

עיריית ראש - העין

וועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה מס' 2019005

ביום א' 17/3/2019, י' באדר ב' תשע"ט

מוזמנים:

חברים:

שלום בן משה	-	יו"ר ועדה מקומית
בני בנגה בית אור	-	חבר ועדה
עופר גבאי	-	חבר ועדה
שלום מעוז	-	חבר ועדה
רז שגיא	-	חבר ועדה
עומר רצון	-	חבר ועדה

סגל:

עו"ד משה כהן	-	יועץ משפטי לוועדה
עו"ד פרומה פורת	-	יועצת משפטית לעירייה
אריה גלברג	-	מהנדס הוועדה
אדר' משה אלתרמן	-	מנהל אגף רישוי ופיקוח
אהובה אחרק	-	מזכירת הוועדה
מיכל לדני	-	מנהלת תפעול

פרוטוקול

שלום בן משה, רה"ע: טוב בקשה.

רז שגיא: אני רוצה לציין לפרוטוקול שאנחנו מתחילים 12 דקות לאחר הזמן שנקבע.
 אריה גלברג: סדר יום לוועדת המשנה לתכנון ובניה 2019005, נוכחים: שלום בן משה ראש העיר, עופר גבאי, בן טובים לא נמצא, ממלא מקומו מר בנגה ושלוש מעוז, עומר רצון לא נמצא, סגל יש לנו את אהובה, מנהל הוועדה.

אישור פרוטוקולים

אריה גלברג: אישור פרוטוקולים, 3 פרוטוקולים זה כולל פרוטוקולים של רשות רישוי אני מניח, 2019003 מ – 27/1/19, פרוטוקול 2019002 מ – 4/2/19, פרוטוקול 2019004 מ – 25/2/19, מי בעד, מי נגד אישור פרוטוקולים. אם יש מישהו נגד תגידו, יש לי 3 פרוטוקולים של רשות רישוי שלא מתקיימים פה ואנחנו מביאים אותם לפה לאישור.

עו"ד משה כהן: אהובה זה לא צריך להגיע למצב של 3 ישיבות שממתינים לאישור. זה צריך להיות נושא ראשון סדר היום של הישיבה שלאחר הישיבה הקודמת.

שלום בן משה, רה"ע: יכול להיות שיש **delay** בקשר, הרי את האישור מביאים לכאן אחרי הפעולה של התמלול, שולחת את זה לכאן עושים את הבדיקה ומביאים לאישור זה לוקח זמן עד שהוא מקליט את זה ושולח.

עו"ד משה כהן: לא, לא פרוטוקול החלטות לא קשור להקלטה, אין קשר, תוך 3 ימים עולה לאינטרנט כבר ההחלטות, יש איזה שהוא דר פט ריכוז של ההחלטות את זה אפשר להביא לאישור.

שלום בן משה, רה"ע: סליחה זה בשונה מהישיבה של המליאה, בסדר טוב. הערה נכונה צריך להביא בכל ישיבה את הפרוטוקול אחרי זה ולאשר את זה.

אריה גלברג: נעבור לסדר היום.

סעיף 1

אהובה אחרק: יש לנו פה בקשה לחלוקת משנה, זה מגרש של 1.5 דונם, חלוקת משנה זה מגרש של כ – 1.5 דונם, שלמעשה מחלקים אותו, פה יוצרים מגרש לרחוב אפק, באמצע זה מגרש שמתחלק לשניים ומגרש עורפי שנושק לרחוב האצ"ל,

אין לנו בעיה עם זה הם מסמנים דרך גישה גם למגרש הפנימי כאן וגם למגרש הזה דרך המגרש הפנימי אין לנו בעיה עם זה אפשר לאשר.

בנגה בני בית אור : והמגרש הדרומי יש אליו גישה מרחוב האצ"ל?

אהובה אחרק : יש אליו גישה מרחוב האצ"ל כן.

רז שגיא : בבעלות מי הדרך הזאת?

אהובה אחרק : זו דרך גישה, זאת אומרת הקטע הזה הוא שייך למגרש הקדמי, והקטע הזה

שייך למגרש הזה הוא נותן לו רק זכות מעבר.

שלום בן משה, רה"ע : שאלות הערות? בקשה הלאה.

רז שגיא : כמה מבנים מאושרים על פי?

אהובה אחרק : עדיין לא מאושרים.

רז שגיא : הוא הגיש רק תשריט חלוקה.

עו"ד משה כהן : זה נגזרת של גודל המגרש.

בנגה בני בית אור : כן זה תכנית חלוקה של המגרש.

רז שגיא : רק תכנית חלוקה אנחנו מאשרים?

אהובה אחרק : רק תשריט חלוקה.

סעיף 2

אהובה אחרק : הסעיף הבא היה בדיון בוועדה הקודמת אולי לא בקודמת אולי לפני

וההחלטה שלנו היתה לא לאשר את הבקשה לחלוקת המשנה מכיוון שחשבנו

שיש שם כל מיני פלישות לשטחים ציבוריים. זה נמצא ברחוב גלוסקה, רחוב

רמב"ם, זה רחוב רמב"ם ונושק לרחוב גלוסקה, זה רחוב רמב"ם ולמעשה זה

סמטה של רחוב רמב"ם ורוצים לחלק את המגרש הזה לשניים שגבול

החלוקה הוא פה. יש כאן תעלת ניקוז, זה גדר שנמצאת בתחום ציבורי.

שלום בן משה, רה"ע : חשבנו שזה קיר למעשה בנוי.

אהובה אחרק : חשבנו שזה קיר זה לא קיר זה תעלת ניקוז יש פה הנמכה של הקרקע,

והמבקש הזה שהוא למעשה בעל זכות בנכס בקטע הזה, פלש לתוך השטח

הציבורי.

בנגה בני בית אור : איזה רחוב זה?

אהובה אחרק : פה זה רחוב מכאן זה גלוסקה והשאר זה מנצורה או זלמן שז"ר.

רז שגיא : וכמה כל השטח הזה?

אהובה אחרק: כל החלקה בערך דונם וחצי.

בנגה בני בית אור : 2 דונם, 1.999

רז שגיא : יש לו 2 דונם ויש לו תעוזה.

אהובה אחרק: זה לא שלו 2 דונם, החלוקה העיקרית עוברת כאן במקום הזה, יש לנו כאן בעלים אחד, בעלים שתיים ומי שמבקש זה, זה, שהיא רוצה ליצור כאן איזה גבול שמחלק את המגרש בינה לבין הבעלים השלישי שהוא לא שייך למגרש שלה. הגלישה היא פה. זה לא של המבקש, איפה שכתוב 189 זה למעשה שטח ציבורי פתוח והוא פשוט יצר פה מדרכה וגדר רשת שהיא לא שייכת למבקש עצמו, המבקש עצמו רוצה לתחום את המגרש שלו בקטע הזה אז מביאים את זה לדיון כדי לקבל אישור.

בנגה בני בית אור : למה זה קשור ל - הוא שגלש אני לא מבין.

אהובה אחרק: כי ראינו את זה כחלקה אחת וכביכול אם הוא גולש ביקשנו שיהרוס את זה, העירייה לוקחת על עצמה לטפל בנושא הזה שהפלישה הזאת תוסר או שיטפלו בזה בפיקוח ואפשר לאשר לה את ה - חלוקת משנה.

רז שגיא : יש לו"ז לזה מתי מטפלים בפלישה בלי קשר לאישור שאני בעד האם יש לוחות זמנים לטיפול בפלישה.

משה אלתרמן : אנחנו העברנו את זה לאחד המפקחים, טיפול כזה זה טיפול שלוקח שבועות לא ימים.

רז שגיא : אנחנו מחליטים החלטה. ההחלטה מצוינת אנחנו לא קשורים להחלטה. אנחנו עכשיו זה לא קשור לאישור שאנחנו נותנים אבל אומרת נאמר כאן במפורש שאנחנו מסכימים שהעירייה תטפל, אנחנו לא משתמשים בזה כמנוף ללחוץ על הגברת הזאת שאנחנו רוצים לאשר לה את החלוקה זה בסדר גמור וגם לא צריך להכניס את זה, היא לא מפקחת שלנו והיא לא עובדת אצלנו אני רק שואל שאלה פשוטה האם נקבע לו"ז, האם נקבעו לוחות זמנים אפילו כאלה שנוכל לדעת שאנחנו לא עומדים בהם שאנחנו נוכל לכעוס על מישהו, האם נקבעו לוחות זמנים לטיפול בפלישה זה מה ששאלתי.

בנגה בני בית אור : רגע לפני זה הפלישה מהי?

אהובה אחרק: מדרכה שמאפשרת לו גישה מפה, זה גדר רשת.

משה אלתרמן: הפלישה היא לא בניה היא יותר שימוש. זה נמצא בסל הדברים שאנחנו עושים במקביל עושים עוד דברים, אין לי תשובה, תאריך יעד. אבל אני יכול לעקוב על זה ולתת לך תשובה בהמשך.

רז שגיא: אני ממבקש ממשה שישב פה במקומי אני משער בפעם הבאה שבישיבה הבאה שיתנו את התאריך בטיפול בזה זה מה שאני רוצה לדעת, רק תאריך כדי שתהיה לנו נקודת ייחוס.

שולם בן משה, רה"ע: מנהל הוועדה אתה בסיכום בישיבה צריך לשלוח מפקח שיראה את המקום יסמן אותו, יראה את זה יעביר אליך ויעביר לטיפול נקודה. שהמפקח הזה בתחום של שבועיים שלושה זה בסדר עד סוף החודש הזה.

בנגה בני בית אור: כבר גייסו אותו לעבודה הוא כבר עובד בעירייה המפקח.

משה אלתרמן: עובד ובוועט..

אהובה אחרק: טוב אנחנו מאשרים את התשריט.

סעיף 3

אהובה אחרק: יש כאן בקשה גם לחלוקת משנה, רק רגע. יש לנו כאן מגרש שגובל עם רחוב דוד המלך, ומגרש נוסף שגובל עם רחוב עליית הנוער, המגרש שגובל עם רחוב עליית הנוער נמצא בבעלות של אדם אחר, שהוא למעשה בבעלות פרטית. מי שמבקש זה בעל הנכס שגובל עם רחוב דוד המלך הוא רוצה לקבוע כאן חלוקת משנה ושביל מעבר או זכות מעבר מרחוב עליית הנוער למגרש שהוא רוצה ליצור באמצע.

רז שגיא: מה למה? אני באמת לא מצליח להבין הוא רוצה לבוא מפה ולהיכנס מפה? למה לא מפה?

בנגה בני בית אור: לא אין לו זה מגרש אחר.

רז שגיא: אין לו יציאה כזאת?

בנגה בני בית אור: זה מגרש של מישהו אחר.

עו"ד משה כהן: רוב האנשים לא מכירים את ההיסטוריה זה מגרש שהוא היסטורי במרכאות או בלי מרכאות אין הליך משפטי שלא ניתן בקשר למגרש הזה, אין ועדת ערר שלא דנה בו אין גם בית משפט שלא דן בו, המריבה ההיסטורית במגרש הזה היא בין שני אחים בעיקר בין הבחורצ'יק שנמצא על

דוד המלך נתנאל עמרם לבין הבעלים הקודם של המגרש הזה, שנקרא מיכאל עמרם. המגרש הזה נמכר על ידי הבנק ונרכש והמגרש של 480 מ"ר.

בנגה בני בית אור : הזה הימני זה על רחוב עליית הנוער.

עו"ד משה כהן : זה המגרש שנמכר והיום הוא בבעלות פרטית של אלה שרכשו. משפחת אלוני, משפחת אלוני להלן הרוכש, משפחת אלוני אגב כדי להכשיר את הבניה שבוצעה ללא היתרים על ידי הבעלים הקודם נזקקה בכלל להליך של אישור תכנית שתסדיר את קווי הבניין כדי לאפשר להם לקבל היתר בניה, וגם זה הגיע לוועדת הערר ומלחמות אין קץ שהתכנית הזאת מאושרת. נתנאל היום התעורר ורוצה שזכות המעבר למגרש שהוא רוצה ליצור באמצע תהיה לא מדוד המלך דרך המגרש שלו אלא דרך עליית הנוער עכשיו יש כמה דברים.

שלום בן משה, רה"ע: אגב זה לא מגרש שהוא רוצה ליצור זה מגרש שלו. הוא קיים

בנגה בני בית אור : זה מגרש שלו שתקוע באמצע.

שלום בן משה, רה"ע: כן זה מגרש שלו הוא לא יוצר מגרש הוא רוצה להגיע אל המגרש דרך.

עו"ד משה כהן : הוא רוצה ליצור מגרש נוסף באמצע,

רז שגיא : אני רוצה להבין מה שאמרת לא הבנתי אז אי אפשר להתקדם לקומה הבאה כי קומת המרתף עוד לא הבנתי. יש פה בעלים אחד? כל זה מגרש אחד מעולה.

עו"ד משה כהן : לא, לא. כל זה חלקה רישומית אחת, המגרש הזה הוא בבעלות אחת, המגרש הזה אגב לא מינהל בבעלות פרטית של אותו רוכש מכונס נכנסים.

רז שגיא : הקרקע היא פרטית מבחינת היום הבעלות היא פרטית.

עו"ד משה כהן : הבעלות היא פרטית של אותם אלה שרכשו מכונס הנכסים של הבנק שמימש את המשכנתא.

בנגה בני בית אור : והמגרש האמצעי איך אתה מגדיר אותו?

רז שגיא : הוא רוצה שתהיה לו דרך לפה והוא רוצה שהדרך תעבור מפה אז עם כל הכבוד לכולם לא סתם שאלתי למה, אם אני רוצה להיכנס לשטח שלך ויש לי שטח אני מבקש, זה כבשת הרש סליחה או שאני לא הבנתי.

עו"ד משה כהן : אתה מתפרץ לדלת פתוחה, אני אומר הרבה יותר מזה צריך להוריד את זה מסדר היום אבל בצירוף הנמקה אין לזה שום היתכנות חוקית, לא היתכנות

תכנונית ולא היתכנות קניינית, מה עוד שהנושא הזה נדחה לדק בכל ערכאה אפשרית ולכן אני מציע בצירוף הנמקה הזאת להוריד את זה מסדר היום.
 בנגה בני בית אור: אני רוצה רגע להבין משהו המגרש הזה באמצע שאליו הוא רוצה להגיע תשריט כבר יש חלוקה?

עו"ד משה כהן: הוא רוצה ליצור אותו כמגרש נפרד.
 בנגה בני בית אור: אם תהיה לו גישה הוא רוצה להגיש בקשה לחלוקה.
 עו"ד משה כהן: לא הוא מבקש ליצור מגרש נוסף באמצע כיחידה תכנונית חדשה כאשר פתרון הגישה שלו לעליית הנוער במקום מדוד המלך.
 שלום בן משה, רה"ע: תגיד שאתה אומר ליצור זה שטח שלו.
 בנגה בני בית אור: והוא רוצה לעשות את זה במגרש של מישהו אחר שהיה פעם של אח שלו.

עו"ד משה כהן: לא דרך הגישה דרך המגרש של אחיו.
 בנגה בני בית אור: שהיה פעם של אח שלו ועכשיו של מישהו אחר שקנה אותו מכונס הנכסים שהבנק מימש את המשכנתא.
 עו"ד משה כהן: אגב בינו לבין אחיו זה מה שפרנס אין לך מושג כמה הליכים משפטיים.
 (מדברים ביחד)

שלום בן משה, אוקיי להוריד מסדר היום בהתאם להנמקה של היועץ המשפטי.
 בנגה בני בית אור: בעל המגרש החדש הוא יודע שרוצים לעשות דרכו מעבר והוא צריך לתת לו איזה רבע דונם?

עו"ד משה כהן: אפילו עוד לא הגיע לכאן להתנגדויות, לא עבר את השלב שלנו ולא צריך לעבור.

בנגה בני בית אור: דרך אגב הוא צודק זה שמבקש הוא רק ירוויח מזה.

סעיף 4

אהובה אחרק: יש כאן מגרש שגובל עם רחוב צה"ל ומודיעין כל החלקה הזאת בערך כשני דונם, יש פה חלוקה עיקרית שהיא כבר מאושרת מפעמים קודמות והם רוצים לחלק את המגרש לשלושה. מגרש אחד, שתיים ושלוש.
 רז שגיא: את החלוקה הנוכחית כי יש פה עוד 2 חלקות באותו קו.

אהובה אחרק: זה של השכן. לא מתערבים בהם. מה שביקשנו כאן בעיקרון אין לנו בעיה
לאשר את התשריט ביקשנו שיראו לנו את ההיתכנות של בניה במגרשים
האלה.

בנגה בני בית אור: מה השטח של המגרשים האלה?

אהובה אחרק: יש ככה, יש מגרש של 280, שטח כל מגרש 280.

עו"ד משה כהן: אבל להראות סקיצה של היתכנות בניה עתידית זה דבר חשוב ויש סככה
שבנויה מחוץ לגבולות המגרש חשוב שיסמנו אותה להריסה.

אהובה אחרק: נכון מחוץ לגבול וביקשנו שיסמנו אותה להריסה.

בנגה בני בית אור: הבקשה היא מה לאשר את שלושת המגרשים האלה?

אהובה אחרק: כן.

בנגה בני בית אור: למה לא?

אהובה אחרק: ההמלצה היא כן לאשר.

עו"ד משה כהן: לא אבל היות ופיתחנו גישה ואני חושב שזה גישה טובה ונכונה, אנשים
ברמת שרטוט זה נראה בסדר מחלקים מגרשים וזה נראה בסדר לכאורה
אבל שמתחילים ליישם בניה פתאום נתקלים בהמון, המון בעיות ופתאום
ביקשו לבטל את חלוקות המשנה וזה יוצר סיבוכים לא נורמליים, אנחנו כבר
בשלב הזה רוצים סקיצה של איזה שהיא בניה עתידית כדי להראות שגודלי
המגרשים וכניסות ויציאות זה משהו שעושה שכל.

בנגה בני בית אור: שבא בחשבון אתה רוצה להגיד. 280 מ"ר למגרש זה במדיניות של
העירייה?

עו"ד משה כהן: לא, תקשיב לי בהיבט המשפטי הפורמלי וודאי שאפשר ליצור מגרש של 280
מ"ר, הסקיצה הזאת שאנחנו מבקשים זה כדי להתאים את זה לנסיבות
המקרה הספציפי.

בנגה בני בית אור: ומי צריך לעשות את הסקיצה הזאת המבקש?

שלום בן משה, רה"ע: כן המתכנן, המתכנן של המבקש.

בנגה בני בית אור: אנחנו מדברים על ישות משפטית, המתכנן הוא לא ישות משפטית.

אריה גלברג: תכנית בינוי זה הגדרה יותר מדויקת.

עו"ד משה כהן: לא תכנית בינוי זה משהו הרבה יותר גדול.

משה אלטרמן: לא נכון תכנית בינוי, מספיק שהיא מראה ולכן אנחנו מגדירים מה היא צריכה להראות, כניסות, את בעיקר קווי בניין שהם עומדים בהם.

שלום בן משה, רה"ע: שבסוף אפשר לבנות שם משהו ולא שייווצר מצב. עו"ד פרומה פורת: זה לאשר את התשריט ובין התנאים ייכלל הסקיצה הזאת או התכנית מעין תכנית בינוי של העמדה לאישור מהנדס העירייה זה יהיה כתנאי לאישור התשריט.

אהובה אחרק: את ההיתכנות להעביר לאישור מהנדס העירייה?
עו"ד פרומה פורת: לבדיקה. זה תנאי אישור של המהנדס לתכנית ה - מעין בינוי הזאת.
בנגה בני בית אור: זה לא מותנה בסככה שהזכרתם פה?
אריה גלברג: גם לסמן אותה להריסה.

סעיף 5

אהובה אחרק: יש פה זה רחוב שבטי ישראל, ורחוב הראשונים, יש כאן חלוקה עיקרית שכבר מאושרת מתשריטים קודמים, בעצם לא מה שמבקשים פה זה חלוקה עיקרית. יש כאן מבנה שקיבל היתר אבל הוא לא נבנה בהתאם להיתר אני מניחה שהגישו את התשריט הזה לצורך הכשרת כל הבניה הבלתי חוקית שנמצאת כאן, יש כאן גדר שהיא פולשת לשביל ציבורי. אז אנחנו מבקשים שיסמנו את זה להריסה ברגע שהוא יגיש לנו בקשה להיתר להכשרת הבניה הבלתי חוקית נבקש ממנו גם להסדיר את הגדר שתהיה במקומה.
רז שגיא: אם אני זוכר נכון בישיבה הקודמת הראינו גם את התמונות שם, זה עלה בישיבה הקודמת.

אהובה אחרק: זה לא זה, יש הרבה מקרים דומים. זה שבטי ישראל הראשונים. ההוא היה שילו.

בנגה בני בית אור: ואני מבקש לא לפגוע בזית.
רז שגיא: לאשר, סימון להריסה של מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן היתר בניה. למעשה היתר הבניה מותנה בהריסת המבנים.

עו"ד פרומה פורת: בדיוק.

בנגה בני בית אור: מה זה המבנים האלה?

רז שגיא: זה גדר.

שלום בן משה, רה"ע: זה גדר.

בנגה בני בית אור : ההיתר היה לגדרות?

אהובה אחרק : לא ההיתר היה לבית מגורים והוא פשוט נבנה שלא בהתאם להיתר הוא גדל קצת אז עכשיו התשריט בא כדי להכשיר את הבניה הבלתי חוקית שהוא ביצע.

בנגה בני בית אור : לא אומרים תהרוס אומרים לו תגיש היתכנות.

עו"ד פרומה פורת : דבר אחד כן להרוס את הגדר שפולשת לשטח ציבורי וזה יהיה תנאי להסדרת היתר הבניה.

בנגה בני בית אור : יאלה בעד.

סעיף 7

אהובה אחרק : פה יש לנו תשריט שברחוב חזון איש שמבקשים חלוקה לצורכי רישום, החלקה הזאת 223 מבקשים את החלוקה הזאת בדיוק על הגבול המשותף בינו לבין השכנה, יש לנו כבר בצנרת בקשה להיתר במגרש הזה.

בנגה בני בית אור : מה הוא מבקש היתר למה?

אהובה אחרק : לצורכי רישום.

משה אלטרמן : זה הליך שבו בסוף תהיה חלקה רשומה. יש הליך שנקרא תצ"ר, שזה תכנית לצורכי רישום שבתכנית הזאת אתה בעצם מכריז על מגרש בניגוד למצב הקודם שהוא מה שראינו בבקשות הקודמות שזה רק לצורך בקשה להיתר, התצ"ר תכנית לצורכי רישום זה כדי לקבוע חלקה שתירשם בלשכת מקרקעין כחלקה. כרגע יש חלקה גדולה ורוצים לחלק אותה.

בנגה בני בית אור : אז החלוקה לא רשומה זה מה שאתה אומר.

אהובה אחרק : החלוקה רשומה בכל המגרש הזה, זאת חלקה 223. רשומה כחלקה אחת.

עו"ד משה כהן : היא תיצור בסוף 2 חלקות רישום נפרדות, תוציא בוא נקצין 2 נסחי טאבו שונים, עם מספרי חלקות שונות.

משה אלטרמן : תשריט חלוקה רגיל הוא לא מחלק את הבעלים ופה אתה יכול.

בנגה בני בית אור : זאת אומרת אין סיבה שנתנגד.

שלום בן משה, רה"ע : אין סיבה.

רז שגיא : כתוב כאן במפורש סימון הבנוי שלא בהיתר להריסה בהמלצות שלכם.

משה אלטרמן : אנחנו רק בשלב הראשון מפה הוא הולך למודד המחוזי.

בנגה בני בית אור : כתוב פה סימון להריסה יש פה משהו שצריך להרוס.

אהובה אחרק: התנאים האלה באים באופן אוטומטי.
בנגה בני בית אור: ולפעמים זה באמת קורה וצריך לממש את זה.
עו"ד משה כהן: אתה מכיר את הביטוי על קלישאות כל קלישאה .. ביושר, השורה הזאת
בסטנסיל נכונה בדרך כלל.
בנגה בני בית אור: מרגע זה והלאה האמינות יורדת פה של מה שכתוב פה כי אתם כותבים
אוטומטית כל דבר שהוא לא במציאות, זה מטעה את הועדה.
עו"ד משה כהן: אני יכול להכניס הערה סטנדרטית שאומרת בתנאי חתימת כל בעלי
הזכויות בנכס, אם יש רק אחד והוא זה שהגיש את הועדה אתה תגיד לי
תשמע השורה הזאת מיותרת, נכון, היא לא ישימה במקרה הזה.
עו"ד פרומה פורת: אבל יש לך בהערות הבדיקה שבדרך כלל לא ממוקמת במקום.
בנגה בני בית אור: זה שאתם כותבים בכל מקום תראו לי את הבתים שצריך להרוס, תראו
לי את הבתים שצריך להרוס.
שלום בן משה, רה"ע: אין מבנים.
בנגה בני בית אור: אז למה אתם כתבתם שצריך לסמן להריסה. אל תעשו את זה
אוטומטית. אני דורש שיהיה כתוב בסיכום שזה יהיה מותנה בהריסת
המבנים ואתה אומר לי אין מבנים, אבל כתבת שצריך לסמן אותם.
שלום בן משה, רה"ע: אהובה אין מבנים הלאה.
רז שגיא: כתוב סימון הבנוי שלא בהיתר, ובהערות בדיקה כתוב במפורש סימון
להריסה גדרות מעבר לגבול מגרש זה בסדר גמור. זהה בנוי גם הגדר היא
בנויה זה בסדר גמור.
בנגה בני בית אור: סימון להריסת מבנים לא חוקיים והריסתם לפני מתן ההיתר.
עו"ד פרומה פורת: בגיליון דרישות הוא מסתכל.
שלום בן משה, רה"ע: הערה במקומה.
אהובה אחרק: מבקשים תוספת בקומת הקרקע, סככת רעפים, בריכה קטנה ופרגולה. יש
כאן תוספת קטנה בקומת הקרקע, מבקשים להרחיב את הפרגולה הזאת,
הפרגולה הזאת בריכה קטנה ולהרוס את המחסן הזה שהוא פריק, זה נמצא
ברחוב שיר השירים, המבנה נמצא ביחס לכביש קצת גבוה כי הוא עולה כאן
במדרגות, הוא עולה כאן במדרגות וזאת הכניסה הראשית שלו לבית.

בעיקרון אין לנו בעיה לאפשר לו את הזה, הוא גם פה מבקשת תוספת קטנה בקומה א' אין כאן בעיה מיוחדת.

בנגה בני בית אור : מה זה ההריסה שם?

אהובה אחרק : זה המחסן פריק שהוא מבקש להרוס הוא.

רז שגיא : זה דו?

אהובה אחרק : לא זה בית ברחוב שיר השירים. זה דו, כן זה הבית של השכן. הוא מבקש את התוספת הזאת בקומת קרקע לבנות אותה, וגם פה בקומה א'.

רז שגיא : הוא הגיש תכנית כבר?

אהובה אחרק : זאת התכנית השכן לא מתנגד. יש פה בריכה קטנה.

רז שגיא : הבריכה הקטנה לא מפריעה מה העומק?

אהובה אחרק : בוא נראה.

רז שגיא : לא צריך זה היה בצחוק.

שלום בן משה, רה"ע : דרך אגב יש כבר הנחיה שלא בונים בריכה מעל גובה של 1.20 זה בגלל שהיו טביעות בריכות שחייה אסור לאשר מעל 1.20 מאחר ובעבר היו מאשרים יותר טבעו אנשים ולכן 1.20 מטר, בהנחה שאף אחד לא רוצה לקפוץ מהמקפצה.

בנגה בני בית אור : קודם כל אסרו לקפוץ אחרי זה עשו את הבריכות שטוחות, ומי ששוחה פרפר הוא כל הזמן מגרד עם האף את הקרקעית.

סעיף 8

אהובה אחרק : יש בקשה לבית מגורים חדש שהוא חלק מבית דו משפחתי, זה ברחוב הצנחנים, זה רחוב הצנחנים תכנית באמת אין כאן בעיה. היה תכנית מאוד יפה. זה מגרש ריק. יש לנו כאן כניסה לשתי חניות רודפות מרחוב הצנחנים, זאת קומת הקרקע, יש לו פה גרם מדרגות שעולה לקומה השניה, אין בעיה עם זה, אין לנו מתנגדים אפשר לאשר לו.

רז שגיא : מה גודל הנכס שהוא הולך לבנות?

אהובה אחרק : 161 מ"ר.

רז שגיא : והמגרש שלו לא מופיע פה.

בנגה בני בית אור : 161 ועוד מרתף 49 מ"ר וממ"ד שירות 31 מ"ר.

עו"ד משה כהן : אהובה מרתף בשטח של 48 מ"ר זה בסדר?

אהובה אחרק: כן, כן.

סעיף 9

אהובה אחרק: מבקשים גם פה בית מגורים חדש, ברחוב אפק, זה על בסיס התשריט שדנו בו קודם, מה שמבקשים זה כאן, בעצם לא זה לא על אותו בסיס סליחה, הם מבקשים כאן בית גמורים על קו 0 שבעתיד ייצמד אליו מבנה נוסף, זה ברחוב אפק יש לו דרך גישה מרחוב אפק, גם פה אין לנו בעיה עם הבקשה אפשר לאשר. רחוב אפק פה יש פה דרך גישה שהם נכנסים למגרש הפנימי. יש פה היתכנות לבית נוסף שייצמד אליו.

רז שגיא: וגם אליו תהיה הכניסה מאותה דרך גישה מרחוב אפק?

אהובה אחרק: כן, דרך הגישה היא מגיעה עד כאן. גם פה אין בעיה ניתן לאשר.

רז שגיא: תחזרי רגע בבקשה לתכנית. מתנצל על השאלות. ככה הוא יסע, ויגיע לפה אבל שזה יבנה הוא לא יוכל לתנות פה איפה החניה שלו? זאת החניה שלו?

אהובה אחרק: כן בדיוק.

בנגה בני בית אור: יש עניין של שטח בקומת הקרקע שזה לא לפי מה שצריך, יש ניווד של 11 מ"ר מקומה עליונה לקומה תחתונה, ואז הוא יהיה 100 ומשהו במקום 96 זה בסדר?

עו"ד משה כהן: זה מצוין זה עדיף. בהקלה אפשר. בדרך כלל אנחנו נתקלים בבקשות לניודי שטחים לטובת קומת גג כדי ליצור יחידות דיור נוספות וקומות גג נוספות שמבקשים להוריד את זה למטה מצבנו טוב.

בנגה בני בית אור: יש פה כמה הקלות שהוא מבקש.

עו"ד משה כהן: נכון כל בקשה פה היא בהקלה, אחרת היא לא מגיעה לוועדת המשנה.

בנגה בני בית אור: הוא מבקש הקלות אנחנו צריכים לאשר את ההקלות, אני רואה שהוא ביקש 10 אחוז הקלות במרווחים המוכרים בגבולות המגרש.

שלום בן משה, רה"ע: במקום 3.60, 4 מטר.

בנגה בני בית אור: ו – 40 אחוז בקו בניין קדמי.

עו"ד משה כהן: זה לטובת מרפסת תלויה.

בנגה בני בית אור: זה פורסם בעיתון המבשר מאוד חשוב. אני לא בטוח שפסגות הם קוראים את המבשר.

שלום בן משה, רה"ע: הם קוראים.

סעיף 10

- אהובה אחרק: יש לנו כאן בקשה לניוד לטובת חדר בחלל הגג במקום 23 מ"ר הוא מבקש 32.
 רז שגיא: מאיפה הוא מנייד את זה?
 אהובה אחרק: מהקומות התחתונות. זה התוספת שהוא מבקש בקומת הגג,
 בנגה בני בית אור: זה מחייב אותו להרים את הגג.
 רז שגיא: הוא יבלוט מהרעפים?
 עו"ד משה כהן: הוא משנה את שיפוע הרעפים.
 אהובה אחרק: זה השינוי. זה השינוי.
 עו"ד משה כהן: כן אבל תסבירי לי מה זה שטח שירות של 4.5 מטרים.
 אהובה אחרק: היא צריכה לתקן זה לא שטח שירות זה שטח עיקרי, ויש לה מספיק.
 עו"ד משה כהן: כמה בסך הכל יהיה בגג 22.82? ועוד 7.5 מטר שטח עיקרי?
 אהובה אחרק: לא במקום 23 מ"ר, 32.
 בנגה בני בית אור: שירות של 7.5 מטר איפה זה יהיה.
 רז שגיא: היא אומרת שצריך לתקן את זה שזה גם שטח עיקרי אז זה כבר לא תוספת.
 אהובה אחרק: היא צריכה לתקן את זה הכל בתוך שטח עיקרי.
 עו"ד כהן: בסך הכל בגג כמה.
 אהובה אחרק: 32.
 עו"ד משה כהן: 32 ועוד 7.5?
 בנגה בני בית אור: כתוב שירות 7.5 השירות מתייחס לגג או מתייחס למקום אחר?
 אהובה אחרק: איפה אתם רואים שטח שירות.
 עו"ד פרומה פורת: במהות הבקשה תקראי מתחת בשמאל בסוף כתוב שירות בשטח של 7.5
 מ"ר.
 רז שגיא: אני אגיד לך מה אני מבין מתוך ה - משפחת הזה שזה בעצם תוספת של 9.90
 ועוד תוספת של 7.50.
 אהובה אחרק: אני מבינה מה שהוא שואל, בואו נראה רגע בטבלת שטחים יכול להיות
 שבמהות זה לא תקין.
 עו"ד פרומה פורת: הפרסום מדבר על שטח כולל של 32 מ"ר אבל בהצגה מדברים על עוד
 7.5.

אהובה אחרק: אני צריכה לבדוק את זה, בעיקרון אנחנו לא מאשרים שטחי שירות בקומת הגג.

עו"ד משה כהן: יש דבר נוסף השאלה מה דעתך לשינוי בשיפוע של גג הרעפים, רואים את זה, זה משנה אופי של התכנון.

שלום בן משה, רה"ע: זה לא משמעותי. זה לא בעיה מכיוון שזה לא עכשיו זה.

בנגה בני בית אור: אני לא רואה בעיה זה לא עושה אותו שטוח.

אהובה אחרק: מה שאני חושבת פשוט שהיא רשמה את ה – 7.5 שזה שטח שירות שהגובה של גג הרעפים פחות מ – 2.5. אז היא חישבה את זה כאן בחישובי שטחים 7.5 זה פחות 2.5 שהגובה הוא פחות מ – 2.5 מטר.

רז שגיא: זאת אומרת שזה כלול בתוך ה – 32.

אהובה אחרק: לא זה לא כלול, השטח העיקרי צריך להיות בגובה של 2.5, השטח שירות הוא פחות מ – 2.5, זה שפוט בתוך חלל הגג שיש לך פחות גובה אז זה נחשב שטח שירות.

עו"ד משה כהן: עחל פניו מדובר בפיקציה זו דעתי נגיד שאתה יורד ל – 2.40 זה לא ישמש למגורים? ברור שזה ישמש למגורים.

עו"ד פרומה פורת: פחות מ – 1.80 זה משהו אחר.

שלום בן משה, רה"ע: מה הבעיה שיהיה לו עוד חדר מה קרה, מותר לו בסדר גמור.

אהובה אחרק: לאשר?

עו"ד משה כהן: ה – 7.5 מטרים לא הופכים להיות שטח עיקרי?

אהובה אחרק: לא, לא הם פחות מ – 2.5.

רז שגיא: אנחנו מאשרים פה עכשיו 32.82 מ"ר?

אהובה אחרק: כן ועוד 7.5 שירות שזה פחות בגובה, בגובה פחות מ – 2.5.

עו"ד פרומה פורת: אבל עכשיו השאלה אם הפרסום היה תקין.

אהובה אחרק: היא לא צריכה לפרסם לשטחי שירות.

אריה גלברג: רק אני מציע שתהיה מחיצה בין השטח עיקרי לשטח שירות.

סעיף 11

אהובה אחרק: מבקשים פה אישור של בניה קיימת + חניה + עליית גג ופרגולות מוצעות. הנכס הזה נמצא ברחוב הדרור,

בנגה בני בית אור: זה בית שגרים בו או שזה גן ילדים.

אהובה אחרק: ההמלצה שלנו כאן היא פשוט לשוב ולדון עד לקבלת דו"ח מפקח. אין מה להתעמק בתכנית הזאת.

סעיף 12

אהובה אחרק: בית חדש, שאישרנו את התשריט שלו לצורכי רישום. בואו תיראו את ההיתכנות של הבית שהוא מציע, זה מה שאישרנו קודם תשריט לצורכי רישום, יש פה את הבית מגורים שהוא מבקש, זה בית חדש הוא נצמד לשכנה גם בעיקרון אין לנו בעיה, אפשר לאשר לו, אין כאן התנגדויות. זה בית של 2 קומות שיש לו פה מרפסת פתוחה, אין לנו בעיה עם זה אפשר לאשר.

עו"ד פרומה פורת: זה מותנה באישור תשריט.

אהובה אחרק: אישרנו את התשריט.

בנגה בני בית אור: אין חלוקה בין הבעלים של המגרש.

אהובה אחרק: אישרנו את התשריט עכשיו. בסעיף 6 אישרנו.

בנגה בני בית אור: זה מה שדנו קודם?

עו"ד משה כהן: זה תשריט לצורכי רישום לא היה תשריט בכלל?

אהובה אחרק: לא היה תשריט זה תשריט ראשון.

עו"ד פרומה פורת: זה חלוקה עיקרית צריך שהוא ייחתם ויאושר ורק אחרי זה אפשר יהיה לתת את ההיתר לציין את זה, זה הכל.

סעיף 13

בנגה בני בית אור: יש שאלה איך מגיעים לקומה השניה.

אהובה אחרק: הם הגישו לי תכנית מתוקנת, אלה הערות שאנחנו בדקנו והתכנית הראשונה והוא הגיש תכנית מתוקנת, הוא בתחילה רצה מדרגות חיצוניות ולא הסכמנו לו.

עו"ד פרומה פורת: בגדול אהובה אם אפשר אחרי שיש תכנית מתוקנת שאנחנו מגיעים לדיון הועדה.

אהובה אחרק: אני מציינת שהוגשה תכנית מתוקנת, הנה ביום 9/1 הוגשה תכנית מתוקנת בה לא צוינו מדרגות חיצוניות כי למעשה הערות שלנו נענו. פה מבקשים לפצל יחידת דיור קיימת לשתי יחידות יחידה אחת בגודל של 200 והשניה כמעט 50 מ"ר. סך הכל 250. הבקשה הזאת ברחוב לכיש בגבעת טל, זאת קומת הקרקע, שהכניסה היא מכאן, הוא יוצר כאן מדרגות חיצוניות שעולות

לקומה השניה שזאת היחידה המבוקשת. גם פה אין לנו בעיה עם זה, הנכס גם תואם היתר יש לנו דו"ח מפקח אז אפשר לאשר לו.

סעיף 14

אהובה אחרק: גם פה מבקשים לפצל יחידת דיור קיימת לשניים גם פה אין לנו בעיה יש לנו דו"ח פיקוח תואם. מה שהם מבקשים ליצור יחידה בקומת המרתף שבעצם חציה זה כמו מרתף וחציה קצת בנויה כי בעצם יש לנו מדרגות מוצעות שהן יורדות למרתף.

עו"ד משה כהן: גיליון הדרישות הסטנדרטי.

אהובה אחרק: זה רשום רק שזה לא תמיד מופיע בסדר יום זה מופיע בפרוטוקול. גם פה אפשר לאשר.

בנגה בני בית אור: מה הוא רוצה פיצול ל – 2 יחידות?

אהובה אחרק: כן.

בנגה בני בית אור: חניות וגישה והכל איפה רואים את זה.

עו"ד משה כהן: דירות עד 60 מ"ר לא מצריכה פתרון חניה נוספים.

סעיף 15

אהובה אחרק: גם פה מבוקש לפצל, זה ברחוב גבעתי.

שלום בן משה, רה"ע: אגב מאז החקיקה החדשה לפני שנה פלוס יש עכשיו טרנד יחסית חיובי שאנשים מבקשים לפצל את היחידות שלהם במסגרת ההקלה, זה קודם כל מקל עליהם את התהליך הם לא צריכים ללכת למינהל, וכו' וכו'. אמנם החולשה שיש בזה ברגע שאתה מקבל את האישור הזה אז את ה - יחידת משנה אתה יכול לרשום בטאבו, שאתה לא יכול למכור אותה רק אם אתה עושה שינוי בתב"ע, הם מעדיפים יש להם לבן שלהם, להשכיר דירה לזוג צעיר זה בסדר גמור.

אהובה אחרק: יש לנו כאן מדרגות הוא פותח כאן את החלון ודלת הוא עולה מכאן לקומה השניה, היחידה שהוא מבקש היא בקומה שניה. יש לו מתוך הבית מדרגות גם כן שהן יורדות למרתף שהן שייכות ליחידה בקומת הקרקע, גם פה אין לנו בעיה הבניין תואם היתר.

סעיף 16

אהובה אחרק: יש לנו כאן מתנגדת מבקשים לפצל 2 יחידות דיור.

בנגה בני בית אור : פיצול 2 יחידות ל – 4 כל אחת 58 מ"ר.

עו"ד משה כהן : יש אהובה תעלי על התשריט.

אהובה אחרק: מדובר במגרש שהגודל שלו 684 מ"ר שהם קיבלו את ההיתרים והגישו את הבקשות להיתר הם הגישו בהקלה כדי ליצור יחידה שלישית. עכשיו מה שהם מבקשים כאן את הפיצול רק בשתי יחידות עורפיות.

רז שגיא : אם אני זוכר נכון מה שאמרתם בישיבה של נחל צובה זה שהיא הגישה גם, זאת שמתנגדת גם היא הגישה.

עו"ד משה כהן : נכון. הגענו למסקנה שאפשר לפצל שתיים והתבקשו שלוש. הוגשה עכשיו בקשה נפרדת.

בנגה בני בית אור : מדובר על 4 לא על 3. פיצול 2 יחידות קיימות ל – 4 יחידות.

עו"ד משה כהן : יש 3 יחידות דיור קיימות על אותו מגרש שמורכבות מצמד מדו, שעכשיו הם מגישים את הבקשה לפיצול ויחידת דיור נוספת שהיא המתנגדת שגם היא בגלגול קודם ביקשה לפצל את שלה.

בנגה בני בית אור : שתי היחידות הראשונות שאמרת כל אחת מפצלים לשתיים אז זה 4 + יחידה של המתנגדת?

עו"ד משה כהן : נכון.

אהובה אחרק: אז יש לנו 2 יחידות בקומת קרקע, ושתי יחידות בקומה א' שהן כוללות גם את קומת הגג.

שלום בן משה, רה"ע: מה הסיבה של המתנגדת.

עו"ד משה כהן : שהיא לא תוכל לפצל את שלה.

בנגה בני בית אור : כי למה?

רז שגיא : כי אנחנו אוסרים על פיצול נוסף מאפשרים רק את 2 הפיצולים האלה, ולא פיצול נוסף.

עו"ד משה כהן : לא מדויק, בסך הכל בכל המגרש אנחנו יכולים לאפשר 2 פיצולים נוספים כי נתנו כבר יחידת דיור קודמת אחת כבר בגלגול קודם. עכשיו השאלה היא 2 יחידות הדיור המפוצלות האלה למי נותנים אותם, מדובר במגרש אחד האם ניתן את זה לדו או מה עם הגברת בחזית שהמשמעות היא שהיא לא תוכל לפצל את הדירה שלה אם היא מסכימה בקשה.

שלום בן משה, רה"ע: בגלל שזה מגרש אחד אם היא לא מסכימה אי אפשר לפצל כי אז בעצם היא יוצאת נפגעת.

אהובה אחרק: אני דיברתי איתה באופן אישי בעיקרון אין לה בעיה עם זה היא אומרת שיש ביניהם הליך משפטי. אבל ביקשתי שהיא תבוא.

בנגה בני בית אור: רק אחת משתי היחידות היא מוכנה ואז היא משאירה לעצמה את האופציה לפיצול השני.

אהובה אחרק: היא אמרה לי שאין לה בעיה שהם יפצלו במגרש שלהם, פשוט בגלל שיש ביניהם הליך משפטי היא רוצה שיסתיים ההליך המשפטי ואחר כך היא תיתן את הסכמתה או לא תיתן את הסכמתה, ביקשתי שהיא תכתוב לי שהיא מסירה את ההתנגדות היא לא רצתה. הזמנתי אותה אני מקווה שהיא תבוא.

משה אלטרמן: לא הגענו להחלטה כי אנחנו מחכים למתנגדות.

סעיף 17

אהובה אחרק: מבקשים הארכת ש ימוש חורג לסופר מרקט, של יד יצחק שנמצא באזור תעשייה ישן.

רוז שגיא: כמה זמן מקבל כבר שימוש חורג?

עו"ד משה כהן: לא מעט.

רוז שגיא: מה זה לא מעט יש מגבלה לשימוש חורג אנחנו לא יכולים לאשר כמה שאנחנו רוצים.

עו"ד משה כהן: לא נכון. מגבלת הזמן על שימוש חורג מתכנית על פי חוק מחויבים לתת מטרתה לגרום לך לשוב ולדון מחדש בנחיצות של שימוש חורג לאחר תום אותו פרק זמן, זה לא מונע בעדך מלתת את זה פעם נוספת אין מגבלה כזו, היית יכול לקבוע מלכתחילה לא 5 שנים, 10 שנים, בדרך כלל 5 שנים נניח במקרה שלנו אני לא יודע כמה זמן נתנו, הפרק הזמן הזה מאפשר לך לשוב ולדון מחדש ולבדוק אם אנחנו צריכים את זה. אגב במקרה המסוים הזה יש הצדקה אמיתית כי ממילא הם עומדים לעבור למרכז המסחרי שנצב"א בצומת.

שלום בן משה, רה"ע: בסופו של עניין המבנה הזה של נצב"א שהוא בונה הם כבר שכרו שם, הם יעבירו יינות ביתן יעבור אליהם שם.

- רז שגיאה : המבנה כרגע למה הוא בשימוש חורג.
 עו"ד משה כהן : זה ייעוד לתעשייה.
- רז שגיאה : עכשיו הוא במסחר ולמעשה זה שימוש חורג. אני יכול לקבל תשובה כמה זמן
 אנחנו מאשרים שימוש חורג.
 עו"ד משה כהן : לדעתי 10 שנים.
- רז שגיאה : אהובה כמה שנים אנחנו מאשרים כבר שימוש חורג ליד יצחק?
 אהובה אחרק: יש לנו ככה אישור בשנת 2001, יש אישור בשנת 2003, בשנת 2006, 2011, 2015, ועכשיו.
- רז שגיאה : במילים אחרות אנחנו 18 שנים מאשרים שימוש חורג כל פעם מחדש, תתקני
 אותי.
 שלום בן משה, רה"ע: כן אלה העובדות.
 בנגה בני בית אור : תגידי כן אז מה.
- רז שגיאה : אני שואל האם זה מוגבל בזמן או האם אנחנו מתכוונים להמשיך לאשר
 שימוש חורג לנצח נצחים?
 עו"ד משה כהן : לא.
- רז שגיאה : אתם אומרים זה עומד לעבור האם יש מגבלה?
 עו"ד משה כהן : לא טכנית פורמלית. אלא עניינית תוצר של שיקול דעת. קח בחשבון 2
 דברים באזור התעשייה הישן הזה בהנחה שהתכנית תתאשר יהיה מותר שם
 מסחר בדרך המלך בלי קשר המבנה המסוים הזה או הסופר מרקט הזה
 אמור לעבור מיד שתסיים הבניה לקניון שם.
- אריה גלברג : אפשר לקצוב זמן.
- אהובה אחרק: ממה שהבנתי מבעל הנכס שם שהוא מתכוון להרוס את המבנה להקים מבנה
 נורמלי. זה מה שאני הבנתי ממנו.
- רז שגיאה : למה להרוס, להרוס זה אומר פינוי הוא לא יהרוס.
 אהובה אחרק: אני הבנתי ממנו כך. אולי הוא רוצה לממש את התב"ע החדשה שלנו. זה
 חכירה כנראה זה לא בבעלות פרטית. ההמלצה שלנו היא לשנה.
- עו"ד משה כהן : לשנה זה קצר.
- שלום בן משה, רה"ע: אני מציע שנאשר לשנתיים הוא רוצה לעבור יותר מהר ממה שאנחנו
 רוצים שהוא יעבור, וזה מותנה מתי הבניה תסתיים. יכול להיות שהוא רוצה

להרוס ולבנות משהו אחר, והתב"ע החדשה של אזור התעשייה אפשר לבנות יותר גבוה ולעשות שם דברים נוספים.

בנגה בני בית אור: לפי איך שאני ראיתי את החברה של יד יצחק הוא יפתח שם אולם מכירות למכוניות... יש לו כבר 2 מכוניות הוא נוסע בפורש סלון והבן בפורש גיפ פורש. יינות ביתן זה רק השוכר הבעלים זה יד יצחק.

(ההקלטה הופסקה)

אהובה אחרק: לשנתיים אנחנו מאשרים.

סעיף 18 וסעיף 19

אהובה אחרק: יש מתנגדת, זאת בניה של חברת CPM במתחם B. עו"ד משה כהן: רגע אהובה כל הנושאים מ – 18 עד 30 כולל זה הבקשות להיתרים האלה של CPM זה במתכונת אחידה פחות או יותר של הקלות ויש לנו התנגדות לאותה בקשה ראשונה שאת אומרת.

שלום בן משה, רה"ע: המשמעות של העניין שברגע שנאשר אחד כל האחרים חוץ מהמתנגד אפשר לאשר את כולם כי זה אותו דבר בדיוק.

אהובה אחרק: בניה צמודת קרקע בית פרטי של חברת CPM במתחם B. אני מראה לכם את התכנית של המתנגדת, שיש שם מתנגדת,

בנגה בני בית אור: זה בית אחד, לא לא זה דו משפחתי. אז על המגרש צריך להקים שתיים, 260 מ"ר כל יחידה.

אהובה אחרק: זה ברחוב, הבקשה הזאת היא ברחוב מרים ילין שטקליס, המתנגדת שלנו היא כאן, היא נמצאת כאן, נכון משה? הבית שמבקשים נמצא פה.

רז שגיא: אין לה בכלל קשר.

אהובה אחרק: היא מתנגדת לעוד אחד.

רז שגיא: אני אם אני גר פה אני יכול להתנגד לזה, גם לזה אני יוצא מנקודת הנחה שכן, ולזה, ולזה ולא לזה. לזה מעבר לרחוב זה גם בסימן שאלה אז פה מדובר על רחוב מבנה אחד, עוד מבנה אחד, עוד רחוב והיא מתנגדת לפה, גם אני יכול להתנגד לפה אני גר ברחוב קשת אני גם מתנגד או בעד.

משה אלטרמן: טכנית להתנגד אפשר.

רז שגיא: תתקני אותי היועצת המשפטית מתנגד זה אומר שאני צריך להיות גובל בתכנית.

אריה גלברג: זה רק לגבי תביעה לירידת ערך עו"ד משה כהן: אתה דיברת על מה מותר לתבוע מעבר לכביש או לא מעבר לכביש אתה ערבבת בין תחומים. אתה כן עשית שימוש בכלל שהוא נכון בהיבטים של היכולת לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית אקט מגרש משיק יכול לתבוע הרבה מאוד פעמים הרחוב מונע את ההשקה הפיזית הזאת. אנחנו מדברים על בקשות להקלות שזה שונה לגמרי שם אנחנו צריכים למסור הודעות לכל המגרשים הגובלים זה נכון גם למגרשים הגובלים לכל בעלי הזכויות באותו מגרש, ולפי שיקול דעת מהנדס העיר שלדעתו כל מי שעלול להיפגע מקבלת הבקשה. אתה צודק בהחלט שבסיטואציה הזאת אני חולק על עצם זכות העמידה העניין הוא שאנחנו מזמנים ושומעים ומקבלים את ההחלטה הזאת.

רז שגיא: היא לא קיבלה הודעה אישית? ... ההקלות לא פורסם. אהובה אחרק: ... ברחוב נתן יונתן, וגם היא כתבה פה ברחוב ילין שטקליס 1,3 ו-5 זאת אומרת לכמה מגרשים.

שלום בן משה, רה"ע: היא מתנגדת לכולם בקיצור. משה אלטרמן: לא אבל יש אחד שהיא מתנגדת הוא ממולה שהוא יותר קרוב אליה. אהובה אחרק: לפי מה שאמרת פה זה השיא של הגבעה וזה הולך ויורד נכון אז אולי בגלל שפה זה השיא של הגבעה והיא נמצאת כאן נמוך אז אם בונים בית של 2 קומות או 2.5 קומות זה מסתיר לה.

רז שגיא: יש 12 בתים שהולכים להיבנות ביניהם. בנגה בני בית אור: א' זה לא שיא של הגבעה זה אמנם מתרומם אבל לא שיא. רחוב יגאל אלון הוא יותר גבוה מזה ומעבר ליגאל אלון זה עולה עוד יותר אז הטופוגרפיה היא עולה.

שלום בן משה, רה"ע: בכלל שפיר עם כל המבנים שלו יסתיר את כל העולם. המתנגדת נמצאת פה? אפשר להזמין אותה.

בנגה בני בית אור: אם יעשה בעיקרון של דמיון משולשים השמש לא יכולה להיכנס בהסתרה לבית שלהם. אין סיכוי. אפילו בחורף.

עו"ד משה כהן: הבקשה לא נוגעת לגובה בכלל.

בנגה בני בית אור: היא כתבה וזה כן נוגע לגובה.

עו"ד משה כהן : זה הקלה בקו בניין אחורי והקלה עד 40 אחוז לצורך גזוזטרה אין פה היבט של גובה.

אהובה אחרק : צופה לתוך החלל הפרטי שלנו.

בנגה בני בית אור : היא מתנגדת לבניית הבית.

עו"ד משה כהן : בדיוק.

(קהל נכנס)

שלום בן משה, רה"ע : שלום גברתי שבי בקשה ותגידי בבקשה את שמך ואת מי את מייצגת.

עו"ד מדלן אונגיל : אני מייצגת את המתנגדים סמדר אוזגין.

שלום בן משה, רה"ע : את רוצה להמתין לה?

עו"ד מדלן אונגיל : לא, היא לא עונה לי.

שלום בן משה, רה"ע : הבונה.

אהובה אחרק : הזמנתי אותם והם לא הגיעו.

שגיא רז : אני מציע שנחכה לשש וחצי בכל זאת.

שלום בן משה, רה"ע : היא אמורה להגיע?

עו"ד מדלן אונגיל : היא אמרה שהיא תגיע.

שלום בן משה, רה"ע : אם היא לא תגיע אנחנו יכולים לדון בהעדרה. זה פריבילגיה להופעה.

אהובה אחרק : אין כאן סיפור.

שגיא רז : 19 עד 30 אתם מאשרים נכון?

אריה גלברג : ב – 19 גם כתוב מתנגד אהובה.

אהובה אחרק : ב – 18, 19 יש מתנגדת.

סעיפים 10 עד 30

שגיא רז : מ – 20 עד 30 אנחנו מאשרים את כולם?

אהובה אחרק : כן.

סעיף 31

בנגה בני בית אור : זה בקשות זהות?

אהובה אחרק : כן כולם אותו דבר.

בנגה בני בית אור : CPM זה עמיקס אורן שהם היו המנהלת של נווה אפק בזמנו.

אריה גלברג : הם זכו במכרז במקב"ת.

שלום בן משה, רה"ע : הם זכו בזכות אבות גדולה מאוד.

עו"ד משה כהן: הם .. ל – 2340 יחידות ל – 4600 בועדה המחוזית.

שלום בן משה, רה"ע: הועדה המקומית לא התנגדה.

סעיף 16

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו יכולים להחליט בלעדית אם היא לא הגיעה.

שגיא רז: מה אתם ממליצים לאשר את 2 הפיצולים או רק אחד?

אהובה אחרק: לאשר את 2 הפיצולים של 2 היחידות.

שלום מעוז: אני אישית חושב שאם שתי הפיצולים האלו ישפיעו עליה בצורה שפוגע בה

ובעתיד היא לא תוכל לפצל אני כן חושב שהייתי מעביר את זה לישיבה

אחרת לתת לה עוד הזדמנות להגיב, זה פגיעה בנכס שלה.

בנגה בני בית אור: אני מסכים איתו זה לדעתי זה יותר מידי דרמתי. יש פה פגיעה.

עו"ד משה כהן: אהובה ואלתרמן אנחנו נקבל החלטה שאומרת שתזומן ישיבה נוספת אבל

חשוב שתדע ואנחנו נכתוב את זה שאי התייצבות שלה תגרום לכך שיאושר

פיצול כמובן באופן שימנע ממנה פיצול בעתיד.

משה אלתרמן: למה זה ככה, למה לא תיתן לה את הפיצול למה אתה מחזיק אותה.

עו"ד משה כהן: אני לא יכול להכריח אותה אם היא לא מתייצבת מה אתה רוצה ממני.

שלום בן משה, רה"ע: ההצעה של משה נכונה.

רז שגיא: שלום עצר אותנו בזמן מלקבל החלטה מהירה וההצעה ושלך מקובלת עליי

אני בעד.

אהובה אחרק: זה לשוב ולדון?

שלום בן משה, רה"ע: כן ולהודיע לה שאם היא לא תגיע בפעם הבאה נקבל החלטה בלעדית,

והמשמעות של זה שהיא לא תוכל בעתיד.

עו"ד משה כהן: אהובה תוודא שהיא מקבלת את ההזמנה.

רז שגיא: סעיף 16 אנחנו דוחים אותו אבל מודיעים לגברת שאם היא לא תגיע להתנגד

בפעם הבאה היא לא תוכל להופיע.

(מדברים ביחד)

עו"ד משה כהן: הקלה בקו בניין של 10 אחוז במקום 5 מטר 4.5, ...

שלום בן משה, רה"ע: וכולם אותו דבר.

עופר גבאי: כלומר יהיה קו אחיד לכל אורך הדרך?

שלום בן משה, רה"ע: נכון.

עופר גבאי : ומה עם שאר ההתנגדויות?

שלום בן משה, רה"ע : אנחנו נדון בהם.

עופר גבאי : זה לא באותו קו? אם נסכים, אם נקבל את ההתנגדות אז יהיו 10 מבנים

בצורה כזאת ו – 2 בצורה אחרת.

שלום מעוז : זה בקו אחורי אבל אני מסכים איתך.

שלום בן משה, רה"ע : זה תיאורטי תיכף נדון בזה.

סעיף 31

אהובה אחרק : זה חברת דונה, האיחוד של המגרשים כבר בוצע ונחתם. סעיף 31 זה בקשה

לאיחוד מגרשים הם פרסמו הקלה לאיחוד המגרשים כי הם מאחדים יותר מ

– 2 מגרשים.

עו"ד משה כהן : המינוח המדויק הוא אישור תשריט בסטייה מתכנית. הטכניקה של הפרסום

היא כמו בהקלה אבל זאת לא הקלה.

בנגה בני בית אור : למה הם מבקשים לאחד את המגרשים?

עו"ד משה כהן : התב"ע מאפשרת לאחד 2 מגרשי מגורים סמוכים שאתה מבקש לאחד 3

מגרשים ננקט ההליך כדי לאפשר התנגדויות, שיש לך מגרש אחד גדול ואין

כמה מגרשים קטנים אתה למשל לא מוגבל בקווי בניין כי היחידה התכנונית

היא פשוט גדולה הפכה להיות נגיד לצורך העניין מלבן גדול בשונה משלושה

מגרשים קטנים, פשוט שיקולי תכנון אין יותר זכויות בניה, אין יותר יחידות

דיוור, זה לא מקנה שום דבר במהות.

שלום מעוז : רגע יש לי שאלה שאתה אומר תכנון יותר גמיש אז זה אומר שאם זה היה

לפני כן על מגרשים שנפרדים הוא היה בונה את הבניינים לכל בניין היה

מערכות בניין נפרדות נכון, אבל אם אנחנו מאשרים את זה אז בעצם הוא

יבנה את הכל על אותו מגרש והוא יכול לעשות 4 בניינים עם אותם מערכות

לכל ארבעת הבניינים.

רז שגיא : לא יהיו לו 4 בניינים זה מה שמוסבר, זאת הערה, הוא יכול לעשות בניין גדול

מאוד, עם חור אחד, עם ליבה אחת, עם אותם מעליות, אותם מחסני אשפה,

זה חוסך לו.

עו"ד משה כהן : מרתף חניה על כל שטח המגרש.

בנגה בני בית אור: זה גם מפחית את כמות השטחים המתים שלא ניתן להשתמש בהם במרווחים. ה – 3 מטר הרי 3 מטר מקו בניין לקו החצר אין לך מה לעשות שם.

שלום מעוז: תושבים שנכנסים אל בניין שהמערכות בניין יש לך כמה בניינים והמערכות הם מערכות משותפות זה מאוד מקשה על החיים של התושבים בתוך הבניין. רז שגיאי: זה לא בהכרח יהיו כמה מבנים.

שלום מעוז: בסדר אני אומר סתם עניין אותי אם זה יהיה הקונספט של הזה הבנתי. בנגה בני בית אור: זה מגדיל את החצר, החצר האפקטיבית זה מגדיל אותה.

עו"ד משה כהן: נכון, נטו, המשפט היותר נכון שבמצב כזה מאפשר תכנון יותר גמיש. אריה גלברג: נתקלנו בכאלה בהרבה מקומות וזה לא משהו חריג מתחם E היה הרבה בקשות כאלה.

שלום בן משה, רה"ע: הלאה.

בנגה בני בית אור: אבל כתוב שצריך להרוס, להרוס את כל המבנים שיש במגרש צריך להרוס, כלומר אם יש שם חווה פרסית צריך להרוס אותה, כל המבנים שיש שם צריך להרוס, אם יש גל אבנים שגולני עשו צריך להרוס אותו.

אהובה אחרק: מאשרים את התשריט?

בנגה בני בית אור: מאשרים כן.

סעיף 32 עד סעיף 36

אהובה אחרק: בקשה להיתר של חברת דונה. זה קבוצת בקשות 32 עד 36. בסעיף 32 זה מגרש 201,

משה אלתרמן: יש כמה בקשות עכשיו, הם תיקנו את הבקשות שלהם לפי המדיניות שלנו של תוספת רק ל – 75 יחידות, סליחה 75 מ"ר ליחידה ובדקנו וזה בהתאם לדרישות.

שלום בן משה, רה"ע: כמו שעשינו עם האחרים.

עופר גבאי: זה נשאר אותו מטרז רק חלוקה אחרת.

משה אלתרמן: לא, לא המדיניות של הועדה שנקבעה עוד בהחלטות של שבירו וגיא ודורון היה שמה שנקרא בתוספת זכויות מה שנקרא בכחלון לאפשר תוספת רק ל – 75 מ"ר לכל דירה נוספת, ואם הם.

בנגה בני בית אור: אני לא מבין מה אתה מדבר סליחה יש פה שינוי בכמות הדירות?

משה אלטרמן: יש שינוי בכמות הדירות.

בנגה בני בית אור: למה אתה לא אומר את זה. יש פה בקשה לשנות את מספר הדירות, אני

שואל יש בקשה לשנות את סך הכל שטח הבניה?

משה אלטרמן: כן.

בנגה בני בית אור: אז תגיד אתה לא אמרת, אתה אומר אין פה שום שינוי. אתה מטעה.

משה אלטרמן: אני אמרתי אין שינוי למדיניות, חשבתי שאני.

בנגה בני בית אור: אני לא יודע מה המדיניות אני שואל יש פה גידול בדירות מבקשים פה

תוספת דירות?

משה אלטרמן: כן, כמו חברות אחרות במתחם E.

רז שגיא: כמה דירות נוספו פה?

אהובה אחרק: במגרש הזה 6 יחידות.

רז שגיא: וכמה במגרשים הבאים?

אהובה אחרק: מגרש 202, 9 יחידות.

בנגה בני בית אור: הרי דיברו שאחרי זה יגיעו הגידולים ביחידות, ויגיעו, ויגיעו, ואין

לנו את התמונה הכוללת ואנחנו כבר מגיעים ל – 720 או לא, עוד לא מגיעים ל

– 720

שלום בן משה, רה"ע: רגע בנגה.

עו"ד משה כהן: לא 480, 720 אתה לא מגיע.

בנגה בני בית אור: אני לא רוצה להגיע גם ל – 80.

רז שגיא: אהובה כמה דירות היו מתוכננות פה לפני הבקשה?

אהובה אחרק: במגרש 201, בבקשה 32 היה מותר 21 יחידות דיור והם מבקשים תוספת של

6.

רז שגיא: אני רוצה לעבור לבקשה מס' 32 כמה דירות היו מתוכננות?

אהובה אחרק: בבקשה 32 יש 2 מגרשים, 201 ו – 202 בבקשה 32,

רז שגיא: ב – 31, 21 דירות.

אהובה אחרק: יפה במגרש השני 202 היה מותר לו 30 והוא מגדיל ל – 39.

רז שגיא: זאת אומרת תוספת של 15 יחידות. סך הכל 15 רק פה.

אהובה אחרק: כן. בסעיף 33 שזה מגרש 204, תוספת של 8 יחידות זאת אומרת במקום 28

הוא מבקש 36, וזה מגרש אחד. סעיף 34, 5 יחידות במקום 16 הוא מבקש 21.

רז שגיא : מ – 16 + 5.

אהובה אחרק : שגם פה זה מגרש 210 שזה מגרש אחד.

סעיף 35

אהובה אחרק : במקום 43 יחידות הוא מבקש 56 וזה 2 מגרשים.

רז שגיא : בסך הכל הוא מבקש 56? תוספת של 13 אני טועה? זהו רק 13.

סעיף 36

אהובה אחרק : הוא מבקש עוד 6 יחידות במקום 24 הוא מבקש 30. אגב זה רשום לך הכל בהערות בדיקה.

עופר גבאי : אלתרמן המטרז' מול הבקשה המקורית בכמה זה משתנה.

משה אלתרמן : אז אני אומר זה משתנה בכל דירה נוספת מקבלת 75 מ"ר.

עופר גבאי : כלומר אנחנו צריכים לקחת את הסך הכל שהגענו אליו כמה זה?

משה אלתרמן : יש לזה 2 יתרונות, הדירות בבסיס הם גדולות מאוד זה מקטין את שטח הדירות ודבר שני מהסכמים שיש חצי מהדירות האלה מגיעות לתושבי המקום.

עופר גבאי : כן אבל אנחנו הבנו שמקטינים את הדירות ככה אני הבנתי תקן אותי אם אני טועה, אמרנו יש מטרז' מסוים הדירות גדולות מידי זה לא מתאים לפרויקט של מחיר למשתכן אנחנו רוצים לבוא לקראת הזוגות הצעירים וקיבלנו החלטת הפה בועדה הזאת ואני הייתי תחת ההנחה שהמטרז' נשאר אותו מטרז'.

עו"ד משה כהן : לא, לא.

עופר גבאי : אמרתי במקום דירה של 130 מ"ר.

שלום בן משה, רה"ע: למה שהוא יסכים. אני אסביר לכם. E במקור שלו לא היה צריך להיות מחיר למשתכן זה דירות גדולות וזה קוטג'ים וכו', וכו', ואז התברר לנו שכאשר התחילו הראשון ביניהם זה היה שבירו שיש לו 500 ומשהו יחידות דוור, ואז התברר לנו שהדירות שלו כל כך גדולות שהחברה שרוצים לבוא אמרו אתם השתגעתם מי יקנה דירות בסכומים כאלה, 2.5 מיליון, דירות של 7 חדרים, 8 חדרים. מה שאני אומר לך אנחנו אחרי זה כבר אישרנו לשתי הגדולים שם והם בונים את זה. אמרנו תשמע אנחנו נוסיף לך זכויות בניה באופן תיאורטי מי שקיבל ממנהל מקרקעי ישראל את המגרש על פי

מטרים הוא מבחינתו מספיק לו כמה דירות כל דירה 300, 400, 500 מ"ר עם ישראל חי תאורטית אני אומר. אמרנו לו בסדר תקשיב אתה עכשיו תקבל מאיתנו תוספת מטרים אבל תראה לנו בקשה שאתה עכשיו מקטין כך וכך יחידות דיור מעבר למה שמחויב 75 מ"ר על פי התב"ע. הלך הביא תכנית ראינו שבתכנית הוא לא עשה כלום הוא קיבל מטרים זכויות בניה ולא הקטין, אמרנו לו במקום אתה תקבל זכויות בניה אבל מנגד אתה תשאב, במקרה של שבירו אתה תשאב כמעט 2500 מ"ר, 2400 מ"ר תשאב מהזכויות שלך ותקטין עוד דירות כדי שהדירות הגדולות יהיו פחות ויהיו דירות יותר קטנות, לא הסכים הלך לועדה והועדה דחתה אותו אמרה לו אדוני אם אתה רוצה זאת המדיניות אם אתה לא רוצה תישאר במצב הזה קיבל עליו את הדין והוא כבר בונה את זה, ואותו דבר גיא ודורון לוי הוא לא הלך לועדה הוא קיבל את העמדה והוא בונה עכשיו יותר יחידות דיור קטנות.

עופר גבאי : גם שלמה כהן לדעתי היה שם באותו זה.

שלום בן משה, רה"ע: כולם אותו דבר. מה הרווחנו עוד דבר אחד שבתוספת הזאת במקום 20 אחוז לתושבי המקום 50 אחוז.

עו"ד משה כהן: אני יכול להסביר. לפני הרבה זמן הלכנו על מהלך של תיקון תב"עי תכנוני כדי לאפשר את הגדלת כמות יחידות הדיור מבלי להגדיל את השטחים כדי שבאופן אוטומטי יוקטן השטח הממוצע של כל דירה, שום קבלן לא רצה את זה מדוע? כי הם מוכרים מטרים, אם כמות המטרים נשארה אותו דבר מה הם צריכים להוסיף קומות, ולהוסיף יחידות דיור לא שווה להם. אז הם רצו כמות דמיונית של זכויות בניה שמתאפשר להם מה שנקרא תיקון כחלון באופן שלא הקטין אפילו במטר את הכמות המפלצתית או שטח המפלצתי של הדירות הקיימות, ואז אימצנו כמו שמשה אומר אני לוקח את כל הדירות הנוספות שהם רוצים נניח בין 20 ל – 30 אחוז נותן להם סל זכויות בניה במכפלה של 75 מ"ר, זאת אומרת נניח במקרה של שבירו בזמנו כמה היה להם שם? 140 דירות אמרתי קח את ה – 140 דירות אני נותן לך אותם כפול 75 מ"ר שטח פלדלת זאת אומרת אחת מהשתיים או שכל הדירות הנוספות שאני נותן לך יהיו דירות קטנות של 75 מ"ר או שרק מחציתן יהיו 75 מ"ר זאת מגבלה שהחוק עצמו קובע והמחצית השניה אם אתה רוצה להגדיל

אותם עד 110 מ"ר עד 120 מ"ר תשאב זכויות מהפול הקיים שלך ואוטומטית אתה תקטין את כמות יחידות הדיור ובסופו של יום זה מה שהם עשו. גם דונה בישיבה קודמת העמדנו את אותו אופן זאת אומרת אנחנו כן נותנים זכויות בניה אבל את המינימום האפשרי שזה הכמות הנוספת של יחידות דיור כפול 75 מ"ר שטח פלדת, 50 אחוז מהם בלי קשר לכלום ישארו 75 מ"ר, 50 אחוז הנוספים הוא רשאי להגדיל אותם על "חשבוננו". יתרון משמעותי נוסף שאני חושב שזה יתרון שזה מהכמות הנוספת של יחידות דיור 50 אחוז הולכים או 45 אחוז הולכים לתושבי המקום מעבר לאותם 20 אחוז.

עופר גבאי: שזה כולנו ברכנו בהחלטה הזאת. אני שואל כמה שאלות כי אנשים פנו אליי כאלה שזכו במחיר למשתכן שם. אני שומע תלונות על זה שלדוגמא מביאים להם דירות שבמטבח לדוגמא אין חלון, כל מיני דברים כאלה שאתה אומר לעצמך איפה הועדה יכולה לבוא ולהגיד לקבלן אדון יקר זה שהם לקוחות שבויים שלך זה לא אומר שאתה יכול לעשות בהם מה שאתה רוצה, ואם לא נוח לך אז תבנה את זה איך שאתה רוצה וכמות הביטולים בהגרלות הם גבוהות.

משה אלטרמן: לא נכון, אני אגיד לך בנושא כללי של המפרט יש משרד הבינוי והשיכון עשה מפרט לדבר הזה, הוא כבר עדכן אותו כמה עשרות פעמים כל פעם הוא מוצא איזה קבלן שמנסה לעקוף או לעגל, אז יש מפרט שיש חברה חיצונית שהיא בודקת את המפרט של הקבלן, היא בודקת את התכנון, היא בודקת את הסכמי המכר מבחינת כמות נקודות חשמל ואיזה חיפוי ודברים כאלה והיא מאשרת את זה, זאת אומרת יש מנגנון של משרד השיכון שאמור ליישם את כל המפרט המורכב הזה.

עופר גבאי: ואם אני סומך עליהם ואני רוצה כאן בועדה לבדוק

משה אלטרמן: אנחנו אין לנו את הכלים, זאת אומרת התכניות הם לפי חוק התכנון והבניה זה הם מחויבים אבל כמו שאמרת אתה לא רוצה שיגיעו למינימום בשביל זה משרד השיכון הגיע לאיזה שהוא מפרט הוא לא מפנק, אבל הוא כמעט זהה לגמרי לבניה הקבלנית הרגילה, ויש יזמים לדוגמא גיא ודורון שהוא עושה את אותו דבר בגלל שהוא ככה אומר אני שומע מ.. הוא לא מבדיל, יש קבלנים שיודעים אולי.

שלום בן משה, רה"ע: זאת אומרת שגיא ודורון שבעניין הזה לדוגמא הוא מוכר דירה כזאת למחיר למשתכן ב – 1.100.000 ואותה דירה בדיוק הוא מוכר אותה ב – 1.600.000.

שלום מעוז: הוא שומר על הסטנדרט הגבוה שלו לצורך לעניין.

שלום בן משה, רה"ע: אבל הוא שאל שאלה שנראית לי, הוא שאל שאלה נכון שהמפרט הוכן על ידי משרד השיכון והם חייבים לקיים בקרה ומעקב והם אלה שאישרו את התכנית הזאת ואת המפרט הטכני איזה שיש, איזה בלטות וכו'. הוא שאל שאלה לגבי מטבח, לגבי התכנון ספציפי יכול להיות מקום שמישהו בונה מטבח ובמטבח הזה אין חלון?

משה אלתרמן: כן. בחוק אתה לא מחויב תמיד לחלון במטבח אתה יכול לעשות חלון שנפתח לתוך משהו למסתור כביסה. זה אפשרי עושים את זה בהרבה מקומות. זה דווקא קורה יותר.

עופר גביא: אני אומר לעצמי אנחנו באים נותנים פה הקלות לקבלנים שלנו אוקיי מפרגנים לקבלנים אבל אין לנו שום דרך לבוא ולפרגן לתושבים שלנו אלה שזכו בהגרלה וכמות הביטולים שיש במחיר למשתכן הזה היא כמות גדולה ראינו את זה בהגרלה האחרונה.

שלום בן משה, רה"ע: זה בגלל שהדירות היו גדולות לא בגלל מה שאתה אומר. אני לא מכיר כרגע ביטולים, הביטולים הראשונים היו בהתחלה בגלל שהדירות היו יקרות מאוד, עכשיו בדירות הקטנות יש ביקוש יש דירות יותר קטנות.

משה אלתרמן: חלק מהדירות פה של דונה בתב"ע הם 142 מ"ר, תחשוב שאם יזם עושה חלק מהדירות קטנות, אם הוא עושה דירה אחת של 100 מ"ר שגם היא לא קטנה כדי להשלים את הממוצע של התב"ע הדירה השניה צריכה להיות 180, 180 כפול 10,000 ועוד שטח מחסן ושטח מרפסת דירה של מחיר למשתכן מגיעה ל – 1,800,000, 1,900,000.

בנגה בני בית אור: אני רק רוצה לשאול מי קבע את המספר 47 דירות נוספות למה לא 22 או 18 דירות למה 47?

אריה גלברג: שבס מתיר עד 30 אחוז.

בנגה בני בית אור: מי אמר שזה חובה לממש את כל ה – 30 אחוז?

אריה גלברג: זה לא חובה, הכוונה להקטין דירות זאת הסיבה.

בנגה בני בית אור : חוץ מזה שראיתי פה בית אחד 32 אחוז לא 30 אחוז.
 עו"ד משה כהן : אין דבר כזה צריך יהיה לתקן. יכול להיות בבניין לא במגרש.
 בנגה בני בית אור : כתוב פה הרי בכל היתר כתוב מה האחוז אז יש אחד 32 אחוז אני קורא
 מה שכתוב. למה זה, מה 47 דירות, למה לא 18 או 17?
 שלום בן משה, רה"ע: הוא נתן לך תשובה, המטרה היא להקטין. ככל שאתה נותן,
 בנגה בני בית אור : שבס מאפשר לוועדה לאשר לא חובה.
 שלום בן משה, רה"ע: זה מתחבר עם העניין, שהרעיון הוא, הרעיון הוא לא רעיון כללי
 להוסיף יחידות דיור, הרעיון בהוספת יחידות דיור שזה על חשבונם מתוך
 הסל שלהם.
 בנגה בני בית אור : אז למה מגיעים ל – 47 ולא ל – 18, מי עשה חישוב כלכלי של הכדאיות
 של הקבלן, הקבלן או אנחנו?
 משה אלטרמן : אחד היזמים לא הגיע אלינו, אחד היזמים לא הגיע לוועדה לבקש עוד דירות,
 ע. ז יסודות הוא לא בא לפה, אם זה היה מלהיב אותו כלכלית הוא כנראה
 היה מגיע, זה לא נורא מלהיב אותם כלכלית.
 בנגה בני בית אור : אתה נותן לי תוצאה של חישוב כלכלי של כדאיות מה שאמרת.
 משה אלטרמן : לא אני אומר רק להוסיף דירות בגלל שמחיר למשתכן הם מוכרים את זה פר
 מטר זה לא עשה להם את העסקה.
 בנגה בני בית אור : למה 47 למה לא 18, מי עשה תחשיב של הקבלן כמה דירות צריך כדי
 לפצות אותו על זה שהוא עושה דירות של 75 מ"ר.
 עו"ד משה כהן : זה לא הרעיון, הרעיון הוא לא לפצות אותו בכלל.
 בנגה בני בית אור : למה מגדילים שיעשה 75 מ"ר למה להגדיל. שיעשה את כל הדירות 75
 מ"ר.
 אריה גלברג : הוא לא רוצה הוא רוצה למכור מטרים בדירות ענקיות.
 בנגה בני בית אור : מי קבע שצריך להוסיף לו 47 יחידות דיור.
 אריה גלברג : כדי להקטין את הממוצע של שטח לדירה צריך להוסיף כמה שיותר, מגבלה
 זה 30 אחוז. מגבלה זה 30 אחוז. אני מסביר לך מגבלה של החוק זה 30 אחוז
 שבס.
 בנגה בני בית אור : החוק זה המלצה הוא מאפשר לוועדה לאשר. הוא לא מחייב אותי.
 אריה גלברג : יכולנו לא לאשר כלום.

בנגה בני בית אור : בוודאי שיכולת לא לאשר כלום אני שואל למה 47 כי זה מה שהקבלן קיבל.

אריה גלברג : כי החוק מתיר עד 30 אחוז שבס.

שלום מעוז : החוק אומר לך עד 30 אחוז סבבה זה אומר שאתה יכול לאשר 10 אחוז, 12 אחוז, או 14 אחוז או 30 אחוז. הוא שואל למה אישרנו מקסימום ולא באמצע.

אריה גלברג : אם נוסיף 10 אחוז אתה בקושי מקטין את הדירות לא השפעת על התמהיל. שלום מעוז : התשובה שלו אומרת שברגע שהאישור שלך נמוך מ – 30 אחוז ההשפעה על הקטנת הדירות בתוך הבניין קטנה.

בנגה בני בית אור : מי חישב את זה.

אריה גלברג : תחלק שטח כולל ליותר דירות השטח של הדירה הממוצעת קטן.

בנגה בני בית אור : כן אבל איפה ... למה 47? למה לא 18?

שלום מעוז : כדי למכסם את היכולת שלך לצמצם את כל הדירות.

בנגה בני בית אור : אתה אומר לי 47 כי זה 30 אחוז.

שלום בן משה, רה"ע: בנגה אם היית שואל למה 47 ולמה לא 43 היה יותר קשה לתת לך תשובה אבל שאתה אומר 47 או 18 זה ברור לגמרי ש – 18 לא מספק את הסחורה, זה לא יספק את הסחורה כי הרעיון הוא לא לתת לו עוד יחידות דיור זה לא מעניין אותנו בכלל. הרעיון בהגדלת יחידות דיור זה שהדירות שהוא יוציא תהיינה יותר קטנות כדי שאפשר יהיה לקנות אותם. לכן אם אתה שואל האם מישהו פה אצלו עשה פה חשבון למה 47 ולא 45 או 43 לפי דעתי אצלו לא נעשתה בדיקה כזאת, בפער של... מכיוון שאתה מהנדס אתה יודע שיש הבדל אם אתה משווה 47 ל – 20, אם היית שואל 47 או 45 השאלה אם מישהו אצלו בדק את העניין, אמר אתה יודע מה אם תיתן לו רק 45 תגיע לאותו הישג כמו שאתה מגיע ל – 47, התשובה שלא נעשתה בדיקה כזאת אבל על פניו אם תגיד 47 או 18 התשובה היא חד משמעית שככל שהדירות יותר דירות אפשרות להקטין את הדירות.

בנגה בני בית אור : אם לא היה שבס היינו נותנים לו 50 אחוז למה לא.

אריה גלברג : אם לא היה שבס לא היו נותנים בכלל.

עו"ד משה כהן: אמרתי את זה בוועדת הערר ואמרתי את זה בוועדה המחוזית ואמרתי את זה פה ואני אומר את זה עכשיו, לטעמי האישי

בנגה בני בית אור: לא הסכמתי איתך שם, ושם, ושם.

עו"ד משה כהן: זה בסדר. עשינו ניתוח, הבאתי איתי אדריכל, תראה עשינו בדיקה בכל E מקסימום 30 אחוז כל הקבלנים בכל המגרשים זה 480 יחידות דיור. יש חוות דעת פרוגרמטית הוכנה, מוכרת הוגשה לוועדת ערר, הוגשה לוועדה המחוזית זה המקסימום אם תשאל אותי כל קבלן שיבקש 30 אחוז הואיל והמקסימום לא יכול לעלות על 480 יחידות ואין סיכוי שיגיעו ל – 480 יחידות דיור בבקשה קח, אני חושב שהציבור מרוויח, אני חושב שקהל הצרכנים מרוויח, מרוויח את כל התוספת של 30 אחוז כדירות קטנות.

רז שגיא: זכותך אבל אתה לא חבר ועדה.

עו"ד משה כהן: בסדר אתה צודק אני אומר את דעתי. 50 אחוז מאותה תוספת נניח על דרך ההקצנה 15 אחוז או 50 אחוז מתוך 480 דירות האלה היה וכולם יבקשו הם דירות קטנות בהגדרה אי אפשר לגעת בהם, 50 אחוז נוספים ירצו להגדיל אותם מעבר ל – 75 מ"ר שטח פלדלת שאני נותן להם הם יהיו חייבים לקחת מסל הזכויות הקיים באופן שיקטין לא יותר מידי אבל יקטין את הגודל הממוצע של דירה במצב הקיים, כי המצב הקיים אי אפשר להעלות אותו על הדעת בסיטואציה שבה הכל משווק במסגרת מחיר למשתכן שזאת החלטה בכלל של מדינת ישראל ולא של הוועדה המקומית.

בנגה בני בית אור: למרות שהיתה לך סדרה של הופעות בעליון, בתחתון, ובביניים ובערר המחוזי והחבלי, אז היום המנהל התכנון הלאומי יוצא ואומר לבטל את שבס כחלון בכלל ולבנות לפי התכנית, מה שמתכננים. כי מה יוצא? שמתכננים ואחרי כן מוסיפים שבס כחלון בשביל מה היה התכנון, התכנון לא מתאים לתוצאה הסופית.

עו"ד משה כהן: אני חולק עליך ואני אגיד לך למה כי התכנון לוקח בחשבון את תוספת שבס. יש תכנון שלא לוקח בחשבון את תוספות שבס?

בנגה בני בית אור: עכשיו כי כל התשתיות והמבנה ציבור והשצ"פים והחניות ברחוב והכל נשאר על התכנון ההוא ואתה מוסיף 480 יחידות דיור על אותה תשתית ואתה עושה נזק לתושבים שיגורו שם.

שלום בן משה, רה"ע: קודם כל זה לא 480 יחידות דיור ולא 400 יחידות דיור. הוא אמר מקסימום.

בנגה בני בית אור: מה שאני רואה פה מגיעים למקסימום כל הזמן.

עו"ד משה כהן: לא נכון, לא נכון.

שלום בן משה, רה"ע: לא נכון, אנחנו יודעים כמה מקבל שבירו כי הוא יצא לדרך כי אישרנו לו אחרי שהוא הגיש את הערעור, אנחנו יודעים כמה מקבל גיא ודורון כבר יודעים הם שני הגדולים, יש עוד שלמה כהן ועוד אחרים הם לא יגיעו אפילו ל – 400 יחידות דיור אפילו פחות מזה והרווח הוא חד וחלק לתושבי המקום 50 אחוז דירות יותר קטנות, מאשר דירות גדולות זה סיבה שעומדת מאחורי זה.

בנגה בני בית אור: אני בעד דירות קטנות אבל אני גם נגד להפוך שכונה של 2320 וכמה יחידות דיור ל – 3000.

עו"ד משה כהן: זה לא המספרים הנכונים.

שלום בן משה, רה"ע: זה לא המספרים הנכונים, מכיוון שהחלק שהמופקד עכשיו באזור לב השכונה 791 יחידות דיור ושם אין שום תוספת, שום תוספת לא תיתכן תוספת לכן אתה בקיא בזה לא צריך להפיס מספרים לא נכון המספרים האלה.

רז שגיא: אני רוצה לומר, אני אומר את זה לכם, אני אגיד לכם שיספרו לכם פה איזה סיפור שאתם רוצים בפועל כל מילה שבנגה אמר אני לא אומר את זה לו כל מילה שהוא אמר זאת המציאות שלא יספרו לכם עכשיו שאין לנו שום דבר בעד הקבלנים איך שהוא הקבלנים רק מ – 4 תכניות האלה, 5 תכניות האלה הוספנו 47 דירות קטנות, גדולות, בינוניות על אותה נדנדה במקום שיהיו 150 ילדים יהיו 197 ילדים ועל אותו פינה בגינה כנ"ל ועל אותם גני ילדים ועל אותם מספר מכוניות במקום שיהיו 3 מכוניות ברחוב יהיו 4, ועל אותם כבישים ועל אותם צמתים ואותם כיכרות אתם גרים שם ואם תצביעו בעד זה אתם נותנים עוד דירות במקום שבו הדבר האחרון שחסר זה דירות. עכשיו אני לא איכפת לי אני בכלל ממלא מקום פה אני מצביע נגד התכנית הזאת אני בחיים לא ארים יד על תוספת של דירה אחת גם אם זה מקטין, מכוץ עושה דיאטה ל – 6000 דירות זו דעתך.

עו"ד משה כהן: תראה אני מאוד מכבד את השיקולים שאתה מעלה מאוד מכבד, העניין הוא שלפעמים לא לפעמים בדרך כלל השאלה אין לך אפשרות ליצור סיטואציה מושלמת אתה לא נמצא על קרקע חלקה בוא נתכנן אותה ואתה מחליט כמה דירות יהיו וכמה נדנדות יהיו וכמה שטחים ציבוריים יהיו זה לא הסיפור, החלופה היא גודל דירה ממוצעת של 132, 142 מ"ר ליחידת דיור כאשר כל הפרויקט משווק במחיר למשתכן על חשבון התוצאה הזאת זה משהו תקן אותי אם אני טועה זה משהו שנכפה עלינו. החלופה היא לא מצב גרוע מול מצב מושלם יש מצב שהוא לחלוטין לא מושלם ויש מצב לא מושלם אחר אני רק חושב שהוא פחות גרוע. הוא לא מרע את המצב הוא משפר אותו. אתה יכול לבוא ולהגיד לו המצב הקודם הוא מצב לא טוב מסכים איתך אני מסכים איתך ועוד איך מסכים איתך אבל לא בשליטתו של אף אחד כבר. אז השאלה היא איזה דרך פעולה אתה בוחר באופן שמאזנת בין כל השיקולים אני חושב שהאיזון הנכון מושג באמצעות הפתרון שאנחנו גיבשנו ושניתנה לה ברכת הועדה המחוזית, ועדת הערר וכל מי שהתעסק בסיפור הזה.

רז שגיא: אתה עו"ד משה כהן ואני בארבעים שניות אמרתי מה אני חושב על הדברים שלך הקודמים, הנוכחיים וגם מה שתגיד בעתיד.

שלום מעוז: אני רוצה להגיד משהו מאחר ואני מכיר מאוד מקרוב את הזוכים במתחם E מאוד מקרוב, בסדר ליווייתי אותם בסיטואציה שהיתה להם ואני יכול להגיד לך ככה. שגם אם אני מסתכל על מה שאתה אומר ואני מסכים איתו כי אני חווה אותו אני מסכים עם מה שאתה אומר אני עדיין חושב שדירות גדולות שבהם הם יוותרו על זכייה שלהם כי הם לא יכולים להרשות לעצמם את הדירות הגדולות האלה זאת סיטואציה בעיניי יותר קשה מזה שזוג, שזוג שזכה בדירה כלשהי שהוא מחכה לה 5 שנים לא מצליח לקנות בית ולא מצליח להקים בית זוכה בגלל ההקטנה הזאת יכול להרשות לעצמו לקנות בית. האם זה אומר.

רז שגיא: בזכות זה שאתה מכיר כמה זוגות שם אז אתה תטביע על כל העיר הזאת..

שלום מעוז: רז הקשבתני עד הסוף בסבלנות רבה, אני לא אטביע את כל העיר אני כן מבין שבסיטואציה הזאת שבמקסימום, אני כן מבין שבסיטואציה הזאת אני יעמיס על השכונה יותר אבל אני כן יצליח לתת תשובה לזוגות צעירים לקבל

פה דירה, מה שאני יכולתי להרשות לעצמי הם לא יכולים להרשות לעצמם זה הכל. אני מבין את זה אגב, אני מבין שזאת סיטואציה קשה אגב מסכים איתך אבל עם זאת אני חושב שבמציאות הזאת שקיימת היא מציאות.

רז שגיא : אגב הקבלנים היו לומדים אם לא היינו עושים להם את ההקלות האלה הם היו לומדים בסוף כוחות השוק היו מנצחים אז הם היו מבינים מהר בלי שבס בלי משה כהן, בלי ראש העיר וגם בלעדך, שאם דירות גדולות לא נמכרות אז להקטין את הדירות כי בסוף אתה יודע אתה מביא למכולת ופלים,

שלום בן משה, רה"ע: אתה טועה מה אתה מדבר נו. על מה אתה מדבר.

רז שגיא : הם ימכרו יותר דירות.

עו"ד משה כהן : לא נכון הם לא ימכרו את הדירות לזכאי מחיר למשתכן.

רז שגיא : אתה היית פעם מנכ"ל של חברת בניה, אני כן. אני יודע את החישובים שבעלי חברות בניה לא פחות ממך.

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו לא עושים שום הטבות לקבלני בניה.

רז שגיא : 47 דירות לא הטבות, תן לי 2 לא 47.

שלום בן משה, רה"ע: תפסיק, תפסיק. נקודת המוצא זה לא הטבה לקבלנים אני חוזר בפעם השישית והשביעית. דבר שני בכל השטח הגדול הזה של 603 דונם שטח גדול הזה אפשר יהיה לתת,

רז שגיא : 480 דירות מקסימום.

שלום בן משה, רה"ע: לא נכון תפסיק אנחנו יודעים שלא יהיה. יהיה הרבה פחות.

רז שגיא : זה בסוף יהיה 480, בסוף זה יהיה המקסימום האפשרי ותקשיב למהנדס העיר שלך וליועץ המשפטי שלך שמקבלים את המדיניות. אנחנו טובעים נכנסים לי מים לאף אני לא מספר לעצמי סיפורי ... ככה קוראים לזה באידיש.

שלום בן משה, רה"ע: אני מכבד אותך ואני לא משתמש בכל מיני אמירות גסות כאלה, אתה אומר להם אל תאמינו לכל הסיפורים האלה, כאילו

רז שגיא : אני רוצה לשכנע את חברי ה ועדה שיצביעו נגד התכנית הזאת.

שלום בן משה, רה"ע: אתה מדבר, אתה לא יודע על מה אתה מדבר. אתה מתנגד זה הכל ואין לך מושג על מה אתה מדבר, לא במספרים אין לך שום מושג תסלח לי באמת.

רז שגיא : העיר לא מקבלת כלום חוץ מעוד שטיפות וכמה חברים של שלום מעוז שיוכלו לקנות דירה קטנה.

שלום בן משה, רה"ע: מה זה כמה חברים זה מאות אנשים. כולם יזכו לא אחד.

רז שגיא : אני רק מבין בדיוק לאן אתה נוטה, הנטייה שלך זה ל.. בשביל תוספת בניה לקבלנים זה התוצאה יהיה לעיר עוד 480 משפחות שיחיו בצפיפות ולא תהיה להם חניה ולא יהיה להם גנים ולא יהיה להם שום דבר כי הוא לא יכול לקנות.

שלום בן משה, רה"ע: לא נכון יהיה גנים לכולם, ויהיה חניות לכולם, אתה חוזר על המספר 480, ולא 80, לא 70 ולא 400 תפסיק עם המספרים האלה. דבר נוסף תזכור בסוף נמצאים לא רק החברים שלו נמצאים הילדים שלו ושל כל האחרים שהם תושבי העיר הזאת והם זוכים לקבל דירה כי אם לא, לא יהיה להם דירה בכלל.

רז שגיא : 700 דירות יש לתושבי העיר מספיק ספרתי. 720.

שלום בן משה, רה"ע: אתה לא ספרת אתה לא יודע את המספר. יש 1500 זכאים בראש העין נכון לשנה. תפסיק עם המספרים האלה. אתה פה מפריז הפרזות שאין להם שום יסוד. תגיד שאתה מתנגד בסדר גמור זכותך אבל תדייק.

רז שגיא : 480 זה המספר ששמעתי פה גם ממהנדס העיר, וגם מהיועץ המשפטי. שלום בן משה, רה"ע: אמר המהנדס שזה המספר המרבי והוא לא יגיע כבר יודעים עכשיו שהוא לא יהיה, לא יהיה אפילו 400. אנחנו מיצינו את העניין.

עופר גביא : אני רוצה לשאול שאלה אחרונה לפני ההצבעה מה לגבי החניות.

אריה גלברג : התקן הוא על כל דירה, נוספת דירה נוספות חניה 1 ל – 1.5.

רז שגיא : בשטח הפתוח או בשטח הבניין?

אריה גלברג : בשטח הבניין חניה תת קרקעית.

שלום בן משה, רה"ע: מוסיפים חניה תת קרקעית. קודם כל, כל אחד שיש לו דירה מקבל חניה לפי המפתח.

רז שגיא : אני מחייך על זה שאונסים אותך פעם אחת מכניסים אותך להיריון ומבקשים ממני לממן את ההפלה בפעם הראשונה אני מבין אבל בפעם השניה אני לא הולך לאותו מקום וזה בדיוק מה שאתם עושים פה. מי שגר בבתים שם והולך לבקר, אני הייתי שם היום באיזה הרצאה אין סיכוי למצוא חניה

וזה בדיוק מה שאומרים לך פה גם המהנדס וגם היועץ המשפטי שבעצם לא הוסיפו חניה נוספת רק בפרויקט הזה 47, על הפרויקט הזה שזה פחות מ – 120 מ"ר.

אריה גלברג: אתה יודע איפה הדירות הכי יקרות בארץ בעיר שאין בה בכלל חניות תל אביב אז תפסיק.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי אני רוצה לחזור לפני ההצבעה ולומר נקודת המוצא שלנו זה לא הקבלנים, הם לא מעניינים אותי אני לא מדבר עם אף אחד מהם, נקודת המוצא שאם ראינו שתוצאה מזה שהדירות גדולות 138 מ"ר ממוצע והזוגות הצעירים לא יכולים לקנות יצביעו ברגליים עשינו מהלך היסטורי דרמתי שאנחנו מאפשרים עכשיו למאות זוגות לקנות את הדירות האלה אחרת לא היו קונים את זה בכלל.

עו"ד משה כהן: אפשר רק משפט אחד כי רז לא אוהב את מה שאני הולך להגיד לו, יש לי פרספקטיבה היסטורית. אני רוצה להגיד משהו מי שיזם את כלל את כל המהלך ואת כל הרעיון זה היה אנחנו, מי שיזם את השינוי התכנוני כדי לאפשר תוספת יחידות דיור הואיל וגילינו את כל הברוך של מחיר למשתכן ב – E אף קבלן לא בא אלינו בשום דרישה, בשום בקשה, בשום כלום כל קבלן היה מוכן לבנות את מה שיש לו בלי תוספות, אתה יכול לומר שזה בצדק או לא בצדק אבל היוזמה היתה שלנו, אנחנו מאלה שיזמו את השינוי התכנוני כדי לאפשר תוספת יחידות דיור בהליכי הקלה מה שאי אפשר היה קודם. אבל בוא נעשה סדר, אל תסכים אבל זה לא שנענינו לקבלנים, אף אחד מהם לא ביקש כלום, ואף אחד מהם לא רצה כלום הם היו מוכנים לבנות את הדירות שלהם איך שהם. אז אתה יכול להגיד שזה שיקול לא נכון, שזה טעות קשה בשיקול דעת זה בדר אבל זה לא בא כתוצאה מאיזה שהיא היענות לאיזה שהוא לחץ של קבלן, זה פשוט תיאור לא אמיתי של המציאות.

רז שגיא: לא תיארתי את המציאות ככה.

שלום בן משה, רה"ע: אתה אמרת שאתם מסתכלים על קבלנים, לא הקבלנים מעניינים. שלום מעוז: אני רק מבקש עוד משהו אחד במנהלת אם אפשר לעשות חישוב מחדש לאור הגידול בכמות יחידות הדיור פה לראות איך אפשר לתת מענה למצוקת חניה

שתיווצר אם זה בחניות באלכסון במקום חניות לרוחב צריך אולי עכשיו.
חניות במרחב הציבורי.

שלום בן משה, רה"ע: אתה יודע, אתה יודע אתה משתתף ב... שהוספנו מאות יחידות,
מאות חניות ב – B וב – A מאות בניגוד לתכנון המקורי שהיה, ושם מחיר
מטרה אנשים קנו במחיר מטרה ויש להם חניה אחת, ואחרי שקנו את הדירה
אמרו אין לנו חניה, הוספנו להם פה, פה ופה ולכן המדיניות הזאת של חיפוש
והוספה של מקומות חניה תעשה חד וחלק.

אריה גלברג: טוב סעיף 32 מי בעד ומי נגד?

רז שגיא: אני נגד.

בנגה בני בית אור: אני נגד.

שלום מעוז: בעד.

שלום בן משה, רה"ע: אני בעד.

אהובה אחרק: יש כאן את המבקש שקיבלנו החלטה לדחות את הדיון עד ולהודיע למתנגדת
הם נמצאים פה הם טוענים שיש להם אסמכתאות שכולם חתמו להם כל
בעלי הזכויות בנכס חתמו להם והיא בגלל אח אחד שנפטר יש לה איזה שמץ
של זכויות. היא לא הגיעה, השאלה אם להזמין את המבקשים כדי שיגידו.

שלום בן משה, רה"ע: לא, לא.

(קהל נכנס)

שלום בן משה, רה"ע: ערב טוב לכם תגידו בקשה לפרוטוקול כל אחד מה שמו ואת מי הוא
מייצג, האם הוא בעד, האם הוא נגד מהמתנגדים מהמבקשים וכדומה.

הצגת שמות: אפרת הורוס אדריכלית מייצגת את היוזם, אדריכל ערן בינדרמן, עו"ד מדלן
אונגיל מטעם המתנגדת, סמדר רוזין המתנגדת.

שלום בן משה, רה"ע: יש לכם שרטוטים על הלוח ותגידו מי גר איפה ומה הסיבה שמישהו
מתנגד או בעד פה וכו'.

ערן בינדרמן: אני אסביר עקרונית לנו יש את מרים ילין שטקליס שאנחנו בונים את שתי
השורות האלה ועל רחוב נתן יונתן אנחנו בונים את השורה השמאלית הזאת,
זה השצ"פ, הדירוג של הטופוגרפיה הולכת לכיוון מטה, זה המקום הגבוה.
תכנית הבינוי מדברת בעצם על המשכיות של הטופוגרפיה גם בגבהים של
הבתים וגם ב – 0.00 אם בנינו לפי 0.00 הטופוגרפי של תכנית הבינוי, אלה

גבוהים יותר, אלה יותר נמוכים, יותר נמוכים וכן הלאה וכן הלאה. המתנגדת גרה פה, 174, כאן היא גרה מעבר לכביש בשורת הבתים שאנחנו בונים שהם בעצם בתים עולים מה שנקרא נכנסים לא ב – 0.00 אלא נכנסים מקומה מתחת ל – 0.00 ועולים קומה שלמה לגינות שלנו. טיפוס עולה אפשר לראות את זה כאן הרחוב נתן יונתן כאן, חניה עולים במדרגות קומה שלמה רואים חתך עולים קומה שלמה, סלון, מטבח, פינת אוכל וחצר אחורית מוגבהים + 3 מטר למעלה וזה קומת חדרים עליונה.

בנגה בני בית אור: סליחה מה זה למטה?

ערן בינדרמן: מרתף.

סמדר רוזין: זה לא מרתף זה בדיוק המחלוקת.

ערן בינדרמן: זה גובה, זה בגובה הרחוב, לפי התב"ע.

בנגה בני בית אור: הרחוב התחתון נתן יונתן.

ערן בינדרמן: נכון, ופה יש בית יותר גבוה ופה יש בית יותר נמוך וכן הלאה, וכן הלאה, וכן הלאה.

אפרת הורוס: ככה משרד השיכון הגדיר מספר טיפוסים לפי הטופוגרפיה הוא הגדיר טיפוס B כטיפוס עולה שעולים קומה אחת ל – 0.00, הוא הגדיר טיפוס שטוח טיפוס A שאנחנו הוא הגדיר את כל השורה הזאת כטיפוס שטוח שאתה נכנס לקומת הקרקע שלך ישירות לרחוב והוא הגדיר טיפוס C קצת יותר אחורה לרב גורן שאתה יורד למטה קומה אחת לסלון שלך זה טיפוס C ממש לפי הגדרות של משרד השיכון A'B'C וככה תכננו. תכננו שורה אחת טיפוס B טיפוס עולה, שורה אחת טיפוס A ושורה נוספת טיפוס C שגובלת באמת ברחוב של הגברת היא ממול.

ערן בינדרמן: וחשוב לי לציין שלא ביקשנו הקלות לא לגובה ולא ל – 0.00 נצמדנו לתב"ע.

שלום בן משה, רה"ע: הגברת היא 177?

אפרת הוריס: 174 ממול.

משה אלתרמן: כאן מתחילה זכות הדרך, הרחוב בערך נגמר פה, ופה נמצאת המתנגדת, וגם בבית הולך ויורד. מה שבעצם חשוב, מה שחשוב להבין בבניה כזאת שזה בניה טיפוסית יש עוד הרבה כאלו במתחם B בצמודי קרקע שאם הכניסה

היתה במפלס הזה היינו מקבלים קירות תמך, היינו מקבלים חומות בתוך הרחוב.

אפרת הורוס: רק אני אראה את הבניה מטיפוס C שכבר קיימת בשכונה, טיפוס B אלה תמונות של בתים שכבר בנויים בשכונה שהוגדרו מראש כטיפוס B וכך הם תוכננו.

עופר גבאי: זה הבית שלי נראה לי.

עו"ד משה כהן: אני רוצה להבין הקלה בקו בניין לטובת מרפסת פשוט בצד המרוחק מהמתנגדים.

אפרת הורוס: בצד האחורי. בצד המרוחק ממנה היא לא רואה את זה.

עו"ד מדלן אונגיל: כמו שאתם רואים כלפי הרחוב הבניין הזה הוא בן 3 קומות וזה כבר בניגוד לתב"ע שמאפשרת 2 קומות עם חדר על הגג ומרתף. זה מייצר כמה בעיות לפי תקנות התכנון והבניה גובה קומת 0.00 לא יכול להיות יותר מ – 1.20 מטר מעל פני הקרקע וכאן זה 3 מטרים ואין על זה ויכוח. לפי תקנות התכנון והבניה יש הגדרה של מפלס כניסה קובעת לבניין והוא לא יכול להיות יותר גבוה מ – 1.20 מטר מעל פני הקרקע שסובבים את הבניין והוא 3 מטרים. אני לא יודעת מה אתם עושים זה 3 מטרים זה עובדה ה – 0.00 שלכם הוא 3 + מטרים אין על זה ויכוח. בתכנית ברנ / 50 / א בפרק יא' הוראות אדריכליות בסעיף 5 כתוב תקרת מרתף לא תעלה על 0.8 מפני הקרקע במקום הגבוה ביותר שלה ובכל מקרה לא יותר מהתקנות. זאת אומרת שזה יכול לבלוט מקסימום 0.8 מעל פני הקרקע ובכל מקרה לא יותר מ – 1.20 מטר. זה לא כתוב למעט אני קוראת מהתב"ע לא כתוב למעט. זה הוראות בתב"ע אין למעט ולא כלום אז ה – 0.00 הזה הוא בניגוד לתקנות התכנון והבניה. זה מייצר כמה בעיות, מלבד הנקודה שזה 3 קומות ולא 2 קומות כמו שזה צריך להיות זה מייצר גם בעיה של שטחים כי אם תסתכלו בקומת המרתף הזאת שהיא לא מרתף זה קומת קרקע בעצם יש שימוש שנקרא שימוש רב תכליתי והוא 66 מ"ר שאין להם הגדרה. לפי תקנות חישובי שטחים שטח שלא הוגדר הוא אוטומטית הופך לשטח עיקרי ואין להם פה שטח עיקרי הם ניצלו אותו כבר זאת אומרת יש להם גם חריגה בשטחים.

עו"ד משה כהן : איפה בתקנות זה מופיע?

עו"ד מדלן אונגיל : בקשה חישובי שטחים סעיף 10. לא סליחה לא סעיף 10, סעיף 9 ג' לעניין תקנה זו יראו כל חלקי הבניין שאינם שטחי שירות גם כשטחים למטרות עיקריות. תקנות חישובי שטחים, תקנות התכנון והבניה חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים סעיף 9 ג'. ומכיוון שזה לא מרתף זה באמת שימוש עיקרי כי זה בקומת קרקע ואין מספיק שטחים. דבר שני יש פה בעצם יחידות דיור נוספות כי יש 2 כניסות, יש כניסה לקומת הקרקע, ויש כניסה ישירה לקומה א, זה בעצם מייצר 2 יחידות או 4 יחידות במקום 2 מותרות וזה לחלוטין לא ניתן פה.

בנגה בני בית אור : מה זה הכניסה השניה?

עו"ד מדלן אונגיל : שאתה מגיע לקומת הקרקע יש מדרגות ויש כניסה, זאת אומרת לקומה א' יש כניסה.

רז שגיא : יש לך כניסה מפה ויש לך כניסה שאתה לא רואה אותה מפה ומדרגות ישירות לפה.

עו"ד מדלן אונגיל : בדיוק יש 2 כניסות.

משה אלטרמן : מה מפריע בזה?

עו"ד מדלן אונגיל : יש בניין של 3 קומות במקום 2 קומות וזה בניגוד לתב"ע. זה לא חדר על הגג. חדר על הגג הוא בנסיגה ופה אין נסיגה יש 3 קומות שלמות וזה בניגוד לתב"ע ואני לא חושבת שיש על זה מחלוקת.

רז שגיא : זה לא בניגוד לתב"ע זה בניגוד לתקנון של התב"ע שהוא ממש חוק. אנחנו לא מבינים למה יש התנגדות. אני מבין אם היית עכשיו באה כדי לבחון אם אנחנו עומדים בתב"ע לא עומדים בתב"ע לצורך העניין.

עו"ד מדן אונגיל : זה לא מפריע שהבקשה היא בניגוד לתב"ע אני לא מבינה, זה מייצר להם מפגעים במקום לגור מול 2 קומות הם גרים מול 3 קומות ויש פה פוטנציאל לתוספת יחידות דיור להכפלת יחידות דיור וודאי שזה מפריע.

סמדר רוזין : אתם יודעים טוב מאוד בטירת וגם אצלכם עופר כולם משכירים את המקומות האלה זה עוד כניסות מכוניות לרחוב שהוא גם ככה ללא מוצא וגם ככה יש לנו מעט חניות בפיתוח שזה סיפור אחר, חניות ציבוריות הכוונה. אנחנו יודעים שאם זה יקרה אז יושכרו שם חללים האלה שנראים נורא

נחמד לשכירות. הצד שאני יכולה לקבל ממנו אור שגם מן הסתם יפגע זה גם זה וגם זה, זה מה שמפריע בסופו של דבר נורא פשוט לא צריך להיות. אני מייצגת את כל הרחוב אני רשומה אבל זה כל הרחוב איתי.

עו"ד משה כהן: אתם רוצים להגיב.

ערן בינדרמן: אני חושב שהציטוטים הם לא, הם מאוד בררניים הציטוטים שהיא נותנת כי אנחנו נצמדנו לתב"ע בצורה מדויקת לכל החתכים ולכל התכניות פיתוח לא ביקשנו הקלות לא לגובה לא למרתף ולא לשום דבר.

אפרת הורוס: אישרנו תכנית בינוי יש לנו גם היתרי בניה.

עו"ד משה כהן: אדריכלית תקשיבי שניה כל הטענות שהועלו עכשיו לא הועלו בכתב ההתנגדות, ההתנגדות שהוגשה.

סמדר רוזין: אני כן שלחתי את זה לאהובה במייל. כתבתי לך זה השלוש קומות רשמתי במפורש זה 3 קומות.

אהובה אחרק: זאת ההתנגדות שלך, זאת ההתנגדות ששלחת כתבת בנוי 3 קומות כאשר קומת הקרקע היא בגובה קומה רגילה.

עו"ד מדלן אונגיל: ממ"ד זה בחלק האחורי, לא משנה זה יחידה שלמה נוספת רואים את זה בתכנון.

עו"ד משה כהן: מה גודל הבית של הדירה?

ערן בינדרמן: אני לא זוכר במדויק אבל זה פחות ממה שמותר בתב"ע לא ניצלנו את כל גובה המבנה.

עו"ד משה כהן: אתם רוצים להתייחס לנושא המרתף או קומת מרתף או לאותו חלל שהיא טוענת שקיים ולא מוגדר.

אפרת הורוס: תראה קומת המרתף הוגדרה, משרד הבינוי והשיכון הגדיר טיפוס בינוי B, הוא הגדיר טיפוס בינוי שיש קומת מרתף שהיא חצי פתוחה כמו שאנחנו תיכננו ועולים קומה אחת למפלס 0.00 ואז עוד קומת חדרים מעל וגם יש עוד אפשרות להוסיף חדרים על הגג שאנחנו החלטנו לא לעשות.

עו"ד משה כהן: קומת המרתף הזאת איך היא מוקפת?

ערן בינדרמן: יש לה 3 קירות חסומים וקיר אחד הצידה שהוא מאיר אותה. מקדימה זה סגור, מהצד זה סגור, מאחורה זה סגור.

עו"ד מדלן אונגיל: לא נכון, יש אפשרות כרגע,

סמדר רוזין : זה בפינתי אולי נכון אבל זה לא קשור לאמצע. איפה יש 3 קירות חסומים יש רק את הקיר האחורי.

ערן בינדרמן : חסום, חסום, חסום רק פה יש חלון ממ"ד ופה יש פתח, רק פה זה פתוח, חסום, חסום וחסום.

סמדר רוזין : זה רק בקו האחורי חסום רואים את זה בשטח, זה רק בקו האחורי חסום. עו"ד מדלן אונגיל : כאן זה 3 מטרים גבוה הדבר הזה, כאן זה קומה שלמה כל זה. זה קיר פתוח זה קיר אל החוץ

ערן בינדרמן : דבר שני בתכנית בינוי במפורש יש הגדרה לחלק את המגרש ל -3 - ול - 0.00 בחצי יש הגדרה בחתך בצורה מדויקת ונצמדנו לחתך הזה שהגדירו לנו, אי אפשר לשנות אותו כי זה תכנית בינוי ופיתוח ותכנית בינוי לא ניתן לשנות.

עו"ד מדלן אונגיל : בוודאי שאפשר לשנות.

ערן בינדרמן : לא אני עשיתי את תכנית הבינוי. דבר נוסף זה שהכניסה היא קומה שלמה אנחנו נאלצים לעלות קומה שלמה לדיירים שלנו כדי להגיע ל - 0.00 וזה מגרשים שהם פחות נמכרים אבל נאלצנו לעשות את זה.

עו"ד מדלן אונגיל : אבל אתם עושים חפירה.

עו"ד משה כהן : גברת מדלן את מוכנה להתייחס להקלה בקו בניין אחורי? ההקלה היא בקו בניין אחורי לטובת מרפסת הכל נמצא מאחור בחלק האחורי.

עו"ד מדלן אונגיל : אנחנו טוענים שהבקשה להיתר היא לא חוקית. אני גיד לך מה בגלל שיש חריגה בשטחים יכול להיות שלא היה צריך את ההקלה בקווי בניין, כי יש פה 66 מ"ר שהם אובר בגלל הקומה הזאת שלמעלה. יכול להיות שהיה אפשר לצמצם את הקו הבניין.

עו"ד משה כהן : על איזה חלל בקומת המרתף היא דיברה?

עו"ד מדלן אונגיל : תראה את המרתף שוב, כתוב חלל רב תכליתי.

סמדר רוזין : אתם הגדרתם את זה כחלל למשחקים ואפשר להשכיר את המקום.

ערן בינדרמן : חלל רב תכליתי אפשר לעשות מכון כושר. אני רוצה להגיד דבר אחרון בכל מקום שיש קרקע משופעת שהולכת באלכסון המרתף בסופו של דבר חפור לגמרי בצד אחד ומתגלה בצד השני, ככה זה בטופוגרפיה זה לא אנחנו קבענו את הטופוגרפיה.

סמדר רוזין : בפרויקט שלנו ברחוב שדרות רוטשילד שהוא המקביל שלנו למטה בעצם יש את הקו האחורי של הפרויקט שלהם ואז גם שם בונים קדמת אפק נדמה לי קבוצת רכישה ומי שעשה שם מרתף ואפשר לראות את זה הם יכלו לבחור בקבוצת רכישה, חפרו מתחת לאדמה את כל המרתף ואז זה יוצא שהם באמת בגובה של 2 קומות בדיוק כמו אלה שלידם ואם שם יכלו לחפור באמת אמיתי אז גם אצלנו יכלו לחפור. זה לא הגיוני שאני באתי ואני רואה את התב"ע וגם ישבתי עם אהובה וכל מה, אגב התכניות נמצאות וזה אם אפשר לתקן את העניין הזה בלי קשר, התכניות נמצאות אך ורק בקובץ אוטו קל שרוב פשוטי העם אין להם את התוכנה הזאת ב - 20 אלף ש"ח ועם האפליקציות לא הצלחתי לפתוח את זה ולא הגיוני שבאתרים האלה לא יהיה את זה בקבצים אם אפשר לשנות את העניין הזה שזה יהיה בקבצי PDF ולא בקבצי אוטו קאד, דבר נוסף שתלו את השלט הזה של ההתנגדות ואני חיפשתי את המידע לא היה את המידע הזה לא באתר ולא בשום מקום, באתי לאהובה ישבתי איתה ורק אז היא פתחה לי בעצם פעם ראשונה שראיתי בכלל את התכנית הזאת אז יש פה איזה שהם כמה הליכים שגם בדרך מבחינתי לא היו נגישים לי כתושבת, כלומר לא יתכן שמפה ומשם וזה עוד לא מופיע, וזה עוד לא מופיע, איך אני אוכל. עוד דבר נוסף אני נמצאת יום, יום בבית אני עובדת מהבית ברוב המקרים נתלה אך ורק שלט לנתן יונתן 3, ולמרים ילין שטקליס אני ראיתי אותו הוא תלה את זה אוקיי, זה שתיה שלטים שנתלו מעבר לזה אני מבינה שהוגשו בקשות לכל השאר אבל אני מעולם לא ראיתי שלט ואני יום, יום בבית, לא ראיתי מעולם שלט על נתן יונתן 5, על נתן יונתן 7, לא נראו שלטים יכול להיות שיש בעיה בהליך שנעשה אין לי מושג, אני רק אומרת שלא ראיתי אחרת כבר הייתי מתנגדת טרם, כלומר לפני כן, זאת גם בעיה.

שלום בן משה, רה"ע: תודה רבה לכם.

(קהל יצא)

רז שגיא : אניא ומר בזהירות רבה ברשותכם אני אומר בזהירות רבה בהתחלה זה נראה לי כמו קטנוניות של מישהי שמציק לה שמישהו קיבל יותר, אני אומר לכם באותה זהירות נדרשת אנחנו לא יכולים לאשר כאן וזה כנראה מה שקרה פה

לכאורה אישרנו היתר עבודה שהוא בניגוד לתקנון התב"ע, זה בניגוד לחוק. אנחנו אם נצביע כדי לאשר את זה אנחנו בעצם מצביעים לעבור על החוק ותתקן אותי מהנדס העירייה והיועץ המשפטי אסור לבנות בניגוד לתב"ע יש פה 2 חריגות גם בכמות המטרים אני אומר אנחנו מסכנים את עצמנו, גם בכמות המטרים וגם בזה שבתקנון התב"ע שזה חוק ככה מוגדר לא בנו באמת קומת המרתף אלא ניצל הקבלן כדי להרוויח עוד כסף ובנה קומת קרקע וקרא לה באיזה שם שהוא רוצה רק הנמיד אותה ל – 2.40 ולא עשה אותה 2.50 כדי שזה כאילו יהיה. בקיצור יש בעייתיות רבה עצם העובדה שנתנו להם היתר לקבלן לבנות זו תקלה שלנו. אסור לנו לתת לו את זה. אסור לנו לאשר את הדבר הזה.

עו"ד משה כהן: כל הטיעון תלוי בשאלה האם מדובר בקומת מרתף או לא זאת לאמיתו של דבר השאלה. במצבים של טופוגרפיה מדרונית זאת בעיה ידועה ונתקלנו בזה בכמה מקומות. נתקלנו בזה בגבעת טל בכמה סיטואציות, שבהם בנו מרתפים שבגלל המבנה המדרוני של המגרש החלק האחורי של המרתף פתוח לכל והיתה טענה שהכל קומת מרתף ועדת הערר הכשירה את זה, הכשירה את זה למה ככה. מקרה שמעוני המפורסם. הגדרה הכי קרובה אגב אין הגדרה של קומת מרתף בשום מקום זה בעיה אתה צריך ללקט את זה מכל מיני מקומות, ההגדרה המקובלת היא קומה שרובה או כולה מתחת לפני הקרקע המקיפה אותה. כולה או רובה, או רובה. עכשיו מתאר לנו המתכנן סיטואציה שבה זה מוקף בשלוש קירות במקום אחד פתוח. אין ספק שהוא פה מרוויח בגדול כתוצאה מזה שלא חופרים באדמה למטה, השאלה אם זאת הטופוגרפיה המקורית של השכונה או שהיא כבר מעובדת והיא אחרי פיתוח באופן שהכתיב איזה שהיא צורת בניה מסוימת.

אריה גלברג: יש 8 מטר מרחוב יגאל אלון עד הרחוב המקביל הראשון.

משה אלטרמן: 0.00 נקבע כבר בתכנית בינוי של התב"ע.

עו"ד משה כהן: דבר נוסף בהיבטים של גובה.

משה אלטרמן: מפלסים נקבעו עוד בתכנית בינוי של התב"ע.

עו"ד משה כהן: דבר חשוב מאוד שצריך לקחת בחשבון שאלמלא נבנתה קומה שניה מלאה אלא חדרים על הגג, מהיבט של נצפות, או של שמש או משהו.

רז שגיא : היתה נסיגה.

עו"ד משה כהן : נכון אבל האפקט אם תשאל אותי הוא די אפקט דומה הוא לא כזה שונה. אני לדעתי צריך לאשר את הבקשות.

בנגה בני בית אור : אני רוצה להתייחס.

שלום בן משה, רה"ע: תתייחס בקשה למה שהוא אמר שזה אסור על פי החוק וכו'.

עו"ד משה כהן: אם זאת קומת מרתף מותר אם זאת לא קומת מרתף זה בלתי חוקי אני מסכים לחלוטין.

רז שגיא : בהוראות של תקנון התב"ע כתוב שהמרתף לא יכול לבלוט מאשר 80 ס"מ מקו 0, ופה הוא בולט 3 מטר.

בנגה בני בית אור : אבל בצד האחורי הוא קבור לגמרי. בצד האחורי הוא קבור לגמרי אבל יש פה גם, יש פה גם עניין של מדניות ועקביות אתה לא יכול במקומות מסוימים כבר אישרת דברים כאלה, ופתאום פה גילת את אמריקה. לך לרחוב הרב גורן, כל המרתפים של הרב גורן בצד החזיתי הם מעל פני הקרקע, בצד האחורי הם קבורים ואתה עולה יוסי בנאי גם, וגם בעוזי חיטמן. אתה עולה מהרחוב ממש קומה שלמה, אתה עולה במדרגות חיצוניות ונכנס לסלון אבל אתה יכול גם איפה שהאוטו חונה גם להיכנס, חלקם לקחו את המרתף ושמו שם מכשירי כושר והם עושים כושר וגם תולים על זה בגדים לייבוש לפעמים שנמאס להם לרוץ כל הזמן על ההליכון וחלקם עשו אצל זאת דנור נו עשתה למטה חדר משחקים לילדים עם שולחן ביליארד, אז זה מרתף עם שולחן ביליארד ומשחקים לילדים אז מה. זאת אומרת יש פה לכל האורך. האופי של הבניה פה היא בניה מדרונית מדורגת, אין מה לעשות, אז ככה זה יוצא צד אחד הוא קבור באדמה צד אחד הוא נחשף לרחוב בגלל ההבדלים הטופוגרפיים זה אחד. שתיים התלונה שלה שזה יסתיר לה את השמש גיאומטרית לא עובדת פה גם כשהשמש בחורף הכי נמוכה, לא הבניין הזה לא מטיל צל על איזה 150 מטרים עד לבית שלה זה קטנוניות. עכשיו אתה מוכן להיות סבלני היתה לנו הרבה סבלנות עד שהגעת חיכינו לך בסבלנות. השכן שלי הנחמד בגבעת טל הצמוד אליי אתה בא מהשער נכנס למרתף זה בית שנבנה כבר לפני 24 שנים, נכנס למרתף ויש לו כניסה מבחוץ או שאתה עולה במדרגות ונכנס לסלון, זאת אומרת שכבר בנו ככה בגבעת טל

אז צריכה להיות פה עקביות אתה לא יכול פתאום לגלות שזה לא חוקי. עכשיו אני לא מסכים עם חברי המלומד שזה לא חוקי אני חושב שזה חוקי וזה בסדר ואתה צריך לראות את המפלס האחורי ויש לזה אופי של מרתף ואני בעד לאשר כמובן.

שלום מעוז : אני רוצה להוסיף משהו אני מסכים עם שניהם אני באמת מסכים עם שניהם לי מפריע רק משהו אחד זה באמת שצריך לבחון את הסעיפים שהיא הציגה פה כסעיפים שיש פה איזה שהיא עבירה כזו או אחרת או אי עמידה בתקנות כאלה ואחרות, אני מסכים לחלוטין שיש פה משהו שצריך לאשר אותו אני באמת חושב ככה מאחר ואני לא מכיר לפחות את כל התקנות בעל פה ולא יודע ציטטו תקנות מסוימות וציטטו אותן ואני לא יכול שלא להתייחס לזה שהציטוט הוא חד משמעי, בניגוד לזה שאני לא שומע ציטוט אחר שבא ואומר לי שהבניה הזאת אכן תקינה.

רז שגיא : אם היית מקשיב למה שמשה כהן אמר הוא אמר אין עוררין, מה שהיא אומרת זה נכון כי זה תקנון הבניה, ויש את תקנון התב"ע שניהם חוק אף אחד מן הישובים פה לא יכול לעבור עליו, אמרנו שכן, הסימן שאלה היחיד האם המרתף הוא מרתף או האם הוא קומת קרקע. התייחס בנגה, ואמר אגב תסתכל רגע על מגדל צדף, תסתכל על החזית הקדמית של המבנה, המבנה הזה שאני לא יודע מה זה, אתה מבין שאם היו פותחים פה פתח הפתח הזה מפה הוא קומת קרקע אבל אם היית מנסה לצאת היית צריך להיות חפרפרת בחלק האחורי אין את הקומה הזאת ולכן אם היינו חופרים שם פתח זה היה מרתף ואני מקבל גם את דעתו של בנגה וגם את דעתו של משה כהן אמרתי מה שאמרתי כדי להזהיר את הפרורם מפני עבירה על בניה, הסבירו לנו את המצב, הסבירו לנו, אנחנו צריכים להיות עקביים ואני משנה את דעתי ואני מצביע בעד. לגבי הצל שאלוהים יעזור לה.

בנגה בני בית אור : מה שטח הבניה של התכנית? 168 מ"ר זה כולל המרתף או לא.

רז שגיא : אם אנחנו לא מאשרים לה אנחנו צריכים להרוס גם לעופר.

אהובה אחרק : 353 מ"ר לשתי יחידות תחלק לשתיים.

עו"ד משה כהן : שטח עיקרי לא מרתף. מרתף נחשב שטח שירות. 168 לחלק לשתיים.

אהובה אחרק : המרתף 66 מ"ר.

בנגה בני בית אור : הבית זה 175 והמרתף הוא 66.

עומר רצון : אני מבקש להתייחס. אני הולך עם עמדתו של בנגה, אני מסכים עם עמדתו. כמו שאמרת אני איתך.

שלום בן משה, רה"ע: קודם כל אני חושב שהדיון הזה הוא דיון רציני וחשוב בנתונים האלה שהרבה בתים נבנו בצורה כזאת וגבעת טל היא דוגמא מצוינת כי היא בנויה על מדרונות, ב - הרב גורן נבנו בחלק מהמקומות בצד אחד, בעוזי חיטמן יש בתים כאלה בכל המקומות, לכן מה שהבהיר היועץ המשפטי הוא צודק אם מסתכלים על המרתף הזה כעל קומה נפרדת זה דבר אחד, כיוון שהיא לא קומה נפרדת היא בצד אחד נכנסת מהכביש, ובצד שני היא נכנסת לתוך הזה ובגלל המבנה הטופוגרפי ולכן אני חושב שמה שאמר רז הוא מסיר את ההתנגדות שלו בנגה בעד מה אתה אומר אדוני?

שלום מעוז : בעד.

עופר גבאי : בעד.

עומר רצון : בעד.

שלום בן משה, רה"ע: גם אני בעד.

אריה גלברג : אז ההחלטה היא להסיר את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. כנ"ל בסעיף הבא.

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו סיימנו את זה. כמה משפטי רקע לתיק של שפיר.

עו"ד משה כהן : התיק של שפיר או כל הפרויקט של שפיר בשני המגרשים שלהם היה כבר באיזה שהוא הליך משפטי קודם סביב נושא הבינוי של המגרשים האלה וזה הגיע לועדת הערר בתיק מאוד גדול יחסית לועדת הערר בסופו של יום ניתנה החלטה של ועדת הערר שדחתה את ההתנגדויות וזה באמת נמשך הרבה זמן. אחד ההצהרות שנתנו בוועדת הערר שאנחנו קצת מתקשים להבין את ההתנגדויות כי לא מדובר בהוספת אפילו לא דירה אחת. היתה שם דובר על הוספת קומה בשני מגדלי מגורים זה נכון ולא היתה הוספת דירות אלא רק שינינו קצת את הבינוי בכל המתחמים האלה.

שלום מעוז : כמות הדירות נשארה אותו דבר.

עו"ד משה כהן : וכן וזה מה שהצהרנו. מה שקרה לאחר מכן באו שפיר וטענו שעל פי החוזה שלהם עם המינהל הם מוגבלים לגודל דירה של 118 מ"ר נדמה לי נכון שטח

פלדלת באופן שזה מחייב אותם לקצץ את הבניין מכל הגובה שלו או את שני הבניינים מכל הגובה שלהם ופלאום נשאר להם איזה שהוא סל זכויות בניה שהם לא יכולים לנצל והם רוצים למלא את זה באמצעות יחידות דיור נוספות. שזה תוספת של עוד 2 קומות.

אריה גלברג: 3500 מ"ר שזה מחייב עוד 2 קומות בכל בניין.

עו"ד משה כהן: המטרים יש להם, אני לא נותן להם את המטרים הם רוצים יחידות דיור נוספות כדי למלא בהם את המטרים האלה, כדי שיהיה מה לעשות איתם. עכשיו יש המון מתנגדים לדעתי שיקול חשוב שצריך לקחת בחשבון זה העובדה שהיה הליך משפטי קודם וההצהרות שנתנו בהקשר הזה, אני לא יודע אני משאיר לכל אחד מכם את ההחלטה אם שפיר ידעו או לא ידעו שיש להם כבר 118 מ"ר מכוח חוזים עם המינהל או לא, אבל בואו נשמע אותם.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לומר לכם משהו ברקע של הדברים. לפני כשלוש שנים כאשר שפיר הגיעו פעם ראשונה לשולחן הזה והציגו את התכנית שלהם וראינו את הדירות בגודל העצום שלהם, אמרתי להם למנהל הפרויקט שישב מולי אמרתי להם למה אתם בונים דירות כל כך גדולות כאלה למה לא תבקשו דירות יותר קטנות הוא אמר אין לנו שום עניין, אין לנו שום עניין אנחנו בעד דירות גדולות.

אריה גלברג: חשוב לציין שהם הראשונים במחיר למשתכן בראש העין הם מוכרים מטרים.

שלום בן משה, רה"ע: הם אמרו אין לנו שום עניין, אנחנו מתים על דירות גדולות, כי דירות גדולות כל דירה נוספת זה עוד ממ"ד, עוד מטבח ועוד הוצאות, זה מחיר למשתכן, מחיר מטרה זה פרשקובסקי, והם המשיכו בתכנית שלהם וכו', וכו', לכן משה, משה. לכן הם ביקשו מאיתנו להעלות את הבקשה שלהם כאן ואתם תשמעו את הבקשה שלהם, אני יכול לומר לכם, אנחנו בערעור ובדיונים שהיו אמרנו בצורה מפורשת אין לנו שום כוונה להוסיף שום יחידת דיור נוספת אבל זכותם לבקש מאיתנו לקיים דיון ולתת להם תשובה, לכן לבקשתם הדיון הזה מתקיים נשמע אותם, נשמע את המתנגדים ונקבל החלטה.

שלום מעוז: אני רוצה לומר 2 דברים דבר ראשון חשוב לי לציין שבסיטואציה שאז שנוצרה עם הגנים העומס שמקשרים את זה לזה ואני משער שיעלו את זה פה, שהתחילו לבנות את הגנים והתושבים בדקו שם וחשבו שיהיה 2 גנים ואז בסוף הסתבר שזה 6 גנים הם מקשרים את זה לתוספת הזאת כי רחוב שייקה אופיר הוא רחוב צר מאוד, ובמקרה הזה אני מסכים אם זה שייקה אופיר הוא צר מאוד שהעלינו כמה רעיונות לפתרונות שם עם התחבורה שלא קרו, והתוספת של הגנים שם היא משפיעה גם על ההתנגדות שלהם אני חייב לציין שאני לא רואה לזה פתרון כרגע, בסדר. ההתנגדות שהולכת לצוף פה חלק מהדברים שלהערכתם הם יעלו פה כי אני נתקלתי בזה שאני טיפלתי בכל נושא הגנים זה נושא הזה שמוסיפים שם כמות של גנים יש את ההומלס פלייס, יש את המרכז המסחרי ויש עכשיו את התוספת הזאת, הבקשה לתוספת, הבקשה הזו והרחוב הזה הוא רחוב צר מידי ואנחנו כועדה צריכים לקחת את זה בחשבון. צריך גם לקחת בחשבון באמת שרחוב שייקה אופיר הוא צוואר בקבוק לא נורמלי באמת הוא כבר היום. כן מבחינת התנועה זה רחוב מאוד בעייתי.

עופר גבאי: אני רק אוסיף משהו למה ששלום כרגע אומר, בפעם הקודמת שבאנו שאיתרנו בעצם את החלפת השטחים של אותו סטריפ של מטר מצד לצד, דיברנו על העניין של כניסה למתחם הזה דרך יגאל אלון. אני הבנתי שאם מכניסים דרך יגאל אלון זה משהו שעולה על השצ"פ, אוכל את השצ"פ, אני שואל באמת שאלה הכי בסיסית הנדסית, האם אפשר להעביר, עזוב כרגע כלכלית האם אפשר להעביר מתחת לשצ"פ מנהרה שתיקח את החומה הזאת.

אריה גלברג: זה לא מנהרה. רואים את השמים מתחיל לרדת בטופוגרפיה אתה מגיע למפלס מרתף אחרי 20, 30 מטר, יש לך חור שגוזל זה לא חור זה תקרה שזה חלק מהגינה זה לא חור.

רז שגיא: אתה יכול לעשות איגלו, לא צריך מעלית.

שלום בן משה, רה"ע: בלי קשר התב"ע הזאת כבר אושרה והיא עליה אי אפשר ללכת אחורה היא כבר אושרה נגמר העניין. הדבר היחידי שכרגע אפשר לדבר עליו זה הבקשה החדשה של שפיר להגדיל יחידות דיור. הכניסה מיגאל אלון היא

לא מעשית מבחינה הנדסית, כלכלית וכן הלאה וחוף מזה אי אפשר לדון בה היא כבר יצאה לדרך. לגבי מה שאמרתם לגבי הכביש רחוב שייקה אופיר זה נכון שייקה אופיר הוא רחוב לא חשוב, אני אומר לכם שבהסדרי תנועה נכונים אפשר לפתור חלק גדול מהבעיות מדוע? מכיוון שיש בחלק המערבי זה שייקה אופיר בחלק המזרחי זה רחוב ניסים אלוני, ניסים אלוני יש בתים רק בצד אחד ובצד השני אין בתים ולא יבנו כי זה החווה הפרסית לכן בתכנון נכון של כיווני תנועה וחד סטרי אפשר להקל, אפשר להקל על שייקה אופיר באופן משמעותי אפשר גם לקבוע חלק ממנו, החלק העליון חד סטרי כדי לאפשר את הכניסה של כלי הרכב שנכנסים לחניון התת קרקעי. זה בידי הועדה וזה ניתן לעשות.

שלום מעוז: שלום אנחנו אני מציין רק שבשייקה אופיר עשיתי סיור עם מיטל ועם עוד כמה אנשים ולמרות שהצגנו את הרעיון הזה בתוקף הם התנגדו אליו.

שלום בן משה, רה"ע: מכיוון שזה כבר תב"ע שכבר אושרה, אני אומר התב"ע של הכניסה לתוך המרכז המסחרי מלמטה זה תב"ע שכבר אושרה, אפשר היה לערער עליה לפני 3 שנים שהתב"ע אושרה לפני שהתחילו לבנות היום היא כבר יצאה לדרך.

שלום מעוז: לא אני מדבר על שינויי תנועה בשייקה אופיר אחרי שהתב"ע אושרה. כדי להקל אני חושב שזה נכון, אני חשוב שאפשר לקדם את זה בהתאם. שלום בן משה, רה"ע: אפשר לקדם.

עומר רצון: אני רוצה להתייחס אני צריך פה את משה כהן וגם את אריה להיות קשובים, אני אמרתי את דעתי לגבי תוספת יחידות דיור אני חושב שיש מספיק יחידות דיור בעיר הזאת, יחד עם זאת אי אפשר לפסול אני אוהב אחידות, אם אתה מייצר אחידות יש אחידות, יש פחות בשנה האחרונה אני שמעתי תמיד כותרות גדולות של כן להוסיף יחידות דיור ואתה נותן את ההזדמנות לזוגות צעירים, זוגות הצעירים מקדמים פה את הדירות ומי שהתנגד הפך להיות אויב חלילה של הזוגות הצעירים כי אוטוטו הדירה כבר אצלו. השאלה גם פה צריך לחשוב גם מה המדיניות בעצם כי אם ההחלטה לא לאפשר ולא לתת יחידות דיור זה אומר אחיד מחר בכל פרויקט אחר לא לאפשר יחידות דיור מאותם סיבות עומסים קיימים בכלל השכונה, והעומסים היו ידועים דרך

אגב בתכנון המתחמים היה סבירות שיש לתוספת של שבס תקן אותי אם אני טועה אריה היא תוספת שמתקבלת, השאלה היא גם פה מחר ומחרתיים איך מסתכלים ואם זה מדיניות של הועדה ואני אשמח דרך אגב שתהיה מדיניות של הועדה, כי מחר מחרתיים יש לו את הזכות לפנות לועדה המחוזית יבוא יגיד תקשיב בכל הפרויקטים נתתם. לועדה המחוזית הוא יכול לעלות פורמלית.

אריה גלברג: התשובה היא במקרה הזה שבאו בהתחלה הצענו להם לבנות שבס והם סירבו, הם מוכרים מטרים אז צריך לעשות את כל הדירות 256 דירות של 6 חדרים, 150 מ"ר, אחר כך הם גילו פאק בחוזה במכרז הם התחייבו שהדירות יהיו יותר קטנות והם כבר הקטינו מרצונם הדירות כבר הוקטנו הוא נשאר הוא 3100 מ"ר שהוא רוצה למכור אותם ובשביל זה הוא צריך קומות. המסחר אותו דבר הוא בנה אותו אין לו איפה הוא בנה אותו.

שלום בן משה, רה"ע: זה לא בעיה שלנו זה בעיה שלו מול המינהל.

אריה גלברג: מנגד יש הצהרה שלנו בועדת הערר שלא נוסף קומות אז איך נוסף. בנגה בני בית אור: אני רוצה לשאול משהו אני רואה שכתוב בהגדרת הבקשה הגדלת מרתפי חניה, כתוב הגדלת שטח עיקרי למסחר במפלס 1-, זה בתוקף? כתוב פה?

אריה גלברג: זה לא העיקר פה זה אנחנו יכולים לאשר אם זה אפשרי. בנגה בני בית אור: לא לשכוח שהגדלת מרחבי החניה זה אינטרס שלנו שיגדל, והגדלת שטח עיקרי למסחר...

עומר רצון: הוא אומר לך כתבילה תן לי דירות אני מגדיל את זה. בנגה בני בית אור: לא אני יאשר לו מה שאני רוצה. מה שאני צריך לא מה שהוא צריך. עו"ד משה כהן: רק משפט אלמלא הרקע המסוים המאוד מסוים הזה זה יתן תשובה לעומר. הבקשה הזאת עם העבר וכל ההצהרות שנתנו, לדעתי היתה יכולה לאפשר את זה, זה טוב, אנחנו גם אישרנו מקרים דומים שבאו אנשים מלכתחילה ואומרים יש לנו סל זכויות של 130, 140 מ"ר לדירה כאשר בחוזה עם המינהל יש לנו רק 118 תנו לנו דירות נוספות כדי לממש את כל המטרים האלה, בסדר במקרה של שפיר היינו שם, הצהרנו, התדיינו מול המינהל.

(קהל נכנס)

שלום בן משה, רה"ע: טוב ערב טוב לכם, אנחנו נעשה ככה ניתן ליזמים להציג את התכנית ואת הבקשה שלהם אחר כך נשמע את המתנגדים מה שאני מבקש מהמתנגדים תקבעו ביניכם דובר אחד או שניים שידבר אחרי שהדוברים יסיימו אם מישהו מכס רוצה להוסיף משהו חשוב נשמע גם אותו בסדר.

יגאל דאובר: אני אדריכל, אני אציג בקצרה את הבקשה שלנו, רובם כבר מכירים אותה נפגשנו פה לפני איזה שבוע, אנחנו מדברים על הפרויקט של שפיר, אנחנו דנים היום בבקשה שלנו לגבי מגרש 913.

שלום בן משה, רה"ע: לפני שלושה שבועות, ארבעה שבועות לא שבוע. לא נפגשנו שום פגישה לא בועדה ולא עם אף אחד.

יגאל דאובר: אנחנו דנים היום, אתם רואים את הפרויקט כולו, אתם רואים את מגרש 913, וכאן את מגרש 912 וכאן את השצ"פ המרכזי 916, כ – 10 דונם כאשר בכל אחד משני המגרשים האלה יש היתר ל – 128 יחידות דיור ומרכז מסחרי כפי שמופיע בתכנית בניין העיר והבניין הזה נמצא היום בבניה כפי שאתם יודעים אנחנו פחות או יותר בסיום השלד של המרכז המסחרי ומתחילים לעלות למעלה.

שלום בן משה, רה"ע: למעלה זה יגאל אלון?

יגאל דאובר: יגאל אלון, ניסים אלוני ושייקה אופיר. היום מה שהדיון נסוב סביב הבקשה למגרש 913, שיושב שהמגרש יושב על ניסים אלוני, והנושא הוא זה. הבקשה שאנחנו הגשנו כוללת כל מיני תיקונים כלפי ההיתר שניתן כבר אבל ההקלות שאנחנו מבקשים כאן הן הקלות בתוספת של 16 יחידות דיור, 8 דירות בכל אחד מהמגדלים האלה, ובשביל להכניס את ה – 8 דירות האלה גם 2 קומות, 4 דירות בקומה כפול 2 פה ו – 4 דירות בקומה כפול 2 פה. אני רק אקדים ואומר כאשר חברת שפיר זכתה במכרז והגשנו את הבקשה להיתר פנינו למשרד השיכון שיאפשר לנו לבנות כאן דירות גדולות מכפי שמופיע במכרז של משרד השיכון, מה שנאמר כאן בתב"ע לגבי יחידות הדיור הן שכל דירה ברוטו כל דירה כאן תהיה בשטח של 132 מ"ר, זה למעשה כל דירה תהיה 132 למעט 2 הפנטהאוזים של למעלה, אנחנו פנינו למשרד השיכון לועדת חריגים שתאשר לנו את העניין הזה אבל הם עומדים על זה שהדירות לא יהיו יותר גדולות מ – 120 מ"ר. בשביל שהחברה תוכל לנצל זה פרויקט שכל הדירות זה

100 אחוז דירות למשתכן, מוכרים את כל המטרים, בשביל שהחברה תוכל לנצל את המטרים האלה אנחנו צריכים להוסיף, אנחנו עושים 12.5 אחוזים לא 20 ולא 30, 12.5 אחוזים בשביל לנצל את כל המטרים ואנחנו בונים את כל הדירות בפרויקט הזה למעט 2 הפנטהאוזים בכל בניין שהם יותר גדולים, כל הדירות הם 120 מ"ר, זאת אומרת לא פחות מזה אנחנו בונים כאן מבקשים או מנסים במקום 128 מ"ר, 128 + 16 דירות כאשר כל הדירות בפרויקט יהיו דירות גדולות. זהו זאת הבקשה. שאלות?

שלום בן משה, רה"ע: לא ביקשתם דברים נוספים רק את זה?

יגאל דאובר: לא, אמרתי הבקשה כוללת עוד, אבל זה שתי הקלות, ההקלות הן תוספת 2 קומות בכל בניין, ותוספת 8 יחידות דיור. אנחנו ביקשנו שינויים עליים בדברים טכניים שאנחנו עושים בבניין, שמאז שאנחנו קיבלנו את ההיתר ואת הביצוע עשינו שם תכניות אבל ביקשנו להוסיף כאן במרתף בתוך הקרקע כאן תוספת של מטרים, אבל לא תוספת מטרים כלפי התב"ע אלא תוספת מטרים שלא ניצלנו מהתב"ע, בתת הקרקע עבור המסחר בכלל.

בנגה בני בית אור: רגע אבל יהיה כתוב הגדלת מרתפי החניה לזה אתה מתכוון?

יגאל דאובר: זה הגדלת מרתפי החניה אם אתם זוכרים נפגשנו כאן לפני שלושה שבועות ואישרנו, אתם אישרתם את תכנית בניין העיר שבעצם לקחה את המגרש הזה והזיזה אותו, אז הבקשה כוללת את אותה רצועת חניה תת קרקעית שהתב"ע מאפשרת.

שלום בן משה, רה"ע: כלומר יהיה יותר חניות למטה?

יגאל דאובר: יותר חניות ממה?

בנגה בני בית אור: כתוב הגדלת השטח המסחרי.

שלום בן משה, רה"ע: בגלל התזוזה.

בנגה בני בית אור: הגדלת השטח המסחרי זה גם נובע מזה?

יגאל דאובר: כן, הגדלת השטח המסחרי זה לא הגדלת השטח המסחרי לעומת מה שמותר לנו אלא זה מטרים שאנחנו לא ניצלנו אותם והשארנו אותם לתב"ע, התב"ע שעשינו מאפשרת הורדה של שטח מסחרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ועכשיו בהתאם הבניה אנחנו רק מסדירים את העניין הזה. כל הדברים

האלה הם לא במסגרת הקלות. שתי ההקלות היחידות שאנחנו מבקשים זה שתי ההקלות שהצגתי.

אריה גלברג: זה כל הזכויות הנוספות בצד אחד נפתר, רק ב – 913?

יגאל דאובר: זה הבקשה שהגשנו,

אריה גלברג: היא כוללת את כל עודפי הזכויות שלא ניצלם.

יגאל דאובר: שני המגרשים האלה הם שני מגרשים נפרדים לגמרי, אנחנו מדברים כרגע על הזכויות שיש בתב"ע, אנחנו אגב לא מוסיפים אף מטר מרובע אחד מעבר למה שמותר לנו.

אריה גלברג: ובצד השני אתם לא מבקשים?

יגאל דאובר: אנחנו נבקש.

שלום בן משה, רה"ע: נורית תיכף ניתן לך דקה. זאת אומרת מה שאתם עכשיו מציגים זה בקשה לגבי האגף המזרחי, ואתם מתכוונים לבקש בקשה דומה לאגף המערבי, זה לא סודי נכון, כלומר בסופו של דבר אתם מבקשים את מספר הדירות האלה פה ושם, כלומר 24, 48 יחידות.

יגאל דאובר: לא 16, 48, ו – 16 שזה 12.5 אחוזים.

שלום בן משה, רה"ע: מישהו רוצה להוסיף משהו? לא חייבים. עכשיו המתנגדים. מי הדובר שלכם.

יובל: אני אדבר, שמי יובל. אנחנו נמצאים פה אמנם כמות יחסית קטנה של מתנגדים אבל אנחנו עומדים ביחד עם קבוצה מאוד גדולה של מתנגדים כמה עשרות אם לא למעלה מ – 100 אנשים שמתנגדים, מקשת רחבה של רחובות מסביב לפרויקט של שפיר. רחובות ניסים אלוני, רחוב זוהרה אלפסיה ורחוב שייקה אופיר, אנחנו חייבים לציין שעוד לפני שאוכלסה דירה אחת בפרויקט הזה כבר היום המצב של החניות ברחוב לא רק לגבי הבניינים אלא גם לבאי הבניינים, לאורחים לנותני השירותים המצב הוא קטסטרופאלי לא פחות מזה, אורחים שמגיעים צריכים להסתובב שעות לחפש חניות. דרך אגב בפרויקט תדהר למי שלא יודע היחס חניות הוא לא 1 ל – 2, רק בחלק מהדירות יש רק חניה בודדת ואנחנו יודעים מכירים את המציאות של ראש העין להתקיים עם רכב אחד אתה לא יכול המשמעות היא שאנחנו נמצאים במינוס חניות, בעשרות רבות אם לא מאות של חניות מינוס לא לדבר על

ילדים מתבגרים שקונים רכבים וכו', אז אנחנו מתחילים מה שנקרא מתחילים ממינוס את המצב שלנו. בקשר לפרויקט עצמו אנחנו מודים ומתוודים שלא הצלחנו להבין מה מפת החניות שיש בפרויקט הזה, כמה חניות עומדות לרשות הבניינים, כ מה חניות עומדות לרשות באי המתחם, כמה חניות אמורות להיות לטובת כל מיני גורמים אחרים שאנחנו תיכף נפרט, הנקודה הזאת היא נקודה מאוד, מאוד קריטית והיא הולכת לעשות צרות ואני עדיין מדבר על הפרויקט עוד כמו שהוא לפני שהוסיפו בו את תוספת 2 הקומות. התוספת שמדוברת כאן היא בצד המזרחי שלו היא של 2 קומות, אנחנו מדברים על 16 יחידות דיור ולפי תקן חניות של 1 ל – 2 אנחנו מדברים על הוספת 32 מכוניות שאמורות למצוא להם איזה שהוא מענה, אנחנו ככה בסוגריים מכניסים את זה, אבל שמענו כאן שאנחנו תיכף הולכים לפגוש את הבעיה הזאת גם בצד המערבי עם עוד 32 חניות לצד המערבי, שגם לזה אנחנו לא באמת יודעים מה הפתרונות שניתנים. זה מרכז מסחרי וזה לא סוד לכם שהמרכז המסחרי הזה הוא הולך להיות מהמרכזיים שבראש העין אם לא הגדול שבהם לא מדדתי על המטר אבל בהחלט הגדול שבהם, הניסיון שלנו אני דרך אגב גר בראש העין קרוב ל – 20 שנה, נורית ידידתי גרה מעל 20 שנה, 25 שנה אני הכרתי את המרכז המסחרי בלב אפק, ואת ה מרכז המסחרי בגבעת טל הכרתי אותם אחרת לגמרי היום זה פשוט מתחת לכל ביקורת זה קטסטרופלי אי אפשר להגיע למרכזים האלה, אי אפשר לעשות שם קניות ואנחנו מדברים לא רק על יום שישי שאנשים עובדים 5 ימים בשבוע אלא כל ימות השבוע לאורך כל השבוע בכל שעות היממה קשה עד בלתי אפשרי להכניס לשם רכב אחד לחניה, אנחנו מדברים פה על מרכז מסחרי שהולך להיות גדול יותר, משמעותי יותר, המשמעות היא שלבאי המתחם הזה אנחנו לא מצליחים להבין בכלל איזה פתרונות חניה הולכים להינתן כאן, וזה לא רק זה, כלומר לא רק באי המתחם עצמו יש פה חנויות, יש פה עסקים, יש פה אנשים שבאים לעבוד, התחבורה הציבורית אולי התקדמה בראש העין אבל אני לא בטוח שכל עובד יגיע לכאן רק עם תחבורה ציבורית אז גם לעובדי המתחם עצמו אנחנו לא יודעים מה הפתרונות שיהיו. מעיון בפרוטוקולים שהיו בעבר, וממה שאנחנו למדים קיימת גם אפשרות

שבמתחם המסחרי יהיה איזה שהוא רכיב, אנחנו יודעים עד כמה של מבנה ציבור, מבנה הציבור ככל שיהיו גם הם מגדילים את מצוקת החניות בצורה מאוד משמעותית הן לעובדי המתחם והן לעובדי המרכז הציבורי והן לבאי המתחם לאנשים שבאים לקבל שירות, אני מפנה אתכם ככה בסוגריים לתשומת הלב למה שקורה בקריית הממשלה בתל אביב, שאנשים נמצאים שם בחניה שעה ומעלה רק בשביל לצאת מהחניה, עם כל מה שכרוך בכך. אז גם עובדי המתחם, עובדי המתחם הציבורי ככל שיהיה וגם באי המתחם זה הולך להיות בעיה מאוד קשה. אם דיברנו על הנושא של צוואר הבקבוק ביציאה להבנתנו מכל אחד משני המתחמים גם המזרחי וגם המערבי יש יציאה אחת מהחניות, המשמעות היא שאנחנו בהגדרה יוצרים צוואר בקבוק בכל אחד מהמתחמים האלה. בצד של ניסים אלוני מעבר ליציאה יש לנו את האזור של העתיקות, בצד המערבי יש לנו את מגדלים, 2 בניינים ברחוב שייקה אופיר 2 ו- 4 שהיציאה יוצאת בדיוק מול היציאה של הבניינים שם זה נכון זה מתחבר לשייקה אופיר לשתי מצוקות שממש פה דופקות על הדלת האחת זה חניון ההומלס פלייס שמשווע למקומות חניה עם הצרות שלו והשני זה 6 גני ילדים שהולכים לקום שם, סדר גודל של 200 ילדים, 200 הורים שמביאים את הילדים שלהם, 200 הורים שמפנים את הילדים שלהם מגני הילדים על כל המשתמע מכך, זה הולך ליצור שם כאוס אחד גדול, ורחובות מאוד סואנים מאוד, מאוד מסוכנים לכל מי שנמצא שם מסביב. בהקשר הזה אנחנו גם לא מצליחים להבין את סידורי החניה, סידורי התנועה סליחה שאמורים להיות סביב כל הפרויקט הזה והדבר היחיד שראינו שנאמר שסידורי החניה בהחלט יקבעו אבל הם יהיו מה שנקרא לאחר האכלוס, אחרי שהקטסטרופות יהיו רק אז אנחנו נחשוב איך אנחנו פותרים ואנחנו לא מצליחים להבין איך אפשר לקדם פרויקט שאנחנו יודעים לאן אנחנו נכנסים לאיזה בלגן אנחנו נכנסים. הבעיה הנוספת שקיימת ואם אנחנו מחברים את זה לבעיית הבטיחות יש שדרת, אני לא יודע איך לקרוא לזה יש שדרה, רצועה של גנים של פארקים שמתחילה עוד מהצד האחד של רחוב יגאל אלון, פה בערך משהו כזה ברחבת הבתים הפרטיים שם בין שתי הבתים הפרטיים הפרויקטים ממשיכה דרך אמצע הפרויקט של שפיר ומסתיימת

בפרויקט תדהר, יש לנו שדרה פה של פארקים עם חוסר נגישות לאמהות לילדים, לחציה של הילד בצורה בטוחה הכל נמצא בגובה הכביש אין חשיבה אולי לאיזה שהם מעברים תת קרקעיים כמו שאולי חשבו בצד של חיים הרצוג, או מעברים עיליים, מעברים בטוחים ואנחנו סבורים שיחד עם כל הבלגן של כלי הרכב והתנועה שהולכת להיות שם, יחד עם התנועה של המשאיות שהולכת להיות שם לפרוק ולטעון סחורות למרכז המסחרי הולך להיות שם צרה בטיחותית מאוד גדולה לכל מי שבא ליהנות מהפארקים האלה. ממה שאנחנו ראינו הועדה המחוזית אישרה תוספת של קומה אחת והיא קבעה שהתוספת של קומה אחת היא תוספת סבירה לפרויקט. אם אנחנו משווים 1/16 קומה אחת מתוך 16 כלומר הועדה המחוזית ראתה שסדר גודל של 6 אחוזים תוספת זה מתחם הסבירות להוסיף בפרויקט. הראיה שלנו שתוספת למעשה אחרי התוספת של הקומה אחת לעוד 2 קומות, כלומר תוספת של 3 קומות מביאות אותנו ל – 19 אחוז תוספת ולהערכתנו זה חורג ממתחם הסבירות ששרטטה הועדה המחוזית. יש לנו עוד 2 נקודות שרצינו לציין אותן האחת נוגעת לראיית מנהל התכנון לגבי כל הנושא של שימוש בהגדלות תוספות בניה, אחוזי הבניה, זה לא סוד לכם שמינהל התכנון פרסם את הכוונה שלו להביא לשינוי לביטול כל התוספות האלה, הצלחנו ככה למצוא איזה שהיא כותרת אחת שהיתה בגלובס, היא תופעה שהיא רעה חולה ואנחנו באמת מסכימים עם העמדה שלהם. לא נפרט כאן את כל הטיעונים כי הם ידועים לכם. להערכתנו זה משתלב יחד עם מה שקורה בפרויקט הזה. במינהל התכנון דורשים לבטל את תקנות שבס. ציטוט: "תופעה שהיא רעה חולה" זה גלובס מיום 18/2/2019. לפני חודש פחות או יותר. הנקודה הנוספת שאנחנו רוצים לציין והיא נוגעת לדיירים לבעלי זכויות שגרים בקומות הגבוהות של הצד הצפוני של מתחם שפיר, הבניינים הגבוהים למעשה פתאום הם פוגשים בניין, למיטב זכרוני דרך אגב אני קניתי את הדירה שלי במתחם ב – 12/2013 למיטב זכרוני תקנו אותי אם אני טועה למתחם שפיר, לפרויקט שהיה אמור לקום בתב"ע היו אמורים להיות בניינים הרבה, הרבה יותר נמוכים מ – 16 קומות פתאום אנחנו פוגשים יחד עם מרכז מסחרי בניינים שמגיעים לקו הגובה של העיניים שלנו

ואנחנו מעבר לזה שאנחנו גם פוגמים בקו הנוף שהקומות הגבוהות יכולות לראות. הדירה שלי בקומה 21 בתדהר. מעבר לזה שאנחנו פוגמים בקו הנוף ופוגמים בצורה מאוד משמעותית כי אנחנו גם הסטנו את הבניינים בצורה אלכסונית כלומר הבניינים במקור, הבניין הזה היה אמור להיות פה נכון, הוא היה אמור להיות הרבה יותר קרוב הקו היה ישר וגם הסטנו את הבניינים פנימה יצרנו איזה מן קשת כזאת שחוסמת, וגם כל מה שכרוך בכך מבחינת פגיעה בערך הנכסים עם התוספת של 2 קומות. תוסיפו עליי אם לא כיסיתי את כל הדברים.

רוני: אולי 2 נקודות כי אני חושב שיובל כיסה את הכל, שמי רוני אני גר בזהרה אלפסי 6, אני חושב שיובל כיסה בצורה מצוינת את כל הנקודות ואת כל הבעיות מבחינת ההתנגדויות, ובעצם השורה התחתונה היא שתוספת של 32 משפחות על כל המשתמע מכך תיצור עומס הרבה יותר גדול על כל הבעיות שהוא דיבר עליהן ולכן אנחנו מתנגדים לתוספת הזאת למרות שזה רק 16 דירות בכל מתחם. חשוב השאלה שלך היתה נכונה לבוא ולדבר רק על צד אחד על 913 זה יהיה לא נכון אנחנו צריכים לראות את הבעיה שאנחנו מדברים על המתחם כולו, זאת אומרת על סך הכל 32 דירות נוספות, משפחות נוספות, 64 כלי רכב ועוד עומס הרבה יותר גדול וצפיפות גדולה שתפגע באיכות החיים של כולנו כאן. במאמר מוסגר זאת אומרת חשוב לי לפרוטוקול להגיד לפחות זאת עמדתי שלא ישתמע שאנחנו כאן מתנגדים כי אנחנו רוצים לפגוע בפרויקט, אנחנו ממש לא רוצים לפגוע בפרויקט יש לנו אינטרס שהפרויקט הזה ירוץ, וירוץ מהר, לדעתנו הוא רץ לאט מידי, רק לפני חודש, או חודש וחצי התחילו לעבוד על התשתיות של 912, שנתיים כבר עובדים על התשתיות בלבד של 913, ואנחנו כדיירים בזהרה אלפסיה סובלים לא רק אנחנו גם בשייקה אופיר וכל המתחם סובלים מלחיות באתר בניה, מלכלוך, מרעשים, מזה שאין לנו מדרכות כמו שצריך אין לנו כבישים כמו שצריך זאת אומרת יש לנו אינטרס גדול מאוד לא לעכב את הפרויקט אלא להריץ אותו קדימה, אבל אנחנו מתנגדים נחרצות לתוספת הזאת שהם מבקשים. מה עוד שאנחנו מרגישים שיש כאן שיטת סלאמי, הם ביקשו כבר תוספת קומה אחת לא ברור למה הם לא ביקשו כבר אז את כל מה שהם היו

צריכים לבקש אבל טוב שזה קרה והיום אני חושב שאנחנו צריכים לעמוד ולהתנגד לדבר הזה. לגבי הפגיעה בנוף- יובל אולי לא הרחיב גם אני גר בקומות הגבוהות רחוב זהרה אלפסיה הוא רחוב שנפגע הכי קשות מבחינת הנוף, בגלל הפרויקט של שפיר, הפגיעה הראשונה התחילה באמת מזה ששינו את הפריסה של הבניינים וזאת היתה פגיעה ראשונה קשה לכל הדיירים ברחוב הזה, ואחרי שזה כבר קרה, ההחלטות התקבלו אני לא חוזר אחורה אבל אני בא ואומר כיום אנחנו לא מוכנים שתהיה פגיעה נוספת, ותהיה פגיעה נוספת על ידי 2 קומות שיוספו בשלב זה. בקשר לזה כמובן שיש פגיעה בשווי הנכסים שלנו ובכל מה שכרוך בזה. דבר אחרון שאני רוצה להגיד להזכיר לך כבוד ראש העיר היית אצלנו במפגש דיירים לפני שנה והעלינו בפניך את הבעיות האלה והתחייבת שלא תאושר שום תוספת קומה נוספת מעבר לקומות שקיימות, אם תרצה אני אזכיר לך בדיוק מתי היתה הפגישה ואיפה.

דוברת: וגם היועץ המשפטי בועדה המחוזית.

שלום בן משה, רה"ע: תודה רבה לכם מישהו עוד רוצה להוסיף בקשה.

דותן: לי קוראים דותן ואני גר בשייקה אופיר 4. אני עוסק בחינוך אני מלמד בני נוער ואני מתעסק בהווה על מנת להשפיע על העתיד זה מה שמעניין אותי. שיהיה בית ספר אני יבוא. עכשיו ככה אני רוצה להדגיש בנוסף לדברים המדויקים שיובל אמר את נושא הבטיחות, לי יש 2 ילדים, יש לי ילדה בת 7.5 וילד בן 3, עכשיו יובל לקח את כל האזור של הפארקים אבל אותי מעניין דווקא החתך השני שמגיע החל מהאזור של הבית ספר ועד תדהר, כל הרצועה הזאת היא רצועה שהולכים להיות בה מאות דירות כמה עשרות ועוד איזה זמן עוד פרויקט גדול מעבר לכביש גם נחנך וגם שם יהיו עוד ואנחנו רוצים בעצם ליצור מצב שילדים שלנו יהיה בטוח להגיע לשכונה. אי אפשר לקחת את הפרויקט של שפיר ולשים אותו בצורה כאילו הוא לא חלק מהעניין, הוא חלק מהעניין כי ברגע שהפרויקט של שפיר והחניות הנוספות והאנשים הנוספים יגיעו לשם זה יאוכלס זה יביא עוד כמות של כלי רכב, משאיות והכל דרך הרחוב הקטן כרגע זה דרך שייקה אופיר וזה אגב בעיה שלא קיימת בניסים אלוני, וזה נכון שרשמנו והתב"ע אושרה ונעשתה כדת וכדין

אנחנו ב – 2019 אני לא יודע למה שתי הכניסות לשייקה אופיר עשו דווקא בצד השני וזה משהו שאם לא נסתכל על זה עכשיו זה טעות מבחינתנו כי עכשיו זה נקודה שאפשר להסתכל ולהגיד רגע יש לנו אחריות, יש לנו אחריות כלפי ילדים, מאות ילדים יסתובבו פה, מאות איך הם מגיעים, איך הם חוצים, אני בעצמי שירדתי מהקאנטרי למטה כמעט נדרסתי על ידי מכונית זה מסוכן, אנחנו חייבים לקחת את זה בחשבון מעבר לפגיעה בנוף שזה דבר חשוב הבטיחות זה מספר אחד.

שלום בן משה, רה"ע: תודה רבה לך יש מישהו שרוצה להגיד משהו.

נורית: פשוט היום גילינו בניסים אלונים שפתאום יש בניה שם אין לנו מושג מה הולכים לבנות וזה לא נכון להגיד שבניסים אלונים לא תהיה בעיה כי תהיה בעיה, אנחנו רואים את ההכנה של השטח משמאל לעתיקות. יש בניה הולכים לבנות שם.

רז שגיא: יש מנוף?

נורית: יש טרקטורים, אנחנו לא הולכים לעשות שם יש מתחם סגור.

שלום בן משה, רה"ע: אני אקל עלייך אין שם, רגע, אזור העתיקות כל השטח הזה, כל השטח הזה שנמצא ממזרח לניסים אלונים צריך להגיד תודה רבה לעתיקות ועתיקים כי לא יגעו בו, כל השטח הזה לא תהיה בניה שם, יהיה שם חווה פרסית יפה.

נורית: אם תאשר להם היום את התוספת הזאת יהיה לנו עיכוב בבניה הזאת אנחנו לא רוצים עיכוב בבניה הזאת ונגיע לועדה המחוזית ויכול להיות שיש אנשים שרוצים לפנות לבתי משפט ויש אנשים שרוצים לגשת לבתי משפט. זה לגבי 912, 913 אותו דבר, אנחנו צריכים שהבניה הזאת תהיה 6 שנים במינימום 6 שנים וזה לא מה שאף אחד מאיתנו רוצה שזה יקרה.

שלום בן משה, רה"ע: תודה רבה לכם אני מודה לכם שבאתם לכאן.

עו"ד אלי וילצ'יק: אני רוצה לתת תשובה קצרה בנושא הזה אני מקווה שלא יפריעו לי כמו שאני לא הפרעתי. אני רוצה להגיד ככה ראשית שמענו הרבה טענות על בטיחות, האמת היא שהטענות האלה לא מופיעות בכתב ההתנגדות ולא בכדי, אני הדגשתי לכם חלק מהטענות שטוענים פה טוענים לגבי התב"ע שכבר בתוקף שהיא כבר קיימת וכבר מוסדרת אנחנו לא נמצאים בנושא

הזה, יכול להיות שיש טענות איך היה צריך לעשות את התביעה ואיך היו צריכות להיות הכניסות והיציאות, והחיבורים וכל הדברים הללו אנחנו מדברים על תביעה שהיא בתוקף וזה ההסדרים שנקבעו. יתר על כן עלו טענות של קטסטרופה של בטיחות ושל חניה, ואיך יהיו ההסדרים וכדומה אני חייב לבוא ולהגיד שקשה לי תמיד כעו"ד להתמודד עם טענות שבאות ללא גיבוי שהוצגו ... אני יודעת שמדינת ישראל כל אחד מרגיש צפיפות, התחבורה, התנועה והחניה כל אחד חושב שאצלו זה הכי קטסטרופה בסופו של דבר יש מומחים התכנית שלנו מלווה על ידי יועץ תנועה, התכנית נבדקה על ידי היועצים של הועדה הנכבדה הזאת ולהתמודד עם טענות שהם יותר הרגשה הם זה מאוד בעייתי. אני רוצה לחדד ולומר יותר מכך אנחנו מדברים על כרגע של תוספת של 16 יחידות דיור, אם וכאשר יהיה המבנה השני ואמרנו נעשה גילוי נאות יהיה 32 יחידות דיור, שוב אני לא מומחה תנועה אבל אני יודע שכאשר אנחנו בוחנים את הנושא של תוספת תנועה ועומס ותשתיות וכדומה אנחנו בעצם מה שמומחה תחבורה ותנועה אומרים שצריך לבדוק תמיד בשעת עומס שיא את התוספת ואת המשמעות לתוספת הזאת, אנחנו מדברים על נניח לפי 1 ל – 2 שמדברים אנחנו תיכף נדבר על הדברים האלה אבל נניח שאנחנו מדברים על 1 ל – 2, אנחנו מדברים על 64 כלי רכב שהתווספו לפי החשבון שלהם לחלק אומרים שבשעת שיא, אומרים שחצי מהרכבים יוצאים בשעת שיא זה 32, תחלקו את זה לשעת בוקר יוצא שבעצם כל 2 דקות רכב אחד נוסף אני חושב שזה לא משהו שמומחה תחבורה יגיד שזה מפיל את הפרויקט, מפיל את התכנית תוספת של רכב כל 2 דקות בשעת השיא ולכן נדמה לי שזה שאנחנו מדברים על מונחים מקצועיים כך צריך להסתכל על הדברים הללו ולא דברים שנאמרים מהרגשה שלא תמיד היא נכונה או רואה את הדברים כפי שהם. אני דווקא התחלתי מהסוף אני רוצה לדבר לגבי החניה, ואחר כך אני אתחיל עם זה החניה שלנו אמורה להיות תקן של 1 ל – 6, אנחנו לאור הדרישה שלכם, 1 ל – 1.6 לכל יחידת דיור, כרגע ביקשו שנעשה תקן יותר מחמיר אנחנו עושים תקן של 1 ל – 1.8 ולכן נדמה לי שגם בנושא הזה שוב למרות התביעה דורשת פחות אנחנו נותנים יותר ולכן

גם בנושא הזה ניתן מענה לפי הדרישות שלכם. עכשיו אני רוצה לחזור אחורה. זה אכן אחרי התוספת.

בנגה בני בית אור : 1.8 ליחידת דיור.

רז שגיא : אחרי התוספת של 32?

עו"ד אלי וילצ'יק : כן אחרי התוספת כרגע של 16 ושנבקש 16 נוספים. זה אחרי התוספת של 32 כן, כן. אני רוצה לחזור רגע, אני רוצה רגע לחזור אחורה, אני רוצה לחזור טיפה אחורה לדברים שאדריכל אמר ואולי לא.

שלום בן משה, רה"ע: רק שאדוני יזכור אנחנו לא בבית משפט 0

עו"ד אלי וילצ'יק : כן, כן אני לא מביא פסקי דין ואסמכתאות למרות שיש הרבה כאלה. אני רוצה להגיד ככה אחד הדברים שחידד האדריכל וזה גם בעצם עונה על השאלה של כמה זמן ימשך הפרויקט הזה והאם הפרויקט הזה יצא לדרך כן או לא, אנחנו נמצאים חברת שפיר אני אומר לכם במלכוד אמיתי כלפי בעל הבית שלנו, בעל הבית השני שלנו משרד השיכון, משרד השיכון בתנאים של המכרז למשתכן יש 2 תנים, אחד שהדירות לא יכולות להיות מעל 120 מ"ר ושניים שצריך לנצל את כל הזכויות, עכשיו אם תחזרו אחד לשני ותחברו אותם ביחד אין פתרון כזה, כי אם מנצלים את כל הזכויות אנחנו מגיעים לדירות של 132 מ"ר, ולכן אנחנו חורגים מהמכרז ואם אנחנו בונים דירות של 120 מ"ר אנחנו לא מצליחים להשתמש בכל זכויות הבניה ולכן בעצם אנחנו נשארים עם זכויות עודפות ולכן בהנחה שלא תאשרו את הדברים האלה א' אנחנו כמובן ... לבית משפט אבל כל אחד צריך ללכת אבל בסוף אם זה לא יהיה נצטרך לנסות לראות איך פותרים את המכרז מול משרד השיכון שעד היום לא הצלחנו ולכן יש פה איזה משהו שעלול לתקוע לתקופה מסוימת את הפרויקט אם הדבר הזה לא יאושר כי אין לנו פתרון לדבר הזה. עכשיו אני רוצה להגיד אנחנו מבקשים באמת במקום הזה וגם את זה צריך לקחת בחשבון, הקלות מאוד מינוריות מה זאת אומרת הקלות מאוד מינוריות? אתם יודעים שהיום אפשר לבקש תוספת של 20 א' חוזי בניה על הפרויקטים ו – 30 אחוז תוספת יחידות דיור, ואפשר לבקש על פרויקט שנבנה של הקומות שקיימות 5 קומות נוספות זה יכולנו לבקש להיות חזירים להגיד אנחנו רוצים עוד 20 אחוז בניה עוד 30 אחוז תוספת יחידות דיור ועוד 5 קומות, לא

ביקשנו, אנחנו מבקשים את המינימום שנדרש לנו לצורך הגעה של 120 מ"ר של דירות. שמענו פה טענות של שכנים על הסתרה, נוף וכדומה למרות שאמרתי שאני לא אצטט פסקי דין אני רק אגיד שהפסיקה וגם ועדות ערר וגם הפסיקה נאמר שכאשר מישהו קיבל הקלה וזה לא משנה אם זה הוא עצמו או הקבלן שלו לפני כן הוא צריך לצאת מתוך הנחה שגם השכנים יקבלו. צריך לראות שבכל הבניינים שאנחנו מדברים עליהם של כל הדיירים שמתנגדים פה קיבלו 4 קומות בהקלה, 4 קומות בהקלה זה המינימום שקיבלו לכן שמעתם קומה 21, קומה 22, אנחנו מדברים על 18 קומות שאנחנו נגיע בפרויקט שלנו.

נורית: מעל 2 קומות מסחר.

עו"ד אלי וילצ'יק: כן אבל אתם אבל אתם בסופו של דבר היה מספר של קומות, קיבלו 4 קומות, 4 קומות של הקלה ואני מדבר על כך שחלק מן הבניינים של השכנים שלנו קיבלנו 17.5 אחוז תוספת של יחידות דיור, רוב הבניינים קיבלו 20 אחוז תוספת יחידות דיור אנחנו מבקשים 12.5, אנחנו מבקשים 12.5 אחוז של יחידות דיור, נדמה לי ששוב כמו שאמרתי זו בקשה שהיא מאוד מינימאלית. אנחנו יודעים שאם אנחנו מדברים על הצפיפות שבראש העין גם לפי תמ"א 35 וגם לפי הקודם שבין 10 ל – 20 יחידות אנחנו או על 13 יחידות לדונם נטו שזה היום הצפיפות המינימאלית השכונה הזאת מגיעה ל – 12 יחידות לדונם נטו פחות מהצפיפות שמדובר עליה בתמ"א 35 ולכן אנחנו פה לא חורגים משום דבר, ואנחנו גם אם תאשרו את הדבר הזה אנחנו פחות מהצפיפות שתמ"א 35 מאשרת לכם. מצד שני, מצד שני.

רז שגיא: יש לי שאלה בעניין הזה סליחה שאני קוטע אותך. שאתה מודד את הצפיפות הכנסת גם את השטח של הפארק?

עו"ד אלי וילצ'יק: כן, אני מודד צפיפות כמו שמודדים.

רז שגיא: הפארק הזה מתחלק לכל מיני החישובים העירוניים אני רק אמרתי לך, עוד שאלה אחת לגבי החניות קודם אמרת בנחרצות ש – 1.8, אני שואל שאלה שאני לא מצליח להבין, אתה הלכת וחשבת את החניות כלל החניות שבנית ביחס לתושבי הבניין, השאלה אם לקחת בחשבון גם את החניות הפנויות

שצריכות להשאיר והם לא קשורות לתושבי הבניין לבאים למרכז המסחרי
ואם כן באיזה קומה הן?

עו"ד אלי וילצ'יק: אני אומר שוב קודם כל אנחנו דנים כרגע בהקלה ליחידות דיור לא
למרכז המסחר, גם במרכז המסחרי אני חייב לבוא ולהגיד שיש לנו פה, יש
לנו 230 מקומות חניה שוב לפי תקן של 1 ל – 25 תקן מחמיר של ...

רז שגיא: אתה רץ מהר מידי, 235 מקומות חניה שלא קשורים?

עו"ד אלי וילצ'יק: לא אני אגיד לך ההיפך.

רז שגיא: ברשותכם אני לא מבין אני חייב להבין 230 חניות הם רק למרכז המסחרי?
לא קשורות? לא מעורבות? לא רשומות בטאבו לא לפנטהאוז? ואז נותרות
לכם 1.8 חניות מתחת לבניין בלי שום קשר לחניות בשטחים הציבוריים
הפתוחים שיש מחוצה לו?

עו"ד אלי וילצ'יק: נכון, נכון, ואני רוצה רק להוסיף מכיוון ששאלת אז רק רציתי להוסיף
משפט אחד ש – 230 מקומות חניה שקיימות למסחר במקום הזה בדרך כלל
הם לא סגורות רק למסחר שהמסחר נסגר המקום הזה נסגר, לכן בשעות
הלילה בשעות שהדיירים באים לחנות המקומות האלה יהיו פנויים הרי
המסחר לא פתוח בלילה לכן 230 מקומות החניה האלה יש גם לדיירים
שגרים בסביבה פתרון בשעות הלילה. אני כבר מסיים. אני כבר מסיים. אני
רוצה לבוא ולהזכיר שלפי, אני כבר מסיים, דקה וחצי שתיים לכל היותר. אני
רוצה לבוא ולהגיד כך ראשית אתם יודעים שלפי התקנות והחוק של כחלון
ושבס וכל הדברים האלה בעצם 10 אחוז של תוספת זה הדבר שהועדות
צריכות לתת אותו כאוטומט ולכן גם הדבר הזה אנחנו מבקשים בסך הכל
12.5 אחוז וצריך לקחת את זה גם בחשבון. אני רוצה לבוא ולהגיד שבדירות
שאנחנו מדברים עליהם כרגע דיור, אנחנו מוסיפים 16 יחידות, בפעם הבאה
נוסיף 16 נוספים, 7 מהם לפי הכללים לבני המקום ולכן גם את זה צריך
לקחת בחשבון. בכל מגרש 7, 7 פה ו – 7 שם, 14 מתוך 32 יחידות יהיו
מיועדות לבני המקום, וצריכים לזכור שמדובר על דירות של 132 שזה המצב
היום ונניח שזה יישאר ולא תיתן לנו את ההקלה ומשרד השיכון יאשר דירות
שקשה לקנות אותם גם הזוגות הצעירים ואנשים שמקבלים דיור למשתכן,
הדירה הזאת היא דירה ענקית של 132 לכן גם את הנושא הזה אתם צריכים

לקחת בחשבון. אני חושב שבסופו של דבר בתוספת הקומות כמובן נדרשת אם אנחנו לוקחים את היחידות הנוספות כמו שהסבירו כדי שלא נצטרך לדחוף בהנחה שלא תאשרו את היחידות דיור אנחנו נצטרך לדחוף את הדירות האלה לתוך הקומות הקיימות ואז יהיה לנו 5 דירות בקומה זה קצת בעיה.

שלום בן משה, רה"ע: עו"ד וילצ'יק תחזור על המשפט האחרון כדי שהוא יבין מה שאמרת. עו"ד אלי וילצ'יק: מקצועית, אני הסברתי כרגע לגבי התוספת הקומות אמרתי שבהנחה. רז שגיא: האם ניתן להוסיף במקום מטרים לדירות שטח מסחר ואז לעמוד בדרישה של משרד השיכון? הרי יש אתה קודם הסברת בטענה אתה אמרת שאני צריך לעמוד בכמות המטרים יש לי 2 בעיות מצד אחד אני חייב למלא את כל המטרים שניתן ושתיים אני לא יכול להגדיל את הדירות התוצאה של החישוב של מה שאתה אומר חייבים להוסיף דירות, אני שואל האם לא ניתן לקחת את המטרים האלה הפנויים לבניה, ולבנות במסחר.

עו"ד אלי וילצ'יק: זה הצעה נהדרת אם משרד השיכון יסכים שכל מה שיש בפרויקט ניקח את המטרים של המשתכן ונהפוך אותם למסחר תאמין לי זה יהיה מצוין.

שלום בן משה, רה"ע: רגע, רגע, סליחה, סליחה, שאלה זה לא התשובה כאן מכיוון שאתה רמזת איזה רמז דק שאם לא יהיה ככה נלך לשם וועדות וכו' וכו', קודם כל העניינים שלכם עם משרד השיכון הם שלכם משרד השיכון לא איתנו אתם חתמתם עם משרד השיכון לא איתנו. עכשיו אם יש לכם טענות כאלה ואחרות ומשרד השיכון יסכים כך או אחרת יכול להיות שימצאו פתרונות אבל לא כמו שאתם רוצים כרגע. אם אין לך מה להוסיף אני מודה לך תודה רבה. יש קבוצה של זוגות צעירים שרוצה להביע עמדה. זכותם מה קרה.

עו"ד אור מאיר: היום אני לא עו"ד היום אני זוכה. כמו שכולם יודעים גם פעם קודמת ענית והצגתי לכם את הבעיות שלנו בתור דיירים שזכו בפרויקט אני לא יודע אם המתנגדים יודעים או לא יודעים, אני דייר עתידי של שפיר, אנחנו הדיירים צמודים על פי משרד הבינוי והשיכון לפי החוזים שלנו אנחנו צמודים למדד תשומות בניה, זאת אומרת שכל יום שאנחנו לא חותמים מול שפיר חוזה מדד תשומות הבניה ומחיר הדירה עולה שכרגע אנחנו עומדים בערך כל 80,000 ש"ח בערך היום שכל שנה זה עולה בעוד 20,000, 30,000 ש"ח, כמובן

שהטענות שלהם חמורות וגם לשפיר יש הרבה טענות כלפיהם אבל אנחנו פה באמצע אנחנו אוכלים אותה גם מהצד הזה וגם מהצד הזה, אני מבין את הבעיה של ה - מצוקת חניה, אני מבין את הרצון לקבל עוד זכויות בניה אבל מצד שני עומדים פה דיירים 256 זוגות צעירים שרוצים להתאכלס. תוסיף עוד 32 יחידות כבר 280. עכשיו כל עניין העיכוב שזה יגיע למחוזית אני לא שופט אבל בדרך כלל אנחנו גם יודעים את התוצאות יגרום לנו לעיכוב משמעותי ולנזק שכל דייר של עוד 30,000 ש"ח שהיום מדובר פה על נזק של 2.500.000 מיליון ש"ח לשנה. קחו בחשבון שאנחנו פה באמצע וההחלטות שלכם ישפיעו עלינו.

דובר : שמענו את ההתנגדויות ושמענו גם את התגובות ראינו שרוב הדברים הם באמת דברים שהם מינוריים לחלוטין חוץ מהעובדה שחלק מהאנשים יאבדו את הנוף היפה שיש להם היום, באמת בוא נשים את זה על השולחן.

(מדברים ביחד)

שלום בן משה, רה"ע: בקשה תמשיך.

דובר : כל עיכוב בתהליך עולה לנו המון כסף, חברת שפיר תגיד לכם הרבה יותר טוב ממני ברגע שיש להם את האוקיי הם יודעים לרוץ מאוד מהר זה אומר מרכז מסחרי בשכונה, זה אומר עוד חניות נוספות שגם הדיירים היום שקיבלו חניה אחת ויש להם 2 רכבים יהיה להם מקום להחנות את הרכב בערב זה ברור אבל הם לא רוצים להגיד את זה בקול, חברת שפיר תגיד לכם יש לנו עכשיו אישור אנחנו רצים אותנו זה מעניין כי יהיה לנו בית, לדעתי תוספת של 16 יחידות דיור וואלה זה לא סוף העולם.

דובר : התב"ע שלהם היתה ל - 8 בניינים שנהפכה ל - 13 בניינים יכול להיות שהם יושבים פה בלי תוספת.

שלום בן משה, רה"ע: עוד משהו?

דובר : אני חושב שמתן 14 דירות לתושבים הצעירים, אני חושב שמתן תוספת ומתן 14 דירות לזוגות צעירים ולתושבים צעירים של ראש העין כפי שהמכובד שלנו הציג את זה, זהו דבר חשוב ביותר ומצדיק את התוספת של 32 דירות לפרויקט שפיר.

מרים : אנחנו זוג צעיר שגר בתדהר קומה שניה אין לנו בעיה נוף, זוג צעיר גם שרוצה לקנות דירה אני רואה בעיית חניה ליד הבניין שלנו אמא שלי קשה לה ללכת אני לא רואה איך עוד 5 שנים היא תוכל לחנות ולבוא לבית שלי ושהיא תצטרך ללכת הרבה מאוד קילומטרים.

שלום בן משה, רה"ע: אמרו את דעתם הם לא סיכמו.

יובל : אני רוצה להגיד 2 דברים לחברה הצעירים אני גר בראש העין 20 שנה שאני עברתי לגור בראש העין מול הבית שלי אני גרתי ברחוב ... מאחורי הבית שלי היתה רחבת חניה מאוד גדולה היה אפשר לחנות שם ובאמת שיבחו את זה שיבואו אליך לא תהיה לך בעיה של חניה תמיד יהיה אפשר לחנות שם תוך זמן קצר מאוד החניות האלה נגמרו זה מה שהולך להיות גם בעודף החניות שיש לנו במרכז המסחרי שאמור להיות במרכז המסחרי אתם יכולים לראות את זה בטווח זמן קצר אחורנית מה שקרה בחניון של ההומלס פלייס החניון של ההומלס פלייס היה עוד מפוצץ במכוניות של כל אלה שלא היה להם איפה לחנות והיום כל מצוקת החניה שהיתה שם כי עכשיו בונים שם גני ילדים עכשיו התגלגלה הלאה לרחובות החוצה, אני רוצה להזכיר לכולם את רחוב מבצע דני, רחוב מבצע דני הוקם בשנת 91 מקומות החניה שם היו נפלאים, השכונה גדלה והתפתחה והילדים גדלו פתאום היה צריך 2 רכבים לכל משפחה ואחר כך הילדים הבוגרים קנו לעצמם רכבים וזה לא אחד או שניים זה לפעמים 1 ל – 3 או 1 ל – 4 למשפחה לצורך העניין. המשמעות היא שהפרוספקטיבי בכסף אבל אני לא יודע מה המילה ההפוכה לזה בחניות.

שלום בן משה, רה"ע: רבותיי תהיה בראש העין רכבת קלה מטרו יהיה. תודה רבה לכם.

אורן : נעים מאוד אני אחד מהזוכים של המחיר למשתכן אני רוצה להגיד כמה דברים על החברה הנפלאים פה שגם בלי הפרויקט הזה היתה בעיית חניה בכל התדהר על הפארק, וגם שהיה את ההומלס פלייס עדיין היתה לכם בעיה. שניה אל תשכחו שיש גם את הפרויקט של גינדי של המשתכן וגם של לוזון של המשתכן שאני לא חושב שדווקא הפרויקט הזה של שפיר הוא זה שיתן את הצוואר בקבוק, בוא נשים את הדברים על השולחן, גם שיש בעיית חניה שאמא שלי או דודה שלי באים אליי אז אני יודע יש מצוקת חניה ואני גר בחנה רובינא כבר שלוש שנים אז אני לא חושב שהפרויקט הזה הוא זה

מה שיתן פה עכשיו ויאמר לזכות עיריית ראש העין שלכל פרויקט ואני רואה את זה מהבית שלי שלכל פרויקט יש שצ"פ אתם קוראים לזה שצ"פ אם זה ללוזון ואם זה לגינדי ואם זה לתדהר אז אתם מדברים פה כאילו הולכים מקצה לקצה, כאילו הולכים מהבתים הפרטיים חוצים את השצ"פ עוברים אליכם זה לא נכון, אתם באים ויוצאים בהצהרות ושוכחים שמשנת 2015 אנחנו מנסים לקדם את הפרויקט הזה ויש אנשים שיש להם שכירות עם ילדים ומשכנתא עוד מעט ואנחנו באמת זכינו במשהו שאנחנו רוצים באמת ליישם אותו.

שלום בן משה, רה"ע: סליחה, סליחה. תודה רבה לכם.

(קהל יוצא)

(ההקלטה הופסקה)

בנגה בני בית אור: שלום רגע תקשיב, תקשיב רגע מה שהוא הציע שאני מאוד אוהב את ההצעה שלו למרות שזה רז הציע אני אוהב את ההצעה, המשמעות, המשמעות, המספר 32 דירות, 32 דירות נכון,

אריה גלברג: פה זה רק 16.

בנגה בני בית אור: 32 דירות זה אומר עוד 3840 מ"ר מסחר שווה ערך.

שלום בן משה, רה"ע: תעלה להצבעה.

אריה גלברג: מעלים את הבקשה להצבעה 2 קומות וכל מה שהם ביקשו ובנוסף היה להם בקשה לשינויים טכניים במיקום של מסחר וחניות שזה אני ממליץ לאשר. זה העתקה בעצם. ואפשר להוסיף שאנחנו נראה בעין יפה בקשה שעניינה הוא המרת שטחי מגורים למסחר.

בנגה בני בית אור: בהיקף של 4000 מ"ר.

שלום בן משה, רה"ע: צריך הנמקה לעניין הזה. סליחה אתה מתנגד לך לשלום.

עופר גבאי: אני מתנגד להגדלה של דירות ובעד הגבהת כל הטכני ואת הזכויות בניה האלה שיעבירו למסחר וכמה שיותר מהר.

(עופר גבאי יצא)

אריה גלברג: טענות לפגיעה בנוף ובטיחות ובעיות תנועה וחניה מתנגד.

שלום בן משה, רה"ע: רגע, רגע תן בקשה ליועץ המשפטי לשים הנמקה יותר כבדה בקשה.

עו"ד משה כהן : אני אומר על רקע ההליך המשפטי הקודם ועל רקע הצהרות שניתנו באותו הליך,

(עופר גבאי חזר)

עופר גבאי : עוד משהו אחד אריה יש משהו שאני שומע שבגלל שלא תהיה תוספת לא יאשרו להם מעלית וכל מיני דברים כאלה,

עומר רצון : אני לא יודע אם פורמלית מותר לך ברגע שיצאת לחזור ככה.

בנגה בני בית אור : ... לא יאשרו להם מעלית קבלן שרוצה לעשות 8 מעליות לא יאשרו לו איזה שטויות בחיך.

עו"ד משה כהן : על רקע השלב המאוחר שבו מוגשת הבקשה.

שלום בן משה, רה"ע: הנימוקים חשובים עכשיו.

אריה גלברג : ההתנגדות מתקבלת, מאושרת תוספת החניות ואחר כך ננסח את זה, החניות והמסחר, הועדה תראה בחיוב העברת שטחי מגורים למסחר. כפי שעלה

אצלי.

שלום בן משה, רה"ע: חברה תודה רבה.

- תום הישיבה -