



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 12/09/2018
ג' תשרי תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20185 ביום רביעי תאריך 13/06/18 ל' סיון, תשע"ח בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר דוד גלעם	חבר הועדה
גב' מיכל מגן	חברת הועדה

נציגים:

גב' חגית אלמוגי נציגת ועדה מחוזית

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה

אורחים:

אדרי' עודד לבנון	עורך התכנית 617-0379792
עו"ד אייל כהן	נציג היזם תכנית 617-0379792
מר יואב סומך	רו"ח תכנית 617-0379792
גב' טליה	נציגת היזם תכנית 617-0379792
מר פרוספר סלוק	דייר תכנית 617-0379792
מר יורם סלוק	דייר תכנית 617-0379792
גב' שימרית עזרא	נציגת היזם תכנית 617-0379792

נעדרו

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר מישל טפיר	מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העיר
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

חבר הועדה	מר משה מלאיב
חבר הועדה	מר גדעון מהרי
	נציגים:
נציגת משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא
נציג ר.מ.י	מר אוהד דשן
נציג כיבוי אש	מר אלי בן שושן
נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב
	סגל:
מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי
מהנדס רישוי	אינג' יורי רחמן
	אורחים:
עורך התכנית 617-0379792	אדרי' ניר חן
יזם התכנית 617-0379792	מר נפתלי סיאני



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 12/09/2018
ג' תשרי תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20185 ביום רביעי תאריך 13/06/18 ל' סיון, תשע"ח בשעה 10:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:20 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.
מ"מ ראש העיר וחבר הוועדה מר שמעון חזן- פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה.

נושאים על סדר היום:

1. הנחיות מרחביות לשכונת "נאות הכפר" למגורים א' יחידות דיור חד משפחתי ודו משפחתי

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי בעקבות התיקון לחוק על הוועדה להכין הנחיות מרחביות לכל העיר.

חבר הועדה מר דוד גלעם - מזכיר כי בדיון שהתקיים בעבר על התכנית, הועלתה בקשה כי תהיה עדיפות לבני המקום כמו שנהוג, מבקש לדעת היכן זה עומד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - לדבריו מכיר שראש העיר העלה את הבקשה, ידוע לו כי כל הבניה הרוויה תהיה במחיר למשתכן. בשלב זה משווקות 24 יח"ד צמודות הקרקע...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לדבריה המינהל לא מסכים להקצות דיור למשתכן בצמודי קרקע.

חבר הועדה מר דוד גלעם - משיב כי אימרה זאת אינה נכונה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי סוגיה זו אינה קשורה לדיון וכי הנושא ייבדק, חוזר ואומר כי ראש העיר שוחח עם המינהל כי יתנו עדיפות לתושבי העיר. ידוע לו כי הנושא הוסכם רק בדירות של המחיר למשתכן.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - מסביר כי הנחיות מרחביות אומרות כיצד תיראה השכונה, ומבקש כי הנושא שהעלה החבר גלעם ייבדק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משרד אדריכלי נוף היה שותף בצוות התכנון של התכנית הוא קבע כללים, לבניה הרוויה יש כללים מוגדרים, היא תיבנה ע"י יום 1 או 2 והבניינים יהיו אחידים.
בהנחיות המרחביות הוועדה מבקשת להגדיר שהמבנים יהיו תואמים, מצגי את המגרשים ששווקו בשלב א'.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת מדוע הבניה הרוויה במרכז השכונה והבניינים במעטפת, בניגוד לשכונת הסביונים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי בשכונת "נאות הכפר" רצו שהמרכז יהיה גבוה. ואילו בסביונים רצו לתת חזית לרחוב העוטף, כמו כן לא מדובר בבניה גושית, אלא בבניה מדורגת. מעיר כי התכנון הוא ישן וטרום זמנו. פונה לנציגת הוועדה המחוזית ושואל מתי התכנית אושרה?

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי מדובר על תכנית ישנה, בערך כ-15 שנה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך להסביר כי כל המגרשים הצבועים בצבע כחול הם בניינים בגובה של 2 קומות, גובה הזהה לגובה של הבניה צמודת הקרקע, רק במגרשים הצהובים מותרת בניה של 4 קומות והבניה מקבילה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

לבניינים של יעקב וקנין.
מציג שוב את המגרשים ששווקו בשלב אי למכרז.

חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - שואל היכן החומר מפורסם?

חברת הוועדה גבי מיכל מגן - משיבה כי החומר מפורסם באתר של המינהל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם חלק מהבניה הרוויה שייכת למחיר למשתכן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי לפי ההגדרה כל הבניה הרוויה היא במחיר למשתכן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל כמה יחידות דיור יש בפרויקט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש בערך 128 יחידות דיור.
מתחיל להציג את ההנחיות המרחביות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' תגית אלמוגי - מבקשת לדעת מה אומרות הוראות התכנית בעניין הגגות? כמו כן מבקשת לדעת מה הוועדה מאפשרת גג רעפים? או גג שטוח?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי הוראות התכנית מאפשרות בניה של גג רעפים ושל גג שטוח, וכי הוועדה מאפשרת בניה של שני סוגי הגגות.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי לא ברור לו כיצד יוחלט סוג הגג, אם מותר את שני הסוגים?!!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי הוראות התכנית גוברות על הנחיות מרחביות, ולכן אם בתכנית מותר את שני סוגי הגגות, ההנחיות המרחביות לא יכולות לאסור זאת, לכן הוא מבקש כי בדו משפחתי סוג הגג יהיה זהה וכי גווני הרעפים יהיו אדום, יכול להיות גם רעפים בגוון חום אדמדם.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' תגית אלמוגי - שואלת מה יקרה אם היא מתגוררת בדו משפחתי והיא מבקשת לבנות גג שטוח והדו שלה רוצה גג רעפים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב לה כי הם ידרשו להגיע להסכמה ביניהם, מי שיגיש ראשון יקבע את סוג הגג.

חברת הוועדה גבי מיכל מגן - אומרת כי כל הקודם זוכה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל מה קורה אם אחד מהדו רוצה לבנות קומה 1 והדו השני רוצה 2 קומות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין בעיה בנושא הקומות, חשוב כי הבניין יראה מבנה אחד.
ממשיך להציג את ההנחיות המרחביות, עובר לחניות, מציג את הפרט שהוא מבקש לראות.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - שואל האם זה מקובל שקובעים את סוג החניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב. מסביר כי החניה יכולה להיות טורית. חשובה החזיית. הקירוי יכול להיות אטום או רשת. אומר כי לא מדובר בחניה יקרה.

חברת הוועדה גבי מיכל מגן - שואלת מה קורה אם די"ר רוצה להקים שער לחניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי ידברו על שערים בהמשך.
ממשיך לומר כי לא מחויב לבחור בחברה מסוימת, ניתן שווה ערך, אפשר ללכת לכל מסגר שיכין את החניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

ממשיך להציג את ההנחיות המרחביות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל לעניין הפרגולות מדוע רק אלומיניום ולא מתכת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין לו התנגדות שיהיה גם ממתכת, אך מסביר כי אלומיניום הוא חומר קל והפרגולה צריכה להיות קונזולית, ללא עמודים.
ממשיך להציג את יתרי הנחיות המרחביות ומציג את גיליון הפרטים של הגדרות, מדובר על גדר בנויה בגובה של 60 ס"מ ומעל גדר קלה ושיחים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מה אומרות הוראות התכנית לעניין הגדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי גובה הגדר עד 1.50 מ' לפי החוק, אין הנחיות אחרות בהוראות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לרשום את ההערה שלו לעניין החומרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לתקן ולרשום מתכת, קרי אלומיניום או ברזל מגלוון צבוע, מסביר כי אלומיניום הוא חומר קל.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת איך מוודאים שהבניה תהיה אחידה כי רשום כדוגמת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא יכול לקבוע לאנשים את הצבע של השליכט או המתכת, אך נקבע הגוון. ניתן, כי תהיה שונות לבניינים.

חבר הוועדה מר שי סיוס - שואל מה קורה אם תושב ביקש לעשות שליכט אפור ובפועל עושה אותו בצבע חום?

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי היזם לא יקבל טופס 4.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא נתן טווח בעיצוב המבנה ונותן דוגמא כי באבן ניתן לבחור ומקריא את רשימת האבנים לבחירה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי התושב יודע מבעוד מועד מה הצביון של שכונה זו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם התושב צריך לקבל אישור מהוועדה לפני הבניה או רק בטופס 4?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי ההנחיות יופיעו בהתחלה במכרז אחר כך בדף המידע ולבסוף ההנחיות יוטמעו בתכנית היתר הבניה.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה-קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "נאות הכפר".

הנחיות מרחביות- שכונת נאות הכפר תכנית 160/02/18

יעוד: מגורים א' יחידות דיור חד משפחתי ודו משפחתי

חומרי גמר- חומרי הגמר יהיו אחידים וזהים ויראו כלפי חוץ כמבנה אחד.

גגות- יחידות הדיור במבנים אלו יהיו בעלי גג תואם, במידה והגגות יבנו מרעפים, צבע וסוג הרעפים יהיה אחיד לשני הבתים, צבע הרעפים יהיה בגווןי אדום.

חניה- תהיה מתומר קל דוגמת חניית מניפה תלויה של חברת "קשתות" או ש"ע לאישור הוועדה המקומית. עמודי החניה יהיו ממתכת, לא יותר שימוש בעץ.

תחויב לפחות הקמת חניה 1 מקורה, בחזית המגרש, בקו בנין קדמי צדדי 0. במידה והקירווי לא יהיה אטום לא יבוא במניין השטחים.

פרגולה - תהיה קונזולית תלויה, הפרגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים ויהיו זהים לגוון חלונות הבית.

השערים, הגדר הקלה והחניה- יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים בגוון קרם R.A.L1013.

אבן- חיפוי המבנה יהיה באבן מינימום 50% בחזיתות הנראות משטחים ציבוריים. סוגי האבן לבחירה: סיליקט בגוון קרם (לא לבן) או אבן כורכר טבעית/כורכרית, או בריקים בגוון קרם/חום בהיר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

יתר המבנה יהיה בגמר שליכט צבעוני בגוונים קרם/חום בהיר. חיפוי האבן יהיה על גוש מבונה כולו ולא על פאה אחת בלבד.

גדרות - יהיו לפי פרטי תכניות הפיתוח של השכונה - רצ"ב.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.

מ"מ ראש העיר וחבר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את ההנחיות המרחביות להצבעה - **ההנחיות המרחביות אושרו פה אחד.**
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, גב' מיכל מגן, ד"ר שלום אלדר, מר דוד גלעם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

פרוטוקול לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20185 בתאריך: 13/06/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי	2407	17	17

מטרת הדיון

לבקשת מספר חברי מליאת הוועדה לתכנון ובניה התכנית מגיעה לדיון חוזר להפקדת התכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0379792
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20185 בתאריך: 13/06/2018

שם: מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי
נושא: דיון להפקדה - דיון חוזר.
ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י
שטח התוכנית: 8,578.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
155/03/8	שינוי לתכנית
2009/מק/18	כפופה לתכנית
2/155/03/18	שינוי לתכנית
26/102/02/8	כפופה לתכנית
5/35/1	שינוי לתכנית
5/35/7	שינוי לתכנית
70/102/02/18	שינוי לתכנית

ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת

המגרש תחום ברחוב ז'בוטינסקי ממזרח, שדרות בן גוריון מצפון, רח' ספרא ממערב וחלקות 19 ו 26 מדרום

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** זיו ישראל
- ♦ **מתכנן:** אדרי' ניר חן
- ♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל
- ♦ **מגיש:** זיו ישראל בע"מ
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** זיו ישראל בע"מ
- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- ♦ עיריית קרית מלאכי

מ ק ו ם

רחוב ספרא, קרית מלאכי
רחוב שד בן גוריון - לא לשימוש, קרית מלאכי
רחוב ז'בוטינסקי, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18
גוש: 2474 חלקות: 24, 25, 92

חלקי חלקות:

גוש: 2407 ח"ח 17
גוש: 2474 ח"ח 12, 23

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 18 / 02 / 102 / 70

מטרת הדיון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

לבקשת מספר חברי מליאת הוועדה לתכנון ובניה התכנית מגיעה לדין חוזר להפקדת התכנית.

מטרות התכנית

שינוי מתווה בינוי והוספת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע והוספת יחיד.

הוראות התכנית:

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
2. תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א (א) (4).
3. תוספת יחיד לפי הוראת השעה, תקנות סטיה נכרת וסעיף 62א (א) (9).
4. תוספת שטח עקרי ושירות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א (א) (9).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5).
6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א (א) (15).
7. הרחבת דרך (רחוב בן גוריון) ב 2.5 מ' לכדי 25 מ' לפי סעיף 62א (2).

החלטות משיבות קודמות

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201604 בתאריך: 20/06/16
החלטה להוריד מסדר היום.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201607 בתאריך: 09/10/16

מר שמעון חזן יוצא לקראת סוף הדיון ולא נכח בהצבעה.
מר יוסי סולימני חבר מליאת הוועדה נכנס בסוף הדיון לא השתתף בהצבעה.

החלטה להוריד מסדר היום,

ממתין לקבלת תסקיר תנועה מלא, התסקיר יתייחס לקצב הגדילה העדכני של העיר ויאושר ע"י יועץ התנועה של הרשות.

הערה: הוגש תסקיר תנועה, שלא הכיל את הכפלת העיר בשכונות החדשות ולא התייחס לתביע של הפרוייקט שנמצא מעבר לכביש, של היזם יעקב וקנין, כמבוקש.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201701 בתאריך: 04/01/17

החלטה להוריד מסדר היום
יש להשלים מסמכי תכנית: נספח תנועה ופרוגרמה לצרכי ציבור.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201705 בתאריך: 05/07/17

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הפקעה לטובת הרחבת הדרך של 2.5 מ' לאורך התזית של רחוב בן גוריון.
2. הסדרת הכניסות והיציאות התנועתיות.
3. עדכון תכנית המדידה וסימון מידות קוי בניין.
4. תיקון טבלת השטחים.
5. תנאי למתן היתר בניה- הטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול לרבות הקמת ת.טרנספורמציה
6. תת קרקעי בתחום המגרש הפרטי ע"ח היזם.
6. תנאי למתן היתר בניה-אישור תשריט איחוד וחלוקה ותצ"ר.

החלטת ועדת מליאה, ישיבה 20172 בתאריך: 27/08/17

בהמשך להחלטה הקודמת מיום 05.07.17 שאשרה את ההפקדה בתנאים נוסף התנאי הבא:

1. לא ימסר טופס אכלוס אלא רק לאחר שיוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי ניתנה דירה חלופית לבעלי הדירות ובעלי זכויות החכירה במקרקעין.

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה המקומית 20181 בתאריך: 03/01/18



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

בהמשך להחלטות מישיבות קודמות, הוחלט לאשר את שינוי שלביות תנאי 5 להטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול, כתנאי לאכלוס במקום תנאי להיתר בניה, בתנאים הבאים: התווסף סעיף לתכנית, הקבלן מתחייב להכין את תשתיות החשמל עבור הטמנת קו החשמל והטרנספורמטור בזמן חפירת המרתף.

אושר ברוב קולות.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, מר שמעון חזן ד"ר שלום אלדר, הגב' מיכל מגן, מר יוסי סולימני, מר גדעון מהרי ומר דוד גלעם. 9 בעד, 1 מתנגד (מר שי סיוס).

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה המקומית 20183 בתאריך: 07/03/18
לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שיתוספו ההוראות הבאות לתכנית:

1. הזכויות המותנות מכח הקלה בהוראת השעה של השר כחלון יהיו בתוקף עד למועד 01.01.2020, מועד פקיעת תקנות כחלון. עד למועד זה תנתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה.
2. החניות של המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות. ניתן יהיה להצמיד עד 30% מקומות חניה, מהחניות המסחריות בלבד לסוחרים עצמם. תקן החניה במסחר יהיה כדלקמן: עד 2000 מ"ר 1: 25, מעל 2000 מ"ר 1: 45.
3. היתר הבניה ינתן בכפוף לכך שהוכח להנחת דעתה של הוועדה שהדירות הראשונות יאוכלסו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.

החלטה: מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר שי סיוס, מר יוסי סולימני, מר דוד גלעם, מר שמעון חזן.

מר בוריס בורוכוב*
(*=נכח בדיון לא נכח בהצבעה).

מ ה ל ך ה ד י ו ן

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – פותח ואומר כי התכנית של זיו ישראל מובאת לדיון חוזר לבקשת חברי מליאת הוועדה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם מישהו רוצה לומר דבר מה טרם התחלת הדיון עם נציגי היזם.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש שנציגי היזם יגידו את דבריהם ואז יצאו.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי בישיבה הקודמת עלתה בעיית התחבורה ושואל האם הנושא הגיע ליועץ תחבורה? והם הנושא נפתר?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת בתמיהה האם דבר זה התבקש בישיבה הקודמת!?

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר שהתבקש תסקיר.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי התסקיר לא הגיע ויש לבדוק מדוע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי הוא לא מבין מדוע התכנית מובאת לדיון ללא תסקיר.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - משיב כי הדיון כעת הוא בעניין אחר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר לפני הדיון כי מדובר בדיון חוזר פעם שניה, מזכירה כי התכנית הייתה בוועדת משנה, לאחר מכן מוסמכים חברי הוועדה המקומית לבקש שיהיה דיון במליאה, התקיים דיון במליאה, לאחר קריאת הפרוטוקול של המליאה, חבר הוועדה מר סולימני נטען כי הפרוטוקול אינו משקף את הנאמר בדיון, הנושא נבדק ונמצא כי יש אי בהירות ולכן התכנית הגיעה לדיון חוזר במליאה, התקיים דיון חוזר במליאה והתקבלו החלטות, כעת התכנית מובאת לדיון חוזר ויוצגו הנימוקים בהמשך ע"י חברי הוועדה.

מבקשת לומר מה עמדת בית המשפט על הבאת תכנית לדיון חוזר, מסבירה לוועדה כי הם טריבונל מינהלי ויש לוועדה מעמד כמעט כמו של שופטים, ובעיקרון כאשר בית משפט נותן פסק דין הוא לא יכול לחזור ולפתוח את פסק הדין. כיוון שהחלטות בישיבה זו הם לא פסק דין אלא החלטה מינהלית, לכן יש לוועדה סמכות לדון מחדש בתיק, אך דרושות לכך נסיבות חריגות, לא ניתן לפתוח כל פעם תיק לדיון חוזר, לכן יש להוכיח נחיצות, טעמים חשובים ובעיקר יש להתייחס כי הדיון החוזר דרוש לטובת הכלל.

מבקשת להוסיף כי במקרה הזה אחת ההחלטות ה"כבדות" שהתקבלו בדיון הקודם הן בעניין הוספת חניות שהוועדה הוסיפה על תקן החניה הקודם. מבקשת לשקול היטב את ההחלטה ואומרת כי מה שנאמר לה שמדובר על הבאת התכנית לדיון חוזר מעניינים כלכליים, ואומרת כי לטעמה עלויות של קבלן אינם שיקול של וועדה, ועדה צריכה לבחון תכנון וצרכים.

בכל מקרה לא הוצגו לוועדה עלויות של הקבלן, האומרות כי משמעות ההחלטה, שהפרויקט לא יכול להתקיים. מדובר בפרויקט חשוב משנת 1995 של פינוי בינוי אך עד היום הפרויקט לא צלח, מדובר על דיירים שמחכים שנים, לדבריה אם קבלן אומר כי הפרויקט אינו כלכלי מין הראוי שיציג נתונים. מבקשת מחברי הוועדה להיות זהירים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר אין זה הוגן לדרוש מחברי הוועדה להיות כלכלנים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אין זו הדרישה, לדבריה הוצג צורך ע"י הבאת התכנית לדיון חוזר. מבקשת כי ההחלטה תנומק. מבקשת ממהנדס העיר להציג את תכניות של קומות החניה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - לדבריו כיוון שמדובר בנושא כלכלי יש להציג לוועדה מספרים.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - אומר כי מדובר בטעות של הוועדה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי הוא לא טעה וכי הוא הצביע על בקשה ליותר חניות בפרויקט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה והיועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מציגים את העובדות ואומרים כי בוצעה בדיקה מול התכנית המאושרת לתכנית המוצעת:

תכנית מאושרת 70/102/02/18	תכנית מוצעת 617-0379792
150 דירות תקן חניה 1:1 - נקבעו 190 חניות בתכנית	150 דירות קיימות נקבעו 1:1 = 150 חניות הוועדה לא אישרה ונקבע שיש לתת 1:1.2 = 180 חניות (10 חניות פחות מהתקן בתכנית המאושרת) 45 דירות נוספות 1:1.5 = 68 חניות סה"כ 248 חניות למגורים
מסחרי 5500 מ"ר (ללא שינוי) תקן חניה 138 חניות - נקבעו 100 חניות בתכנית קיים מחסור של חניות במסחר שמתאזן עם עודף החניות במגורים	מסחרי 5500 מ"ר לפי התקנות עד 2000 מ"ר תקן הוא 25-50 3500 מ"ר 1:100 תקן חניה מינימלי מבוקש עד 2000 מ"ר 1:50 = 40 חניות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

3500 מ"ר תקן חניה 1:100=35 חניות סה"כ 75 חניות מבוקשות (60 חניות פחות מהתקן בתכנית המאושרת)	
תקן חניה מקסימלי 1:25 עד 2000 מ"ר=80 חניות 3500 מ"ר תקן חניה 1:100=35 חניות סה"כ 115 חניות שנתבקשו עפ"י החלטת הוועדה	

בעבר לא הייתה הפרדה בין חניות מגורים לחניות של מסחר, במחשבה שרוב הדיירים במשך היום לא נמצאים בבית ואז יש חניות למסחר ובערב יש פחות צורך בחניות למסחר ואז יש חניות למגורים. סה"כ 290 חניות פרטיות בתכנית, ללא חניות תפעוליות, כאשר היה דרוש $288=150+138$ חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסכמת כי בתכנית הקודמת היו דרושות 100 חניות למסחר, בתכנית המוצעת דרושות 115 חניות למסחר, כלומר הפער הוא תוספת של 15 חניות. במגורים היו דרושות 190 חניות, בתכנית המוצעת דרושות 180 חניות למגורים, כלומר הפער הוא הפחתה של 10 חניות.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - אומר כי הוא לא מבין מדוע הניתוח של נספח החניה מתבצע כעת ולא לפני שנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ניתוח נספח החניה מוכיח כי שיקול הדעת של חברי הוועדה בישיבה הקודמת היה נכון. מבקשת שמהנדס העיר יציג את קומות החניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את תכנית התנועה ואת החניון הנתן קרקעי, מראה את חניות המסחר בקומת הביניים

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי צריכה להיות הפרדה בין חניות המגורים לחניות המסחר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי קיימת הפרדה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי חשוב להראות שהחניות בתכנית המאושרת היו 290 מקומות חניה 190 למגורים ו-100 למסחר, כעת מבוקשת תכנית שמוסיפה יחידות דיור ומקטינה את כמות החניות במסחר ל-75, חברי הוועדה אמרו כי לא יתכן שיש מעט חניות למסחר וההחלטה שהתקבלה תואמת תכנית קודמת. לא הייתה החמרה!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך להציג את תכנית החניון הנתן קרקעי ומראה כי יש מקום ליצירת חניות נוספות שלא נוצלו, ואומר כי לא ברור מה יהיה במקום הזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל האם ניתן לרשום בתכנית כי במקום זה לא יבנה דבר נוסף פרט לחניה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי ניתן לרשום בתכנית שטח עתידי לחניה נוספת, היזם מציג שחניה עולה 100,000 ₪, אך כאשר יש כבר חפירה....

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - מציע לשמוע את האדריכל ולהצביע כי הייתה טעות בהחלטה הקודמת.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי לא מדובר בטעות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל האם לאחר הדיון התכנית תצא לפועל? ושואל מה קורה עם התסקיר תחבורה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי יש תסקיר תחבורה וכי תכנית התחבורה תוכננה לפי ההנחיות, לדבריו ביקש מהאדריכל שיגיש לו את התכנית הסופית לדיון בישיבה, אך האדריכל אמר שהם מוסיפים עוד שינויים וביקש לקיים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

דיון רק בנושא החניה על הגרסה הישנה.

ניתן לומר לתושבים כי הוועדה אינה מעכבת להם את התכנית וכי התכנית נמצאת עדיין אצל האדריכל לעריכת שינויים מטעמו. לא ניתן להפקיד את התכנית כיוון שעדיין אין תכנית סופית.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי הוא לא מבין מדוע צריך לדון בתכנית בשלבים, יש לתת לאדריכל לסיים את התכנית ורק אז לדון עליה.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - אומר כי לא ברור לו על אילו שינויים מדובר.

נכנסים לדיון:

עו"ד אייל כהן- עו"ד מטעם היזם

אדר' עודד לבנון- אדר' התכנית

מר יואב סומך-רו"ח מטעם היזם

גב' שמרית עזרא- נציגת היזם

גב' טליה - בעלת דירה בבנין לפינוי

מר יורם סלוק- בעל דירה בבנין לפינוי

מר פרוספר סלוק- בעל דירה בבנין לפינוי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את אדריכל התכנית אם הוא רוצה להציג נתונים.

עורך התכנית אדר' עודד לבנון - משיב כי חברי הוועדה מכירים את התכנית ואין לו מה להוסיף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא הציג טרם כניסתם, חזר על דבריו כי בתכנית המאושרת:

במגורים 150 דירות ותקן החניה היה 1:1 - חניות שנדרשו 150, חניות שאושרו 190

במסחר התקן שנדרש 138, חניות שאושרו 100, הייתה העברה של 38 חניות מהמגורים למסחר.

סה"כ 290 חניות, ללא חניות תפעוליות.

במצב המוצע ליחידות הדיור הקיימות יחס של 1:1.2 דירות=180 חניות

45 דירות חדשות יחס של 1:1.5 = 68 חניות

סה"כ 248 יחידות דיור למגורים

תקן החניה למסחר עד 2000 מ"ר 50-25:1, בתכנית הוגשו חניות לפי תקן מינימלי של 50:1=40 חניות

3500 מ"ר 100:1=35 חניות

סה"כ 75 חניות

בישיבה שהתקיימה חברי המליאה ביקשו לבדוק מדוע אושר תקן המינימלי, בבדיקה שנערכה עולה כי הוספת חניות

לפי התקן המקסימלי מוסיפה עוד 40 חניות=115 חניות למסחר במקום 75 חניות שתוכננו.

פונה לאדריכל ומבקש ממנו להגיב לנאמר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - פונה לאדריכל ושואל אותו האם יש לו השגות על דברי המהנדס?

עורך התכנית אדר' עודד לבנון - אומר בראשית דבריו כי הם לא הוזמנו לישיבה שבה הועלה תקן החניה, כמו כן

לדבריו הפרש של תקן החניה שסוכם בתחילה לתקן החניה הנדרש כעת הוא מעל 80 חניות. ומפרט כי הוסכם שלדירות

הנוספות יהיה תקן של 1:1.5 ואז הייתה החמרה נוספת שלדירות הקיימות יהיה תקן של 1:1.2 במקום 1:1 ולאחרונה

הייתה החמרה של החניות במסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שוב את הנתונים של החניות בתכנית המאושרת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – משיב כי ידוע לו שבתכנית המאושרת יש חניה אחת לכל דירה במגורים, יבדוק את נושא החניות. אומר כי החניות שמופיעות בנספח התנועה אינן קובעות, אלא הוראות התכנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – לדבריו הדרישה הייתה לתקן חניה 1: 1.2 לדירות הקיימות, על מנת לשמור על תקן החניה שאושר בתכנית המאושרת.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – משיב כי נספח התנועה הוא מנחה ואנו מחייב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – טוען כי נספח התנועה הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל מי תכנן את נספח התנועה בתכנית המאושרת?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – משיב כי בעבר היה מתכנן אחר לתכנית וכי היזם הכין את נספח התנועה.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – אומר כי נספח התנועה הוא לא תקן שהיזם התחייב אליו וחוזר כי הוראות התכנית קובעות. קיימות 150 יחידות שלהם התקן צריך להישאר 1: 1 אך הוסכם שהוא יהיה 1: 1.2 ו-45 יחידות חדשות 1: 1.5 לדבריו מדובר בתקן מחמיר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – משיב כי התקן היום גמיש ונותן טווח 1: 2-1, מדובר בשני מגדלים רבי קומות, ועד בית בבניין כזה הוא נע בין 600 ש"ח-1000 ש"ח ומעלה, לדיירי הבניין יש לפחות 2 מכוניות, מה שאומר שמכונית אחת לפחות תחנה מחוץ למגרש ותתפוס מקומות חניה ברחוב. מבקש לומר כי אין כוונה להתעמר ביזם.

נציגת היזם הגב' שמרית עזרא- אומרת כי יש את הפרויקט של 56 דירות וניתן לראות שם כמה חניות יש.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – משיב כי הוא אחראי על התכניות שמאושרות ואומר כי תקן החניה שדרש הוא מזערי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אין ויכוח על כמות החניות כיוון שיש מדיניות קבועה לוועדה כשמוסיפים יחידות דיור בהקלה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – מוסיף כי בשכונת המתנה הצבאי כשיזם מבקש יחידות דיור כתוספת הוא נדרש לתקן של 1: 1.8.

נציגת היזם הגב' שמרית עזרא- משיבה שלא מדובר על שכונה חדשה, אלא על פינוי בינוי.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – משיב כי אין ויכוח לגבי תקן החניות למגורים, אלא לגבי החניות למסחר. הנזק של תוספות חניה הוא גדול מאוד ביחס לערך הקרקע. מדובר על תוספת של 80 חניות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – מתקן שהתוספת של 40 חניות.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – מתעקש שמדובר על 80 חניות שנוספו.

חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - אומר שיש הבדל גדול בין 80 ל-40.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לדעת מה עלות החניות?

מספר נוכחים מדברים בו זמנית-לא ניתן להבין את הנאמר.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – אומר כי העלות של החניות נעה בין 3 ל-4 מ"ש"ח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל מה העלות הכוללת של הפרויקט?

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון - משיב כי הוא אינו יודע.

רו"ח היזם מר יואב סומך - עונה כי עלות הפרויקט עמדה לפני כשנתיים על 260 משי"ח, כיום מחירי הבניה עלו.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לדעת מה אחוז עלות החניה ביחס לפרויקט?

רו"ח היזם מר יואב סומך - אומר כי הפרויקט נכון להיום לא עומד בתקן 21. תקן בעיריות דורש 25% רווח וכאן מדובר על כ-17% רווח. לדבריו יש לו דו"חות אך הוא לא מחויב להעביר אותם לעירייה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב לרו"ח כי הוא אינו רוצה מעוניין לשמוע אותו, וכי הוא מבקש לראות ניירות.

רו"ח היזם מר יואב סומך - מציע לחבר גלעם להזמין שמאי שיכין לו דו"חות.

מספר נוכחים צועקים בו זמנית-לא ניתן להבן את הנאמר.

מ"מ ראש העיר מר שמעון תזן - אומר כי אם נציגי היזם לא יכבדו את חברי הוועדה ואת הדיון הוא יוציא אותם החוצה. מבקש שיציגו את התכניות ולאחר מכן יצאו, אומר כי אין להתנוכח עם חברי המועצה ומנגד חבר מועצת העיר לא "יכפה" עליהם להביא מסמכים. מזכיר לכולם כי הוא מנהל את הדיון.

רו"ח היזם מר יואב סומך - אומר כי יש לו דו"ח 0 מלפני שנתיים שמדבר על עלויות הבניין 3500-4000 ₪ למטר, אומר כי נכון להיום הנתון הזה לא נכון, כיוון שמחירי הדירות עלו, אך הוא לא יכול לעדכן כל פעם את דו"ח האפס כיוון שזה עולה כסף. אומר כי הוא יכול להכין מכתב שלו שמהנדס העיר יבדוק אותו. כמו כן אומר שיש משבר בענף המסחר, יש להוסיף כ-2000 ₪ למטר.

מסביר כי הדו"ח נערך בשביל לקבל ליווי בנקאי, לכן השאיפה שלהם היא להרים את הנתונים כלפי מעלה, אומר כי בשלב זה הבנק הולך איתם. מבקש לומר כי הדו"ח לא ייתן לו שום דבר, וכי אין לו רצון להסתיר, יש כ-18-19% רווח יזמי, אפשר לקבל עם זה ליווי, אך זה לא עומד בתקנים של העיריות ולכן כל תוספת לעלויות הפרויקט פוגעת בו.

יועמ"ש יזם עו"ד אייל כהן - אומר כי עלויות הבניה הם בסביבות ה-60 משי"ח, עד שהם יראו את הכסף, הבנק מבקש לראות שיש רווח משמעותי, יש "הכבדה" של הבנק בנושא ליווי בפרויקטים של בינוי. הבנק מאפשר ליזם להיכנס להוצאות של משרד האדריכלים, יועצים, קונסטרוקטור וכו'.... כרגע יש דרישה נוספת מהוועדה והבנק מבקש לבדוק עלויות, לדבריו הם משקיעים מאמץ להראות את התכנות הפרויקט.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מעיר כי היזם כבר בנה, וקיבל קרקע בחינם.

רו"ח היזם מר יואב סומך - אומר כי היזם לא קיבל דבר בחינם.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב לו כי הוא אינו בקיא.

יועמ"ש יזם עו"ד אייל כהן - ממשיך ואומר כי בפרויקט של התכנית המאושרת יש חניון עילי בין 6 קומות עיליות, שמכערות את הפרויקט והם החליטו כי נכון יהיה להקים חניון תת קרקעי שאומנם מעמיס את עלויות הבניה, אך הוא יותר נכון לפרויקט ולכן הם סופגים את עלויות הבניה. ההחלטה שהתקבלה בחודש מרץ הייתה בשלב מתקדם של הפרויקט.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת לעו"ד כי הם השיקולים הכלכליים של היזם לא יכולים להוות שיקול של וועדה. כמו כן מתבצע כאן שכנוע של חברי הוועדה מבלי להציג מספרים כלכליים ואין לחברי הוועדה כלים לבחון את הדברים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

במצב הקודם של החניית המסחריות התקן היה 138 מקומות חניה, שטחי המסחר נותרו אותם שטחים אך מקומות החניה הופחתו ל-75.

מראה על גבי התכנית שיש קומה שלמה שחפורה, שואלת מה יהיה שם?

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון – אומר כי הוא לא יחפור שם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי הוא מקבל נתונים מאנשי המקצוע בוועדה הסותרים את הנתונים של היזם ולכן הוא לא יכול להחליט.

נציגת היזם הגב' שמרית עזרא - משיבה כי יש להחליט לטובת הדיירים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי הקריאות של נציגי היזם מהצד אינן מקדמות את הישיבה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מוסיף כי השיטה של היזם, הינה להשתמש בדיירים כבני ערובה.

דייר בפרויקט מר יורם סלוק- משיב כי הם אינם בני ערובה וכי על חברי הוועדה להתבייש וכי לא אכפת להם שהוא כבר כמעט 20 שנה ללא בית.

מספר נוכחים צועקים בו זמנית-לא ניתן להבן את הנאמר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - פונה לאדריכל התכנית ושואל איזה מספר גרסה מוצגת?

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון - משיב כי גרסה מספר 26 של ההוראות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי כשהוא ביקש מהאדריכל לפני מספר ימים את הקובץ הסופי נאמר לו כי לא ניתן להעביר קובץ זה כיוון שמתבצעים בו מספר שינויים.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון - משיב בחיוב ואומר כי הם עושים עדכונים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - דורש להוריד את התכנית מסדר היום.

מספר נוכחים צועקים בו זמנית-לא ניתן להבן את הנאמר.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - מבקש מנציגי היזם לצאת החוצה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציין כי העיכוב של ההפקדה הוא לא בגלל הוועדה אלא מכיוון שעורכי התכנית עדיין מבצעים שינויים. מסביר כי שליחת הדיירים להפעלת לחץ אינה הוגנת.

יוצאים מהדיון:

ד"ר שלום אלדר- חבר ועדה

מר דוד גלעם -חבר ועדה

מר יורם סלוק-בעל דירה בבנין לפינוי

עו"ד אייל כהן- עו"ד מטעם היזם

מר יואב סומך-רו"ח מטעם היזם

גב' שמרית עזרא- נציגה מטעם היזם

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - פונה לאדריכל ולנציגי היזם, ושואל ככל שמתקבלת החלטה לטובת התכנית, מה לוחות הזמנים הצפויים?

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון - משיב כי הדבר תלוי מתי התכנית תקבל תוקף.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי עדיין לא התקבלה תכנית.

עורך התכנית אדרי' עודד לבנון - אומר כי הם עובדים מול חח"י בעניין הטמנת קו החשמל וחדר הטרפוי, עובדים עם קונסי' על תכנון הפרויקט, מרגע שקיבלו אישור על הפקדה התחילו לעבוד על תכנון על מנת לממש את הפרויקט.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מעיר כי לאחר ההחלטה התקבלו מספר ההערות ששינו כמו ההחלטה על קו החשמל.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי ההחלטה בעניין קו החשמל הייתה דרישה של נציגי היזם ולא של הוועדה.

טליה בעלת דירה בבנין לפינוי - משיבה כי ההליך מול תח"י הוא הליך יקר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי יש דפוס התנהלות של החברה שאומרת לדיירים כי כל העיכובים של התכנית נגרמים בגלל הוועדה.

מספר נוכחים צועקים בו זמנית-לא ניתן להבן את הנאמר.

טליה בעלת דירה בבנין לפינוי - מבקשת לומר כי הפרויקט, במקביל לתכנית, מקודם מבחינה תכנונית בין היתר מול תח"י, מבקשת לומר יש כוונה לקדם את הפרויקט ומבקשת את עזרת הוועדה לקדם את התכנית, גם אם בהמשך יהיו שינויים בנושא החניות.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - מבקש מיתר הנציגים לעזוב את הדיון.

יוצאים מהדיון:

אדרי' עודד לבנון- עורך התכנית

גב' טליה - בעלת דירה בבנין לפינוי

מר פרוספר סלוק- בעל דירה בבנין לפינוי

מר יורם סלוק דייר צועק מחוץ לחדר ישיבות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שיצוין שהוא גם איים על חברי הוועדה, שאם לא יצביעו את ההחלטה הרצויה בעיניו, הוא יפנה למשטרה.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - אומר כי הוא שמע את אנשי המקצוע, מהנדס העיר והיועמ"ש, מדובר על דיירים, שסובלים הרבה שנים מחוץ לבית, הוא יודע כי הם אינם צריכים להתערב בשיקול הכלכלי, אך כנבחר ציבור, הובאה בפניהם החלטה שלא היו ברורות ההשלכות שלה, תוספת של כ-4 מיליון על הקמת החניות הנוספות, אומר כי אם אנשי המקצוע היו צריכים לבוא ולומר את הדברים האלו לפני שנה, אך מי שאמר את הדברים, לטובת הפרויקט, הוא יו"ר האופוזיציה, ההחלטה התקבלה, טוען כי הוא הצביע מבלי שידע את ההשלכות של ההחלטה על התכנון של הפרויקט, ללא קשר להיבט הכלכלי.

כמו כן מזכיר את האחריות של חברי הוועדה כלפי התושבים שעזבו את הדירות לפני הרבה שנים. חוזר ומזכיר כי אנשי המקצוע לא אמרו שיש בעיה של חניות והנושא עלה רק בגלל שחבר הוועדה הביא אותו לדיון, אחרת התכנית הייתה היום בהפקדה.

מבקש מחברי הוועדה שכיוון שהוא הצביע בחטא, כמו כן כל חברי הוועדה שחתמו על המכתב...

חברת הוועדה הגב' מיכל מגן - אומרת כי היא חתמה על הבאה של התכנית לדיון חוזר.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - אומר כי הוא הוא מצביע היום נגד ההחלטה שהוא החליט בעבר כיוון שהם עשו טעות ולא הבינו את ההשלכות של ההחלטה שלהם. מבקש לשמוע את חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא מרגיש חוסר נוחות מהדיון, בגלל ההתנהגות של האנשים בדיון ובגלל שההחלטה הגיעה בעקבות הצעה שהוא יזם. ההחלטה הייתה לתחום את הפרויקט ללוחות זמנים כיוון שהפרויקט מתארך.

חוזר לדיון:

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הנושא השני היה לוודא שהאכלוס של הדירות הראשונות יהיו לדיירים שפוננו מהדירות שלהם. והחלק השלישי התייחס לנושא החניות בגלל מצוקת חניה שקיימת.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מעירה כי למיטב זיכרונה היה רצון לתת פתרון חניה למצוקת החניה בשכונה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - טוען כי עדיין קיימת מצוקה של חניה שהולכת להחמיר בגלל פרויקטים, הוא לא מבקש להטיל אשמה באיש ואינו רוצה להתנצל, אך הוא אומר כי על חברי הוועדה להבין את ההשלכות של ההחלטות שמתקבלות בוועדה.

הוא פונה למהנדס וליועמ"ש ואומר כי חברי הוועדה אינם אדריכלים או כלכלנים או בעלי השכלה הקרובה לתחום והחובה היא של אנשי המקצוע להבהיר את ההשלכות של ההחלטות המתקבלות. ממשיך ואומר כי הוא אינו מקבל את דעתה של היועמ"ש כי אין להתייחס לשיקולים כלכליים, אומר כי לכל החלטה של חברי הוועדה יש השלכות כלכליות. מבקש כי מזכירת הוועדה תביא לשולחן המהנדס ויו"ר הוועדה ולבנות נוהל לפני שמציעים הצעות.

אומר כי שהוגשה ההצעה שלו הוא לא לקח בחשבון את ההשלכות הכלכליות, כמו כן כשההצעה הועלתה ישב לצדו איש צוות בכיר של ההנדסה אשר לא הסב את תשומת ליבו למשמעות זאת. ההיגיון שפעל לנגד עיניו אז היה שיש כ-1000 מ"ר לצורך העניין שעליה מסומנים 20 חניות, אז יסמנו שם 50 חניות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי הסימון על הנייר, מצריך אח"כ ביצוע בפועל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - חוזר ואומר כי הייתה טעות, הוא לא היה חוזר בו מהצעתו כיוון שעדיין קיימת מצוקת חניה גדולה במרכז העיר שתגבר, אך הוא חושב שכאנשי ציבור יש לעשות את האיזון בין העומסים הצפויים לבין הסבל של התושבים.

חוזר לדיון:

מר דוד גלעם- חבר הוועדה

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - יתכן שיחסרו בפרויקט 40-30 חניות.....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הפתרון הוא הפחתת שטחי המסחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר כי אם היזם אומר בצורה נחרצת כי ההחלטה מעמידה את הפרויקט בסכנה עלינו לעזור לפרויקט לקרום עור וגידים, הוא יצביע בעד לשנות את ההחלטה ויצביע גם הוא כנגד ההחלטה הקודמת, לדבריו לא מדובר בנושא בלתי הפיך כי מתוכננים פרויקטים נוספים, וניתן להשלים את פער החניות במסגרת פרויקטים אחרים או לשמור את האפשרות לאפשר להם להפקיד את התכנית בתנאים הקודמים ולבקש להסדיר את החניות בהתאם לקצב הבניה.

חבר הוועדה מר שי סיוס - אומר כי בעיר יש בעיית חניה, גם בחניה של העירייה הבוקר, לקח לו הרבה זמן למצוא חניה, ואילו כאן מדובר על פרויקט עם הרבה דירות ויש צורך בחניות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מזכירה כי היה אמור להבנות חניון תת קרקעי בעירייה שהיה אמור לפתור את מצוקת החניה.

חבר הוועדה מר שי סיוס - אומר כי הוא כנציג ציבור מבין ללב הדיירים אך הוא צריך לראות את העתיד של העיר, לא יתכן כי כל פעם מחזירים לדיון חוזר ואומרים טעינו, מבקש מכולם להחליט מה נכון לעיר ולא להיכנע ללחצים של קבלן זה או אחר. יש לדאוג כי יהיו מספיק חניות שיתנו פתרון חניה מלא לתושבים.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - אומר כי יש פתרון לדיירים, אך אין פתרון למסחר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21:

חבר הוועדה מר שי סיום - חוזר ואומר כי לדיירים אין פתרון. חניה וחצי לדירה אינה פתרון.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי מה שקרה כאן הוא חמור, לא מובן מדוע אין המלצת מהנדס ויועמ"ש, על מנת שחברי הוועדה ידעו על מה הם מצביעים. עוצרים ראשי עיריות ברחבי הארץ, אומר כי יש להיות זהירים יש דיבורים על משטרה....

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי זאת לא פעם ראשונה, הוא כבר קיבל בעבר איום שהוא הולך לפתוח לו תיק ב-433.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי לא הבין כמה חניות דורש המהנדס ומה ההפרש שניתן להתפשר עליו, כמו כן לא יכול להיות כי 40 חניות עולות 4 משי"ח, החניות הראשונות יקרות, אך החניות הנוספות הן יותר זולות. מדובר על חצי אחוז, נאמר בדיון כי מדובר על סכום של כ-260 משי"ח מלפני שנתיים כיום ככל הנראה העלות היא 400 משי"ח. אומר כי כואב לו על הדיירים, אך הוא לא מוכן להיכנס בשביל זה לבית סוהר.. מבקש כי מהנדס העיר יאמר כמה חניות דרושות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש להתנצל כי הוא יצא מכליו, ואומר כי הוא לא יכול לקבל העלבות מבלי שהוא יגיב, אומר כי הוא בהתנדבות בתפקיד ומשתדל לעשות את עבודתו על הצד הטוב ביותר, לדבריו ליבו עם התושבים. מבקש מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן, להגן על חברי הוועדה שיושבים בישיבה. ההצגה של התושבים היא חמורה ועלולה להשפיע על חברי הוועדה לקבל החלטות לא נכונות. מבקש לומר כי הוא כבר לא מבין את הנתונים של החניות, כיוון שאין התאמה בין אדריכל התכנית למהנדס העיר. אומר כי הבדל בין 80 חניות ל-40. לטעמו ההבדלים הם לטובת הפרויקט. לסיכום אינו יודע מה להחליט.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - מסביר כי בסיס הוויכוח אינו החניות, לדבריו להחלטה שהתקבלה בישיבה הקודמת יש השלכות והוא קיבל החלטה מבלי שהבין את ההשלכות של ההחלטה.

חברת הוועדה הגב' מיכל מגן - אומרת כי האדריכל אינו יודע את הנתונים בעצמו כמו כן אינו יודע איזה מספר תכנית הוא מציג.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש להוסיף כי מהנדס העיר שאל את האדריכל האם זאת התכנית האחרונה, והוא השיב כי הוא יש עוד שינויים. שואל, מה יקרה אם השינויים שיוגשו לא יהיו מקובלים על חברי הוועדה?

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן - משיב שזה לא רלוונטי, כי הדיון החוזר הוא החלטה שהתקבלה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי אומרים עליו ברחוב שהוא שונא את הדיירים והם שונאים אותו, קיבל מספר איומים שיגישו עליו תלונה ל-433 והוא לא יעבור על זה לסדר היום! מבקש שהתושב לא יכנס יותר לוועדה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל על מי מדובר?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי מדובר על מי שהיה היום בישיבה ועוד אנשים כמו היזם ששולח אליו אנשים לעשות "סולחה". התיק שלו לא יעלה לדיון עד שהוא לא יעמוד לדיון.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב שזה לא שייך וכי על החבר שטיינר להתלונן במשטרה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - ממשיך לומר כי היזם בכל פעם מסובב את חברי הוועדה על האצבע, התקבלה החלטה, לא ניתן בכל פעם שמישהו בא וצועק לשנות את ההחלטות שהתקבלו. מבקש שהיזם יבוא מוכן, על מנת שלא יתקבלו בכל פעם החלטות חדשות. מציע לעצור כאן ולהוריד את התכנית מסדר היום, האדריכל יכין את התכנית עד הסוף, מהנדס העיר יבדוק את התכנית ורק לאחר שמהנדס העיר יקבל החלטה, התכנית תגיע לדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – שואל האם הוא מדבר על 80 חניות או 40 חניות?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב כי מצדו יגישו 120 חניות.

חברת הוועדה הגב' מיכל מגן - אומרת כי היא תומכת בדבריו של החבר שטיינר, שיש להוריד את התכנית מסדר היום, זה לא הגיוני שנציגי הקבלן מציגים נתונים השונים מהנתונים שמציגים בעלי המקצוע, כמו כן נראה כי הם אינם יודעים מה הם מציגים או איזה מספר תכנית הם מציגים. לדבריה, אינה יכולה לקבל החלטה במצב הנוכחי, כמו כן אין זה ראוי שחברי מליאה מקבלים החלטה ולאחר זמן מה צריכים שוב להפוך את ההחלטה שלהם, אומרת כי העיריה כבר לא במצב הזה. על חברי הוועדה להיות עקביים בהחלטות שלהם. מעירה כי האדריכל מגיע לדיון כאשר פרטי התכנית אינם ברורים לו, מצרה על כך שאינה יכולה להגיע להחלטה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מסביר מדוע מדובר על 80 חניות הבלדל, האדריכל הסביר כי מגיע חניה 1 לכל דירה, 150 חניות, למרות שבעבר הוא נתן 190, האדריכל חוזר בו.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – חוזר ואומר כי עם החניות של המגורים אין בעיה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לומר את העובדות, הקבלן היה צריך תחילה לבנות 110 יחידות דיור, הוא בנה מתוכם 56 יחידות דיור, אומר כי בזמנו היועמ"ש היה אמירם בוגרוב, ראש העיר דאז היה שימי והוא נתן ליזם מה שהוא רוצה על מנת שהוא יבנה את הפרויקט, לדבריו היזם היה צריך לבנות 110 יחידות דיור ו-1500 מ"ר מסחר, כיום אנתנו מגיעים ל-190 יחידות דיור ועוד 56 דירות קודמות כ-240 דירות.

חבר הוועדה מר שי סיום - מעיר כי היזם עוד טוען שהפרויקט אינו כלכלי.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - ממשיך לומר כי במסחר היה צריך להבנות 1500 מ"ר וכעת מדובר על 5500 מ"ר. אומר כי הוא בעד הפרויקט כפי שאושר, יש לעזור לפרויקט להיבנות. אומר כי אל לחברי הוועדה לעשות את הטעות שאישרו ב"בית-גיל". אומר כי היה לו בעבר ויכוח מאוד קשה עם ראש העיר, והפשרה שהייתה שלא יהיו מגורים בבניין והיזם חתם על מסמך, לדבריו החניה היא "ינשמה" של המסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לדבריה, נציגי "בית-גיל" מנסים בכל מיני דרכים לבקש בכל מיני דרכים, תוספות בניה למגורים בפרויקט.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - ממשיך ואומר כי עובדה נוספת שהיזם מצליח לאסוף את הדיירים כנגד נבחרי הציבור. אומר כי סלוק הוא חבר שלו, כמו כן דיירת נוספת גב' רינה מאשימה אותו כל הזמן. הוא בא לדיון הזה על מנת לעזור לפרויקט, אך לאחר ששמע את מהנדס העיר, היועמ"ש וצוות היזם, וביקש לקבל נייר מר"ח על מנת שיהווה מסמך משפטי. אומר כי עליהם לקדם את הפרויקט אך להיות זהירים, אומר כי אם אין ניירות אין מקום לדון!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – פונה לנציגת הוועדה המחוזית ושואל אם יש לה מה לומר לפני שהוא אומר את דבריו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי חניה היא דבר בסיסי בכל פרויקט, מזכירה את עניין "לב הפארק", ואומרת כי אם החניה הייתה תת קרקעית אז כל השטח לא היה אספלט אלא שטח ציבורי לטובת המרחב הציבורי.

ממשיכה ואומרת כי חניה תת קרקעית היא איכות חיים, מעירה כי נכחה בישיבה שהועלתה ההצעה ל"הלביש" בעיות חניה של פרויקט אחר על הפרויקט ואומרת כי הצעה זו היא בעייתית, חשוב להבטיח פתרונות חניה לפרויקט הזה ולא להתפשר!

לדבריה חייבת להיות חניה נפרדת ומוחלטת למגורים וחניה נפרדת למסחר, כולל כנסות נפרדות, מזכירה כי בישיבה הקודמת אמרה שהכניסה מספרא היא צרה ובעייתית, כמו כן יש לעודד תושבים ללכת ברגל בכל מקום, יש לייצר צירי הליכה בפרויקט. מבקשת לתת לפרויקט לצאת ולהבנות לפי הכללים עם כניסות נפרדות ושיענו על כל הכללים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – שואל את נציגת הוועדה המחוזית, מה דעתה בעניין התקן במסחר שהוא 25-50: 1 מ"ר, העמידה היא בתקן בשני המקרים, האם לקחת את המחמיר?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי זה שיקול הוועדה.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – מסביר כי התכנית הוגשה עם התקן המקל ומהנדס העיר אישר, והתכנית כמעט הופקדה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לקיים דיון על תכנית התנועה, לדבריו הבין כי הועבר עותק של התנועה לוועדה המחוזית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – לא מגישים נספח תנועה לבד, מגישים תכנית מלאה, מדובר בתכנית בסמכות מקומית שעוברת לוועדה המחוזית במסגרת אישור השר. מבקש לומר שיש כבר תכנית עם כל החניות שנדרשו בישיבה הקודמת והחניות אושרו ע"י מהנדס התנועה של הוועדה.

מבקש לומר כי הוא מצדיע לנבחרי הציבור שמגיעים על חשבון זמנם בהתנדבות שאכפת להם מתושבי העיר, ומבקש שלא יתייחסו למה שנאמר בישיבה ע"י הדיירים.

לדבריו הוא עומד מאחורי הנתונים שהוצגו בישיבה, מדובר על תוספת של 40 חניות, בסה"כ על תוספת של 30% דירות והוספת 20% שטחי בניה, לדבריו היזם נדרש לתכנן פחות חניות מהדרוש, אומר כי לכאורה התקן ירד, בתכנית הקיימת היו צריכות להיות 138 חניות למסחר, כיום היזם מציע

75 חניות, גם עם התוספת שנדרשה בישיבה הקודמת מגיעים ל-115 חניות שהם עדיין פחות מהתקן הקודם.

היזם לקח יועץ תנועה, גם היזם הנוסף יעקב וקנין לקח יועץ תנועה, יועץ התנועה התבקש לתכלל את כל התכניות המאושרות והמבוקשות, היועצים הגישו תכניות עם תקן של 1: 50, היזם וקנין בשלב זה שוקל את כדאיות הכלכלית של הפרויקט, מסביר כי כאשר הוא קיבל את תכנית התנועה מהיועצים עם התקן של 1: 50 הוא כאדריכל אינו יכול לומר אם יש מספיק חניות, נותן דוגמא שגם בקניון ברחובות, עדיין ניתן לומר שחסרות חניות.

לדבריו הוא הסתמך על היועץ תנועה באישור התכנית, אך שמח כאשר החבר סולימני האיר את עיניו ואמר שחסרות חניות, ואז הבין כי כמות החניות של שטחי המסחר קטנה, והיועץ אמר כי היזם יכול להצמיד חניות לכל חנות ואז לא יישארו חניות לבאי המסחר, לכן הועלתה דרישה שהיזם לא יצמיד חניות לחניות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מעירה כי תותר הצמדה של עד 30% מקומות חניה למסחר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – אומר שהיזם אמר שלא יקנו ממנו חנויות ללא הצמדה של חניות, לכן הדרישה של תוספת החניות היא חובה, חוזר על דברי נציגת ועדה המחוזית לעניין "בית-גיל" שגם הם הפעילו לחץ והעירייה נכנעה ללחצים וויתרה על חניה תת קרקעית כיוון שריחמה על היזם או מכל סיבה אחרת, נכון להיום התוצאה היא שאין חניות.

אומר כי גם הוא מרתם על הדיירים, אבל התפקיד של חברי הוועדה הוא לחשוב לעל טובת העיר, בעתיד כל התושבים יאשימו את חברי הוועדה על מצוקת החניה ולא יזכרו שהם ריחמו על הדיירים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל את מהנדס העיר מה לדעתו יקרה באם היזם יידרש לתקן החניה המחמיר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – משיב כי לדעתו היזם ימשיך עם הפרויקט, עובדה שלאחר הישיבה הקודמת ההחלטה הועברה ליועץ תנועה שלהם שתכנן את החניות, יועץ התנועה של הוועדה אף אישר את התכנית, כאשר היזם ראה שמדובר על עלויות גבוהות הוא חזר בו, מזכיר שבתכנית היזם מתכנן 5 קומות חניה, כאשר בתכנון הוא מציג רק 3 קומות חניה, הרי לאחר שבונים 3 קומות חניה אף אחד לא יחפור ויבנה 2 קומות נוספות.

יועץ עו"ד עידית לוי יפת - מציגה על גבי תכנית החניה את האזור שהאדריכל אמר שהוא חופר שם רק חצי קומה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – חוזר על הדברים שאמר החבר גלעם, שהיזם כל פעם בצורה חמדנית, מבקש תוספת על תוספת, לדבריו הוא אינו שלם על הוויתור של החניות גם במחיר של ויתור על הפרויקט.

מזכיר כי בהתחלה רצו לתת לזים להפקיד את התכנית בתנאים, והוא והחבר שטיינר נלחמו שלא לאשר הפקדה עד



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

שאינן תכנית תנועה.
אם היזם רוצה את הפרויקט נכון להיום הוא יכול לבנות, יש לו תכנית מאושרת!
לעניין התושבים, היו להם דירות שאף אחד לא היה קונה אותם, העירייה ברוב טובה, רצתה לעשות פרויקט של פינוי
בינוי לצערו הפרויקט "נמרח" ולא בגלל העירייה, אלא בגלל הקבלן, הבעיה שהדיירים מיואשים והם משוועים שחברי
הוועדה יצילו אותם.
מסביר כי פרויקט כזה הוא של הדיירים מול היזם, אין לעירייה צד בנושא. ונותן דוגמא שאם למישהו יש בית פרטי
והבית מתפורר, הוא לא פונה לעירייה. אומר כי היום כל העיריות "בוכות" על תמ"א 38, כיוון שכל הבניינים נצמדו
ואין איכות חיים.

לכן מבקש מחברי הוועדה לשקול שיקולים תכנוניים בלבד!

עורך דין צריך להגן עליהם ובמידה והקבלן לא עומד בזמנים, הוא צריך לפצות את הדיירים ולתת להם דירה חדשה,
חוזר ואומר כי השיח הוא בין היזם לדיירים ולא לעירייה, ומבקש מחברי הוועדה שלא יאשרו דבר שהם לא מאמינים
בו.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – אומר כי מהנדס העיר היה צריך לקבל את התכנית, לבדוק אותה ולומר כמה חניות
דרושות, ולא בגלל בקשה של חבר מועצה לשנות את ההחלטה ו"לתקוע" את הפרויקט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה – מזכיר כי האדריכל עדיין לא סיים את התכנית ולכן הוועדה לא מעכבת את ההפקדה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי חברי הוועדה צריכים לשקול שיקולים תכנוניים לטובת העיר ולא שיקולים
כלכליים. שיקול כלכלי אינו רלוונטי, יזם מגיש תכנית, הוועדה בוחנת את התכנית מבחינה תכנונית, והיזם צריך לשקול
שיקול כלכלי, לדוגמא היזם בשכונת רוטנר הגיש תכנית שקיבלה אישור ועדה מחוזית, שיהיו 3000 יחידות דיור עם
מרתפי חניה, נכון להיום היזם מוותר על יחידות דיור על מנת להימנע מחניות תת קרקעיות.
לפי המשתמע מדברי החברים כולם חושבים שיש צורך במקומות החניה, כמו כן לא הוצגו נתונים כלכליים.
מזכירה כי היזם הביא כבר 3 תכניות שהוא הכין בעצמו ואמר שאם יתנו לו את הדבר הזה, הוא יתחיל בניה, היזם
הוסיף יחידות דיור, הגדיל שטחי מסחר בשיעור גדול, כאשר הוא ביקש את המסחר בעבר, תקן החניה הדרוש היה 138
חניות, כעת יש חלון נוסף "שנפתח" ליזם, והוא חוק "כחלון", שאמר שניתן בהקלה לקבל עוד 45 יחידות דיור, מסבירה
כי היזם יכול לבקש את תוספת היחידות הדיור במסגרת הקלה בבקשה להיתר בניה, אך היזם החליט כי הוא רוצה
לבנות חניון תת קרקעי, שאותו ניתן לבנות רק במסגרת תכנית, היוזמה לבנות את החניון התת קרקעי היא של היזם
בלבד,
הוועדה מבקשת להרחיב את המרתף על מנת לתת את התקן שהתכנית הקודמת אומרת!
לא ברור מדוע צריך לוותר ליזם על החניות כאשר הוא מקבל עוד 45 יח"ד!!!

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – אומר כי זה לא הדיון, הדיון הוא האם ההחלטה יכולה ל"תקוע" את התכנון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא אינה יכולה לשלוט ברצון של היזם לבנות או לא, לדבריה נכנס יזם
לוועדה לתכנון ובניה בשם "ניסנוב" ואמר שהוא רוצה לקנות את הפרויקט.
מעירה כי הערך של הדירות בקרית מלאכי רק ממשיך לעלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה – ההמלצה לדחות את הבקשה של היזם ולהישאר עם ההחלטה הקודמת.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – שואל מי בעד להשאיר את ההחלטה הקודמת?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי יש רוב להמלצה של המהנדס.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי הוא בעד לדחות את הדיון עד שיביאו תכנית השינויים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי בינתיים ההחלטה הקודמת בתוקף, מסבירה כי לתכנית יש לוח זמנים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – מבקש ללכת על תקן ביניים 37.5:1.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מדוע להקטין ליזם את התקן?

מספר נוכחים צועקים בו זמנית-לא ניתן להבן את הנאמר.

חבר הוועדה מר שי סיוס - אומר כי הוא לא מבין מה הלהיטות של מ"מ ראש העיר לאשר ליזם את מבוקשו.

מ"מ ראש העיר מר שמעון חזן – מסביר כי הוא חוזר בו כיוון שלא ידע את ההשלכות של החלטה שהוא הצביע עליה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - ממליץ להמתין לתכנית השינויים.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי דעתם של רוב החברים היא להוריד את התכנית מסדר היום, עד שיגיע נייר כלכלי.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - ההחלטה הקודמת בתוקף!

נוכחים בדיון:

מר שמעון חזן, מר חיים שטיינר, ד"ר שלום אלדר, גב' מיכל מגן, מר שי סיוס, מר יוסי סולימני, מר דוד גלעם ומר בוריס בורוכוב.

ה ח ל ט ו ת

לאחר שהתקיים דיון ממושך בנושא ולאחר שמיעת כל הצדדים, כיוון שעל פי הצהרת המתכנן, טרם הוכנה תכנית סופית-התכנית ירדה מסדר היום.

מר שמעון חזן מ"מ ראש העיר מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת מליאת הוועדה המקומית ננעלה בשעה 40:12.


מר שמעון חזן
מ"מ ראש העיר


אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר

