



חבר המתרגמים



הקלטה ותמלול  
www.hever.co.il  
protocol@hever.co.il

# עיריית ראש - העין

מליאת הוועדה המקומית

ישיבה מס' 2012001

ביום 28.05.2012, ז' סיוון, תשע"ב

## השתתפו:

### חברים:

משה סיני	-	יו"ר הועדה
מתי יצחק	-	חבר ועדה
נתנאל בן-יוסף	-	חבר ועדה
שרי סלע	-	חברת ועדה
אמיר פוריאן	-	חבר ועדה
עופר בביוף	-	חבר ועדה

### סגל:

עו"ד משה כהן	-	יועץ משפטי לוועדה
אריה גלברג	-	מהנדס הועדה
מיקי קפון	-	מנהל הוועדה לתכנון ובניה
אירית נתן	-	מנכ"לית
עו"ד פרומה פורת	-	יוע"מ לעירייה
משה כהן	-	מבקר

הקלטות דיונים ושיבות



הקלטה ותמלול



פענוח קלטות חשאיות



תמלול



תרגום מסמכים



תרגום סימולטני



תרגום עוקב

#### תל-אביב

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

#### ירושלים

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

#### חיפה

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

### פרוטוקול

משה סיני, יו"ר: ערב טוב לכולם. לפני שמתחילים את הישיבה, אנחנו נמצאים היום ביום קצת קשה, אז א. אנחנו מרכינים ראש לזכר עופר חתוכה, שנפטר ונקבר לפני שעה קלה. בן למשפחה מאוד מכובדת, מתנדבת אצלנו בעיר. גם התבשרנו, על עוד בשורה כואבת שאביו של חבר המועצה אמנון בן עמרם נפטר, אז אנחנו משתתפים בצער המשפחה ונדמה לי שהלוויה היום בשעה 10 (מי שיכול, שיגיע).

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 2012001 תאריך 28.5.2012. יש לנו 2 או 3 נושאים על הפרק.

#### אישור פרוטוקול וועדת המשנה מיום 4.4.2012

שרי סלע: א. אני לא מבינה למה אתה מערבב בין וועדת משנה למליאה. על כל פנים את פרוטוקול וועדת המשנה מיום 4.4.12 קיבלתי בסה"כ ביום חמישי או רביעי האחרון. יש לי הערות ותגובות, אני עוד לא הספקתי להוציא את זה (אני עדיין בטווח של השבוע ימים),

משה כהן: וועדת המשנה או חברי וועדת המשנה או הפורום הזה, הוא חלק מפורום המליאה. אי אפשר הפוך, וועדת משנה לא יכולה לאשר פרוטוקול של מליאה, אבל למה מליאה לא תאשר פרוטוקול של וועדת משנה.

שרי סלע: עקרונית היא יכולה, אבל זה אך במקרה ולא עבר הזמן הנדרש-

משה סיני, יו"ר: האם כל אישור של פרוטוקול וועדת משנה, צריך לעבור אישור מליאה?

משה כהן: לא.

משה סיני, יו"ר: אז בשביל מה אנחנו מעלים את זה בכלל? מי שרוצה שיגיש את ההערות וזהו.

משה כהן: לא, פורמאלית כל פרוטוקול של וועדת המשנה, לצורך העניין, מתאשר בישיבה הבאה של וועדת המשנה שלאחריה.

משה סיני, יו"ר: נכון, אז למה במליאה?

משה כהן: בסדר, אפשר שלא. אין שום בעיה, נאשר את זה בישיבה הבאה.

**דיון עקרוני – תוספת שטחי שירות – גוש 5511 חלקה 72 מגרש 2190 – אחים אהרוני**

**יהודה הלוי 155**

משה כהן: יש לנו מגרש ששווק ע"י המינהל, קרוב מאוד למפגש שבזי יהודה הלוי, המגרש השני שם. המגרש הפינתי הוא מגרש מבונה, זה המגרש שנרכש במכרז של המינהל. הוגשה בקשה להיתר, או היינו במגע עם להסדרת ההיתר, הוגשה בקשה להיתר שהכילה הקלות מהקלות שונות,

שרי סלע: מתי?

משה כהן: לדעתי באוגוסט 2011 בערך, יולי-אוגוסט.

עופר בביוף: כשפונים משבזי ליהודה הלוי, מצד ימין?

משה כהן: מצד ימין, המגרש השני. הוא מוקף בסוג של גדר כזאת. הרבה זמן הוא שימש לחניה של משאיות מי שזוכר, או כל מיני מכוניות מזדמנות. הקבלן הזוכה, אחים אהרוני, הגיש בקשה להיתר, שכללה את ההקלות הבאות: בעיקרון, תוספת קומה נדמה לי, תוספת של 2 יחידות דיור ובין לבין היה לנו וויכוח איתו, באשר להיקף שטחי השירות שאפשר היה לאשר בבניין הזה. התכנון שלו, היה כניסה לחניה מכיוון יהודה הלוי, כאשר עושים שימוש בקומה מפולשת לטובת חניה. חשוב לזכור שיש הפרשי גובה בין יהודה הלוי לבין הר המור שיושב בעורף, בערך איפה שיש גובה של כקומה.

ההחלטה שקיבלנו בזמנו, היתה החלטה מסויימת שעליה הוגשו עררים לוועדת ערר ובסופו של יום, וועדת ערר קיבלה החלטה שהיא ההחלטה הסופית. ההחלטה הזאת אומרת שהם מאשרים 4 קומות ביחס לרח' הר המור, כאשר הקומה הרביעית היא קומה חלקית שמותר בה 2 יחידות דיור עם נסיגה של 3 מ' לכיוון יהודה הלוי. כל פתרונות החניה, יהיו בכניסה מיהודה הלוי למגרש, זאת הקביעה של וועדת ערר. היא לא נכנסה לנושא זכויות הבניה.

עכשיו, יש לנו החלטה ישנה שמתייחסת לכל האיזור, ביחס לשטחי השירות

המותרים. שטחי השירות שננקבו בזמנו, היו לפי מפתח של 45 מ' ליחידת דיור. מסתבר שלטענת הקבלן ובין היתר על בסיס החלטת וועדת הערר, היקף שטחי השירות המאושרים, לא מספיקים כדי לתת פתרון לחניה. זאת אומרת, בשביל קומה מפולשת, פורמאלית עפ"י התקנות, זה נחשב כשטח שירות. כל השטח המקורה לטובת חניה, נחשב כשטח שירות. כשעושים תחשיב, מסתבר שפשוט אין מספיק. מסתבר, אגב, שגם אם היינו בוחרים בחלופה של חניון תת-קרקעי, מרתף לצורך העניין, גם הוא צריך הסדרה באמצעות הקצאת שטחי שירות.

הדיון הזה מובא להחלטת מליאה, כדי להקצות שטחי שירות או כדי לקבוע תוספת של שטחי שירות או הסדר ספציפי של שטחי שירות למגרש המסויים הזה, באופן שהתכנון יעשה שכל.

מתי יצחק : הרי שם התבי"ע נקודתית, מה התקנון אומר?

משה כהן : הוא לא מתייחס לשטחי שירות בכלל. יש הרבה תקנונים שלא מתייחסים לשטחי שירות. אנחנו במליאת הוועדה המקומית, קבענו הסדרים של שטחי שירות. מדובר בתביעות שקדמו לאוגוסט 1992. החוק קובע שכל השטחים שנמכרו בתביעות האלה הם שטחים למטרות עיקריות והוועדה המקומית במליאתה, קובעת הסדר של שטחי השירות. ואגב, ב-א/.../2000 אין שום הסדר של שטחי שירות.

שרי סלע : אני בנקודה הזאת, מבקשת לשאול, להבהיר, לא יודעת איך להתייחס לזה. אם כבר התייחסת לשאלתו של מתי, אז בהמשך לזה, אם תסתכל על טבלה 5 בטבלת זכויות והוראות בנייה של אותה תבי"ע, אז בשורה אחת כן יש התייחסות לשטחי שירות. זאת אומרת, לבוא ולטעון שלא ינתן מענה לשטחי שירות, זה איזושהו סוג של הטעיה (אני ביקשתי עכשיו לקבל את התבי"ע המאושרת, חתומה של המגרש, ויש כן התייחסות לשטחי שירות). זאת אומרת, להגיד 'לא היה מקובל באותה תקופה', אז תמצא תשובה אחרת אבל לא את התשובה הזאת, כי יש פה!

משה כהן : לא, לא, אני לא מוציא שום תשובה אחרת, אני אסביר אותה : ההחלטה של

הוועדה המקומית שנתנה שטחי שירות ביחס של 45 מ' ליחידת דיור, התקבלה באפריל 1999 ובין היתר התייחסה לתוכנית א/פ/201 שהמגרש הזה הוא חלק ממנה.

שרי סלע: זו תוכנית נקודתית שאני מחזיקה?

משה כהן: התוכנית הנקודתית הזאת, כתוכנית שהיא בסמכות הוועדה המקומית, שיקפה מצב קיים ורק עשתה שינוי לגבי ניוד איזשהו שביל, שבטעות סומן בתב"ע, ניידנו שביל לכיוון השני, לכיוון מגרש המגורים הפרטי ופינינו מגרש לטובת שיווק במכרז ע"י המינהל. הר/נ/מק הזאת, שיקפה מצב תכנוני קיים. זאת אומרת, את החלטת הוועדה המקומית בהיבט של שטחי שירות, מאפריל 1999.

שרי סלע: אבל עדיין יש כן התייחסות,

משה כהן: היא יכולה היתה גם שלא להזכיר את זה, זה לא היה משנה שום דבר.

שרי סלע: לא משנה, אבל אי אפשר להגיד 'לא היתה בשעתו התייחסות לשטחי שירות', כי כן היה.

משה כהן: לא. בתוכנית שהסדירה את זכויות הבנייה במגרש הזה, שהיא א/פ/201, אין הסדרות של שטחי שירות. שטחי השירות הוסדרו לראשונה בהחלטת מליאת הוועדה המקומית מאפריל 1999.

שרי סלע: אנחנו מדברים על נייר שנוצר באותו מועד, באותו זמן ומתייחס למגרש הזה גם. אז זה מראש בחרו לא לתת שטחי שירות, זה מה שאני מנסה לומר. זה לא כי לא נהגו או כי שכחו או לא התייחסו. זאת לא האמירה. לא קבעו למגרש שטחי שירות, נקודה. בלי פרשנות. עכשיו תחליט אתה, אם אתה רוצה להוסיף להם שטחי שירות או לא. אבל התשובה שנתנה פה לשאלה של מתי, היא לא תשובה מדוייקת.

משה כהן: לא, היא תשובה מאוד מדוייקת. אני אסביר אותה עוד פעם, תוכנית בסמכות הוועדה המקומית (זה מה שאת כנראה מחזיקה ביד), לא יכולה לגעת בזכויות בניה. זה לא בסמכות הוועדה המקומית בכלל. התוכנית הבסיסית שהסדירה את הקמת השכונה, היא א/פ/201, היא תוכנית ישנה יחסית, היא

קדמה לאוגוסט 1992. החלטת הוועדה המקומית או מליאת הוועדה המקומית, מאפריל 1999 היא זו שקבעה את ההסדר הראשוני של שטחי שירות ביחס לכל השכונה, 45 מ' ליחידת דיור אחת. זה מה שאת כנראה רואה, הרנ/מק הזאת אושרה הרבה לאחר מכן. היא רק שיקפה את החלטת מליאת הוועדה המקומית מאפריל 1999.

- שרי סלע: אז למה היא שיקפה רק לתא שטח אחד, ולא לתא שטח שני?
- מיקי קפון: כי זאת היתה נקודתית, היא התייחסה רק למגרש הזה כי במגרש הזה נפלה טעות תכנונית.
- שרי סלע: אתה יכול להראות לי מה זה תא שטח 71/1 ומה זה תא שטח 71/2?
- מיקי קפון: אין לי את התב"ע הזאת פה.
- משה כהן: 71/1 זה המגורים צמודי קרקע ו-71/2 זה ה-, זה תשריט של התב"ע.
- שרי סלע: אגב, כן יש פה טח שירות, 23 מ' ליחידה! אז אי אפשר להגיד לא היה אז שטחי שירות. יש.
- עופר בביוף: אני חושב שגם בפירוש שלכם, היה מוזכר שם שהיו שטחי שירות כי הטוטאל הנדרש עכשיו-
- משה כהן: את מדברת על מגורים ג', 23 מ' ליחידה בגג, במסגרת אחוזים-
- שרי סלע: אני מדברת ברמה העקרונית, שנתנה התייחסות לשטחי שירות, ועכשיו באים ורוצים לתקן. זו אמירה אחת.
- עופר בביוף: משה, גם בחומר שאתם העברתם לקראת הדיון היום, אם מסתכלים אז היו שטחי שירות, כי המכפלה של 45 כפול אלה, היא לא דורשת-
- עו"ד פרומה פורת: אבל לא מספיק ורוצים להוסיף עוד,
- שרי סלע: אז בסדר, זו אמירה אחת, שאפשר לקבל אותה.
- עו"ד פרומה פורת: השאלה עוד פעם, מכוח מה. האם מאותה החלטה מ-99' או שבמקור?
- משה כהן: איפה המצב הקיים?
- מיקי קפון: זה מצב קודם ל-מק/ השביל נמצא פה בצפון החלקה.
- משה כהן: סומן פה בטעות שביל, יש פה מגרש מגורים בנוי – סומן פה בטעות שביל.
- שרי סלע: הבינו את השביל, בסדר.

- משה כהן : רגע, זה כל מה שהתוכנית הזאת עשתה, היא לא נגעה בזכויות הבנייה עפ"י א/פ'201.
- שרי סלע : משה, הכל בסדר, רק אם תחזור להסבר שלך – לשאלה של מתי, הארתי את עיניך שטעות, כי השטחי שירות הוגדרו. לא מספיק, אבל הוגדרו.
- מיקי קפון : בתוכנית הנקודתית מ-99' מקומית, הוגדרו מספר המטרים של שטחי שירות לגבי מגרש מסויים?
- משה כהן : כן,
- מיקי קפון : איזה מגרש, אותו מגרש שמדברים עליו עכשיו?
- משה כהן : אותו מגרש, אבל זאת החלטת מליאת הוועדה המקומית מאפריל 99'.
- מיקי קפון : זה היתה החלטה נקודתית, עכשיו באים ואומרים : אנחנו מבקשים לתקן, רוצים לקבוע שטחים אחרים?
- שרי סלע : אנחנו בסטנדרטים אחרים, ומבקשים לקבל. זה הסבר-
- משה כהן : זה בדיוק מה שאני אומר,
- מיקי קפון : מה קורה לגבי מגרשים אחרים בשכונה, באיזור, משהו דומה? יש איזה החלטות, או שזה הכל-?
- משה כהן : חלה עליהם החלטה מאפריל 99' של 45 מ' ליחידת דיור.
- חשוב להדגיש דבר מאוד מאוד פשוט : אין שום שינוי ואין שום נגיעה וזה לא עומד בשום סתירה להחלטת וועדת ערר, בכל מה שקשור לגובה הבניין, לכמות יחידות הדיור. בשום מובן אין שום סתירה. ההיפך,
- מתי יצחק : ומה המתנגד הזה?
- משה כהן : נשמע אותו. ההיפך, באופן פרדוכסאלי זה דווקא מיטיב איתם, כי אם אנחנו לא נסדיר להם חניה מיהודה הלוי, הם יצליחו להסדיר חניה מהר המור, שזה יגרום להם להרבה יותר קשיים.
- עופר בביוף : וזו אמורה להיות בסוף קומת חניה אחת?
- משה כהן : כן.
- עופר בביוף : באותם 45 מ' או התוספת שרוצים לאשר היום, יש לנו יכולת לבוא ולייעד את זה ולקבוע את זה רק לטובת קומת החניות, כדי שלא ייעשה בזה שימוש

אחר?

שרי סלע: אם יש לו מספיק חניות, מה איכפת לך?  
 משה סיני, יו"ר: ערב טוב, תציג בבקשה את עצמך לפרוטוקול, הדברים כאן מוקלטים ואחרי זה נשמע את ההתנגדות שלך.

ג'אן אבי: אני גר ברח' הר המור 16, הבית בדיוק ממול למבנה שנבנה. ההתנגדות: הדיון הזה כבר נדון בעבר, הנושא הזה של ההקלות האלה שהוא מבקש לגבי הרחבת שטחי שירות, כבר נדונו. הם נדונו במכתבים מולך, הם נדונו בוועדה המקומית ונדונו גם בוועדה המחוזית. המכתבים מופיעים בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית, הוא שלח לכם מיילים בנושא הזה ופתרתם אותו בתשובה שהוועדת מליאה ב-99, גם בוועדה המחוזית הוא דרש את התוספת הזאת וגם פה לא נתנו לו את התוספת והם גם כתבו בסוף, שלא ינתנו תוספות נוספות.

משה סיני, יו"ר: אתה יכול לצטט מה הם כתבו?

ג'אן אבי: כן. "למען הסר ספק אנו קובעים כי שקלנו את מכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים לניצול המיטבי, ולהשפעותיו על הסביבה. לאור האמור, אנו קובעים כי לא תינתנה הקלות נוספות במקרקעין אלה".

שרי סלע: הקלות נוספות מעבר למה?

ג'אן אבי: מעבר למה שהם נתנו, הוועדה המחוזית. נתנו לו את הקומה הרביעית, שזה 2 פנטהאוזים, ואמרו לו לעשות קומה מפולשת,

משה כהן: ו-2 יחידות דיור נוספות,

ג'אן אבי: קומה רביעית זה ה-2 יחידות נוספות, הפנטהאוזים למעשה. והקומה המפולשת זה קומת כניסה מיהודה הלוי.

משה כהן: אז מה הבעיה? למה אתה חושב שזה עומד בסתירה להחלטת וועדת ערר או למה אתה חושב שזה פוגע בכס? אם בהר המור הבניין יישאר באותו גובה, עם אותה כמות יחידות דיור? מה שקורה בכניסה מיהודה הלוי, אתם לא רואים את זה אפילו. למה זה משנה לכם?

משה סיני, יו"ר: אתה מעדיף שהכניסה תהיה מהר המור?



- ג'אן אבי : לא, אין לי בעיה מאיפה הכניסה תהיה. מבחינתי זה חסר משמעות.  
 משה סיני, יו"ר : אבל בהר המור זה ייצור יותר עומסים של מכוניות,  
 ג'אן אבי : ברור שזה ייצור עומסים.
- משה סיני, יו"ר : אז מה זה משנה לך שהכניסה תהיה מיהודה הלוי? זה דווקא מיטיב את מצבך?
- ג'אן אבי : אתם משנים את הנושא. מבחינתי לא משנה לי מאיפה הוא נכנס, אין לי התנגדות לזה שהוא בונה בכלל. כשקניתי את השטח, ידעתי שיש שם בניין 3 קומות, 12 יחידות דיור. קיבל קצת יותר, או.קיי. מקבל את זה, חסר משמעות מבחינתי, אם נכנסים מיהודה הלוי או הר המור, בניין יהיה שם. הבעיה שלי כרגע, זה הנושא שהוא מנסה לקבל יותר שטחי בנייה.  
 משה כהן : לא, ממש לא.
- ג'אן אבי : שטחי שירות זה שטח בנוי, שטח שירות זה שטח בנוי,  
 משה כהן : זאת אותה קומה מפולשת.
- ג'אן אבי : אז אדון סעדי, בזמנו כתב מכתב לכב' ראש העיר, שחסרים לו 200 מ' ואתם היום דנים ב-447 מ'. חסרים לו 200 מ', אז אם חסרים לו 200 מ' לצורך חניה, אז או.קיי. 200 מ'. אני מבין, אני סה"כ מבין קצת חשבון. אני יודע שיש שמ"ר בקומה, כמות חניות שהוא צריך בקומה המפולשת. ברור לי. פחות או יותר אני מבין את החשבון. אבל אתם נותנים לו כבר 447 מ'. דנים על 447 מ' בשעה שהוא מדבר על 200 מ' חסרים לו. שטחי שירות 447, זה הבקשה והוא למעשה ביקש מכב' ראש העיר במכתב משנת –
- שרי סלע : אחרי ההחלטה של הוועדה?  
 ג'אן אבי : לא, לפני ההחלטה של הוועדה,  
 שרי סלע : והוועדה אישרה את השטחי שירות?  
 ג'אן אבי : לא.
- שרי סלע : זה הונח לפני השטחי שירות?  
 ג'אן אבי : בוודאי, זה חלק מהנספחים שנתנו. חלק מהנספחים שהוצאתי מהמכתב שלו. מכתב אל מר משה סיני ב-26.4 הנושא של הוספת שטחי שירות לקומת

עמודים. "מצב זה יוצר חוסר של 220 מ' שטחי שירות". הוא מבקש 220 אז למה אנחנו דנים ב-440 מ'? אשרו לו 540 מ' שטחי שירות, זה מה שאושר לו בהתאם לחוק. מה שכתוב בתב"ע.

שרי סלע: "ניתן לאשר 540 מ' שטחי שירות, לפי החלטה קודמת. מוצע לאשר בהחלטת המליאה שטחי שירות נוספים בהיקף של 447 מ"ר". כן, צודק הבחור.

ג'אן אבי: ה-540 מ' כולל חניות, זה כתוב.

מיקי קפון: אני לא נכנסתי לאריתמטיקה של המספרים, אבל בוא נניח שזה באמת עוד 447, מה זה מפריע לכם, אני רוצה להבין. אתה אומר לי עכשיו היה לו 220, עכשיו יש לו 480, היה לו 500 עכשיו יש לו 900. שאני אבין, מה זה מפריע לשכנים?

ג'אן אבי: החשש לי, ממה שלצערי הצלחתי להכיר את הנפשות הפועלות אצל אותו יום, החשש שלי כרגע שזה לא- זה לא אישי, חס וחלילה, זה עקרוני. החשש שלי שברגע שהוא הולך לעשות הרחבה של החניה, יקבל יותר שטחי חניה, הוא ירים בניין יותר גבוה. שאני אצטרך לבוא לפה בעוד שנה, לדון על נושא של לעצור לו את הקומה החמישית. גם הבניין הגבוה הזה, ברח' שבזי התחיל ב-4 קומות והגיע ל-11 קומות.

שרי סלע: זה היסטוריה שצריכה להאיר את עינינו יום יום, שעה-שעה.

משה סיני, יו"ר: אתה אומר, אתה מתנגד בגלל חשש עתידי שהמצב הבניין ישונה במקום ל-3 עם עוד קומה ל-15-14 קומות. זה ההתנגדות?

ג'אן אבי: כן.

מתי יצחק: אבל באופן עקרוני, אם הוא עומד בזה, אין לך בעיה?

ג'אן אבי: אם מדובר רק על החניות וקומה אחת מפולשת, או בקומה המפולשת והוא לא מרחיב את השטח של הבניין קווי אורך וקדימה, אז אין לי.

אמיר פוריאן: הבעיה שלך זה גובה? שזה יהיה עוד יותר גבוה, זו הבעיה שלך?

ג'אן אבי: כן.

(מדברים יחד)

משה סיני, יו"ר: רציתי להבין האם מעבר לחשש העתידי, האם זה יוצר איזה פגיעה בשכנים, אבל זה לא,

ג'אן אבי: זה לא אמור לפגוע בשכנים. אם זו קומה מפולשת, אנחנו לא רואים אותה, השכנים מהר המור לא רואים אותה.

משה סיני, יו"ר: אם דאגותיך יוסרו בעניין הזה, אין לך בעיה?

ג'אן אבי: אין לי בעיה.

משה סיני, יו"ר: או קיי. תודה רבה.

ג'אן אבי: תודה רבה.

(המתנגד ג'אן אבי עוזב את חדר הישיבות)

שרי סלע: נשארו כתוצאה מהקומה המפולשת, שטחים ירוקים במגרש?

מיקי קפון: כן.

שרי סלע: אז אפשר לראות, את האחוזים? למה אנחנו מאשרים עוד 400 כשהוא ביקש 200?

אריה גלברג: המכתב זה לא בקשה. גרמושקה זה הבקשה. הוא כתב פה מכתב, אני לא יודע מה-,

(מדברים יחד)

דוברת: שרי, אני שאלתי את מיקי (הוא פשוט הלך כרגע) את אותה שאלה שאת שאלת. מה שמיקי אומר, שהוא טעה שמלכתחילה הוא היה צריך לבקש יותר, כי ה-200 פשוט לא מספיקים, למדרגות מה שצריך וגם לחניות לפי תקן. אבל הוא תיכף יביא את התוכנית אז תראי.

שרי סלע: אני מבקשת לשמוע, אתה אמרת קודם משה, שגם אם הוא היה חופר קומה תת-קרקעית, זה לא היה משנה את הסטטוס של השטחי שירות. אבל עדיין חפירה לחניה כן פותרת בעיה כללית של חזות, של מעבר אוויר לרח' הר המור,

דובר: אין מעבר לרח' הר המור. הר המור הוא כזה בפער של קומה לעומת רח' יהודה הלוי.

שרי סלע: כן, אבל אתה מעלה קומה רביעית במקום קומה שלישית. זה שוועדת ערר

קבעה, זה עוד לא עושה את זה למצב האידיאלי. עדיין אפשר בתכנון עוד שלב של חשיבה. כל עוד לא הקימו את הבניין, מותר ורצוי לחשוב פעם נוספת. אז עם כל הכבוד, עדיין גם העירייה יכולה לערער על ההחלטה של וועדת הערר.

(פורשים את התשריט)

שרי סלע: אין חתך עם הרחוב, עם הבתים. אין מבט כולל קצת יותר. לא רואים את הבתים הסמוכים, לא רואים את הרחוב הסמוך.

עופר בביוף: כמה סה"כ לפי התוכנית, תהיה הקומה המפולשת של החניה?

מיקי קפון: 486 מ'.

עופר בביוף: זאת אומרת, סדר גודל של 500 מ' זה כל היתר מחסנים, ממ"דים ודברים כאלה.

מיקי קפון: כן, כן, זה מה שכתוב בחישוב.

שרי סלע: אבל כשאומר הבחור שהתוספת של הוועדה המחוזית – אולי באמת נפתח את ההחלטה של הוועדה המחוזית – שתינתן לו קומה רביעית, פלוס קומה מפולשת או שהקומה הרביעית תיצור את הקומה המפולש?

מיקי קפון: קומה רביעית מרח' הר המור,

משה כהן: "סיכומם של דברים: אנו מקבלים את הערר באופן חלקי כדלקמן: התכנון ישונה, אך שהחניות תתוכננה בגובה רח' יהודה הלוי כאשר הכניסה תתוכנן מרח' יהודה הלוי, ופתרון החניות יהיה בכיוון זה ולא בכיוון רח' המור. תותר בניית 2 יחידות דיור בקומה הרביעית, ביחס לרח' הר המור ובלבד שתתוכנן בנסיגה של 3 מ' מכיוון זה".

שרי סלע: אפשר לראות את התוכנית של רח' הר המור, ככה מחמת הספק,

מיקי קפון: זה מזרח כיוון הר המור, מערב כיוון יהודה הלוי. המאסות של הבניה יושבות על רח' יהודה הלוי כאשר המרפסות של דירות הפנטהאוז פונות לרח' הר המור.

שרי סלע: אבל הם לא התייחסו באמת לשטחי שירות, ועל זה הוא צודק.

משה כהן: לא התייחסו בכלל.

(מדברים יחד)

- משה סיני, יו"ר: חברים, לפרוטוקול, יש מישהו שמתנגד להחלטה?  
 שרי סלע: אני רק רוצה לראות את קומת הקרקע. זה אומר, הפתרון הזה, שעל כל יהודה הלוי אנחנו סוגרים את כל קו הבניין לחניה, זו המשמעות? שאין שם חניות אורחים בכלל. איפה נספח תנועה?  
 מיקי קפון: נספח תנועה הוא תנאי למתן היתר- לא מאושר בשלב העקרוני.  
 עו"ד פרומה פורת: אבל במקביל למדרכה ניתן יהיה לחנות?  
 מיקי קפון: במקביל לחניה, לרוב רוחב החזית פנוי מכניסות, יש רק כניסה אחת (מציג),  
 שרי סלע: אולי נבקש נספח תנועה?  
 משה כהן: אנחנו לא בתב"ע. שרי, חשוב לי להבהיר איזשהו עניין: היום אנחנו לא מאשרים את הבקשה להיתר. אנחנו רק קובעים הסדר כללי בדבר שטחי שירות. בקשה להיתר, תידון בנפרד.  
 שרי סלע: ואז צודק הבחור, הוא יצטרך גם קומה חמישית כי אני לא רואה איך נכנסים מכל החניות האלה.  
 משה כהן: הוא לא יכול. בבקשה להיתר, צריך בדיקה של יועץ תנועה ולהסדיר מקומות חניה. בשלב הזה אנחנו רק קובעים את מסגרת שטחי השירות. כל זה לצורך אינדיקציה איך זה אמור להיראות.  
 שרי סלע: מה גודל יחידות הדיור, אגב? כולן זהות או שיש התפלגות? כי אנחנו מדברים על 45 מ"ר לכל יחידה ואולי זה צריך להיות באופן יחסי?  
 אריה גלברג: יש דיון על הבקשה להיתר.  
 שרי סלע: אתה קובע את זה עכשיו, אתה קובע 45 ליחידה,  
 משה כהן: לא, הטוטאל הוא לכל המגרש, אם זה 45 כפול 14 יחידות דיור או 12, יש לי סה"כ זכויות בניה לטובת שטחי שירות, לכל המגרש. איך הוא מחלק אותם, זה שיקול שלו.  
 שרי סלע: קווי הבניין ישארו כמו התוכנית שאני מחזיקה ה? 5, 4,4, 8? אני שואלת, 5 ואחד 8, מה זה קדמי ומה זה אחורי?  
 מיקי קפון: לצורך העניין יש לו פעמיים קדמי, פעם להר המור ופעם ליהודה הלוי.  
 משה כהן: למה זה משנה לדיון הזה? זה לא דיון בבקשה להיתר,

עופר בביוף : אני רוצה להבין, בסה"כ אחרי האישור עכשיו יהיו בסביבות 900 מ' לעומת ה-12 או 14 יחידות דיור וזה בעצם מגדיל 45 מ' פחות או יותר, מה שהיה במקור, סדר גודל של קרוב ל-70 ומשהו מ' ליחידה, פחות או יותר. האם להחלטה כזו כאן, עשויה להיות השפעה מחר על מקומות דומים ברחוב, שאנחנו מזה יכולים להוות איזשהו תקדים שאנחנו אולי צריכים לחשוב?

מיקי קפון : כל השכונה הזאת היא שכונה בנויה, אני לא מכיר עוד מגרש ריק שממתין לבנינוי. כך שזאת שאלה בהרבה מובנים, תיאורטית לגמרי.

עופר בביוף : היא לא תיאורטית, כי מחר בבוקר, יש לי בית פרטי אני אחליט להרים בניין, משה כהן : המצב התכנוני שמאפשר בנייה רוויה, מגיע עד המגרש הזה הצהוב, ומכאן וצפונה זה כבר בניה צמודת קרקע לפי... 2000 כלומר אם מישהו ירצה לשנות תכנון, זה בסמכות הוועדה המחוזית וממילא כל הקלפים נפתחים לחלוטין, כי אתה מגיש את זה לוועדה המחוזית.

שרי סלע : זה הגבול של התב"ע של הבניה הרוויה, מכאן זה כבר חשיבה שונה.

משה סיני, יו"ר : יש למישהו התנגדות? מאושר.

#### דיון עקרוני – החלטה על אישור הקמת עמודי טעינה

אריה גלברג : הם רוצים להעמיד נקודות הטענה ... בבתים משותפים, בחצר של בתים, נקודות הטענה שאתה בא הביתה מחנה את האוטו, ולא צריך לשלשל כבל מלמעלה, יהיה לך נקודת הטענה רשמית וחברת חשמל, לכאורה, עשויה לבקש טופס 4, על כל חיבור חשמל חדש. והגיעו אלינו דוגמאות של הרבה עיריות שהוציאו אישור בחתימת מהנדס העיר שאין צורך בטופס 4, ולכן אנחנו מעבירים את זה לדיון עקרוני, שבעצם יסמך את מהנדס העיר להוציא את המכתבים האלה, שמאשרים לחברת חשמל שלא לדרוש טופס 4 על בניין קיים.

עופר בביוף : אם יש בית משותף בדומה לבתים בה' באייר, או בקתרוס, ותבוא עכשיו דרישה להעמיד שם עמדת טעינה. אנחנו לא מתחשבים בשום דבר סביבתי או מסביבי? או אולי בכלל אין מקום לשים כזה דבר?

אריה גלברג: לא, זה עמוד קטן. חברת חשמל, יש לה חוק החשמל שמאפשר לה להכניס מערכות מתחת לאדמה ולהתקין עמודים, ולעשות אלף דברים. פה מדובר על עמודון קטן שמכניס את התקע.

עופר בביוף: למה אני אומר? אני לא מסתכל על הבנייה העתידית ששם יש אולי יותר מרווח. בבנייה הקיימת, אם אני אקח את איזור קתרוס, סתם כדוגמא, שאי אפשר להשחיל שם סיכה-

אריה גלברג: מדובר בתחום המגרש, מגרשים פרטיים. לכל בניין יש חניה שלהם. ממש ליד המכוננית, על אבן שפה יהיה איזה עמוד קטן.

משה סיני, יו"ר: אריה, זה נושאים ששווה לחשוב עליהם עוד דקה או שתיים, שלא נצטער ש-

שרי סלע: אולי אפשר להביא תוכנית דוגמא איך זה נראה, מה המימדים שלו, משה סיני, יו"ר: איך זה נראה זה לא בעיה. העניין הוא, תראה תתאר לי איך זה הולך. אני תושב נווה אפק, הזוהר 14 פונה לחברת בטר פלייס לשים לי עכשיו עמוד ליד הבית שלי. מה בדיוק אמור לקרות עכשיו?

אריה גלברג: חברת בטר פלייס פונה לחברת חשמל, לה אין סמכות לבצע עבודות חשמל. חברת חשמל שמחה לעשות לה את העבודה, כי היא מרוויחה הרבה כסף מהטעינה הזאת. הם יבואו ויתקינו את זה, יחברו את זה לפילר הקיים בבניין, הם ישימו את זה החל מהלוח של הבניין, תחת האדמה (אתה לא תראה כלום) ויצא עמוד נקי בסמוך לאבן השפה.

משה סיני, יו"ר: של השטח הפרטי הציבורי? איך הם יודעים מה השטח הפרטי שלי, מה השטח הציבורי?

אריה גלברג: יודעים בדיוק איפה נמצאת החניה המסומנת של אותו אחד שקנה את האוטו. וזה יהיה במקום הכי קרוב לזה, צמוד לקיר.

משה סיני, יו"ר: ואם זה מפריע עכשיו לשכן שלי?

אריה גלברג: הוא יכול להתלונן,

משה סיני, יו"ר: לא, אבל זה יכול לבוא גם לסכסוכי שכנים.

משה כהן: סדר היום או הנושא הזה, כמו שעולה לסדר היום, ממנו משתמע שהוועדה

המקומית צריחה להחליט אם זה טעון היתר בניה או לא. אז אחת משתים, אם זה טעון היתר בניה – מה זה משנה מה הוועדה המקומית קובעת? אם זה לא טעון בהיתר בנייה, גם אז אין צורך בשום החלטה. אני חייב להודות, עוד לא נתקלתי בשום החלטה של וועדת ערר או החלטה של איזשהו בימ"ש, או אפילו איזשהו נייר יותר מסודר. אני מסוגל לחשוב על שיקולים לכל כיוון. העובדה שמדובר בעמודון נמוך יחסית, לא אומר שזה פשוט כמו שזה נשמע. תשתיות חשמל, שכנים, איפה אתה ממקם, כן חניה לא חניה, לדעתי שווה בשלב הזה, לפחות, שכולנו לומדים את התחום הזה, כמו שלמדנו בזמנו בעניין אנטנות, שווה דווקא להמתין, ולראות איך זה מתפתח. פתאום יבוא איזה שופט ויגיד משהו, פתאום משרד הפנים יוציא איזושהי הנחיה.

אריה גלברג: הציגו לי 10 מכתבים מ-10 עיריות שמהנדסי העיר חתמו על המכתב הזה. אנחנו שחברת בטר פלייס יושבת בקרבנו, נגרום לעיכוב? הרי זה ימנע שיווק של מכוניות. אני חושב שזה טפשי, בעיריות אחרות מהנדס העיר חתם על זה בלי אישור וועדה. אני חשבתי שמן הראוי שיסמיכו אותי לחתום על זה. זה מכתב אחד, זה לא שעל כל בקשה אני חותם.

שרי סלע: בדומה, אם נשליך את זה, נאמר, לנושא של כבלים לתקשורת ומעבר מכך שרק בזק היתה האחראית לכל התשתיות טלפוניה ותקשורת, ועברו והוסיפו חברות נוספות. ההחלטה שהיתה על מתן היתרים ועל האפשרות לעשות את זה, לא היתה ברמה המקומית. היא היתה ברמה הארצית והגדירו להם תחומים, והגדירו להם מי אנשי הקשר שמקבלים את האישורים וכן הלאה וכן הלאה, עד שעברנו איזשהו תהליך, עד שזה הגיע לידי כך שהיום גם אי אפשר להוציא היתר, בלי שמקבלים מהם את האישורים, חתימות וכן הלאה. זה גם נושא חדש. עכשיו, יכול להיות שבמספר רשויות ואולי לקראת בנייה עתידית, חתמו. זה עדיין לא אומר שזה נכון ושזה טוב ושזה קיים. אני חושבת שעדיין שווה לקבל מבטר פלייס – למרות שמי שמבקש את הבקשה זה חברת חשמל, כמו שאתה אומר – את ההתייחסות שלהם. כי גם הדוגמא הזאת שיקימו את זה במקום הפרטי, אבל המכונית חונה במקום ציבורי-



אריה גלברג : מדובר על חניות פרטיות בלבד, לא על עמדות טעינה ציבוריות שכבר אישרנו אותם מזמן, וכבר התקינו כמה. יש לנו הסכם חתום עם חברת בטר פלייס לגבי עמדות טעינה ציבוריות. אז עכשיו שדווקא בפרטי, שזה לא נוגע לנו, אנחנו נקשה עליהם? אני לא מבין את זה.

שרי סלע : האמת היא שנכון לראות מספר דוגמאות, מה המשמעות של זה. בבנייה רוויה מה משמעות של להוסיף עמוד ועוד מתח ועוד-

אריה גלברג : אין לזה משמעות.

משה סיני, יו"ר : מה שאני מציע, מאחר וזה לא דבר שמחר בבוקר צריך- מאחר ואנחנו רק 5 פה של חבריי מליאה, תעשה בדיקה נוספת על דוגמאות, איך זה בערים אחרות, האם היו פעם סכסוכים, האם זה יצר בעיות?

אריה גלברג : רק אבקש להסמיך אותנו להעביר את זה לדיון הבא בוועדת המשנה, לא לחזור למליאה כי זה יקח הרבה זמן.

שרי סלע : אבל זה דיון עקרוני, למה לא במליאה?

אריה גלברג : כי זה לא ראוי. שמעת פעם על משהו שנקרא מחשבה ירוקה, שמירת איכות הסביבה?

שרי סלע : זה בדיוק לכן אני רוצה לראות את זה,

משה סיני, יו"ר : מה שאני מציע, ברשותכם לפני המליאה הבאה, אנחנו נקדיש חצי שעה לדיון בנושא הזה, כך שזה לא יידחה עוד הרבה זמן.  
תודה רבה.

**תום הישיבה.**