

עיריית ראש - העין

ועדת משנה לתכנון ולבנייה

ישיבה מס' 2014010

ביום 3.8.14, ט"ז בתמוז, תשע"ד

השתתפו:

חברים:

מר שלום בן משה	-	יו"ר הוועדה
מר מיכאל מלמד	-	סגן ראש העיר
מר עומר שכטר	-	מ"מ גב' סיגל שיינמן חברת ועדה
מר אביאני עדי	-	חבר וועדה
מר עוזי אשוואל	-	חבר ועדה

משקיפים:

גב' הילה פרסר	-	נציגת משרד הפנים
---------------	---	------------------

סגל:

גב' רעות גולדמן	-	עוזרת למנכ"ל העירייה.
מר משה כהן	-	מבקר העירייה
מר אריה גלברג	-	מהנדס הוועדה
עו"ד משה כהן	-	יועץ משפטי לוועדה
מר מיקי קפון	-	מנהל הוועדה
גב' סמדר אהרון	-	מנהלת מחלקת תכנון
גב' אהובה אחרק	-	מזכירת הוועדה

מציגים:

נפתלי שטיצר	-	יזם חברת לב הדקל
שלמה פוקס, דוד גינסברג-	-	מטעם חברת לב הדקל
אדרי בני אקשטיין	-	מתכנן פרויקט לב הדקל



חבר המתרגמים



הקלטה ותמלול

www.hever.co.il

protocol@hever.co.il

הקלטות דיונים וישיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

תל-אביב

רח' בן יהודה 1
טל: 03-5190777
פקס: 03-5169020

ירושלים

רח' בן יהודה 34
טל: 02-6234265
פקס: 02-6248533

חיפה

בר יהודה 300
בניין לב הצומת, צ'ק פוסט
טל: 04-8200084
פקס: 04-8204112

פרוטוקול

אישור פרוטוקול

אריה גלברג : אנחנו מכריזים על פתיחת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2014010, תאריך ה- 3.8.2014. אנחנו קודם כל מאשרים פרוטוקולים. 2014005 ו- 2014008. ואנחנו ניגשים לסדר היום. סעיף הראשון הוא,

סעיף 1

שלום בן משה : אני מזכיר לכם את הבקשה של עוזי שלפני נציג את האנשים או מתחילים לדון, אז תסבירו לנו כרגע. אני יודע כי עשיתי הכנה אתמול, עוזי אשוואל : רציתי אגב, לפני שנתחיל לדון בגופו של הבקשה. אני רוצה לומר, לפני 15-16 שנים הוקמה ועדה לשימור אתרים, וזה הפך להיות ועדת חובה. אני עמדתי כיו"ר לשימור אתרים. באותה תקופה ישבתי, הם היו יושבים במקווה ישראל בחולון. עשיתי שם מספר פגישות ואז הבנתי שכל עירייה חייבת למפות את כל המבנים שטוענים שימור. ואז גם נדמה לי, אני לא בטוח במה שאני אומר, משה יכול לתקן אותי. אז היתה לנו איזה הצעה שם ואמרו לנו שראשי ערים עתידים גם לעמוד לדין פלילי במידה ותבעו. אני אומר מה, אתה תחליט אתה. לא, אנחנו דנים על נושא של המבנה הבריטי אנחנו בכלל לא... לא ראוי לשימור.

דובר : זה לא הוכרז מבנה ראוי לשימור.

שלום בן משה : רגע, דקה.

דובר : אם הוא לא מוכרז אז הוא לא מוכרז.

עוזי אשוואל : בשביל זה אמרתי לפני הדיון, לפני שדנים בבקשה העקרונית לדון בכלל.

שלום בן משה : קודם כל זה לא שייך לעניין. אם תרצה אני ארחיב לך. תציג את העניין.

עוזי אשוואל : מיצינו, אמרתי את שלי והלאה.

שלום בן משה : מר כהן אתה רוצה להגיד משהו, כן.

עו"ד כהן : בתהליך גם תבי"ע לשימור, רק כשאתה –

דובר : מכיוון שאתה לא רוצה לשמוע אותי, אז אני לא רוצה –

עוזי אשוואל : אני רוצה, אבל דבר איתו. עכשיו אנחנו נקשיב לך.

מיקי קפון : בבקשה נושא ראשון.

שלום בן משה : הנושא הראשון דיון עקרוני בתוספת תכנון עיר ברחוב שבזי. הוא בעצם המשך לדיון שנעשה עכשיו. רחוב שבזי מול בית... מימי הבריטים שדיברנו עליו עכשיו, היה שיווק של המנהל של המגרש למגורים תראה אותו בקו הסגול פה. כל המגרש הזה נועד למגורים. הזוכים במגרש דורשים את ה-

עוזי אשוואל : איפה באמת תראה לנו פה ב-

שלום בן משה : אני אגיד לך, עוזי תסתכל בתרשים השמאלי מתחת. זה בית גרמה. יש בקשה של היזמים הם רוצים לקדם מהלך שבסופו של דבר יבנו שני בניינים במקום בניין אחד, עם 89 יחידות דיור במקום 41 יחידות שמוקמות היום. בסוף תהליך של תכנון תוכנית בסמכות ועדה מקומית של תוספת יחידות דיור, בלא תוספת שטחים עיקריים.

דובר : עוד פעם?

שלום בן משה : הם מבקשים לקדם תוכנית, מבקשים לקבל את העמדה שלכם לגבי תוכנית שבסופו של דבר תאשר שני מבנים במקום אחד בהיקפים של 89 יחידות דיור, במקום 41 יחידות דיור. בניינים בני 9 קומות כל אחד.

דובר : כל בניין 9 קומות? כלומר, להכפיל את מה ש-

שלום בן משה : להכפיל, יותר מלהכפיל את נפחי הבניה והם ביקשו לקבל את עמדת הועדה המקומית לגבי הרעיון שלנו כדי לדעת אם אפשר לקדם, ואם כן –

דובר : אגב, כשהם קנו את הקרקע-

שלום בן משה : הם קנו את הזכויות שמוקנות להם לפי תוכנית.

דובר : שימור.

שלום בן משה : שימור זה כסף.

דובר : אז עכשיו הם רוצים הקלה.

שלום בן משה : זה לא הקלה זה תב"ע.

דובר : חשבתי הקלה.

שלום בן משה : לא. לא.

- עוזי אשוואל : כמה גודל יחידה היום בתב"ע הקיימת?
- מיקי קפון : גודל יחידה היום – אני אולי אזמין אותם. גודל יחידה בבסיס היום לפי תב"ע הוא כ- 150 מ"ר. 140-150. לא, עם ממ"ד זה מגיע ל- 162, בלי ממ"ד זה על בסיס העיקרי זה 150.
- שלום בן משה : יש להם גם שטחי מסחר?
- מיקי קפון : יש להם גם שטחי מסחר שבהם לא נוגעים בבקשה. הם מבקשים – עדי : מה גודל המגרש?
- מיקי קפון : 4 דונם, 4 דונם 100 משהו כזה, סדר גודל.
- עדי : וכמה יחידות דיור על 4 דונם? 89?
- מיקי קפון : 10 יחידות לדונם. היום מותר, כיום מותר 41 יחידות דיור, הם רוצים להגיע ל- 89, להוסיף עוד 47 יחידות דיור בתוכנית בתב"ע.
- דובר : כמה זה באחוזי בניה?
- דובר : 48.
- מיקי קפון : הם רוצים להוסיף כ- 117% תוספת.
- עוזי אשוואל : הם רוצים גם כניסה ממעודה שם או שרק משבזי?
- [מדברים ביחד]
- מיקי קפון : אותם מטרים בנויים בתוספת שטחי שימוש – עוזי אשוואל : אבל יהיה להם יציאה מרחוב מעודה גם.
- מיקי קפון : כשהולכים לתב"ע בסמכות ועדה מקומית ניתן להוסיף יחידות דיור, אבל לא ניתן להוסיף שטח עיקרי. הם מבקשים לקדם תוכנית שיוסיפו בה יחידות דיור, ושטחי שירות נלווים כדי להגיע לגודל יחידה ממוצע על הנייר של משהו כמו 80 מ', 80-90 מ' ליחידה ממוצעת.
- עו"ד כהן : המצב המותר היום 150% שטח עיקרי מותר. על כמות של כ- 10 יחידות דיור.
- עוזי אשוואל : מבחינת הכניסה והיציאה לרחוב מעודה יש הבדל בין התוכניות?
- מיקי קפון : התב"ע של... לא קבע את הכניסות וסגירת תנועה ואת הכניסות למגרשים.
- עוזי אשוואל : שבזי כאילו זה רן 10.
- מיקי קפון : רן 10 לא קבע כניסה מוטורית, היא לא הראתה את הכניסות למגרשים

והסיטואציה שם כנראה שהכניסה היא –

עוזי אשוואל: חייב להיות מרן 10, אין לך ברירה אחרת רק משבזי. שבזי קיבל את ההגדרות של רן 10.

מיקי קפון: עוזי שאלת שאלה, תן לי בבקשה לענות. בסיטואציה היום, כנראה שהכניסה היא בכל מקרה ממעודה, כיוון שמשבזי החזית היא קצרה למגרש. כנראה, כמובן שאנחנו נבדוק את זה. זו החזית ופה יש את מבנה הרווחה שלנו להיכנס פה עם תנועה לחניון תת קרקעי כנראה שהיא יותר בעייתית. יכול להיות שבכל –

עוזי אשוואל: בעייתית למי?

מיקי קפון: מבחינה טכנית, הנדסית. מבחינה תנועתית, לא מבחינה בעייתית ליוזם. מבחינה הנדסים. יש חזית –

עוזי אשוואל: כי רחוב מעודה הוא צר מאוד כדי להכיל –

מיקי קפון: אבל החזית משבזי היא יחסית גדולה.

עוזי אשוואל: לא היה להם חזית, למה הם אמרו כל הזמן צריך לדאוג למה טוב ליוזם.

דובר: מה אתה רוצה שיכנסו משבזי יפריעו לתנועה?

[מדברים ביחד].

עוזי אשוואל: רחוב מעודה הוא צר מאוד, תעמיס עליו עוד 100 מכוניות, גם אתה לא משנה את התב"ע. זה קטע צר.

שלום בן משה: קודם כל עוד לא אישרנו להם 100 מכוניות.

עוזי אשוואל: לא, אני מדבר על כל יחידה שתי מכוניות אני לוקח, לפני שאני בכלל מגדיל.

שלום בן משה: עוד לפני הבקשה של ההגדלה.

עוזי אשוואל: בטח.

מיקי קפון: אני מציע להכניס יש פה את היזם והאדריכל הם מבקשים להציג את הפרוייקט.

שלום בן משה: תגידו לנו בבקשה לפרוטוקול כל מי שמדבר מה השם שלו.

בני אנקשטיין: אני בני אנקשטיין 5V אדריכלים, זה שם החברה.

שלום בן משה: אדוני.

דוד מינסברג : דוד מינסברג מטעם היזמים.

שלמה פוקס : שלמה פוקס גם.

שלום בן משה : מטעם היזמים.

נפתלי שטיצר : נפתלי שטיצר יזם.

שלום בן משה : שני אלה מטעמך?

נפתלי שטיצר : בחברה.

שלום בן משה : מי היזם בסוף?

נפתלי שטיצר : אני.

שלום בן משה : כמה יזמים יש?

נפתלי שטיצר : החברה שלנו.

שלום בן משה : איך נקראת החברה?

נפתלי שטיצר : לב הדקל.

שלום בן משה : מי רוצה להציג לנו?

בני אנקשטיין : אני אציג, בבקשה. חברת לב הדקל רכשה את המגרש הזה, אני מראה אותו כאן בצורה כזו. זה המגרש, זכתה במכרז, מותר לבנות על המגרש הזה לפי

תב"ע 41 יחידות דיור ועוד מסחר, עוד שטח מסחרי.

שלום בן משה : כמה מסחרי?

בני אנקשטיין : כ- 700 מ'.

שלום בן משה : מסחרי?

בני אנקשטיין : כ- 700 מ'. מחשבון פשוט שאנחנו עושים יוצא לנו שדירות כאן של 41 יחידות דיור, שטח ממוצע של 41 יחידות דיור זה 168 מ"ר ליחידת דיור, כולל הממ"ד. ז"א שטח פלדלת מה שנקרא בהגה כאילו הקבלנית. ז"א שעיקרית פלוס ממ"ד 168 מ"ר ל- 41 יחידות דיור, ומחשבה שעשינו בינינו הגענו למסקנה שזה לא הגיוני לשווק דירות ברחוב שבזי כאן, של 168 בממוצע. ז"א זה דירות ענק, זה לא ילך לא מבחינת השיווק וגם לא צריכים כאלה דירות ענקיות. ולכן אנחנו מבקשים להגיש תב"ע –

שלום בן משה : 41 יחידות דיור, ז"א 41 משפחות.

בני אנקשטיין: כן, 41 משפחות. אנחנו רוצים לבקש לא להגדיל את השטח אלא להישאר בשטח הקיים, ובתחום הועדה המקומית להגיש תב"ע שתאפשר לנו לבנות 80 יחידות דיור. להישאר עם אותם שטחים.

מיקי קפון: 89.

בני אנקשטיין: כ-80. 79 לפי, 79 יחידות דיור.

דובר: אני ביקשתי 80 בגלל זה, ספרתי זה יצא 79.

בני אנקשטיין: מפני שהבניין שעדיין לא מתוכנן אז אני רוצה 80 יחידות דיור.

מיקי קפון: 80 יחידות דיור.

בני אנקשטיין: זה מה שרציתי לבקש, בלי להעלות את השטחים. ז"א להשאיר את השטחים כפי שהם העיקריים, להשאיר את המסחר למטה כפי שהוא וליצור את התוכנית בינוי. אני רוצה להראות כאן, אנחנו נמצאים כאן בכל הגוש הזה, יש לנו לפי התב"ע שקיימת יש לנו שצ"פ גדול מאוד כאן שקיים. קיים כאן שצ"פ כל זה זה מבני ציבור כאלה ואחרים, מכל מיני סוגים, מבנים נמוכים. כאן יש לנו מבנה שיש לו מסחר, והמגרש שלנו שזה הצורה שלו בחרנו להעמיד שני בניינים כאן, כאשר המסחר פונה לרחוב שבזי. זה תוכנית הגגות, בתוכנית הגגות אנחנו יכולים לראות כאן את השטח שלנו. לראות את המסחר כפי שהוא, שהוא ההמשך של המסחר הקיים עם איזה מן כניסה כמו מעין פסג' כזה עם חנויות, שזאת היתה הכוונה של התב"ע. בעצם בנושא של המסחר לא נגענו הרבה. להרים פה בית בגובה של 8 קומות, וכאן בית בעוד גובה של 8 קומות עם דירות גן. להקצות לטובת כל הציבור כאן, ציבור הדיירים כאן אזור מרכזי שהוא אזור של גינת משחקים, אזור ירוק כאן באזור הזה ולהכניס כאן מתחת לאדמה, חניון תת קרקעי שישרת את הדיירים.

עוזי אשוואל: מאיפה יכנסו המכוניות מאיזה רחוב?

בני אנקשטיין: מרחוב מעודה.

מיקי קפון: יכנסו ויצאו מרחוב מעודה.

בני אנקשטיין: כן.

שלום בן משה: עכשיו, המלבן הזה המאורך מצד שמאל זה חניות?

בני אנקשטיין: זה חניה לטובת המסחר.

שלום בן משה: חניה עילית?

בני אנקשטיין: עילית לטובת המסחר. המסחר מקבל את החניה, כמה שהיה צריך שמה 18

משהו כזה, 18 או יותר. 20 מקומות. ז"א לפי התקן, מה שדורש התקן. למטה

אנחנו יורדים קומה אחת כל הדבר הזה קומה אחת, ועוד חלק מהמגרש

קומה נוספת תת קרקעית בשביל לעמוד בתקן החניות.

שלום בן משה: חניות של הבניינים הם כולן תת קרקעיות?

בני אנקשטיין: כן.

דובר: מה גודל ממוצע של דירה?

בני אנקשטיין: אז גודל ממוצע של דירה זה 90 מ"ר כולל הממ"ד.

עדי: 90 פלוס ממ"ד?

בני אנקשטיין: לא, 90 כולל הממ"ד. ואז זה ממוצע, יש יותר גדולות יותר קטנות, אנחנו

בחרנו בתמהיל.

שלום בן משה: איך התמהיל של הדירות?

בני אנקשטיין: התמהיל של הדירות זה 44 יחידות דיור של 3 חדרים, 31 יחידות דיור של 4

חדרים, ועוד 4 יחידות דיור של 5 חדרים.

שלום בן משה: הדירות למעלה פנטהאוז כזה?

בני אנקשטיין: או דירות גן. זה קצת אחר, ז"א זה קצת יותר מפותח. נתחיל לטפל בזה. יש

כאן איזה דרישה לדרוג, אז יהיו כל מיני גגות יותר גדולים. יהיה כאן, זה

יהיה קצת יותר מתוחכם, אבל באופן עקרוני זה מה שאנחנו מבקשים.

דובר: טוב, מצד מהנדס העיר דרשו איזה שהוא דירוג מסויים.

שלום בן משה: דירוג כדי שזה לא יהיה עכשיו כאן איזה בומבה על הכביש, אתה הולך

בדירוג כזה. מה גודל השטח של... הכיכר הזאת?

בני אנקשטיין: הכיכר הזו?

שלום בן משה: כן, מה הגודל שלה?

בני אנקשטיין: זאת, אם זה 4.5 דונם, אני מעריך 800 מ"ר בערך.

שלום בן משה: היא על הקרקע? היא בגובה של החניה? באים מהחניה עוברים דרכה?
 בני אנקשטיין: אתה יכול לבוא מכאן, מרחוב שבזי אתה יכול ללכת ולהגיע למקום הזה.
 אתה יכול להיכנס מכאן ולהגיע למקום הזה, והלובי של הבניין הזה הוא כאן
 למטה, והלובי של הדיירים לא של המסחר, הוא כאן. ז"א כל המקום הזה,
 ההתרחשות כאן, היא ההתרחשות שמובילה אותי למגורים. מי שבא למסחר,
 נכנס כאן במן, אם אתה יכול להעביר הלאה אז יש את התוכנית כאן.

שלום בן משה: זה החזית היחידה של הבניין היחידי שהוא ישנו שהוא משיק לשבזי זה
 החזית של המסחר?

בני אנקשטיין: נכון. הנה כאן אתה רואה את התוכנית קומת הקרקע. אז רואים כאן את –
 זה המסחר, זה רחוב שבזי, כאן אנחנו נכנסים לפסג' ולחנויות. כאן יש את
 הלובי שממנו נכנסים אל הבניין מגורים כאן, וכאן יש את הלובי שממנו
 נכנסים לבניין מגורים כאן. כאן רואים את השטח הירוק יותר גדול, כי הוא
 נכנס קצת מתחת לקומת העמודים. ז"א אני מושך אותו אל מתחת לקומת
 העמודים, מה שאתה ראית שם זה תוכנית גגות אז חלק מסתיר.

שלום בן משה: כמה אמרת יש שטחי מסחר כ- 600 אמרת?

בני אנקשטיין: כ- 700. 698.

דובר: זה בניין אחד?

שלום בן משה: בניין אחד כן.

בני אנקשטיין: זה הגוש הזה כמו שאתם רואים, והוא ממשיך כאן. זה המסחר שקיים היום.
 כאן יש קולונדה כזאת, וכאן זה ממשיך הקולונדה וממשיכים ללכת. זה
 מעצב את הרחוב.

שלום בן משה: כלומר, הגב של הבניין, סליחה דקה, כלומר הקו של הבניין הזה שהוא בניין
 המסחר למעשה הוא הקו של הבניין של בית גרמה הנוכחי אם אתה מוסיף לו
 את הקולונדה הזאת אז בעצם הוא מתקרב עוד קצת לכיוון הכביש?
 בני אנקשטיין: תראה הקולונדה היא פה. זה טיפה מתקרב לכיוון הכביש, כי אני חושב
 שהקולונדה של הבית הזה היא צרה מדי. אני חושב שצריך יותר לתת רוחב
 יותר מקורה.

שלום בן משה : טוב, רבותי שאלות.

עוזי אשוואל : אני רוצה לשאול שאלה. שאלה יותר תיאורתית. לי צוייר שהיתה לך הצעה,

נגיד תגדיר אותה אפילו עסקית, כן. לקבל את הדיור המוצע ולוותר על

המסחר, היית שוקל את זה כיום או כאדריכל באופן חיובי או שרק בהא

טליה?

דוד מינסברג : מבחינתנו די שווה ערך. המחיר למטר מסחר ומחיר למגורים כמעט אותו

דבר. אין הבדל גדול. זה הניתוחים שלנו.

עוזי אשוואל : לא ענית לי אגב.

דוד מינסברג : אם הבנתי את השאלה, שבמקום מסחר להכניס בתוכו קומת מגורים, זו

השאלה?

עוזי אשוואל : השאלה שלי היא כזו, נניח אתה מבקש כמעט 100% תוספת ובמקום זה לא

יהיה שם שום מסחר.

דוד מינסברג : לוותר על המסחר בכלל?

עוזי אשוואל : כן, אני שואל אגב.

דוד מינסברג : לא הייתי שמח לעשות את זה. אבל אם הועדה תחליט שזה התנאי, אז אין לי

ברירה. לא הייתי שמח שלא יהיה. מה שאתה אומר –

עוזי אשוואל : בשביל זה אמרתי לך שאלה עסקית. כאילו לפי התשובה שלך –

שלום בן משה : הוא ענה לך עסקית. הוא לא יהיה מאושר מהבקשה. אבל עסקית הוא יכול

לחיות עם זה. זאת התשובה שלו.

בני אנקשטיין : ארכיטקטונית זה לא טוב לדעתי. יש לך רחוב מסחרי, שקוראים לו רחוב

שבזי ואנחנו מנסים לעצב אותו.

עוזי אשוואל : כן, אבל עדיין הוא, אגב הוא בדיוק יראה כמו אלנבי, אתה יודע כמו דיזנגוף

פחות או יותר. כשלוקחים תוכנית צריך להתחשב בתוכנית הכוללת של כל

המתחם. זה לא רק אתה, כל שבזי זה רן 10, תדמיין שכל אחד מקבל בדיוק

את מה שאתה מבקש. תדמיין את זה.

בני אנקשטיין : שמה? אתה מבקש מסחר?

עוזי אשוואל : מה?

בני אנקשטיין: אתה שואל אם לדמיין שכל אחד יבקש מסחר. עוזי אשוואל: את הכל, כל מה שאתה מבקש. הרי הדין שלך הוא יצטרך להשליך על יתר הרחוב.

בני אנקשטיין: כן, ואתה שאלת מבחינת מסחר. ואני חושב שזה חכם מאוד לעשות רחוב כמו שבזי, עם קולונדה. אתה נתת את הדוגמא של דיזנגוף או של אלנבי ואני לא רואה בזה שום רע, ההפך. אני חושב שזה טוב מאוד שרחוב שבזי, אני חושב, עוזי אשוואל: ראש העיר הוא רוצה לראות את העיר, פחות לנו.

בני אנקשטיין: נכון, אבל יש מדיניות של העירייה לקבוע רחוב עם קולונדה מסחרית. דובר: זה הרבה יותר רווחי לעירייה מבחינת ארנונה, מבחינת הכנסות. עוזי אשוואל: כן, בסדר זה מדיניות של ראש העיר.

בני אנקשטיין: תתקן את דברי, אני בחשבון לא כל כך מהיר. אבל דבר אחד כן, המטרים שאנחנו עכשיו מבקשים בתוכנית החדשה, כל המטרים האלה יש לנו אותם. לא מבקשים תוספת.

עוזי אשוואל: לא, הבנו. בני אנקשטיין: יש לנו איזה שהיא השקעה לצידה. כיוון שבמצב הקיים היינו בונים בניין אחד, וכל החנייה היתה עלית. להוריד את כל החניות למטה יש איזה שהוא עלות. בסה"כ עשינו חשבון שזה משתלם עדיין. אם אתה שואל אותי במקרה אם לוותר על קומה, זה המשמעות של לוותר על מסחר. אז צריך לשקול את זה מחדש.

עוזי אשוואל: לא, בעיניך לוותר על קומה. בעיני לוותר על כל ההשלכות. בני אנקשטיין: לא, בהחלט. שאלת שאלה כלכלית, אני אומר התוכנית הזו מחייבת אותנו שני דברים. א' – היא לא מוסיפה לנו מטרים. היא מוסיפה שימוש, ניצול יותר טוב של המטרים. אבל מחייבת אותנו להכניס את כל החניה התת קרקעית שיש לזה משמעות כספית.

דוד מינסברג: כך היינו לוקחים מורידים בניין אחד. בני אנקשטיין: עדיין זה שווה כי אנחנו מגישים אותו, והראיה שאנחנו מגישים. אבל אם התמורה תהיה להוריד את המסחר, צריך לחשב מחדש. יכול להיות, אני לא

יודע.

עוזי אשוואל : טוב, זו שאלה סתם באוויר, לא שיש לה איזה השלכות.

שלום בן משה : היא בכלל לא שאלה סתמית מה ששאלת.

עוזי אשוואל : אחר כך, אנחנו נשב נדון אחר כך.

עו"ד כהן : שתי שאלות אני רוצה לשאול. א' – בעיני רוחכם כשרכשתם את המגרש, איך

דמיינתם את הבניין שיבנה שם?

דוד מינסברג : כשהקרקע שהופקעה לנו, אנחנו הלכנו לפי מיצוג של תב"ע. תב"ע קיימת מה

שיש. לא בנינו על שינוי תב"ע.

עו"ד כהן : אבל יש לכם תוכנית חלופית לבניין אחד?

דוד מינסברג : תוכנית חלופית היא די פשוטה, ז"א היא מבנה אחד, לא שרטטנו אותה. ברגע

שהגענו לנקודת השיווק, וניסינו לבדוק אם יש צורך בדירות של 170 מ',

התברר לנו שהצורך לא כל כך גדול באזור הזה, אז ניסינו למצוא חלופות.

עו"ד כהן : עשיתם איזה עבודת הכנה או בדיקה תחבורתית באזור כדי לראות איך הוא

מגיב להעמסה של כל כך הרבה יחידות דיור נוספות?

דוד מינסברג : אני לא יכול להגיד שעשיתי. לא ידוע לי.

בני אנקשטיין : אני לא חושב שיש צורך לעשות בדיקה תחבורתית לעוד 30 מקומות חניה. מה

עוד שה- 160 יחידות דיור, אנחנו ניתן שתי מקומות חניה. סליחה, על 160

מ"ר ליחידת דיור, אני נדרש לתת יותר חניה. אם אני מוריד את השטח של

הדירה אז אני נותן מקום חניה אחד לפי התקן.

עומר : זה לא רק מקומות חניה.

בני אנקשטיין : כמות יחידות החניה לא תשתנה בהרבה.

עומר : זה לא רק מקומות חניה, זה כשיוצאים ונכנסים בבוקר מרחוב מעודה.

השאלה אם היום הרחוב הזה, אגב גם רחוב שבזי יכול להכיל כמות כזו של

כלי רכב.

בני אנקשטיין : אז בוא רגע, אני אסביר מה שאני אומר. נאמר והייתי הולך לפי התב"ע. לפי

התב"ע 160 מ"ר ליחידת דיור, אני נדרש לתת. אני אתן שתי, כזאת דירה

נותנת שתי חניות. ז"א שאני נותן 82 מקומות חניה, חד משמעית. כמה אני

נותן פה? גם 82. ז"א קודם כל עומס החניה לא משתנה. א'. ב'— אני לא בטוח

שאתם בתור עירייה רוצים, וזה יגיד מהנדס העיר.

עוזי אשוואל: זה לא הולך מכוניות לפי,

דוד מינסברג: לא, מעל 120 מ' התקן עולה. כמו שהדירה גדלה התקן עולה. גודל דירה.

עוזי אשוואל: גודל הדירה קובע כמה מכוניות?

דוד מינסברג: כן.

בני אנקשטיין: זה התקן הישראלי הכללי, כמובן,

דוד מינסברג: וצריך לתת יותר.

שלום בן משה: יש הנחה שמי שגר בדירה של 160 מ' יהיו לו שתי מכוניות. ומי שגר ב- 80 מ',

תהיה לו רק מכונית אחת.

בני אנקשטיין: נכון, נכון. רק אני רוצה להגיד שאני חושב שהעירייה, יעיד מהנדס העיר לא

מעוניינת שברחוב שבזי יצאו מכוניות.

שלום בן משה: מהנדס העיר הוא פה.

בני אנקשטיין: אני יודע. אני לא חושב שיש איזה עניין לצאת לרחוב שבזי עם כלי רכב. יש

עניין לצאת דווקא לרחוב מעודה. ז"א שאנחנו-

עדי: רחוב מעודה הוא שני נתיבים לכל כיוון?

דובר: בכל מקרה ממעודה אתה יוצא לשבזי. מה הווחת?

בני אנקשטיין: יש לנו כאן-

[מדברים ביחד].

בני אנקשטיין: אתה לא מעוניין לצאת לציר ראשי סואן מחניון. אתה מעוניין לצאת

מהרחובות הקיימים ואז יש צומת מוסדר. אתה עומד בצומת יש לך שלט

עצור ומחכה עד שאתה יוצא.

נפתלי שטיצר: אגב, בזמנו הצענו לעירייה גם חלופה שהבניין יעמוד כאן והחניות יהיו כאן.

בני אנקשטיין: כן, הצענו את זה –

דובר: העירייה לא רצתה את זה.

בני אנקשטיין: כן.

שלום בן משה: רבותי עוד שאלות. עוזי?

עדי : יש משהו אחד קטן, סה"כ הכללי –

שלום בן משה : לא צריך להיכנס לאיזה שהיא חוו"ד.

עדי : לא, בסה"כ הכללי הבקשה יש בה היגיון. ז"א אני לא דן בה כרגע, זה לא

לכרגע. אני אומר מבחינת החניות אני חושב שאנחנו טיפה גבוליים. ז"א אם

בתוכנית שלכם יש את אותם 89 חניות, הרי ברור גם לכם שאם אנחנו

מכפילים את כמות הדירות, אנחנו גם אם לא נכפיל את כמות החניות בוודאי

זה לא באותו יחס. ז"א אנחנו כאילו לא נתתם לזה מענה. חוקית כן נתתם

לזה מענה, כי לפי החוק לא נחייב אתכם. אבל מבחינת מה שיקרה יהיו

אנשים שיצטרכו לחנות או בשבזי, שאין בו חניה. או ברחוב מעודה וזה,

שהוא רחוב קטן שאליו אנחנו רוצים לשפוך יציאה של חניון עם כל כך הרבה

יחידות דיור. פה לא נתנו פתרון.

דוד מינסברג : אין לי פתרון מושלם, אבל יכול להיות שהשטח המסחרי הזה מטבעו הוא

פעיל יותר ביום. ובלילה לדעתי, אם מישהו מגיע ב- 10 בערב אז החניון

למסחר, זה החניון הוא פעיל יותר במשך היום. לדעתי ב- 10 בערב כבר אין

מסחר ער. אז זה יכול להיות לפעמים –

עו"ד כהן : כמה חניות יש במסחרי?

דוד מינסברג : 24 אני חושב, ספרתי אחרי זה, זה נראה לי 24.

שלום בן משה : טוב, מישהו עוד רוצה לשאול משהו. אדוני היזם רוצה להוסיף משהו?

בני אנקשטיין : לא, בסדר.

שלום בן משה : טוב, תודה רבה לכם. רבותי תראו, מישהו מכם רוצה להביע עכשיו איזה

רישומית... שנשכס אותו בישיבה אחת. מישהו רוצה עכשיו להתייחס?

עוזי אשוואל : אני רוצה כאילו שנשקול, אני לא נעול על מה שאני אומר. כאילו תראה, בסך

הכללי לפי הגודל שהוא אומר, אם הכל נכון. כמובן שאתם תצטרכו לבדוק

את זה, נגיד ל- 80-85 מ' ליחידה, זה יכול לעזור לזוגות צעירים. אבל עליה

וקוץ בה. כשאנחנו לוקחים את המתחם הזה, הוא לא תלוש בפני עצמו. הוא

בעצם כל רן 10, כל מה שהוא מבקש היום אין לנו סיבה לא להגיד לשכן

ממול לא לעשות את זה. ז"א אנחנו נצטרך בדיוק לתת לעוד, הכל ביחסית

לשטח. אבל מה שהוא יקבל, צריך לקחת את זה בחשבון, לתת לכל רן 10 אותו דבר. דקה, מיקי שניה. זה רמת ההיגיון. עכשיו, בעיקרון אין לי התנגדות שיהיה יחידות ואתה יודע מה גם לא גדולות כדי שיהיה קל לזוגות צעירים לקנות. מקור הבעיה שאני רואה ברן 10 בגדול, במהות שלה, אנחנו רואים את זה אצל ויקטורי. אבל זה סה"כ מבנה אחד. מי שנוסע שמה עד 8 בערב, החניון שעוד העירייה עשתה הוא גם מלא. ז"א אם אנחנו ניקח גם את זה. לכן שאלתי אותו אם הוא יהיה מוכן לוותר על המסחר, בתמורה נניח שנאפשר לו דירות. כי להפך, זה יכול ליצור לנו גם תקדים.

עדי: הבעיה זה לא המסחר.

עוזי אשוואל: לא, בעיני רגע.

עדי: הבעיה זה החניית לא המסחר.

עוזי אשוואל: לא, בעיני. אני אגיד לך למה. כי במסחר יש הרבה מכוניות שנוסעות סתם לקיוסק, באים ב- 5 לקנות סיגריות. זה לא הנקודה כמה חנו, בנאדם לא חונה בצורה הכי מסודרת כדי לקנות סיגריות. ואנחנו מנקזים המון מכוניות כמו שעל שבזי. אם אנחנו ברמה העקרונית. אין לי בעיה שיהיה קומות או יחידות שחברה צעירים יכולים לקנות ויהיה להם יותר קל. אני מסתכל על שבזי.

עדי: מה שאתה רוצה זה פחות עסקים?

עוזי אשוואל: בדיוק, לדעתי אם יהיה אפשר גם לקחת את זה כמודל. אם הם יסכימו כמובן, זה המדיניות שאתה תוביל. כאילו אדרבה לעודד אגב בשבזי את הדיור, ובתנאי חברה אנחנו מוכנים אבל תורידו את החנויות. אין צורך היום. הערים המודרניות היום בונים, הולכים לאזורי תעשייה. תראו את אלעד, אלעד כשהוא אמר לי מה רע בדיזנגוף או מה רע בזה, הוא חושב שהוא בשנות ה- 60 אגב. ועובדה שהיום הדירות האלה הפכו להיות למשרדים וכו'. היום כבר לא גרים שם, רק סטודנטים גרים שמה ואנשים שבאים לגור שם באקראי. זה לא אזור איכותי שאתה יכול לגור בו. מי שתכנן לדעתי את רן 10 הוא חשב כמו בשנות ה- 60, ואותו אדריכל זכותו לחשוב ככה. היום תראה

את אלעד למשל, את העיר אלעד גם אלה שגרים ברחובות הראשיים הם לא מרגישים את הבלאגן. אין להם חנויות למטה. זה כרגע לא משנה אם יהיה שם 5 הם יוסיפו עוד 2 לא יהיה שום נתק. לדעתי צריך לשקול את המדיניות הזו, ואז אנחנו הרווחנו שבאמת להסיר את כל הברדק הזה, את כל החנויות האלה. כי המוקש של רן 10 יותר מאשר הדירות, הם המוקש. כשאני מדבר על רן 10 אני לא מתכוון על התוכנית הגדולה שכבר נבנתה בצפיפות שמה. אני מדבר על שבזי עד רחוב עליזה בגין וצה"ל. ז"א כל זה בנוי זה חנויות.

אריה גלברג: בבני ברק היית פעם?

עוזי אשוואל: גועל נפש, למדתי שם 6 שנים, 7.

אריה גלברג: אני חושב שהחיים יותר טובים בבני ברק מאשר באלעד.

עוזי אשוואל: כתוססים?

אריה גלברג: כן, חיים טובים.

עוזי אשוואל: כן, אבל לא כולם רוצים לגור. תשמע, אם היית שואל אותי פעם שואל אותי אם אני רוצה לגור בבני ברק, אמרתי כן, אבל ברחוב בן זכאי לא ברבי עקיבא כדי להיות קרוב לרבי עקיבא, אבל רחוק מרבי עקיבא. כי שמה יש לך שקט בבן זכאי, אבל לא רוצה להפסיד את הלילה ללכת לפיצות ולהשתולל שם. זה כמו ראש העין, הכיף שבה שהיא קרובה לתל אביב. מי שבא לו להשתולל ולהתהולל הוא הולך לאזור תעשייה או לתל אביב, זה קרוב. אבל לא היית רוצה שכל הפאבים יהיו לך מול הבית. גם לא אתה.

אריה גלברג: בבני ברק אין הרבה פאבים.

עוזי אשוואל: בני ברק היא כולה פאב. מועדון, על מה אתה מדבר? ב-12-11 בלילה אתה רואה ילדה בת 9 סוחבת שתי אחיות קטנות. עוד בתל אביב לרקוד, על מה אתה מדבר? כן, היא עיר לא משעממת.

שלום בן משה: יאמר לזכותך שאתה נשארת עקבי בהתנגדות שלך המהותית לרן 10.

עוזי אשוואל: לא, זה לא התנגדות לרן 10, במובן של רן 10. אגב, אני הצעתי פעם אפילו שירים את הקומות אבל שיוריד את החנויות.

שלום בן משה: לזה התכוונתי.

עוזי אשוואל: כן, זה הרס לעיר.

שלום בן משה: רבותי דקה, אני רוצה להשחיל איזה משפט שהוא, אני רוצה שתדע. אני אומר עכשיו איזה אמירה שמי ששומע אותה באופן שטחי יכול להסתייג ממנה. ככל שיש יותר משפחות בראש העין, מבחינה כלכלית ראש העין לאורך זמן, זה הפסד כלכלי. כלומר, הארנונה שמשלמת משפחה בראש העין, לעולם לא תפסיק היא לא תחזיק את עצמה לאורך שנים, לעולם. זה אני אומר אנטי תזה למה שאתה אומר. הדרך היחידה לעיר שהיא תתנהל באופן כלכלי, שיהיה לה שטחי מסחר ומשרדים כי הארנונה שלהם היא הרבה יותר טובה לעיר עצמה. כלומר, שכל פעם שנוסיף עוד 100 משפחות, אם אין לנו כרגע מקור שיכול להחזיק אותם בעתיד הם נופלים על קופת העירייה ועל התקציב השוטף שלנו.

עוזי אשוואל: נכון.

שלום בן משה: לכן יש ערים יפות מאוד, אין להם מסחרי, יש להם איכות חיים טובה מאוד. אין להם הרבה מסחר ותעשייה, אבל הם כל הזמן על הקשקש. הם לא יכולים לעשות פעולות פיתוח ואחרות.

אריה גלברג: כמו אלעד.

שלום בן משה: כמו הרבה מקומות.

עוזי אשוואל: לא, אלעד יש שמה כסף ממקום אחר.

שלום בן משה: רגע, שניה.

עוזי אשוואל: שלום, אתה צודק מה שאתה אומר אגב. בשביל זה דיברנו על צומת קסם אבל זה לא מפריע לנו גם... את אזור התעשייה הישן. תיקח את המתחמים שמה ששמים את מתחם F משהו כזה. עשינו אותו כמסחר, זה ברכה. אבל השאלה איפה גם.

שלום בן משה: כן, ברור.

עוזי אשוואל: הכביש הוא לא בנוי על 4 נתיבים פה, 4 נתיבים פה.

דובר: זה מתאים לתוואי. זה לא איזה שטח מסחרי.

עוזי אשוואל: זה נכון. אבל זה לא מתאים.

עדי: אני אומר ככה, קודם כל אני רוצה לחלוק על ידידי המלומד. ראש העין חייבת שטחי מסחר. המסחר בראש העין, אנחנו בפיגור –

עוזי אשוואל: תדבר אליו, הוא מחליט בסוף.

עדי: אני אומר לך, אני עונה לך. אנחנו על פיגור של 20-30 שנה במסחר, וכשמישהו רוצה לקנות משהו הוא נוסע לפתח תקווה, וזה לא יכול להיות דבר כזה. צריכים לקדם את המסחר, כמה שיותר חנויות, כמה שיותר עסקים מכל הסוגים, מכל המינים, מכל הצבעים זה דבר אחד. דבר שני –

דובר: במיוחד לאורך שבזי.

עוזי אשוואל: אין לו כביש מתאים.

עדי: הנקודה השניה לדעתי, מכיוון שאנחנו פה בדיון פנימי, אני אומר צריך לאשר. הם לא מבקשים פה למעשה לפי מה שאומרים, כמעט שום דבר. צריך כן את נושא החנויות גם אם אנחנו לא, ז"א גם לפי התקן, לא יודע אם זה אפשרי. גם לפי התקן, הם עומדים בתקן צריך להוסיף כמה שיותר חנויות. זה יותר טוב, כמה שיותר אנשים יחנו בפנים זה יעזור לבעיות החוצה. כל שבזי דרך אגב, הולכת לסבול מהבעיות של החניה בעיקר של דיירים. אז לכן הפתרונות צריכים להיות כמעט של 100% גם אם התקן לא מחייב את זה. הרחוב מחייב את זה, כי המציאות מחייבת את זה. ואם אנחנו מטפלים בנושא החניה אפשר בקלות לאשר דבר כזה.

עומר: אני רוצה להוסיף בהקשר שלך עדי, צריך לראות בהקשר של התוספות שהם מבקשים להוסיף, אנחנו מדברים פה על החניה. אבל באמת כמו שאמרתי גם מקודם, צריך לראות האם רחוב שבזי היום יכול להיערך לתוספת כזו של כלי רכב. שוב, זה בבקרים. אני בדיוק עולה לי תשריט בראש שזה יכול להיות קטסטרופה זה יכול להוריד מאוד את איכות החיים של גם התושבים החדשים שיבואו לגור שם, וגם של התושבים הקיימים. וכמו שאמר מקודם עוזי, גם אם אנחנו מאשרים עכשיו דבר כזה של תוספות של כפול ממה שהם מבקשים ביחידות הדיור, אחרי זה אולי גם נצטרך לאשר את זה במקרים אחרים דומים. ואני אומר פשוט צריך לעשות איזה שהיא הערכה כללית לגבי

רחוב שבזי, האם ניתן להוסיף, כמה ניתן להוסיף. אני חושב שהתוספת שהם מבקשים כאן היא לדעתי גבוה מדי. גם אם מתייחסים למקומות החניה שהם מבקשים פה, אנחנו צופים כאן איזה שהוא טעות שהיא ידועה מראש, שוב לדעתי וצריך להיות כאן מאוד שקולים ומאוד זהירים בבקשה. אגב, שוב לשטחי המסחר אני מסכים עם הדברים שלך עדי, אני חושב שדווקא שטחי המסחר זה דבר מבורך. כמובן שגם כאן צריך לבדוק ולהעריך בהתאם למקומות חניה וגם שלא יהיה רחוב פקוק.

עוזי אשוואל: אגב, שלום אני רוצה להוסיף משפט.

שלום בן משה: רגע, לחלק את החלק הזה. אני אתן לך עוזי, אני אחזור אליך.

מיקי קפון: כמובן שזה עניין של מדיניות שאתם צריכים לקבוע פה. אני רק חושב שיש כמה כלים שצריך לבדוק אותם כדי שתוכלו לקבל החלטה מושכלת בכל נושא שבא לרחוב שבזי, וזה מגיע למה שעלה פה בין השיטין שזה נושא התשתיות שצריכות לתמוך במגורים האלה. שזה אומר תשתיות שבי"צ ותשתיות... יצטרכו לתמוך בכל זה. יש צוות של תוכנית המתאר שאולי יכול לתת פה אינדיקציה לגבי הגדלת קיבולת תיאורתית ברחוב שבזי ושכן נקבל איזה שהיא אינדיקציה. לדעתי בקשה כזאת תשפיע גם על דרישות אחרות שבטח תבואנה אחר כך. דבר שני, בעניין המסחר האדריכלות שמציגים היא יותר דומה לאדריכלות שמתאימה למשרדים מאשר למסחר, כי הפסגים האלה שנכנסים לעומק השטח פחות משרתים חנויות ויותר מסחרים. זה גם הצורך שאני מזהה בכובע השני שלי בתור מי שמתעסק פה במעקב אחרי שימושים חורגים. יש מחסור גדול בשטחי שירות, בשירותים כמו משרדים, מרפאות דברים כאלה. ואם הולכים למערך של תב"ע אולי שווה לכוון לתוכניות האלה שמותרות על פי התב"ע הקיימת. כי זה פשוט צורך שאני רואה אותו, אני מניח שאתם יודעים יותר טוב ממני כי אתם חיים פה. אבל מה שאני מזהה בשימושים החורגים, חוסר במשרדים ושירותים, פחות בחנויות אולי של עוד חנות מזון וכו' לאורך שבזי.

דובר: גם וגם.

מיקי קפון: גם וגם, אבל בחזית ניתן לעשות חנויות, בעומק בפסג' כשאתה נכנס פנימה זה פחות חנויות שנמצאות.

דובר: נכון, משרדים, מקצועות חופשיים.

מיקי קפון: משרדים, מקצועות חופשיים דברים שיתמכו באוכלוסיה שחסרים אותם במקומות אחרים. דבר שלישי, לגבי החנויות כמובן לשיקולכם אם תחליטו לתמוך בתוספת כזו או אחרת של יחידות דיור. כשניגשים לתוכנית פותחים את כל הקלפים. אפשר לדרוש עוד כמויות של יחידות דיור מעבר לתקנה. חנויות, סליחה. כלומר, ניתן לדרוש מהם בהחלט לחייב עוד חנויות מעבר לתקן הארצי, לשיקולכם. יכול להיות שזה יביא למצב של איזון טבעי בין הכדאי לכלכלי של עוד מרתף חניה לעומת שטחי מגורים, ואז זה יביא לאיזה שהוא איזון טבעי בתוכנית גם לפרמטרים כלכליים באופן טבעי בלי שיהיה צורך להיכנס למשא ומתן. דבר אחרון לגבי... מציעים שני בניינים זהים, כאשר אין סיבה שאדריכלית יהיו שני בניינים זהים. יכול להיות שאנחנו בשבזי תרצו בניין מסויים שיותר מתאים לחתך הרחוב, ומאחורה להעמיס עוד טיפה יחידות דיור, כי זה רחוב שהוא פחות עמוס משבזי שגם ככה כבר מתחיל להיות עמוס. היו כבר היבטים יותר פרטניים... לגבי המדיניות.

שלום בן משה: בבקשה.

אהובה אחרק: אני רוצה בהמשך למה שאמרת –

שלום בן משה: רגע, סמדר אחר כך אחת ואחר כך משה, ואחר כך...

סמדר: אני אומרת בהמשך למה שאמר עומר לגבי החנויות צריך לקחת בחשבון שיש לנו ממול גם את הבניין הזה שגם שם הכפילו את מספר יחידות הדיור, והם יוצאים בדיוק מול הצומת של רחוב מעודה. אז אם הכניסה מרחוב מעודה והיציאה מרחוב מעודה.

עוזי אשוואל: חניית כופר של טפחות כאילו?

אהובה אחרק: כן.

דובר: הבניין שעומד עכשיו?

אהובה אחרק: שעומד עכשיו כן, היציאה והכניסה לבניין הזה היא בדיוק מול רחוב מעודה.

אז עכשיו אם הכניסה לבניינים האלה תהייה מרחוב מעודה והיציאה, אז שישו ושמחו.

מיכאל מלמד : את עושה אותו חד סטרי אז הם יסעו ישר ויצאו החוצה.

סמדר : אני חושבת שהפריצה הזו של המסגרת של גובה הבניינים היא מאוד בוטה ביחס לסביבת המגורים הסמוכה, ואני חושבת שגם במקומות אחרים, לא רק שבזי כמו שאהובה עדכנה אותי, בעבר, נתנו עוד קומה אחת בנוסף. למשל לקראת הרמזור של שלמה המלך יש שם בניין שהוא גבוה, ורואים איך הוא כבר בולט מעל הסביבה שלו בצורה משמעותית. דבר שני, יש תוכנית בינוי – אהובה אחרק: הם ידעו.

סמדר : גם שם, כולם נתקלו באותה בעיה של גודל דירה בעייתי. באמת בעיה.

מיכאל מלמד : אבל אין עומסים שם, אני לא רואה את האנשים.

סמדר : בסדר, אבל אם תעשה במצטבר, ודבר חשוב שני מתחבר למה ש-

דובר : אם אתה רוצה לקנות משהו שמה למטה –

שלום בן משה : לא בקניה, אנחנו מדברים על דיור. כן.

סמדר : בנושא המסחר, יש תוכנית בינוי שאישרה הוועדה המקומית למסחר שקבעה עקרונות של קולונדה פריסה לאורך הרחוב ולא חדירה פנימה, עם המון כללים של איפה החניה פה הם עומדים בזה שהחניה היא אחורית ולא לאורך הרחוב. אבל על שבזי המשימה שלנו לשמור על קולונדה ולהפוך אותו לציר איכותי, של מסחר איכותי. על זה הם לא שומרים. שני הנושאים האלה.

עדי : תסבירי למה הם לא שומרים על זה?

סמדר : כי הם קבעו מסחר כמו שמיקי תאר עם כניסה פנימה של איזה פסג'י כזה שהוא –

[מדברים ביחד].

מיקי קפון : יש פה אילוץ אדריכלי, יש פה אילוץ פיזי כיוון שאורך החזית של שבזי מאוד קצר הם לא יכולים לפרוס את עיסוק המסחר שלהם לכל אורך החזית. הם נכנסים פנימה כתוצאה מאילוץ.

דובר : ...

מיקי קפון : הם מציעים חנויות אבל,

[מדברים ביחד].

דובר : מבחינת הצורה יש את אותה צורה פלוס הכניסה פנימה.

סמדר : אסור לפרוץ את זה. אבל יש לך תוכנית בינוי מאושרת, אז מה?

עוזי אשוואל : מה זה אילוץ? אנחנו כרגע צריכים להסתכל מה האילוץ שלנו לא שלהם.

מיקי קפון : אני לא ממליץ לכאן או לכאן, אני רק אומר שיש פה נתון גיאומטרי מסויים

שחייב אותם לביטוי שהוא כרגע כנראה מאוד ראשוני. יכול להיות שבעיבוד,

בחשיבה תכנונית נוספת ניתן לעבד את זה יותר טוב. לקבל חזית מסחרית

כמו שסמדר אומרת יותר מובהקת על שבזי ואם רוצים עוד מסחר,

מיכאל מלמד : עוזי זה הפרוייקט היחידי שיש לו עוד חניות, עסקים, 20 חנויות ברן 10 אין

לך שום חניה. היזם לא צריך להמציא לך שום חניה לעסקים.

עוזי אשוואל : זה שיש איזה תקנון, אנחנו לא מתפשרים. אבל אגב, שלום אני רוצה להזכיר

משהו על המסחר שאתה אומר –

שלום בן משה : דקה, ברשותך דקה.

אהובה אחרק : לגבי גודל הדירות הוא אמר שגודל דירה 90 מ"ר כולל ממ"ד, אלה דירות

קטנות. ממש דירות קטנות. למה שהוא לא יעשה ממוצע שחלק מהם יהיה.

דובר : זה ממוצע. 3,4,5.

דוברת : כן, אבל התמהיל שלו מכיל יותר דירות קטנות.

אהובה אחרק : זה גודל ממוצע, ז"א יש דירות גדולות יותר?

דוברת : כן, אבל מעט.

[מדברים ביחד].

עדי : יש פה 23 ועוד 13 דירות של 3 חדרים.

דובר : מה הגודל?

עדי : 3 חדרים, הנה פה –

דובר : אתה טועה, כל שורה זה –

עדי : כאן, 2 בניינים.

אריה גלברג : 3 חדרים זה בערך 75 מ"ר, 4 חדרים זה בערך 90 מ"ר ו- 5 חדרים זה 110.

מיקי קפון: דירה ממוצעת בחלוקה שווה, אם מאשרים את כל הפרוייקט היא תהיה 85 מ"ר כולל מע"מ. אם עושים חלוקה שווה לחלוטין. כמובן שיהיה תמיד –

שלום בן משה: ברור. בבקשה.

אהובה אחרק: זו הדירה הקטנה ביותר היא 85 מ"ר?

שלום בן משה: הדירה הכי קטנה 85 מ"ר?

מיקי קפון: לא, בחלוקה מתמטית 85 מ"ר.

שלום בן משה: לא יכול להיות 3 חדרים 85 מ"ר?

מיקי קפון: לא, ממוצע מתמטי.

עוזי אשוואל: אני אומר לפי החילוק שהחלוקה שהם עשו יש גם 75 מ"ר.

דובר: שזה דירה גדולה.

[מדברים ביחד].

שלום בן משה: אוקי, מר כהן בבקשה.

עו"ד כהן: לדעתי הסיפור הזה הוא מאתגר והוא גם הזדמנות. מעולם לא נתקלנו

בסיטואציה כזאת שמתחם כל כך גדול שהתוכנית... שום דבר שדומה לזה.

נתקלנו במגרשים הרבה יותר קטנים ועם נפחים הרבה יותר קטנים ולא

הרבה, כי רן 10 הוא די לא ממומשת בשלב הזה מעט מאוד מקרים או

מגרשים ניצלו אותם. זאת הזדמנות במובן הזה שחייבים לקחת בחשבון איך

יראו עוד מגרשים של רן 10.

עוזי אשוואל: יש פה,

עו"ד כהן: כן. עכשיו, למה חשוב לראות איך יראו עוד מגרשים של רן 10? כי הבעיה

שהם מצביעים עליה פה, זאת אותה בעיה גם בשאר המגרשים. זכויות הבניה

הם בהיקף יחסית דמיוני. ז"א אם זכויות הבניה למגורים זה 150% לפי

מפתח של 10 יחידות דיור לדונם, זה גודל ממוצע של 150 מ"ר דירה, שטח

עיקרי. לא דיברתי על ממ"ד לא דיברתי על מחסן, לא דיברתי על כל מיני

קומבינות של שטחי שירות. זה דירות ענק. מה שמוביל אותי למסקנה

שלדעתי צריך קצת ראייה מלמעלה. צריך למפות, צריך לראות מהו כושר

הנשיאה של הזכויות, כמה רחוב שבזי יכול לשאת עליו. בהנחה שרן 10 זאת

בבחינת מכה מתונה. ז"א איזה שהוא מצב תכנוני נתון שאי אפשר לגעת בו. כל מי שירצה לממש זכויות לפי רן 10, כמעט זכותו על פי דין, אי אפשר יהיה למנוע. כדי לבנות את מה שיש להם ברן 10 הם לא צריכים טובות מאף אחד. עכשיו, פה זה גם שונה במובן הזה שהם מוסיפים בניין. ז"א יש הבדל אם אתה לוקח בניין ואתה רוצה לעבות אותו ולהוסיף לו קומות, ולהוסיף לו קומות דיור. אין מצב שאתה מוסיף בניין נוסף זה השלכה דרמטית, גם אני מכיר את התקציב וכל מה שקשור בו. לדעתי במתכונת הזו זה סיפור, זה אפילו יותר מ-100%. כמה זה באחוזים תוספת?

עוזי אשוואל: הם מוסיפים גם קומות אגב. במקום 6 קומות, 9-10 קומות.

עו"ד כהן: שני בניינים.

דובר: זה יהיה מפלצת.

עו"ד כהן: זה שני בניינים. זה הרבה יותר מאשר 100% מעולם לא הגענו לרמות האלה.

היו כמה מקרים שבהם נתנו 100% זה נכון.

דובר: ...

דובר: הוא הציע 89 עכשיו הוא אמר 80.

דובר: 79.

עוזי אשוואל: הוא אמר 79, אבל פה רשום 89.

עומר: אנחנו יכולים לאלץ אותו להוסיף עוד בניין ולהוריד את מס' הקומות.

שלום בן משה: אנחנו לא צריכים לאלץ אותו, אנחנו יכולים לקבוע. אנחנו מעבר למה שאושר לו קובעים הכל. ז"א מה שאישרו בתב"ע הוא יכול לבנות, לא צריך לשאול אותו.

דובר: אישרו לו 2 בניינים, וכמה קומות זה כל בניין?

דובר: לא, בניין אחד.

שלום בן משה: ... של בניין אחד.

עוזי אשוואל: אני רוצה בבקשה כמסחר.

שלום בן משה: רגע, המהנדס בבקשה. אתה כיו"ר הועדה לשימור...

אריה גלברג: לא מצאתי פה מה שנקרא קפיטליזם חזירי או איזה טענת בצע בסיסית. קצת

היגיון באילוצים שהביאו אותנו לבקשה הזו. לגבי המסחר בוודאי צריך לממש שהעיר צריכה רחוב תוסס וחי. דרך אגב, אפרידר בזמנו ניסו להוריד את המסחר מהשני בניינים על שבזי, וברגע האחרון ניצלנו את זה, יש שם מסחר וזה חשוב שהמסחר יהיה רצוף. צריך לזכור שהוא גם מתחבר לאזור התעשייה הישן וללב ישראל. ז"א יש פה נתיב שמוביל למסחר. אגב, שנות ה-60 דיזנגוף היה מאוד תוסס. הקניונים הרגו את העיר.

עוזי אשוואל: הם לא הרגו, הם החיו את התושבים.

אריה גלברג: הקניונים הרגו את הערים.

עוזי אשוואל: תראה את חובבי ציון.

אריה גלברג: תקשיב מה שאני אומר לך. התכנון רוצה להחזיר את החיים לתוך העיר.

עוזי אשוואל: כי אנשים מתגעגעים לפעם. זה אנשים בגיל 70. אז יש להם איזה נוסטלגיה לפעם, לזכר ימי הנעורים שלהם. זה לא קשור, מבחינה עניינית יותר נעים לשבת במרפסת גם אם אתה בקומה 11, ואתה לא מריח את השווארמה והקיוסקים והצופרים ב-11 בלילה.

אריה גלברג: עיר ששייכת לתושביה –

אהובה אחרק: יש כאלה שאוהבים את זה. שתדע לך.

אריה גלברג: עיר ששייכת לתושביה, תושביה הולכים לאורך הרחוב. עיר שלא שייכת לתושביה יש לה, בשכונות המגורים הנהדרות כמו נווה אפקה אנשים נכנסים עם האוטו לחניה. אין הליכה לאורך הרחוב. אני מסתובב בימים, אין נפש חיה ברחוב. אין קשר, זה לא תקין. הם יוצאים מהבית לרחב ונכנסים לעיר אחרת. אתה צריך להבין מה זה רחוב תוסס. רחוב שתושבים נפגשים אחד עם השני.

דובר: שכחת שהיינו הולכים בערב שבת, נפגשים בשבזי מדברים פוליטיקה?

אריה גלברג: אני לגבי הקפיטליזם שאמרתי קודם. אני רוצה לפצות פה את משפחת אשוואל. יש לי פה נטל חזק על הצוואר צריך לדעת את זה. אני לא יודע כמה זה עד כדי כך, אבל זה חלק.

עוזי אשוואל: תשקלו את זה בקניה.

אריה גלברג : כן, אבל הם לא ידעו מה הולך לקרות. לא ידענו מה סגור איתו.
[מדברים ביחד].

אריה גלברג : יש לו זכויות דרך אגב. הוא שוכר עמידר הוא לא מחזיק.

דובר : זה לא משנה, אם בד"כ של,

אריה גלברג : בסדר.

דובר : אם המעמד שלו הוא גדול.

שלום בן משה : אבל אנחנו לא הולכים לעשות את החישוב שלהם. בבקשה גבירתי.

סמדר : אני עקבתי אחריו כשהוא דיבר על התמהיל דירות ורשמתי שרוב הדירות

שהוא רוצה לבנות הם 3-4 חדרים, הוא משאיר משהו כמו 10 דירות 5

חדרים, שזה תמהיל.

עוזי אשוואל : 4 דירות, 5 דירות. 4 או 5 דירות של 5 חדרים.

סמדר : כן, נכון שזה כלום. התמהיל הוא דירות קטנות.

מיקי קפון : בסדר, אפשר לשנות את התמהיל ולהוריד כמה דירות.

סמדר : הוא מבקש יותר מדי דירות.

דובר : אבל אנחנו בעד זוגות צעירים, אנחנו לא נגד.

עוזי אשוואל : אני רציתי להעיר הערה בהקשר למסחר.

שלום בן משה : סיימת?

סמדר : כן.

עוזי אשוואל : אין ספק שמסחר הוא חיוני מאוד. יש לנו למשל את ה- אפשר כאילו לנסות

להוריד אנשים מהמסחר ברן 10, מה שאפשר ולתגמל אותם שוב בדירות. את

המרכז מסחרי הקיים היום שהוא נניח דיברו על זה הרבה שנים. אה, מסחר

אתה יודע להפוך אותו שם לעשות אותו בצורת ר' ענקית. ושם אתה יודע, יש

לך יותר חנויות וגם הרבה מסחר יחסית, וגם אין את כל התנועה

הבלגאניסטית לאורך כל הכביש. אז ככה אנחנו גם מרוויחים מסחר, שצריך

אותו בשביל ארנונה וכו'. וגם מורידים את ה-, מנקזים את כל ה-

שלום בן משה : רבותי, מישהו רוצה להמשיך? אני רוצה לומר לכם 3 משפטים בקיצור נמרץ.

האחד, ועכשיו אני הולך עם נטיית הלב שלי. אני מעריך שבשבועות,

החודשיים הקרובים אנחנו נשב אחרי שתסתיים תוכנית המתאר שמכינה גברתנו הנכבדה היא מסתכלת, ביקשתי ממנה שתסתכל על רחוב שבזי בצורה בתכנון אדריכלי ונופי וכו'. אכן, אני אומר לכם בגילוי לב, אני עדיין לא מגובש עם עצמי איך יראה כל העניין הזה של רן 10. רן 10 יש בו סיכון ויש בו סיכוי. דבר אחד אבל ברור. כבר עכשיו יש חלק מהתושבים שנמצאים ברן 10 שיש להם דונם ועוד דונם, או דונם ועוד חצי, ועוד דונם וחצי שזה ביחד 3 דונם והם מדברים על דירות מסחר יותר גדול מאשר מתוכנן להם, מאושר להם בתב"ע. כל אחד גם רוצה לעשות למטה מרכז כזה או אחר, מסחרי או משהו כזה. הבעיה היא בשבזי שהוא כביש, הוא ציר מרכזי, ציר תחבורה מרכזי והרוחב שלו הוא רוחב נתון. הוא רוחב נתון.

עוזי אשוואל: אין הפקעה שם גם בצדדים של שבזי? רק בצה"ל?

אהובה אחרק: כי צה"ל היה יותר צר משבזי.

שלום בן משה: שבזי הוא יותר צר מאשר צה"ל למיטב ידיעתי.

אהובה אחרק: לא, להפך. צה"ל היה צר יותר ובגלל זה הרחיבו אותו ל- 20 מ', ושבזי הוא 20 מ'.

שלום בן משה: היום הוא 20 מ'?

אהובה אחרק: כן.

שלום בן משה: כן, אבל עדיין שבזי הוא הציר המרכזי שמחבר עכשיו כרגע את כל העיר עד למעלה, המשקל שלו נהיה עוד יותר דרמטי בהקשר של התוכניות של הבניה החדשה. לכן, הסוגייה הזו היא בהחלט עוד לא סוכמה. אני באופן עקרוני לא בעד תוספת של הרבה אנשים ומשפחות על שבזי. אני אומר לכם בצורה ישירה, אם הייתי עכשיו נמצא במצב של 20 שנה אחורה, לפני שאישרו את הבניה הדירה למעלה. ואני רוצה שיבואו יותר תושבים לראש העין. אבל יש לנו מספיק תושבים בראש העין, בשכונות החדשות וצריך לשמור שלא יהיה לנו עכשיו בשכונות הותיקות תוספות של, תדמינו לעצמכם כרגע שעל שבזי עכשיו ברן 10, רק ברן 10 יכנסו עכשיו על כל 3 דונם או 4 דונם 80 משפחות. זה מדובר על 80 משפחות עכשיו.

אהובה אחרק : כן.

שלום בן משה : זה מספר דרמטי.

דובר : זה 4 דונם. וזה שטח גדול יחסית.

שלום בן משה : וזה 4 דונם, בגלל שיש לו עומק. אבל יתר הדירות ברן 10 שהן בנויות ממגרשים בגודל של דונם או דונם וחצי, דונם וחצי, זה 3 או 2 דונם. וכל אחד ירצה על בניין כזה. כבר אני אומר לכם, אם אנחנו נאשר להם, נכפיל להם נצטרך להסביר למה אנחנו לזה נתנו הכפלה מ-40 ומשהו ל-80 ולאחר לא. אנחנו מוסמכים לעשות את זה. אבל תמיד נצטרך לתת להסביר מדוע זה קיבל 100% של דירות והשני קיבל רק 50% דירות.

עוזי אשוואל : אגב אני יודע ששמחי הוא מדבר לפני 5 שנים. שמחי שגר קדימה יותר, עד היום הוא לא מימש את רן 10 כי הוא בתקווה, והוא אמר במפורש, אני רוצה בלי לנקוט בשמות שיתנו לי בדיוק כמו שהביאו למישהו ממול, אם לא אני ממתין.

שלום בן משה : טוב. איזה שמחי?

עוזי אשוואל : הוא משבזי, לפני בית גרמה לכיוון צפון. אם אתה בא מכיוון צפון לפני בית גרמה. ועד היום כמה שנים הוא ממתין לזה.

שלום בן משה : עכשיו, כיוון שהכנסתם לנו את הדיון העקרוני בתחילת העניין ולקחו לנו עכשיו מתוך לוח הזמנים. אני לא אומר את זה בצנינות, זה דיון חשוב שכמובן הוא רק התחלה של העניין. יש לנו עוד הרבה תחומים שצריך לדון בהם, כמו למשל אם נאשר להם בכלל מה מרוויחה ראש העין מזה? מה מרוויחים תושבי ראש העין? מה מרוויחים זוגות הצעירים מזה? האם זה... הרבה, הרבה שאלות. וכמובן השאלה שאתה העלית עוזי היא נכונה מאוד לגבי הנושא של הקומה הראשונה, תזכרו ברגע שאנחנו אומרים קומת מסחר ומשרדים אז אחר כך היכולת שלנו להכריע מה יהיה בדיוק יותר מוגבלת.

מיכאל מלמד : אני יכול לקבוע חללים.

שלום בן משה : אבל היא יותר מוגבלת, כי בסוף זה שיווק.

מיכאל מלמד : יותר מ-20 חנויות בגודל כזה או כזה?

שלום בן משה: לא, יש לנו קושי. כי בסוף זה עניין של שיווק. הוא בסוף משווק. אתה לא יכול להגיד לו תשמע, אדוני אתה אם לא תמצא משרד לעו"ד לא תהיה לך דבר כזה. אנחנו יותר מוגבלים, תתקנו אותי אם אני טועה. אנחנו מגדירים שטחי מסחר.

מיקי קפון: בתבי"ע אי אפשר להגדיר עורכי דין. אתה מגדיר משרד.
[מדברים ביחד].

שלום בן משה: גודל של חנות כן.

מיקי קפון: אתה יכול להגדיר תמהיל בין משרדים לבין חנויות.

שלום בן משה: אבל עדיין לא הגדלת בפנים.

מיקי קפון: לא שטח.

שלום בן משה: נכון. אם הוא רוצה מחר לפתוח אטליז, יפה כזה נקי. אתה יכול להגיד לו לא?

הוא רוצה לעשות שם שווארמה? אלה שגרים מעליו, אני רוצה לומר לכם

שתדעו, הבניין עכשיו מול המורשת יש מתחתיו חנויות שמעלות עשן, כל מיני

שווארמה וכדומה. הדיירים שגרים למעלה הם בסבל גדול מאוד, כי הריחות

של השווארמה יחד עם הגבינה צהובה, אתם יודעים שאסור לערבב את זה,

אבל זה מתערבב באוויר. הם עוברים על חוק לא תבשל גדי בחלב אמו.

אהובה אחרק: אגב, ברישוי עסקים יכולים למנוע את זה כי כתוב בתבי"ע שהמסחר יהיה

שלא יפריע לדיירים.

עוזי אשוואל: הפרעה זה דבר אינדוודואלי.

שלום בן משה: אני אגלה לכם, מחייבים להקים ארובה. הקימו ארובה בבניין הזה. אלה

שקנו את הפנטהאוז, יש להם ארובה ברוחב כזה וארובה זה מקיא שם את

האוויר. וגם יש דליפות של ריחות מלמטה והחיים שם לא נעימים, וחדר

האשפה משותף. בקיצור מופרד אבל נכנסים. בקיצור, צריך לחשוב במניעה

כדי לא לעסוק באכיפה אחר כך. אני מציע שנסתפק בזה. מה שאני מבקש

ממנהל הוועדה את הדבר הבא. מה מסגרת הזמן שקבענו?

דובר: לא קבענו זמן.

שלום בן משה: אפשר להמשיך עד הבוקר? מה הוגדר בלוח זמנים?

דובר : לא הוגדר.

שלום בן משה : לא הגדרנו? עכשיו השעה 6:40, מה מצב לוח הזמנים שלכם?

עוזי אשוואל : אני מבחינתי לקום עכשיו, אתם יכולים להמשיך את הדיון. אני האמת שבאתי רק לתיק הזה. דפדפתי מה מעניין, הגעתי למסקנה רק לזה.

דובר : סיימת את תפקידך.

עוזי אשוואל : כן, כך שאתה יכול להמשיך את הדיון בלעדי.

שלום בן משה : עוזי מדבר ממרום מתיקותו הוא היה יו"ר ועדת משנה, עכשיו גיליתי שהוא יו"ר הועדה לשימור אתרים. אז הוא באמת, כמעט אי אפשר לחדש לו. תראו

מה מצבך?

מיקי קפון : אני אתכם עד הסוף.

שלום בן משה : מה מצבך?

הילה : תעשו את התוכנית ואני אלך. אחרי התוכנית שיש עכשיו על סדר היום אני אלך.

שלום בן משה : כלומר, אחרי הדיון הזה את הולכת?

הילה : כן.

שלום בן משה : תגידו לי, מה מתוך זה אנחנו חייבים לדון היום? השאלה שלי לגבי הנוכחים שאם יש עכשיו אנשים שמחכים חודש או שבועיים או שלושה חודשים, לזה

התכוונתי.

מיקי קפון : ... פשוטים תשריטים בקשות. (מדברים ביחד) נעבור על הסעיפים הפשוטים,

סעיף 2 - תוכנית מס' 4180173856

מיקי קפון : תורי זהב, תוכנית מס' 4180173856. תוכנית שבאה לדיון בהמלצה לוועדה המחוזית להפקדה. בקשה לתוספת זכויות בניה ברחוב תורי זהב, מגרשים שגובלים בהמשך המתוכנן של רחוב שבזי, 8 מבנים ו-4 מגרשים. הם מבקשים להגדיל זכויות בניה מ-105 מ' בקומה אחת, ל-150 מ' בקומה אחת. ומ-155 מ' לשתי קומות ל-230 מ' בשתי קומות ולהוסיף עוד כ-40 מ' שטחי שירות לפי התפלגות שאומרת 15 מ' מחסן בגבול מגרש אחורי, ו-10 מ' חצר משק בצמוד למבנה. 15 מ' סככת חניה ו-12.5 מ' ממ"ד.

- שלום בן משה : כמה זה שירות? 60 מ'?
- מיקי קפון : 52.5 מ' סה"כ. התוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית ואתם צריכים לדון בה.
- שלום בן משה : ישבתם עם האדריכל.
- אריה גלברג : היתה אי הבנה שהובררה. המחסנים בקו אפס חשבנו שהם 40 מ'.
- מיקי קפון : חשבנו שהם רוצים 40 מ' רק מחסנים.
- אריה גלברג : היתה אי הבנה היא הוסדרה. היא בסה"כ 15 מ' המחסנים.
- עומר : המחסנים זה הכחולים נכון?
- אריה גלברג : כן.
- מיקי קפון : הכחולים זה מיקום למחסנים.
- שלום בן משה : כלומר, ישבתם עם האדריכל והתברר שמה שחששנו ש- 40 מ' בעצם זאת דירה נוספת, מה שברור שזה יקרה. השאלה היא אם הוא לא התכוון והוא לא יכול.
- מיקי קפון : לא, הם מבקשים 15 מ' מחסן, זה 3 על 5, זה משהו ש-
- דובר : זה הגדרה.
- מיקי קפון : זה הגדרה.
- דובר : המחסן הוא בקו אפס?
- שלום בן משה : הוא בגבול המגרש על גבול השצ"פ שזה אותה שלוחה, אותו תצפית שאמרנו שהיא יושבת מעל זה –
- אריה גלברג : מעל המשך שבזי.
- שלום בן משה : בגלל זה השתכנעתם?
- אריה גלברג : כן.
- שלום בן משה : וזה בתוכנית?
- אריה גלברג : כן.
- שלום בן משה : כלומר, זה לא הגיגים, זה אומר נקודה, לא יהיה מעל.
- מיקי קפון : דרשתי מהמתכנן לפרט ברחל בתך הקטנה מה ליקוי שימוש ואיפה למקם.
- שלום בן משה : תחזרו על שטחי שירות. אני אגיד לכם, דקה, אני חושב שזה הוגן לחלוטין לתת להם את האפשרות להגדיל את שטחי הבניה שלהם. מה שבעבר לא היה

להם, זה בסדר גמור. אלה אנשים שקיבלו קרקע גדולה, ובנו במספר מסויים. לא ברור למה לא נתנו להם בעבר, זה בהחלט יכולים לממש את השטחי בניה שלהם. אנחנו גם לזה הסכמנו באופן עקרוני, הרי דיברנו על שטחי השירות.

עכשיו תסביר לי שטחי השירות 52 מ' איך הם מתחלקים?

מיקי קפון: 12.5 מ' ממ"ד, כיום יש להם 8 מ', הם מבקשים להגיע לגודל הטבעי.

שלום בן משה: ממ"ד נחשב שטח שירות?

אריה גלברג: כן.

שלום בן משה: כלומר זה חלק מהגידול של הבניה ננית. הם לא יבנו ממ"ד בצד הרי, הם

בתוך הדירה. כן, שזה ראוי בהחלט. כן.

מיקי קפון: 15 מ' מחסן אחורי שדיברנו עליו.

שלום בן משה: זה הכחול שמופיע?

מיקי קפון: זה המיקום של זה. השטח המיקום האפשרי.

דובר: מקום אפס, צמוד לגדר.

מיקי קפון: 10 מ' חצר משק צמודה למבנה.

שלום בן משה: מה זה חצר משק?

מיקי קפון: מכונת כביסה שהוא יותר בתפקוד –

אהובה אחרק: זה עוד מחסן, למכונת כביסה.

שלום בן משה: זה עוד מחסן. דקה, אז זה עוד מחסן. אבל אין מצב שהוא יקח את ה- 15

יחבר אותם למבנה?

מיקי קפון: לא, כשהוא כותב בתוכנית זה הכל יעוד, השטח לכל יעוד הוא נפרד.

עוזי אשוואל: זה לא עבר את אחוזי הבניה מפה לפה.

מיקי קפון: ניתן לרשום הערה בתוכנית שלא ניתן להעביר זכות לנייד.

שלום בן משה: לנייד, הלאה והדבר השלישי.

מיקי קפון: 15 מ' סככת חניה.

שלום בן משה: סככת חניה.

עוזי אשוואל: למה אין להם בהתחלה?

מיקי קפון: היום יש להם סה"כ 18 מ' סה"כ.

אהובה אחרק: לא, 15.

מיקי קפון: היום יש להם בסה"כ 15 מ' שטחי שירות ועוד 8 מ' ממ"ד. זה מה שמופיע לפי התוכנית שבתוקף.

שלום בן משה: זאת התמונה?

מיקי קפון: זאת התמונה.

עוזי אשוואל: אני חושב על משהו עכשיו, אגב אני הצעתי בזמנו כשהיה פה המתנגדים לגבי הכביש של תור הזהב איפה הבית של לוויאני אמרתי שינתן לתושבים איזה גמול כזה כאילו להוריד אותם.

אהובה אחרק: זה הם.

עוזי אשוואל: לזה?

אהובה אחרק: זה התושבים האלה.

עוזי אשוואל: אבל אני עכשיו חושב על משהו, הרי אתה הולך הרגע לקראת שינוי תוכנית מתאר כוללת בראש העין. אתה יכול לצרף, כי הרי אתה מתכוון שמה להגדיל פה, להגדיל שם, להוריד שם. בתוכנית הכללית בראש העין. אתה יכול אולי לתחם את הבקשה הזו כן, בתוך תוכנית המתאר החדשה שתהיה.

שלום בן משה: מה זה לתחם?

עוזי אשוואל: ז"א את הבקשה הזו כאילו להביא אותה על אותו המשקל ביחד עם תוכנית המתאר החדשה. מגדילים דוגמא, וצריך לעשות שמה שינוי תוכנית, שינוי שטחי שירות באחוזים ניכרים, כך אני מבין כאילו.

שלום בן משה: אין שום מניעה-

עוזי אשוואל: לא, זה לא מונע לדון לבד.

שלום בן משה: אין שום מניעה ולא צריך לחבר את ההגדלה הכללית. הבקשה שלהם להגדיל את שטחי, את אחוזי הבניה שלהם בשטח שלהם, יש להם מגרשים של 400 מ', ובזמנו הם קיבלו 150 אחוזי בניה. אין שום הצדקה, אין שום הצדקה לא לאפשר להם את זה. כי דירות קרקע בגודל כזה בנווה אפק וגם בגבעתיים יש להם 250 ו-300 מ' שזה בנייה, לכן זה בקשה ראויה. בסדר גמור.

עוזי אשוואל: שי הגדרת... הדירות גם?

שלום בן משה: הם רוצים להגדיל את הדירה.

עוזי אשוואל: לא, מס' יחידות יש גם פה.

שלום בן משה: לא, הגדלה של הדירה. לכן הבקשה היא לגיטימית. כל השאלה שעלתה בפעם הקודמת שלכן נדרשו להערה הזו, ונדרשנו לשיחה הבהרה עם האדריכל היא לא בדבר הבקשה שלהם להגדיל את אחוזי הבניה שלהם, אלא בדבר השירות. כי התברר, חשבנו שמדובר על 40 מ' שזה בגבול המגרש. אז אמרנו 40 מ' זה לא שטח שירות, 40 מ' זה דירה נוספת. לא רצינו כרגע לאפשר דבר כזה שכאילו זה יהיה לא נכון. מהרגע שהנושא הובהר, ומדובר על 15% שירות פה ואפילו עוד 15 מ' שירות במקום אחר, ובתנאי שלא עושים ניווד ועוד סככה, ועוד ממ"ד שזה בהחלט מטרה ראויה מבחינה ביטחונית.

עוזי אשוואל: מה אין להם ממדים שם?

סמדר: יש להם ממדים אבל הם קטנים.

שלום בן משה: אם מישהו רוצה להגדיל את הממ"ד תבוא,

סמדר: זה מה שאני אומרת.

דובר: יש להם ממד"ים?

סמדר: יש להם, בטח שיש להם.

עומר: בהיבט של הממ"ד אני לא יודע איך אפשר להגדיל את זה.

דובר: אפשר.

עו"ד כהן: אם אפשר להרוס ולבנות, בסדר. דבר שני, אני חושב שהגידול בזכויות הבניה

הוא גידול דרמטי 230 מ' שטח עיקרי, עוד 12.5 מ' ממ"ד עוד 10 מ' חצר

משק, עוד 15 מ' סככת חניה, עוד 15 מ' מחסן... זה מביא את זה לכמעט 300

מ'. זה נדיר בגודלו, וזה לדעתי זה מתייצב ברמה הכי גבוה ביותר שיש לנו

בעיר, באיזה שהוא מקום. אני חושב שאם רוצים להגדיל את זה על פי

תוכנית הבינוי, בכל מה שקשור ל... המרכזי, שיקבלו מה שהם רוצים. מחסן

בקו אפס לדעתי שגיאה, אסור לאפשר אותה ולא רק בגלל החשש שמה זה

יהפוך ליחידת דיור. זה פשוט לא נכון לאפשר בניה בפינות המגרשים. פשוט

נוצרות חושות. אני אומר לכם נוצרות חושות. היום על פי החוק החדש

והרפורמה, ממילא אפשר לשים מחסן שהוא פריק, אפילו ללא צורך בהיתר בניה. אני חושב שאפשר לומר להם בכל מה שקשור למחסנים בקו אפס, לוותר על הסיפור הזה. אין בזה צורך, זה לא יטיב איתם לאורך זמן. זה פשוט ירע את מצב המגרשים. זה פשוט דעתי.

שלום בן משה: משה, אני רוצה להזכיר לך.

עוזי אשוואל: אתה מתכוון על אלה שבאחורה?

עו"ד כהן: כן.

שלום בן משה: משה, אני רוצה להזכיר לך. אתה בד"כ עקבי בעמדות שלך. במקרה הזה אתה לא עקבי. אני רוצה להזכיר לך שההסתייגות שלך בפעם הקודמת היתה כדלהלן. אמרת אם ניתן להם 40 מ', זאת תהיה דירה. אם הם היו מבקשים 19 מ', שאז זה ברור שזה מחסן, ניחא.

עו"ד כהן: לא, את החלק השני אני לא אמרתי.

שלום בן משה: אמרת.

עו"ד כהן: החלק הראשון.

דובר: חששת שזה הופך ליחידת דיור.

עו"ד כהן: נכון.

שלום בן משה: אמרת, אם הם רוצים, אמרת אם היו מבקשים לעשות מחסן היו מבקשים 10 מ' - 15 מ'. לכן ככה, עמדתי היא שמהרגע שהם יבהירו את ההבהרה הזו, ואין כרגע חשש שהם הולכים לבנות עוד יחידת דיור נוספת בקצה של המגרש. בהנחה שההבהרה הזו יש לה על מה לבסס. והיא מעוגנת אחר כך בתכנון, ואפשר לוודא שזה יהיה בתכנון. אז אני חושב שברמה העקרונית אין לנו סיבה להתנגד לבקשה שלהם.

עומר: יש לי רק שאלה לגבי הגבהים כי יש כאן תוספות. כמה זה סה"כ כל

התוספות של הגבהים? יש כאן 150 מ' בקומה אחת.

מיקי קפון: לא, זה שטח.

עומר: זה שטח, אוקי.

מיקי קפון: יש לי הערה לגבי הגובה, שהוא גובה מעט קיצוני. שהוא גובה של 10 מ', 10.5

- מ' שזה כמעט כמו בית בן 4 קומות. אני ממליץ להנמיך אותו ל- 9 מ' מקסימום, שזה גובה שמתאים לבית. 8.5 ל- 9 מ' לשיקולכם.
- עו"ד כהן: זה המצב?
- מיקי קפון: זה המצב בכל הבניה צמודת קרקע בראש העיר.
- שלום בן משה: מה אתה אומר אריה?
- אריה גלברג: אני מסכים עם זה.
- מיקי קפון: זה סביר. אין היגיון בבית צמוד קרקע להגיע ל-,
- אהובה אחרק: גובה שיא הגג של המחסן.
- אריה גלברג: זה צריך להיות עם גג רעפים זה 2.80 גובה.
- דובר: למה המחסן 2.80?
- עו"ד כהן: מה הגובה של המחסנים?
- אהובה אחרק: 2.80.
- מיקי קפון: הם כותבים 2.80 להוציא גג חיצוני.
- דובר: זה גג משופע?
- מיקי קפון: כן.
- דובר: 2.80 זה באמצע? באמצע. ז"א שהגובה –
- אהובה אחרק: קודם שיעשו את השיפוע לכיוון הגינה, וזה לא חייב להיות בגובה של 2.80.
- דובר: אפשר לדבר איתם על זה.
- מיקי קפון: ניתן לקבוע את הגובה ל- 2.30-2.40.
- עו"ד כהן: מה הגובה הממוצע של מחסנים?
- אהובה אחרק: צריך להיות 2.20.
- מיקי קפון: 2.20 לפי, לא, לא 2.20. לפי התקנות כל מה שמעל 2.50 מ' הוא שטח עיקרי, לכן אם רוצים לקבע משטח שירות. למגורים הוא 2.50. אם רוצים לסייג, אפשר לדרוש הנמחה של גובה.
- שלום בן משה: אני מבקש לסייג בהמלצה שלנו שני דברים. הייתם צריכים להגיד את זה בהתחלה. אני מבקש כשאתם מציגים בהתחלה, לפני שאני מסכים. כדי שלא נעמוד במצב המגוחך אני אם הייתי שומר 10.5 מ' לא הייתי מאשר את זה, כי

זה שיא התקן. ז"א זה מבנה 10.5 מ', זה כמעט דירה. זה מבנה של 4 קומות או 3.5 קומות.

מיקי קפון: כן, בניין.

שלום בן משה: אם אנחנו רוצים לשמור כרגע על איזה אחידות שזה בכל זאת דירות. זה לא כל כך צמוד קרקע. 10.5 מ', נכון? לכן צריך לסייג את זה לגובה שהוא בין 8.5 עד 9 מ' לא יותר. וגובה המחסן צריך להיות עד 2.20 מ', ולא צריך להיות גג רעפים, על אף שאני לא בטוח שאפשר למנוע מהם לעשות את זה. כי אם מישהו רוצה לעשות מחסן –

[מדברים ביחד].

שלום בן משה: זה המלצה לוועדה המחוזית. איפה עוזי?

דובר: הלך.

סעיף 3 - תשריט חלוקה ח.מ. 133ג' גוש 4272 חלקה 108

מיקי קפון: סעיף 3 אני אגיש –

שלום בן משה: מעכשיו והלאה למעשה יש לנו את סעיף החלוקה זה יותר, זה בקשות יותר קלות. בבקשה, תשריט חלוקה.

מיקי קפון: סעיף 3 – תשריט חלוקה ח.מ. 133ג' גוש 4272 חלקה 108, הגישו בקשה לאשר תשריט חלוקה שלא תואם הוראות א' 2000 ולכן לא ניתן לאשר אותה בשלב הזה. תשריט חלוקה שהיא לא תואמת להוראות של התב"ע ולא ניתן לאשר אותה.

שלום בן משה: אתה כותב את זה אדוני המהנדס? לא ניתן לאשר מהסיבה שזה שונה מאוד. אינה תואם, בסדר. כתוב בהמשך.

אהובה אחרק: אני יידעתי אותו, הוא לא החזיר לי תשובה.

שלום בן משה: חברה מנסים, זה שיטת מצליח.

סעיף 4 - תשריט חלוקה ח.מ. 160 א', גוש 4259 חלקה 23

מיקי קפון: סעיף 4, תשריט חלוקה ח.מ. 160 א', גוש 4259 חלקה 23, חלוקה עיקרית וחלוקת משנה. ההמלצה שלנו לאשר את הבקשה כיוון שהיא תואמת תוכנית.

שלום בן משה: אוקי. הלאה.

סעיף 5 - תשריט חלוקה ה.מ. 596 א' גוש 5508 חלקה 62

מיקי קפון: סעיף 5. תשריט חלוקה ה.מ. 596 א' גוש 5508 חלקה 62. אישור חלוקה עיקרי, תואם להוראות התוכנית ולכן אנחנו רוצים לאשר את הבקשה. שלום בן משה: אגב, אם אתם מסתכלים בפנים, כשהוא אומר מאשר אז יש פה עוד איזה שורה שלמה של התניות. אבל קודם כל אומרים מאשרים, אבל תעמוד מאחרי התנאים. בבקשה.

סעיף 6 - תשריט חלוקה ה.מ. 862 גוש 4272 חלקה 174

מיקי קפון: סעיף 6. תשריט חלוקה ה.מ. 862 גוש 4272 חלקה 174. בקשה לחלוקה עיקרית. המבוקש שתי... וההמלצה לאשר בתנאים את הבקשה.

סעיף 7 - תצהיר לצרכי רישום ח.מ. 860

מיקי קפון: סעיף 7. תצהיר לצרכי רישום ח.מ. 860 בקשה לאשר חלוקה לצורך אישור מגרשים של כביש 5. אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה שהוגשה על ידי חברת נתיבי ישראל.

שלום בן משה: מי זה חברת נתיבי ישראל?

דובר: זה מע"צ.

מיקי קפון: הם רוצים לרשום חלקות של כביש 75. המלצה לאשר בכפוף לקבלת מפתח שמראה בדיוק מה בתחום השיפוט שלנו, כדי שלא נחתום על תשריטים שבתחום שיפוט,

שלום בן משה: אמרתם בפעם הקודמת. נכון מאוד, אבל זה חיוני לנו להמשך לקדם את התכנון שלנו.

סעיף 8 - תצהיר לצרכי רישום ח.מ. 861

מיקי קפון: סעיף 8. תצהיר לצרכי רישום ח.מ. 861 הם מגישים... בקשה לאישור תצ"ר בשכונת החורשים, בשכונת המגורים שלהם. אנחנו ממליצים לאשר את החלוקה ובתנאי שיכללו את כל המגרשים שנבעו מהתוכנית של המגורים שם. הם הציגו כרגע רישום רק של המגרשים שמעניינים אותם כרגע בשלב הזה. אין הרבה היגיון ולא לרשום כבר את כל החלקות.

עדי : אם אפשר עוד שני משפטים על הדבר הזה. כי... כל הזמן יורד ועולה, עולה ויורד.

מיקי קפון : כן, לליצבה היא שכונה למגורים, שתואמת לתוכנית של כמה מגרשים. כיום לא ניתן להוציא היתר בניה, כל עוד לא אישרת תוכנית לצרכי רישום שבאה לרשום את המגרשים... בתב"ע, זו הבקשה.

שלום בן משה : אגב זה אחרי כל הגלגולים שבהתחלה רצו ככה ורצו ככה ואנחנו עמדנו על כך שיעשו את זה ואת זה, ועשו הכל. עכשיו הגענו לפינה והם צריכים לרשום את החלקות. הם משום מה הגישו רק לרשום חלק מהחלקות.

עדי : מה האינטרס שלהם לא לגמור עם זה.

מיקי קפון : לדעתי טעות טכנית פשוט. זה לא מכוון בכוונת מכוון.

עו"ד כהן : הבקשה המסויימת הזו היא בעלת אופי טכני מוחלט. אבל אופי טכני חשוב. בתצ"ר שהם הגישו הוא כלל את הקו הכחול של התוכנית החדשה. ישנם מגרשי מגורים נוספים שקרובים-

עדי : שלא נכללו בתצ"ר משום מה. אין טעם לפצל את זה לשניים ולבקש תצ"ר.

שלום בן משה : לאשר בכפוף להשלמת הרישום.

סעיף 9- תשריט חלוקה ח.מ. 469 ג' גוש 4274 חלקה 104

מיקי קפון : סעיף 9. תשריט חלוקה ח.מ. 469 ג' גוש 4274 חלקה 104, חלוקת משנה. תואם להערות התוכנית והמלצה היא לאשר את החלוקה.

סעיף 10- תשריט חלוקה ח.מ. 758 ד' גוש 4259 חלקה 38

מיקי קפון : סעיף 10. תשריט חלוקה ח.מ. 758 ד' גוש 4259 חלקה 38, חלוקה ראשית לצרכי רישום. מבוקש לאשר תשריט לצרכי רישום חלוקות משנה. ההמלצה שלנו לאשר את המבקש בתנאים תואם תב"ע למעט, הם סימנו איזה חלוקה לצרכי היתר בניה, תכנון שזה כנראה מבטא חלוקה קניינית אין זה מענייננו החלוקה הקניינית. צריך פשוט להוריד את זה ולאשר את המגרשים שאמורים להירשם.

שלום בן משה : מה שאני מבקש ממך בפעם הבאה שנשב בוועדה. אתה תיקח... תסביר, יש לנו שני חברי מועצת עיר שהם חדשים בוועדה הזו, אתה צריך להסביר להם

את ההבדל בין בקשה להיתר, בין תשריט. לכן כשאתה עובר במהירות כזו שלא יבינו שכרגע זה כאילו עכשיו ידך קלה. כי בתשריט זה דבר אחד, ובקשה להיתר זה דבר שני, ולהתנגדות זה דבר שלישי. קח זמן, תן לי כרגע רבע שעה, 20 דקות, בסדר?

מיקי קפון: אין בעיה.

סעיף 11 - בקשה להיתר 20140288

מיקי קפון: סעיף 11. בקשה להיתר 20140288. מבקש ראשי מדר ראשון, מתוך כל הרשומים כאן כיוון שיש פה מס' בעלים רשומים בחלקה. פורסמה הקלה לניוד 3.77 מ"ר מהקומות העליונות לקומת המרתף. המרתף גדול מ-50 המטרים שמותרים לפי תוכנית. לא התקבלו התנגדויות וההמלצה לאשר את הבקשה בתנאים. מדובר בשינויים למבנה שנבנה בהיתר בניה. הם פשוט בנו את המרתף מעט יותר גדול.

סעיף 12 - בקשה להיתר 20140634

מיקי קפון: סעיף 12. בקשה להיתר 20140634 מבקש רצב שלמה. שימוש חורג למגורים בחנות בשטח של 26.6 מ' אנחנו לא הצלחנו לברר מה מהות השימוש שהוא רוצה לבצע בחנות הזו.

שלום בן משה: החנות הזו קיימת כבר עשרות שנים.

דובר: איזה חנות זו?

אהובה אחרק: היא היתה מספרה.

שלום בן משה: עד עכשיו היתה מספרה. עכשיו הוא החליט שלא תהיה מספרה. אני ביקשתי לברר איתו מה הם מתכוונים לעשות.

אהובה אחרק: דיברתי איתו, הוא לא יודע. הוא אומר שהוא רוצה להשכיר את המקום, והוא לא יודע מה יהיה שם.

שלום בן משה: אז תראו, זה יושב על שבזי, נכון?

אהובה אחרק: כן.

שלום בן משה: אני אמרתי שאנחנו בכל זאת צריכים להתעניין איזה התעניינות מסויימת. זה לא עכשיו כרגע אין לנו עניין. כדי לראות האם הוא מחר, אם הוא חלילה

מחר רוצה לעשות שם חנות על שבזי שהיא לא יודעת איזה דוגמא קיצונית.

אהובה אחרק: ירקות נגיד, חנות ירקות.

דובר: משקאות. חנות משקאות שעושה בלאגן.

שלום בן משה: ההוא עם המשקעות שאני מודיע לכם שאני –

דובר: אגב הוא לא עמד בשום דבר.

שלום בן משה: שאני מצטער כרגע שהארכנו לו, מכיוון שהוא לא התכוון לעמוד.

מיכאל מלמד: אז למה הפיקוח לא מטפל בו?

אהובה אחרק: סליחה, אבל אין לו היתר. זה שאישרנו עדיין לא קיבל היתר. הוא לא השלים

את גיליון הדרישות.

שלום בן משה: אז למה אתם לא מביאים את זה כדי שנעסוק –

אהובה אחרק: לא, אין צורך לעסוק בזה שוב. אולי צריך לכפות עליו מחלקת הגביה.

שלום בן משה: אם אין לו היתר, צריך להגיד כרגע לסגור לו את המקום.

אהובה אחרק: זה רישוי עסקים.

שלום בן משה: אני רוצה שתטפלו בזה, בבקשה. גם מוכר משקאות חריפים.

דובר: הוא פועל איזה 10 שנים שם.

עדי: הוא סוגר לא ב-9 בערב.

שלום בן משה: גם מוכר משקאות חריפים, גם סוגר אחרי מאוחר.

דובר: לעשות מעקב אחרי כל התנאים.

שלום בן משה: גם נמצא ליד המעבר חציה של מנחם בגין. הכל לא מתאים. ואני ברגע של

חולשה אמרתי בואו נאשר לו עוד שנתיים, אפילו לא שנה. זה היה בתחילת

הישיבה שהייתי פה. אם היתה בישיבה השניה לא הייתי מאשר בכלל. אבל

לפחות שבנאדם יוציא היתר. אם הוא לא מוציא היתר, אפשר לסגור לו את

המקום, לא יקרה שום דבר. הבעלים דרך אגב, לא יתאבד. הבעלים יעשה את

זה במקום אחר. הוא אמר לנו גם פה. רבותי לא תתנו לו משקאות חריפים,

נשכיר את זה למישהו אחר. כל פעם יש משאית חונה על הכביש ועל

המדרכה, מסכנת את המקום.

אהובה אחרק: לדעתי הוא בכלל לא תושב המקום.

שלום בן משה: הוא בכלל לא תושב המקום? הוא לא תושב המקום?

אהובה אחרק: הוא לא תושב המקום.

שלום בן משה: אדוני מהנדס ראש העיר, תטפל בזה בתוקפנות.

דובר: הוא יכול להפוך את זה לדירה, לא?

אהובה אחרק: בטח שהוא יכול, זה היה דירה. הוא קיבל היתר לדירה, הוא ביקש שם שימוש חורג.

שלום בן משה: אם אנחנו יכולים לומר לו תשמע, בסדר גמור, אל תעשה לנו חנות ירקות כרגע שכולם יבואו על המדרכה ויחנו וכו'. אלא נגיד משהו דומה, מספרה, משרד.

עו"ד כהן: אי אפשר לעשות את זה הפוך, קודם להגיד מה הוא רוצה לעשות ואז לאשר לו.

דובר: אז להביא את זה לדיון, מה הבעיה?

עו"ד כהן: אני לא חושב שזה אפשרי, אני גם אסביר למה. לדעתי חלק מהדרישות הם נגזרת של סוג השימוש המבוקש. יתכן גישה שאומרת את כל הדרישות הנוספות הנימוקים לרישוי עסק. יתכן מצב, אני רוצה כבר היום בשלב של הרישוי על פי דיני התכנון והבניה לדעת מהו סוג השימוש הספציפי המבוקש או משפחת השימושים המבוקשת, כדי לדעת איזה תנאים נדרוש כבר היום. למשל, הוא יבקש דרך ההקצנה חנות פורנו, אני רוצה כבר היום אישור משטרה, אישור זה, אישור זה, אישור משרד. יתכן שימוש באמת לטובת חנות משקאות או שימושים, יתכן שימוש שאני אגיד אני רוצה אישור משרד הבריאות כתנאי בכלל לדיון אישור בועדה המקומית שהיא נגזרת של השימוש המאוד ספציפי המבוקש. הוא יגיד, אני רוצה את זה לטובת משרד. נניח לצורך העניין משרד, אוקי, לדעתי זה כבר איזה שהוא סוג של שימוש.

שלום בן משה: האם בשיהוי הזה שאנחנו ניתן, נגיד לו כן או לא עלול להיפגע משהו?

אהובה אחרק: כן, כי אני חושבת שיש לו –

דובר: יש לו שימוש?

אהובה אחרק: לא, יש לו על הכוונת כנראה כמה. הוא עוד לא יודע בדיוק.

שלום בן משה : מה זה כמה?

אהובה אחרק : כמה אנשים שרוצים –

שלום בן משה : המתעניינים.

אהובה אחרק : כן, שמתעניינים לשכור את המקום.

שלום בן משה : ועד שהוא יקבל אישור, לא יוכל..

אהובה אחרק : בדיוק. עכשיו, אנחנו יכולים לעשות את זה גם בדרך האחרת, דרך רישוי

עסקים.

שלום בן משה : שהיא מה?

אהובה אחרק : דרך רישוי עסקים.

שלום בן משה : כלומר, לאשר פה ולהגיד לרישוי עסקים אנחנו מגבילים ככה וככה.

אהובה אחרק : בדיוק, כן. הוא הרי יפנה אלינו, יפנה לרישוי עסקים ויבקש את האישור.

אריה גלברג : אני רוצה להגיד משהו, איזה מן שיקול דעת אתם יכולים להפעיל, כי אתם

יודעים על מה מדובר. לכן אמרתי, נדון בזה מהר.

אהובה אחרק : בדיוק.

עו"ד כהן : חשוב להבין משהו, שימוש חורג כמו הקלות זה לא זכות שמוקנית לבקש.

אריה גלברג : זה לא בעיה, אנחנו –

עו"ד כהן : צריך לעבור הצדקה תכנונית מיוחדת. לכן לגיטימי גם לדרוש, מה התכנון

המבוקש כדי שנדע מה להתיר כן או לא, כי זאת לא...

מיכאל מלמד : אפשר להגיד שאנחנו מאשרים באופן עקרוני, ואנחנו מעוניינים בתנאי שנדע

דובר : אפשר לשוב ולדון, למה דחוף לאשר?

מיכאל מלמד : קודם כל תן לו לדעת שהוא יכול להשכיר את זה.

[מדברים ביחד].

אהובה אחרק : אני חושבת שכן, היתה שם כבר מספרה ואז הוא הסדיר בדיעבד.

שלום בן משה : כלומר, כבר שנים שהוא החזיק שם עסק, מספרה.

אהובה אחרק : כן.

שלום בן משה : לא הצלחת להבין ממנו איך אמר מר כהן, את משפחת העסקים?

אהובה אחרק : דיברתי איתו היום, הוא אומר שהוא לא יודע. הוא אומר תלוי.

שלום בן משה: עכשיו נניח שמחר נגיד לו כן, והוא מביא לחנות פורנו, הוא מנסה.
אהובה אחרק: תראה, אז הוא הגיש בקשה לרישוי עסקים, רישוי עסקים מעביר את זה אלינו.

[מדברים ביחד].

שלום בן משה: שמעת מה שהוא אמר? לא כל שימוש צריך רישוי עסקים, רק חלק מהם.
מיכאל מלמד: במקרים שלא צריך זה מקרים קלים. זה מה יכול להיות? משרד, רואה חשבון, חנות בגדים.

שלום בן משה: אגב, אני לא בטוח שחנות פורנו מצריכה רישוי עסק.
עו"ד כהן: אני מציע איזה שהוא פתרון ביניים. נוסח שאין מניעה עקרונית מהתרות שימוש חורג במגרש. הבקשה תשוב ותידון –
עדי: השאלה שאני רוצה לשאול זה, אם נניח זה משרד לצורך העניין, אין לנו בעיה?

שלום בן משה: שום בעיה.

עדי: אז בואו, אולי אפשר לכתוב שאם זה משרד.
שלום בן משה: לא, מה שהוא ניסח נכון. אין מניעה להמשיך את השימוש החורג, ובתנאי שאתה בעתיד תגיד לנו כרגע –

דובר: זה יכול לבוא לרשות רישוי ולא לפה, כי אולי הוא יחכה עוד חודש?
שלום בן משה: הוא לא יחכה חודש. הוא לא יחכה.

עו"ד כהן: ובתנאי ש-

שלום בן משה: בתנאי שנראה כרגע במה מדובר, שאין לו סטיית תקן.

דובר: זה יאפשר לו להתקדם מבחינה עסקית.

דובר: ואחרי דבר כזה אם הוא באמת –

דובר: כן, אבל שלא נכשיל אותו.

שלום בן משה: לא, הוא יכול לנהל משא ומתן עם פוטנציאל של שוכרים כי אמרה לו הועדה אנחנו –

עדי: אתה יכול להגיד גם לא.

שלום בן משה: לפחות שיהיה לנו יכולת להגיד לא. כשיהיה לנו משהו שהוא בלתי אפשרי,

בלתי סביר. אני מציע לקבל את הנוסח הזה. תגיד... שיתעורר.

עדי: כדאי להגיד לו שלפני שהוא סוגר שיקבל אישור.

אהובה אחרק: הוא סגר כבר. המספרה לא עובדת.

עדי: לא סגר. שהוא חותם עם מישהו. שלא יהיה בדיעבד ואז אנחנו נהיה במצב –

שלום בן משה: לא, זאת ההתניה שעשינו עכשיו.

עדי: כן, אבל הוא יאמר יש לי אישור עקרוני. אני הבנתי אתכם, אני לא הבנתי

אתכם.

עו"ד כהן: שום חוזה שכירות עם עסקים לא תופר בגלל שלא נתנו שימוש חורג.

עדי: בדיוק. שיביא את זה. שלא יבין לא נכון, אנחנו נכשיל אותו בסוף עם

התשובה שלנו.

סעיף 13 - בקשה להיתר 20140567

מיקי קפון: סעיף 13. בקשה להיתר 20140567 מבקשים צביקה ואיילת, רחוב רמת הגולן

91 גוש 5497 מגרש 2169. פורסמה הקלה להגדלת הבניה בקומת הגג. במקום

23 מ' מבוקש 23 מ' שטח עיקרי, ועוד 10.10 שטח שירות סה"כ 33.10 מ"ר.

התבקשו לבדוק האם השתמשו בטכניקה של ניווד שטחי שירות לקומת הגג

בעבר באזור הזה. ברחוב רמת הגולן לא ניתנו היתרים כאלה בעבר, זו פעם

ראשונה.

אהובה אחרק: מיקי, זה לא ניווד שטחי שירות. את השטח שירות הוא מבקש על הגג.

מיקי קפון: על הגג, בסדר. לא אישרו בעבר בניה על הגג עם תוספת שטחי שירות ברחוב

הזה. הוגשו בקשות דומות בשכונות מצפה אפק, ברחובות סמוכים אבל לא

ברחוב הזה, לא בדגם הבניה הזה.

שלום בן משה: האישור הראשוני, איזה השפעה יכולה לגרום בעתיד, מבחינת הצורה?

מיקי קפון: בעיקרון, במקרה הזה זה לא –

אהובה אחרק: זה נראה בסדר. ראינו גם בתצלומי אוויר.

שלום בן משה: ראיתם תצלומי אוויר?

אהובה אחרק: כן.

שלום בן משה: אם זה יגרור את האחרים, מה המשמעות?

אהובה אחרק: תהיה אולי תוספת אחידה לכל הבניינים שם.

שלום בן משה: כמה קומות יש בבניין הזה?

אהובה אחרק: 3 קומות.

שלום בן משה: ז"א זה קומה רביעית?

אהובה אחרק: כן.

מיקי קפון: זה יצור נראות של בניה יותר מסיבית כיוון שבמקום 23 מ', תבנה חצי קומה.

חצי משטח הגג שלו.

שלום בן משה: וזה שלו, זה לא של השכנים שלו.

מיקי קפון: זה שלו, אנחנו כמובן נוודא את זה. כמובן שהיתה פרסום הקלה עם ידיעה

של כל השכנים. אנחנו כמובן נעמוד על הקומה, נוודא שאין מצב של

השתלטות על גג כמו שהיה בסיפורים קודמים ואז יש מריבות.

שלום בן משה: ולא צריך לבקש אישור מהשכנים שלו?

אהובה אחרק: הוא צריך, הוא גם ביקש. זה פורסם בהקלה. ובעיקרון שם –

מיקי קפון: לא התקבלו התנגדויות.

אהובה אחרק: ברחוב רמת הגולן ובכלל במצפה אפק באזור מגורים ג', גודל הדירה כולל

החדר על הגג צריך להגיע ל-110 מ"ר. פה הוא הוסיף עוד איזה מחסן בקומת

הגג כדי שיהיה לו בוא נגיד רווחה יותר גדולה בקומת גג. זה לא תוספת

משמעותית. זה לא נראה כתוספת משמעותית שהוא מכסה באמת את כל

הגג. אתה רואה שזה מן קובייה כזאת מעל הגג.

שלום בן משה: והיא במרכז של הגג?

אהובה אחרק: במרכז הגג. יש גם סימון של תוספת עתידית בתוכנית המקורית של הבניין,

אז הוא פחות או יותר באותה מסגרת.

שלום בן משה: מאיפה את ידועת את כל הדברים האלה?

מיקי קפון: זה העבודה שלה.

שלום בן משה: אני חוזר לשכנים. יש אפשרות שהשכנים יתנגדו למהלך הזה, כי זה גג

משותף שלהם, או שזה גג שלו?

אהובה אחרק: לא, הם חתמו לו. אין התנגדות.

עו"ד כהן: אבל בלי שום קשר, בהיבט העקרוני יתכנו שני סוגי התנגדויות. א' – אנשים שלא מתנגדים לעצם קיומה של בניה, בהיבט של למי שייך גג או אתה פוגע בזכות הקניינית שלנו. אלא בהיבט של איך למה כמה אם צריך, הגודל בהנמקות פרופר. תיתכן גם התנגדות שאומרת בלי קשר לשום דבר, אל תיגע לי בגג כי הוא רכוש משותף ואתה לא זכאי על פי חוק המקרקעין לצורך העניין לגעת ברכוש הזה בלי למשל הסכמת 75% מבעלי הדירות. כאשר אנשים חותמים הכל נבלע פנימה. ז"א אין להם התנגדות לא לבקשה, לא לשימוש.

שלום בן משה: טוב, בבקשה הלאה. רק תזכרו עכשיו, פעם אחת אישרנו לארליך וצביקה אילת, עכשיו אם ברחוב רמת הגולן ירצה בניין נוסף לדבר דומה, ולא יתנגדו וכדומה לא תהיה סיבה שנתנגד אלא אם יהיה משהו חריג.

אהובה אחרק: נכון.

מיקי קפון: כל עוד הוא יעמוד בפרמטרים של הבקשה הזו.

עדי: השאלה סתם אני שואל, לא קשור לפה בשביל להבין. שאלת הבהרה לי. השאלה, הם ביקשו עכשיו 33 מ' ועוד 10 מ', נכון?

מיקי קפון: לא, סה"כ 23 ועוד 10.

עדי: אוקי 33. השאלה מבחינתנו למה לאשר את כל מה שהם ביקשו? למה לא למתן טיפה? כי אנחנו, השאלה אם אנחנו לא הולכים כאילו עד הקצה, ואז יהיה תוספות נוספות של אנשים נוספים.

מיקי קפון: תראו, זו שאלה שתמיד עולה.

עדי: הרי האדריכל מבחינתו רוצה למקסם. מה איכפת לו? אם אתה תיתן לו אפשרות, הוא יבנה עוד 4 קומות ב-

דובר: הבקשה הזו לפני... אני רוצה לענות. מציגה בניה שהיא לא מה שנקרא בעגת המקצוע, זה לא משהו פתאום, איזה קומה בומבסטית. התוספת שלה יחסית שולית ביחס למה שניתן לבניה. כלומר, עוד ה-10 מ' שהוא מבקש להוסיף בצמוד למבנה העיקרי, לא משנה את האופי של הבניין. כלומר, גם בזה יש מדרגים זה לא שחור ולבן. נניח שהיו מגישים בקשה שבה היה רוצה לבנות

בטכניקה כזו או אחרת פתאום קומה שלמה נוספת. אז כבר היתה שאלה, האם רוצים להפוך את כל הרחוב לבניין של 4 קומות במקום 3. אהובה אחרק: מה גם שמותר להם שם תוספת שטחי שירות, על פי החלטת מליאת הועדה משנת 99. אפשר תוספת שטחי שירות. איפה הוא יכול לממש את שטחי השירות אם הוא גר בקומה העליונה?

שלום בן משה: נכון. אוקי, בסדר גמור.

אהובה אחרק: שיהיה שטח שירות.

סעיף 14 - בקשה 20140318

מיקי קפון: סעיף 14. שואלי עמוס. בקשה 20140318 רשי... 5507 חלקה 42. פורסמה בקשה להקמת מחסן ב- 30% חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים. פורסמה הקלות ולא התקבלו הקלות. אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה בתנאים. יש פה המון הערות טכניות לגבי דברים טכניים בגוף הבקשה. אבל במהות ניתן לאשר את הבקשה, כי לא היו התנגדויות.

סעיף 15 - בקשה להיתר 20111127

מיקי קפון: סעיף 15. בקשה להיתר 20111127, חי חן ונורית, גוש 54815 חלקה 92, ה' באיר 56 וזו בקשה שהיתה בדיונים. מדובר על בקשה בתוספת ממ"ד והגדלת דיור בבנייה רוויה ב- ה' באייר 56. היו התנגדויות לורסיה הקודמת של הבקשה שבסופו של דבר הגיעו לעמק השווה, אבל כשהם הגיעו לתאגיד המים, תאגיד המים לא התיר להם את הבניה כיוון שהיא נמצאת על קו ביוב משותף של כל הבניין. הם גרים בדירת גן. הם הגישו תוכנית שונה לחלוטין. הזיזו את הממ"ד כל השכנים, גם אלה שהתנגדו כרגע חתמו להם כיוון שזה בכלל לא מפריע.

שלום בן משה: כתוב קיימת התנגדות כיוון שהמחשב לא דרס.

מיקי קפון: זו התנגדות שלא קיימת כיום.

שלום בן משה: היינו צריכים לקיים התנגדות, אבל היא לא קיימת כבר.

מיכאל מלמד: את זה אנחנו יודעים שזה תמיד לוקח את מה שהיה בעבר גם אם זה התבטל.

מיקי קפון: בסופו של דבר כיום יש בקשה שלא היתה מוגשת כך במקור, לא... בכלל.

כולם מסכימים,

שלום בן משה: יש אחווה, שלום רעות ושכנות. הלאה. ראינו פה מלחמות עולם. אתה עוד לא

חווית מלחמת עולם בין דיירים, בין משפחות.

דובר: היום היה אצלנו דיון התנגדויות ברשות רישוי שנגמר בלחיצת יד.

שלום בן משה: אשריך. אשריכם.

דובר: הם ביקשו גג רעפים, אמרתי גג שטוח, ופתאום כולם התחברו לזה.

שלום בן משה: אשריכם ישראל אשר בחר בכם בחר אל.

סעיף 16 - בקשה להיתר 20140717

מיקי קפון: סעיף 16. בקשה להיתר 20140717, הסיכום בין 16,17,18 הן בקשות של

חברת דונה במתחם B ששמגלמות בקשות לתוספת של 20%... ותוספת קומות.

בזמן האחרון היה דיון נוגע ל-

דובר: 10 יחידות נוספות בכל בניין.

מיקי קפון: 10 יחידות נוספות בכל בניין. היתה החלטה מחברת שיכון ובינוי שביקשו

הקלה דומה שנדון עוד פעם לאחר שמחזירים חוזה חכירה ממנהל מקרקעי

ישראל.

שלום בן משה: בנושא חכירה פיתוח.

מיקי קפון: כן, במקום חוזה פיתוח, חוזה חכירה. כרגע יש להם חוזה פיתוח.

שלום בן משה: כדי שנוכל לקבל את ה-

מיקי קפון: את היטל השבחה.

עו"ד כהן: שיכון ובינוי ביקשו, אני רק רוצה להזכיר לך 30 דירות תוספת. הם ביקשו

את כל ההקלות שלהם במגרש על בניין אחד. ביחס אליו, כי הם אומרים

שהוא בינוי מעמיק בין היתר על רקע הסיפור של פרץ בוני הנגב.

שלום בן משה: השאילתה שלו מה?

עו"ד כהן: נכון. ערר. והחלטנו לשוב לדון לאחר, כדי לחסוך את כל ההתדיינויות האלה

לאחר קבלת חוזה חכירה מהמנהל. היה איזה שהוא שלב שבו הם התכתבו

עם מיקי. ככה הבנתי מתכתובת מיילים. הם אמרו, אנחנו מוכנים להתחייב

לשלם היטל השבחה גם בלי זה. אז הוא אמר, אתם תפנו ושנחנו נרצה

לראות את עמדת המנהל כתובה. כמעט בלי קשר, אני גם רוצה לעדכן בעניין פרץ בוני הנגב. דיברה איתי עורכת דין מהמנהל. אגב, בהקשר המסויים הזה היא אמרה שהיא לא יודעת אם אפשר להכריח אותם לחתום על חוזה חכירה. אמרתי אני לא רוצה שתכריחי אני רוצה שתגידי שאין מניעה מצידכם זה מספיק טוב לי. בין לבין, הם הודיעו לוועדת ערער הם מבקשים ארכה. הם טוענים שישנו תיק, אחד מהתיקים שהוזכרו בתשובה שלנו. שלחתי לך את התגובה. התיק הזה נמצא בביהמ"ש העליון והמדינה שוקדת על הכנת תשובתה בתיק ההוא והיא טוענת שיהיו השלכות לתשובה של המדינה גם על העמדה שלנו, בתיק שלנו שהם מאוד עקרוני. והם ביקשו ארכה.

שלום בן משה: אז אני רוצה לסבר לכם את האוזן. יש עם המנהל חוזה חכירה. המנהל עשה עם חלק מהקבלנים חוזה פתוח שהמשמעות שלו שהם לא משלמים לנו, לכאורה, אמרנו לא מקובל עלינו. למה שנפסיד עכשיו. המנהל אמר רבותי, אין שום מניעה מבחינתי שגם מי שהיה לו חוזה פיתוח. איזה נימוקים משפטיים... אנחנו ביקשנו מהמנהל שיכתוב לכאורה שאין לו התנגדות, אנחנו הודענו לחברות לא חייבים לשים להם.. ולא כלום, שום תוספות. כל מי שרוצה לקבל איזה הקלה כזו או אחרת מראש שיתחייב.

עומר: על כל הבנייה לא רק על התוספת.

עו"ד כהן: לא, החוזה הוא אותו חוזה. זה ברור אבל שזה יכיל על כך.

שלום בן משה: בוודאי. בינתיים פרץ פנו נגדנו בבית המשפט העליון, אנחנו מחכים לקבל תשובה.

עומר: הם לא בעליון, הם בערר.

עו"ד כהן: פרץ בוני הנגב פנו לוועדת ערער. יש לנו תיק אחר של –

שלום בן משה: והם ממתניים אליו. בסדר, לא חשוב. נחזור לבר יהודה. נחזור כן איך זה משפיע כרגע.

עדי: יש הבדל בין כל מה שידענו עד סעיף 16, לבין 16,17,18 שזה-

שלום בן משה: זה משהו אחר בכלל.

עדי : לא, אני אומר יש הבדל בדיון במה שקורה. ז"א כל מה שהיה פה זה דברים מינוריים ואין שום בעיה.

דובר : מקריים פרטיים.

עדי : בדיוק. פה זה מקרה מאוד רציני. השאלה אם כדאי שנאשר אותו, מה שנקרא בלחץ בסוף הדיון, זו שאלתי הראשונה. שאלתי השניה, זה כבר אולי מקרה שלישי שאנחנו דנים בו בוועדת משנה של תוספות בריאות מהסוג הזה. ואני לא מרגיש שיש לנו איזה שהיא עמדה אחידה ומסודרת לא לגבי, לא אני אומר אני לא מרגיש, לא אמרתי שאין. לגבי מה אנחנו מקבלים, מה קורה עם השבס הזה? כמה הם נותנים? מחיר למשתקם לתושבי ראש העין מה?

שלום בן משה : לא, אתה מערבב הרבה דברים.

עדי : נכון.

שלום בן משה : חכה שניה. אתה רוצה לענות?

עו"ד כהן : כן. קודם כל בתיק של שיכון ובינוי דווקא קיימנו דיון מאוד מאוד מפורט מאוד מאוד עובדתי, אני חושב שעשינו קצת סדר. בלי קשר, החלטה שאנחנו מציעים לקבל היום בדומה לשיכון ובינוי זה לשוב ולדון, עוד לא להתייחס בכלל לתוכן, לשוב ולדון לאחר שהם הצטיידו בחוזי חכירה מתאים מהמנהל. המשמעות היא הואיל והתשלום היחיד שהם ידרשו לשלם עבור 30% דירות תוספת זה רק היטל השבחה. כן. כשאין להם שום הוצאה נוספת. כאשר מצד שני, על הקופה הציבורית ועל התשתיות, ועל מוסדות הציבור ועל כל מה שקשור, בוודאי תהיה הכבדה. ועוד יותר בניה כלל עירונית שאנחנו מדברים על מאות רבות של יחידות דיור כתוספת בהליכי הקלה, כן. אחר כך כשיבואו לנו עם חוזה חכירה, עם הוכחות שהאינטרס הציבורי במובן הזה יבוא על סיפוקו, אפשר יהיה להתייחס לכל דיון נוסף שנוגע לתכנים הנוספים שאתה מדבר. גם עם דירות –

שלום בן משה : זה בכלל עדיין – אנחנו בכל מקרה הגדרנו לעצמנו שתוספת של קומות ביחידות דיור, לא ניתן כרגע ככה בחינם. אחד זה מה שהוא אמר. דבר שני, זה שבס, זה בעצם שבס. עכשיו אם זה שבס ואנחנו מזה מרוויחים מהזוגות

הצעירים, שזה הדבר היחידי לתושבי המקום. כי כל מה שנוסיף שזה לא שבס זה לכל עם ישראל ובנותיו. דבר יחידי שכרגע מוגדר שאפשר ליחד אותו לתושבי המקום זה שבס. שבס זה 30% מהתוספת. ז"א אם עכשיו כרגע מישהו מקבל 10 דירות נוספות, 3 דירות שהם לזוגות צעירים.

דובר : לא מדוייק.

שלום בן משה : למה?

דובר : כל עוד התוספת היא בגבולות 20% אין העדפה –

שלום בן משה : דיברתי על 30%.

דובר : אם הוא מבקש 30%.

שלום בן משה : אז על זה דיברתי.

עדי : השאלה אם הוא מבקש 30% אם זה 3 דירות או זה רק מהתוספת של ה-10%.

עו"ד כהן : אם הוא היה מבקש היום 30% תוספת, כן, אז 1/3 מהתוספת, 10%.

שלום בן משה : כן, זה מה שאמרתי. עכשיו, האמת היא שלא כולם מבקשים 30%.

עו"ד כהן : כמעט אף אחד לא ביקש עד עכשיו.

שלום בן משה : הם לא מבקשים 30% לא מאהבת ציון, מאהבת אסתר. למה? ככל שאתה מבקש יותר דירות, אתה צריך יותר להיכנס לקרקע לחניות.

עדי : לא, אבל אם זה קורה שאנחנו בסופו של דבר מגיעים לאשר 20% ולא 30%, אין לנו העדפה לתושבי המקום, יוצא מצב –

עו"ד כהן : קיימת אפשרות רק באמצעות הסכם.

עדי : לא, בסדר אני אומר. יוצא מצב שמבחינתנו אין לנו אינטרס. ז"א יש לנו אינטרס מאוד זניח. ז"א אין לנו אינטרס להעמיס יותר מדי על התשתיות שלנו וליצור צפיפות וליצור זה. כי הם לא מגיעים, אנחנו לא מגיעים לחייב אותם, הם לא מחייבים את עצמם בני המקום. הם מסתיימים, מה שהיה לנו פה אם אני זוכר ככה בעל פה. תוספות של 10-12-15 הכי הרבה זה 20%. ואז אנחנו לא מגיעים למצב של תושבי ראש העין בכלל.

עו"ד כהן : בצד האינטרס הציבורי של הגדלת היצע יחידות דיור, קיים אינטרס חשוב

לא פחות שבו העירייה תוכל לממן את ההוצאות העודפות האלה כתוצאה מהגדלת הכמות. בסה"כ צריך לאזן בשניהם. לדעתי החלטה מהסוג הזה היא איזון.

עדי: עכשיו, עוד שאלה –

שלום בן משה: זה גם היטל השבחה.

עדי: בסדר, אבל היטל השבחה הוא חד פעמי. ז"א אתה מקבל מעט כסף ואתה יוצר התחייבות אין סופית.

שלום בן משה: נכון. לכן כל דבר צריך לשקול. לפעמים תוספת של יחידות דיור היא יכולה, אתה יכול לדרוש עכשיו שינוי ארכיטקטוני באדריכלות. אבל לכן זה לא המצב.

עדי: השאלה שאני רוצה עוד לברר, זה אם אנחנו שולחים אותם עכשיו, מה שנקרא להסדיר עניינים מול המנהל ולחזור אלינו. אם אנחנו לא מתכוונים לממש את זה בהנחה, אנחנו אומרים, בוא נשלח אותם לדון, ואז שהם יחזרו ואנחנו נדון. אנחנו סוברנים להחליט אם אנחנו נותנים להם תוספת או לא. אז למה אנחנו שולחים אותם לבזבז זמן וכסף ותכנונים אם אנחנו לא מתכוונים לאשר להם? ז"א בזה שלחנו אותם אנחנו כבר אומרים להם תלכו וכשתבואו אנחנו, יש על מה לדבר.

אריה גלברג: זה מחזיר אותנו לדיון העקרוני שהיה פה על רחוב שבזי. הדירות במקור הן ענקיות, לא צפויה במכרז של מחיר למשתכן שבו 25% מהדירות זה זכאים, כשהמחיר קבוע מראש למטר רבוע. עכשיו, היה והוא ילך לדירות הגדולות בלי שבס תיקח את המחיר הקבוע תכפיל בשטח גדול, תקבל דירות שזוג צעיר לא יכול לרכוש. אנחנו זקוקים גם לתמהיל הזה, באמצעות שבס. לכן אנחנו לא מתנגדים לעצם השבס, אלא מה אנחנו נקבל בתמורה.

שלום בן משה: או באמצעות זה אנחנו מתכוונים להשפיע על התמהיל ולדרוש דירות יותר קטנות.

אריה גלברג: אנחנו בעד התמהיל וגם בעד –

שלום בן משה: הדירות הקטנות א"י- הן יותר זולות, אבל הן גם מתאימות לפרוייקט שאנחנו

- הולכים לדבר עליו שזה דיור למשתכן. דיור למשתכן זה מחיר פיקס שאמור לעלות בפחות ב- 200,000 שקל יותר מאשר-
 עומר: כמה מתוך התוספות האלה זה דירות למשתכן?
 שלום בן משה: 25% מהסל.
 דובר: יצא 700,000 שקל לדירת 3 חדרים. פחות או יותר חישבנו אותם.
 שלום בן משה: ופעם הוא היה 900,000.
 דובר: במקום 900 ומשהו 700. צריך דירות קטנות בשביל זה.
 שלום בן משה: נכון. לכן זה משחק כרגע שאתה משנה מהחלטת המגדיל, אתה דורש דירות בתמהיל אחר. דירות יותר קטנות. יש דירות שיכולות להיכנס לתוך המאגר הזה של דיור למשתכן.
 עומר: כן, אבל הדיור למשתכן זה לא קשור לבני המקום. כל המאגר של זה-
 שלום בן משה: זכאים, כל אחד.
 עומר: יש לי שאלה, בדירות שהם כן, שהם כן השבס של ה- 30% לצורך העניין, למה אנחנו לא מגדירים קריטריונים כמו שהגדרנו בתדהר למשל?
 שלום בן משה: עוד לא הגענו לזה. כשנגיע לזה נדבר על זה. יש להניח שחלק מהקווים שקבענו בתדהר לא נוכל להשפיע כאן, כי קיבלנו אתה יודע, הוצאנו לו כרטיס צהוב על ידי כל מיני יועצים משפטיים. אבל עכשיו נשפר את זה. אבל כשנגיע לזה –
 עדי: בסדר, המצב מצויין יש לנו עם מע"מ אפס, הכל בסדר.
 שלום בן משה: זה לא יהיה גם זה וגם זה.
 מיקי קפון: זה לא יהיה כנראה באופן כללי.
 עדי: זה לא יהיה. דרך אגב, מה שהלך להיות וזה יגיע למצב של כמעט רעידת אדמה זה יגיע למצב שהוא אמר, זה הגיוני לגמרי. הוא אמר בשום פנים ואופן אני לא מאשר את זה כחוק, וזה גם הגיוני. הוא אמר בעוד 7 שנים לא תהיה בעיה, בעוד 5 שנים.
 שלום בן משה: הוא ביקש לאשר הרשאה למשך 4-5 שנים.
 עדי: הוא רצה 5 שנים, התפשרו ל- 7.

דובר : אתה יודע מה זה מזכיר לי אדוני ראש העיר? את ה...

דובר : עד היום.

שלום בן משה : נכון, עוד מהתקופה שלפני קום המדינה. טוב, רבותי.

מיקי קפון : ההמלצה היא לאשר את הסעיפים 16, 17, 18? אני רוצה להקריא את הצעת

החלטה לפרוטוקול. סעיפים 16.17.18 המלצה לכל סעיף היא לשוב ולדון

לאחר קבלת חוזה חכירה חתום מול מנהל מקרקעי ישראל. זו המלצה

שהיתה גם בשיכון ובינוי.

שלום בן משה : וזה משותף למר כהן?

עו"ד כהן : כן.

שלום בן משה : מאושר.

סעיף 19 - 20140664

מיקי קפון : סעיף 19. 20140664. בקשה להקמת חדר טרנספורמטור עילי זמני, בשצ"פ

המרכזי של מתחם B. חברת עידן הגישה את הבקשה בשמנו, כיוון

שמתכוונים להיכנס לפיתוח מואץ עד שיקבלו את חדרי הטרנספורמטור

במגרשים שלהם. הוראות התמ"א מאפשרות הקמת טרנספורמטור תת

קרקעי. הם ביקשו בהקלה עילי.

שלום בן משה : וממילא הם הורסים אותו אחר כך?

מיקי קפון : במילא הורסים אותו, אבל צריך לפתח –

שלום בן משה : כי זה שצ"פ שם.

מיקי קפון : זה שצ"פ שהם אמורים לפתח אותו עבורנו.

שלום בן משה : זה ממש במרכז.

מיקי קפון : במרכז של המתחם שלהם,

עו"ד כהן : כן, הם אמורים לפתח את כל השצ"פ?

מיקי קפון : את כל השצ"פ את כולו.

עו"ד כהן : וזאת הוראה שקיימת במסגרת מה?

מיקי קפון : לא, בהסכם בינם לבין משרד השיכון.

אריה גלברג : ...

עו"ד כהן: בלי קשר לשום דבר. העובדה שהם מקימים חדר אצלנו, בשטח ציבורי פתוח, זה חוסך להם הרבה מאוד כסף. אין שום סיבה שבעולם שלא להסדיר את זה חוזית מול העירייה בדרך של השכרה. דמי שכירות לכל דבר ועניין.

מיקי קפון: איך אנחנו אוכפים את זה?

אריה גלברג: מחר המשרדים שלהם יצחקו עלי.

שלום בן משה: תראו, חברת תדהר רוצה לסיים בלוח זמנים את המכירה של הדירות שלהם. והסיבות שלהם כלכליות. וגם מה של האמינות שלהם. הם משתמשים עכשיו בגנרטורים וזה עלויות עצומות. חברת החשמל אומרת, רבותי, תבנו לנו עכשיו את החדרי טרנספורמציה במבנים עצמם כדי שאפשר יהיה לחבר חשמל. אבל אנחנו יודעים כרגע שהחיבור של ה- של החדרים בתוך הזה, זה לוקח זמן. אומרים בואו, עדיין בונים. אז אמרו בואו תאשרו לנו כרגע לבנות במרכז, שבהגדרה הם חייבים לפרק אותו כי זה השצ"פ של כל הבניינים. נעשה את זה מהר, נבנה מהר, נקבל חשמל מחברת החשמל. אתה אומר עכשיו בואו מכיוון שזה שימוש בשטח ציבורי שלנו, נכון? תשלמו על זה. זה מה שאתה אומר, נכון? עכשיו, כמה זה המנהל?

אריה גלברג: יש שמה להגדיר את השטח.

שלום בן משה: כמה זה? תן לנו מושג?

אריה גלברג: תקבל 3,000 שקל לחודש.

שלום בן משה: אוקי.

אריה גלברג: זה... אז אין חובה.

שלום בן משה: לא משנה, אם הייתי מרוויח עכשיו מאות אלפי שקלים הייתי מדבר. אוקי.

מיקי קפון: בסדר. ההמלצה היא לאשר?

שלום בן משה: ההמלצה לאשר.

מיקי קפון: סעיף 20. בקשה –

שלום בן משה: הם כמובן צריכים לחתום לכם באיזה מקום כדי להבטיח.

מיקי קפון: אני רק אקריא, יש פה סעיף שמתייחס למה שאמרת אדוני ראש העיר. לאשר בתנאי קבלת ערבות בנקאית לטובת פירוק חדר... הזמני, וקביעת תנאי

בהיתר כי כן ינתן טופס 4 ואישור לבניין הראשון, יהיה פירוק בפועל.

שלום בן משה: בסדר.

סעיף 20 - בקשה להיתר 20131415

מיקי קפון: סעיף 20 בקשה להיתר 20131415 מבקשים שמעוני משה ואורלי גוש 5489 חלקה 100 מגרש 618 רחוב גפן 10. אנחנו יוצרים פה הצעת החלטה בהתנגדויות ששמענו בישיבה הקודמת.

שלום בן משה: אתם כבר ניסחתם תשובה?

דובר: היא פה.

שלום בן משה: כי אני קיבלתי תזכורת מהחבר שלך הנרגן הזה, השחצן הזה יהיר. מכתב ממנו.

דובר: אני כמעט כל מכתב ממנו –

אהובה אחרק: הוא מבקש החלטה.

שלום בן משה: החלטה עכשיו, מיד אחרת הוא יפנה לקונגרס הציוני העולמי. אמרתי נשלח אותו כרגע לסנאט כי הוא בדלת הקונגרס. אז מה הניסוח שלך?

מיקי קפון: אני אקריא את הניסוח שנעשה –

שלום בן משה: אנחנו כמובן לא מבקשים... אנחנו כמובן לא מאשרים עליהם. אתם יודעים על המגדל אייפל הזה שקם לאט לאט, בשיטת הסלאמי. יש בניין בגבעתיים שמשפחה מסויימת קנתה מגרש, הרסה, קנתה בית, הרסה את הבית ובנתה על הבית בית אחר. המתנגדים תיאור פה תיאור מאוד מאוד קלאסי ומעניין שבכל פעם שהם בנו בית, ואחר כך ביקשו חריגה, וחריגה למרפסות. וכל פעם זה גדל וכו', היה פה תיאום מאוד, מאוד. וקיבלו בית –

דובר: ועכשיו הם מבקשים עוד חריגה?

שלום בן משה: כן, פעם אחרונה הם ביקשו לצאת, עכשיו הם ביקשו להעביר את חדר המעלית שלהם, לצאת לגג ולבנות שם מרפסת כזו והחשש של הדיירים שהוא כנראה חשש לא בניסיון שלנו לאורך הזמן עם הבקשות החריגות וכדומה. החשש הזה הוא כנראה, נגיד כרגע, לא בלתי מבוסס. ולכן הם היו כאן כל המשפחות, 9 משפחות שמתנגדות לזה ואנחנו שמענו אותם וראינו את

התיאור.

- עדי : מה הגודל היום של הבניה? היא חורגת באופן משמעותי?
- מיקי קפון : אם אתה עובר באזור, אתה לא יכול שלא לראות את הבניין הזה.
- עדי : וקודם כל קיבלו אישורים.
- מיקי קפון : ניתן היתר בניה בסיסי מסויים ואחריו מבקשים להגביה אותו עוד יותר.
- היתה קביעה של ועדת הערער לגבי הגובה המקסימאלי האבסולוטי מעל פני הים של קצה הגג העליון. כולל מעקות. הם פרסמו הקלה שהם מבקשים לעלות מעל החלטה של ועדת הערער. בבניה של יציאה על הגג, שכבר יוצא למראית עין קומה נוספת כמעט רביעית לצורך העניין במבט מסויים.
- עדי : מה ההסבר שלהם? למה הם צריכים את זה?
- מיקי קפון : כדי להשתזף על הגג?
- דובר : לארח אנשים.
- מיקי קפון : כדי ליהנות מהגג כמרפסת. הם רוצים לצאת מהמעלית וליהנות מהגג.
- שלום בן משה : הם בנו מעלית פנימית, הם רוצים לצאת עם מעלית החוצה, והגג –
- עדי : אבל זה נראה גג גדול, זה לא נראה פיר של מעלית.
- שלום בן משה : גדול. הם מנסים לבנות מעבר לפיר המעלית.
- דוברת : הימני זה תוכנית שמציעים עכשיו, נכון?
- מיקי קפון : כן, שני אלה זה מבטי צד.
- שלום בן משה : שניהם אותו דבר. תראו מצד ימין יש מרפסת. יש מרפסת בצד ימין. מרפסת אפשר לבנות בגודל מסויים.
- דובר : מה הגודל שהם רוצים?
- שלום בן משה : עכשיו לא, אבל הם לא קוראים לזה מרפסת. הם קוראים לזה יציאה עם מוטות –
- דובר : לא, ככה זה התחיל.
- אהובה אחרק : זה התחיל עם פרגולה, מוטות מתכת.
- שלום בן משה : מוטות כאלה של קורות פלדה, ועליהם מניחים קרשים כאלה שיש מרווח בין אחד לשני באופן שזה לא יראה שזה מרפסת. אז קודם כל הגודל ואחר כך

הם שמו זה, ואחר כך בעצם זה הופך להיות בעצם מרפסת מהחדר, לא מהחלון.

דובר: וזה הכל בית פרטי משפחה אחת?

אהובה אחרק: כן.

שלום בן משה: עכשיו הם רוצים גם לבנות בריכה.

אהובה אחרק: כן.

שלום בן משה: אוקי, מה התשובה שלכם. רק תשימו לב, תזכרו מה שאתם מנסחים עכשיו יעבור לוועדת ערעורים בבית המשפט. אמר לכם חכם העורך דין שלהם.

מיקי קפון: אז ככה, נוסח המלצות שנוסחו בשיתוף היועמ"ש. 1 – הבניה המוצעת בקומת

הגג, לקבל את ההתנגדות ולסרב למבוקש מהנימוק שהגובה המבוקש הוא

גובה ב- 1.97 מ', ביחס לגובה שקבעה ועדת הערר ומהווה... שלישי אשר אינו

מותר על פי התוכנית. ההקלה שנרשמה בגוף הבקשה הינה, הקלה בגובה

מבנה 82.80 במקום 80.83, מבנה זה מופיע בפועל בתוכניות ובחתיכים. הגובה

שאושר בהיתר המקורי, כמו גם ועדת הערער הוא 80.83 מ'. דרך אגב, גובה

מעקה הגג בלבד 81.40. אין ולא מתקיימת כל הצדקה תכנונית לגובה הנדרש.

2 – שטח חדר הארונות כחלק מחדר השינה לא יכול להיחשב כשטח שירות,

ולכן לא ניתן לפנות שטח עיקרי זה לטובת התרת המבוקש על הגג. מעבר

לאמור לא פורסמה גם כלל בקשה להקלה לניוד שטחי שירות מחצר המשק

לבית המגורים. 3 - על הגג לא ניתן לה שכן חורגת היא ממגבלת הגובה. 4

– זאת ועוד לא ניתן להקים בכל מקרה... העולה על 15 מ"ר על רקע מגבלה

מפורשת הקבועה בתוכנית. 5 – בכל הקשור בשטח מצויה על פי תקנות. היות

והבקשה להיתר הוגשה עוד ביום 16.1.13 הרי שחלות עליה התקנות בנוסחן

הקודם המאפשרות... בשטח של 1/3 משטח הגג כ- 22 מ"ר. 6 – היציאה לגג

והמצלות יוצרות קומה מלאה נוספת בפועל. מקבל את ההתנגדות מהנימוק

שמבוקש... את רוב שטח הגג העליון ויוצר לפחות למראית עין שטח קומה

נוספת. 7 – בניה על הגג, הוראה מפורשת בתוכנית א' 2009/1 סעיף ב' תוספת

בניה על הגג למעט... 8 – חישוב שטח המרפסות כחלק מהזכויות. מקבלי

ההתנגדות מנו שניתן להוסיף שטח מרפסת לבתי דירות בלבד. על כן יש לחשב את שטח המרפסת בקומת הקרקע המקורות על יד... בקומה א', שטח עיקרי. והואיל והם הוציאו כבר כל זכויות הבניה, לא ניתן להתיר מבוקש בכל מקרה. בנוסף מדובר במרפסות בנויות למעשה שבלא היתר ובניגוד למצגי המבקשים. 9- יש לחשב גם את שטח החצר במפלס המרתף המקורה על ידי המרפסות הזזיות ומבוקשות בקומת הקרקע.

שלום בן משה: הם בנו מרתף שהוא בעצם ניצול טופוגרפי של השטח, באופן כזה שהוא נקרא מרתף עם דלתות מאוד מאוד רחבות. ללא ספק עם פוטנציאל לדירה נוספת. עכשיו, אני לא אומר שהם יעשו את זה. אבל בגלל הבניה ובגלל השינוי הטופוגרפי.

דובר: כרגע יש להם שם חלל.

דובר: לא, זה שטח בשימוש.

שלום בן משה: זה שטח בשימוש, כן.

דובר: הוא סגור מכל הצדדים.

עומר: הם הוסיפו אותו בהיתר?

שלום בן משה: המרתף היה בהיתר.

אריה גלברג: אבל מרתף צריך להיות מכוסה באדמה, אצלם האדמה הולכת ככה, יש חזית שלמה שהיא פתוחה. זה לא מרתף זה סלון.

שלום בן משה: זה לא מרתף מתחת לבית שאתה שם לו חלונות.

דובר: לא, ראיתי גם לפי התמונה.

שלום בן משה: מה הייתה ההערה שלך משה?

עו"ד כהן: לא הוא טעה במספר התוכנית.

מיקי קפון: 203/1, אני מתקן לפרוטוקול. 10- הקמת בריכת שחיה בסמוך לגבול המגרש.

יש להרחיק את הבריכה למרחק מינימאלי של 3 מ' מגבול המגרש האחורי.

אין כל הצדקה תכנונית עניינית להקים בריכה כמעט בגבול המגרש. גם

בהתחשב בהפרשי הגבהים שבין המגרשים. 11- הבריכה עלולה לגרום

להתמוטטות בין מגרש... למגרש רוזנבאום. לקבל התנגדות ולאשר הקמת

בריכת שחיה בתנאי החקיקה כמתואר בסעיף 10 לעיל, ובכפוף לקבלת אישור סטטי... המסלעה החוצצת בין המגרשים לעמוד בעומסים שיווצרו על ידי הבריכה.

שלום בן משה: שיבטיח שזה לא יגרום להתמוטטות של ה-

מיקי קפון: של קיר המסלעה. סיכום –

עו"ד כהן: האמת היא שזו דרישה שנכון היה להציג בלי קשר.

שלום בן משה: בלי קשר, נכון.

מיקי קפון: סיכום. לסרב לתוספות הבניה המבוקשות לרבות המרפסות מהנימוקים שפורטו לעיל. מאושרת הקמת הבריכה בלבד, בתנאי התאמת המבוקש להחלטה. הווה אומר סעיפים 10 ו-11.

שלום בן משה: תראו, מעבר למה שנאמר כאן אנחנו לא יכולים כוועדה להישאר שווה נפש להתנהגות סוחפת כזו של כמעט כל התושבים. ז"א אנחנו רגילים שיש כל מיני צרי עין למיניהם שכך או אחרת. אבל פה היתה עמדה אחידה של היו פה 9 משפחות, ואחרים שלא היו שם. זה מעבר לזה, אנחנו צריכים להיות כרגע קשובים לאוכלוסיה גדולה מאוד שנמצאת מסביב שמתנגדת, גם התנגדות עקרונית וגם עניינית. ולכן זו התשובה שלנו.

דובר: וגם צודקת.

שלום בן משה: וגם צודקת.

עדי: אני חושב שאנחנו לגמרי מבינים, מסכימים.

שלום בן משה: כן, צפוי שזה יקרה, שהם ילכו כרגע לוועדת ערער.

עדי: זה זכותם.

שלום בן משה: כבר הם מכינים את זה. והוא אמר הולך לבית המשפט.

עדי: זה גם זכותם.

שלום בן משה: אני מרוצה מהתשובה שלכם. היא בהחלט מפורטת, היא ברורה מנומקת טוב מאוד. תודה לכם.

אריה גלברג: רגע, יש פה דיון עקרוני. הוא גורר הרבה זמן.

עדי: מה הדיון?

אריה גלברג : תמ"א 38, המבנה הקיים. זה דורש הרבה זמן.
 שלום בן משה : תראו, תמ"א 38 במקור היא תוכנית שהממשלה במסגרת ההתחמקות שלה מאחריות כלפי תושביה. אני אמרתי את זה בהרבה הזדמנויות. כל סוגיית ההפרטה, הפילוסופיה שעומדת מאחרי זה היא שהממשלה מתנערת מאחריות לתושבים, ומעבירה את זה כרגע לשוק הפרטי. זה תפיסת עולם. עכשיו, איך זה מתקשר לתמ"א 38? יש ברחבי הארץ עשרות אלפים של בניינים שאין להם מקלטים. ואין להם חדרי בטחון. לכאורה המדינה צריכה לדאוג לזה בין היתר. אומרת המדינה בואו ניתן לכם עכשיו תמ"א 38. תעשו לכם איזה תוכנית כלכלית תביאו יזמים וכדומה. אלא מה, כל היזמים בכל הארץ לבד ממקומות מסויימים כשבאו כרגע לראות האם יש היתכנות כלכלית אמרו לא, מה פתאום. אגב, במיוחד בפריפריה בקרית שמונה, בכל המקומות האחרים. ולכן כשמדברים על תמ"א 38 צריך לזכור שהתכלית שלה היא להבטיח שאם יש בית קיים, נדמה לי 82 אם אני לא טועה.

אריה גלברג : מלפני 80.

דובר : שנבנה לפני ה- 1.1.80.

שלום בן משה : כן. אזי הוא יכול להיכנס לעניין הזה אם יביאו את היזם, והיזם ככה, ויקבל כך וכך דירות וכו'. ואז במסגרת החיזוק, הרי זה אגב נועד לרעידות אדמה. ואז אם הוא יבוא, יחזק עניינים, יקבל פה ושם וכו'. בינתיים תדעו לכם, זה עד נכון להיום לא מצליח בשום מקום. עכשיו, איך זה מתקשר לראש העין? יש חלק מהדירות בראש העין שהם נבנו לפני 80.

עו"ד כהן : מעט מאוד.

אהובה אחרק : כל דירות עמידר לפני שנת 80.

עו"ד כהן : אני רוצה להסביר. תנאי לכניסה לתמ"א זה לא רק שדירה נבנתה לפני ה- 1.1.80 אלא בין היתר למשל, אם ברבות השנים אחרי 1.1.80 היא הורחבה משמעותית וכבר ההיתר השני שניתן כבר על פי התקן, זה ממילא... את הבסיס. מעטות מאוד הדירות שנשארו במתכונת המקורית.

שלום בן משה : כלומר מה שאתה רוצה, אתה מחמיר את העניין. כלומר, זה יכול בעצם רק

- על דירה שבעצם נשארה במקור שלה דומה, בשינויים קלים. בסדר?
 עו"ד כהן: מדובר בדירות פצפונות, כל תוספות הבניה שבאו אחר כך הם גם בהיקפים הרבה יותר משמעותיים. אז הם כבר עומדים בתקן.
- עדי: אבל תמ"א 38 סתם, היא כוללת בתים פרטיים?
 אהובה אחרק: כן.
 שלום בן משה: אין מגבלה.
- עדי: ועל תמ"א 38 זה משנה כמה בתים אני בונה? ז"א אם היו לי 3 בתים ואני בונה 17, זה עדיין נכנס בתמ"א 38 או שזה משנה את האופי של תמ"א 38 כי לכאורה זה לא ה-אם היה לי, יש לי בניין עם שלוש דירות ואני במסגרת תמ"א –
- עו"ד כהן: תיאורתית והוא נבנה לפני ה-1.1.80?
 עדי: כן, והוא עומד ולא הורחב. במסגרת התמ"א 38, אז אני יכול לבנות בו אם זה מאפשר לי מבחינה תכנונית 15 דירות במסגרת תמ"א 38?
 דובר: אתה יכול להוסיף אחוז מסויים.
- עו"ד כהן: תמ"א 38 מדברת – לא חשוב להבין. תמ"א 38 מוסיפה זכויות. בתיאוריה היא נותנת עוד 2.5 קומות בצרוף גם –
 עדי: רק 2.5 קומות?
 עו"ד כהן: זה המקסימום. כולל הגדלה של הדירות הקיימות.
- שלום בן משה: איך זה מתחבר אצלנו? ובוזה נסיים רק לצורך שיהיה לנו תאבון לדיון הבא. איך זה מתקשר אלינו? זה מתקשר אלינו אפרופו רן 10. ב- רן 10 בלי קשר לתמ"א 38 כרגע, מי שיש לו רן 10 הוא יכול לבנות למשל 7 קומות, נכון?
 אהובה אחרק: 5 קומות על קומה מסחרית. 10 יחידות לדונם.
- שלום בן משה: שש קומות. עכשיו, כשהוא בא לעשות את העניין הזה מבחינה כלכלית יש לו בעיה. המחשבה היא מכיוון שהדירה שלו היתה שייכת לתמ"א 38, האם נכון לקחת את הזכויות של תמ"א 38 ולחבר אותם לזה, וזה אז לקבל. זה מחשבה. אז יש כרגע –
 אהובה אחרק: המקרה הזה הוא ברן 10.

שלום בן משה: אני יודע. תודה רבה לכם. זה דיון חשוב כי הוא תקדימי. לאשר למישהו במקום מסויים, לא נוכל לאשר לאחרים אלא אם יש משהו.

סוף הישיבה.