



החניון בבית גרונו. 170 מטר מהכניין



בנייה ברחוב המבדיל
2 ברמת גן מושכת
הרבה אש • דיירי
הרחוב דורשים
הוספת חניות •
היזמים, שקיבלו היתר
להוספת שמונה
קומות, טוענים כי
יצירת חנייה במגרש
אינה אפשרית •
ביתיים הופסקה
העבודה עקב צו
שיפוטי

אמר הבנייה במבדיל, דיונים משפטיים

בניין

מני פרסול

צילומים: אלוני מור

היזמים של רחוב המבדיל, לבנות בניין חדש, תוך ניצול יסודותיו הקיימים של המבנה הקיים.
יבין חתום על תוכן הבקשה, בה נמסר כי במבנה המגורים בן שתי הקומות תהיה תוספת שמונה קומות מגורים וקומת דירת פנטהאוז. כמו כן, מציינת הבקשה להיתר "הריסה ושינויים בקומות הקיימות, הכוללות, בין היתר, הקמת מחסנים, חדרי טכניים, שש חניות ומאגר מים בקומת המרתף, מבואת כניסה, שטח למסחר ושתי דירות בקומת הקרקע".

בחדש אפריל 2005, מעט לפני מתן פסק הדין בעניין "בית גרונו", מתארגנים שלושה יזמים ומגוישים בקשה להיתר בנייה כבניין שברחוב המבדיל 2 ברמת גן. אותו בית פינתו שברחוב המבדיל, מרוחק אך כ-150 מטרים מ"בית גרונו". הבניין המקורי היה בניין ישן, בן שתי קומות, שהוקם בשנות ה-50, אומר רם יבין, אחד מהיזמים. "הקרקע שייכת למשפחתו של אחד מאיתנו, והחלטנו ליזום פרויקט בנייה משותף". בדומה לבניין "בית גרונו", שהוקם על חורבותיו של קולנוע רמת גן, מבקשים

ברוך רק שלוש שנים מאז אותו מקרה, בו זכה בניין "בית גרונו" שברחוב ז'בוטינסקי, ששמו יתנוסס בכותרות העיתונים. בחדש מאי 2005, הורשעו חברות הבנייה "דנקנר" ו"סנאורה" על כך ששיווקו את "בית גרונו" כבניין מגורים רגיל. בפסק הדין נטען, כי היזמים מכרו את הדירות לכל דורש, במקום לשווקן לנזקקים לדירור מוגן, כפי שסוכם עם עיריית רמת גן. בית משפט השלום ברמת גן הטיל על היזמים קנסות בסכומים של כשני מיליון שקלים, וחייב אותן להימנע מעבירות בנייה בלא היתר ומשימוש חורג, למשך שלוש שנים.



נטל על תושבי הרחוב

את תושבי הרחוב הטיעון של יבין לא משכנע. נפגשנו עם אחד מהם בשעות הערב, מול אתר הבנייה המואר שעל צומת הרחובות ז'בוטינסקי והמבדיל. "פרויקט דירות איכותי ברמת גן", מכריז אחד מהשלטים הצמודים לקיר הלבנים, בעוד ששלט אחר מציג את תמונתו של המבנה העתידי. התמונה, עיבוד מחשב מוצלח, מראה את הבניין המהודר והמבטיח בלבנו, כשלמות אדריכלית בלב רחוב ז'בוטינסקי. "לא יעלה על הרעת שייבנה בניין חדש

מועצת עיריית רמת גן ומנכ"ל חברת המחשבים "טאקט". "אין כוונה אמיתית לבנות תוספת לבניין הקיים, ומדובר בבניין חדש לחלוטין עם כוונה לשווק אותו לציבור הרחב", הוא מוסיף. ברם, יבין אינו מתרשם מהטיעון. "לא הרסנו, אלא שיפצנו", הוא מצהיר, "ובעניין החניות, הרי שלפי חוק תכנון הבנייה הארצי, צריך לספק חניות וכך עשינו". בחודש ספטמבר 2007, מודיעים היוזמים כי נוצר הסדר חנייה עם הנהלת בניין "רב גרונר" שברחוב רש"י. "בתקנות הבנייה העירונית (להלן: תב"ע) כתוב, שהחניות צריכות להיות ברדיוס של 300 מטר

יבין: "יש כאן ניצול שנת בחירות, כשהמטרה של אותם גורמי אופוזיציה וביניהם רמי פדלון, היא להראות שהמצב ברמת גן רע"

מהבניין, ומאחר שהן ב'בית גרונר', תקן הרדיוס נשמר", אומר רם יבין. לדבריו, "בית גרונר" מרוחק כ-170 מטרים מרחוב המבדיל, ולכן אפשרי וחוקי להנות בחניין הבניין. "ב'בית גרונר' ישנן 250 חניות, שרק חציין נמצאות בתפוסה. אנחנו חקרנו את הקומה השנייה של החניון למשך 20 שנה ורשמנו את זה בטאבו".

אם המעשה הזה חוקי לפי התב"ע, אז מדוע קיים התנאי בהיתר, שקובע שהרס המבנה יביח תוכנית חדשה עם חניות בבניין? "הסעיף הזה נרשם, בגלל תקדים גן הקופים. היה חשש שמשוה רומה עלול להתרחש, למרות שאין צורך בסעיף זה אל מול התנאים שבתב"ע".

צו להפסקת הבנייה

אם עד כה המקרה הזה נשמע מוכר, הרי שאכן הוא מזכיר את פרשת גן הקופים והבניין שברחוב ארלוזורוב 36. "לא מדובר כאן בגן שעלול להיפגע", אומר יבין, "אלא בחניון ציבורי עם עודף חניות. בניין 'בית גרונר' נבנה במקור למטרות דיור מוגן ולכן, מספר החניות שבו גדול במתכוון. חכירת החניות למען הרוכשים העתידיים בבניין לא פוגעת שאף תושב".

אלא שפדלון לא מסכים לדברים. "מדובר במקרה נוסח ארלוזורוב 36, שנבנה אף הוא ללא חניות. הסדרי חנייה שכאלה, גוזלים מהציבור חניות שמגיעות לו לפי דין ויוצרות עומס סביבתי", הוא אומר.

מבחינתו של יבין, הוא קורבן לנסיבות מקרה גן הקופים. "את המאבק המדומה נגדנו מנהלים אנשי ועד גן הקופים, ולא תושבים מהסביבה. כדי להצליח במאבק שלהם, הם תפסו טרמפ על העניין שלנו. לא תהיה שום פגיעה בדיירי רחוב המבדיל, ולא ייווצר שום עומס על מקומות החנייה שלהם", הוא אומר. כשפונים עם הטענה לנציג מועד גן הקופים, הוא מביע תמיהה. "אין לנו שום קשר לנושא", הוא אומר, "זה נכון שיש שיתוף פעולה בין הוועדים ברמה

ללא חנייה, ובכך ייווצר נטל חנייה על תושבי הוותיקים של הרחוב", אומר התושב, אחד מנציגי ועדי שכונות הגפן ונחלת גנים. "החוק קובע, שבניין חדש חייב בחנייה, אז אין נותנים לפרויקט שכזה להתפתח ללא חנייה?". הוא מוסיף, שהיהם אמור לבנות מספר דירות, התואם את מספר החניות שהוא יכול לבנות בגבולות המגרש. "בנייתם של מרתפי חנייה הם עניין יקר ומורכב", הוא אומר, "צריך לחפור לעומקה של האדמה וברור שהיה העדיף להימנע מזה".

יבין, למה אתה בונה בניין בן תשע קומות, עם 34 דירות, וללא מקומות חנייה? "אני חוזר ומדגיש, שאי אפשר לייצר חנייה במגרש הזה, ולראיה, ההוראות שבאות לידי ביטוי בהיתר הבנייה. בבניין הגמור יהיו כשישה מקומות חנייה, שבעיקרם מיועדים לנכים. בכך, לא חרגנו במאום מההיתר".

היתר הבנייה ניתן לכם עם ההתניה, כי הוא תקף כל עוד הבניין הישן לא ייהרס.

מריבה

האם כך אכן התרחש?

"ודאי. הרי להרוס את הבניין הישן זה עניין של יום עבודה עם דחפורים. בפועל, אנחנו עובדים כבר כשמונה חודשים, כי אנחנו בונים, בד בבד עם שמירת היסודות הישנים של הבניין הקיים. השארנו חלקים מהבניין הישן, כי ההיתר שניתן היה לבניית תוספת למבנה קיים".

"השארתי חלק מהמבנה הישן ובניית תוספת, יש בה בכדי לנצל את חוק התכנון והבנייה, הפוטר את מי שמשפץ מבנה קיים מבניית חניות", אומר רמי פדלון, 55, חבר

בחודש יוני 2006, קיבלו שלושת היוזמים את ההיתר המיוחל המקנה להם את האפשרות להוסיף שמונה קומות מגורים וקומת דירת פנטהאוז. בהיתר הופיע תנאי, שקבע כי במידה והמבנה ייהרס מסיבה כלשהי, תוגש תוכנית, הכוללת חניות בתחום המגרש. "בשום מקרה לא רצינו לבנות חניון", אומר יבין. "אין כלל אפשרות הנדסית לבנות חניון בשטח הקרקע של הבניין. הבניין עומד בסטנדרטים מודרניים, וכשמקימים חדרי מדרגות, פיר מעלית וממ"דים, אין אפשרות למקם גם חניון בשטח כה קטן".



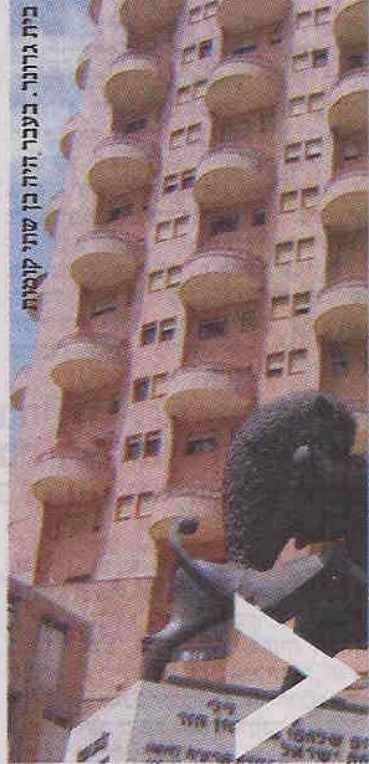
עיריית רמת גן: "תוכנית חניון בית גרונר, ניצול יעיל ותועלתית"

מעיריית רמת גן נמסר בתגובה לטענות שהועלו בכתבה: "ביום 26.6.05 הוגשה בקשה לוועדת המשנה, על ידי היום להרחבת מבנה מגורים קיים ברחוב המבדיל 2. הבקשה אושרה בוועדת המשנה, פה אחד, ללא מתנגדים להריסה חלקית של בניין מגורים קיים, משולב במסחר, בן שתי קומות, מעל קומת מרתף. כמו כן, הוועדה אישרה את ההרחבה. יצוין, כי בוועדה אשר אושרה בקשה זו, יושבים גם גורמי אופוזיציה ובהם אלו המובילים את המאבק התמוה ב"פרשייה" זו. ביום 27.12.07 ניתן היתר בנייה, בהתאם להחלטת הוועדה.

"לתוכנית המתכננת לחלקה המדוברת, ישנו סעיף, המתיר להעניין החנייה שהיגו קבוע בתב"ע, וזאת בניגוד לטענות שהועלו. כמו כן, מצוין בתוכנית כי הפתרון יתקבל על פי שיקול דעתו של המהנדס ושל הוועדה המקומית, כאשר מחשבת אגף ההנדסה והנהלתה להיעזר בפתרונות חנייה קיימים, אשר כוללים את חניון בית גרונר, אשר עומד ריק מרכבים מרבית היום, הוא ניצול יעיל ותועלתית ואין בה כל פסול. זאת ועוד, בתוכנית זו ובמימדי הבנייה המדוברים אין שום צורך באישור מחלקת החנייה, וכל אמירה אחרת היא בגדר הטעיה וסילוף.

"ברגע שנודע לעירייה על הריסת הבניין על ידי היום, היא פעלה באמצעות הוצאת צו הפסקת עבודה שיפוטי, כפי שנהגה עשרות בשנים, על פי הפרוצדורה והנהלים המקובלים. פסילת הצו על ידי השופט הפתיעה גם את גורמי העירייה ומקורה בעניין טכני בלבד, אשר הביאה ליוזמה מיידית של העירייה לתיקונו של הצו. "בהמשך לכך, הוגשה בימים אלו בקשה לבית המשפט לעניינים מקומיים ברמת גן, לצו הפסקה שיפוטי חדש. מצב הבנייה במבדיל 2 רחוק מהגשת בקשה לטופס 4, והוא לא יינתן ללא עמידה בכל התנאים הנדרשים על פי החוק.

"אדגיש עוד כי, כל הפעולות שננקטו על ידי העירייה היו בהתאם להוראות התב"ע, עברו את כל האישורים הנדרשים, פורסמו כדיון בשקיפות מלאה, כשם שאנו פועלים בכל יוזמה בעיר, ולכל אחד היתה וישנה הזכות לעיין או להסתייג ולהביע התנגדותו בהתאם."



פדלון: "המאבק על הבחירות לא קשור למנהל תקין. יש כאן עניין של יזם, שקיבל היתר למשהו אחד ועשה משהו אחר"

ניצול שנת בחירות, כשהמטרה של אותם גורמי אופוזיציה וביניהם רמי פדלון, היא להראות שהמצב ברמת גן רע. ואת זה, הם עושים על חשבון הפרויקט שלנו."

טענו נגדכם שקיבלתם פטור ממס, שאתם מנצלים את חוק עידוד השקעות הון כדי לבקש גם פטור ממס בשל בנייה להשכרה. "לא קיבלנו שום דבר שכזה, או כל דבר אחר שחורג מהתב"ע המקורית."

פדלון, רם יבין טוען שהכול נעשה מצדך כדי לתפוס טרמפ של שנת בחירות.

"זה לא נכון. המאבק על הבחירות לא קשור למנהל תקין. יש כאן עניין של יזם, שקיבל היתר למשהו אחר ועשה משהו אחר."

היום טוען שהוא השאיר חלקים מהבניין הישן ושהכל בסדר לפי החזית.

"הוא אולי השאיר עמוד מהבניין הישן, זה הכל. אני בסך הכל מייצג את התושבים שפנו אלי, וצר לי שהוא מפנה נגדי את האש."

"חזרנו לעבודה, כי לפני כשבוע צו הפסקת העבודה הוסר. השופט נימק לטובתנו, בטענה שאסור לגרום לנזק לאזרח. אבל לצערי, אתמול (יום שלישי) קיבלנו שוב צו שיפוטי להפסקת צו בנייה, במעמד צד אחד. כמו גנבים בלילה, באו והוציאו נגדינו שוב צו הפסקת עבודה וכל היום אנחנו מתרוצצים בניסיון לבטל את זה."

אבל לפי מה שאתה אומר, מה בעצם רוצים ממך. הרי לדברייך הכל מתבצע לפי היתרים. "אני אומר לך שלא רוצים ממני כלום. מי שפועל נגדינו הם לא התושבים או הדיירים ברחוב. יש כאן פשוט משחק פוליטי של

של עדכונים, אבל לא היינו באף דיון משפטי במקרה של רחוב המבדיל."

עבודות הבנייה באתר התחוששה כי הבניין הישן נהרס עד היסוד, לא עברו בקול דממה. בחודש ינואר 2008, הגיש נציג הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ברמת גן, בקשה לצו שיפוטי להפסקת עבודות הבנייה. בית המשפט לעניינים מקומיים אישר את הבקשה, והוציא צו הפסקת העבודה ליזמים. "הבנייה הופסקה ביום בו קיבלנו את הצו", אומר יבין. "לא עבדנו במשך חודשים וחצי בגלל צו הפסקת העבודה, מה שרק הסב לנו נזקים". והיום?

107
גן קיבוצי

בטיחה ובאווירת החינוך הקיבוצי

הדרכת הורים • פיתוח כושר השינה וסקרנות

פיתוח המוטיבציה הלימודית • חינוך לעצמאות

• צוות מקצועי ואוהב

במהלת: זיוה שמואלי

גונת מוסמכת בכירה ובעלת תואר בחינוך, מוסמכת להדרכת הורים.

בפיקוח אירגון המעונות בישראל

בקרן באתרנו:

www.gan-kibbutzi.com

הירדן 65 רמת-גן טל. 054-4343906

החלה
ההרשמה
לסנת
הלימודים
תססיט

לכל משפחת
גן קיבוצי
הג פסח כשר
ושמח

מילא 3 חודשים
עד 4 שנים