

1



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

שופט: אטיאס אריה

בעניין: עיריית ר"ג, הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מבקשת

נגד

רם יבין

משיב

נוכחים: בי"כ המבקשת עו"ד קימל

בי"כ המשיב עו"ד פרוכטמן ועו"ד רוטמן

פרוטוקול

בי"כ המבקשת:

לפני שיתחיל הדיון אבקש לתקן טעול סופר שנפלה בבקשה.
 בטעות בסעיף 5 נכתב עבירה לכאורה ואבקש להוריד את המילה לכאורה.
 כמו כן בסעיף 2 ציטטנו במדויק תקנה מתוכנית רג/מק/1301 וציטטנו את סעיף 10 ב 1.1. באותו
 נוסח מדויק נכתב גם סעיף 11 ב(1).

אלי חכים מוזהר כדין ומשיב לשאלות בי"כ המשיב:

ש. מה מקצועך?

ת. הנדסאי בניין.

ש. כמה שנים אתה עובד בזה?

ת. אני עובד בר"ג משנת 79.

ש. אתה מכיר את ההיתר שניתן לבניין זה?

ת. כן הוא פה מולך.

ש. אתה מכיר את הבניין?

ת. כן.

ש. אתה מצהיר כי היית במקום ב-13/3 בפעם האחרונה האם נכון?

ת. הייתי מסי פעמים רב במקום.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ש. מתי היית לאחרונה במקום?
 2 ת. היום.
 3 ש. מה מצב הבניין כפי שמתואר בתצהירך?
 4 ת. העד משתהה בתשובתו.
 5 ש. האם נכון שהחלקים הנמוכים של הבניין שוקמו?
 6 ת. לא יודע אם שוקם. מה שקורה נהרס לגמרי כל החלק שהוא צפוני לחדר המדרגות עד היסוד
 7 ובנו מבנה חדש שם. בחלק הדרומי מעבר לחדר המדרגות בנו בניין חדש. כל התקרות שם חדשות.
 8 השאירו שם 3 קירות שכל קיר ברוחב של 60 ס"מ על 3 מ' והבניין נהרס לגמרי.
 9 ש. כאשר אני נמצא בהליך של בניה ונהרס קיר ואני צריך לבנותו מחדש, האם אני צריך לבנות
 10 ישר או לבנות קירות חדשים?
 11 ת. הרסו את כל הבניין.
 12 ש. ראית שהרסו את הבניין?
 13 ת. אני הייתי בבניין וראיתי כי במהלך הבנייה כל החלק הצפוני לחדר המדרגות היה שם בית ובית
 14 זה נהרס לגמרי.
 15 ש. ראית את ההריסות של הבית?
 16 ת. יש לי צילום שאין שם בית.
 17 ש. האם ראית שעבדו בהריסה או רק את התוצאה?
 18 ת. אני הייתי בבניין זה הרבה. ראיתי זאת אחרי ההריסה. בזמן ההריסה לא ראיתי.
 19 ש. בן כמה הבית הישן שעליו אנו מדברים?
 20 ת. אין לי מושג זה בית ישן.
 21 ש. אני אומר לך שזה 54 שנים?
 22 ת. יכול להיות.
 23 ש. אני אומר לך שהבית הישן הזה אחרי שהגיעו אליו ראו שהוא בעצם בנוי טלאי על גבי טלאי,
 24 כלומר בית שנבנה בשלבים?
 25 ת. לא יודע.
 26 ש. כאשר מדובר על בית בן 54 שנה ראית, שעשו מאמצים מבחינת העבודה כדי לשמור על הבית
 27 הזה?
 28 ת. לא.
 29 ש. האם ראית שמנסרים חלק מהבניין?
 30 ת. לא.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ש. האם לפי ההיתר היה צריך להרוס חלקים מהבניין?
- 2 ת. כן.
- 3 ש. ראית שהרסו?
- 4 ת. כן ראיתי רק לאחר שהרסו.
- 5 ש. ראית קטע הרוס וקטע אחר לא הרוס?
- 6 ת. ראיתי קטע אחד שהרסו לגמרי את כל הבניין. זה בניין גדול. את הבניין בנו בשלבים.
- 7 ש. הבניין הישן?
- 8 ת. אני הייתי בבניין הזה ולפי ההיתר שלו כל החלק מהחדר המדרגות דרומה נבנה והיה חלק ישן
- 9 שהוא היה...
- 10 ש. האם נכון שמה שמסומן בצבע צהוב בתוכנית שמצורפת להיתר הוא להריסה?
- 11 ת. כן.
- 12 ש. ראית את החדירות האלה (רח' ז'בוטינסקי) היה צריך להרוס כדי להרחיב את המדרכה?
- 13 ת. כן.
- 14 ש. האם נכון שצריך היה להרוס את העמודים שמסומנים בצהוב?
- 15 ת. כן.
- 16 ש. ראית שזה נהרס?
- 17 ת. מה שמסומן בצהוב בקומת המרתף שפונה לכיוון ז'בוטינסקי לא נהרס.
- 18 ש. היה צריך להרוס?
- 19 ת. כן אבל, לא הרסו זאת כי זה מתחת למדרכה.
- 20 ש. האם ליווית את הליכי הביצוע של החלקים שהיה צריך להרוס?
- 21 ת. כן.
- 22 ש. אתה יודע בוודאי שהיה צריך להרוס את החלק שנמצא ברח' ז'בוטינסקי, נסרו את החלק
- 23 שהיה צריך לשמור ואת החלק האחר הרסו?
- 24 ת. הליווי שלי לא פרטני.
- 25 ש. אני אומר לך שיש חלקים במבנה הישן שבמסגרת ההריסה של החלקים שהיו צריכים להרס
- 26 הם התמוטטו בגלל יושן, ברזלים חלודים?
- 27 ת. מה שאני יכול לומר בצורה חד משמעית שכל החלק שהוא נמצא צפונית לחדר המדרגות נהרס
- 28 כולו.
- 29 ש. חוזר על השאלה?
- 30 ת. יכול להיות שהתמוטטו בגלל יושנם. לא חושב שזה נכון לגבי המבנה הצפוני לחדר המדרגות.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ש. ראית שהרסו?
- 2 ת. לא. ראיתי אותו לגמרי מחוק.
- 3 ש. יכול להיות שבחלק הצפוני הזה נשאר חלק והוא היה מסוכן, היה צפוי להוות סכנה לשכנים
- 4 ופינו את השכנים מהצד ופינו את השכנים ונאלצו להרוס?
- 5 ת. לא יודע.
- 6 ש. אזכיר לך שהמהנדסים או המפקחים של היזם כתבן זאת למחלקת הפיקוח של ההנדסה?
- 7 ת. יכול להיות שכתבו אך לא ראיתי זאת בעיניים. לא שמעתי זאת בטלפון או דיברו איתי. לא פנו
- 8 אלי באופן אישי לא בטלפון ולא במשרד. כשקורה משהו קיצוני כזה מגיע הקונסטרוקטור
- 9 למשרדי ומדבר.
- 10 ש. האם אתה יודע שהיה פיקוח של משרד העבודה שבא לבדוק את הקיר הצפוני שמהווה סכנה
- 11 לשכנים?
- 12 ת. לא יודע.
- 13 ש. כמה קומות לפי ההיתר צריך להיות בבניין?
- 14 ת. אני רוצה להסתכל בתוכנית. לאחר עיון בתוכנית צריכים להיות בבניין מרתף + 9 קומות ומעל
- 15 קומה 9 יש עוד חדר על הגג.
- 16 ש. אם תסתכל בהיתר תראה כי יש 8 קומות מעל המבנה הישן הקיים?
- 17 ת. יכול להיות. בחתך א-א מופיע 8 קומות ומעל זה עוד קומה ומעל זה חדר ובחתך ב-ב מופיע 9
- 18 קומות ומעל זה חדר.
- 19 ש. כהנדסאי בניין אתה בטח יודע לקרוא את תוכנית הקונסטרוקציה?
- 20 ת. כן.
- 21 ש. האם 8 הקומות צריכים להתבסס על הבניין הקיים מבחינת עמודיו או שיש משהו אחר בהיתר
- 22 שנתתם?
- 23 ת. מבחינת קונסטרוקציה אני הנדסאי בניין ולא יכול לדעת.
- 24 ש. האם מה שמסומן בכחול זה קונסטרוקציה?
- 25 ת. זה בטון מזוין.
- 26 ש. אם אתה שם לב האפור זה הקירות הישנים האם נכון?
- 27 ת. מה שהיה צריך להישאר מהבניין הישן. לא היה צריך להרוס והרסו.
- 28 ש. אתה יודע מה זה בבושקה?
- 29 ת. כן.
- 30 ש. איך יושבת הקונסטרוקציה/שלד החדשה ביחס למבנה הישן כלומר מבנה מעל מבנה?



בתי המשפט

בש 000016/08

בימיש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ת. כן למיטב ידיעתי.
- 2 ש. איך הבנייה החדשה היא סותרת את ההיתר?
- 3 ת. בבנייה הייתם צריכים להשאיר חלקים מהבניין הישן. נהרס הישן ולפי חוות דעתי המקצועית
- 4 כל התקרות והרצפות הם בטון חדש יצוק ולמעשה גם לפי הבקור שלי בבניין כל מה שמופיע
- 5 בחתך ב-ב באפור הוא חדש, בנו אותו מחדש באותו מקום.
- 6 ש. מה שנהרס שוקם?
- 7 ת. לא שוקם. נהרס ונבנה מחדש. בהיתר ביקשו למעשה להשאיר חלק מהבניין ואין צל של ספק כי
- 8 את החלק הצפוני של המדרגות נהרס לגמרי וגם החלק הדרומי לחדר המדרגות כולו בטון יצוק
- 9 חדש.
- 10 ש. אתה מסכים כי המבנה החדש גם לפי ההיתר הזה לא נשען על הבניה הישנה?
- 11 ת. לא יודע.
- 12 ש. כשאני בונה בית לפי ההיתר ומתברר כי בגינתי את הקיר עקום או סטיתי, מה צריך לעשות
- 13 היזם כדי להתאים להיתר?
- 14 ת. להתאים להיתר.
- 15 ש. מה עושה?
- 16 ת. מוריד אותו ובונה.
- 17 מוגש ההיתר עם התוכנית מסומן מב/1.
- 18
- 19 ח.ח.:
- 20 ש. נשאלת אם ראית פניות של היזם והמהנדסים שלו בקשר לכך שהבניין נהרס לטענתם לא על
- 21 דם אלא נהרס אמרת לא ראית?
- 22 ת. כן.
- 23 ש. מה קורה ברגיל, כשלמישהו נהרס המבנה וזה לא מתאים להיתר?
- 24 ת. במצב כזה לרוב הקונסטרוקטור מגיע למשרדנו ומדבר איתי וקובע איתי ואני יוצא איתו לבניין
- 25 ולאחר שאנו מדברים אני מוציא צו הפסקת עבודה.
- 26 ש. במקרה זה, זה קרה?
- 27 ת. לא פנו אלי במקרה זה.
- 28
- 29



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 **מר חיים כהן מוזהר כדין ומשיב לשאלות ב"כ המשיב:**

2 ש. נתת תצהיר שהיית בבניין?

3 ת. כן.

4 ש. האם ראית את המשיב בונה את הבית?

5 ת. אותו אישית לא ראיתי.

6 ש. למה כתבת בתצהירך בסעיף 2 כי מצאת שהמשיב רם יבין ביצע עבודות?

7 ת. הכוונה הייתה שרם יבין הוא מבקש ההיתר, בעל ההיתר.

8 ש. אתה מכיר את ההיתר שנתת לרם יבין?

9 ת. חושב שכן.

10 ש. מה היחס בין הבית החדש 8 קומות חדשות לבין הבית הקיים, הישן, איך זה היה צריך להיות?

11 ת. זה היה צריך להיבנות עוד 8 קומות מעל 2 קומות שמעל פני הקרקע וקומת מרתף.

12 ש. האם הבית הישן היה אמור לשאת על גבו את כל 8 הקומות שמעל?

13 ת. על פי חתימת מבקש ההיתר ואחראי על ביצוע השלד והקונסטרוקטור.

14 ש. אם אדם מבקש היתר למרות שבמחנה הנדסית זה לא ניתן מה אתם עושים?

15 ת. אין לנו שיקול דעת אני מסתכל מבחינת חוק התכנון והבנייה.

16 ש. האם אתה חתום על ההיתר מ/ב/1?

17 ת. כן.

18 ש. בדקתם אותו?

19 ת. כן אם הוא מתאים לחוק התכנון והבנייה וגם התקנות.

20 ש. כלומר הקונסטרוקציה שמסומנת שם נבדקה על ידכם?

21 ת. לא.

22 ש. לא ראיתם אותה כלל?

23 ת. אין וועדה מקומית בארץ שבודקת קונסטרוקציה. הכל נסמך על תצהיר מהנדס

24 הקונסטרוקציה וזה נבחן גם בוועדת זיילר.

25 ש. ראיתם כי הקונסטרוקציה הזו בבניין הזה לא נשענת על הבניין כי הקווים הכחולים בעצם

26 עוטפים את הבניין הישן?

27 ת. מתוך תשריט זה לא ניתן לדעת.

28 ש. למה, קירות כחולים לא רואים?

29 ת. זה תשריט ארכיטקטוני ולא קונסטרוקציה.

30 ש. יש לכם תוכנית קונסטרוקציה?



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ת. יש נספח.
- 2 ש. אפשר לראות?
- 3 ת. אני לא יכול לומר עליו מילה.
- 4 ש. אישרת אותו?
- 5 ת. הוא חלק ממסמכי ההיתר שאושרו על ידי. אני חוזר פעם נוספת זה הנוהג בכל הארץ של
- 6 הודעות המקומיות ואין כל איש מוסמך בוועדה המקומית שיכול לבדוק את הקונסטרוקציה.
- 7 ש. אתה יודע לפי התוכניות?
- 8 ת. אני לא יודע שום דבר. זה לא הגון והוגן לחקור אותי בכיוון זה.
- 9 ש. למה לא?
- 10 ת. משום שמבקש ההיתר קודם לקבלת ההיתר הסביר לי כי הבניין הזה יעמוד על תילו וישאר.
- 11 ש. לפי כל אדם הדיוט לא איש מקצוע אפילו, בית ישן של 50 שנה יכול להחזיק על גבו בית של 8
- 12 קומות ואתה אומר כי אתה לא קונסטרוקטור וחושב שזה אפשרי?
- 13 ת. אני חושב שזה אפשרי.
- 14 ש. כמה שנים עמד הבית הישן?
- 15 ת. לא יודע אבל, כמה עשרות שנים.
- 16 ש. יכול להיות 54 שנה?
- 17 ת. כן.
- 18 ש. האם יכול להיות שבית ישן זה לא נבנה כמקשה אחת אלא בשלבים?
- 19 ת. יכול להיות.
- 20 ש. אתה מהנדס עיר ותיק מאוד וראית בקשות להיתרים?
- 21 ת. כן.
- 22 ש. אתה לא יכול להצביע כאן על העמודים של הבניין?
- 23 ת. לא יכול להצביע על העמודים של הבניין. אני לא יכול לזהות את העמודים של הבניין.
- 24 ש. מציג לך את התרשים של קומת המרתף – אתה יכול לזהות שם את העמודים?
- 25 ת. אם השאלה לגבי העמודים של הבניין הישן. קודם השבתי לגבי העמודים של הבניין החדש.
- 26 ישנם סימונים שהם קרוב לודאי עמודים של הבניין הישן.
- 27 ש. הם צבועים בצהוב?
- 28 ת. כן.
- 29 ש. מה משמעות צהוב?
- 30 ת. חלקי בניין להריסה.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימויש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ש. מה קורה כשיום מבקש ממך היתר בנייה ומתברר כי הקיר שבנה הוא בנה זאת בסטייה כזו או
2 אחרת או בנה קיר עקום מה הוא צריך לעשות?
3 ת. אם בנה שלא בהתאם להיתר צריך להרנס ולבנות בהתאם להיתר.
4 ש. כאשר אתה כותב כי הבניין נהרס האם ראית כי הוא נהרס על ידי המשיב?
5 ת. לא. ראיתי אותו לא קיים.
6 ש. האם כל החלקים בו לא קיימים?
7 ת. ראיתי את החלקים שהיו צריכים להיות גלויים לתצפית מסביב. לא נכנסתי לתוך הבניין. לא
8 ראיתי את אותם חלקים שהיו אמורים להיות גלויים.
9 ש. מצג לך מסמך – האם ידוע לך אם זה התקבל בעיריית רייג?
10 ת. אני רואה אותו לראשונה. יכול להיות שמישהו מהעובדים שלי ראה.
11 **מוגש ומסומן מש/1.**
12 ש. יכול להיות שבמסגרת החלקים שהיו צריכים להרוס בבניין זה חלקים אחרים התרופפו, נסדקו
13 והתמוטטו?
14 ת. יכול להיות.
15 ש. למה פניתם בבקשה לפי סעיף 239 ולא לפי 226?
16 ת. אני לא מכיר את מהות הסעיפים.
17 ש. אסביר לך, הוצאת צו הפסקה מנהלי?
18 ת. כן.
19 ש. כדי לאשר צו הפסקה מנהלי יש הליך בחוק שנקרא סעיף 226 ואז רצים לבית משפט לפני תום
20 המועד לאשר אותו?
21 ת. אני לא מכיר את הנהלים ואנו פועלים בנוהל כפי שפעלנו במקרה זה שנים רבות.
22
23 **ח.ח.:**
24 ש. נשאלת לגבי הרעיון שהמבנה שנשאר 3 הקומות שהיו אמורות להישאר לא יכולות לשאת את
25 הבניין כולו?
26 ת. כן.
27 ש. אני רוצה להבין, למה במקרה זה אושר בניין 8 קומות מעל 3 קומות?
28 ת. זו הייתה הבקשה שהוגשה.
29 ש. זה דבר רגיל?



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 ת. לא. זו הייתה בקשת המבקש רם יבין שהבטיח שהוא ישמור על הבניין הקיים. כל כוונתו
2 הייתה לחסוך מעצמו עלויות חפירת מרתפי חנייה.
3 ש. הסבר?
4 ת. כשמר רם יבין בא אלי בבקשה לבנות את הבניין הוא ביקש לבנות תוספת לבניין קיים בהבנה
5 שכתוצאה מכך הוא לא ידרש לבנות חניונים תת קרקעיים כקבוע בחוק. באותו זמן סברתי שיהיה
6 אפשר לפטור ממקומות חניה וזה היה בסמוך להחלטת הוועדה המחוזית שבאזורים מוטי
7 תחבורה ציבורית תקן החנייה הוא מקסימאלי ולא מינימאלי. נעשתה תוכנית נקודתית ספציפית
8 לבניין זה במטרה לאפשר בנייה על גבי בניין קיים ומטרה להפריד את הבניין מחלקה סמוכה
9 ובמטרה לפטור את בעיית החנייה להנחות שיקול דעתי.

10

משיב לשאלות ב"כ המשיב:

11

12 ש. התוכנית בניין עיר הת.ב.ע. שחלה בעבר על המקרקעין דיברה על חניון במקום זה?

13

14 ת. לא זוכר. קרוב לודאי שכל ת.ב.ע. שהייתה עד היום קבעה שיש לכל בניין חניה לפי התקן.

15

16 ש. התוכנית הקודמת היא 1005/16 תוכנית זו חלה לא רק על המגרש הפינתי אלא חלה על מגרש

17

18 כפול על שני מגרשים צמודים?

19

20 ת. אמרתי קודם. כאשר נעשתה תוכנית נקודתית שמטרתה בין היתר הפרדה מהחלקה הסמוכה.

21

22 ש. מה שלא אמרת שההפרדה מהחלקה הסמוכה התבקשה בגלל הקושי לממש פרויקט שנשען על

23

24 שתי חלקות ולא על יזם אחד ובבית הצמוד יהיה שם בעלי זכויות ואי אפשר לממש את הפרויקט?

25

26 ת. זה היה רקע לבקשה וזה נכון.

27

28 ש. לחניון תת קרקעי צריך רמפות כניסה ויציאה?

29

30 ת. לא בהכרח. אפשר גם באמצעות מעלית.

31

32 ש. מעלית אתם מאשרים?

33

34 ת. מקרה אחד אישרנו.

35

36 ש. אתה יודע כי משרד התחבורה לא מאשר מעליות בשל סכנת בטיחות?

37

38 ת. לא יודע.

39

40 ש. למה מקרה אחד היה?

41

42 ת. לא ידוע. כנראה אז ביקשו.

43

44 ש. במקרה רגיל שיש רמפה היא מאפשרת כניסה ויציאה של מכוניות?

45

46 ת. כן.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 ש. רמפה כיו גוזלת מקומות מהמרתף לצורך כינוסה ויציאה?
 2 ת. לא בהכרח. כיום מארגנים את החניונים בשיפועים כך שהרמפה בעצמה משמשת גם דרך גישה
 3 למקומות חניה.
 4 ש. הציר כניסה נותר פנוי או גם בו חונים?
 5 ת. מושג ציר הכניסה לא מוכר לי. הכבש חייב להישאר פנוי.
 6 ש. כאשר יש לי מגרש של 300 מ' ואני צריך לעשות גם כבש כניסה מה משמעות מבחינת מרתפי
 7 החניה?
 8 ת. בערך 30% לטובת הכבש ו-70% לטובת החניה.
 9 ש. כשאישרו את התוכנית הזו רג/מק/1301 זו הייתה תוכנית שביטלה לגבי המגרש הבודד את
 10 החובה להקים חניון במקום מגרש של 300 מ'?
 11 ת. נכון.
 12 ש. וקבעה במפורש כי חניה תינתן באופן חלופי, במקום חלופי?
 13 ת. נכון מאוד אבל אי אפשר לקרוא זאת בלי הסעיף של תוספת לבנין קיים כי כתוספת לבנין
 14 קיים לא עושים חניות ותת קרקעיות.
 15 ש. ב-300 מ' כמה מרתפים אני צריך לעשות חניה כדי למלא את התקן?
 16 ת. 10 מקומות חנייה בכל קומה.

המשיב מזהר בדין ומשיב לשאלות ב"כ המשיב:

17
 18 ש. תאר בקיצור ובתמצית מה היה מימוש הבנייה על פי ההיתר?
 19 ת. היינו צריכים לבנות בנין חדש שעובר דרך הבנין הישן, עוטף אותו, מתזק אותו בשלבים
 20 שיכולנו והמצב הסופי הוא שמהבנין הישן לא רואים דבר. אנו עוטפים אותו. הקונסטרוקציה
 21 עברת בודאי דרך הבנין הישן וכך עבדנו במשך 7 חודשים בתוך הבנין ומתחת לבנין עם כל
 22 הקשיים שהיו כרוכים בכך.
 23 ש. הסבר מה זה נקרא קשיים?
 24 ת. זה תמונות של עבודות מתחת לבנייה. שימוש בכלים מיוחדים. קידוחים, קלונסאות מיוחדות
 25 בצמוד לעמודי היסוד. להרוס את הבנין הזה לוקח 3 שעות ולפנות אותו יומיים. אם אכן היה
 26 נהרס אז אחרי יומיים הייתי יכול לבנות בנין חדש ולא עובד 7 חודשים במקום בהקשעה של
 27 מאות אלפי שקלים.
 28

29 מוגשות התמונות מסומנות מש/2.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ש. מה עשית מבחינת היחס בין מה שהיית צריך להרוס לבין מה שהיית צריך להשאיר?
 2 ת. עבדנו בשלבים עם תוכניות מסודרות. ניסרנו קטעים של הבניין כדי לא לפגוע בקטעים שצריך
 3 להשאיר ועבדנו בזהירות עד שלב בו משרד העבודה אסר עלינו לעבוד מתחת לבניין.
 4 ש. למה?
 5 ת. כי המבנה הופרז כמבנה מסוכן.
 6 ש. על ידי מי?
 7 ת. על ידי משרד העבודה. בעל האתר שלח מכתב גם לעירייה.
 8 בסופו של דבר היה לנו גם קטע בחלק הצפוני שנפל לשכנים. ראינו כי הוא עומד ליפול, הזזנו את
 9 כולם ואז נפל לכניסה של הבניין השני, המבדיל 4.
 10 ש. מה אחרי שהבניין נהרס מה עשיתם הלאה? מה המצב היום?
 11 ת. המצב היום שכל הבניין הישן בדיוק לפי ההיתר בנוי וכבר בנויה קומה מעל
 12 הבניין הישן. בקומה השניה של הבניין בנויים הממדים, חדר המעלית, חדר מדרגות, כל הקירות
 13 בחלק הצפוני בהתאם להיתר הבנייה.
 14 ש. יש לך תמונות של השיקום של הבניין הישן?
 15 ת. מגיש תמונה.
 16 **מוגשת ומסומנת מ/ש/3.**
 17 מסמן את הקיר באות A שהוא קיר שנמצא בקומת הכניסה, הוא קיר פנימי והקיר החיצוני של
 18 הבניין הוא מעבר לו, בצד המזרחי שלו. בהיתר הבנייה מסומן קיר לא להריסה במקום זה. הקיר
 19 הזה נפל והוא שוקם בדיוק בואתו מקום לפי היתר הבנייה.
 20 ש. בעניין הת.ב.ע. אתה רוצה להסביר על החנייה?
 21 ת. בתחילה הטיפול בעניין הת.ב.ע. החל עם מהנדס העיר הקודם. הדרישה הבסיסית של העירייה
 22 הייתה לפני שהחלו לטפל בנושא הת.ב.ע. היא להרוס את כל החלקים של הבניין שחרגו לתחום
 23 הדרך הציבורית ולרחוב המבדיל והמשמעות הייתה 50% משטח המגרש הופקע ונרשם על שם
 24 העירייה. מאחר וב-300 מ' שנותרו לא ניתן הנדסית למקם חניון ניתנה לכך תשובה כבר במסגרת
 25 הת.ב.ע. שינתן מקום חניה לכל זירה במרתף חניה ותת קרקעי במגדל מגורים סמוך בת.ב.ע. זה
 26 הופיע שהחניה הזו צריכה להיות לא יותר מ-300 מ' מהמבנה ובמציאות החניה החלופית נמצאת
 27 170 מ' מהבנין. הנושא נלקח בחשבון ונפתר במסגרת הת.ב.ע. מהסיבה הפשוטה כי לא ניתן
 28 מבחינה הנדסית למקם חניות עד 300 מ'. העירייה קיבלה את שלה בכל מה שקשור לפינוי הבניין
 29 הישן ופינוי הדרך, קיבלה את שלה בנושא החניה החלופית ולא היה ולא נברא שהסיבה לכך היא
 30 רצון לחסוך בכסף כי מן הסתם אם הייתה לי חניה בבניין הייתי מוכר את הדירות גם בכסף רב



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 יותר. זה שהחניה נמצאת 170 מ' פוגם במשהו ומפחית מערך הדירה לא היה כל שיקול כלכלי. אני
2 מוחה על מה שאמר מהנדס העיר.
3

ח.ג.:

4 ש. האם היה קשה לעטוף את הבנייה הישנה ולשמור על הבנייה הישנה?
5

6 ת. יש בערך 6-8 קירות שנותרו שחלקם אחוזים בתוך בטון חדש.
7

8 ש. תוכל להראות לנו בתוכנית מה נותר?
9

10 ת. מציג תמונות של חלקים מקירות שהושארו. מדובר בקירות ברוחבים שנעים 1 מ' עד 2 מ'.
11

מוגש ומסומן מש/4.

12 לא כל הקירות שנותרו מצולמים. מה שהוצג זה רק שניים.
13

14 ש. הצג לי לפי מב/1 מה נותר?
15

16 ת. מפנה לתרשים קומת המרתף הקיר שמסומן במחטן 4 קיים הקיר הדרומי עד להיכן שאני
17 מסמן ב-X. כל הקיר הזה שוקם כלומר הקיר שמחבר בין מחסנים 5 עד 10 נהרס ושוקם. זה קיר
18 פנימי. הקיר החזיש של הבניין הוא אותו קיר כחול בתרשים שנבנה ללא היתר.
19

20 ש. מה הכוונה שוקם?
21

22 ת. נבנה מחדש. הקיר שסומן באות A הוא קיר שמופיע בתרשים ומסמן אותו באות A.
23

24 ש. מה עוד נותר מהמבנה הישן?
25

26 ת. מסמן באות B.
27

28 ש. מה עוד?
29

1 יותר. זה שהחניה נמצאת 170 מ' פוגם במשהו ומפחית מערך הדירה לא היה כל שיקול כלכלי. אני
2 מוחה על מה שאמר מהנדס העיר.
3

4 ת. מסמן באות C קיר נוסף. יש עוד קירות כאלה ואחרים אך אני לא מזהה.
5 ש. הסבר לנו איך נוצרה התוכנית בהיתר שלפיה חייבים להישאר הקירות הקיימים האלה? למה
6 שיתפת פעולה?
7

8 ת. איש מקצוע עשה זאת, אדריכל שהכין את התוכנית.
9 ש. מה ההגיון שלך לתוכנית? למה בכלל הרעיון הזה?
10

11 ת. הרעיון של מה.
12

13 ש. למה היה צריך להשאיר קירות ישנים ולעטוף אותם ולא לבקש להרוס את הקירות הישנים?
14

15 ת. בזמן שתכננו זאת ועבדנו על כך חשבת שזה אפשרי.
16

17 ש. אבל למה זה היה כדאי?
18

19 ת. חד משמעי זה לא כדאי.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת-גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

- 1 ש. למה לא ביקשת היתר להרוס את הקיים ולבנות תחנתו חדש?
- 2 ת. כי התהליך לקח הרבה זמן. הת.ב.ע. לקחה 5 שנים ולפתוח שוב ולבקש שוב היתר אי אפשר.
- 3 ש. האם היית שותף לת.ב.ע., היית קשור לת.ב.ע.?
- 4 ת. כן.
- 5 ש. למה היית שותף לת.ב.ע. הרי ההוראה היו קיימת בת.ב.ע.?
- 6 ת. כי זה נראה שאפשר לעשות זאת.
- 7 ש. למה כדאי להיות שותף לכזאת ת.ב.ע. יכלת להתנגד ולבקש משהו פשוט?
- 8 ת. העד שותק.
- 9 ש. כשהבנתם שמה שחשבתם שיהיה אפשרי לא אפשרי והבניין לטענתכם מתפורר כי הוא ישן?
- 10 ת. נכון.
- 11 ש. למה לא הגעת למהנדס העיר ואמרת כי הבניין מתפורר, מה עושים, האם צריך היתר חדש או
- 12 משהו כזה?
- 13 ת. כי יש היתר וצריך לעבוד לפי ההיתר. מה שעשינו זה לפי ההיתר.
- 14 ש. טענת כי היה צו של מדינת ישראל משרד התעשייה, מש1 - מה לטענתך היה בצו זה?
- 15 ת. הגיע מפקח לאתר וראה את הבניין ואת העבודות והוציא צו וביקש לקבל פירוט מעבר
- 16 לתוכניות ההריסה.
- 17 ש. מה היה השפעה של הצו, מה אמר לכם הצו?
- 18 ת. הפסקנו לעבוד. זה צו לפי איחור לא צו הפסקת עבודה.
- 19 ש. איך זה רלבנטי לעניינו?
- 20 ת. כי בשלב הזה החלק הצפוני של הבניין היה מסוכן.
- 21 ש. אני רואה כי הוא אומר "אני אוסר על ביצוע עבודות הבנייה"?
- 22 ת. עד שהבנו לו את התוכניות.
- 23 ש. למה לא ניגשתם בשלב העצירה לעירייה?
- 24 ת. הצו נשלח גם למשטרה וגם לעירייה.
- 25
- 26 ח.ח.:
- 27 ש. נשאלת על הת.ב.ע. של מי הקרקע?
- 28 ת. ישבו דיירים מוגנים מעל 40 שנה בקומה הראשונה. הייתה שם קומת מגורים אחת.
- 29 ש. הם התפנו בזמן הת.ב.ע.?



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

ת. לא. לא נתנו גם להיכנס לתוך הבניין.

ב"כ המבקשת:

אבקש ליתן צו לפי סעיף 239 לחוק התכנון והבנייה לפיו נעשתה עבירה. הנסיבות הן שהוכחנו שנעברה כאן עבירה של הריסה ובנייה בניגוד לת.ב.ע. ובניגוד להיתר הבנייה אשר גם לפי הכתוב בת.ב.ע. וגם לפי התשריט שהראנו היו קירות שהיו צריכים להישאר על מקומם והם נהרסו.

העובדה שהם נהרסו לא במחלוקת כאן למעט 3 קירונים שנותרו גם לפי התצהיר של מר אלי חכים וגם לפי עדותו של המשיב. העובדה שהקירות האלה נהרסו אינה שנויה במחלוקת ההבדל היחיד הוא שהמשיב הסביר את הריסת הקירות בכך שהבונים נאלצו להרוס אותם או נהרסו מעצמם כי הבניין היה ישן ומתפורר. אנו לא יודעים למה נהרסו אך הסיבה לא רלבנטית.

ברגע שנהרסו הקירות ונבנו מחדש בניגוד למה שנקבע בת.ב.ע. ובהיתר יש לעצור את הבנייה ולהסדיר את העניין חוקית או להרוס את מה שנבנה וגם אז להקים ת.ב.ע. ואז לפי החוק יהיה צריך להקים שם חניון ונת קרקעי. קיים תקן חנייה לכל בניין חדש שאומר כמה חניות צריכות להיבנות בכל בניין. אמצא אסמכתא לכך.

הזכרתי את נושא החניון מכיוון שזה מה שעלה במסגרת עדותו של מהנדס העיר כאן שעלתה הסיבה למה ניתן היתר בצורה כזו שעל המשיב היה לשמור את הקירות שסומנו כקיימים ולא להרוס אותם. בזה נקבע הרעיון של בניין קיים ולא חדש. לזה לא הייתה סתירה בעדותו של המשיב. בידי מצויים מסי' פסקי דין שלפיהם בנייה בניגוד לת.ב.ע. ולהיתר צריך להפסיקה.

ברע"פ 10896/04 אמר בית המשפט "תכליתם של הצווים שבפרק י' לחוק היא ביעור תופעת הבנייה הבלתי חוקית בעודה באיבה".

רע"פ 631/06 גם בה כתוב שמטרתו של הצו הוא להכסיק את הפרתם המתמשכת של הוראותיו של חוק זה מוקדם ככל שניתן.

אבקש ליתן צו לפי סעיף 239 לחוק לפיו תפסק הבנייה.

ב"כ המשיב:

אני חושב שהבקשה היא שערורייתית. עד היום לא הוגש כתב אישום. כרגע אני שומע מפי ב"כ

המבקשת כי הוגש לבית משפט לפני מסי' ימים כתב אישום.

239 הוא סעיף חריג ביותר הוא נותן את העונש לפני שהוכחה עבירה.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 239 לפי פסק דין קלקא, מפנה לבקשה לנספח ו' ואליו צורפו המכתב למהנדס העיר, שתי חוות
 2 דעות של המהנדסים.
 3 פסק דין קלקא ופסק דין וינר מציינים במפורש כי הבנייה לפי סעיף 239 כדי לעצור בנייה זה כשיש
 4 דחיפות מסוימות דבר שאינו סובל דחוי או סכנה לגמר העבודה או התקדמות משמעותית בתוך
 5 זמן זה או סכנה של מפולת בבטחון הציבור וטובת הכלל.
 6 המקרה שלנו אנו מדברים על תקופה ארוכה מאוד של הבניין ושל הפעולות הננקטות במקום זה
 7 עם כל הכלים הזעירים, ניסרו חלקים והשקיעו מאמץ גדול כאשר מפעם לפעם מתמוטט משהו.
 8 בנסיבות כאלה בכל החודשים הארוכים האלה הוועדה המקומית לא נוקטת שום דבר, לא מגישה
 9 כתב אישום. כאשר הוציאה הוועדה המקומית את צו ההפסקה המנהלי ומהנדס העיר חתם עליו,
 10 צורף כנספח לבקשה, צו סופר לקוני, נספח ג' לבקשה.
 11 אין כל תיאור מה הרסו, כמה הרסו, מתי הרסו מדובר על מידע שהיה להם מדצמבר 2007.
 12 הם לא ביקשו לאשר את הדבר הזה. התביעה רצה שלא על פי סעיף 226 במעמד צד אחד לבית
 13 משפט למה, כי ב-226 נאמר כי צו כזה צריך לעשות רק אחרי ששלחו הודעה לצד השני. התקנות
 14 בדבר מתן צווים במעמד צד אחד חלות רק על סעיפים 239 ו-246. פה רצו מהר, מהר להגיש צו
 15 במעמד צד אחד. כך אמר גם מהנדס העיר שהם נוהגים לרוץ מהר, מהר לבית משפט.
 16 בצו הקודם אמר מהנדס העיר כי המפקח מגיש זאת לבית משפט וכך נוהגים. יש להם יד קלה
 17 לסעיף 239 וכעת למדו כי צריך להגיש לפי התקנות.
 18 כעת הגענו עם בקשה חדשה 239 עוד פעם עם בקשה כאשר היינו בהליך אחד רצו מהר שוב במעמד
 19 צד וזה מופיע בבקשה בסעיף האחרון, בקשת חברתי שמבקשת שוב במעמד צד אחד ונכון שעל גבי
 20 בקשה זו היא ביקשה מעמד של שני הצדדים בדיון בבקשה. הגענו למצב שבו הדיון מתקיים אם
 21 לתת צו או לא הצו הותלה.
 22 בנסיבות כאלה לא הוכח בפני בית משפט כל הצדקה להפוך את היוצרות ולתת את העונש לפני
 23 שהוכחה עבירה. אין ספק לחלוטין שמה שמבקשים לעצור, קרי, המשך הבנייה החדשה היא כל
 24 כולה תואמת להיתר הבנייה שניתן והדהים מהנדס העיר כאשר ניסה לנער את האחריות למסמכי
 25 ההיתר שחתום עליהם. לעניין האחריות של הוועדה המקומית לענין הקונסטרוקציה חוץ מזה
 26 שזה מחויב לפי התקנות של התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשי"ל - 1970. חלק
 27 נכבד מהמסמכים צריך לכלול גם את המרכיבים האלה של השלד של הבנין. יש פסק דין מפורש
 28 של כבי השופטת פלפל שקובעת במפורש מה שהתקנות קובעות כי האחריות הוועדה המקומית גם
 29 בענייני רשלנות לבעיה של קונסטרוקציה.
 30 אני אמציא את האסמכתא של פסק הדין.



בתי המשפט

בש 000016/08

בימי"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 כל אדם יכול לראות מהתוכניות כי הבניין החדש והקירות החדשות שלו עוטפים. בנסיבות אלה
 2 מה פרוש לומר כי בבנייה החדשה יש עבירה. חברתי כל הזמן יש לה בראש כי הבית החדש בנוי על
 3 יסודות הבית הישן ולכאורה אי אפשר בשל כך לבנות על הבית הישן. כאשר הם אומרים שצריך
 4 לעצור את העבודה זה אומר שהעבודה שבוצעה לא תואמת להיתר אני רוצה לומר כי יש שני
 5 חלקים בהיתר. אחד שמדבר על הבנייה החדשה שהיא אוטונומית מבחינת הקונסטרוקציה שלה.
 6 פסי"ד בעל טקסא אומר במפורש מה אתה עוצר את כל הבניין בגלל שיש לך בעיה במקום מסוים.
 7 האם בנסיבות אלה מוצדק להפעיל סעיף כזה דרקוני. מה פירוש בוצעה עבירה הרי הוכחנו
 8 שהקירות האלה התמוטטו זה לא שהרסו אותם במכוון. השקיעו כסף כלים וזמן כדי לשמור
 9 עליהם. באים המפקחים ואומרים שהם ראו את התוצאה. אם אני בונה בצורה רעועה וזה
 10 מתמוטט מה עושים משקמים. הבנין המקורי הישן אינו מבנה לשימור ולכן כל הניסיון לעצור
 11 פרויקט של 9 קומות על בית שהוא עטוף כולו לא רואים כלל מבחוץ כאשר יושם לב שבעצם חלק
 12 גדול מקירות אלה בסופו של יום גם אז היה נבנה באותו מקום ולא מתמוטט הקירות הישנים היו
 13 הופכים לקירות פנימיים. שינוי פנימי אין צורך להרוס. חלקים גדולים פה הם בבחינת קיר פנימי
 14 שלא דרוש לשם כך היתר כדי להרסו. אם הקיר נבנה בצורה עקומה או לא כמו שצריך אז הורסים
 15 אותו ובונים אותו מחדש וכך העידו העדים. מה עוד אפשר לעשות. נניח שהתמוטט הקיר איזה צו
 16 היה נותן בית משפט בעניין זה הוא היה נותן צו לשיקום. מהיכן כל הטענות שהבנייה החדשה
 17 נוגדת את הת.ב.ע. ואת ההיתר. הבנייה החדשה תואמת את הת.ב.ע. וההיתר.
 18 בנסיבות שלנו מדובר בבקשה דרקונית ולא מוצדקת לחלוטין. אם יוכיחו כוונה של הריסה ולא
 19 הוכח כך בהליך של כתב אישום אפשר יהיה לדבר על הריסה. אם בית נהרס בגלל שהוא ישן וכך
 20 ציינו כל העדים שהיו וגם בחומר בית משפט מופיע כך שחלקים ישנים נהרסים ומתפוררים אין
 21 עבירה. כשיהיה כתב אישום כאן אנו נטען להגנה. אם הוא היה רוצה להרוס זה היה נהרס מיד.
 22 נשאל היזם על הלוגיקה של הת.ב.ע. הת.ב.ע. אושרה על ידי מוסד תכנון באישור שר הפנים. לא
 23 מחשבתו של מהנדס העיר רלבנטית לעניין הת.ב.ע. ולא לידי מחשבתו של יזם. אין כל סתירה
 24 לת.ב.ע. המבנה החדש אינו סותר את הת.ב.ע. אם נהרס הבניין הישן מכת היותו ישן אז צריך
 25 לשקמו.
 26 תקני חניה נקבעים בת.ב.ע. ורק אם אין ת.ב.ע. מוחל התקן הארצי לפי התקנות תכנון ובניה תקן
 27 חניה והתקן עצמו קובע במפורש כי אפשר בין היתר להורות ולפטור מהתקנת מקומות חנייה
 28 במגרשים על ידי הוראה שאומרת להתקין במקום אחר. לצורך כך יש מנגנון שלם שנקרא קרן
 29 חניה ומתקנינים חניות שלמים. בכל מקרה תוכנית עיר ספציפית גוברת על התקן של חניה.
 30 במקרה שלנו הת.ב.ע. שצורפה לבקשה קבעה במפורש את ההסדר לעניין חניה במקום חלופי



בתי המשפט

בש 000016/08

בימ"ש לעניינים מקומיים רמת גן

תאריך: 14/04/2008

בפני: שופט: אטיאס אריה

1 והסדר זה נעשה הוא לא שיפר את המצב הכלכלי של היום אלא החפך גרע ממנו. בקומות
2 הראשונות בזמן הת.ב.ע. הליטה בעיית דיירות מוגנית.
3 מבוקש לדחות את הבקשה ולהשאיר מה שיהיה במסגרת כתב אישום בכתב האישום.

ב"כ המבקשת:

4
5
6 סעיף 239 אומר במפורש שנעשתה עבירה ואפשר לבקש צו בין שיש כתב אישום ובין שאין עדיין.
7 לכן הסעיף חוקק כדי לתת צו הפסקת עבודה גם לפני הגשת כתב אישום.
8 מפנה לפסי"ד קלקא שם כתוב כי הליך של הפסקת עבודה הינו הליך ביניים ומטרתו להקפיא את
9 הבנייה באיבה-עד שיתברר העניין בתיק העיקרי.
10 מפנה לפסי"ד וינר ע"פ 279/72 מדבר על תנאים שבהם לא יוצא צו במעמד צד אחד. התנאים
11 מוזכרים בקשר להזמנת הצד השני.
12 בקשר למה שטען חברי שכל העדים הסכימו כי כל הבית נהרס כי הוא ישן ולא בכוונת מכוון עדי
13 העירייה אמרו כי יכול להיות כך.
14 המסמכים שצרף חברי לבקשתו שצורפה על ידינו כנפסת ו' מדובר בשני מסמכים שנשלחו לעירייה
15 על ידי מהנדסים של המשיב. על פי התאריך הנקוב עליהם אחד 5/1 והשני 7/1 הם נשלחו לעירייה
16 לאחר שהוצא צו הפסקה מנהלי, לגבי ההיסטוריה של הצדדים. ההליך הרגיל הוא לא שאם נהרס
17 בניין משקמים אותו בכזאת תמימות אלא שכאן נאמר על ידי העירייה שבאים לעירייה ומדברים
18 איתה. העובדה היא שנספחים אלה המכתבים מטעם המשיב היו רק לאחר הוצאת צו מנהלי. לא
19 באו לעירייה ודיברו איתה אלא פשוט שקמו.

20 במקרה זה מסתבר כי השיקום לא כל כך תמים כי כפי שהראנו הוא לא תואם להיתר ולת.ב.ע.
21 נטענה טענה כי הבנייה היום לפי ההיתר והת.ב.ע. ולכן אין לעצור אותה אבל אני רוצה לומר כי
22 הבנייה היום היא נעשית על מה שנעשה לטענתנו בניגוד לת.ב.ע. ולהיתר ואם לא נעצור אותה היום
23 אנו נותנים יד להנצחת בנייה לא לפי החוק ונכון לעצור אותה היום מאשר כשיבנו 8-10 הקומות.

החלטה

החלטה תשלח לצדדים בדואר.

ניתנה היום ט' בניסן, תשס"ח (14 באפריל 2008) במעמד הצדדים

שופט: אטיאס אריה

ת.פ. 08/

בבית משפט לעניינים מקומיים
ברמת-גן

המאשימה: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
באמצעות באי כוחה עו"ד המחלקה המשפטית
מרחוב הרצל 69 רמת גן טלפון: 6759000 פקס: 6759009
על פי הסמכת היועמ"ש

נגד

הנאשם: רם יבין ת.ז. 054503628
מרחוב הפרדס 37 קרית אונו

כתב אישום

הנאשם מואשם בזה כדלקמן:

א. העובדות:

1. הנאשם הינו הבעלים ו/או המשתמש ו/או המחזיק של נכס המקרקעין המצוי ברחוב המבדיל 2 רמת גן, הידוע גם כחלק מחלקה 155 בגוש 6204 במרחב התכנון של העיר רמת גן. (להלן "הנכס").
2. ביום 8.8.04 אושרה תוכנית בניין עיר שמספרה ת.ב.ע. רג/ מק/ 1301. (להלן "התוכנית"). התוכנית חלה על חלקות 155 ו - 156 בגוש 6204, ברח' ז'בוטינסקי פינת רח' המבדיל ברמת-גן, בהן מצוי הנכס.
- העתק תקנות התכנית מצורף **כנספח א'** לכתב אישום זה כחלק בלתי נפרד הימנו.
3. סעיף 10 ב. 1) 1.1 לתוכנית קובע, כי:

"במקום הריסת הבניין הקיים והקמת בניין של 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף, להקים 8 קומות מעל קומת קרקע, קומה ראשונה ומרתף קיימים, הווה אומר תוספת של קומות מגורים (תשיעית) עפ"י סעיף 62א'(א)(9)".
4. בהתאם לתוכנית ניתן לנאשם ביום 7.1.07 היתר בניה, לפיו היה עליו:

"להרוס חלקי מבנה ולבצע שינויים פנימיים וחיצוניים בקומות הקיימות ובין היתר הקמת מחסנים..." (להלן: "ההיתר").
- העתק היתר הבנייה מצורף **כנספח ב'** לכתב אישום זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

5. כלומר, על הנאשם היה להשאיר את 3 הקומות הראשונות המפורטות לעיל על כן, ולבנות מעליהן.
6. ביום 31.12.07 ביקר המפקח מטעם המבקשת בנכס ומצא, כי חלקי שלוש הקומות שהיו קיימות, ואשר היו אמורות להישאר על כן הן על פי התביעה והן על פי ההיתר נהרסו, (למעט שלושה קירות שרוחבם עד כ- 80 ס"מ), ובמקומן נבנו כבר קומות חדשות. כלומר הנאשם ו/או מי מטעמו פעלו בניגוד לתביעה ולהיתר בנייה בהריסת שלוש הקומות הישנות ובבניית הקומות החדשות.
7. העבודות הנ"ל הינן עבודות הטעונות היתר בנייה והן בוצעו בסטייה מתוכנית בניין עיר, ובסטייה מהיתר הבנייה. תאור העבודות כאמור לעיל מופיע בתמונות המצורפות לכתב אישום זה **נספח ג'** כחלק בלתי נפרד הימנו.
8. עבודות אלו נעשו בין מועד מתן היתר הבנייה, 7.1.07, לבין מועד ביקור המפקח בנכס ביום 31.12.07.
9. הנאשם מואשם גם כבעל המקרקעין, ו/או כמי שמוטלת עליו החובה להשיג היתר בנייה, ו/או כמשתמש בפועל במקרקעין, ו/או כמבצע העבודה בפועל ו/או כאחראי לביצוע העבודות.


ב. הוראות החיקוק שלפיהן מואשם הנאשם:

ביצוע עבודות הטעונות היתר בסטייה מהיתר בנייה, עבירה על הוראות סעיפים 145 (א)(2) ו- 204 (ב), ביחד עם סעיפים 208 (א), 205 ו- 206 ו- 237 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

ג. עדי התביעה:

1. חיים כהן, מהנדס העיר רמת גן.
2. אלי חכים, מפקח בנייה, אגף ההנדסה, עיריית רמת גן.
3. תיק תכנית בניין עיר רג/מק/1301.
4. ת.ב. מהועדה המקומית מס' 2099.

היום: 2.4.08


גילה קימל, עו"ד
נציגת היועץ המשפטי לממשלה

לגן חינוך
המרכז החדש לחינוך
דף 1 מתוך 6
ת.ב.ע. רג/מק/1301 חש"פ
04.

תכנון

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מפורטת מס' רג/מק/1301
שינוי לתכנית מס' רג/במ/1005/16
בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' (א) 1, 4, 5, 6, 8, 9
תכנית חלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רג/מק/1301 שינוי לתכנית מס' רג/במ/1005/16.
2. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב יפו.
עיר: רמת-גן.
גוש: 6204
חלקות: 156, 155
המקום: רח' ז'בוטינסקי פינת רח' המבדיל.
3. שטח התכנית: 1,329 מ"ר.
4. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול כהה.
5. גבולות התוכנית: מצפון: חלקה 157 בגוש 6204 ממזרח: חלקה 608 בגוש 6204 מדרום: רח' ז'בוטינסקי ממערב: רח' המבדיל
6. המסמכים הכלולים בתכנית:
 - 6 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".
 - 1 תשריט ערוך בקני"מ 1:250
 - 1 גליון של נספח בינוי, להלן: "נספח הבינוי" בקני"מ 1:250.

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. יוזם התכנית: איתן גל ואחרים.
רח' גיבורי ישראל 44, קריית נורדאו, נתניה 42293 (ת.ד. 8111)
טלפון: 09-8633640 פקס: 09-8651113
8. עורך התכנית: יוסף אסא - אדריכלים ומתכנני ערים
אוסישקין 46, תל-אביב 62591
טלפון: 03-6021118 פקס: 03-6021189
רשיון: 22990
9. בעל הקרקע: שונים.

דף 2 מתוך 6
ת.ב.ע. רג/מק/1301

10. מטרות התכנית: א. ביטול איחוד חלקות 155 ו-156 בגוש 6204 למגרש אחד (מס' 2) עפ"י תוכנית רג / במ / 16 / 1005 ושימור החלוקה המקורית למעט השטחים המיועדים לדרך, ללא שינוי ביעוד החלקות ובשטח העיקרי המותר עפ"י סעיף 62א' (א) (1).

ב. 1) שינוי של הוראות בנייה ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א' (א) (5) כדלקמן:

1.1 במקום הריסת הבניין הקיים והקמת בניין של 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף, להקים 8 קומות מעל קומת קרקע, קומה ראשונה, ומרתף קיימים, הווה אומר תוספת של קומת מגורים (תשלעית) עפ"י סעיף 62א' (א) (9).

ב. 2) במקום בניין אחד עם חדר מדרגות אחד, הקמת שני בניינים בקיר משותף, הכוללים 2 חדרי מדרגות.

ג. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתוכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50% עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) הווה אומר: המרת שטח המיועד למסחר ולמגורים בשיעור 1.0 מ"ר למגורים יהיה שווה 0.75 מ"ר למסחר כפי שנקבע בתכנית רג/במ/16/1005, סעיף 10.1.1 ג.

ד. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א' (א) (8), וסעיף 67 א' (א) (9).

ה. הריסת אותו חלק מהמבנה הקיים החורג לתחום הדרך והנמצא בתחום הקולונדה.

ו. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א' (א) (4).

ז. הצעת פתרון תנייה חלופי.

דף 3 מתוך 6
ת.צ.ע. רחוב/1301

10. טבלת זכויות בנייה

מצב מתועד (לפי חובתית ר-א/צ/ב/16/1005)															
קווי בניין	מס' קומות	מס' יחיד	שטח עסקי במ"ר	יטעו	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש	קווי בניין	מס' קומות	מס' יחיד	שטח עסקי במ"ר	מס' מגורש	יטעו	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש
5.N 0.ק 0.3	ק. קרקע מסחרית 8+	11	1,198.6 + 176.7 למסחר	מגורים מיתוך	479	2 (156)	צדדי מסונן 5.0	ק. קרקע מסחרית 8+	22	2,374 * 350 + למסחר	11 (חלקי)	מגורים מיתוך	192	156	6204
2.6 קומה דו' 0.0 קדמי מע' 1.0	ק. קרקע + ק. מ' מעל מיתוך - קיימים 8+	34	1,175.4 + 173.3 למסחר	מגורים מיתוך	337	2 (155)	דומי - 0.0 קדמי מערבי - 5.0		22	2,724	11 (חלקי)	מגורים מיתוך	479	155	
		45	2,724.0	מגורים מיתוך	513	11			22	2,724	11 (חלקי)	מגורים מיתוך	321	1,329	סה"כ

חלוקת השטחים בין מסחר ומגורים קודם הישענו נפשי סעיף 10 ג' במסמך התכנית.

דף 4 מתוך 6

ת.ב.ע. רג/מק/1301

11. הוראות התכנית: א. לבטל הוראות איחוד חלקות 155 ו-156 בגוש 6204, למגרש מס' 2 ולשמר החלוקה המקורית, למעט השטחים המיועדים לדרך.

ב. לשנות הוראות הבינוי ועיצוב אדריכליים כדלקמן:

ב. 1) במקום הריסת הבניין הקיים והקמת בניין של 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף, להקים 8 קומות מעל קומת קרקע, קומה ראשונה ומרתף קיימים, הווה אומר תוספת של קומת מגורים (תשיעית) עפ"י סעיף 62א' (א) (9).

ב. 2) ניתן יהיה לבנות את הקומה התשיעית כקומה טיפוסית, או לחלופין כקומה חלקית או כחדרי יציאה לגג, מהדירות בקומה השמינית.

ב. 3) במקום הקמת בניין אחד במגרש מס' 2 על-פי תוכנית רג/במ/16 / 1005, תותר הקמת 2 בניינים בקיר משותף הכוללים שני חדרי מדרגות.

ג. 1) שינוי מס' יחידות הדיור בחלקה 155 בגוש 6204 (מגרש 2א') מ-11 ל-34 יחידות דיור.
2) תוספת יחידות הדיור ממצה הזכות לפי סעיף 62 א' (א) (9).

ד. שטח דירה עיקרי ממוצע יהיה כ-36 מ"ר ליחידה.

ה. 1) שינוי קו בניין צדדי צפוני מ-5.0 מ', ל-2.6 מ'.
שינוי קו בניין קדמי מערבי לרח' המבדיל מ-5.0 ל-1.0 מ' וביטול הקולונדה ברח' המבדיל. תשמר הקולונדה ברח' ז'בוטינסקי בלבד, על-פי הוראות תוכנית רג/במ/16/1005.

ה. 2) במידה ויוקמו חדרי יציאה לגג, ייבנו בנסיגה של 1.20 מ' לפחות ממעקה הגג במקום עפ"י תוכנית רג/במ/16/1005. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 60% משטח הגג, במקום 40% על-פי רג/340/1

ו. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת ע"י המרת שטחים, המיועדים למסחר, לטובת מגורים – עד כ-80% מהשטח המיועד למסחר ביחס של 1.0 מ"ר מגורים ל-0.75 מ"ר מסחר, כפי שנקבע בתוכנית רג/במ/16/1005.

דף 5 מתוך 6
ת.ב.ע. רג/במ/1005/1301

ז. הריסת אותו חלק מהבניין החורג לתחום המיועד לדרך
והנמצא בתחום הקולונדה.

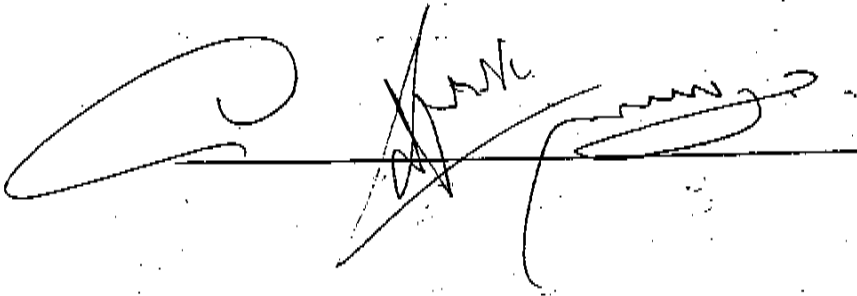
12. תנאים להוצאת היתר: א. התחייבות להריסת אותו החלק מהבניין, החורג לתחום הדרך והנמצא בתחום הקולונדה.
ב. תנאי איכלוס – ביצוע הריסה.
ג. במקום חניה תת קרקעית בתחום המגרש ע"פ תוכנית רג/במ/1005/16 תהיה חניה ברדיוס של כ- 300 מ' ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
תנאי להוצאת היתר הינו הסדרת חניה חלופית כנייל לשביעות רצון מהנדס העיר.
ד. אישור אדריכל העיר.

13. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/במ/1005/16, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

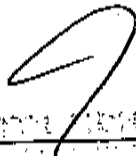
14. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה.

דף 6 מתוך 6
ת.ב.ע. רג/מק/1301

חתימות:





יוזם התוכנית:



יוזם התוכנית
מס' 1301/מ/א
03-6021000

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן		
אישור תכנית מס' <u>1301/מ/א</u>		
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		
בישיבה מס' <u>2004013</u> ביום <u>8.8.04</u>		
 י"ר הועדה	 מנהל העיר	מסמך מחוז תל-אביב

א"מ
כ"ה 92.8.2004

2009/002-71A

מס' אב"מ המבוקש - 2
מב"מ המבוקש



מב"מ המבוקש



2008

מב"מ