

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20187 ביום רביעי תאריך 28/11/18 כ' כסלו, תשע"ט בשעה 09:30

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אליהו	חבר הועדה
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר שי סיוס	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר יעקב טלה	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
גב' מירי דדון	חברת הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

נציגים:

גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה

מוזמנים:

אדר' אלעזר משרד טיטו אדריכלים	עורך תכנית כרמי הנדיב
מר שלום וסרטיל	יזם שכונת כרמי הנדיב
מר קובי שמעוני	נציג יזם כרמי הנדיב
אדר' אולגה פרבמן	עורך תכנית מס' 617-0660449
מר אבי ביסמוט	נציג שכונת הסביונים תכנית 617-0654541
אדר' מיכאל בורדמן	עורך בקשה להיתר בניה מס' 20180072
מר אלי גבע	מבקש בקשה להיתר בניה מס' 20180072
מר יוסף טוזלי	מתנגד בקשה להיתר בניה מס' 20180072
מר ציון בר-מוחא	מתנגד בקשה להיתר בניה מס' 20180072
מר נדב בלילה	מבקש בקשות להיתר בניה מס' 20180155/6
מר נתנאל כהן	נציג בקשות להיתר בניה מס' 20180155/6

אורחים:

נציג בקשות להיתר בניה מס' 20180155/6	עו"ד מישאל שרעבי משרד אברהם בר
נציג בקשות להיתר בניה מס' 20180155/6	עו"ד מרסל גורביץ משרד אברהם בר
נציג בקשות להיתר בניה מס' 20180155/6	מר איציק לוי
נציג תכנית מס' 617-0444844	עו"ד אבי וינברגר
נציג תכנית מס' 617-0444844	עו"ד יאיר איתן
ממשרד מסילטי עורך תכנית מס' 617-0444844	מר איתי גרמן
דייר שכ' הסביונים תכנית מס' 617-0444844	מר פתחי אפרים
תכנית מס' 617-0444844	בישיבה נכחו גם תושבים נוספים
ע.מהנדס לאסטרטגיה ותכנון אורבני	גב' בת-חן אלגוזר
צוערות מתוכנית משפיעות- של משרד הפנים	גב' טלי ביאלסטוצקי
צוערות מתוכנית משפיעות- של משרד הפנים	גב' מיכל בן שמעון
צוערות מתוכנית משפיעות- של משרד הפנים	גב' אלישבע ליברמן

נעדרו

חברים:

חבר הועדה	מר מוטי יעקובוב
חבר הועדה	מר שלומי מלכה

נציגים:

נציגת משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא
נציג ר.מ.י	מר אוהד דשן

סגל:

מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי

מוזמנים:

עורך תכנית מס' 617-0444844	אדר' מסילטי ישראל
יזם תכנית מס' 617-0654541	מר יוסי וקנין
עורכת בקשה להיתר בניה מס' 20180155/6	אדר' אינסה בשניב

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20187 ביום רביעי תאריך 28/11/18 כ' כסלו, תשע"ט בשעה 09:30

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:55 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה.

נושאים על סדר היום:

(נידון כסעיף 1 בישיבה)

1. מינוי חברי ועדת המשנה לוועדה לתכנון ובניה - יו"ר הועדה מציע את השמות הבאים כחברי ועדת משנה מטעם הקואליציה: יו"ר ועדה לתכנון ובניה מר יוסי סולימני, חברי הועדה- מר שמעון חזן, מר אברהם בבר אזולאי, מר יעקב טלה, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר -פונה אל חברי האופוזיציה על מנת שימנו נציג מטעמם.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש שיהיו 2 נציגים מטעם האופוזיציה ומבקש לשמוע את עמדתה של היועמ"ש בנושא.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - מעיר כי הוא רוצה שיהיו לפחות 2 חברי אופוזיציה בישיבה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזמינה את החבר אליאור עמר לקרוא את סעיף 18 ה'.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי ועדת תכנון ובניה לא בנויה על אופוזיציה וקואליציה, ואומר כי רוב ההחלטות מתקבלות פה אחד.

חבר הועדה מר שי סיום - אומר כי זה אינו מדויק.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מקריאה את סעיף 18 ה' בקול, " ועדה מקומית תקים ועדת משנה לתכנון ובניה וזה הרכבה, למועצת רשות מקומית שמספר חבריה פחות מ-21 לא יותר מ-6 חברי מועצה..." לא כולל את היו"ר, "...ואולם אם קיימת במועצה ועדת הנהלה שלא כל הסיעות מיוצגות בה, יהיה ייצוגן הכולל של הסיעות כאמור בוועדה המשנה יחסי לייצוגן במועצה אך לא פחות מנציג 1", מסבירה כי בקריית מלאכי לא ממנים ועדת הנהלה ולפי הבנתה אין כוונה למנות ועדה כזו, לכאורה כל זמן שאין ועדת הנהלה, ואין הגדרה חוקית רשמית לאופוזיציה, זה לא הכרח המציאות, ויש שיקול דעת.

חבר הועדה מר אליאור עמר - אומר כי יש פסיקות של בית משפט העליון מהי אופוזיציה גם אם אין הגדרה חוקית בנושא. חוזר ומבקש ייצוג של 2 נציגים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי מדובר על ועדות משנה ולא על ועדות אחרות, מוסיפה כי יש ראש עיר וחברי מועצה וכי היא אינה מתערבת בנושאים אלו.

חבר הועדה מר אליאור עמר - פונה לראש העיר ומבקש כי יהיו בישיבה 2 חברים וכי מדובר ביחס ראוי, אומר כי היועמ"ש אמרה שאין ועדת הנהלה נבחרת, אך ברור מי באופוזיציה ומי בקואליציה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת אם יש להם כבר שמות של הנציגים? ומבקשת כי ינקבו בשמות.

חבר הועדה מר אליאור עמר - משיב כי הנציגים הם נדב ויצמן, והוא, אליאור עמר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - משיב כי יהיה רק נציג 1.

חבר הועדה מר אליאור עמר - פונה שוב לקבלת עמדת היועמ"ש בנושא.

מס' דף 4:

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אחד הדברים שנחשפים אליו כבעלי מקצוע, שנקבעות ועדות וחברי הוועדה לא מגיעים לוועדות, למרות שהם רוצים להיות חברי ועדה. מסבירה כי בוועדת משנה, אם אין רצף של הגעה ל-3 ישיבות החבר יוצא מהוועדה. מסכמת כי צריך לקחת בחשבון את הנושא ולפנות זמן לישיבות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש כי הנושא הזה יישאר להחלטה שלהם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להציע לראש העיר לקבל את ההרכב כפי שנבחר וכי הנושא ידון בפעם נוספת בעוד כחודש על מנת להגיע להבנות בנושא, מציע כי יעבירו שם 1 מבין 2 השמות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה בסדר, כי אין ועדת הנהלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר ליועמ"ש כי היא הקריאה את לשון החוק וכי יש פסיקה של בית משפט העליון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שב ואומר כי יהיה רק נציג 1.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - חוזר ואומר כי בלשון החוק רשום, לפי הרכב סיעתי, וכי אף על פי שאין ועדת הנהלה ברור מי נמצא באופוזיציה ומי נמצא בקואליציה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציע לא לפתוח את הנושא של מי נמצא באופוזיציה ומי בקואליציה בישיבת תכנון ובניה. ומבקש שיציעו שם 1 מבין ה-2 וכי יש אפשרות שהנושא יפתח בהמשך, בישיבה של כל ועדות העירייה שתהיה ב-5 לחודש.

חבר הוועדה מר שי סיוס - מסכם ואומר כי לפי הבנתו כרגע ראש העיר מאשר להם נציג 1 וכי יש לזה גיבוי של היועמ"ש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת מה השם הנבחר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל את היועמ"ש אם ניתן למנות מ"מ לנציג?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - משיב כי נדב ויצמן יהיה הנציג וכי הוא, אליאור עמר, יהיה מ"מ.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מראש העיר לחזור שוב על שמות חברי הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - חוזר על שמות הנציגים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הרשימה להצבעה – הרשימה אושרה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה, גב' מירי דדון, מר אליאור עמר, מר שי סיוס, מר צלי מזרחי, מר נדב ויצמן ומר אברהם בבר אזולאי.

מר צלי מזרחי עזב את הישיבה לאחר סעיף זה- עקב ניגוד עניינים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה כי החברים קיבלו מסמך איתור חשש לניגוד עניינים, אך לא החזירו מסמך מלא, פרט לגב' מירי דדון, היא לוקחת אחריות ומאפשרת לקיים את הישיבה היום ללא מילוי הטופס.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מוסיפה כי מי שלא ימלא את טופס ניגוד העניינים, לא יוכל להשתתף בישיבות הבאות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אם יש תיק בישיבה, שחברי הוועדה יודעים שיש להם ניגוד עניינים בתיק, עליהם להימנע מדיון בו ולצאת החוצה. מדובר באחריות של חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר שי סיוס - טוען כי הוא מופתע שמבקשים מחברי הוועדה לקחת אחריות וקובע כי זאת אחריותה של היועמ"ש.

מס' דף 5:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי היועמ"ש הסבירה כי עד לישיבה הבאה כל מי שצריך לחתום על הטופס, יחתום.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי היא לא אחראית על הניגוד עניינים, אומרת כי החברים בוחרים מה למלא בטופס ומבקשת לעצור את הדיון.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל האם דרוש לחתום שוב, אם כבר חתם בפעם הקודמת?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי יש לחתום כל קדנציה מחדש.

(נידון כסעיף 8 בישיבה)

2. אישור תכנית בינוי למגרשים 103 ו-102 לטובת גני ילדים ומגרש 104 לטובת מעון יום בשכונת המחנה הצבאי.

כחלק מדרישות התכנית המפורטת בשכונה, שמספרה 164/02/18, נדרש אישור של תכנית בינוי למבני ציבור.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה כי לפי דרישות של התביע בשכונת המחנה הצבאי כל מבני הציבור צריכים לקבל אישור של תכנית בינוי. על הפרק יש 3 מגרשים: מגרשים 102, 103 הם גני ילדים ומגרש 104 מעון יום, מציינת כי מדובר במבנים של העירייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה בתכנית את 6 גני ילדים, אתי שלישיות ומציג את תכנית הבנוי.

מ"מ יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני מביא את תכנית הבינוי להצבעה – תכנית הבינוי אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן.

(נידון כסעיף 9 בישיבה)

3. עדכון הנחיות מרחביות שכונת המחנה הצבאי.

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 "המחנה הצבאי".

**הנחיות מרחביות- שכונת "המחנה הצבאי"
תכנית 164/02/18**

יעוד: מגורים צמודי קרקע, ב', ג', ד', ד' עם חזית מסחרית

פראגולה – ניתן יהיה להקים פראגולה בדירות גן ובמפרסות הגג, הפראגולה תהיה קונזולית תלויה, הפראגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013, או בגוון האלומיניום של הבית (אין חיוב של בניה מרוכזת של פראגולות לכל דיירי הבניין).

גדרות- גדרות יהיו מבניה קונבנציונלית, בהתאם להיתר הבניה, מעל הגדר ניתן יהיה להוסיף גדר קלה אטומה ממתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013, לא תותר גדר מאיסכורית, רשת או יוטה.

שערים– יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013.

מס' דף: 6

ההנחיות המרחביות יקראו ביחד ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית החלה במגרשים, כמו כן ההנחיות המרחביות אינן גוברות על התכנית החלה או על חוק התכנון והבניה.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

(התוספת להנחיות המרחביות מודגשת בצבע)

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

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי ההנחיות מרחביות אושרו בעבר בשכונת המחנה הצבאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי נקבעו הנחיות לגבי פרגולה, שערים וכו' ואומר שכיוון שהבניינים מחופים אבן חרונית והצבע של האבן אוף וייט הוחלט שהפרגולות יהיו פרגולות קלות של אלומיניום והן יהיו צבועות בצבע קרם RAL1013, התקבלו פניות מהתושבים שגוון הפרגולה יהיה בהתאם לגוון האלומיניום של, לכן תיקנו רק את ההנחיה לעניין הפרגולה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני מביא את עדכון ההנחיות המרחביות להצבעה – ההנחיות אושרו פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר שי סיום, מר נדב ויצמן וגב' מירי דדון.

(נידון כסעיף 5 בישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר עוזב את הישיבה.

מתקיימת הצבעה על מינוי מ"מ יו"ר הוועדה.
מר יוסי סולימני, הציע את מועמדותו- המינוי אושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר שי סיום, מר נדב ויצמן וגב' מירי דדון.

נכנסים לדיון:
אדר' התכנית אלעזר - משרד טיטו אדריכלים
מר שלום וסרטיל – היזם
מר קובי שמעוני – נציג היזם

4. תכנית בינוי ציר מסחרי "נחלת אשר" –

בהמשך להחלטת ועדה מס' 201807 מיום 18.07.18 מוגשת תכנית בינוי המראה את 8 המגרשים בציר המסחרי בשכונת "נחלת אשר".

התכנית הייתה אמורה להיכנס לדיון בישיבה מס' 201809 בתאריך 05.09.18, אך ירדה מסדר היום, עקב קיום הלווייתו של הרב, עו"ד יוסף בלוי, יו"ר המועצה הדתית קרית מלאכי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה את הדגם של שכונת כרמי הנדיב ומסביר כי מדובר בשכונה שנמצאת בהליך של בניה, מצייין כי לאורך כל הדרך היו שינויים של היזם שהוועדה קיבלה אותם. מסביר כי לחלק מהמגרשים נוספו דירות בהתאם לשבס.

מס' דף: 7:

כרגע עולה לדיון תכנית בינוי של הציר, נותן דוגמאות לשינויים שבוצעו בשכונה ומסביר כי השינויים בוצעו ממניע כלכלי של היזם, שמבקש להימנע מהקמת חניון תת קרקעי, אך אומר כי עם כל השינויים היזם עדיין עומד בכמות יחידות הדיור שבתכנית, 3200 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל האם היזם מבטל את החניה התת קרקעית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היזם לא חייב לבנות חניון תת קרקעי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אם היזם מסתדר עם חניה עילית הוא לא חייב חניה תת קרקעית, מסביר כי חניה תת קרקעית מייקרת בערך ב-100,000 ש"ח ליחידת דיור. היזם טוען כי אם הוא יידרש לעשות חניון תת קרקעי, נכון להיום, הוא יצטרך לייקר את הדירות, והדירות לא ימכרו, ואז ישארו מגרשים ריקים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי כשהיזם התחיל לבקש היתרים, הוא ביקש שינויים בדרך של הקלה שבס, בבניין אחד הוסיפו דירות ובבניין אחר הפחיתו דירות, אומרת כי אם היזם היה ממש את כל הזכויות הוא היה נדרש לתכנן חניון תת קרקעי. לכן הוא "משחק" ביחידות הדיור ללא תוספת בסך יחידות הדיור הכולל של השכונה, והדבר יצר שינוי בבינוי, אומרת כי הבינוי הנוכחי לא נראה כמו הדגם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מעיר כי הוסיפו ליזם כבר 1500, 1600 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוספת יחידות הדיור אושרה בתב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי הם מנסים לשמור על יחידות הדיור של התב"ע, והוועדה ביקשה לפני שהיזם ממשיך להציג את השדרה ראשית....

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי השדרה הראשית היא הרחוב הראשי של כל השכונה, ואומר כי ניתן לחלק את המקטע ל-4 יחידות כאשר יש ציר סימטריה לרוחב ולאורך, מציג את השצ"פ בשכונה.

חבר הוועדה מר שי סיוס - שואל מתי אמורים להתחיל לבנות את השצ"פ?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהשצ"פ נמצא עכשיו בתכנון, ממשיך להסביר כי יש מסחר בקומת הקרקע, במסגרת בדיקת היתכנות כלכלית של הפרויקט היזם מבקש להוריד בניין 1, ולבנות 4 בניינים במקום 5 בניינים בכדי להימנע מהקמת חניון תת-קרקעי ומראה את הצפיפות של הבניינים.

חבר הוועדה מר שי סיוס - מסביר כי היזם מוריד בניין, ומפזר את הדירות בשאר הבניינים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי במסגרת אחת הישיבות שהיו, הוועדה דרשה שהיזם יכין תכנית בינוי אחת לפחות של הציר כדי שניתן לראות את הסימטריה ולשמור על הצביון של הרחוב. הוועדה הייתה אמורה לאשר את הבינוי בישיבה הקודמת אך הרב בלוי נפטר בדיוק והדיון נידחה לישיבה הנוכחית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת כמה קומות אמורות להיות בבניינים האלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה את הרחובות הגובלים בשכונה, רחוב הורוביץ, פס חב"ד הכיכר של באר טוביה שמובילה לבית ספר תיכון באר טוביה, מושב באר טוביה, מושב אורות, מציג את הרחוב הראשי בשכונת "כרמי הנדיב" עם הכיכר האובלית, מסביר כי יש מסחר בבניינים למטה, 5 בניינים על 2 מגרשים עם מעבר באמצע לשצ"פ, היזם ביקש לקחת את הרביע ובמקום לבנות 5 בניינים הוא בונה 4 בניינים ומשכפל אותו וסימטריה. ומסביר כי על ידי כך היזם מרווח את הבניינים קצת ומרים את הקומות של הבניינים, מתוכננות 8 יחידות דיור פחות בכל רביע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מבקש לשאול כמה חניות תת קרקעיות היזם חוסך?

חבר הוועדה מר שמעון חזן- מזכיר כי היזם לא מחויב.

משרד טיטו אדריכלים אדר' אלעזר - מבקש לציין כי יש חניון תת קרקעי תחת כל המגרש בכל בניין. מציין כי החניות התת הקרקעיות הן עבור המגורים וחלק מהחניות הן עיליות ונותנות פתרון למסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם היזם תכנן את המבנים, כלומר האם יש בקשות מוכנות להיתר?

משרד טיטו אדריכלים אדר' אלעזר - משיב בחיוב ומסביר כי אי הקמת חניון תת קרקעי תגרום להקטנת כמות יחידות

הדיוור בכחצי.

מבקש להשיב בעניין גובה הבניינים, כי לפי התב"ע יש 5 בניינים בכל רבעון בנין 1 של 22 קומות, 2 בניינים של 9 קומות ו-1 של 8 קומות. בניין 22 נשאר כמו שהוא, אך במקום 4 בניינים של 19 ו-8 קומות יש 3 בניינים 2 מהם של 12 קומות ו-1 של 9 קומות ויש ריווח של המגרש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל למה יש חוסר אחידות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי חוסר האחידות היה כבר קודם, כפי ניתן לראות במודל.

משרד טיטו אדריכלים אדר' אלעזר - מבקש לציין כי מבחינת כמות יחידות דיוור, בכל רבע מותר לבנות 216 יחידות, מבוקשות בכל רבעון 208 יחידות ומורידים בניין כל רבעון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הורדת הבניין חשובה מבחינה ויזואלית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי בשטח הבניין שהתפנה, היזם לא מתכנן שצ"פ אלא חניות עיליות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל כמה קומות חניה תת קרקעית מתוכננות?

משרד טיטו אדריכלים אדר' אלעזר - משיב כי מתוכננת קומה 1 מלאה, מעיר כי מדובר במגרש גדול. מסביר כי יש 2 מגרשים נפרדים, והיזם רוצה לאחד אותם בכדי ליצור גמישות תכנונית, יש שטחי מסחר בקומה הראשונה, ונדרשת נגישות תכנונית מבחינת חניות תפעוליות וחניות מסחריות, לא ידוע מה יהיה במסחר והיזם לא רוצה להגביל את עצמו לכן הוא מבקש את האיחוד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי היזם ביקש לאחד מגרשים והוועדה דרשה לראות מה היזם מתכנן במסגרת האיחוד, מהנדס העיר דרש מהיזם להראות את הציר המרכזי של כל הפרויקט, וכעת מבקשים לקבל את "ברכת הדרך" לפרסם את איחוד מגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי הוועדה ביקשה לראות תכנית בינוי, ולא כל פעם היזם יגיש הקלות בשיטת ה"סלמי".

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא יודע שהייתה דרישה לראות את התמונה הכוללת של כל השכונה.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי הייתה בקשה להציג את הציר המרכזי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הייתה לו בקשה שהיזם יגיש תכנית בינוי חדשה של כל השכונה. והיזם אמר שהוא לא יודע כרגע להגיד מה הוא רוצה כיוון שהוא נמצא עוד בשליש הראשון, למרות זאת המהנדס ביקש שהיזם יכין תכנית ובמידה וירצו לשנות שוב יגישו תכנית נוספת, כיוון שקשה לדעת איך ניראת היום השכונה, אך ההחלטה של הוועדה הייתה שהיזם יציג את הציר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל האם נעשתה בדיקה עם רשות שדות התעופה?

משרד טיטו אדריכלים אדר' אלעזר - משיב כי הוא לא סטה מהגובה בתכנית, נשאר 22 קומות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מבקש לדעת האם היזם לא עומד בתקן של החניה ולכן הם מבקשים את השינוי.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי זאת אינה הסיבה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי התקן בתב"ע של היזם הוא תקן מחמיר מאוד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל האם גם מתחת לבניין של ה-22 קומות מתוכננת קומה 1 של חניה תת קרקעית?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי יש חניון תת קרקעי ענקי מתחת לכל המגרש בגודל של 9700 מ'.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי כאשר היזם ביקש לאחד את המגרשים, בלי להסביר מדוע, הוועדה דרשה לדעת מראש, מה הסיבה לאיחוד המגרשים. היזם אומר כי הוא מאחד מגרשים כדי שהוא יוכלו לבנות 4 בניינים במקום חמש ומציג את התכנון שלו. מזכירה כי זו הייתה הדרישה של הוועדה המקומית.

מס' דף 9:

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי קשה לו לגבש עמדה, לדבריו הוא קרא את דו"ח מבקר המדינה לפרויקט הזה, והדו"ח היה דו"ח חמור מאד אומר כי אין מספיק שטחים ציבוריים בשכונה.

היזם מר שלום וסרטיל - משיב כי הוועדה המחוזית היא הסוברנית וישבו בכל הוועדות למיניהן והגיעו לסיכום.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר לחבר אליאור, כי אין להם יכולת להשפיע היום על מספר יחידות הדיור.

נציג היזם מר קובי שמעוני - מציין כי התכנית נבדקה שוב ועוד פעם הגיעו לאותה מסקנה, שהשטחים הציבוריים מספיקים ואפילו יותר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מי בדק? ואומר כי התב"ע נחתמה ב-2014 ע"י ראש העיר הנוכחי.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי התקן היום על עירוב שימושים גדול יותר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי הגישה של חברי הוועדה שיש מצב קיים, ויש לשאוף שיהיו כמה שיותר שטחי ציבור לרווחת התושבים, אומר כי זה גם אינטרס של היזם.

היזם מר שלום וסרטיל- משיב כי הוא מלווה את הפרויקט מיום שרכש את הקרקע, והם לא הצליחו להוציא היתר, אומר כי אם המגרשים מחולקים צריך לעשות פינוי אשפה לכל מגרש בנפרד ותמיד יהיה לכלוך, המטרה הייתה לאחד מקום לאשפה, מקום לחניה תפעולית עבור המסחר, מקום לדיירים, וזאת מטרת האיחוד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת כמה חניות בחניון התת קרקעי ?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי לדעתו יש 290 חניות ואומר כי זה מופיע בתכנית. תקן חניה של 1:1.35.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה מתוכנן באיזור שנוצר בעקבות הורדת הבנין?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי יש קומת מסחר עם חניון, מסביר כי רוב החניות הן תת קרקעיות כ-90% אומר כי יש הפרדה בין חניית המסחר בקומה למעלה, והמגורים למטה כמו שהתב"ע מחייבת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מתי היזם מתכנן להתחיל לבנות?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי קודם צריך לאשר, לאחר מכן לבצע פירסום, קצת יותר משנה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת אם יש לחברי הוועדה שאלות נוספות?

יוצאים מהדיון :

אדרי' התכנית אלעזר - משרד טיטו אדריכלים

מר שלום וסרטיל - היזם

מר קובי שמעוני - נציג היזם

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש כי בפעם הבאה, כיוון שזה חשוב למהנדס, שניתן יהיה לראות את התמונה הכוללת של השכונה, עד כמה שניתן.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה מה שהחליטו חברי הוועדה, ומציעה לחבר יוסי סולימני לבקש מהיזם להראות את התמונה הכוללת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מזכירה כי היזם התבקש להפקיד ערבות של 200,000 שקל, בה הוא התחייב להכין תב"ע והוא לא ביצע זאת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - משיב כי אין לאשר ליזם עד שהוא לא יכין את התב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי זה לא רלוונטי, לא מדובר על המגרשים האלו.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היזם הגיש 3 בקשות על 3 מגרשים, ב-2 מגרשים הוסיפו יחידות דיור ובמגרש 1 הורידו, בסך הכל הכללי היזם לא עבר את סך יחידות הדיור שבתכנית, מהנדס העיר ביקש, מהיזם, כיוון שהוא כמו עיוור באפלה והוא לא יודע מה קורה בשכונה, היכן הוסיפו מבנים, והיכן הורידו....

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי היזם עדכן את המודל לפי המצב היום, היזם טוען כי הוא לא יודע מה יהיה, וכביכול אומר שהוא לא רוצה להכין סתם תכנית ואח"כ לשנות ולכן הוא הכין תכנית כרגע רק על החלק שהוא בונה בו.

חבר הועדה מר אליאור עמר - שואל את המהנדס האם זה תקין בעיניו?

חבר הועדה מר נדב ויצמן - אומר כי היזם הבטיח להכין תכנית והפקיד 200,000 שקלים והוא לא עומד בזה!!!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי זה משהו אחר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - מבקש שוב לשמוע את ההסבר ממנהלת הועדה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה שוב כי היו 3 מגרשים שהם הגישו במקביל, ב-2 הם הוסיפו יחידות דיור, במגרש 1 הם הורידו יחידות דיור, בסך הכל הכללי היזם לא חרג ממספר יחידות הדיור שבתב"ע. הועדה ביקשה, על מנת למנוע מהיזם בעתיד לדרוש לממש את הזכויות האלה, כי יחידות הדיור עדיין קיימות בתב"ע, להכין תכנית תב"ע שאומרת מה מספר יחידות הדיור בכל מגרש, היזם מצידו התחייב והפקיד ערבות בנקאית על סך 200,000 שקל שהוא יכין את התכנית אך לא הכין תכנית בפועל, אומרת כי בנוסף מהנדס העיר ביקש תכנית על כל השכונה ובסוף חברי הועדה ירדו מהדרישה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - אומר כי יש לבקש את הדרישה הזאת בפעם הבאה.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת האם תכנית הבינוי המבוקשת היא לכל 8 המגרשים?

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בחיוב.

שואלת האם ניתן לבקש את האיחוד בבינוי או שצריך במקביל לעשות את האיחוד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי כרגע דנים רק על העקרונות תכנית בינוי, קודם מאשרים תכנית איחוד מגרשים ועל בסיס זה...

חבר הועדה מר אליאור עמר - שואל האם קודם עושים איחוד או אפשר לאשר את הבינוי?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת אם תכנית האיחוד עומדת לדיון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי כרגע מאשרים את תכנית הבינוי והיזם צריך להגיש תכנית לאיחוד מגרשים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - אומר כי כיוון שמדובר בפרויקט הכי גדול של קריית מלאכי והוא ישפיע על תושבי קריית מלאכי, יש צריך לבנות יחסי אמון עם היזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש אמון עם היזם.

חבר הועדה מר אליאור עמר - אומר כי יש צפיפות נוראית בשכונה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - אומר כי היזם הגדיל את יחידות הדיור מ-1500 ל-3200 וכי מדובר בחטא שלא היה צריך לקרות. יש לבנות אמון עם היזם, מציע כרגע לדחות את הבקשה של היזם כיוון שהוא התחייב ולא עומד בהתחייבותו, מציע לדחות כרגע את התכנית של היזם עד הגשת התכנית.

חבר הועדה מר שמעון חזן - טוען כי זה לא קשור, ואומר כי הייתה בקשה של מהנדס העיר, מכיוון שהיו שינויים בגבהים של הבניינים, לקבל תכנית כוללת על כל הפרויקט, טוען זה לא הגיוני לדרוש מהיזם להראות התייחסות לכל השכונה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - שואל אם זה לא הגיוני מדוע היזם הפקיד ערבות של 200,000 ₪ פיקדון? חוזר ואומר כי יש ליצור אמון עם היזם.

חבר הועדה מר שמעון חזן - מסביר כי כרגע זה הפרויקט של היזם, היזם לוקח 8 חלקות עם מספר גדול של יחידות דיור, שהתכנון של הפרויקט ייקח שנתיים והיזם יגיש בקשות להיתרים.

מציע שלא "להעניש" את היזם בגלל שלא הכין תכנית של כל התב"ע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - טוען כי הפרויקט מתקדם יפה, וכי יש אמון עם היזם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחברים כי מדובר בסופו של דבר בהאם חברי הוועדה מאשרים את התכנון העקרוני. וכי חבל לדחות את התכנית בגלל דברים אחרים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני מביא את תכנית הבינוי להצבעה – תכנית הבינוי אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן, גב' מירי דדון ומר יעקב טלה.

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20187 בתאריך: 28/11/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	617-0654541	מגרש מס' 700 שד' אריק שרון , קריית מלאכי	2930	74	74	13

מטרת הדיון

דיון בתכנית להפקדה-הוראות התכנית גירסה 13, תשריט גירסה 9.

2	617-0660449	הבשור 6, קריית מלאכי	2470	4	4	29
---	-------------	----------------------	------	---	---	----

מטרת הדיון

דיון בתכנית להפקדה- הוראות התכנית גירסה 15, תשריט גירסה 10.

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 617-0654541**
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20187 בתאריך: 28/11/2018

שם: מגרש מס' 700 שדי אריק שרון, קריית מלאכי
 נושא: דיון להמלצה
 רשות קרית מלאכי
 שטח התוכנית: 6,063.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס שינוי לתכנית
לתכנית 163/02/18

בעלי עניין:

- ♦ **מתכנן:** גדי ברקאי
- ♦ **מגיש:** ש.י שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** ש.י שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2930 חלקות: 74, 77

חלקי חלקות:

גוש: 2930 ח"ח 108, 109

מטרת הדיון

דיון בתכנית להפקדה-הוראות התכנית גירסה 13, תשריט גירסה 9.

מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים

הוראות התכנית:

1. איחוד מגרשי מגורים מס' 216 ו-219 למגרש מס' 700.
2. שינוי ייעוד מ-"אזור מגורים ב' ו-"אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית" ל-"מגורים ד'".
3. שינוי קו בנין קדמי מ-7 מ' ל-5 מ'.
4. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.

מהלך הדיון

נכנסים לדיון:

- עו"ד אבי וינברגר – נציג היזם
- עו"ד יאיר איתן- נציג היזם
- אדרי' איתי גרמן- משרד אדריכלים מסילטי ישראל
- מר אבי ביסמוט – נציג ועד שכונת הסביונים
- מר פתחי אפרים – תושב השכונה
- תושבים נוספים

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מאדריכל איתי גרמן להציג את התכנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי האדריכל כעת מציג את התכנית, ואומר כי על מנת שהתושבים יציגו את התנגדותם הם חייבים להבין על מה הם מתנגדים.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - מציג את עצמו ואומר כי מדובר על תכנית בסמכות ועדה מחוזית, ומסביר כי התנגדות מגישים בכתב למוסד התכנון שמפקיד את התכנית בוועדה המחוזית ואומר כי הוא לא מבין מדוע יש מתנגדים בשלב הזה!!!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי התכנית עלתה לסדר היום, התושבים ראו צורך לבוא ולהציג את הטענות שלהם והוועדה איפשרה להם להביע את עמדתם.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - משיב כי זה לא ההליך הסטוטורי, ולא מה שהחוק קובע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הסמכות של הועדה המקומית היא לדון בהמלצה, ומסבירה כי הועדה המקומית היא גורם ממליץ לוועדה המחוזית. חברי הועדה רוצים לשמוע את דעת התושבים, ואומרת כי בעיניה מדובר בהליך לגיטימי כדי לקבל החלטה האם להמליץ או לא להמליץ. כמו כן, מסבירה כי הדיון בסופו של יום יתקיים בוועדה המחוזית.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - משיב כי ההליך אולי לגיטימי אבל הוא אינו תקין מבחינה מנהלתית, כיוון שהחוק קבע בצורה ברורה איך צריכה להיות מוגשת התנגדות ובין היתר ההתנגדות לתכנית. מסביר כי לא מדובר כאן על התנגדות לבקשה להיתר בניה, טוען כי אם מדובר על התנגדות לתכנית בסמכות הועדה המקומית אז זה היה בסדר, למרות שההתנגדות הייתה צריכה להיות מוגשת בכתב, בליווי תצהיר של המתנגדים. אומר לא חייב להיות תצהיר של כולם, יכול להיות נציג מטעם. כמו כן העתק של ההתנגדות היה צריך להיות מועבר ליזם על מנת לתת לו הזדמנות להגיב לטענות שמועלות בהתנגדות. ממשיך ואומר כי הם שומעים את הטענות בפעם הראשונה והם אמורים לתת מענה לטענות בדיון בהתנגדות, כשלוועדה המקומית אין סמכות בכלל לדון בטענות האלו.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל מדוע התכנית הוגשה לוועדה?

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - משיב כי לפי החוק כל תכנית חייבת להתחיל ברמת הועדה המקומית, במרחב התכנון שלה, והוועדה המקומית צריכה לעשות את כל הבדיקות לגבי התכנית ולהחליט האם היא ממליצה על התכנית לוועדה המחוזית או לא ממליצה.

מהנדס העיר אדרי' נועם רווחה - מעיר כי לא כך קרה בתכנית של היזם, כיוון התכנית הוגשה במקביל לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית. כמו כן מוסיף כי עצם הנוכחות של עו"ד בדיון אומרת כי הם ידעו למה לצפות כשהוגשה התכנית.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - משיב כי אתמול קיבלו טלפון שצפויים להגיע מתנגדים לדיון לפי המוזמנים שהופיעו בסדר היום שפורסם, מעיר כי נציגת הועדה המחוזית שנוכחת בישיבה מכירה את הנהלים על בורים. מוסיף כי שיתוף הציבור הוא דבר מכובד, אך יש לעשות זאת בהתאם לחוק.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי דבריו נשמעו, מבקשת לעשות סדר ומסבירה כי עכשיו יש דיון בהמלצה על התכנית.

מסבירה כי החוק מחייב את הוועדה לפרסם את הנושאים שעולים לדיון שבעה ימים לפני, מטרת הפרסום נועדה שאנשים ידעו מה יהיה בישיבה וזו זכותם בעיני הועדה, מציינת כי לא מנהלים כעת דיון בהתנגדות, מסבירה כי דיון בהתנגדות יעשה בוועדה המחוזית, זה לא פוטר את התושבים להגיש התנגדות. אומרת כי היא לא ראתה בסדר היום שרשום דיון בהתנגדות.

ממשיכה ואומרת כי מדובר בתכנית משמעותית לשכונה, הוועדה המקומית פרסמה את הנושא על סדר היום והוועדה המקומית סבורה שמותר לתושבים להשמיע את דעתם בטרם הוועדה תקבל החלטה. אומרת לעו"ד כי אם יש לו השגה על ההליך הזה, הוא מוזמן לפנות לבית המשפט ולפסול את המלצת הוועדה.

מסכמת כי הדיון הסופי יתקיים בוועדה המחוזית ומי שיהיה מוסמך לאשר או לא לאשר את התכנית זאת הוועדה המחוזית, לפי הכללים שחלים עליה. אומרת כי בוועדה המקומית מתקיים דיון בהמלצה והוועדה תנהל את הדיון כפי שהיא מוצאת לנכון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - משיב לעו"ד כי הוא בעצמו אמר שהוועדה צריכה לגבש החלטה, לצורך גיבוש ההחלטה הם רוצים לשמוע מה התושבים אומרים.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לעו"ד כי במידה שהתושבים לא יכולים לדבר גם לו אסר לדבר.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - מבקש משפט אחרון ופונה לראש העיר ואומר כי מה שקורה בדיון עלול להשפיע על חברי המליאה בקבלת החלטה שלהם האם להמליץ לוועדה המחוזית וטוען כי מדובר בהליך שאינו תקין.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לשמור על תרבות דיון.

חבר הוועדה מר אברהם אזולאי - מבקש לשאול את המהנדס והיועמ"ש, ואומר כי האנשים האלה קנו את המגרשים האלה לפני מספר....

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב לחבר אברהם אזולאי כי זה לגופו של עניין. כעת הם לא דנים לגופו של עניין.

חבר הוועדה מר אברהם אזולאי - ממשיך ואומר כי העבירו בעלות.....

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי יש דברים שדנים בהם בדיון הפנימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב לעו"ד כי בקריית מלאכי השתנו היוצרות ב-5 השנים שהוא מכהן, לדבריו הוא עכשיו "מכבה שריפות" של העבר. מסביר כי בשכונת "כרמי הנדיב", הוועדה המחוזית החליטה, מ-1560 יחידות דיור להגדיל ל-3200 יחידות דיור, שואל מי חושב על הציבור בקריית מלאכי? אומר כי נגמרו הימים שהממשלה תחליט מה יהיה בקריית מלאכי, קריית מלאכי תחליט מה יהיה טוב לה, חברי הוועדה יחליטו מה טוב לעיר הזאת. מבקש להתחיל בדיון.

נשמעות מחיאות כפיים

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי אם הוא שומע רעש, גם מתנגדים יוצאים והדיון ממשיך לבד ומבקש שיקבלו החלטה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקש להעיר הערה כללית, יש לדבר אחד, אחד כיוון שלא ניתן לתמלל כשמדברים ביחד.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מציג את עצמו, מבקש לומר תחילה כי לדעתו 90% מהאנשים שהגיעו בכלל לא קשורים להתנגדות כי הם לא גובלים בתכנית, ואין להם שום עניין בתכנית ולא בקרקע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה לו כי הוא לא יודע מי נמצא פה. ומבקשת ממנו להציג את התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש מהאדריכל להציג את התכנית.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - ממשיך ואומר כי מאחורי המגרש שלהם יש רצועת שצ"פ רחבה, שלא מפריעה לאף אחד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - קוטעת את דבריו ומבקשת כי יציג את התכנית, יסביר מה הקו הכחול, מה הגבול של התכנית, מה גובל עם המגרש.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מתחיל להסביר ואומר כי קיימים 2 מגרשים ביעוד מגורים ב' שהמגרש הצפוני שגובל בכיכר....

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת שיסביר מה זה בדיוק יעוד ב' כיוון שלא כולם מבינים, ושיסביר בדיוק על איזה מגרשים הוא מדבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את 2 המגרשים המדוברים בתכנית.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מציג גם הוא את 2 המגרשים שמאושרים בתב"ע. וממשיך ואומר כי במגרש התחתון יש 12 יחידות דיור מאושרות, ובמגרש העליון 18 יחידות דיור מאושרות, 3 קומות עם חזית מסחרית. בגלל שזה קרוב לבית עלמין.....

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מדייק ומסביר כי החזית המסחרית היא רק למגרש הצפוני.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מסביר כי מדובר על המגרש עם הסימון הסגול, חזית של 500 מטר.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - מבקש להבין האם 3 קומות עם חזית מסחרית, הן 3 קומות מגורים + קומה מסחרית?

נציג תושבי השכונה מר אבי ביסמוט- משיב בשלילה, מדובר ב-3 קומות סך הכל.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - לטענתו הוא מייצר קו רחוב, כיוון שמדובר ברחוב ראשי, מסביר כי בצד הדרומי אישרו תכנית של 4 בניינים בני 8 קומות עם 114 יחידות דיור. לדבריו הבניינים האלו שאושרו משפיעים על יחידות הדיור מעבר לכביש של צמודי הקרקע. המגרשים מוקפים בשטחים ציבוריים ובתכנית שהיא בדיוק במפלס שלו, אומר כי המבנים מהווים המשך ישיר של קו הרחוב שהוא רחוב ארוך שהולך עד הכניסה לקריית מלאכי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש ממהנדס העיר לדעת מה יש בשני המגרשים בצד שמאל?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי בצד שמאל יש מגרשים של אותו יזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מדובר באותם מבנים ב-3 קומות.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מוסיף כי המגרשים מיועדים לבניה והם של אותו יזם. ממשיך ואומר כי הוא מבין שיש דעות קדומות על היזם, במגרשים אחרים, ומסביר כי בתכנית הזו אין פלישה לשטחי ציבור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי זה לא רלוונטי, וכי אין שום דעות קדומות, מבקש מהאדריכל שיתייחס לתכנית. ואומר כי זו וועדה אדריכלית שעוסקת בתכנון בלבד.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי לדעתו הוועדה הזו לא עוסקת בתכנון בכלל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש שוב מהאדריכל להציג את התכנית בלבד!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר לאדריכל כי תפקידו להיות אדריכל, להציג את התכנית מבחינה תכנונית. ומבקש כי לא ידבר על שום דבר מעבר לזה.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - ממשיך ומראה בתצלום האוויר, את מיקום בית עלמין מצפון, את ארבעת הבניינים מדרום. מסביר כי כל החניות בתחום המגרש, חניה עילית ותת קרקעית, אומר כי היציאה מהחניה מסודרת ורחבה ולא מפריעה לאף אחד, גם הכביש שמחבר הוא כביש יחסית רחב. ברצועת דרך, השטח הוא צר, אפשר להרחיב אותה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת שהאדריכל יציג את ההבדלים בין המצב הקיים למצב המוצע, כמה יחידות דיור מוסיפים, כמה חניות? שואלת איפה הפתרונות?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - אומר כי במגרשים מדרום יש 114 יחידות דיור, ואצלם יש 112 יחידות דיור במקום 30 יחידות דיור לפי תכנית מאושרת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מבקש לשאול, אם מאשרים ליזם את התכנית, האם הוא יכול גם בשטחים הנוספים שלו לבקש את ההגדלה?

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - משיבה כי זה יוצר תקדים.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מסכם כי בתכנית מבקשים הגדלת זכויות בניה, הוספת יחידות דיור ואיחוד של 2 המגרשים למגרש אחד גדול.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה לחברה מירי דדון כי היזם יכול לבקש, השאלה אם הוועדה תאשר לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג טבלת השוואה שהוועדה ערכה המראה את המצב הקיים, את המצב המאושר ואת המבוקש כעת במצב המוצע. אומר כי יש גם מפה של הבנוי במגרשים הסמוכים, 4 בניינים בני 8 קומות. מסביר כי בצבע אפור זה המבנים הקיימים במגרש הסמוך, 4 בניינים הגבוהים. בוורוד/כתום, זה המבוקש. בכחול זה מה שבתכנית המאושרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מפנה שאלה למהנדס, האם 4 הבניינים בצבע האפור עברו שינוי תב"ע?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מעיר כי אלו הבניינים של הקבלן יעקב וקנין.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב בחיוב, אומר כי נוספו יחידות דיור וזכויות בניה למגרש.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מסביר לעניין המגרש הדרומי כי התכנית הראשונה שמספרה 73/102/02/18 משנת 2002, לאחר מכן הגישו תכנית שמספרה 83/102/02/18 בשנת 2006 שהוסיפה יחידות דיור וזכויות, מציין כי התכניות אושרו לפני שנת 2010, לפני רפורמת המרפסות, לכן השטחים במבנים אלו חושבו ללא מרפסות, מסיבה זו חישוב השטחים שם קטן יותר, היום התכנית המבוקשת כוללת שטחים של מרפסות, אחרת השטחים היו זהים בין שני המגרשים, אומר כי גם מבחינת הגובה, וגם מבחינת המפלס קו רחוב, מספר יחידות דיור כמעט זהה. מסביר כי אם חברי הוועדה מבקשים הוא יכול להשוות את מספר יחידות הדיור.

לדבריו מטרת התכנית הייתה להשוות את הבינוי של היזם למגרש הדרומי הסמוך, על מנת ליצור קו רחוב רציף מהכיכר דרומה. מציין כי היום מותר לבנות 3 קומות, ואילו במגרשים הסמוכים בנויים מגדלים וקו הרחוב לא נראה טוב. מזכיר לכולם שמדובר בעיר שמתפתחת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב לאדריכל כי מרפסות עד 12 מטר מקורות לא נחשבות בשטח ואין מה להכניס את זה בזכויות בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת האם יש תכנית תנועה?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מעירה כי צריך תכנית תנועה וחניה.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - במשיב בחיוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מעיר כי רשום שאין מסחר.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - עונה כי הם מבטלים את המסחר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת מדוע!!!

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - אומר כי נעשתה בדיקה כלכלית ויש פחות היתכנות.

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - מעירה כי האדריכל מדבר על היתכנות כלכלית.

הערות מהקהל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי התושבים מפריעים לדיון.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מציין כי אם תהיה הדרישה של הוועדה היזם יחזיר את המסחר.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מציג את החניות בתכנית הפיתוח של קומת קרקע, מדרום למגרש, ומציין כי בגבול עם הבניה הרוויה מתוכננת ירידה למרתף. אומר כי רוב החניות מתוכננות בתת קרקע, כמו כן מתוכננת חניות עיליות שהכניסה אליהן מאמצע המגרש, החניות מתוכננות בחלקו האחורי של המגרש לכיוון השצ"פ על מנת שלא תהיה להם נראות מהרחוב, ושלא תהיה חזית של אספלט בכניסה למגרש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת את האדריכל מה תקן החניה במגרש? מה מספר החניות ביחס למספר יחידות הדיור?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת כמה מקומות חניה יש בתכנית?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי יש 112 יחידות דיור, מתוכננות 118 חניות, יחס של 1.3:1.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - יחס של 1:1!!!

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב בשלילה, יחס של 1.3:1, יש גם חניות מעל הקרקע וחניות דופן.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי היחס הוא כמעט 1:1.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב בשלילה התקן לדירות עד גודל 120 מ"ר הוא 1:1 בדירות מעל 120 מ"ר תוכננו חניות ביחס של 1:1.3.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי התקן נכון להיום הוא לפי החלטת מהנדס העיר בין 1 ל-2 ליחידת דיור.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - משיב כי החניות עומדות בתקן.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי זה אומנם עומד בתקן, אך צריך לקבל החלטה אם זה 1.2 או 1.8.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מעיר כי במחנה הצבאי אישרו לפי תקן של 1.8 חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הסמכות לקבוע את תקן החניה היא סמכות של הוועדה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת איך משפיעה תוספת של 100 כלי רכב על התנועה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי מדובר על 200 כלי רכב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם לא הכין התייחסות בנושא.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי יש להציג התייחסות.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - שואל את המהנדס האם הוא מתכוון לדו"ח בה"ת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - לדבריו לא התבקש להביא דו"ח זה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את האדריכל אך הם רוצים את המלצת הוועדה אם הם לא מגישים את הדו"ח?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי דו"ח בה"ת אינו דרישה סטנדרטית בסיסית, ומסביר כי לא לכל תכנית מגישים את הדוח הזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש כי יסבירו לו במילים ושואל את האדריכל האם הוא מכיר את העומסים בשכונה היום?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב שאינו מכיר את העומסים אך מדובר בכביש סלול ולפי זכות הדרך אפשר להרחיב אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל פי כמה הוכפל מספר יחידות הדיור בפרויקט?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי ההגדלה היא פי 3.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את האדריכל, כאשר הוא מתכנן שכונה או מבנה והוא מכפיל את יחידות הדיור פי 3, אם הוא לא חושב שצריך להגיש להראות את הפרויקט עומד בכל הסטנדרטים של התנועה מסביב?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי הם עשו בדיקות מעבדה של לחצי מים לגבי התשתיות של מים וביוב, ואין שם בעיה. מבחינת תנועה הם יכינו את התסקירים שצריך מבחינת עומסי תנועה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי מדובר בשינוי מאד מאד משמעותי ביחס לסביבה. מציינת כי בזמנו כשתכננו את השכונה הזאת תכננו את זה ל-X יחידות דיור, ואומרת כי ברגע שזה כמעט פי שלוש, יש לזה השפעה, מעירה כי כמעט כל בית היום מחזיק 2 מכוניות ולא מכונית 1 ויש לקחת את זה בחשבון מלכתחילה ולחשוב על ביצוע הבדיקה.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב כי הם יתכננו עוד חצי קומת מרתף ויוסיפו עוד חניות.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - משיב לו כי לא מדובר במחסור בחניות, אלא בעומסי תנועה.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת האם הנושא של מבני הציבור, מבחינת גנים וכו'.. גם נבחן?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב לשאלת נציגת הועדה המחוזית ואומר כי הם עשו בדיקה בסביבה הקרובה לעניין פרוגרמה לצורכי ציבור, אבל לדעתם אין השפעה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מבקש לפנות למהנדס ושאל כמה יחידות דיור מתוכננות בסביבה הקרובה בנוסף לפרויקט, במעטפת של שכונת הסביונים, מה מאושר כרגע בתב"ע? לדבריו ידוע לו שיש שם עוד 10 חלקות שעליהן אמורות להיבנות דירות.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - משיב כי יש בסך הכל 13.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא בדק את הנושא.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - משיב כי יש 404 יח"ד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - כל יחידות הדיור בגבעת הסביונים זה 404 יחידות דיור בכל השכונה.

תושב - מעיר כי כאן היזם מבקש להוסיף על בנין 1 100 יחידות דיור.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא מנסה לתאר את העומס כשהשכונה תתאכלס, כי קרוב לוודאי שיוזמים נוספים יבקשו הקלות כאלה ואחרות, ומן הסתם העומס רק יגדל.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - משיב בשלילה ואומר כי כבר נתנה הנחיה, שלא מוסיפים מילימטר בגבעת הסביונים, לא אחוזי בניה, ולא שום דבר. מדובר בהחלטה שיצאה פה לפני חמש שנים. מזכיר כי בעבר הגישו תכנית לבנות 8 קומות והועדה הורידה ל-3 קומות בחזרה, לפי התב"ע המאושרת. חוזר ואומר כי התקבלה החלטה גורפת עם חברי הוועד כיוון שתושב משקיע את ההון העצמי שלו במקום מסוים, מבחינתו הוא יודע מה יבנה ליד הבית שלו.

נותן דוגמא: אם תושב ידע שיש לו מגדל ליד הבית והוא קנה את הבית בכל זאת בעיה שלו, אבל אם תושב יודע שבונים לידו 3 קומות בבניה כפרית באותו גובה של הבית שלו זה מתאים לו. מצייין כי בעבר באו קבלנים נוספים ולא נתנו להם הקלות. זה לא החלטה שיצאה נגד יזם מסוים אלא החלטה על כל השכונה. מסביר כי הוא מכיר אנשים, תושבי קריית מלאכי, שמכרו שטחים כי לא נתנו להם הקלות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - אומר כי לדעתו כל קבלן שזוכה במכרז כלשהו של המנהל צריך לדעת שמה שהוא זכה ככה הוא יבנה, אלא אם כן מדובר במשהו יוצא דופן.

חבר הועדה מר שמעון חזן - משיב לחבר נדב ויצמן כי לאדם שזוכה במגרש של המנהל, יש אפשרויות, על פי חוק להגדיל אחוזי בניה על פי חוק. אך מ-30 יחידות "לקפוץ" ל-112 יחידות דיור זה לא פרופורציונלי, אין פה חניות... זה שינוי תב"ע מוחלט. אין סיבה שדבר כזה יהיה. לדבריו יזם שבא ומבקש לבנות במקום 12 יחידות דיור תוספת של 25% שבס זה מקובל.

חבר הועדה מר אליאור עמר - שואל האם מספר יחידות הדיור בתכנית הזאת, עכשיו כוללות שבס?

חבר הועדה מר שמעון חזן - משיב כי זה פי 3 משבס, זה שינוי תב"ע, מ-30 ל-112.

חבר הועדה מר אליאור עמר - שואל אם היזם מוותר על שינוי תב"ע, האם הוא זכאי לקבל שבס?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - משיב כי היזם לא יכול לקבל שבס.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מבקש לומר שהשינוי של 2 המגרשים לא קשור לשכונה, כיוון שהשכונה במרחק של 40 מטר, לדבריו אם תושב קנה קוטג' ומעבר לכביש באופק יש בניין, זה לא אמור להפריע לו. אומר כי העובדה שהתשתיות לא טובות זה לא בעיה של הבן אדם שקנה את המגרשים האלה.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש מהתושבים לא להפריע לדיון.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מסביר כי אם הוועדה רוצה שהיזם יבנה לפי מה שמוגדר בחוזה חכירה, הוא יבנה בנייני רכבת ב-3 קומות עם קיוסקים פתוחים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי זה מה שמותר עפ"י בתב"ע.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - שואל האם לא ניתן לבקש תוספת של יחידות דיור בכלל, בשום מקום? כיוון שגם בתכניות אחרות של תוספת יחידת דיור אחת, הוועדה אמרה שיש עומס על תשתיות. לדבריו הוא מבין שכאן מדובר בשינוי גדול אך לדבריו לא נעשו כל הבדיקות. אומר כי היזם רוצה לעשות תסקירי השפעה על הסביבה, בדיקות תחבורה, עומסים, פרוגרמה למבני ציבור, בשביל לעמוד במענה לתושבים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב לאדריכל שיכין את כל התסקירים שהוא צריך להכין ומבקש שיביא אותם לדיון הבא, לדבריו הוועדה יכולה לדון בהמלצה, אבל שואל את האדריכל האם זה יהיה נכון מבחינתו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - לא מבין את דבריו של החבר יוסי סולימני ואומר כי הם ידונו בתכנית.

תושב אריק - שואל את החבר יוסי סולימני האם הוא דואג לאדריכל?

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - אומרת כי ברור שיש לדון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש מהתושב אריק לא להפריע ואומר כי הדיירים פוגעים בעצמם, וכי הם לא צריכים להיות בדיון.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - מזכיר לחברי הוועדה כי הם חייבים להבין שזאת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

נציג היזם עו"ד אבי וינברגר - הוא כי האדריכל הגיע לדיון מוכן בהתאם לדרישות של הוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי הוועדה תדון בתכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא מצא חן בעיניה שהוא מגלגל את האחריות על חברי הוועדה. אומרת כי תפקידו של האדריכל שמציג תכנית לשכנע את חברי הוועדה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי האדריכל לא בא מוכן בהתאם לדרישות, כיוון שברגע שיש תכנית שמכפילה, מתקנת ואומרת כי התכנית יותר ממכפילה, התכנית משלשת את עצמה..... הוגשה כאן תכנית חדשה, התפקיד של המתכנן ברגע שהוא עושה שינוי לבדוק את כל ההשלכות של השינויים שהוא מציג, אם זו הגדלה של יחידות דיור יש לזה השפעה גם על התשתיות, אם זה מים, אם זה ביוב, אם זו מערכת הדרכים הקיימת, שבילי אופניים, אומרת כי לא יודעים מה רוחב הדרך! פתרונות החניה, טוענת כי התקן שהאדריכל תכנן הוא 1:1 לא ייתן מספיק מענה.

אומרת כי גם בבניין הקודם נעשה שינוי, והיא לא בטוחה שבזמנו מישהו בחן את זה. אז עכשו זה כאילו בעיה שהיא פי 2 מהמצב המאושר הסטטוטורי הראשון. המתכנן, צריך להסתכל על כל האזור, על כל הסביבה. הוא לא יכול להגיד אני לא לוקח את זה על עצמי....

נציג היזם עו"ד אבי וינברגר - משיב כי אלו דברים שנמצאים בעבודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מדוע האדריכל מגיש את התכנית במצב הזה?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי לא יתכן שהאדריכל "יזרוק" תשריט ויגיד שאת כל הדברים הוא יעשה אחר כך.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי גם להמליץ או לא להמליץ זאת החלטה, מה זאת אומרת לא מקבלים פה החלטה, חברי הוועדה לא יושבים פה סתם?

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - אומר כי מתחילים תהליך, שימשך הרבה זמן בוועדה המחוזית.

מס' דף: 21

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי התהליך לא צריך להמשיך הרבה זמן בוועדה המחוזית, אלא להתחיל בוועדה המקומית כמו שצריך אז הזמן יהיה קצר בוועדה המחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את האדריכל האם הוא מביא תכנית שאינה "בשלה" ורק בוועדה המחוזית הוא יהיה בשל!!!

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - אומר כי חברי הוועדה מיתממים, כי מי שמבין עניין בהליכי תכנון ובניה יודע איך זה מתחיל, במיוחד שמדובר בתכנית בוועדה המחוזית וגם מעבר לכך...

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי גם הוועדה הזאת יודעת היטב מה טוב לה.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - טוען כי בשום וועדה מקומית לא דורשים את הדרישות שדורשים בוועדה המחוזית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי דבריו אינם מקובלים עליה. אומרת כי אדריכל מקצועי מכין תכנית, הוא אינו אזרח מן השורה שהוא לא מכיר את חוק התכנון והבניה.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - שואל איך מהנדס העיר מצא לנכון לתת חוות דעת לתכנית??

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל בפליאה האם מהנדס העיר נתן חוות דעת לתכנית?
מסביר כי בתכנית בסמכות ועדה מחוזית הוא אינו מחויב לתת חוות דעת. כמו כן אומר כי הוא שוחח ישירות עם האדריכל ואמר לו שחסרים לו דברים. הייתה התעקשות להגיש במקביל לוועדה המחוזית, שזה לא מקובל, כיוון שצריך לעבור קודם פה. מסביר כי החוק מחייב להתייחס תוך 60 יום מהרגע שהתכנית הוגשה ולכן הוועדה הייתה חייבת להביא את התכנית לדיון, מבחינת הוועדה התכנית לא מוכנה בכלל. רק בגלל החוק התכנית עלתה לדיון היום.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - שואל את המהנדס האם הוא לא יודע אם להמליץ או לא להמליץ?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב לעו"ד יאיר, כי הוא לא מראיין פה את המהנדס והוא לא מנהל פה את הדיון. מסביר כי הם יכולים לקבל החלטה היום בהמלצה על התכנית הזאת, כן או לא. נשמעו הדברים של נציגי היזם ועמדת הדיירים ידועה. שואל את האדריכל האם סיים להציג את התכנית?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מבקש לומר משפט אחרון על ההליך התכנוני, ההגשה הייתה תחילה לוועדה המקומית, 3 חודשים אף אחד לא טיפל בה, אחר כך התכנית הועברה לוועדה המחוזית לבדיקת תנאי סף בלבד, לדבריו התכנית מונחת בוועדה המקומית כחצי שנה.

ממשיך ואומר כי היה פרה רולינג, לא התקבלו שום הנחיות בקשר לדברים האלה. הייתה בדיקה תכנונית שגם בה יש וועדה מקצועית שאמורה לתת הנחיות. והם לא קיבלו אף אחת מההנחיות האלו, לדבריו אם הם היו מקבלים הם היו עושים. ביקשו מהם להכין נספח בינוי, נספח תנועה והם הכינו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל האם זה פרויקט ראשון שהאדריכל מתכנן? ומתפלא שצריך להגיד לו מה להביא!!!

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב בשלילה, לדבריו בכל מגרש יש דרישות שונות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי דברי האדריכל אינם מדויקים, התכנית הוגשה בחודש יוני וקיבלה התייחסות של הוועדה, מעין תיאום ציפיות, נרשמו מספר הערות כלליות מה הוועדה מבקשת לתקן, האדריכל היה צריך לבוא ולשבת עם מחלקת ההנדסה ולסגור עניינים עקרוניים על תכנית בלבד. לא הייתה ירידה לפרטים רק עקרונית. האדריכל לא הגיב.

התקבלה הודעה מוועדה המחוזית כחודש לפני הבחירות ונאמר לנו כי הוגשה גם לשם תכנית.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - טוען כי הם כן הגיבו להערות, וכי הטיפול בתכנית לקח הרבה זמן, מקש לציין כי בכל מקרה היה פרה רולינג ולא הייתה שום התנגדות מצד הוועדה בקשר לתוספת של היחידות או לתוספת הקומות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת מראש העיר לעצור את הדיון, ומסבירה כי עכשיו מתחיל ויכוח מי אשם.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - משיב שזה כיוון שהוועדה טוענת שהם באו לא מוכנים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי הוועדה התכנסה, יש בה חברי מליאה חדשים, חלק וותיקים, ועל מנת

שנציגי היזם יקבלו המלצה של החברים, הם צריכים להעביר מידע. לא מעניין את חברי הוועדה מי אחראי למחדל הזה, בסוף כדי שהיום יוכלו להצביע על התכנית או לתת את ההמלצה דרוש מידע שהוא אינו קיים. עכשיו חברי הוועדה יכולים להגיד בגלל שהמידע הזה לא קיים, או מסיבות גם אחרות, עוד לא שמעו את כולם, שהם ממליצים שלא. השאלה מה נציגי היזם רוצים, ממשיכה להסביר להם כי יש להם אפשרות להחליט עכשיו שהם רוצים להביא את התכנית עם המידע הזה או שהדיון ימשך. מסבירה להם כי זו החלטה שלהם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי ברור לו שמ-30 יחידות דיור לא עולים ל-112 יחידות דיור, שתהיה התנגדות מוחלטת. מבקש לשאול את הדיירים, ומציין כי זוהי דעתו בלבד, כיוון שאין שטחים חומים לשכונה, אין לה מבני ציבור, כמו בית כנסת, אולי מתנ"ס קהילתי. האם ניתן בהידברות נכונה...

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - טוען כי החבר שמעון חזן נוגד את מה שאמר כרגע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה אינו רלוונטי, שואלת את נציגי היזם האם הם רוצים להמשיך בדיון?

נציג היזם עו"ד אבי וינברגר - מבקש הפסקה של 3 דקות בשביל לתת תשובה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי לוקחים הפסקה של 3 דקות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל האם זה בסדר שישמעו בינתיים את הדיירים? שואל את הדיירים אם מוקבל עליהם שמר אבי ביסמוט ייצג אותם?

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן - מבקש כי במידה ויתקיים דיון חוזר אם אפשר בהחלטה להכניס פירוט של המבוקש: תסקיר סביבה, פרוגרמה ציבורית....

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הדברים יפורטו.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

תושב מר אפרים פתחי - מציג את עצמו ואומר שהוא תושב קריית מלאכי.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש מהתושבים להיות בשקט בכדי שניתן יהיה לשמוע, מבקש שיציגו את הטענות שלהם בצורה עניינית.

תושב מר אפרים פתחי - מספר כי הוא תושב קריית מלאכי מ-27/1/1961, הוא עבד כיועץ ראש העיר בהתנדבות 7 חודשים, ב-1980 ראש העיר היה הנשיא קצב שהכריז על תכנית של הקוטג'ים הראו מפות, קוטג'ים, מסביב גינות, מגרשי משחקים, גינות מאחורה, גינות מקדימה, כיוון שבאותה תקופה בדיוק כל קציני צה"ל קיבלו לבתים שלהם הודעה שמי שרוצה יכול לקבל 500-600 מטר ביבנה, בפרוטות, וגם בראש העין, ראש העיר קצב הבין שהוא בתחרות הוא קרא לו ולעוד 2 קצינים והראה להם את התכנית וביקש שלא יברחו לשם, אלא ישארו בקריית מלאכי, 2 מתוך ה-3 נרשמו, הוא ועוד אחד. קיבלו קוטג'י מדהים, מגרש משחקים צמוד לבית, גן באזור הצפוני, גן באזור המערבי. כעבור 3 שנים מגיעים דחפורים ומתחילים להרוס את כל הגינה באזור הצפוני של קריית מלאכי, על מנת להקים בניינים רבי קומות. הם הגיעו עד בית המשפט, הבניה נתקעה ל-5 שנים, בסוף הגיעו להסכמה שיפצו אותם על ירידת ערך הדירה ובמקביל הכל היה בסדר.

היזם לוקח את הגינה באזור מערב ובונה עוד 11 קוטג'ים, הסגן אלוף השני ברח מהשכונה, ורק הוא נשאר. כעבור עוד שנתיים מגיעים דחפורים, מתחילים להרוס את כל גינת משחקים. ואז השכונה הפכה לגטו. כיום שכשהוא מציע לילדים שלו לקנות דירה בקריית מלאכי הם לא מסכימים.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - אומר כי חברי הוועדה הציעו מקודם שהתכנית תעלה לדיון נוסף בוועדה פה של עיריית קריית מלאכי, לאחר שהאדריכלים והיזם ישלימו את כל המסמכים שהוועדה תדרוש, הוא אינו מבין מדוע צריך למשוך את התכנית???

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - שואלת אם הדברים שהם יביאו ישנו את התכנית? לדבריה אם התכניות יישארו כפי שהן חבל להמשיך עם ההליך....

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל האם הם מושכים את התכנית?

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - שואל למה למשוך את התכנית?? יש דרישות של הוועדה....

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי הוועדה עוד לא דרשה כלום. שואל אם עו"ד האם הוא חושב שהאינפורמציה שהם הביאו לדיון מספיקה כדי לדון בעניין ולקבל החלטה. ומוסיף כי אם הוא חושב שלא, הוא יכול להחליט שהוועדה לא תדון בעניין הזה היום, להוסיף את כל האינפורמציה שהוא חושב שחסרה והבקשה תידון שוב. כאשר המשמעות היא למשוך את התכנית.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא מרגיש מחברי הוועדה שיש עמדה עקרונית שאומרת שלא תתווסף אפילו יחידת דיור אחת, אז זה לא כל כך משנה הדברים הנוספים שהיזם יביא? מבקש להצביע בנושא.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - אומר כי הוא מבין מדברי החבר אליאור עמר כי חברי הוועדה הגיעו עם החלטה לפני שהתכנית עלתה לדיון. אז זה לא משנה אם הם יביאו מסמך כזה או אחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש מעו"ד שלא יכניס מילים לפה של אף אחד, ואומר כי יש משמעות משפטית ותכנונית לכל פסיק שנאמר פה בשולחן, גורס כי לאף אחד מחברי הוועדה אין עמדה מוקדמת, מעיר כי האדריכל פתח כך את הדיון ואמר שיש פה דעות קדומות וכי דברי החבר אליאור עמר נאמרו על דעתו בלבד, וזאת זכותו לחשוב כך, הוועדה תידון בתכנית על בסיס ענייני נטו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לנציגי היזם כי אם הם לא מושכים את התכנית מהוועדה המחוזית אי אפשר לעצור את הדיון בוועדה, כי הוועדה צריכה לקבל החלטה תוך 30 יום. לכן אמרה למשוך את התכנית. אם הם עומדים על כך שהתכנית הוגשה בהתאם לדיון, הוועדה חייבת לקבל החלטה, ולא יכולה לעכב.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - מבקש כי הוועדה תקבל החלטה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להבהיר כי לא מדובר בדיון בהתנגדויות ומבקש מאבי ביסמוט, נציג השכונה, לשאת את דבריו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי תינתן לנציגי היזם הזדמנות להגיב.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - מברך את חברי הוועדה החדשים והוותיקים, אומר כי הוא שמח על כך שמהנדס העיר והיועמ"ש שמו קו אדום.

טוען כי אם לאדריכל לא היה מה להסתיר הוא לא היה "עוקף" את ההנדסה ומגיש תכניות במקביל לוועדה המחוזית. מסביר כי מרגע שהתכניות מגיעות לוועדה המחוזית וקיבלו חותמת, יש זמן מסוים שאמורים לתת תשובה אם ממליצים או לא ממליצים. סמכות הוועדה פה היא רק בהמלצה. אומר כי הוא נכח בדיון הקודם, ואף הספיק להיות באין ספור וועדות, בוועדה המחוזית ובבית המשפט המחוזי, עורך הדיון הקודם שהיה בוועדה המחוזית אמר כמו שהאדריכל כאן אמר שתושב גר 200 מ' מהמגרש שזה לא קשור אליו. שאל אותו מ"מ ראש הוועדה המחוזית בבאר שבע מר עלי פורטי, שאלה הכי פשוטה, האם מדובר על אותו גוש וחלקה והתשובה של העו"ד הייתה חיובית, עלי פורטי השיב לו שהוא מבין. מבקש שלא יטעו את חברי הוועדה, מדובר על גוש וחלקה 2930.

מעביר תיקיות בין חברי הוועדה ואומר כי היה צריך להיות מתני"ס בשכונה והפכו אותו למפעל, מסביר כי שכונת גבעת הסביונים מתחילה מבניין אופק ומסתיימת בגבולות של מושב אורות ועד נחל האלה. אומר כי הבניינים הדרומיים שהאדריכל ציין, של יעקב וקנין, לא נמצאים באותו גוש וחלקה.

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - שואלת אם היו תכניות אחרות, ששינו אותן?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - משיב בחיוב, גם הבניינים המדוברים האלה של היזם יעקב ועקנין זה לא התב"ע המקורית. טוען כי היו אנשים שרצו לדאוג לכיס של אותם יזמים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש מהנציג אבי ביסמוט כי יתייחס תכנונית לעניין.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - מבקש להגיב תכנונית ואומר כי האדריכל טוען שאין בעיות תנועה, מראה צילום שצילם, המראה שאין חניות ברחוב.

מתחיל לספר את מה שעברו דיירי גבעת הסביונים, השכונה שווקה ע"י המינהל כשכונה עם אופי וצביון כפרי, התושבים קיבלו חוברת יפה וצבעונית עם נחל האלה, השטח בעבר היה בבעלות מושב אורות, במשא ומתן סיפחו אותו

לקריית מלאכי הבעלים היו קריית מלאכי ומנהל מקרקעי ישראל. מספר כי הוא לומד יזמות, שנה שניה במכללת מגמות והוא אמר למרצה שלו כי הכל טוב ויפה כשמסבירים איך צריך להסתכל על מגרש, אך מה עושים כאשר יש יזם כמו וקנין כשהולכים לקנות שטח? שמוטר לו לבנות 200-100 יחידות דיור והוא מבקש 300 ו-400 יחידות דיור? נותן דוגמא את יחידות הדיור שבנו מעל בנק לאומי ואת רחוב אבו חצירא שהכפילו את מספר הדירות עד שהעירייה לא הרחיבה את הכביש. נותן דוגמא גם את רחובות בן אהרון, והגולן, שכל בית נמכר שם לדבריו כבר 6 פעמים. מסביר כי היום כל רחוב דו סטרי הופכים לחד סטרי בגלל מצוקת החניות, אומר שכמישהו שמתכנן הוא צריך לקחת מקדם בטחון קדימה.

חלקות 74 ו-77, שמבוקשות פה נידונו כבר בוועדה מחוזית והיזם ערער על וועדה מחוזית והגיע לבית המשפט המחוזי. היזם ביקש בהקלה תוספת של 100 יחידות דיור, לא בשינוי תב"ע, לצורך העניין יש ליזם 10 בניינים, הוא לקח את כל ה-100 והוסיף 10 יחידות דיור לכל בניין, תוך כדי שהוא משנה גם את כיווני תנועה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי לדעתה זה היה בסמכות וועדה מחוזית, אחרת זה לא היה....
הוועדה הגישה התנגדות לאחר שהמליצה..

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - משיב בשלילה ואומר כי זה עבר אחר כך לוועדה המחוזית. הוועדה הגישה התנגדות, לדבריו הוא זוכר את היום השחור הזה, מוטי מלכה ישב והדיירים שאלו אותו, האם הם יכולים למנוע ממישהו לבקש תוספת או שינוי כזה או אחר? שהיזם בונה לגובה, מסתכל על כולם? ושואל מתי זה ייגמר הדבר הזה???

אומר כי הוועדה מחויבת ללכת למינהל ולקחת ליזם את השטחים, מדובר בתקופה של 10 שנים בה היזם "מושך" את הדיירים שנים, מדובר בימי עבודה של בעלי משפחות!!!!
מציין כי הוועדה המחוזית, לאחר ששמעה את הטענות של אותו יזם, החליטה לפסול לו את כל ה-100 יחידות הדיור ואמרה יש לחזור לתב"ע המקורית.
מפנה את חברי הוועדה להחלטה של וועדה מחוזית שאומרת הצביון ואופי של השכונה לא תואם את התכנון של היזם. היזם אחרי ארבע וחצי שנים, לוקח 2 חלקות ומבקש במקום 30 יחידות דיור 112, בשינוי תב"ע, מה שלא אישרו לו בהקלות. מבטל מרכז מסחרי שאמור לשרת את השכונה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי יש נציגות בשכונה של חברי הוועדה שגרים שם.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - מזכיר לחברי הוועדה כי הוועדה המקומית שהתקיימה בעבר עם יזם מאשקלון ביקש הקלות ודחו אותו. מסביר כי לכל החלטה של חברי הוועדה יש השלכות עתידיות. היזם כעת מבקש ב"טיפין טיפין".
אומר כי הוא יודע שמופעל על כל אחד ואחד מהם לחץ, אומר כי עליו באופן אישי היה לחץ והיזם דאג שהבן של אח שלו ייפגש איתו. ואמר לו כי הוא הבעיה ושיצא מהשכונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי כל הדברים שנאמרו ע"י נציג השכונה אינם מהווים התנגדות, דיון בהתנגדויות יהיה בוועדה המחוזית.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - משיב כי הם מבקשים שבועדה המחוזית תהיה נציגות של חברי הוועדה, להחלטה כזאת ואחרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מודה לכל הנוכחים.

נציג היזם עו"ד יאיר איתן - אומר כי כל הטענות שלכאורה היועצת המשפטית אומרת שלא מדובר בהתנגדות, אז הוא לא יודע איך לקרוא לזה. כל הטענות שנטענו על פי נציג המתנגדים לא נוגעות כלל לתכנית, למעט אחת, אחת שדיברה על תנועה, ויש נספח תנועה.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט - מבקש כי עו"ד יאמר לו מה השתנה בין הבקשה הקודמת לבקשה הנוכחית?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש כי הדו שיח הזה יתנהל בוועדה המחוזית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מודה שוב לכל הנוכחים.

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - מבקשת להוסיף כי ברגע שחברי המועצה יאשרו קומה אחת או דירה אחת, זה ייתן ליזם פתח, ויהרוס את צביון השכונה.

יוצאים מהדיון :

עו"ד אבי וינברגר - נציג היזם

עו"ד יאיר איתן- נציג היזם
אדר' איתי גרמן- משרד אדריכלים מסילטי ישראל
מר אבי ביסמוט - נציג ועד שכונת הסביונים
מר פתחי אפרים - תושב השכונה
תושבים נוספים

ההקלטה הופסקה לצורך הפסקה מהדיון.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מסביר לחברי המועצה החדשים שכאשר יש אנשים שהם לא חברי וועדה, הם יכולים להשמיע את טענותיהם והדיון יכול להיות בנוכחותם רק כשהם נמצאים בהקשר שלהם, אך כאשר רוצים לדון כוועדה ולקבל החלטה, האנשים כולם צריכים לצאת החוצה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן- אומר כי הוא מתנגד לכל תוספת בניה, אלא אם זה מדובר במקרה יוצא דופן. לא משנה מה זהות הקבלן.

חברת הועדה הגב' מירי דדון - אומרת כי גם היא מתנגדת לתכנית.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת מחברי הועדה לנמק את ההתנגדות שלהם.

חברת הועדה הגב' מירי דדון – אומרת כי הנימוק שלה להתנגדות כי אישור התכנית יהווה פתח ליום להמשיך הלאה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי חברי הועדה עוד לא שמעו את המלצת המהנדס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי מדובר בהכפלה של פי 3 מיחידות הדיור שהיו, לאזור עמוס ממילא, בלי פתרונות, בלי התייחסות תעבורתית, לא רק לחניות עצמן אלא גם לתנועה בסביבה, בלי התייחסות לשטחי ציבור. אומר כי לא ניתן להסתכל על התכנית הזאת ולבחון אותה בצורה אמתית ולדעת, מבחינתנו יש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצגת כיום.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי מדובר בשינוי מאד משמעותי של אופי המקום והסביבה, כמו כן לא צורפו נספחים מאד בסיסיים, אחד נספח תנועה וחניה, שהם שני דברים שונים. לא הוצגה ההשפעה על התשתיות הקיימות, מערכת הדרכים, המים, הביוב, אולי עוד צרכים נוספים שיש לבחון אותם. מבחינת שטחי מבני הציבור בסביבה, איזה מבני ציבור? כמה נדרשים? אם יש חוסר? אם יש עודף? השפעה של הצללה גם של המבנים האלה. מבקשת להוסיף כי תקן חניה 1:1 נמוך מאוד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - לדבריו דרש תכנית בינוי, שלא התקבלה עד היום, כמו כן הוא רשם בהערות שלו שהתכנית מנוגדת להחלטות קודמות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי הייתה תכנית בעבר, לא רק על המגרשים האלה, התכנית הייתה בסמכות וועדה מחוזית, היא לא הייתה בסמכות וועדה מקומית. בתקופתו של ראש העיר מוטי מלכה המליצו עליה להפקדה ואז התחלף שלטון והוועדה הגישה התנגדות לתכנית וגם הדיירים התנגדו והתקיימה הופעה של חברי הועדה בוועדה המחוזית. היזם ביקש תוספת של 100 יחידות דיור כולל 2 הבניינים שנידונים היום, תכנית נדחתה.

לא חל שינוי נסיבות לדעתה שמצדיק את אישור התכנית, כמו כן היזם לא מבקש 100 יחידות דיור על 10 מגרשים, אלא רק על 2 בניינים.

מסבירה כי גם אם הוועדה רוצה לשנות את דעתה, היא צריכה לנמק אותה, איזה שינוי נסיבות חל כדי להצדיק עכשיו פתאום כן לתת אישור על 2 בניינים מה שעל 10 בניינים לא אושר.

חבר הועדה מר שי סיום - אומר כי על סמך האמירות של אנשי המקצוע הוא מתנגד, כמו כן מדובר בשינוי הוא קטסטרופלי מבחינת התושבים, תנועה וכו',

חבר הועדה מר אליאור עמר - מצטרף להתנגדות מהטעמים הבאים: , הוספת פי 3 יחידות דיור, הוא מעבר לנורמלי ולסביר, ביטול החזית המסחרית לא רצוי בעליל במקרה של השכונה הספציפית הזאת. יש צורך במסחר הן מההיבט הכלכלי כעיר, מסחר מכניס כסף והן מהבחינה שאין באזור בכלל מסחר. גודל הדירות ממוצע של 135 מ"ר, דירות גדולות לטעמו. מצב התנועה והתחבורה הנוכחי שאנשים חונים על המדרכות, בשטח שאמורים להיבנות הבניינים, שואל מה יהיה כשהבניינים יבנו?? מצטרף לטענה של החברה מירי דדון כי תוספת זכויות בנייה תהווה תקדים לבעלי השטחים האחרים בשכונה.

מס' דף: 26

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - לדבריו הוא מתנגד אך יש לו הערה לאנשי המקצוע, המגרשים נקנו לפני הרבה שנים, מצהיר כי הוא גר בשכונה, התחילו לבנות והשאירו שלדים אומר כי לפי דעתו המנהל, צריך להוציא מכתבים לכולם להמשיך את הבניה, להחזיר את האדמות למנהל למי שלא התחיל לבנות, ולפרסם מכרז חדש. אומר כי בחוברת כתוב 3 שנים, הוועדה הוציאה מכתבים, ולא התייחסו אליה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי שלחו בעבר, חושב שיש התייחסות טובה למנהל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להזכיר שיש הרבה אנשים שממתינים בחוץ.

חבר הוועדה מר יעקב טלה - אומר כי לאור הדברים שהוא שמע הוא מתפלא איך העיר התנהלה עד עכשיו, אין איפה להחנות את הרכבים, והעומס בשכונה, מצטרף לדברי החברה מירי דדון כי אישור התכנית יצור תקדים לדבר כזה, כמו כן התכנית תכער את השכונה כולה מדובר בשינוי הצביון של השכונה, ולכן הוא מתנגד.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - לדבריו הוא מתפלא שהתכנית הוגשה בכלל, כיוון שקבעו כללים בשכונה כמו כן הגיעו גם בקשות של קבלנים האחרים שביקשו הרבה פחות ונדחו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לחבר מישל טפירו כי הוא לא יכול למנוע מהיזם את הזכות להגיש את התכנית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מסכם כי הוא מתנגד לתכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הוא מתנגד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא מצטרף לדברים שאמרה נציגת הוועדה המחוזית חגית אלמוגי וחבר הוועדה מר אליאור עמר, וחושב שצריך להתנגד לתכנית הזאת. מציין כי הוא היה חבר וועדת משנה לפני 8 שנים, כשהתחילו לבנות את הבתים הראשונים. והתקיים דיון בבקשה לתוספות בניה, והוא טען אז שאין מקום לבניה כזאת בשכונה שנבנתה כשכונה כפרית, נמוכה, יש לשמור על הצביון שלה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לציין כי הייתה החלטה גורפת בקדנציה הקודמת שבגבעת הסביונים לא יהיו הקלות בכלל, לא שינויים, לא בקו בניין, לא בשום דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי זכותו של היזם להגיש מה שהוא רוצה, הוועדה קיבלה החלטה גורפת לפני 5 שנים, שאף אחד לא בונה מילימטר בגבעת הסביונים, מבקש לציין כי יש לו 2 חברים שגרים שם, וקנו שטח מיזם בתור קבלנים ובאו אליו והוא אמר להם שהם לא יבנו מעבר למה שמותר והם החזירו את השטח. מדובר במסר חד בעיר הזאת לגבי כל הקבלנים

הצביון חשוב לקריית מלאכי, מסכם כי הוא שמח שכל חברי הוועדה באותה דעה, חשוב לשמור על תושבי קריית מלאכי ועל הצביון של העיר הזו, לכן הוא מתנגד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואלת האם ההמלצה היא לדחות את התכנית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מאשרת את דברי מנהלת הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר משיב כי דוחים פה אחד.

מהנדס הרישוי אינג' יורי רחמן - שואל את היועמ"ש האם אין ניגוד עניינים כי יש חברי ועדה שגרים בשכונה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הנושא עלה בעבר ואין ניגוד עניינים, גם אם הם גרים בשכונה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לציין למען הסדר הטוב שיש 3 חברי וועדה שהם גם תושבי השכונה: בבר, נדב וללו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה כי יש עמדה עקרונית של הוועדה לא לאשר תוספות בשכונה. אבל חשוב להדגיש את הנושאים התחבורתיים

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי גם אם היזם יעמוד בתכנונים האלה, זה עדיין לא רלוונטי, כי מדובר בהגדלה משמעותית של יחידות הדיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי הנימוקים חייבים להיות תכנוניים, כיוון שזה מגיע לוועדה תכנונית שהיא

מעלינו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי כשוועדה מקומית דוחה תכנית, היא צריכה לנמק. אם היא לא הייתה נוכחת בדיון היא הייתה צריכה להבין את הנאמר מתוכן ההחלטה. יש להכניס את כל הנימוקים שנאמרו מקודם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת- חוזרת שלא הוצגה תכנית תחבורה, תקן החניה 1:1 לא מספק, תכנית צל, שינוי מאופי הסביבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אין תכנית בינוי, אין תכנית תנועה, אין בה"ת. תקן החניה לא מספק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - קיומה של החלטה גורפת לגבי אותה תב"ע בעבר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - בחינה של פרוגרמה לצורכי ציבור בסביבה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - תשריט תנועה.

החלטות

(נידון כסעיף 2 בישיבה)

החלטה:

לא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית מהנימוקים הבאים:

1. קיימת עמדה עקרונית של הוועדה שלא לאשר הקלות בבניה הרוויה בשכונת "גבעת הסביונים".
2. לא ניתנה התייחסות בתכנית להבטים הבאים: תסקיר תנועת, תשתיות מים וביוב, מבני ציבור (פרוגרמה לצרכי ציבור), הצללה על מבנים קיימים.
3. תקן חניה המוצע הינו תקן מזערי שאינו תואם מדיניות של תקני החניה של העירייה בשכונות החדשות.
4. מדובר על הגדלה של מספר הדירות למעלה מפי-3.7, אישור תכנית זו יצור תקדים אשר ישנה את אופי הסביבה.
5. בעבר הייתה תכנית בסמכות ועדה מחוזית, להוספת 100 יח"ד למגרשים הנמצאים בהיקף השכונה, התכנית כללה את 2 מגרשים המבוקשים, התכנית נדחתה. בתכנית הנוכחית לא חל שינוי נסיבות המצדיק את אישור התכנית.
6. ביטול החזית המסחרית: בשכונה אין אזור מסחר המשרת את דיירי השכונה.
7. לא הוצגה תכנית בינוי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את ההמלצה על התכנית להצבעה – ההחלטה על אי המלצה על הפקדה אושרה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה, גב' מירי דדון, מר אליאור עמר, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן ומר אברהם בבר אזולאי.

נציגת הוועדה המחוזית- הגב' חגית אלמוגי עזבה את הישיבה.

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 617-0660449**
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20187 בתאריך: 28/11/2018

שם: הבשור 6, קריית מלאכי
 נושא: דיון להפקדה
 רשות קרית מלאכי
 שטח התוכנית: 389.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/122/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	2070/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18

גבולות התכנית
 המגרש ממוקם בשכונת המייסדים, ברח' הבשור 6, קריית מלאכי

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** חיים מלכה
- ♦ סופי מלכה
- ♦ **מגיש:** חיים מלכה
- ♦ סופי מלכה
- ♦ **בעל עניין בקרקע:** חיים מלכה
- ♦ סופי מלכה
- ♦ עיריית קרית מלאכי

מקום

רחוב הבשור 6, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 4

חלקי חלקות:

גוש: 2470 ח"ח 161

מטרת הדיון

דיון בתכנית להפקדה- הוראות התכנית גירסה 15, תשריט גירסה 10.

מטרות התכנית

הקמת שתי יחידות דיור.

הוראות התכנית:

- א. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-2.70 מטר ל-0.00 מטר עפ"י סעיף 62 א' (א) (4)
- ב. שינוי קו בניין אחורי מ-2.60 מטר ל-3.00 מטר לפי סעיף 62 א' (א) (4)
- ג. שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62 א', (א) (5)
- ד. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, יצירת שתי תתי חלקות 1 ו-2 עפ"י סעיף 62 א' (א) (1).

מהלך הדיון

נכנסת לדיון:

אדרי אולגה פרבמן - עורכת התכנית

חבר הועדה מר אליאור עמר יצא מהשיבה

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחברי הועדה כי מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית, בתכנית זו הסמכות היא של הועדה, והיועמ"ש נדרשה להכין חוות דעת המנמקת מדוע הסמכות שייכת לוועדה המקומית, מוסיפה כי גם מהנדס העיר הכין חוות דעת.

חבר הועדה מר שמעון חזן - מבקש לראות היכן חוות הדעת של המהנדס.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מעורכת התכנית להציג את התכנית.

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - מסבירה כי מדובר בתכנית המבוקשת ברחוב הבשור הנמצא בשכונת המייסדים.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לראות את מיקום המגרש בתרשים הסביבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש ביחס לסביבה.

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - ממשיכה להסביר כי מדובר במגרש ביעוד מגורים א', כאשר כרגע בנוי בו מבנה אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מדובר בהסדרת חריגות בניה, ומבקשת מהאדריכלית שתציג גם את הבנוי.

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - מראה את המבנה במגרש ואת הפרגולה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מעירה כי קיים מבנה שנבנה כולו ללא היתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עוצר את הדיון ומבקש ממהנדס הרישוי אינג' יורי רחמן להסביר את ההיסטוריה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי כל השכונה תוכננה בצורה כזו שבכל מגרש אפשר להקים 2 בתים צמודים, קו 0, המבקש שינה את התב"ע במגרש שלו וביקש לבנות 2 יחידות אחת מעל השנייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחדד ואומר כי חיים מלכה, הכין תב"ע למגרש שלו ולכן יש צביעה שונה בין התכניות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם התכנית קיבלה תוקף?

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - משיבה בחיוב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - חוזר שוב ואומר כי היזם שינה את צורת הבינוי, כך שיבנו 2 יחידות אחת מעל השניה במקום אחת צמודה לשניה, כעת הוא מבקש להחזיר את המצב לקדמותו ומשנה את קווי הבנין כיוון שהוא רוצה לבנות ממ"ד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מציין כי היזם גם בונה ממ"ד וגם לא משנה את הצביון של המקום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - ממשיך ואומר כי היזם מבקש שתהיה חלוקה סטטוטורית בין המגרשים, כך שכל תא שטח יהפוך לחלקה נפרדת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי היזם למעשה מחזיר את מצב התכנית לקדמותו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מעיר כי יש גם שינוי קווי בניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת אם מה שהאדריכלית מבקשת בעניין שינוי קווי הבנין הוא בסמכות הועדת המקומית???

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - מסבירה כי קו הבניין המאושר היום הוא 2.70 מ' והם רוצים קו בנין 0 וחלוקה ל-

2 תאי שטח. קו בנין אחורי וקו בנין קדמי 5 כמו ביתר הרחוב.

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - ממשיכה להסביר כי מבוקש 2 קומות, עם חניות עוקבות, 2 יחידות לכל יחידה בצד הכניסה מהרחוב, חניות עוקבות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציין כי היזם גם מוסיף זכויות, במסגרת השטחים המותרים בסמכות ועדה מקומית.

עורכת התכנית אדר' אולגה פרבמן - טוענת כי הם נשארו עם הזכויות הקודמות, היה מותר לבנות 160 מטר וכך זה נשאר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לעשות סדר, היזם מחזיר את המצב לקדמותו, ושואלת האם במסגרת החזרת המצב לקדמותו הוא מוסיף זכויות? לא מוסיף זכויות? או חוזר לזכויות בעבר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - חוזר בו ואומר כי הוא טעה וזה נשאר על 90% כפי שהיה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - שואלת אם יש למישהו שאלות לאדריכלית? ומודה לאדריכלית.

יוצאת מהדיון:

אדר' אולגה פרבמן - עורכת התכנית

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מדובר במקרה שהיה כתב אישום וקיים גם צו שיפוטי להריסת המבנה ולהסדרה. היזם בתכנית הזאת לא מסדיר את העבירה שלו, התכנית הקודמת שאושרה כביכול אפשרה לו להוציא היתר בניה לבית למצב הנוכחי היום, למה שהיום, ומבקשת את אישור אנשי המקצוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר, היזם אישר תכנית להסדרת הבניה הלא חוקית שהוא בנה, אך היזם לא ביצע הריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - היזם מבקש להרוס את הבית הקיים ולבנות משהו חדש, מבקשת כי חברי הוועדה יבחנו את התכנית במבחן המגרש הריק, האם הם מאשרים את התכנית בגלל שהיזם מציב בפניהם עובדה שהוא בנה וכעת דורשים ממנו להרוס? מסבירה כי זה מבחן המגרש הריק, או שהם מאשרים בגלל שהם חושבים שתכנונית התכנית ראויה, במקרה הזה, מאחר והיזם באמת הורס את חריגת הבניה שלו, ומחזיר למצב הקודם...

חבר הועדה מר נדב ויצמן - מעיר כי היזם אמר גם בפעם הקודמת שהוא הורס!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי היזם היה אמור להוציא היתר ויש לו פסק דין שהוא צריך להרוס. אבל, מזכירה, כי בתכנית הקודמת היזם יכל להוציא היתר למה שהיה צריך להרוס, אומרת ופונה לקבלת אישור מההנדס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ממשיכה ואומרת כי היזם מבקש, לחזור למצב הקודם, להרוס את הבית וכך הוא למעשה מקיים את פסק הדין ומחזיר את הזכויות למצב הקודם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - שואל האם לא כדאי שהועדה תדרוש מהיזם קודם להרוס ואחר כך להגיש תכנית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי בתכנית לא ניתן לדרוש, רק בתקנון, ומסבירה כי בדרך כלל כותבים תנאי למתן היתר, ואומרת כי יתכן והאדריכלית רשמה זאת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מעיר כי ניתן להרוס מבנה אם יש פסק דין והחלטה של בית משפט, או ע"י הוצאת היתר להריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי יש החלטה של בית משפט.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - חוזר שוב כי לא ניתן להרוס מבנה לפני מתן היתר, ניתן להתנות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - לא מבין היכן הבעיה, כיוון שהיזם הורס את המבנה???

חבר הועדה מר שי סיוס - אומר כי הם לא יכולים לאשר כיוון שיש צו הריסה למבנה, שואל מה ההבדל בין היזם הזה לבין קבלן אחר??

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מסביר שיש הבדל, כיוון שלזים הזה, יש תב"ע מאושרת.

חבר הועדה מר שי סיוס - לא מבין מדוע עושים אבחנה באם מדובר בתושב לבין קבלן??!

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - משיב כי התושב נענש, והיה בהליך משפטי.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - אומר שיש פסק דין להרוס והיזם הולך להרוס, מסביר כי היזם חייב להרוס על מנת לבנות בית חדש.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - מחזק את דברי החבר שי סיוס ואומר כי אם התושב לא ביצע בזמנו את ההוראה להרוס, מדוע שהוא יבצע אותה עכשיו?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - משיב כי היזם חייב להוציא היתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי אפשר להוסיף הערה בתב"ע שתאמר שתנאי לאישור התב"ע הריסת המבנה.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי יש לרשום כתנאי להיתר, כך נהוג גם בוועדה המחוזית על מנת להבטיח הריסה, תנאי להיתר בניה זה הריסה בפועל. מסבירה כי ההערה הזאת מבטיחה שאם היזם רוצה לבנות על פי הכללים והתכנית הוא יידרש להרוס.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מפנה את החבר שי סיוס לעיין בתקנון התב"ע, סעיף 6.11. כיוון שהתנאי הזה כבר נירשם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את אינג' יורי רחמן האם היזם חוזר לקווי בניין של התכנית הקודמת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב בשלילה, בקו בנין קדמי כן, בקו בנין אחורי לא. ביחס לתכנית קודמת, היה לו קו בנין אחורי 2.70 מ' ועכשיו מבוקש 3 מ', אך בתכנית המקורית קו הבניין האחורי היה 6 או 7.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שיהיה דיוק, כיוון שהייתה אמירה שהיזם חוזר למצב קודם, וזה לא ממש מדויק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי קו בנין אחורי היה 6 מ' בתב"ע המקורית.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי המשמעות שהיזם הורס את המבנה ובונה 2 יחידות דור.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מראה את קו הבנין האחורי המקורי של השכונה, כיום מותר 2.7 מ', למעשה קו הבנין גדל ל-3 מ' ביחס לתכנית האחרונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי היזם הקטין את הקו האחורי מ-6 מ' ל-3 מ' מהתכנית המקורית, מבקשת מהמהנדס רישוי אינג' יורי רחמן להסביר על מנת שחברי הועדה לא יגידו מחר לא ידענו, לא אמרו לנו..

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מראה על גבי התשריט את קו הבנין האחורי המבוקש.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל האם התכנית משנה את הצביון?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - משיב כי להפך, היזם החזיר את הצביון.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי היזם לא החזיר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מראה את הקו בנין האחורי המבוקש בתכנית שהוא 3 מ', יש תכנית לכל השכונה שאומרת שקו הבנין האחורי הוא 6 או 7 מטר, מסביר כי ביחס לכל השכונה קו הבנין שונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - אומר שיורי אומר שהצביון, נשאר אותו צביון.

חבר הועדה מר שי סיוס - אומר כי יורי אומר שהצביון לא נשאר.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - לא מבין מדוע זה לא אותו צביון? מדובר בשכונת ציפוף, בתי קרקע, היזם לא בונה שם מגדל!!

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי אם מסתכלים בחזות המבנה זה נראה אותו דבר והיזם חזר לצביון כל השכונה, כל השכונה בנויה בצורה של טור, בקו בנין האחורי, כל השכונה ממגרש למגרש משתנה קו בנין אחורי 5, 6, 7, ואפילו 9 מ'.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מה הקו בנין של המגרשים הסמוכים שלו?

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי שכן אחד בנה והשכן השני לא בנה. השכן שבנה קו הבניין נסוג פנימה, אין אפשרות כעת להגיד כמה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף 3 בישיבה)

החלטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מביא את התכנית להצבעה - ההחלטה על הפקדת התכנית אושרה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה, גב' מירי דדון, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן ומר אברהם בבר אזולאי.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180072	28/08/18	2474	68	1	גבע נורית	שכ המ"ג 27 קרית מלאכי	35
עורך הבקשה: מיכאל בורדמן								
2	20180155	00/00/00	2916	37	510	שרית ניהול נכסים בע"מ	שרייבר לאון 10 קרית מלאכי	46
עורך הבקשה: בשניב אינסה								
3	20180156	00/00/00	2916	63	620	מסיבות אחים כץ בע"מ	שרייבר לאון 4 קרית מלאכי	60
עורך הבקשה: אינסה בשניב								
4	20180115	07/10/18	2929	14	179 א'	פיש אוהד	שלדג 14 קרית מלאכי	74
עורך הבקשה: מאיר יעקב								
5	20180098	15/11/18	2930	73	177 א'	יוסף כרמלה	שלדג 1 קרית מלאכי	77
עורך הבקשה: עמית יוסף								

192900	תיק בניין :	20180072	מספר בקשה :	סעיף 1:
			28/11/2018	בתאריך :
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 20187				

מבקש:

גבע נורית

רזיאל דוד 23 קרית מלאכי

גבע אלי

רזיאל דוד 23 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

מיכאל בורדמן

זבוטנסקי 8 ת.ד. 1071-

מתכנן שלד הבנין:

ריסין דניאל

העצמאות 87 דירה 28

אחראי בקשה:

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 31142155651

כתובת הבניין: שכ המ"ג 27 קרית מלאכי

שטח מגרש: 421.00 מ"ר

שכונה: המ"ג

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 68 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 2009/מק/18, 5/35/1, 26/102/02/18, 155/03/8, 5/35/20, 617-0164905

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	5.50	59.09	תוספת למבנה קיים	אזור מגורים א

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים בהיתר מס' 2008072+בקשה לפיצול ל-2 יח"ד+ הקמת פרגולה והקלות:
1. הקלה בקו בנין דרומי מערבי לפרגולה כך שיהיה 2.56 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת דירת מגורים במגרש, מעל המספר המירבי המותר ע"פ הוראות התכנית החלה, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת ובלבד ששטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר, הדירה שתתווסף תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא העברת הזכויות בה.

מ ת נ ג ד י ם

טוזלי יוסף אלי כהן 9 קרית מלאכי

ציון בר-מוחא

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0164905

שטח המגרש: 421 מ"ר

מגורים א'-

מספר קומות: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.

גובה המבנה: 8.50 מ' מעל הכניסה הקובעת.

אחוזי בניה כוללים- 66.5 אחוז

שטח בניה מירבי- יכללו כל השטחים המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י המבנה מכל צידייה.
מס יח"ד-1

שטח בניה- 240 מ"ר
מעל הכניסה הקובעת, עיקרי-

שטח בניה- 40 מ"ר
מעל הכניסה הקובעת, שירות.
שטח שירות כולל ליחידת דיור אחת עד 40 מ"ר :
א. מחסן 12.00 מ"ר : 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי והשער בתוך קווי בניין.
ב. חניה מקורה 15.0 מ"ר.
ג. ממ"ד [מרחב מוגן] 13.00 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה- 280 מ"ר.

תכסית - 50 אחוז.

מקלט : בכל בית מגורים חדש יבנה המקלט כחלק בלתי נפרד מהבנין. תותר בנית מקלט תת קרקעי או עילי, מקלט לכל יח"ד, בהתאם לתקנות הג"א, במועד בקשת ההיתר, תנתן אפשרות למקלטים דו משפחתיים באישור רשות הג"א.

חניה - 15 מ"ר
חניה מקורה

מחסן- 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי והשער בתוך קווי בניין.
בבניה חדשה חובה להקים את המחסן כחלק מהמבנה.

גדר בגבולות בין מגרשים-
לבין השטח הציבורי 1.10 מ' גובה כולל מקסימאלי.
החלק האטום של הגדר לא יעלה על 80 ס"מ. ובצמתי רחובות עד 60 ס"מ מפני המדרכה.

גובה גדר רשת- 1.10 מ' מקסימום מהקרקע בין מגרשים.

גובה גג רעפים משופע- 8.50 מ'
מקסימום, יותר מקצה גג עד גובה מדרכה מאמצע המגרש, בבניה עד שתי קומות [קוטג'].

קווי בניין- כמתואר בתשריט.

שימושים ותכליות- כל הוראות תכניות 155/03/8 ו- 18/מק/2009 ישארו בתוקף, למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

שימושים- אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה העלולה לגרום למטרד, רעש, ריח אשפה שאינה ביתית, רעידה וכו'.

קולטי שמש על הגג-

- א. בגגות שטוחים יוצבו הקולטים לדודי השמש / מערכות סולאריות כחלק אינטגרלי מהגג או המעקה ותהיה מוסתרים.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ואו/מערכות סולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג ויהיו מוסתרים.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

חומרי גמר-

החומרים המותרים לשימוש בעיצוב החזיתות המבנים הם כדלקמן :
בטון גלוי, טיח, בניה גלויה ונקיה, לבנים, עץ, אבן, זכוכית, או כל חומר אחר לשביעות רצון הוועדה המקומית ובאישורה.
מומלץ בפני הוועדה לשמור על אחידות בשימוש חומרים לגדרות וחזיתות מבנים, סגנון גימורי גגות.

-הנדון: דו"ח ביקורת בשטח .

בתאריך: 16/5/18 ביקרתי ברחוב: המ"ג 27 דירה /מס' דירה: 27

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: **גבע אליהו**

בביקורת שערכתי התגלה כי: בנכס קימות שתי דירות המופרדות ע"י קיר, לאורך הקיר יש דלת ללא ידית המוסתרת ע"י ארון –ז"א שנחסמה הגישה אליה. כמוכן בחצר הנכס ניתן לזהות שתי דלתות כניסה משנתי חזיתות שונות, ועל דלתות כניסה שמות משפ' שונים. מצ"ב תמונות הקיר והדלת המוסתרת ותמונות שתי דלתות הכניסה השונות. [לירו כהן]

מהלך דיון

נכנסים לדיון:

אדר' מיכאל בורדמן - עורך הבקשה
מר אלי גבע – מגיש הבקשה
מר ציון בר - מוחא- מתנגד לבקשה
מר יוסף טוזלי- מתנגד לבקשה

ההקלטה הופסקה חברי הועדה לוקחים הפסקה

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי מדובר על מגרש בשכונת המ"ג, ואומרת כי יש הוראת שעה בחוק שאומרת שניתן לפצל דירה ל- 2 יחידות דיור בתנאים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש, ואומר כי מדובר ברחוב הולנדי, יש 4 מגרשים, מראה את הגישה מרחוב ספרא.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי המסגרת החוקית היא שיש תיקון לחוק של כחלון שמאפשר פיצול של בתי קרקע ליחידת דיור נוספת, מדובר על מגרשים בגודל מינימום מסוים ושהתכנון אושרו עד תאריך מסוים, מסבירה כי יחידת הדיור שנוספה לא ניתנת למכירה ויכולה לשמש רק להשכרה ולשימוש למשפחה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מעירה כי הפיצול ניתן רק בדירות קיימות.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מסביר שרעיון החוק שניתן לפצל אך לא במידה שניתן למכור את היחידה שפוצלה, אלא רק להשכיר. אין פרצלציה, החלקה נשארת אותה חלקה, אותו מבנה, רק מפוצל ל-2 יחידות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מזכיר כי התקיימה וועדה לפני כשנה, החוק, חייב שלפחות ל-20% מיחידות הדיור בעיר תינתן אפשרות לפיצול. בוצעה בדיקה מהם גדלי המגרשים שיש בעיר והתקבלה המסקנה שגודל מגרש מינימלי יהיה 350 מ', כמו כן יחידת הדיור לא תהיה קטנה מ-45 מ"ר, שהתשתיות וכו' יתאימו לפיצול, הועדה קבעה עוד כללים כמו שתהיה חניה גם ליחידה הנוספת.

מציין כי ההוראות לפיצול דירות פורסמו, מבקש לציין גם כי היזם, הכין תכנית בסמכות הועדה המחוזית בה ביקש 2 יחידות דיור, הועדה המחוזית סירבה אך אפשרה לו להגדיל את הנכס.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת מה היה הנימוק של הסירוב? והאם הסירוב היה לפני ההחלטה של כחלון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי ההבדל בין התביע למה שמבוקש היום, שהייתה לו יחידה נוספת שהיזם יכל למכור אותה, כלומר 2 מגרשים ולא מגרש 1. ומציין כי הסירוב היה לפני ההחלטה של כחלון.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - שואלת את יורי רחמן האם הוא זוכר מה היה הנימוק של הועדה המחוזית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הנימוק לדעתה היה שכמוסיפים זכויות צריך להסתכל כמכלול שכונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר את דברי היועמ"ש, הם אמרו מה יקרה אם עכשיו כל השכונה....

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מבקש לומר כי הועדה המחוזית אישרה ליזם את הזכויות.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש כי האדריכל יציג את עצמו ויאמר את מי הוא מייצג?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מציג את עצמו ואומר כי הוא מטעם המבקש.

חבר הועדה מר אליאור עמר - שואל את האדריכל האם הוא עובד עם העירייה מידי פעם?

מכאן מתחיל דיון האם מותר לאדריכל לעבוד ולייצג גם את התושבים וגם את העירייה במקרים אחרים. כאשר מהנדס העיר - מסביר שהאדריכל אינו עובד מין המניין אלא עורך תכניות שנבחר מפעם לפעם ע"י מכרז. יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא לא יודעת, וכי תבדוק את הנושא, לדבריה השאלה צריכה להיבחן לא בהקשר הזה, זכותו של האדריכל להגיש פה, אומרת כי צריך לראות האם הוא יכול לייצג מטעם העירייה. מוסיפה כי כאן מדובר באדם פרטי שפנה אליו וזכותו. מסבירה לחבר אליאור עמר כי הוא לא יכול עכשיו למנוע את הדיון. עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מסביר כי הוא לא עובד עירייה, הוא עצמאי כבר 25 שנה.

חברת הועדה הגב' מירי דדון - חושבת שמדובר בניגוד עניינים.

חבר הועדה מר מישל טפירו - גורס כי מדובר בתיקים שונים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - אומר כי הם ידרשו בסוף להצביע! היועמ"ש משיבה לו כי

מסבירה כי ההצבעה היא בעד היזם שהגיש את הבקשה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - חוזר ואומר כי יש טעם לטענה לבדיקה, אך מאחר ויש תיק שכבר עובדים עליו והוא כבר נדון כמה וכמה פעמים ונדחה כמה וכמה פעמים, אומר כי ככל שיש כאן ניגוד עניינים שייבחן על ידי היועצת המשפטית והמהנדס אז יוסקו המסקנות ומפה להבא יתבצע מה שצריך להתבצע גם כלפי האדריכל, שיחליט הוא אם הוא רוצה להיות בצד של נותן השירותים לתושבים או נותן השירותים לעירייה. סוכם כי הדיון יתקיים והיועמ"ש תבדוק את הנושא אחרי הדיון.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מסביר כי הוראת השעה מאפשרת לפצל את הדירה ל-2 יחידות דיור בתנאים מסוימים, טוען כי המבקש עומד בכל התנאים, לדבריו בוצעה בדיקה בכל התשתיות ובכל הנושאים הנדרשים, לעניין החניות נשכר יועץ תנועה לתכנן את החניות, יש פתרון למיגון 2 היחידות.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת כי האדריכל יציג את ההקלות המבוקשות.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מסביר כי יש פרגולות, שאינן נחשבות בשטחים המקורים, ומסביר כי לפי התקנות של פרגולה, פרגולה יכולה לחרוג מקו בניין עד 40%, הפרגולה חורגת בסנטימטרים ספורים בצד דרום מערבי והקלה נוספת לפיצול הדירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לומר כי הייתה דרישה שלו אל האדריכל לאפשר מעבר לממ"ד ל-2 יחידות הדיור, ותכנון של 2 חניות לכל יחידת דיור. מראה את המעבר לממ"ד ואת מיקום החניות בתכנית הבקשה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מסביר כי נדרשה הריסה של הפינה של המבנה בכדי לאפשר את הרדיוס בכניסה ויציאה של הרכבים כמו כן מסביר שיש כניסה נפרדת, במקרה שהדיירים לא נמצאים בבית יש מפתח לדירה השנייה על מנת שבזמן חירום יהיה ניתן להיכנס ולהשתמש בממ"ד.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת האם מדובר בחניה שנמצאת בתכנית אבל בפועל היא סגורה עם חומה, או שמדובר בחניה שקיימת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה את הכניסה לחניה ומסביר כי כרגע מה שבשרטוט אינו המצב בשטח אלא מבוקש היתר בניה להסדיר את מה שיש בתכנית.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - משיב כי כאשר המבקש יקבל היתר זה יהיה המצב להיום.

חברת הועדה הגב' מירי דדון - אומרת כי המפקחת לירז ראתה שיש 2 כניסות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הכניסות, מזכיר כי המבקש היה במשפט.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מסביר כי בקשה להיתר היא הצהרת כוונות, בכדי לאפשר את הפיצול, אדום זה מוצע, צהוב זה מצב לפי היתר קודם שהורסים אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משלים ואומר כי אפור זה מצב לפי היתר שנשאר ללא שינוי.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת האם מדובר באישור בדיעבד?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב בשלילה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי מדובר במשהו שהיה עלום, היה למבקש כתב אישום על פיצול יחידת דיור, הוא הורשע והיה מחויב בתוך 3 חודשים להחזיר את המצב לקדמותו, ופונה אל נציג הפיקוח כדי לבדוק האם זה חזר או לא. מציינת כי יש מתנגדים לבקשה.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב כי המצב לא חזר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומר כי היא אינה יודעת אם המבוקש תואם את עבירת הבניה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מקריאה מהדו"ח פיקוח כי מתאריך ה-16/5 הדירות מפוצלות ומפרדות על ידי קיר.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב כי תמיד גרו ב-2 יחידות דיור, וכי בחודש האחרון עזב הדייר האחרון.

מגיש הבקשה מר אלי גבע - מבקש להסביר כי הוא הגיש בקשה וכי הוא עומד בכל התנאים של הבקשה וגם של החוק החדש של כחלון כדי לפצל את הבית ל-2. לדבריו מדובר על בית גדול, אליו הוא רוצה להכניס את 2 הילדים שלו ולכן ביקש לפצל. הייתה בקשה בתב"ע להוספת יחידת דיור, שלא אושרה, אז כרגע מבוקש פיצול. מסביר כי אישור הבקשה מצריך שבירת קירות, וכי מדובר בהשקעה כספית גבוהה. טוען כי התנגדות השכנים אינה רלוונטית ומבקש שיאשרו לו את הבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את המבקש האם נכון להיום יש פיצול?

מגיש הבקשה מר אלי גבע - משיב בשלילה, אומר כי ישנם דיירים שגרים בבית אחד והבית השני ריק. כמו כן מסביר כי יש דלתות שפתוחות בין שתי הדירות, אחת למטה ואחת למעלה, כך שמדובר ביחידה אחת, חוזר שוב כי הוא השקיע את מיטב כספו ומרצו וכי הפיצול מיועד בשביל הילדים שלו. טוען כי לשכנים שלו יש צרות עין ולכן זה מפריע להם, מציין כי השכן ציון בן מוחא, נמצא 35 ס"מ בתוך המגרש שלו ובצד השני 75 ס"מ, לדבריו הוא ניסה להגיע לדן ודברים עם השכן ללא הצלחה.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - דוחה את טענותיו בעניין הפלישה לשטח שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי זה לא רלוונטי.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מבקש לשמוע את המתנגדים, מבקש שיפתרו את סכסוך השכנים במקום אחר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שההתנגדות תהיה ממוקדת תכנונית.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - פותח ואומר כי שטח המגרש שלו אמור להיות 385 מ"ר לפי תכניות חלוקה

ראשוניות. גודל המגרש של המבקש 530 מ"ר. טוען כי היה שביל בחלק האחורי של מגרש המבקש בין אילו לבין טוולי וכי השביל הזה נעלם. שביל ציבורי שהפך להיות שביל פרטי.

מגיש הבקשה מר אלי גבע - משיב כי מר טוולי סיפח את השביל למגרש שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי דבריו של ציון בר מוחא אינם מתיישבים עם מפת המדידה פה. מראה את השביל ואומר כי אין חריגה מהגבולות. כמו כן הנושא עלה גם בוועדה המחוזית וגם שם נאמר שאין שם חריגות בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי כתוב שגודל המגרש הוא 421 מ"ר.

חבר הוועד מר אליאור עמר - שואל האם זה המצב בפועל?

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב כי יש לו את כל המפות. ממשיך ואומר כי היה קטע של המגרש שאמור להיות שלו, חצי מבנה של ז'נו, טוען כי אמא שלו לא יכלה לעבור וכי הוא פינה את הצריף לטובת התב"ע. גודל המגרש שלו 385 מטר, הוא זו קדימה וקיבל במקום 335 מ"ר. מבקש לומר כי הוא בנה בית לפני 15 שנה לפי קו החלוקה של המינהל, לטענתו המבקש החליט לפלוש לשטח הציבורי, והוא מבקש להגביה את החומה ומבקש שהקיר יהיה ישר במקום מעוגל והוא אישר לו בידיעת המהנדס הקודם גיגי ויורי. לדבריו הוא קיבל מכתבים שהכל לפי התכנית, לפי המידות. אומר כי הוא בנה את החומה לפי הקווים של הנקודה של חנניה ביטון ולפי אילו, מבקש כי חברי הוועדה יצאו לשטח לראות. המבקש הגיע קנה את המגרש וה-385 מ"ר הפכו להיות 530 מ"ר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציין שוב כי גודל המגרש הוא 421 מ"ר, מבקש כי המתנגד יתייחס לפיצול.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי יתכן והמתנגד מדבר על התב"ע, אך כאן יש בקשה להקלה. מסבירה כי כאשר מגישים בקשה להיתר יש דף מידע תכנוני ויש מפת מדידה, במפת המדידה המופיעה רשום 421 מ"ר.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב כי הילדים של המבקש מעולם לא גרו בבית, וכל 3 חודשים נכנס דייר אחר. וחוסם לו את הכניסה. יש בעיות עם התשתיות יש ביובית שמגיעה כל הזמן לשאוב את הביוב. מדובר ברחוב צפוף מאד, אין מקום לחניות. טוען כי בכדי שהמבקש יתכנן חניה הוא צריך לקחת ממנו ששטח. מציין כי אם נציגת הוועדה המחוזית הייתה יושבת בדיון היא הייתה מראה את התמונות שהיא הראתה בוועדה המחוזית, לדבריו הוועדה מחוזית לא אישרה את הבקשה של מר גבע להוסיף יחידת דיור כיוון שהיא לא נתונה לשום לחץ. ומבקש להסתכל על כל התכנית כמכלול, ואומר כי התכנית אינה מתאימה לאזור. מסביר כי מחר יכולים לבקש עוד 10 דיירים לפצל את הדירות ואז תהיה צפיפות והכל יעלה על גדותיו

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב למתנגד כי זה חוק של המדינה, ושואל את המתנגד מה יהיה אם המתנגד ירצה לפצל את הבית שלו?

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב כי במידה והוא יחליט על פיצול הוא יגיע לוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי המדינה לקחה בחשבון את נושא הצפיפות.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - מבקש כי יבחנו את הנושא בכובד ראש כמכלול, שמדובר בשכונה צפופה. אומר כי אין לו עין צרה באף אחד, מסביר כי כולם סגרו את החניות וחונים על הכביש. לדבריו התנאים לא מאפשרים פיצול והכנסת יחידות נוספות. טוען כי המבקש רוצה בשביל להסדיר את נושא החניה להרוס את החומה שלו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר למתנגד כי ההחלטות מתקבלות על בסיס ענייני ולא לפי הכרות עם התושבים.

ומסביר כי למעשה הטענה של המתנגד היא: בעיית החניות, וצפיפות.

מסביר כי התקנה של כחלון תאפשר לאנשים לפצל דירות, גם המתנגד יכול.

מסביר כי יש לתת טיעונים תכנוניים, לא רלוונטי מי גר בדירות אם זה הבנים של המבקש או אריתראים.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - חוזר ואומר כי האדריכל אמר לו כי יש להרוס את הגדר על מנת לאשר את הבקשה והוא אינו מסכים לכך.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את המתנגד השני מר יוסף טוולי, האם הוא רוצה להוסיף עוד משהו?

מתנגד לבקשה מר יוסף טוולי - טוען כי ראש העיר הקודם מר מוטי מלכה עשה את כל הבעיות ונתן למבקש את השטח. שואל איך אישרו למבקש 500 מ"ר? עוד טוען כי המבקש השתלט על השביל ועושה כרצונו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - שואל את המתנגד טוזלי מדוע הוא מתנגד לפיצול?

מתנגד לבקשה מר יוסף טוזלי - משיב כי הוא מתנגד שהמבקש יעשה שביל בכיוון שלו. ואומר כי המבקש רוצה לשלב את רחוב אלי כהן וגם רחוב המ"ג.

מגיש הבקשה מר אלי גבע - שואל היכן דבריו של המתנגד מובאים לידי ביטוי בתכנית?

מתנגד לבקשה מר יוסף טוזלי - משיב כי זה מופיע וכי היה שביל והוא, המתנגד, טוען כי המבקש רצה לשבור לו את העצמות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה כי המתנגד יערב את המשטרה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב כי המודד עובד עם המרכז למיפוי ישראל וזה אומר שכל הגבולות של המגרש מתואמים עם מיפוי ישראל וגם עם מנהל מקרקעי ישראל, טוען כי זהו שטח סטטוטורי. מציג את הגדר בתכנית ואומר כי היא כולה בשטח של המבקש בחלק הפנימי של המגרש, מסביר כי החומה לא מפריעה לחניות. אך יש דרישה וחובה עליו לסמן את מה שחורג להריסה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי יש תכנית מדידה והיא שקובעת את הגבולות. מציג בתכנית היכן עוברת הגדר הצבועה בצהוב של המתנגד מר ציון. לפי תכנית המדידה הגדר חורגת, לתוך המגרש של המבקש. הועדה המחוזית דנה בזה ואמרה שיש מדידה וזאת התכנית הקובעת. כאשר מגישים בקשה להיתר בניה המבקש חייב לשמור על הגבולות שלו ולכן המבקש סימן את הגדר להריסה ואת הגדר החדשה לבניה בכחול, שהוא צבע של בטון, המבקש אמר כי אין לו בעיה לא להרוס את הגדר, מבחינת החניות אין מניעה להשאיר את הגדר כמו שהיא, בהסכמה בין השכנים. מבקש כי השכנים ידונו ויסגרו את הנושא ביניהם. שואל את המתנגד ציון, האם המבקש לא הורס את הגדר האם הבקשה בסדר מבחינתו? מציג את החניה שהיא תקנית.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב בחיוב, אך מסביר כי המבקש אינו שכן שלו, אלא יש שכנים שמתחלפים כל הזמן ומאימים עליו.

מגיש הבקשה מר אלי גבע - אומר כי אין לו עניין להרוס את החומה, החומה יכולה להישאר כמו שהיא. חוזר ואומר כי הילדים שלו נכנסים לגור בדירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר למתנגד כי זה לא התנגדות תכנונית. כאשר תהיה לך שכנות טובה עם המבקש תוכל לעדכן אותו והוא יטפל בדיירים שלו.

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - אומר כי אם מדובר בילדים של המבקש הוא מסכים, אך מבקש כי זה ירשם.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלך

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא ניתן לרשום דבר כזה, כיוון שברגע שההקלה מאושרת זה לא רק לילדי המבקש אלא למבנה עצמו.

מגיש הבקשה מר אלי גבע - אומר כי הוא בעד שירשמו שהילדים שלו באים לגור.

חבר הועדה מר אליאור עמר - שואל את המתנגד ציון, האם הוא מבקש מהם לאשר את ההקלות?

מתנגד לבקשה מר ציון בר מוחא - משיב כי אם הילדים של המבקש יגורו, הוא לא מתנגד, רק אם זה שכירות של זרים, הוא מתנגד.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי זאת אינה טענה תכנונית.

יוצאים מהדיון :

אדר' מיכאל בורדמן - עורך הבקשה

מר אלי גבע - מגיש הבקשה

מר ציון בר - מוחא- מתנגד לבקשה

מר יוסף טוזלי- מתנגד לבקשה

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחברי הועדה כי יש מחלוקת בינה לבין המהנדס בעניין הבקשה לפיצול. מקריאה את החוק "וועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש, מהמספר הדירות המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש, על פי הוראות התכנית החלה".... התכנית כאמור, אותה תכנית חלה "נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"ה לפני ינואר 2011". מסבירה כי יש כאן בעיה, המבקש הכין תכנית לתוספת יחידת דיור בסמכות ועדה מחוזית והועדה המחוזית סירבה לו, מציינת כי התכנית הוגשה אחרי 2011. התכנית החלה במגרש של כל השכנים היא מלפני 2011, הם יוכלו לקבל פיצול, אך כיוון שהמבקש הגיש תכנית לפיצול ולתוספת זכויות וסירבו לפיצול שלו, התכנית החלה אצלו היא אחרי 2011. מסבירה כי היא אינה הולכת על פרשנויות, ומבחינתה התכנית החלה במגרש אחרי 2011, ולכן המבקש לא יכול לעשות פיצול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - טוען כי אומנם המבקש הגיש תב"ע, אך מה שאושר לו בתכנית הוא רק הוספת אחוזי הבניה, נותן דוגמא את התכנית של יוסי וקנין שרצה לעשות מ-X יחידות דיור, Y יחידות דיור, ועל ידי כך הוסיף יחידות דיור, לא ניתן יהיה לאשר לו פיצול לאחר הוספת יחידות דיור. כאן הוגשה תב"ע שהשאירה את אותן כמות יחידות דיור שהיו קודם, לטענתו היזם שיפר את המצב עוד יותר כיוון שהתב"ע מאפשרת לו בית קצת יותר גדול שמאפשר לו להיכנס בצורה יותר רחבה.

חברת הועדה הגב' מירי דדון - שואלת כמה מ"ר המבקש הוסיף?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא זוכר, אך מדובר במטרים ספורים, לא משהו מהותי. מסכם כי הכוונה של המחוקק שתב"ע שהוגשה אחרי 2011 לא תוכל לקבל פיצול דירות, לא רלוונטית כאן כי התב"ע שאושרה היא להוספת שטח, נותן דוגמא כי יש לתושב חריגת בניה, מותר לבנות במגרש 100 מטר והתושב בנה 110 מטר, הגיש תב"ע להוסיף עוד 10 מ"ר בכדי לאשר את חריגת הבניה שהייתה לו. ואז התושב יבקש פיצול דירות, ויגידו לו לא, כי אישרו לו עוד 10 מ"ר.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מעיר כי זאת פרשנות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי שאלה את מנהלת הועדה שירה, האם התכנית שמכוחה יינתן ההיתר המבוקש אושרה אחרי 2011 והתשובה הייתה חיובים. מסבירה לחברי הועדה כי יכולים לבוא אליהם בתלונה שהם נתנו היתר שלא כדין, ושהיא לא מוכנה להסתכן ולתת פרשנות לולינית ובשביל שיהיה לו פיצול.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - שואל מדוע היועמ"ש לא אמרה את דבריה קודם?

חבר הועדה מר נדב ויצמן - שואל האם ההמלצה של היועמ"ש היא להתנגד לפיצול?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הוראת השעה הועברו לחברי הועדה עם החומר של סדר היום, ומסבירה כי ככה מתנהל דיון, זכותו של המבקש לבוא ולהגיד שזאת הפרשנות, אך היא חייבת להיות נקיה ולתת ולומר מה אומר החוק. חברי הועדה צריכים להחליט האם הם רוצים לעשות לוליניות או ללכת לפרשנות הטכנית.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מבקש להעלות את הבקשה להצבעה, אומר כי הייתה כבר החלטה לגבי הוראת השעה במגרשים מעל 300 מ"ר. של כחלון, על בתים מעל 300 מטר. אומר כי הוא הולך עם הפרשנות של המהנדס.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - אומר כי הוא רוצה להצביע אבל הוא חושש.

חבר הועדה מר שמעון חזן - משיב לו שיצביע לפי מה שהוא חושב.

חבר הועדה מר שי סיוס - מבקש לומר מדוע הוא נגד.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מצייין כי המהנדס הוא איש מקצוע ולא משפטן.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הועדה מר שמעון חזן - אומר כי אם זה היה נגד החוק לא היו מעלים את זה.

חבר הועדה מר אליאור עמר - אומר כי היועצת המשפטית אמרה במפורש שזה מתן היתר בניגוד לחוק, ואומר כי חברי הועדה השתגעו!!! שואל האם החוק הוא המלצה!!!!

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מציע לקבל חוות דעת משפטית נוספת.

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - מתנגדת לחוות דעת נוספת, אומרת כי יש לסמוך על חוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה.

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב - פונה למהנדס העיר ומזכיר כי המהנדס אמר שהוא מיפה את המגרשים הרלוונטיים שיכול לחול עליהם תיקון כחלון של תוספת יחידת דיור. הוא הבין מהמתנגד שהשכונה צפופה ממילא ויש מתחים בין השכנים על רקע הצפיפות. שואל האם התיקון של כחלון יביא עוד בעיות כאלו?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - הדייר התלונן על התנהגות של השכנים שחוסמים לו את החניה ושזורקים את הזבל, מעיר כי זה יכול לקרות גם בשכונה מרווחת כמו גבעת הסביונים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי השיקולים האלה לא רלוונטיים.

חבר הוועדה מר שי סיום - מעיר כי המהנדס מתעלם מדברי המתנגד בעניין הצפיפות הנוראית, מציין כי הוא מכיר את השכונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי זה החוק, ולא ניתן לבטל אותו.

חבר הוועדה מר שי סיום - משיב כי ניתן לבטל ומזכיר כי בתחילת הישיבה הקודמת, ראש העיר אמר שכל העבודות שנעשו על ידי הממשלה לא תקפות בעיר שלנו, וכי הם מחליטים מה טובת התושבים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להסביר את דבריו, כי לאורך כל השנים בממשלה, או בוועדה המחוזית, נותן דוגמא את שכונת כרמי הנדיב, התקבלו החלטות בלי לשאול את העירייה. אומר כי היום לא יקום דבר כזה, העירייה תהיה שותפה להחלטות, הכוונה לא הייתה שמה שהממשלה אומרת לא תקף מבחינתו. המדינה אישרה פיצול דירה לפי כחלון, גם במגרשים 220 מ"ר, הוועדה דרשה לאשר פיצול רק במגרשים מעל 300 מ"ר, בכדי לחסוך את הצפיפות שהחבר שי סיום מעלה ובצדק. אומר כי בשכונת המ"ג יש אולי 3-4 מגרשים בגודל הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להוסיף כי אחת הטענות של מהנדס העיר שהמחוקק קבע עד 2011, לשיטתו עד 2011 לא נתנו את דעתם לאפשרות של פיצול או חלוקה או תוספת יחידות דיור, ורק אחרי 2011 נתנו, תב"עות חדשות כבר בעצם....

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - טוען כי מי שתיקן את התקנה הזאת אמר כי בתב"עות ישנות היו מרחבים ומגרשים יותר גדולים, עם השנים בהדרגה הייתה הקטנה של המגרשים, וגם את המגרשים הקטנים המנהל פיצל וכו', קבעו, בהוראת השעה, שמ-2011, נותן דוגמא את שכונת כרמי הנדיב, שיש בה 3200 יחידות דיור שאושרה ב-2014, לא ניתן לפצל דירות, כי זה כבר מוגזם, מדגיש כי לא יתכן מגרשים בתב"ע שנעשתה עם סטנדרטים של היום יפוצלו. לכן לדעתו יש להתייחס לתב"ע הזאת כשינוי מקומי. מסביר שאם תושב היה עושה שינוי בקו בניין זה גם תב"ע, אזו היו אומרים לו שבגלל שהוא שינה את קו הבניין הוא לא מקבל פיצול!!!!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי דווקא בתב"ע הזו ביקשו 2 יחידות דיור!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי התב"ע סורבה בוועדה המחוזית, לפני התקנה של כחלון שאחראי על הוועדה המחוזית והוא אומר שצריך להגדיל את הצפיפות בגלל מצוקת הדיור בארץ. הוועדה המחוזית סירבה שיהיו 2 יחידות, עם קניין שונה, שניתן יהיה למכור אותן.

מסביר כי יש הקלה שאומרת שאם אדם רוצה להכניס מישו מהמשפחה שלו או משפחה שקטנה, כלומר היו 5 ילדים, והילדים עזבו את הבית, נשאר בבית זוג מבוגרים והם רוצים להשכיר חלק מהבית, כדי לאפשר ולהקל במצוקת הדיור שיש בארץ. מזכיר כי התושב מצהיר שהוא משכן שם את 2 הילדים והוא היה מוכן לחתום על תצהיר.

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - מזכירה כי המבקש לא היה מוכן לחתום על תצהיר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך ואומר כי אם לכאורה בבניין הזה שהוסיפו לו מטרים ספורים, היו משאירים יחידה אחת והיו מאכלסים אותה במשפחה חרדית שיש להם 15 ילדים, האם זה בסדר? שיהיו להם 4 מכוניות? מבקש כי יסתכלו על המהות של התקנה של כחלון. אומר כי הוא מוכן לעמוד בפני בית משפט ולהסביר את זה, וכי הוא משוכנע שאם זה יעלה לדיון בוועדת ערר או כל וועדה אחרת הוא יצא צודק.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש כי תתקיים הצבעה שמיית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר בהמשך לדבריו של המהנדס, כי התכנית כבר הובאה בפני הוועדה המחוזית, בנושא של תוספת יחידות דיור. והוועדה המחוזית, אחרי 2011, סירבה. מבקשת כי חברי הוועדה לא יסתכנו במתן היתר שלא כדין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - היועמ"ש אומרת שהמבקש יחזור לתב"ע הקודמת שלו ואז הוועדה תאשר לו את הפיצול. ושואל אם זה נשמע הגיוני?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - טוען כי אישור ההקלה לפיצול אינה בניגוד לחוק, על סמך חוק כחלון מבקשים פיצול של הבית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציע אף הוא לקבל חוות דעת נוספת כיוון שיש חילוקי דעות בין היועמ"ש למהנדס העיר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם ההחלטה לאשר את ההקלות? 4 מתנגדים, 6 בעד ומבקשת לפרט את השמות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי הוא יביא יועץ משפטי.

חברי הוועדה מר מישל טפירו ומר שמעון חזן - אומר כי הבקשה אושרה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי ההחלטה בעניין תידחה עד לקבלת חוות דעת נוספת שתוצג בפני חברי הוועדה.

חברי הוועדה מר שי סיוס ומר אליאור עמר - שואלים האם ההצבעה מבוטלת???

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי הם לא קיימו הצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי זה לא מה שהוא אמר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר לראש העיר כי לא ניתן להחליט לאשר ולהביא חוות דעת נוספת ואז להפוך את ההחלטה. מציע להמתין לקבלת חוות הדעת ואז להחליט.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי העמדה שלה נועדה להגן על חברי הוועדה, וזה התפקיד שלה. אומרת כי אף אחד לא חשב, כשנתנו היתר ב-2011 ליזם שפץ, שהוא יחקר ויעמוד לדין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי זה לא אותו דבר.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסכם כי נדון פעם הבאה בסוגיה.

מר אליהו זוהר עוזב את הישיבה

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף 4 בישיבה)

לפי חוות דעת של היועמ"ש לא ניתן לאשר את הבקשה להקלה עבור פיצול הדירות, כיוון שהמבקש יזם תכנית שמספרה 617-0164905 שאושרה בתאריך 24.09.17, למעט אישור להוספת יחידת דיור שסורבה בוועדה המחוזית, ואילו בהוראות השעה כתוב כי תותר הקלה לפיצול דירות בתנאי שהתכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום כה' בטבת התשע"ח (ינואר 2011).

לפי חוות דעת מהנדס העיר ניתן לאשר את הבקשה כיוון שהתכנית שאושרה לא הוסיפה

יחידות דיור אלא רק הגדילה את אחוזי הבניה במגרש, לכן לא ממש מדובר בתכנית, הגדלת אחוזי הבניה שמפריים את יכולת הפיצול של המבקש להפוך את הדירה ל-2 יח"ד. עקב חילוקי דעות בין היועמ"ש למהנדס העיר בשאלה האם ניתן לאשר את הבקשה להקלה במקרה דנן הוחלט לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת משפטית נוספת.

נוכחים בדיון: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה, גב' מירי דדון, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר אברהם בבר אזולאי.

יו"ר הוועדה - מר אליהו זוהר עזב את הישיבה.

חבר הוועדה - מר אברהם בבר אזולאי עזב את הישיבה.

נציגת איכות הסביבה - מר רם סלהוב עזב את הישיבה.

מספר בקשה: 20180155 | תיק בניין: 1000032

סעיף: 2

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20187 בתאריך: 28/11/2018

מבקש:♦ **שרית ניהול נכסים בע"מ**

משק 102 בית עזרא

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ בשניב אינסה

גושן 9 אשקלון

מתכנן שלד הבנין:

♦ גרוס גיורגי

אצל 46 חולון

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 37534574651

שכונה: אזור תעשיה תימורים**כתובת הבניין: שרייבר לאון 10 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 37 מגרש: 510 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשיה ומלאכה	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	1.66	0.30

מהות הבקשה

תכנית שינויים במהלך בניה להיתר בניה מס 20170084 למסגריה ואחסנה הכוללת: שינוי בבניה וחיפוי חזיתות, שינוי בחיפוי הגדרות והקלות:

1. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית צפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח.
2. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית דרומית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח.
3. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית מזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח.
4. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית מערבית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח.
5. הקלה בחומר חיפוי הגדר הצפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני +קופינג אבן במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע.
6. הקלה בחומר חיפוי הגדר הדרומית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני במקום חיפוי אבן על הוראות תב"ע.
7. הקלה בחומר חיפוי הגדר המזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע.
8. הקלה 10% בקו בניין צפוני מערבי כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים ע"פי תב"ע.
9. הקלה להגדלת תכסית השטח העיקרי בקומת הקרקע ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 47% במקום 40% המותרים ע"פי תב"ע.
10. ניווד שטחים עיקרי מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שבסה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע יהיה 47% במקום 40% המותרים ע"פי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשיה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 4216 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי+10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י

הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים

להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית שטח עיקרי: 46.90% המהווים 1977.71 מ"ר **בהקלה**.

תכסית שטח שירות: 1.35% המהווים 57.18 מ"ר.

קו בנין צידי מזרחי 4.50 מ' **בהקלה בהיתר קודם מס' 20170084**

קו בנין צידי מערבי 5.00 מ'

קו בנין אחורי דרומי 5.00 מ'

קו בנין קדמי צפוני מערבי 4.80 מ' **בהקלה**.

דוח פיקוח מתאריך 22.01.18

בביקורת שערכת התגלה כי:

- יש שינויים בחומר המבנה וגם בחיפוי המבנה מכל הצדדים בסטייה מהיתר.
- חומות בטון אין מחופה שלכט+קופינג אבן בצדדים מערבית,דרומית ומזרחית.
- אין מתקני אופניים.
- שלושה מכולות נמצאים על שטח חניות ללא היתר.
- יש שינויים בגבהים חומות פריסה 1.2.3.4

הערה בקשה להיתר מס' 20180155 שרית ניהול נכסים בע"מ ובקשה להיתר מס' 20180156 אחים כץ בע"מ נידונו ביחד!

נכנסים לדיון:

עו"ד מישאל שרעבי משרד אברהם בר- נציג היזם
עו"ד מרסל גורביץ משרד אברהם בר - נציג היזם
מר איציק לוי - עורך הבקשה
מר נדב בלילה - היזם
מר נתנאל כהן - נציג היזם

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר במבנה בנוי באזור תעשייה תימורים. מסבירה כי למבנה יצא היתר, בהיתר היה חיפוי מחומר קשיח כשבפועל המבנה נבנה עם ציפוי מחומר קל. היזם הגיש בקשה לשינויים וביקש לפרסם הקלות לחומר של הבניה. בתב"ע של אזור התעשייה רשום שבחזיתות שנראות מדרכים ציבוריות לא תותר בניה מחומר קל, רק מחומר קשיח. ונותנת דוגמא מהם דרכים ציבוריות? לדוגמא כביש...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להסביר היכן נמצא המגרש, מציין כי המבנה חרג במקצת מקווי הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מדובר בחריגות בבינוי.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בעניין החריגות מקו הבניין, כי היזם פרסם להם הקלה והיא אושרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - כאשר היזם ביקש לבצע חיפוי קל "צפוי" 2 דברים:

1. מעיון בתב"ע הסתבר לפחות לעניות דעתו של המהנדס והיועמ"ש כי מדובר בסטייה ניכרת. ולכן לא ניתן לאשר את החיפוי בהקלה.

2. דבר נוסף היזם הגיש את הבקשה כחיפוי קל על קיר קונבנציונלי, כאשר מסתבר כי רק חלק מהקיר בטון והולבשה עליו קונסטרוקציה שהמשיכה לגובה בבניה קלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ממליצה למהנדס העיר לתת ליזם תחילה להציג את טענותיו. מבקשת לציין כי הבקשה כבר הייתה בדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר כי התיק היה בדיון, והוועדה הצביעה בדיון כי הם לא מאשרים יותר הקלות, והתיק נדחה, ההקלה הייתה חיפוי קל במקום חיפוי אבן.

היזם מר נדב בלילה - משיב כי לא ניתנה להם אפשרות להציג את דבריהם.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל באיזה מסגרת הבקשה מובאת לדיון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם תיקן את הבקשה והגיש מחדש. כלומר היזם תיקן את המבנה לבניה קלה כפי שהמבנה נבנה בפועל. למרות שנאמר לו כי מדובר בסטייה ניכרת.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל האם הדיון היה במשנה או במליאה?

חבר הועדה מר מישל טפירו - משיב כי הדיון היה בוועדת משנה.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מעיר כי כל אזור התעשייה בנוי כך??!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לציין לפרוטוקול שכאשר היזם ביקש הקלה וההנחה הייתה כי ניתן לבקש את ההקלה, הוא המליץ לאשר את ההקלה, כיוון שרוב אזור התעשייה בנוי בבניה קלה. נותן דוגמא את חברת הארגז, ביכורי השדה, מטבחי נעמן.

הסתבר לוועדה שמדובר בסטייה ניכרת ולאחר שהאדריכל תיקן את התכנית נאמר לו שהוא לא יכול להגיש את הבקשה להקלות. עבר הזמן שהיזם יכול לפנות להגיש ערעור לוועדה המחוזית, וההחלטה הייתה שהיזם יגיש שוב את הבקשה, הבקשה תסורב והמבקש ילך לוועדת ערר.

היזם מר נדב בלילה - אומר כי דברי המהנדס אינם מדויקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - היזם לא חושב שמדובר בסטייה ניכרת.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש לשמוע את חוות הדעת המשפטית?

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי הדיון יתקיים לאחר שהיזם ונציגיו יציגו את טענותיהם.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - מציג את עצמו ואומר כי הוא מייצג את מבקשת היתר הבניה בדיון הזה וגם בדיון הבא שעוסק באותו נושא. ואומר כי הדברים שהוא אומר עכשיו רלוונטיים גם לדיון הזה וגם לדיון הבא שעל סדר היום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש כיוון שעו"ד מדבר על הצד המשפטי להמתין ליועמ"ש של הועדה, מבקש לשמוע בינתיים את היזם או האדריכל.

היזם מר נדב בלילה - מבקש לתקן את המהנדס, ואומר כי המהנדס אישר מבנים עם חיפוי קל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אישר בעבר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - שואל מתי המהנדס אישר בפעם האחרונה?

היזם מר נדב בלילה - משיב כי ניתן היתר לבלדי בתחילת 2018.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בלדי קיבלו את ההיתר לפני הבקשה של היזם הנוכחי שבה עלה כי מדובר בסטייה ניכרת.

היזם מר נדב בלילה - משיב כי היועמ"ש של הועדה חושבת ומנסחת את החוק בצורה לא נכונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי בגלל התהליך שלהם הוא קרא את התב"ע בצורה מדוקדקת, ובתכנית היה רשום כי "לא תאושר", ולכן לעניות דעתו אי אפשר לאשר את ההקלה. הוא פנה למהנדס הרישוי יורי ושאל אותו איך יתכן שהוא פה כבר 3 שנים ואומרים לו שניתן לבקש הקלה??? כמו כן הוא מבקש לציין כי הוא אישית בעד החיפוי הקל, שהוא יותר מודרני, ואומר כי אליו חיפוי אבן "פחות מדבר". מבקש לציין כי רוב האופי של אזור התעשייה הוא מבנייה קלה.

יורי אמר לו כי גם הוא גרס בזמנו שזו סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר את זה בהקלה, והוא פנה ל-2 המהנדסים לפניו והם הנחו שניתן לבקש הקלה, ולכן המשיכו לאורך כל הדרך לאשר את זה. אך כאשר הוא, המהנדס, קרא את התב"ע הוא אמר שזו סטייה ניכרת ולכן הוא לא יכול לאשר את זה.

אומר כי הוא ישמח אם יוכיחו לו שהוא טועה, ושלא מדובר בסטייה ניכרת ושאפשר להמשיך לאשר את ההקלה, אם מהטעם שהשתנו התנאים ושרוב הבנייה היא מחומר קל, לדעתו זה יותר מכובד שהאופי ימשיך ולא שתהיה בניה בסגנון ירושלים. אך אומר כי מבחינה משפטית הוא גורס שזאת סטייה ניכרת שזה מעבר לסמכותו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לדעתה המקרה קצת שונה, אומרת שיש כאן אלמנט נוסף של בניה ללא היתר. האדריכל בהיתר המקורי ביקש לחפות באבן. והיום הוא מבקש מהמהנדס לשנות את הבינוי על סמך טענה שקיים איזה שהוא בינוי. אומרת כי יש משמעות אם מאשרים בהסדרה. מסכמת כי כמו שהמהנדס אמר מדובר כאן בסטייה ניכרת אז הועדה לא מוסמכת לדון בסטייה ניכרת.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מבקש לשאול האם מדובר כאן בסטייה ניכרת?

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי מהנדס העיר אומר שהוא הסתכל על התכנית והבין בדיעבד שמדובר בסטייה ניכרת. לדבריו האמירה הזו שגויה, כיוון שמקריאת הוראות תכנית ברור שאם מבקשים הקלה, יש סטייה מהתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי יש הבדל בין לסטות מהתכנית לבין לסטות בצורה ניכרת מהתכנית. חוזר ואומר כי הם סוטים בצורה ניכרת מהתכנית.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי עצם הסיבה שמאשרים הקלות בוועדה הזאת ובכלל בוועדות, אומר שכך אמר בית משפט עליון שניסיון החיים מלמד שלא תמיד צריך לצפות מראש את כל האפשרויות, הטעמים עשויים להיות מגוונים, יכולים להיות שקועים בהתפתחויות, התכנית צריכה לאפשר גמישות, התאמה של החלטה אינדיווידואלית למציאות המשתנה. ולכן בית משפט עליון קבע בע"א 6291/95 בן יקר גת שהקלות אפשר לאשר ושזהו מוסד מבורך. מסביר כי אם מישהו מבקש סטייה ניכרת, אז חברי הועדה לא יכולים לאשר את ההקלה המבוקשת, כי

היא סטייה ניכרת ומבקש להסביר מהי סטייה ניכרת, אומר כי כשמבקשים הקלה, מבקשים לסטות מהתכנית, השאלה היא האם בעצם רוצים לבקש משהו שהוא מוגדר בתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת כסטייה ניכרת? אומר כי בתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת שכנראה עליה דיבר המהנדס, תקנה 2.10 לתקנות התכנון והבניה אומרת 'בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה...'

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא דיבר על תקנה זו, אלא על משפט מפורש מהתקנון שאומר כי לא יאושר חיפוי קל.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי בעצם בכדי לקבוע שיש סטייה ניכרת אנחנו צריכים לראות שמדובר בהוראה מיוחדת בתכנית, הוראה שיש בה כדי לשנות את אופי הבניה בתחום התכנית, לשמור על אופי וחזות הסביבה. זאת אומרת זו הוראה שיש בה דבר מה נוסף מעבר להוראות האחרות שבתכנית. אומר כי ידוע שיש הוראה בקו בניין ויש הוראה לגבי גובה ויש המון הוראות שמשנים אותן במסגרת הקלה ושום דבר לא קרה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי קבוע בחוק שמותר לשנות אותן.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי יש פסיקה של בית משפט מחוזי באט"מ 178/08 קן צביה נ' וועדת ערר מחוזית מחוז צפון ושם כתוב מפורשות סטייה ניכרת מתכנית משמעה איפה בניה שיש בה שינוי מהייעוד ומהדרישות שנקבעו בתכנית, כשלאלה מתוסף תנאי נוסף לפיו שינוי הייעוד משנה את אופי וחזות הסביבה הקרובה. בלא קיומו של תנאי אחרון זה, אין שינוי הייעוד מקיים את ההגדרה בדבר היותו סטייה ניכרת מתכנית. זאת אומרת כדי שהוועדה תבוא ותגיד שכאשר מבקשות ההיתרים מבקשות שהחיפוי יהיה מחומר קל ולא יהיה באבן או חומר קשיח, אז צריך להראות שמדובר פה במשהו מיוחד שהוא נושא קריטי בתכנית, שהוא משנה את אופי חזות הסביבה. זו ההוראה הכללית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שעו"ד ידייק, אומרת כי אם יש הוראה בתכנית שהמטרה שלה לשמור על חזות או אופי, לא בודקים את הסביבה.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - שואל איך אפשר לדעת האם ההוראה שמדברים עליה בדיון, שזה 4.7.2 א' לתכנית, איך אנחנו נדע אם זו אותה הוראה עם הדבר מה הנוסף. אומר כי כבר ידוע שמותר לסטות מתכנית, השאלה אם יש משהו משמעותי במובן שיהרג ובל יעבור. מבקש שישתכללו על החומר שהעבירו לחברי הוועדה, שבו רואים שמה ש-2 החברות מבקשות, תואם את הבניה באותו אזור תעשייה תימורים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי על נושא זה אין מחלוקת על זה, גם המהנדס אמר זאת.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - שואל איך אפשר לומר על התכנית הזו שזו ההוראה שהיא ייהרג ובל יעבור, כשהיא שומרים על חזות הסביבה???

מבקש לומר כי מהנדס העיר בעצמו אומר כי מדובר בחומר טוב, מבקש לומר כי אין בעיה מקצועית או בעיה תכנונית, השאלה המרכזית האם זו סטייה ניכרת או לא סטייה ניכרת !

וטוען כי על המושג סטייה ניכרת באופן כללי, לא משפטים אמורים להחליט אלא חברי מוסד תכנון, ולכן הם אמורים להחליט האם בנסיבות האלה מדובר במשהו שלא יתכן כדבר הזה, או שזה משהו שכבר אושר פעמים רבות בעבר. אומר כי אם התכנית הייתה מאושרת אתמול אולי היו ויכוחים סביב השולחן, ויכול להיות שפלוגי היה אומר שיש להקפיד תמיד ואלמוני היה אומר שלא מדובר בהוראה קריטית שהיא ייהרג ובל יעבור, אבל הוא אומר כי זה לא המצב, אומר כי רק בדוגמאות שהם הביאו יש מבנים שכולם עם אותו חומר מבודד שהחברות ביקשו, בנוסף צורפו ההיתרים של העסקים האלה. מדובר בהיתרים חדשים משנת 2017, שנת 2016 וגם משנת 2011 חלק מהם התקבלו כהיתר תואם תכנית, ללא הקלה.

מציג את רשימת הבקשות: בלדי בע"מ, ט"ש טוב שם שטחים אריזות בע"מ, שם ביקשו הקלות וההקלות אושרו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מתי ניתן ההיתר עם האחרון עם הקלה?

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - משיב שתאריך ההיתר מ- 28/11/17 של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מתי הם הגישו את הבקשה להיתר שסורבה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הם הגישו בקשה לפני שבועיים, ומזכירה כי כאן מדובר באישור בדיעבד.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - מזכיר כי נאמר בתחילת הדיון שאם זו סטייה ניכרת אסור לאשר, נכון? הוועדה המקומית דנה ואמרה שההקלות שהם מבקשים פה לחומר הקל, יש לאשר, המשמעות היא שהוועדה המקומית הזו

החליטה שזו לא סטייה ניכרת. אומר כי מהנדס העיר יכול להמליץ והוא המליץ שהבקשה הזו ראויה לאישור, כי הוא חושב מקצועית שניתן לאשר אותה. לכן, אומר, כי מי שצריך להחליט אם זו סטייה ניכרת זו הוועדה המקומית, והיא החליטה. ויש פה 2 החלטות שלה שהיא אומרת מפורשות שזו לא סטייה ניכרת כי היא מאשרת את ההקלות. ממשיך ואומר כי בבקשות להיתרים הנוספים של החברות: נטו מ.ע. אחזקות בע"מ, חברת הארגון ביכורי שדה בע"מ וימין בני נועם, נאמר למבקשים כי הם לא סוטים מהתכנית, וכי הם לא צריכים לבקש בכלל הקלה, והם קיבלו היתרים וגם טופסי 4, מציין כי כל החומר מצורף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל האם נועם חתום על ההיתרים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ב-2017 נעם חתום, וב-2011 נעם לא חתום.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - מבקש לציין כי ההחלטות שהוועדה המקומית הזו נתנה נכונות, כי לא כל סטייה מהוראה מתכנית, מהווה סטייה ניכרת. אומר כי גם אם ההחלטות שהוועדה החליטה אינן נכונות היום כשאופי הסביבה הוא שונה לגמרי, אי אפשר לבוא למבקשות ולהגיד להן שהן לא יקבלו הקלות. אומר כי הוראה בתכנית לא נשמרה באופן עקבי, ולא נועדה לקבוע את אופי הבנייה בתכנית, ואם מבקשים במסגרת הקלה, רשאים לאשר אותה. מבקש להתייחס ליועמ"ש לעניין הכשרת הבניה החורגת, ניתן לאשר ליזם את הבקשה זה דבר נפוץ. נותן דוגמא חריגה שאדם, בנה מבנה ארבע קומות בלי היתר ואז הוא מבקש להכשיר אותו. המקרה פה שהמבנה נבנה על פי היתר, היו חריגות קלות, אחת מהן היא נושא של החיפוי ולכן ביקשו לתקן את הבקשה להיתר, אומר כי ברגע שיש הצדקה תכנונית צריך לאשר את הבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לשאול את עו"ד שרעבי או נציג אחר של היזם בעניין דו"ח הפיקוח מחודש ינואר, האם יתר הדברים טופלו?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה ואומרת כי בגלל שהדו"ח אומר שהמצב בשטח לא תואם את ההיתר היזם הגיש בקשה להקלות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל האם הדברים האלה גם כלולים בהקלה עכשיו?

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להעיר לעניין מה שאמר העו"ד שהוא ציטט את בית המשפט העליון שאמר שסטייה ניכרת היא כשלא ניתן לצפות דבר מראש. מסביר כי מי שתכנן את התב"ע צפה את זה ולכן אמר לא תאושר בניה....

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - חוזר ואומר שוב שלא מדובר בסטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי הוא מייצג את מוסד התכנון, כשלא ניתן לצפות משהו נותנים הקלה, ונותן דוגמא במקרה שיש המגרש צר, יש אפשרות לבקש הקלה 10% בקו בניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משלימה, כשאי אפשר לממש את הזכויות מכוח התכנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך ואומר כי עורך התכנית אמר למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות. עורך התכנית צפה את זה ורשם ברחל בתך הקטנה, למרות האמור לעיל לא תאושר בניה בחומר קל ולא רק חומר קל, בפח, יש הדגשה של המילה פח, לכן זה לא שלא ניתן לצפות, הוא צפה את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי הדיון הופך לדיון משפטי, ושואל את חברי הוועדה אם יש להם שאלות נוספות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל את עו"ד האם יש לו את פסק הדין של המחוזי?

היזם מר נדב בלילה - שואל את מהנדס העיר האם הוא מצפה שכולם יפרקו את החיפויים בכל אזור התעשייה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הוא לא היה בוועדה ב-2011 הוא קיבל את ההמלצה מבלי לבדוק, ומסביר כי הוא לא נכנס לכל תב"ע.

היזם מר נדב בלילה - טוען כי המהנדס נהיה "אנטי" לבקשות שלהם אחרי שהם גילו שהוא אישר את המבנה של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שולל את הדברים של היזם. ואומר כי ברגע שהוא נוכח כי מדובר בסטייה ניכרת הוא לא יכול לאשר את הבקשה ואף אמר ליזם שהסמכות היחידה לאשר היא בוועדת ערר. והיזם ביקש שהמהנדס ייתן לו סירוב בכדי שהוא יוכל ללכת לוועדת ערר.
נותן דוגמא שהבנק נותן בטעות לאדם כל חודש 100,000 שקל מיותרים והבנק מגלה יום אחד שהוא טעה, ומפסיק לתת לו את הסכום. אתה אומר שהוועדה צריכה להמשיך לתת לאותו אדם כיוון שהוא קיבל עד עכשיו???

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - שואל מדוע המהנדס אומר שחברי הוועדה טעו? שהחלטות שהתקבלו היו לא חוקיות? למה אתה אומר את זה על חברי הוועדה? שואל האם קיבלו החלטות לא חוקיות ב-2017 וב-2016?

יוצאים מהדיון :

עו"ד מישאל שרעבי משרד אברהם בר- נציג היזם

עו"ד מרסל גורביץ משרד אברהם בר -

מר איציק לוי - עורך הבקשה

מר נדב בלילה - היזם

מר נתנאל כהן - נציג היזם

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא אמר לחברי הוועדה את דעתו ושהיועמ"ש תקריא להם למה זאת סטייה ניכרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי יש תכנית, והתכנית קובעת איך בונים בניין, מה הזכויות התכנית מתייחסת לנושא של החיפוי. היזם הגיש בקשה להיתר, הבקשה הראשונה שתאמה את התכנית, והוא קיבל היתר בניה. היזם בחר לבנות בניגוד לתכנית ובניגוד להיתר שניתן לו, זה הבסיס של הדיון פה!
היזם ביצע עבירת בניה ועכשיו הוא פונה לוועדה, ומבקש מהוועדה לתת היתר בדיעבד, שלשיתנו זה הקלה. מסבירה כי הוועדה לא מחויבת לתת הקלות. מסבירה כי המטרה של ההקלות לאפשר יותר גמישות, כי תכנית הרבה פעמים היא תכנית כוללת, התכנית לא מתאימה לכל מגרש, במגרש מסוים אדם לא יכול למצות הזכויות שלו, והמטרה של הוועדה לאפשר לבן אדם למקסם את זכויות הקניין שלו. חוזרת כי אין חובה לתת הקלה.
במקרה הזה היזם הגיש בקשה להיתר ומיקסם את זכויות הבניה שלו, בהתחלה היזם ביקש חיפוי אבל בדיעבד הסתבר שגם המבנה עצמו נבנה מחומר קל, לא רק המעטפת.
חוק התכנון והבניה אומר שההגדרה של הקלה זה מה שלא נמצא בהוראות התכנית. ותקנות סטייה ניכרת אומרות עצור וההקלה הופכת להיות סטייה ניכרת, מסבירה כי סטייה ניכרת אינה בסמכות הוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה העמדה המקצועית שלה, כי הוא טען שזאת לא סטייה ניכרת?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל איך אנחנו אומרים ליזם שאישרו לשכן שלו לפני שמונה חודשים...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי בהיבט החוקי, הקלה זה בין מה שסוטים מהוראות התכנית עד שזה מוגדר בחוק כסטייה ניכרת, זה המרווח. הקלה היא רשות ולא חובה. אם מדובר בסטייה ניכרת זה לא בסמכות של הוועדה המקומית, אלא של הוועדה מחוזית. היזם יכול ללכת לוועדה המחוזית ולאשר את זה בוועדה המחוזית.
נעשו טעויות ונתנו היתרים, חברי המליאה לא ידעו, אמרו להם זאת הקלה והם הניחו שמותר לאשר והצביעו. מסבירה כי אף אחד לא בא ואמר לחברי הוועדה שזאת סטייה ניכרת. מבקשת לציין כי יתר ההיתרים הוגשו מראש ולא בדיעבד וזה משמעותי. אדם בא, ביקש היתר, אמרו לו מותר, הוא בנה כדין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי בלדי ביקש את ההקלה בהיתר, קיבל את האישור, והוא בונה. לכן לא ניתן לומר לו משהו, היזם הנוכחי, לא בנה לפי ההיתר ועשה דין לעצמו, אומר כי הוא במקרה הסתכל על התב"ע, וראה שבכלל מדובר בסטייה ניכרת. לכן לא ניתן אפילו לאשר בדיעבד את המבנה. היזם בנה ללא בהיתר והוא ממשיך להיות עבריון, וגם אכלס את הבניין שאסור לו לאכלס, והוא עובד עם גנרטורים!

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה עושה המחלקה המשפטית בנדון?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה לא מחלקה משפטית, זה מחלקת הפיקוח.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי זה לא קשור כרגע לדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - קוראת מהחוק מהי ההגדרה של סטייה ניכרת.
"בנייה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטים בתכנית, שנועדו לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי חזות הסביבה". אומרת כי אם מדובר בהוראות שהמטרה שלהן היא לשמור על, אופי של בניה ועל

חזות של הסביבה, אלו הוראות שהקלה מהן מהווה סטייה ניכרת!!!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מקריא את הוראות הבינוי בתכנית "חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון שיש, אבן נסורה"...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מדובר על כל החזיתות, לא רק לכבישים ציבוריים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך להקריא "גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים". מסביר כי כרכובים זה מה שיש במעטפת של הגג. ממשיך ומקריא "למרות האמור לעיל" למרות מה שכתוב כאן "לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה וכו'"

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אם היזם רוצה לבנות בחומר קל איפה שזה לא בחזית צד, מדובר בהקלה. אם היזם היה מדבר לא על חזית ציבורית...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך ומסביר כי לכביש או לשטח ציבורי אחר, לא ניתן לאשר, חוזר ואומר כי כתוב למרות האמור לעיל, ברחל בתך הקטנה. ולכן זו סטייה ניכרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא סבורה כמו המהנדס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש שוב להסביר לחברי הוועדה שוב, אך הדבר אושר במגרשים אחרים, מסביר כשמישהו נכנס לעבודה הוא לא יכול לקרוא את כל התב"עות שיש בעיר, לדעת להכיר אותן על בורין וכו', ולכן הוא מסתמך על היועצים שלו, אומר כי היועץ שלו קיבל הנחיה ממהנדסי העיר לפניו, שניתן לבקש את זה אפשר בהקלה, פונה ליו"ר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב בחיוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לכן הוא המשיך לתת הקלות, והסבירו לו שעד עכשיו אישרו לארגו, ביכורי השדה, מטבחי נעמן... העו"ד אף אמר שב-2011 אפילו אישרו בלי הקלה. מסביר כי הוא המשיך את קו השיפוט של קודמיו בתפקיד, הוא אומר כי הוא מצטער שהוא לא בדק. טוען כי גם אם זה אושר לא צריך להמשיך בטעות. מי שקיבל היתר כבר קיבל היתר ואין מה לעשות, זה המצב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מסביר כי הדיון הזה היה פה לפני חודשיים, מצדיק את המהנדס כי הוא לא יכול לקרוא את כל התב"עות, אך אומר כי היזם אומנם בנה בניגוד להיתר שלו, אך הוא הסתמך על הסביבה שלו. ההחלטה של חברי הוועדה צריכה להיות תכנונית, אך יש להחלטה גם השלכות כספיות, היועצת המשפטית תגיד זה לא רלוונטי כלכלית, והיא צודקת.

אומר כי הם לא היו ערים, בעל המקצוע לא היה ער מהתחלה להגיד שמה שבהיתר הוא חיפוי אבן, כולם עשו את אותו דבר, והסטייה ניכרת נהפכה לנורמה. היזם בנה בניגוד להיתר, כמו שכולם לא עמדו בהיתר, הנזק ליזם הוא של 2-3 מיליון שקל, חברי הוועדה צריכים לתת על זה את הדעת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא בסמכותו לאשר דבר כזה אלא בסמכות וועדה מחוזית. נאמר ליזם כבר לפני חצי שילך לוועדת ערר, ואומר כי הוא יגיד בוועדת ערר כי ברוב השכונה יש חיפוי פח ומבחינתו זה לגיטימי ושהשופט יחליט.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שהיזם ילך לוועדה המחוזית ויעשה שינוי תב"ע. מסבירה כי נוצרה מציאות שיש אדם שגמר לבנות את המבנה, המבנה עומד והוא תקוע עם המבנה בלי טופס 4.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל אם מתי שהוא בקריית מלאכי זה ייפסק הבדיעבד?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זאת החלטה שלו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להתייחס ואומר כי יש לזכור שזו אותה וועדה שאישרה את כל מה שהיה קודם.....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה לא רלוונטי עכשיו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי זה רלוונטי, וטוען כי היא הייתה היועצת המשפטית אז, והיא היועצת

המשפטית היום...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומר לחבר סולימני כי היא כועסת עליו, ושואלת האם היא אחראית על שפץ??
אומרת לו כי היועמ"ש לא קוראת תבעויות ולא נותנת היתרים!!

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר ליועמ"ש כי היא נתנה ההיתר לפני שנה, בוועדה שהיא הייתה היועצת המשפטית שלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שהביאו את הבקשה כהקלה. ואומרת שהיא לא בודקת תכניות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי היועמ"ש לא חותמת על היתרים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי השיקול שלו הוא אותו דבר.

חבר הוועדה מר יעקב טלה עוזב את הישיבה

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא כופר בקביעה שיש כאן סטייה ניכרת, ואומר כי בעיניו זו לא סטייה ניכרת בכלל. אומר כי עצם העובדה שהיועמ"ש לא נחרצת באמירות שלה, בהקשר של מהי סטייה ניכרת, ולכן הוא חושב ששיקול הדעת של חברי הוועדה במקרה הזה הוא רחב הרבה יותר, וכך הוא צריך להיות. ולכן הוא חושב שצריך להסתכל על העניין הזה בפרספקטיבה הרבה יותר רחבה. אומר כי הבעיה היא לא מה נעשה עד עכשיו, אלא מה יהיה מפה ואילך. יש עניין כחברי מועצה וכחברי מליאת הוועדה וגם כתושבי העיר שאזור התעשייה יאוכלס כמה שיותר מהר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי זה לא יכול להצדיק עבירות בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא לא יודע, אם הוראות התכנית לא גוברות על החוק או החוק גובר על הוראות התכנית...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי החוק מפנה להוראות התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מקריא מהחוק סעיף 10 "בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה, הכוונה זה מהווה סטייה ניכרת".

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לסיים ואומר כי אין פה שום שינוי באופי של הסביבה, נהפוך הוא...

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי השינוי באופי הסביבה זה לא לפי הסביבה בפועל, זה אם התב"ע לא קבעה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שהחבר סולימני לא יטעה ואומרת בניה בשינוי מהוראות התכנית שנועדו לקבוע, לא קודם בונים בניגוד, לתכנית ואז אומרים זאת התכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי בעיניו סטייה ניכרת בהקשר הזה לא רלוונטית, אין כאן סטייה ניכרת, אומר כי יש פה סטייה מתכנית ולכן זה נכון להגיש את זה כהקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת מהחבר יוסי סולימני לדייק, ואומרת כי בסעיף 10, יש סעיפים בסטייה ניכרת שמדברים על בינוי בשינוי מאופי הסביבה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל מדוע כשמפעל אחר הגיש לא אמרו זה סטייה ניכרת?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי מהנדס העיר הסביר שהוא לא קרא את התב"ע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הבינוי לא נועד לשנות את אופי הסביבה, רוצים לבנות מפעל ולהתפרנס משקיעים מיליונים וחברי הוועדה צריכים לעודד את זה. אם שואלים אותן, הוא היה לוקח את זה צעד אחד קדימה, ומשנה את התב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחבר יוסי סולימני כי אם הוא אומר שצריך לשנות את התב"ע, זה אומר

שהוא חושב שזאת סטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי רק למען הסר ספק, לרשום בתב"ע אפשרות לבנות גם מחומר קל. אומר כי היום בכל הארץ בונים מבנים הייטקיסטים קלים, בונים בתים ממבנים קלים, אין רצון להכניס יזמים למצב של פלונטרים משפטיים, תכנוניים, כספיים. ולכן עמדתו כי לא מדובר בסטייה ניכרת וצריך בהחלט לדון בזה כהקלה ולאשר אותה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא מזהה מקרה שהוא של הגנה מן הצדק כיוון שיש פה סביבה שהיא כמעט כולה בנויה ככה ויש היתרים שניתנו בסוף שנת 2017, ולכן ברמת הוועדה, ברמה התכנונית הוא חושב שמוצדק לאשר את זה. גם אם לא בינוי כפי שהיה צריך להיות בתכנית. אבל מאחר והיועצת המשפטית מתעקשת, שמדובר בסטייה ניכרת, אומר כי הוא לא יכול להצביע בעד משהו שהיועצת המשפטית אומרת שהוא לא בסמכותו, על אף שיש פה באמת פסיקה של בית המשפט המחוזי שאפשר לפרש ממנה. שהיא רלוונטית לעניין הזה. מבקש להציע דרך ביניים....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עוצרת אותו ואומרת כי הוא והחבר סולימני פתחו את הדלת לדיון, אחד הדברים שנאמרו בוועדה הקודמת, שדחו את הבקשה שיש פה בניה ותכנון. לא רק דיברו על הסטייה הניכרת לדעתה אלא גם על האלמנט של בניה ותכנון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל את המהנדס מדוע הוא לא עשה משהו בנדון?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי היזם קיבל צו הפסקת עבודה ומסביר כי זאת הסיבה שהיזם הגיש תכנית תיקונים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי גם אם לא אומרים שזו סטייה ניכרת, אלא הקלה מסבירה שוב שהקלה אינה חובה, נכפית על חברי הוועדה מציאות שאומרת בואו תאשרו לי, מבקשת כי חברי הוועדה יתנו את הדעת לפי מבחן המגרש הריק אם הייתם מאשרים ומבקש שינמקו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא שם את העניין של בניה בדיעבד כרגע בצד, ואומר כי הוא לא יודע מה עשו האחרים באזור תעשייה, מבקש להתייחס למצב הנתון לצורך העניין מטעמי הגנה מן הצדק, יש למצוא דרך ביניים שאומרת ליזם שיגיש בקשה לוועדה המחוזית, והוועדה תמליץ לאשר את החיפוי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להפסיק את ההקלטה.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי הסמכות היא שלהם, לה אין סמכות הצבעה. השאלה אם חברי הוועדה מצביעים נכון או לא נכון.

אומרת כי החוק מפנה לקרוא את הוראות התב"ע, אם שואלים את דעתה, מעיון בתב"ע, הפרשנות שלה שמדובר בסטייה ניכרת. כמו כן מהנדס העיר שהוא האוטוריטה המוסמכת אומר לחברי הוועדה שלדעתו זו סטייה ניכרת, כמו כן אומרת כי הם מסתכנים בזה מחליטים בניגוד לדעת מהנדס העיר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי הוועדה רשאית לקבוע שזה לא סטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מציע לבקש חוות דעת חיצונית כמו בבקשה של גבע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי עו"ד ציטט את החוק, הוא אמר כי ההוראה לא נועדה לקבוע אופי בינוי. ההוראה אמרה שהבינוי יהיה רק מחומרים קשיחים והיא עוד אמרה כי למרות האמור לעיל לא יותר פח בחזיתות, כלומר שאם תתכוונו לתת הקלה היא אומרת לכם לא לתת הקלה כלומר מראש בתכנית מדברים על חומרי גמר בינוי של אבן.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי אם חברי הוועדה ביועצין שזו סטייה ניכרת מאשרים ליזם, זה לא אותו דבר כמו אחרים שקיבלו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר שהיזם "נפל באמצע" ומבקש שיחליטו כי זה המקרה האחרון שיאושר בסטייה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל את מהנדס העיר האם יש לו בקשות להיתר בתהליך באזור תימורים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב ואומר כי אנשים סורבו, משיב כי הוועדה תהיה חשופה לתביעה אם יאשרו ליזם. הוא לא ממליץ לאשר. מציע לחברי הוועדה לתת ליזם ללכת לוועדת ערר, אומר כי זה לוקח בערך חודש ושהשופט יחליט.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מה יקרה אם השופט יחליט שהיזם צריך להרוס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם החליט שהוא בונה בניגוד להיתר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לסכם ואומר כי מבחינה תכנונית, יש הצדקה לקבל את הבקשה, אם הוא מתייחס לתיאוריית המגרש הריק, אך לאור חוות הדעת של המהנדס והיועצת המשפטית, הוא מתכוון להתנגד לבקשה וכך הוא מציע גם לחברים. שהיזם ילך לוועדת ערר, והוא מוכן לבוא ולתת חוות דעת חיובית ברמה של הוועדה המקומית, שהם ממליצים לאשר ליזם גם אם זה בדיעבד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם יש להם צד בוועדת ערר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציע במקום ללכת עם זה לוועדת ערר, לאשר בוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - משיב כי היועמ"ש אומרת שהם פועלים בניגוד לחוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מציע לחבר אליאור להאמין במה שהוא חושב, אומר לו הוא נבחר ציבור, ושהוא לא עושה שום דבר מתחת לשולחן, היועצת המשפטית אמרה את הדעה שלה, מהנדס העיר אמר את הדעה שלו, אומר כי לא צריך לפחד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי יש בעייתיות חמורה בזה שנבחר ציבור הולכים כנגד כל הדרג המקצועי, והוא לא מוכן לקחת על זה אחריות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי יש לו ניסיון ארוך של 25 שנות ישיבה סביב השולחן הזה, ויש מקרים שאפשר לספור על כף יד אחת, שהתקבלה החלטה בניגוד לעמדתם של אנשי המקצוע. שדעתם היא בגדר המלצה ומי שמקבל החלטה בסופו של דבר זה הוועדה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי אנשי המקצוע אומרים באופן כזה ברור שזה לא בסמכות חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש להצביע על ההקלה הזאת, ולעזור לבן אדם הזה, אומר כי מדובר פה במיליונים. מציין כי היזם לא מקריית מלאכי, ונשבע שאין לו היכרות אתו. מזכיר כי מהנדס העיר מודה ומתוודה ואומר בעצמו, ואומר כי נכון שזה לא התפקיד של המהנדס לבדוק כל תב"ע, ומדובר במדיניות של שנים לא יתכן שנמצה עם היזם עכשיו את הדין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מבקש שוב לשמוע את חוות דעת היועמ"ש, אומר כי הוא מאוד מעוניין לאשר ליזם וכי זה לא הוגן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מתי תיפסק הבניה הלא חוקית הזאת? מזכיר כי היזם בנה לא חוקי.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - אומרת כי היא מתנגדת כיון שהיועמ"ש אמרה שזה לא חוקי!

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אומר שהוא הבין שיש עוד בקשות כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי ליזם עצמו יש 2 בקשות ומזכיר כי עו"ד אמר בתחילת הדיון, שהוא מדבר

גם על הפרויקט השני. ושואל אם הם מתכוונים לאשר לכולם??
אומר כי, אם הולכים לוועדת ערר יהיה לנו תקדים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי אין דבר כזה שזה לא חוקי להצביע בעד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מחדדת ואומרת כי היא אמרה שזה לא נכון להצביע בעד.
אומרת כי היא משתדלת לבוא ממקום הכי נקי, אומרת שיש הוראות של התכנית, גם אם ההוראות לא נוחות, הן נועדו לקבוע אופי בינוני, יש התייחסות בהוראות לחומרים קשיחים, אומרת כי יש הנחיה של היועץ המשפטי לממשלה שהם אמורים לפעול בהתאם ליועצים המקצועיים שלכם, ואומרת כי להביא חוות דעת חיצונית היא לא דבר שהוא מקובל וראוי. אומרת כי היא חושבת שלא נכון להצביע בניגוד לעצתו של מהנדס העיר ושלה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה אומר פסק הדין?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - משיב כי הוא מדבר ברמה העקרונית על סטייה ניכרת, ואומר כי יש לו רק חלק מפסק הדין אז קשה לו לדעת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי בכדי לקבוע סטייה ניכרת צריך שיהיה פסק דין שיגיד אישור של נוסח כזה לא מהווה סטייה ניכרת.

מסבירה לחברים כי שהם אומרים שזאת לא סטייה ניכרת, יש לזה השפעה לטווח ארוך, לא דנים רק בתיק הזה שזאת לא סטייה ניכרת, זה ישפיע על כל בקשה אחרת, שיוגשו באזור התעשייה. מבקשת לציין כי גם החלטה זו לדעתה היא בניגוד לדעת ראש העיר, כי ראש העיר רוצה אכן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי אפשר להתווכח עם ראש העיר על זה, ואומר כי אזורי תעשייה הם הייטקיסטים, עבר העידן הזה שעושים בלוקים ובטונים.
לפי החלטה שתתקבל, עד שלא ישונו הוראות התב"ע ימשיכו לקבל פה בטונים ולא חומרים קלים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שרק בחזיתות שפונות לשטחי ציבור.
מציעה שהיזם ייגש לוועדת ערר, בוועדת ערר הוועדה המקומית תגיד שהעמדה של חברי הוועדה המקומית שלא מדובר בסטייה ניכרת אבל הם לא רצו להצביע בניגוד לעמדה המקצועית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי אם התב"ע הייתה מגיעה לדיון היום הוא היה מתווכח עם חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לקבוע כלל בוועדת משנה, רק היו"ר נותן הנחיה לעצור את ההקלטה ולא היועמ"ש או המהנדס. ורק הוא מכתוב החלטות.

אומר כי ההחלטה היא, חברי הוועדה נחלקו בדעותיהם, על אף חוות דעתם הנחרצת של אנשי המקצוע, קרי המהנדס והיועצת המשפטית באשר לשאלה האם מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית. בסיום הדיון הוחלט...

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש שייכתב שאנשי המקצוע אמרו שמדובר בסטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסכים, ואומר כי רוב הוועדה חושבת שלא מדובר בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מציין כי במקרה הספציפי הזה אין רוב, כי 4 נגד ו-3 בעד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מספר הקולות שווה כי ליו"ר יש 2 קולות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר הגם שרוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה וכי אין מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית,

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא לא טוען שלא מדובר בסטייה ניכרת, אלא אומר כי גם אם זו סטייה ניכרת צריך לאשר את זה. אבל לחברי הוועדה אין סמכות לאשר סטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי אופי אזור התעשייה היום הוא כזה שבעבר כן אישרו את חומרים האלו והיום האופי הוא כזה שרוב המבנים בנויים בחיפוי קל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר, וזאת גם נוכח העובדה שמספר מבנים נבנו מחומרים כאלו באותו אזור, לפיכך הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולהמליץ בפני היזם לפנות לוועדת ערר.

חברי הוועדה מר נדב ויצמן ומר אליאור עמר - מבקשים שירשם כי גם התיקים הבאים יושפעו מההחלטה של וועדת הערר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא אינו ממליץ לכתוב זאת כיוון שהשופט לא ירצה לקחת על עצמו את ההמשך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר, עמדתה של הוועדה המקומית בוועדת הערר יהיה לתמוך בבקשתו של היזם...

חבר הוועדה מר אליאור עמר- אומר לכתוב בבקשתו של היזם ביחס לחיפוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא יגיד שנכון להיום אופי המקום הוא יותר לבניה קלה מאשר עם בניית אבן, ולכן חברי הוועדה רוצים לשמר את האופי הקיים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקש לומר כי יש ליזם הקלות לחיפויים שהם לא בחזיתות ציבוריות, אז מציעה כן לאשר את יתר ההקלות. מסבירה כי לא מדובר בסטייה ניכרת אם זה לא לשטח הציבורי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הם מאשרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש שיזם ישם שם מתקנים לאופניים, אין שם, והוא צריך לשים. מבקש שמנהלת הוועדה תקריא את ההחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי אין בעיה, ניתן שזה יהיה תנאי. ומקריאה את ההחלטה. חברי הוועדה נחלקו בדעותיהם על אף חוות הדעת של המהנדס והיועצת המשפטית באשר להאם מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית. הוחלט בסיום הדיון, הגם שרוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה, כי אין מדובר בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לתקן.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מתקנת לא רוב, שחלק, וממשיכה להקריא שיש לאשר את הבקשה כי אין מדובר בסטייה ניכרת וזאת נוכח העובדה שמספר מבנים נבנו מחומרים כאלו באזור. לפיכך הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולהמליץ ליזם לפנות לוועדת ערר. עמדת הוועדה המקומית בוועדת הערר תהיה לתמוך בבקשתו של היזם. ואז הוסיף שכל הסעיפים להקלות בחומר חיפוי שאינם נוגעים לשטח הציבורי, מאושרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה עם האופניים?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי בתכנית התנועה שאושרה בהיתר, היזם נדרש למתקן אופניים. מציינת כי סעיפים 2 ו-3 של הרישוי הם של אותו יזם, וההחלטה היא לשתתף הבקשות.

ה ח ל ט ו ת (נידון כסעיף 6 בישיבה)

רוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה לשינוי החיפוי לחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, הגם שמדובר בסטייה ניכרת, שכן רוב המבנים באזור בנויים מחומרים דומים, אולם בשל עמדתם של הגורמים המקצועיים, מהנדס הוועדה והיועצ"מ, ש, כי המדובר בסטייה ניכרת ואין בסמכות הוועדה לאשר את הבקשה, הבקשה נדחת. חברי הוועדה מבקשים כי עמדתם תובא בפני ועדת ערר ככל שיוגש ערר. יתר ההקלות המבוקשות שאינם סטייה ניכרת מאושרות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני - מביא את ההחלטה להצבעה – ההחלטה על דחיית הבקשה אושרה פה אחד.

נוכחים בדיון: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה*, גב' מירי דדון, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר.
(*=נכח בדיון אך לא נכח בהצבעה).

1000359 תיק בניין:	מספר בקשה: 20180156	סעיף: 3
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20187 בתאריך: 28/11/2018		

מבקש:

♦ מסיבות אחים כץ בע"מ

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אינסה בשניב
גושן 9 אשקלון מיקוד : 7842309

מתכנן שלד הבנין:

♦ ג'ורג גרוס
האצ"ל 46/24 חולון

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10182374901

כתובת הבניין: שרייבר לאון 4 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 63 מגרש: 620

תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשיה תימורים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
תעשייה	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	3.10

מהות הבקשה

- תכנית שינויים במהלך בניה למבנה קיים בהיתר בניה מס 20160080 לתעשיה קלה, ואחסנה של פרופילי אלומניום והקלות:
1. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית המזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע.
 2. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית המערבית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע.
 3. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית הצפונית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע.
 4. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית הדרומית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע.
 5. הקלה בחומר חיפוי הגדר מזרחית כך שתהיה בחיפוי טיח פימנטי בגוון חום בהיר במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע.
 6. הקלה 10% בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 4.75 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשיה

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 5006 מ"ר

מספר קומות: 3+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 60% (50% עיקרי+10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט
על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:
מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.
מפעלי בורסקאות.
מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.
מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.
תעשיות דגים.
תעשיות מזון לבעלי חיים.
מפעלי עיבוד גליצירין וג'לטין.
מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלואור.
מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.
מפעלי ייצור שרפים.
מפעלי היתוך מתכות.
מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.
מפעלי ברוסקאות.
מכוני פסדים.
בתי מטבחים ומשחטות.
מפעלי טחינת אבן וגריסתה.
מפעלי ייצור אספלט.
מפעלי בטון, בטון מובל.
אולמות בידור.

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).
מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.
מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חמשל וכו'.
מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
מכבסות.
מפעלי טוויה וייצור חוטים.
מפעלי ייצור דבקים.
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים.
מפעלי שמנים צמחיים.
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
תעשיית בשר ומוצריו.
תעשיית מוצרי חלב.
תעשיית שימורי מזון.
אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

דוח פיקוח מתאריך 01.11.18

1. בניית תוספת למבנה קיין בחזית מערבית-ללא היתר
2. הגבהת חומה של שכן ובניית גגון על שטח חניה ללא היתר.

דוח פיקוח מתאריך 16.01.18

בביקורת שנערכה התגלה כי:

1. ביטול חיפוי אבן נסורה מכל צידי המבנה.
2. ביטול חיפוי אבן על חומה מזרחית.
3. בחומה מזרחית אן הרכבת שער להולכי רגל. שינוי מיקום שער נגרר וגובה החומה כ-3.20 מ'.
4. גובה של חומה מצד אחורי יותר מ-2.00 מ' ואין חיפוי טיח פיגמנטי.
5. לא בנוי מאגר מים- **אין צורך על פי כיבוי אש**
6. אין הרכבת מעקות קל בכניסה למבנה בגובה 1.10 מ'.
7. עדיין אין בניית משרדים.
8. המבנה בנוי ללא עמודים לפי תכנית הגשה.
9. שינוי של שני מקומות חניה.

מהלך דיון

הערה בקשה להיתר מס' 20180155 שרית ניהול נכסים בע"מ ובקשה להיתר מס' 20180156 אחים כץ בע"מ נידונו ביחד!

נכנסים לדיון:

- עו"ד מישאל שרעבי משרד אברהם בר- נציג היזם
- עו"ד מרסל גורביץ משרד אברהם בר - נציג היזם
- מר איציק לוי - עורך הבקשה
- מר נדב בלילה - היזם
- מר נתנאל כהן - נציג היזם

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר במבנה בנוי באזור תעשייה תימורים. מסבירה כי למבנה יצא היתר, בהיתר היה חיפוי מחומר קשיח כשבפועל המבנה נבנה עם ציפוי מחומר קל. היזם הגיש בקשה לשינויים וביקש לפרסם הקלות לחומר של הבניה. בתב"ע של אזור התעשייה רשום שבחזיתות שנראות מדרכים ציבוריות לא תותר בניה מחומר קל, רק מחומר קשיח. ונותנת דוגמא מהם דרכים ציבוריות? לדוגמא כביש...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להסביר היכן נמצא המגרש, מציין כי המבנה חרג במקצת מקווי הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מדובר בחריגות בבינוי.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בעניין החריגות מקו הבניין, כי היזם פרסם להם הקלה והיא אושרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - כאשר היזם ביקש לבצע חיפוי קל "צפוי" 2 דברים:

1. מעיון בתב"ע הסתבר לפחות לעניות דעתו של המהנדס והיועמ"ש כי מדובר בסטייה ניכרת. ולכן לא ניתן לאשר את החיפוי בהקלה.

2. דבר נוסף היזם הגיש את הבקשה כחיפוי קל על קיר קונבנציונלי, כאשר מסתבר כי רק חלק מהקיר בטון והולבשה עליו קונסטרוקציה שהמשיכה לגובה בבניה קלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ממליצה למהנדס העיר לתת ליזם תחילה להציג את טענותיו. מבקשת לציין כי הבקשה כבר הייתה בדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר כי התיק היה בדיון, והוועדה הצביעה בדיון כי הם לא מאשרים יותר הקלות, והתיק נדחה, ההקלה הייתה חיפוי קל במקום חיפוי אבן.

היזם מר נדב בלילה - משיב כי לא ניתנה להם אפשרות להציג את דבריהם.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל באיזה מסגרת הבקשה מובאת לדיון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם תיקן את הבקשה והגיש מחדש. כלומר היזם תיקן את המבנה לבניה קלה כפי שהמבנה נבנה בפועל. למרות שנאמר לו כי מדובר בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל האם הדיון היה במשנה או במליאה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו - משיב כי הדיון היה בוועדת משנה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מעיר כי כל אזור התעשייה בנוי כך??!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לציין לפרוטוקול שכאשר היזם ביקש הקלה וההנחה הייתה כי ניתן לבקש את ההקלה, הוא המליץ לאשר את ההקלה, כיוון שרוב אזור התעשייה בנוי בבניה קלה. נותן דוגמא את חברת הארגז, ביכורי השדה, מטבחי נעמן.

הסתבר לוועדה שמדובר בסטייה ניכרת ולאחר שהאדריכל תיקן את התכנית נאמר לו שהוא לא יכול להגיש את הבקשה להקלות. עבר הזמן שהיזם יכול לפנות להגיש ערעור לוועדה המחוזית, וההחלטה הייתה שהיזם יגיש שוב את הבקשה, הבקשה תסורב והמבקש ילך לוועדת ערר.

היזם מר נדב בלילה - אומר כי דברי המהנדס אינם מדויקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - היזם לא חושב שמדובר בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לשמוע את חוות הדעת המשפטית?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי הדיון יתקיים לאחר שהיזם ונציגיו יציגו את טענותיהם.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - מציג את עצמו ואומר כי הוא מייצג את מבקשת היתר הבניה בדיון הזה וגם בדיון הבא שעוסק באותו נושא. ואומר כי הדברים שהוא אומר עכשיו רלוונטיים גם לדיון הזה וגם לדיון הבא שעל סדר היזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש כיוון שעו"ד מדבר על הצד המשפטי להמתין ליועמ"ש של הוועדה, מבקש לשמוע בינתיים את היזם או האדריכל.

היזם מר נדב בלילה - מבקש לתקן את המהנדס, ואומר כי המהנדס אישר מבנים עם חיפוי קל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אישר בעבר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל מתי המהנדס אישר בפעם האחרונה?

היזם מר נדב בלילה - משיב כי ניתן היתר לבלדי בתחילת 2018.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בלדי קיבלו את ההיתר לפני הבקשה של היזם הנוכחי שבה עלה כי מדובר בסטייה ניכרת.

היזם מר נדב בלילה - משיב כי היועמ"ש של הוועדה חושבת ומנסחת את החוק בצורה לא נכונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי בגלל התהליך שלהם הוא קרא את התב"ע בצורה מדוקדקת, ובתכנית היה רשום כי לא תאושר, ולכן לעניות דעתו אי אפשר לאשר את ההקלה. הוא פנה למהנדס הרישוי יורי ושאל אותו איך יתכן שהוא פה כבר 3 שנים ואומרים לו שניתן לבקש הקלה?? כמו כן הוא מבקש לציין כי הוא אישית בעד החיפוי הקל, שהוא יותר מודרני, ואומר כי אליו חיפוי אבן "פחות מדבר". מבקש לציין כי רוב האופי של אזור התעשייה הוא מבניה קלה.

יורי אמר לו כי גם הוא גרס בזמנו שזו סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר את זה בהקלה, והוא פנה ל-2 המהנדסים לפניו והם הנחו שניתן לבקש הקלה, ולכן המשיכו לאורך כל הדרך לאשר את זה. אך כאשר הוא, המהנדס, קרא את התב"ע הוא אמר שזו סטייה ניכרת ולכן הוא לא יכול לאשר את זה.

אומר כי הוא ישמח אם יוכיחו לו שהוא טועה, ושלא מדובר בסטייה ניכרת ושלאפשר להמשיך לאשר את ההקלה, אם מהטעם שהשתנו התנאים ושרוב הבנייה היא מחומר קל, לדעתו זה יותר מכובד שהאופי ימשיך ולא שתהיה בניה בסגנון ירושלים. אך אומר כי מבחינה משפטית הוא גורס שזאת סטייה ניכרת שזה מעבר לסמכותו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לדעתה המקרה קצת שונה, אומרת שיש כאן אלמנט נוסף של בניה ללא היתר. האדריכל בהיתר המקורי ביקש לחפות באבן. והיום הוא מבקש מהמהנדס לשנות את הבינוי על סמך טענה שקיים איזה שהוא בינוי. אומרת כי יש משמעות אם מאשרים בהסדרה. מסכמת כי כמו שהמהנדס אמר מדובר כאן

בסטייה ניכרת אז הוועדה לא מוסמכת לדון בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לשאול האם מדובר כאן בסטייה ניכרת?

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי מהנדס העיר אומר שהוא הסתכל על התכנית והבין בדיעבד שמדובר בסטייה ניכרת. לדבריו האמירה הזו שגויה, כיוון שמקריאת הוראות תכנית ברור שאם מבקשים הקלה, יש סטייה מהתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי יש הבדל בין לסטות מהתכנית לבין לסטות בצורה ניכרת מהתכנית. חוזר ואומר כי הם סוטים בצורה ניכרת מהתכנית.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי עצם הסיבה שמאשרים הקלות בוועדה הזאת ובכלל בוועדות, אומר שכך אמר בית משפט עליון שניסיון החיים מלמד שלא תמיד צריך לצפות מראש את כל האפשרויות, הטעמים עשויים להיות מגוונים, יכולים להיות שקועים בהתפתחויות, התכנית צריכה לאפשר גמישות, התאמה של החלטה אינדיווידואלית למציאות המשתנה. ולכן בית משפט עליון קבע בע"א 6291/95 בן יקר גת שהקלות אפשר לאשר ושהו מוסד מבורך. ניכרת כי אם משהו מבקש סטייה ניכרת, אז חברי הוועדה לא יכולים לאשר את ההקלה המבוקשת, כי היא סטייה ניכרת ומבקש להסביר מהי סטייה ניכרת, אומר כי כשמבקשים הקלה, מבקשים לסטות מהתכנית, השאלה היא האם בעצם רוצים לבקש משהו שהוא מוגדר בתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת כסטייה ניכרת? אומר כי בתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת שכנראה עליה דיבר המהנדס, תקנה 2.10 לתקנות התכנון והבניה אומרת 'בניה שלא בהתאם לדרישות בנייה או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה...'

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא דיבר על תקנה זו, אלא על משפט מפורש מהתקנון שאומר כי לא יאושר חיפוי קל.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי בעצם בכדי לקבוע שיש סטייה ניכרת אנחנו צריכים לראות שמדובר בהוראה מיוחדת בתכנית, הוראה שיש בה כדי לשנות את אופי הבניה בתחום התכנית, לשמור על אופי וחזות הסביבה. זאת אומרת זו הוראה שיש בה דבר מה נוסף מעבר להוראות האחרות שבתכנית. אומר כי ידוע שיש הוראה בקו בניין ויש הוראה לגבי גובה ויש המון הוראות שמשנים אותן במסגרת הקלה ושום דבר לא קרה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי קבוע בחוק שמותר לשנות אותן.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - אומר כי יש פסיקה של בית משפט מחוזי באט"מ 178/08 קן צביה נ' וועדת ערר מחוזית מחוז צפון ושם כתוב מפורשות סטייה ניכרת מתכנית משמעה איפה בניה שיש בה שינוי מהייעוד ומהדרישות שנקבעו בתכנית, כשלאלה מתוסף תנאי נוסף לפיו שינוי הייעוד משנה את אופי וחזות הסביבה הקרובה. בלא קיומו של תנאי אחרון זה, אין שינוי הייעוד מקיים את ההגדרה בדבר היותו סטייה ניכרת מתכנית. זאת אומרת כדי שהוועדה תבוא ותגיד שכאשר מבקשות ההיתרים מבקשות שהחיפוי יהיה מחומר קל ולא יהיה באבן או חומר קשיח, אז צריך להראות שמדובר פה במשהו מיוחד שהוא נושא קריטי בתכנית, שהוא משנה את אופי חזות הסביבה. זו ההוראה הכללית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שעו"ד ידייק, אומרת כי אם יש הוראה בתכנית שהמטרה שלה לשמור על חזות או אופי, לא בודקים את הסביבה.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - שואל איך אפשר לדעת האם ההוראה שמדברים עליה בדיון, שזה 4.7.2 א' לתכנית, איך אנחנו נדע אם זו אותה הוראה עם הדבר מה הנוסף. אומר כי כבר ידוע שמותר לסטות מתכנית, השאלה אם יש משהו משמעותי במובן שיהרג ובל יעבור. מבקש שיסתכלו על החומר שהעבירו לחברי הוועדה, שבו רואים שמה ש-2 החברות מבקשות, תואם את הבניה באותו אזור תעשייה תימורים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי על נושא זה אין מחלוקת על זה, גם המהנדס אמר זאת.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - שואל איך אפשר לומר על התכנית הזו שזו ההוראה שהיא ייהרג ובל יעבור, כשהיא שומרים על חזות הסביבה???

מבקש לומר כי מהנדס העיר בעצמו אומר כי מדובר בחומר טוב, מבקש לומר כי אין בעיה מקצועית או בעיה תכנונית, השאלה המרכזית האם זו סטייה ניכרת או לא סטייה ניכרת!

וטוען כי על המושג סטייה ניכרת באופן כללי, לא משפטים אמורים להחליט אלא חברי מוסד תכנון, ולכן הם אמורים להחליט האם בנסיבות האלה מדובר במשהו שלא יתכן כדבר הזה, או שזה משהו שכבר אושר פעמים רבות בעבר. אומר כי אם התכנית הייתה מאושרת אתמול אולי היו ויכוחים סביב השולחן, ויכול להיות שפלוגי היה אומר שיש

להקפיד תמיד ואלמוני היה אומר שלא מדובר בהוראה קריטית שהיא ייהרג ובל יעבור, אבל הוא אומר כי זה לא המצב, אומר כי רק בדוגמאות שהם הביאו יש מבנים שכולם עם אותו חומר מבודד שהחברות ביקשו, בנוסף צורפו ההיתרים של העסקים האלה. מדובר בהיתרים חדשים משנת 2017, שנת 2016 וגם משנת 2011 חלק מהם התקבלו כהיתר תואם תכנית, ללא הקלה. מציג את רשימת הבקשות: בלדי בע"מ, ט"ש טוב שם שטחים אריזות בע"מ, שם ביקשו הקלות וההקלות אושרו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מתי ניתן ההיתר עם האחרון עם הקלה?

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - משיב שתאריך ההיתר מ- 28/11/17 של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מתי הם הגישו את הבקשה להיתר שסורבה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הם הגישו בקשה לפני שבועיים, ומזכירה כי כאן מדובר באישור בדיעבד.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - מזכיר כי נאמר בתחילת הדיון שאם זו סטייה ניכרת אסור לאשר, נכון? הוועדה המקומית דנה ואמרה שההקלות שהם מבקשים פה לחומר הקל, יש לאשר, המשמעות היא שהוועדה המקומית הזו החליטה שזו לא סטייה ניכרת. אומר כי מהנדס העיר יכול להמליץ והוא המליץ שהבקשה הזו ראויה לאישור, כי הוא חושב מקצועית שניתן לאשר אותה. לכן, אומר, כי מי שצריך להחליט אם זו סטייה ניכרת זו הוועדה המקומית, והיא החליטה. ויש פה 2 החלטות שלה שהיא אומרת מפורשות שזו לא סטייה ניכרת כי היא מאשרת את ההקלות. ממשיך ואומר כי בבקשות להיתרים הנוספים של החברות: נטו מ.ע. אחזקות בע"מ, חברת הארגון ביכורי שדה בע"מ וימין בני נועם, נאמר למבקשים כי הם לא סוטים מהתכנית, וכי הם לא צריכים לבקש בכלל הקלה, והם קיבלו היתרים וגם טופסי 4, מציין כי כל החומר מצורף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל האם נועם חתום על ההיתרים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ב-2017 נעם חתום, וב-2011 נעם לא חתום.

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - מבקש לציין כי ההחלטות שהוועדה המקומית הזו נתנה נכונות, כי לא כל סטייה מהוראה מתכנית, מהווה סטייה ניכרת. אומר כי גם אם ההחלטות שהוועדה החליטה אינן נכונות היום כשאופי הסביבה הוא שונה לגמרי, אי אפשר לבוא למבקשות ולהגיד להן שהן לא יקבלו הקלות. אומר כי הוראה בתכנית לא נשמרה באופן עקבי, ולא נועדה לקבוע את אופי הבנייה בתכנית, ואם מבקשים במסגרת הקלה, רשאים לאשר אותה. מבקש להתייחס ליועמ"ש לעניין הכשרת הבניה החורגת, ניתן לאשר ליזם את הבקשה זה דבר נפוץ. נותן דוגמא חריגה שאדם, בנה מבנה ארבע קומות בלי היתר ואז הוא מבקש להכשיר אותו. המקרה פה שהמבנה נבנה על פי היתר, היו חריגות קלות, אחת מהן היא נושא של החיפוי ולכן ביקשו לתקן את הבקשה להיתר, אומר כי ברגע שיש הצדקה תכנונית צריך לאשר את הבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לשאול את עו"ד שרעבי או נציג אחר של היזם בעניין דו"ח הפיקוח מחדש ינואר, האם יתר הדברים טופלו?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה ואומרת כי בגלל שהדו"ח אומר שהמצב בשטח לא תואם את ההיתר היזם הגיש בקשה להקלות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל האם הדברים האלה גם כלולים בהקלה עכשיו?

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להעיר לעניין מה שאמר העו"ד שהוא ציטט את בית המשפט העליון שאמר שסטייה ניכרת היא כשלא ניתן לצפות דבר מראש. מסביר כי מי שתכנן את התב"ע צפה את זה ולכן אמר לא תאושר בניה....

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - חוזר ואומר שוב שלא מדובר בסטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא מייצג את מוסד התכנון, כשלא ניתן לצפות משהו נותנים הקלה, ונותן דוגמא במקרה שיש המגרש צר, יש אפשרות לבקש הקלה 10% בקו בניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משלימה, כשאי אפשר לממש את הזכויות מכוח התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך ואומר כי עורך התכנית אמר למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות. עורך התכנית צפה את זה ורשם ברחל בתך הקטנה, למרות האמור לעיל לא תאושר בניה בחומר קל ולא רק חומר קל, בפח, יש הדגשה של המילה פח, לכן זה לא שלא ניתן לצפות, הוא צפה את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי הדיון הופך לדיון משפטי, ושואל את חברי הוועדה אם יש להם שאלות נוספות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל את עו"ד האם יש לו את פסק הדין של המחוזי?

היזם מר נדב בלילה - שואל את מהנדס העיר האם הוא מצפה שכולם יפרקו את החיפויים בכל אזור התעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא היה בוועדה ב-2011 הוא קיבל את ההמלצה מבלי לבדוק, ומסביר כי הוא לא נכנס לכל תב"ע.

היזם מר נדב בלילה - טוען כי המהנדס נהיה "אנטי" לבקשות שלהם אחרי שהם גילו שהוא אישר את המבנה של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שולל את הדברים של היזם. ואומר כי ברגע שהוא נוכח כי מדובר בסטייה ניכרת הוא לא יכול לאשר את הבקשה ואף אמר לזים שהסמכות היחידה לאשר היא בוועדת ערר. והיזם ביקש שהמהנדס ייתן לו סירוב בכדי שהוא יוכל ללכת לוועדת ערר.

נותן דוגמא שהבנק נותן בטעות לאדם כל חודש 100,000 שקל מיותרים והבנק מגלה יום אחד שהוא טעה, ומפסיק לתת לו את הסכום. אתה אומר שהוועדה צריכה להמשיך לתת לאותו אדם כיוון שהוא קיבל עד עכשיו??

נציג היזם עו"ד מישאל שרעבי - שואל מדוע המהנדס אומר שחברי הוועדה טעו? שהחלטות שהתקבלו היו לא חוקיות? למה אתה אומר את זה על חברי הוועדה? שואל האם קיבלו החלטות לא חוקיות ב-2017 וב-2016?

יוצאים מהדיון :

עו"ד מישאל שרעבי משרד אברהם בר- נציג היזם

עו"ד מרסל גורביץ משרד אברהם בר -

מר איציק לוי - עורך הבקשה

מר נדב בלילה - היזם

מר נתנאל כהן - נציג היזם

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא אמר לחברי הוועדה את דעתו ושהיועמ"ש תקריא להם למה זאת סטייה ניכרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי יש תכנית, והתכנית קובעת איך בונים בניין, מה הזכויות התכנית מתייחסת לנושא של החיפוי. היזם הגיש בקשה להיתר, הבקשה הראשונה שתאמה את התכנית, והוא קיבל היתר בניה. היזם בחר לבנות בניגוד לתכנית ובניגוד להיתר שניתן לו, זה הבסיס של הדיון פה!

היזם ביצע עבירת בניה ועכשיו הוא פונה לוועדה, ומבקש מהוועדה לתת היתר בדיעבד, שלשיתנו זה הקלה. מסבירה כי הוועדה לא מחויבת לתת הקלות. מסבירה כי המטרה של ההקלות לאפשר יותר גמישות, כי תכנית הרבה פעמים היא תכנית כוללנית, התכנית לא מתאימה לכל מגרש, במגרש מסוים אדם לא יכול למצות הזכויות שלו, והמטרה של הוועדה לאפשר לבן אדם למקסם את זכויות הקניין שלו. חוזרת כי אין חובה לתת הקלה.

במקרה הזה היזם הגיש בקשה להיתר ומיקסם את זכויות הבניה שלו, בהתחלה היזם ביקש חיפוי אבל בדיעבד הסתבר שגם המבנה עצמו נבנה מחומר קל, לא רק המעטפת.

חוק התכנון והבניה אומר שההגדרה של הקלה זה מה שלא נמצא בהוראות התכנית. ותקנות סטייה ניכרת אומרות עצור וההקלה הופכת להיות סטייה ניכרת, מסבירה כי סטייה ניכרת אינה בסמכות הוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה העמדה המקצועית שלה, כי הוא טען שזאת לא סטייה ניכרת?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל איך אנחנו אומרים לזים שאישרו לשכן שלו לפני שמונה חודשים...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי בהיבט החוקי, הקלה זה בין מה שסוטים מהוראות התכנית עד שזה מוגדר בחוק כסטייה ניכרת, זה המרווח. הקלה היא רשות ולא חובה. אם מדובר בסטייה ניכרת זה לא בסמכות של הוועדה המקומית, אלא של הוועדה מחוזית. היזם יכול ללכת לוועדה המחוזית ולאשר את זה בוועדה המחוזית.

נעשו טעויות ונתנו היתרים, חברי המליאה לא ידעו, אמרו להם זאת הקלה והם הניחו שמוותר לאשר והצביעו. מסבירה כי אף אחד לא בא ואמר לחברי הוועדה שזאת סטייה ניכרת. מבקשת לציין כי יתר ההיתרים הוגשו מראש ולא בדיעבד

וזה משמעותי. אדם בא, ביקש היתר, אמרו לו מותר, הוא בנה כדין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי בלדי ביקש את ההקלה בהיתר, קיבל את האישור, והוא בונה. לכן לא ניתן לומר לו משהו, היזם הנוכחי, לא בנה לפי ההיתר ועשה דין לעצמו, אומר כי הוא במקרה הסתכל על התב"ע, וראה שבכלל מדובר בסטייה ניכרת. לכן לא ניתן אפילו לאשר בדיעבד את המבנה. היזם בנה ללא בהיתר והוא ממשך להיות עברייך, וגם אכלס את הבניין שאסור לו לאכלס, והוא עובד עם גנרטורים!

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה עושה המחלקה המשפטית בנדון?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה לא מחלקה משפטית, זה מחלקת הפיקוח.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי זה לא קשור כרגע לדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - קוראת מהחוק מהי ההגדרה של סטייה ניכרת. "בנייה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטים בתכנית, שנועדו לקבוע את אופייה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי חזות הסביבה". אומרת כי אם מדובר בהוראות שהמטרה שלהן היא לשמור על, אופי של בניה ועל חזות של הסביבה, אלו הוראות שהקלה מהן מהווה סטייה ניכרת!!!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מקריא את הוראות הבינוי בתכנית "חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון שיש, אבן נסורה"...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מדובר על כל החזיתות, לא רק לכבישים ציבוריים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך להקריא "גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים". מסביר כי כרכובים זה מה שיש במעטפת של הגג. ממשיך ומקריא "למרות האמור לעיל" למרות מה שכתוב כאן "לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל איילה וכו"

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אם היזם רוצה לבנות בחומר קל איפה שזה לא בחזית צד, מדובר בהקלה. אם היזם היה מדבר לא על חזית ציבורית...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך ומסביר כי לכביש או לשטח ציבורי אחר, לא ניתן לאשר, חוזר ואומר כי כתוב למרות האמור לעיל, ברחל בתך הקטנה. ולכן זו סטייה ניכרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא סבורה כמו המהנדס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש שוב להסביר לחברי הוועדה שוב, אך הדבר אושר במגרשים אחרים, מסביר כשמישהו נכנס לעבודה הוא לא יכול לקרוא את כל התב"עות שיש בעיר, לדעת להכיר אותן על בורין וכו', ולכן הוא מסתמך על היועצים שלו, אומר כי היועץ שלו קיבל הנחיה ממהנדסי העיר לפניו, שניתן לבקש את זה אפשר בהקלה, פונה ליורי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב בחיוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לכן הוא המשיך לתת הקלות, והסבירו לו שעד עכשיו אישרו לארגו, ביכורי השדה, מטבחי נעמן... העו"ד אף אמר שב-2011 אפילו אישרו בלי הקלה. מסביר כי הוא המשיך את קו השיפוט של קודמיו בתפקיד, הוא אומר כי הוא מצטער שהוא לא בדק. טוען כי גם אם זה אושר לא צריך להמשיך בטעות. מי שקיבל היתר כבר קיבל היתר ואין מה לעשות, זה המצב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מסביר כי הדיון הזה היה פה לפני חודשיים, מצדיק את המהנדס כי הוא לא יכול לקרוא את כל התב"עות, אך אומר כי היזם אומנם בנה בניגוד להיתר שלו, אך הוא הסתמך על הסביבה שלו. ההחלטה של חברי הוועדה צריכה להיות תכנונית, אך יש להחלטה גם השלכות כספיות, היועצת המשפטית תגיד זה לא רלוונטי כלכלית, והיא צודקת.

אומר כי הם לא היו ערים, בעל המקצוע לא היה ער מהתחלה להגיד שמה שבהיתר הוא חיפוי אבן, כולם עשו את אותו דבר, והסטייה ניכרת נהפכה לנורמה. היזם בנה בניגוד להיתר, כמו שכולם לא עמדו בהיתר, הנזק ליזם הוא של 2-3 מיליון שקל, חברי הוועדה צריכים לתת על זה את הדעת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא בסמכותו לאשר דבר כזה אלא בסמכות וועדה מחוזית. נאמר ליזם כבר

לפני חצי שילך לוועדת ערר, ואומר כי הוא יגיד בוועדת ערר כי ברוב השכונה יש חיפוי פח ומבחינתו זה לגיטימי ושהשופט יחליט.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שהיזום ילך לוועדה המחוזית ויעשה שינוי תב"ע. מסבירה כי נוצרה מציאות שיש אדם שגמר לבנות את המבנה, המבנה עומד והוא תקוע עם המבנה בלי טופס 4.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל אם מתי שהוא בקריית מלאכי זה ייפסק הבדיעבד?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זאת החלטה שלו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להתייחס ואומר כי יש לזכור שזו אותה וועדה שאישרה את כל מה שהיה קודם.....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה לא רלוונטי עכשיו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי זה רלוונטי, וטוען כי היא הייתה היועצת המשפטית אז, והיא היועצת המשפטית היום...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומר לחבר סולימני כי היא כועסת עליו, ושואלת האם היא אחראית על שפץ?? אומרת לו כי היועמ"ש לא קוראת תבעו"ות ולא נותנת היתרים!!

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר ליועמ"ש כי היא נתנה ההיתר לפני שנה, בוועדה שהיא הייתה היועצת המשפטית שלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שהביאו את הבקשה כהקלה. ואומרת שהיא לא בודקת תכניות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי היועמ"ש לא חותמת על היתרים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי השיקול שלו הוא אותו דבר.

חבר הוועדה מר יעקב טלה עוזב את הישיבה

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא כופר בקביעה שיש כאן סטייה ניכרת, ואומר כי בעיניו זו לא סטייה ניכרת בכלל. אומר כי עצם העובדה שהיועמ"ש לא נחרצת באמירות שלה, בהקשר של מהי סטייה ניכרת, ולכן הוא חושב ששיקול הדעת של חברי הוועדה במקרה הזה הוא רחב הרבה יותר, וכך הוא צריך להיות. ולכן הוא חושב שצריך להסתכל על העניין הזה בפרספקטיבה הרבה יותר רחבה. אומר כי הבעיה היא לא מה נעשה עד עכשיו, אלא מה יהיה מפה ואילך. יש עניין כחברי מועצה וכחברי מליאת הוועדה וגם כתושבי העיר שאזור התעשייה יאוכלס כמה שיותר מהר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי זה לא יכול להצדיק עבירות בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא לא יודע, אם הוראות התכנית לא גוברות על החוק או החוק גובר על הוראות התכנית...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי החוק מפנה להוראות התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מקריא מהחוק סעיף 10 "בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה, הכוונה זה מהווה סטייה ניכרת".

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לסיים ואומר כי אין פה שום שינוי באופי של הסביבה, נהפוך הוא...

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי השינוי באופי הסביבה זה לא לפי הסביבה בפועל, זה אם התב"ע לא קבעה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שהחבר סולימני לא יטעה ואומרת בניה בשינוי מהוראות התכנית שנועדו לקבוע, לא קודם בונים בניגוד, לתכנית ואז אומרים זאת התכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי בעיניו סטייה ניכרת בהקשר הזה לא רלוונטית, אין כאן סטייה ניכרת, אומר כי יש פה סטייה מתכנית ולכן זה נכון להגיש את זה כהקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת מהחבר יוסי סולימני לדייק, ואומרת כי בסעיף 10, יש סעיפים בסטייה ניכרת שמדברים על בינוי בשינוי מאופי הסביבה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל מדוע כשמפעל אחר הגיש לא אמרו זה סטייה ניכרת?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי מהנדס העיר הסביר שהוא לא קרא את התב"ע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הבינוי לא נועד לשנות את אופי הסביבה, רוצים לבנות מפעל ולהתפרנס משקיעים מיליונים וחברי הוועדה צריכים לעודד את זה. אם שואלים אותנו, הוא היה לוקח את זה צעד אחד קדימה, ומשנה את התב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחבר יוסי סולימני כי אם הוא אומר שצריך לשנות את התב"ע, זה אומר שהוא חושב שזאת סטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי רק למען הסר ספק, לרשום בתב"ע אפשרות לבנות גם מחומר קל. אומר כי היום בכל הארץ בונים מבנים הייטקיטיים קלים, בונים בתים ממבנים קלים, אין רצון להכניס יזמים למצב של פלונטרים משפטיים, תכנוניים, כספיים. ולכן עמדתו כי לא מדובר בסטייה ניכרת וצריך בהחלט לדון בזה כהקלה ולאשר אותה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא מזהה מקרה שהוא של הגנה מן הצדק כיוון שיש פה סביבה שהיא כמעט כולה בנויה ככה ויש היתרים שניתנו בסוף שנת 2017, ולכן ברמת הוועדה, ברמה התכנונית הוא חושב שמוצדק לאשר את זה. גם אם לא בינוי כפי שהיה צריך להיות בתכנית. אבל מאחר והיועצת המשפטית מתעקשת, שמדובר בסטייה ניכרת, אומר כי הוא לא יכול להצביע בעד משהו שהיועצת המשפטית אומרת שהוא לא בסמכותו, על אף שיש פה באמת פסיקה של בית המשפט המחוזי שאפשר לפרש ממנה. שהיא רלוונטית לעניין הזה. מבקש להציע דרך ביניים....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עוצרת אותו ואומרת כי הוא והחבר סולימני פתחו את הדלת לדיון, אחד הדברים שנאמרו בוועדה הקודמת, שדחו את הבקשה שיש פה בניה ותכנון. לא רק דיברו על הסטייה הניכרת לדעתה אלא גם על האלמנט של בניה ותכנון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל את המהנדס מדוע הוא לא עשה משהו בנדון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם קיבל צו הפסקת עבודה ומסביר כי זאת הסיבה שהיזם הגיש תכנית תיקונים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי גם אם לא אומרים שזו סטייה ניכרת, אלא הקלה מסבירה שוב שהקלה אינה חובה, נכפית על חברי הוועדה מציאות שאומרת בואו תאשרו לי, מבקשת כי חברי הוועדה יתנו את הדעת לפי מבחן המגרש הריק אם הייתם מאשרים ומבקש שינמקו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא שם את העניין של בניה בדיעבד כרגע בצד, ואומר כי הוא לא יודע מה עשו האחרים באזור תעשייה, מבקש להתייחס למצב הנתון לצורך העניין מטעמי הגנה מן הצדק, יש למצוא דרך ביניים שאומרת ליזם שיגיש בקשה לוועדה המחוזית, והוועדה תמליץ לאשר את החיפוי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להפסיק את ההקלטה.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי הסמכות היא שלהם, לה אין סמכות הצבעה. השאלה אם חברי הוועדה מצביעים נכון או לא נכון.

אומרת כי החוק מפנה לקרוא את הוראות התב"ע, אם שואלים את דעתה, מעיון בתב"ע, הפרשנות שלה שמדובר בסטייה ניכרת. כמו כן מהנדס העיר שהוא האוטוריטה המוסמכת אומר לחברי הוועדה שלדעתו זו סטייה ניכרת, כמו

כן אומרת כי הם מסתכנים בזה מחליטים בניגוד לדעת מהנדס העיר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי הוועדה רשאית לקבוע שזה לא סטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מציע לבקש חוות דעת חיצונית כמו בבקשה של גבע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי עו"ד ציטט את החוק, הוא אמר כי ההוראה לא נועדה לקבוע אופי בינוי. ההוראה אמרה שהבינוי יהיה רק מחומרים קשיחים והיא עוד אמרה כי למרות האמור לעיל לא יותר פח בחזיתות, כלומר שאם תתכוונו לתת הקלה היא אומרת לכם לא לתת הקלה כלומר מראש בתכנית מדברים על חומרי גמר בינוי של אבן.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי אם חברי הוועדה ביודעין שזו סטייה ניכרת מאשרים ליזם, זה לא אותו דבר כמו אחרים שקיבלו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר שהיזם "נפל באמצע" ומבקש שיחליטו כי זה המקרה האחרון שיאושר בסטייה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל את מהנדס העיר האם יש לו בקשות להיתר בתהליך באזור תימורים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב ואומר כי אנשים סורבו, משיב כי הוועדה תהיה חשופה לתביעה אם יאשרו ליזם. הוא לא ממליץ לאשר. מציע לחברי הוועדה לתת ליזם ללכת לוועדת ערר, אומר כי זה לוקח בערך חודש ושהשופט יחליט.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מה יקרה אם השופט יחליט שהיזם צריך להרוס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם החליט שהוא בונה בניגוד להיתר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לסכם ואומר כי מבחינה תכנונית, יש הצדקה לקבל את הבקשה, אם הוא מתייחס לתיאוריית המגרש הריק, אך לאור חוות הדעת של המהנדס והיועצת המשפטית, הוא מתכוון להתנגד לבקשה וכך הוא מציע גם לחברים. שהיזם ילך לוועדת ערר, והוא מוכן לבוא ולתת חוות דעת חיובית ברמה של הוועדה המקומית, שהם ממליצים לאשר ליזם גם אם זה בדיעבד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם יש להם צד בוועדת ערר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציע במקום ללכת עם זה לוועדת ערר, לאשר בוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - משיב כי היועמ"ש אומרת שהם פועלים בניגוד לחוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מציע לחבר אליאור להאמין במה שהוא חושב, אומר לו הוא נבחר ציבור, ושהוא לא עושה שום דבר מתחת לשולחן, היועצת המשפטית אמרה את הדעה שלה, מהנדס העיר אמר את הדעה שלו, אומר כי לא צריך לפחד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי יש בעייתיות חמורה בזה שנבחר ציבור הולכים כנגד כל הדרג המקצועי, והוא לא מוכן לקחת על זה אחריות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי יש לו ניסיון ארוך של 25 שנות ישיבה סביב השולחן הזה, ויש מקרים שאפשר לספור על כף יד אחת, שהתקבלה החלטה בניגוד לעמדתם של אנשי המקצוע. שדעתם היא בגדר המלצה ומי שמקבל החלטה בסופו של דבר זה הוועדה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי אנשי המקצוע אומרים באופן כזה ברור שזה לא בסמכות חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש להצביע על ההקלה הזאת, ולעזור לבן אדם הזה, אומר כי מדובר פה במיליונים.

מציין כי היזם לא מקריית מלאכי, ונשבע שאין לו היכרות אתו. מזכיר כי מהנדס העיר מודה ומתוודה ואומר בעצמו, ואומר כי נכון שזה לא התפקיד של המהנדס לבדוק כל תב"ע, ומדובר במדיניות של שנים לא יתכן שנמצה עם היזם עכשיו את הדין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מבקש שוב לשמוע את חוות דעת היועמ"ש, אומר כי הוא מאוד מעוניין לאשר ליזם וכי זה לא הוגן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מתי תיפסק הבניה הלא חוקית הזאת? מזכיר כי היזם בנה לא חוקי.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

חברת הוועדה הגב' מירי דדון - אומרת כי היא מתנגדת כיון שהיועמ"ש אמרה שזה לא חוקי!

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אומר שהוא הבין שיש עוד בקשות כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי ליזם עצמו יש 2 בקשות ומזכיר כי עו"ד אמר בתחילת הדיון שהוא מדבר גם על הפרויקט השני. ושואל אם הם מתכוונים לאשר לכולם? אומר כי אם הולכים לוועדת ערר יהיה לנו תקדים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי אין דבר כזה שזה לא חוקי להצביע בעד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מחדדת ואומרת כי היא אמרה שזה לא נכון להצביע בעד. אומרת כי היא משתדלת לבוא ממקום הכי נקי, אומרת שיש הוראות של התכנית, גם אם ההוראות לא נוחות, הן נועדו לקבוע אופי בינוי, יש התייחסות בהוראות לחומרים קשיחים, אומרת כי יש הנחיה של היועץ המשפטי לממשלה שהם אמורים לפעול בהתאם ליועצים המקצועיים שלכם, ואומרת כי להביא חוות דעת חיצונית היא לא דבר שהוא מקובל וראוי. אומרת כי היא חושבת שלא נכון להצביע בניגוד לעצתו של מהנדס העיר ושלה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה אומר פסק הדין?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - משיב כי הוא מדבר ברמה העקרונית על סטייה ניכרת, ואומר כי יש לו רק חלק מפסק הדין אז קשה לו לדעת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי בכדי לקבוע סטייה ניכרת צריך שיהיה פסק דין שיגיד אישור של נוסח כזה לא מהווה סטייה ניכרת.

מסבירה לחברים כי שהם אומרים שזאת לא סטייה ניכרת, יש לזה השפעה לטווח ארוך, לא דנים רק בתיק הזה שזאת לא סטייה ניכרת, זה ישפיע על כל בקשה אחרת, שיוגשו באזור התעשייה. מבקשת לציין כי גם החלטה זו לדעתה היא בניגוד לדעת ראש העיר, כי ראש העיר רוצה אבן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי אפשר להתווכח עם ראש העיר על זה, ואומר כי אזורי תעשייה הם הייטקיסטים, עבר העידן הזה שעושים בלוקים ובטונים. לפי ההחלטה שתתקבל, עד שלא ישונו הוראות התב"ע ימשיכו לקבל פה בטונים ולא חומרים קלים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שרק בחזיתות שפונות לשטחי ציבור. מציעה שהיזם ייגש לוועדת ערר, בוועדת ערר הוועדה המקומית תגיד שהעמדה של חברי הוועדה המקומית שלא מדובר בסטייה ניכרת אבל הם לא רצו להצביע בניגוד לעמדה המקצועית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי אם התב"ע הייתה מגיעה לדיון היום הוא היה מתווכח עם חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לקבוע כלל בוועדת משנה, רק היו"ר נותן הנחיה לעצור את ההקלטה ולא היועמ"ש או המהנדס. ורק הוא מכתוב החלטות.

אומר כי ההחלטה היא, חברי הוועדה נחלקו בדעותיהם, על אף חוות דעתם הנחרצת של אנשי המקצוע, קרי המהנדס והיועצת המשפטית באשר לשאלה האם מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית. בסיום הדיון הוחלט...

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש שייכתב שאנשי המקצוע אמרו שמדובר בסטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסכים, ואומר כי רוב הוועדה חושבת שלא מדובר בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מציין כי במקרה הספציפי הזה אין רוב, כי 4 נגד ו-3 בעד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מספר הקולות שווה כי ליו"ר יש 2 קולות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר הגם שרוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה וכי אין מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית,

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הוא לא טוען שלא מדובר בסטייה ניכרת, אלא אומר כי גם אם זו סטייה ניכרת צריך לאשר את זה. אבל לחברי הוועדה אין סמכות לאשר סטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי אופי אזור התעשייה היום הוא כזה שבעבר כן אישרו את חומרים האלו והיום האופי הוא כזה שרוב המבנים בנויים בחיפוי קל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר, וזאת גם נוכח העובדה שמספר מבנים נבנו מחומרים כאלו באותו אזור, לפיכך הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולהמליץ בפני היזם לפנות לוועדת ערר.

חברי הוועדה מר נדב ויצמן ומר אליאור עמר - מבקשים שירשם כי גם התיקים הבאים יושפעו מההחלטה של וועדת הערר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי הוא אינו ממליץ לכתוב זאת כיוון שהשופט לא ירצה לקחת על עצמו את ההמשך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך ואומר, עמדתה של הוועדה המקומית בוועדת הערר יהיה לתמוך בבקשתו של היזם...

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר לכתוב בבקשתו של היזם ביחס לחיפוי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי הוא יגיד שנכון להיום אופי המקום הוא יותר לבניה קלה מאשר עם בניית אבן, ולכן חברי הוועדה רוצים לשמר את האופי שכבר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקש לומר כי יש ליזם הקלות לחיפויים שהם לא בחזיתות ציבוריות, אז מציעה כן לאשר את יתר ההקלות. מסבירה כי לא מדובר בסטייה ניכרת אם זה לא לשטח הציבורי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הם מאשרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש שיזם ישים שם מתקנים לאופניים, אין שם, והוא צריך לשים. מבקש שמנהלת הוועדה תקריא את ההחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי אין בעיה, ניתן שזה יהיה תנאי. ומקריאה את ההחלטה. חברי הוועדה נחלקו בדעותיהם על אף חוות הדעת של המהנדס והיועצת המשפטית באשר להאם מדובר בסטייה ניכרת מהתכנית. הוחלט בסיום הדיון, הגם שרוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה, כי אין מדובר בסטייה ניכרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לתקן.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מתקנת לא רוב, שחלק, וממשיכה להקריא שיש לאשר את הבקשה כי אין מדובר בסטייה ניכרת וזאת נוכח העובדה שמספר מבנים נבנו מחומרים כאלו באזור. לפיכך הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ולהמליץ ליזם לפנות לוועדת ערר. עמדת הוועדה המקומית בוועדת הערר תהיה לתמוך בבקשתו של היזם. ואז הוסיף שכל הסעיפים להקלות בחומר חיפוי שאינם נוגעים לשטח הציבורי, מאושרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל מה עם האופניים?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי בתכנית התנועה שאושרה בהיתר, היזם נדרש למתקן אופניים. מציינת כי סעיפים 2 ו-3 של הרישוי הם של אותו יזם, וההחלטה היא לשתי הבקשות.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף 7 בישיבה)

רוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה לשינוי החיפוי לחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, הגם שמדובר בסטייה ניכרת, שכן רוב המבנים באיזור בנויים מחומרים דומים, אולם בשל עמדתם של הגורמים המקצועיים, מהנדס הועדה והיועמ"ש, כי המדובר בסטייה ניכרת ואין בסמכות הועדה לאשר את הבקשה, הבקשה נדחית. חברי הוועדה מבקשים כי עמדתם תובא בפני ועדת ערר ככל שיוגש ערר. יתר ההקלות המבוקשות שאינם סטייה ניכרת מאושרות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני - מביא את ההחלטה להצבעה – ההחלטה על דחיית הבקשה אושרה פה אחד.

נוכחים בדיון: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה*, גב' מירי דדון, מר שי סיום, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר.
(*=נכח בדיון אך לא נכח בהצבעה).

סעיף 4: מספר בקשה: 20180115 תיק בניין: 203601
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20187 בתאריך: 28/11/2018

מבקש:**פיש אוהד**

שלדג 14 קרית מלאכי

פיש שני

קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:**ר.מ.י**

יפו 216 ירושלים

עורך:**מאיר יעקב**

ניר 1 אזור תעשייה באר טוביה

מתכנן שלד הבנין:**בזיני אברהם**

זבוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:**אבי אטיאס**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 63611697041

כתובת הבניין: שלדג 14 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 14 מגרש: 179 א' יעוד: מגורים א'

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
179.93	בניה חדשה	179.93	29.04	1

מהות הבקשה

בקשה להקמת יח"ד זו קומתית אחת מדו משפחתית הכוללת: ממ"ד, גדרות, חניות לא

מקורות והקלות:

1. הקלה להוספת קומת מרתף.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ

יהיה 25.26 מ"ר בק.מרתף.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 620 מ"ר / 310 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכנית 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש,

בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים

תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.

תכנית מבוקשת 109.67 מ"ר
קווי בנין מבוקשים קו בנין קדמי 5 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'
קו בנין צידי 3 מ'

מהלך דיון

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה להקמת יח"ד זו קומתית אחת מדו משפחתית הכוללת: ממ"ד, גדרות, חניות לא מקורות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה להוספת קומת מרתף.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה 25.26 מ"ר בק.מרתף.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש בשכונה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי בתב"ע מותר לבנות 2 קומות מעל הקרקע והמבקש רוצה לבנות קומת מרתף. בתב"ע אין אפשרות לבנות קומת מרתף ולכן מבוקשת הקלה, ע"י לקיחת הזכויות מהקומות העליונות וניוד שלהן מתחת לקרקע.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל האם זה לא סטייה ניכרת?

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר מדוע זאת הקלה, יש זכויות לקומת קרקע ולקומה א', אם היה כתוב לא ייבנה מרתף, לא ניתן היה לאשר וזו סטייה ניכרת.

החלטות

(נידון כסעיף 10 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

מ"מ יו"ר הועדה מר יוסי סולימני - מביא את הבקשה להצבעה – ההחלטה לאשר את הבקשה אושרה פה אחד.

מס' דף: 75

נוכחים בדיון: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, גב' מירי דדון, מר שי סיוס,
מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר.

203901	תיק בניין:	20180098	מספר בקשה:	סעיף: 5
28/11/2018	בתאריך:	20187	ישיבה מספר:	פרוטוקול מליאת הועדה המקומית

מבקש:

♦ יוסף כרמלה

שלדג 1 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ עמית יוסף
הכלנית 3 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל
הכלנית 3 גן יבנה

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 78482560813

כתובת הבניין: שלדג 1 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 73 מגרש: 177א'
תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי
8.80

תאור בקשה
תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים עבור בית קיים בהיתר מס 20130143 הכוללת: שינויים בחזיתות, הגדלת שטח בקומה א', הגדלת התכנית ושינוי גובה 0.00 והקלות:
1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה 111.40 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 111.40 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 322 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.
תכנית 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.
חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.
חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן,

זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית.
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.

דוח פיקוח 08/05/18

מדוח הפיקוח עולה כי יש בחצר הבית שני מחסנים פלסאון.

מהלך דיון

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה לתכנית שינויים עבור בית קיים בהיתר מס 20130143 הכוללת: שינויים בחזיתות, הגדלת שטח בקומה א', הגדלת התכנית ושינוי גובה 0.00 בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך ששה"כ יהיה 111.40 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 111.40 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מסבירה כי המבקש בנה בסטייה מההיתר, הגדיל את קומת הקרקע וקומה א'.

חבר הועדה מר מישל טפירו - שואל האם מדובר בסטייה ניכרת?

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי לא מדובר בסטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש בתרשים הסביבה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הגדלת הקומות בתכנית, ההגדלה של המבנה הגדילה גם את התכנית של המבנה. בשכונת הסביונים מותר לבנות 110 מ"ר בקומת קרקע והמבקש חרג ב-1.40 מ"ר, אז ביקשו להגדיל את התכנית שתהיה 111.

חבר הועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת האם הוא חרג מהשטח שלו?

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי הייתה החלטה בשכונת הסביונים כי מי שבונה בקומה 1 יכול להגדיל תכנית עד 135 מ"ר ומי שבונה ב-2 קומות יכול להגדיל תכנית עד 145 מ"ר. הבקשה בזאת עומדת במדיניות.

החלטות

(נידון כסעיף 11 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או

הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני - מביא את הבקשה להצבעה – ההחלטה לאשר את הבקשה אושרה פה אחד.
נוכחים בדיון: מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, גב' מירי דדון, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר.

מר יוסי סולימני מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 15:30.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

מר יוסי סולימני
מ"מ יו"ר הוועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר