



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 22/06/2020
ל' סיון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202004 ביום חמישי תאריך 14/05/20 כ' אייר, תש"ף בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר שלומי מלכה	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
גב' מירי דדון	חברת הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

נציגים:

מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה 21

סגל:

אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
גב' רחלי רבינוביץ	בודקת היתרים

מוזמנים:

אדר' שחר בן חמו	עורך בקשה 20180068
עו"ד אבי בבז'נוב	עו"ד בקשה 20180068
מר ניסנוב ברוך	יזם בקשה 20180068
מר אבי ביסמוט	נציג שכונת הסביונים בקשה 20180068

אורחים:

מר אמיר לוי	דייר שכונת הסביונים בקשה 20180068
דיירים נוספים שכונת הסביונים	דייר שכונת הסביונים בקשה 20180068
אדר' מיכאל בורדמן	עורך תכנית מס' 617-0792366



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

יזם תכנית מס' 617-0792366

מר מנחם לרנר

נעדרו

חברים:

מר שי סיום

מר יעקב טלה

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

גב' חגית אלמוגי

מר אלי בן שושן

סגל:

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר רפאל אבייב

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציגת ועדה מחוזית

נציג כיבוי אש

סגן יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

מפקח הוועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 22/06/2020
ל' סיון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202004 ביום חמישי תאריך 14/05/20 כ' אייר, תש"ף בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:40 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מי שנכח בחדר ישיבות זה שמעון חזן, נדב ויצמן, מישל טפירו, יוסי סולימני, ראש העיר, מירי סעדה, בבר אזולאי וצלי מזרחי. אני רק רוצה להגיד לפרוטוקול שצלי ומירי מנועים מלהשתתף בדיון, הם רק צופים.

(קובץ **GMT20200514-064539_Batya-Chen_1920x1040 התחלה – 00:47**)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202003 מיום 30.04.2020.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

נושאים על סדר היום:

(קובץ GMT20200514-064539_Batya-Chen_1920x1040 3:47:33 – 3:48:38)

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

1.

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 67/102/02/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 5463, התשס"ו עמ' 631, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8661 ב' בשבט התש"ף עמ' 3390 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקרית מלאכי, מתחם בית ארן, המזוהה, כגוש: 2469, ח"ח 82: היעוד: דרך משולבת.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו שלוש הפקעות, אנחנו כבר דיברנו עליהן ודנו על זה. זה היה בסעיפים 5 ו-7, הם עכשיו מתקדמים שלב לסעיף 19. מדובר על בית ארן שזה שם במתחם של רחוב הגולן בשכונת הציפוף. מדובר על בניין העירייה שאנחנו גם כן, השטח לא היה שלנו, רק הבניין, אז גם זה אנחנו הפקענו. בקיצור, זה משהו טכני של לבוא לאשר אותו לשלב הבא. כולם בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במבנה עירייה, שם נפלה טעות טכנית פשוט, אנחנו רוצים זכות בעלות. צריך לסמן את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מסומן. אז כולם בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

2.
(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 67/102/02/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 5463, התשס"ו עמ' 631, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8615 ד' בשבט התש"ף עמ' 2802 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקרית מלאכי, מתחם בית ארן, המזוהה, כגוש: 2469, ח"ח: 88 הצבוע בצבע חום, תחום בקו חום כהה: היעוד: שטח לבנייני ציבור.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לנו שלוש הפקעות, אנחנו כבר דיברנו עליהן ודנו על זה. זה היה בסעיפים 5 ו-7, הם עכשיו מתקדמים שלב לסעיף 19. מדובר על בית ארן שזה שם במתחם של רחוב הגולן בשכונת הציפוף. מדובר על בניין העירייה שאנחנו גם כן, השטח לא היה שלנו, רק הבניין, אז גם זה אנחנו הפקענו. בקיצור, זה משהו טכני של לבוא לאשר אותו לשלב הבא. כולם בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במבנה עירייה, שם נפלה טעות טכנית פשוט, אנחנו רוצים זכות בעלות. צריך לסמן את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מסומן. אז כולם בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 107/03/8 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 3263, התשמ"ו עמ' 632, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8690 י"ז בשבט התש"ף עמ' 3769, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקרית מלאכי, בניין העירייה המזוהה.
כגוש: 2407, חלקה 62

יעוד: משרדי המועצה המקומית
צבוע בצבע: אפור לבן
סה"כ שטח ההפקעה 501 מ"ר.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו שלוש הפקעות, אנחנו כבר דיברנו עליהן ודנו על זה. זה היה בסעיפים 5 ו-7, הם עכשיו מתקדמים שלב לסעיף 19. מדובר על בית ארן שזה שם במתחם של רחוב הגולן בשכונת הציפוף. מדובר על בניין העירייה שאנחנו גם כן, השטח לא היה שלנו, רק הבניין, אז גם זה אנחנו הפקענו. בקיצור, זה משהו טכני של לבוא לאשר אותו לשלב הבא. כולם בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במבנה עירייה, שם נפלה טעות טכנית פשוט, אנחנו רוצים זכות בעלות. צריך לסמן את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מסומן. אז כולם בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

פרוטוקול לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202004 בתאריך: 14/05/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0792366	קרית מלאכי, בית כנסת תפארת אליעזר.	2530	13	13	9



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

סעיף: 1

תכנית מפורטת: 617-0792366

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202004 בתאריך: 14/05/2020

שם: קרית מלאכי, בית כנסת תפארת אליעזר.

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 582.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 14

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	55/במ/18
שינוי לתכנית	2/156/03/18

גבולות התכנית

המגרש הנ"ל נמצע בצד דרום מערב של קרית מלאכי וגובל עם רחוב רימון.

מקום

רחוב התאנה 8, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2530 חלקות: 13

מטרות התכנית

שינוי בקוי בניין, קביעת זכויות ומגבלות בניה.

הוראות התכנית:

2.2.1 הגדלת אחוזי בניה.

2.2.2 שינוי בקוי הבניין.

2.2.3 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.

מהלך הדיון

(קובץ **GMT20200514-064539_Batya-Chen_1920x1040** – 2:43:01 – 3:47:33)

מצטרפים לישיבה: אדר' מיכאל בורדמן, מר מנדי לרנר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעבור הלאה לסעיף של בית הכנסת. אנחנו עכשיו עוברים לתכנית מפורטת 617-0792366. בית כנסת תפארת אליעזר. זו תכנית בסמכות וועדה מחוזית, אנחנו במעמד של ממליץ. מיכאל?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: כן, אני פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רוצה להציג את זה? טוב, אני אתחיל עד שמיכאל יתארגן. מדובר על בית הכנסת בכרמי הנדיב. קיים שם היום המקווה הזה שאתם מכירים אותו. זאת אומרת כשאני נכנס מרחוב הורוביץ, בכניסה הראשית, נוסע קצת לאורך הרחוב, אני מקבל פה את המשולש הזה. שם יש את המקווה היום עם חיפוי אבן אדמדמה. אז בעצם יש שם היום מקווה בקומת קרקע, כשיש שם מרתף שמשמש לתפילה, כבית כנסת. בסדר? הם רוצים לבוא להסדיר את זה. לפי התבי"ע שיש שם היום מותר להם קומת מרתף ו-4 קומות מעל. נכון יורי?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: נכון, נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : מותר לבנות קומת מרתף ופלוס 4 קומות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אם אתה כבר מאורגן, מיכאל, אז בוא תספר.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : אני מאורגן מזמן. אני מבקש שתפתחו, זה יותר קל לנו ונותן יותר את ההסברים, לפנות תכנית בינוי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בסדר גמור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רוצה לומר שמישל שלח לי הודעה, הוא מתנגד לסעיף הקודם. תמשיך מיכאל.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : אז אני מבקש לפתוח תכנית בינוי. ואפשר להגדיל את הקטע הראשון, עם המפה וההדמיות. לפי תב"ע קיימת לאזור הזה, במגרש שהוא בצורה משולשת וניצול שלו זה מאד מאד כבד מבחינת אדריכלות, נוצר מצב שבהיתר בניה שקיבלנו יש לנו חלק שטח העיקרי שכולו הפך למרתף. ויש מקווה ויש מן חדר תפילות. מה אנחנו מבקשים, שקודם כל יהיה אפשר לנצל שטח לפי תב"ע, כי כל השטח מנוצל בין קומת הקרקע לקומת מרתף. אז הנושא של התב"ע, אנחנו מבקשים עוד לשטח עיקרי, עוד 340 מטר, כדי לבנות קומה וחצי ואז זה נותן, איך אומרים, מענה לכל האזור הזה ואני פשוט רוצה להגיד שכל הסביבה מחכים לתב"ע הזאת, לאפשרות הזאת. לנצל, לבנות עזרת נשים כמו שצריך. וגם יש פה פתרון לנגישות עם בניית מעלית, אני יכול להסדיר את זה בצורה יותר יעילה. וגם כן, אני שוב פעם חוזר, שבתב"ע אי אפשר לנצל את הזכויות שמגיעות. לקחו 4 קומות והשטח שאפשר לנצל זה בקושי לשתי קומות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : תאמר לי מיכאל, מה זה סעיף, אני רואה סעיף בבקשה של הוראות התכנית, שינוי בדבר הוראות עיצוב, למה הכוונה?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : אני פתחתי פה את התקנון, על איזה סעיף מדובר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני מציע שקודם כל תציג את הדברים מבחינת מה אתה הולך לעשות כרגע בקרקע. אני אעבור ואתה תראה מה אתה רוצה לעשות ואחרי זה תגיד מה ההקלות. ואחרי זה בואו נשאל שאלות, מי שיש לו. שנסיים עם ההצגה בצורה מסודרת. אתה מרשה לי לעבור ואתה תוסיף אם יש לך? קומת קרקע, מיכאל.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש פה כניסה ראשית לבניין, נכון?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מבואה, שירותים, עוד שירותים כל הקטע הזה.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : כל קומת הקרקע מיועדת למקווה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : למקווה, פה כל המקווה, נכון? אוקי. יש כאן את הבור, נכון?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מתחת לזה יש מרתף שמראה פה את הסגירות לטובת הבורות. יש פה מקלט.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : אנחנו רוצים במרתף להשתמש כשטח שירות, כי עכשיו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

משתמשים בו כשטח עיקרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרי זה אני עולה לקומה א', מעל המקווה. מה שאתה אומר, שנעלה פה ברמפה, נכון?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וניכנס כאן לבית הכנסת, או כניסה ראשית מפה?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : לא. עולים למפלס למעלה או במדרגות או במעלית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זאת אומרת או שאני נכנס כאן במדרגות האלה, למקווה?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : קומת קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מהמקווה אני נכנס פה ועולה במדרגות לבית הכנסת.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. עליתי פה, הגעתי לחלל התפילה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : כן. זה אולם תפילה מכובד עם ארון קודש אתם רואים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. נכה שלא יכול לעלות במדרגות, אתה מציע שתהיה פה רמפה, הוא יגיע לכאן,

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון? ובעצם פה אתה מבקש הקלה בקו בניין.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : רק לאזור של המעלית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר. אז אני מציין את זה, פשוט שידעו, כי אנחנו עוד מעט נעבור לדון בהקלות. ואז יש מעלית שיכולה להביא אותנו בקומת הקרקע למקום הזה, אני מראה את המעלית. הנה הרמפה שמגיעים אליה, יש גם מדרגות, מגיעים למשטח לפני המעלית, עולים קומה ואז יוצאים כאן ונכנסים פנימה. ומכאן למבואה. בסדר? עכשיו מה אתה מבקש, זה חלל כפול או משהו כזה?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. בעצם יש לי פה שלוש קומות. קומת מרתף לשירות, קומת כניסה שהיא למקווה והקומה הזאת שהיא הקומה העליונה, שהיא חלל התפילה. כל מה שאנחנו רואים כאן בקו מרוסק זה לעזרת נשים, שזה מרפסת מעל?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : כן. הקו הזה מגדיר את עזרת נשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, פה אפשר לראות את המפלס של עזרת נשים. אפשר להגיע אליה גם במדרגות האלה וגם במדרגות האלה וגם במעלית.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : לפי הדרישות צריך שתי יציאות למילוט.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לחירום, כן, דרישות כיבוי אש. גם הממ"ד עולה למעלה. אבל בעיקרון הנשים יושבות כאן וכאן וצופות על אולם התפילה. כשפה נמצא ארון הקודש, בפינה?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: ארון הקודש אמור להיות במזרח, אז הוא,

היום מר מנדי לרנר: כן, כן, ארון הקודש בפינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בפינה. הנה הצפון והנה ארון הקודש, בסדר גמור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, תסביר איפה ההקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אני כבר אדבר על זה. אנחנו עולים למפלס נוסף ושבוי יש ספרייה, לשכת רב, מזכירות, נכון?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: כן. זו חצי קומה שלישית, בוא נגיד ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואז יש מרפסת עם פרגולה מעל.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: יש לנו קומה א', זה קומה עם חלל גבוה שבו יש גלריה לעזרת נשים ופה עולים לגג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא עולים לגג, עולים לחלל, לקומה נוספת.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אבל זה, כן,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לשכת הרב, כל הנושא האדמיניסטרטיבי של הזה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו בוא נחזור להדמיה, כולם הבינו פה? אתה רוצה לדבר על ההקלות שאתה מבקש? יש הקלה אחת בקו בניין לטובת,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, זה לא הקלות.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: זה לא הקלות, זה נושא של תב"ע. אנחנו בתב"ע מבקשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, לא הקלות, צודק.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: מבקשים מטר וחצי, ליתר ביטחון. אצלי כתוב פה 2 מטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה רגע, בוא נעשה תיקון. מדובר פה בעצם בתכנית. מבקשים לאשר את התכנית,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תכנית בסמכות וועדה מחוזית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: המלצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המלצה לתכנית. ומה התוספת שהתכנית הזאת נותנת על המצב הקיים? מה המצב הקיים, מה המצב המוצע?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תרשו לי, אני אגיד?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, כן, יורי תרכז את זה.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: 345 מטר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מצב קיים, עיקרי 600 מטר, שטח שירות 200 מטר. בתכנית מבקשים להוסיף 345 מטר שטח עיקרי. השירות נשאר אותו 200 מטר והדבר הנוסף שמבקשים כאן, עוד 10% הגדלה בתכנית קרקע. ולא בטוח שזה גם בבקשה לתוספת, פשוט בתכנית קודמת נפלה סתירה בין נתונים כמותיים בטבלת זכויות,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תכסית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וגם בהוראות התכנית. פעם אחת כתוב 60%, פעם שניה כתוב 50%. אז בשביל שלא יהיו לנו תקלות אז הם מבקשים 60% תכסית קרקע, זה כל ההבדל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב. אני מראה לכם פה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, רגע מה זה שינוי הוראות בדבר עיצוב הבינוי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מוסיפים שם בקומה האחרונה פרגולה וחיפוי, שינוי בחיפוי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: אין כמעט שינוי בחיפוי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כמעט, כן.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: אותם אחוזים בין השליכט ואבן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל גם בתב"ע הקודמת לא היה כתוב יחס, אז המתכנן פשוט הגדיר בדיוק כמה הוא רוצה להראות לנו חיפוי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לנו שאלה, מיכאל, מה קורה עם נספח תנועה, פתרון חניה?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: אז ככה, בוא נהיה כנים. אין כמעט בית כנסת במדינת ישראל שהחניות מתוכננות לקהל מתפללים בתוך המגרש. אז לפי התב"ע הקיימת יש פה שתי חניות שכאילו הסדירו מספר חניות שתיים. אנחנו לא יכולים, איך אומרים, להגדיל את מספר החניות, אבל הצלחנו, רואים פה בנספח תנועה, להכניס בתוך המגרש חניות לנכים, לרכב גדול ולרכב פרטי. וגם הצלחנו לארגן בתוך המגרש חניות לאופניים ואופנועים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני רוצה לציין פה משהו, מי שמכיר את המקום הזה, זה הכביש, זה התיב שהולך לשם, זה התיב שבא אל מחוץ לשכונה, זה כמובן לתוך השכונה. וכאן יש נתיב אופניים. זאת אומרת שאין בסמוך לבית הכנסת בכלל, זאת אומרת היום כשאנשים באים, אני אומר מצב היום, יש פה תפילה שנעשית במרתף. זה נבנה כמקווה בלבד ואחר כך עשו במרתף איזה שהוא בית תפילה בצורה פרוביזורית. ואז בעצם היום כשאנשים באים הם חוסמים ועולים על המדרכה ועל נתיב האופניים, דבר שהוא בעיני מאד חמור. התיב אופניים הזה לא יכול לשמש שום דבר.

היזם מר מנדי לרנר: אפשר להעיר משהו?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : נעם אני, איך אומרים, היה לי הרבה זמן להכיר את האזור. אם אתם תראו, פעם בשלוש שעות איזה שהוא אופניים שעוברים פה אז זה גם,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מיכאל, מה שאתה מייצג מצג עכשיו שפעם בשלוש שעות עובר פה איזה רכב נכון להיום, והוא בטח ובטח לא יהיה נכון כשתהיה פה שכונה של 3200 יחידות דיור, לא של 500 יחידות דיור.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : לא, לא רכב, אני מדבר על שביל אופנוע שאתה הדגשת את הנקודה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש פה שביל אופניים, שתהיה פה שכונה עם אנשים שנוסעים באופניים ייסעו באופניים, למה לא?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : אבל יש פה מפרצים לחניות, מפרצים בכבישים, גם של המפרצים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא בנתיב הזה.

היזם מר מנדי לרנר : סליחה, אני יכול להעיר משהו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, כן, מנדי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מנדי, שומעים אותך ורואים אותך.

היזם מר מנדי לרנר : אם יורשה לי, דבר ראשון שביל האופניים הוא די שימושי. מחלקת פיקוח עובדת היטב בחודשים האחרונים. התמונה שאתם רואים פה היא כבר לא קורית. ברוך השם אנשים מפחדים מהקנסות, אין כמעט עמידה על שביל האופניים. איפה אנשים חונים אתה שואל? הם חונים או ממול, ששם יש חניה לכל אורך הכביש, או מאחורי הגן, בערך מרחק של 50 מטר, יש ממול לבית כנסת גנים, מאחורי הגנים יש חניה. שם אנשים חונים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני מראה פה עם העכבר, בעצם באים מכאן, פונים שמאלה וזה גני הילדים, אחרי הגנים יש,

היזם מר מנדי לרנר : לא, הגנים הם ממול, אתה לא רואה את זה בתמונה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה גני הילדים, לא?

היזם מר מנדי לרנר : לא, לא, זה בניין מגורים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש שם מפה מעל. תרשים סביבה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : סליחה שניה, נעם, היום המקווה קיים ויש לו היתר למקווה, נכון? אני לא טועה, למקווה יש היתר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נכון, נכון.

היזם מר מנדי לרנר : גם לבית הכנסת יש היתר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : שניה, שניה. למה כשבנו את המקווה לא באנו ופעלנו בקטע של החניות? כי הרי היום כשהמקווה קיים אז החניות הן באותו דבר, אנשים באים למקווה ולא פעלנו על חניות. עכשיו כשיש בקשה לבית כנסת, שזה דבר מאד מבוקש בשכונה, אנחנו עולים למעלה, קומה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

למעלה, פתאום אנחנו נעצור דבר שהוא מאד מבוקש בגלל בעיית חניה שגם ככה יש את בעיית החניה שם בגלל המקווה. בית הכנסת לא צריך להיות המתווה עכשיו של חניה או לא חניה, אני לא מבין את זה. המקווה קיים, אנשים באים, יש מערכת פיקוח, שייתנו דוחות, מה זה קשור עכשיו לחניה, לבית כנסת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שלומי, אני לא אמרתי שאנחנו עוצרים משהו, אני מתאר את המצב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בסדר, אבל המצב הוא בעייתי מהמקווה, לא מבית הכנסת. בית הכנסת לא קשור עכשיו לבעייתיות, הבעייתיות קיימת. זה לא שאם אני מוסיף בית כנסת אני מוסיף בעייתיות, לא מוסיף בעייתיות. יש פיקוח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שלומי תעצור, אתה נכנס לדיון לגופו של עניין. יש עכשיו שלב של הצגת התכנית, את הדיון תעשה כשהיזם יצא מהתמונה.

היזם מר מנדי לרנר: ברשותכם אני רוצה לסיים להציג מה שסיכמנו, לא רואים את זה בהדמיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תן לו להציג את התכנית, אחרי זה תנהל דיון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל בהצגת התכנית אתם מעלים בעיה שהיא לא קיימת, בקיצור. זה לא נכון להעלות בעיה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, לא, שלומי, זה חשוב להגיד לחברי הוועדה. אם יש, בעקבות הגדלת הזכויות הגדלת מקומות חניה, כן או לא.

היזם מר מנדי לרנר: התשובה היא כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עניין עובדתי, אם לאשר את זה או לא לאשר את זה, זה כבר סיפור אחר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, למישהו מחברי המליאה יש שאלות?

היזם מר מנדי לרנר: אני יכול לסיים להציג את החניות שלא רואים אותן בהדמיה לצערי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

היזם מר מנדי לרנר: בהדמיה בצד ימין, לא רואים את זה, הצלחנו להכניס עם יועץ תנועה חניית נכה שלמה ועוד חניה עוקבת.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אבל רואים בתכנית חניות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בתכנית בינוי רואים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה החניות שהוא עשה. זאת אומרת יש פה שתי חניות ועוד חניית נכים אחת כאן.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: יש פה חניות ובצד השני יש חניות לאופנוע ואופניים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואיך מגיעים אליהן? יש פה שער?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : לא, אין פה שער, יש שער אחד ישר למטה, וגם אפשר לעבור מהצד של החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זאת אומרת מה שאתה אומר שמי שיבוא מכאן, ייסע כאן איפה שהאנשים נכנסים ברגל,

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : לא, יש פה שער, מול החניות האלה יש שער שהוא קיים גם עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני שאלתי אותך אם יש שער, אתה אומר שאין שער.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אתה נשמע מקוטע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אליאור, רצית לשאול שאלה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן. אז בעצם מדובר בשתי חניות שיש תוספת למצב הקיים, נכון?

היזם מר מנדי לרנר : כן, חניית נכה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : שתי חניות שמתוכן אחת חניית נכה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, יש שלוש חניות שמתוכן אחת חניית נכה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%. ומבחינת מטרים, כמה תוספת בניה יש שם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יורי אמר מקודם,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : 345 מטר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 345 מטר מרובע ושטח עיקרי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : ושטח לא עיקרי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אותו דבר, 200 מטר כמו שהיה קודם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 200 מטר כמו שהיה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. ניסיתם לתת פתרון של יותר חניות למצב הזה?

היזם מר מנדי לרנר : כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : ו?

היזם מר מנדי לרנר : דבר ראשון זה מה שעיקב את התכנית הרבה מאד זמן, כי נעם מאד מאד רצה שיהיו פה עוד ועוד חניות, בצדק. צריך לציין שאנחנו נמצאים בפני בניין קיים. זאת אומרת



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

האפשרויות שלנו מאד מאד מוגבלות ולמרות זאת הצלחנו לדחוף את החניות בצד ימין של המגרש. בנוסף, ראש העיר אמר לי בזמנו שכל הכביש שממול הולך להיות חניות לכל אורך הכביש. יש חניה מאחורי הגנים שזה מרחק רגיל של 50 מטר. ושוב, אנחנו נמצאים במצב קיים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה זה מאחורי הגנים, החניה שם מצד שמאל היא חניה של רכבים בודדים.

היזם מר מנדי לרנר: לא, יש ממול בית הכנסת,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כי היא כבר היום לדעתי די מלאה.

היזם מר מנדי לרנר: כן, בוא נזכור אבל שאנשים מגיעים לבית כנסת, דבר ראשון רובם תושבי השכונה או תושבי האזור. דבר שני, אנחנו נמצאים בפני מצב קיים וכבר היום יש זכויות שאנחנו לא יכולים לממש אותם גם בלי התביעה הזאת. בית הכנסת לא מימש את כל הזכויות שלו. התוספת היא רק להשלים את העניין.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מיכאל, אני רוצה שנעם יתקרב לחניה של הנכים, כי חניית הנכים היא על הרמפה של הנגישות.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: הרמפה מסומנת לפירוק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוא כאילו מסמן את הרמפה להריסה ועדיין גם בסימון שהוא מסמן, האזור הזה, המלבן הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המלבן יושב על ההתחלה של העלייה. אתה רואה את הנקודה הזאת?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: כן.

היזם מר מנדי לרנר: הרמפה יכולה להתבטל, זה לא רמפה של נגישות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני לא יודעת, אתם תצטרכו להביא אישור נגישות בפרויקט הזה.

היזם מר מנדי לרנר: ברור.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: הכנת תכנית להיתר בניה, אנחנו נוציא את כל הפתרונות לנגישות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: ובדקנו את הנושא, בנוסף אני רוצה להגיד שהנושא נבדק על ידי יועצת נגישות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. יש למישהו שאלות או שנעבור לדיון פנימי?

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גב' נרדית אסלנוב: מדברת נרדית מאיגוד ערים אשקלון.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: שלום נרדית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גבי נרדית אסלנוב: שלום, שלום. שאלה ראשונה, וגם רם פה, רם סלהוב. השאלה הראשונה שלנו זה האם יהיה מטבח מבשל?

היזם מר מנדי לרנר: לא, לא יהיה.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: לא, מה פתאום.

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גבי נרדית אסלנוב: אוקי. ואולם כינוסים?

היזם מר מנדי לרנר: בית כנסת.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לא, לא, יש תופעה שמכירים אותה מהרבה מאד בתי כנסת שעושים עוד מפלס שאו שהוא בתת הקרקע או שהוא בגג,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לבריתות.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לקיום של אירועים,

היזם מר מנדי לרנר: לא, לא, אין.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אירוסין ובת מצוות וכו'.

היזם מר מנדי לרנר: אין, לא, לא.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אוקי.

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גבי נרדית אסלנוב: איך יחממו את המים?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: בעזרת דודי שמש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המקווה כבר קיים.

היזם מר מנדי לרנר: המקווה קיים, בנוי, מחממים בו את המים גם עם משאבות חום, גם עם גז וגם עם קולטים. המקווה הוא קיים, בנוי כבר עשר שנים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: מצוין. רצינו רק לוודא שאין שם חימום בסולר. תודה.

היזם מר מנדי לרנר: אין סולר, רק גז.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: מצוין. תודה.

היזם מר מנדי לרנר: אני יכול להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

היזם מר מנדי לרנר: חשוב להגיד שכל הבניין הגדול הזה שאתם רואים בהדמיה, ניתן לו היתר, לא במתכונת הזאת, בלי המעלית וכו', ניתן לו היתר בשנת 2000. מה שקרה זה שאבא שלי ז"ל הוא בעצם השמיש את המרתף ואז הוא הפך אותו לחוקי, זאת אומרת לבית הכנסת כיום למטה יש היתר. ובשביל לבנות את התכנית המקורית, אנחנו בעצם נזקקים לתוספת של המטרים האלה. אבל זה לא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

שזה משהו שלא היה בעבר. בית הכנסת בגובהו הנוכחי, בשתי קומות של בית הכנסת מעל הקרקע, זו התכנית המקורית שאני מדגיש, היה לה היתר בשנת 2000. אם אתם רוצים אני אעלה פה את התמונה, אני לא יודע אם אני יכול, של ההיתר המקורי. זה לא שיש פה איזה משהו מופרז מעבר למה שהיה בעבר, חוץ מהמעלית שצריך להסדיר אותה כי אז לא היתה דרישה למעלית, ממ"דים נוספים, בנוסף לממ"ד בקומת המרתף, שהדרישות עלו מאז, הנגישות וכו'. אבל הדרישה עצמה, בית הכנסת הוא אותה תכנית שאושרה כבר אז, אני מקווה שהובנתי, יישר כוח גדול לכולם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יורי, אתה יכול להתייחס למה שהוא אמר? כי אני ונעם לא מכירים את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. לא זוכר בדיוק, אבל כן, היה היתר בניה לשלוש קומות. ההיתר הראשון, בלי מרתף. ואז בבניה הוא ביקש לשנות את זה, הוריד שתי קומות מלמעלה והעביר את הזכויות למטה מתחת לקרקע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ואז היה פתרון חניה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, חניות אני לא זוכר, אבל לדעתי לא היו דרישות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל גם בתב"ע המקורית, אם אתם תסתכלו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, יורי, היה לו כתב אישום על חריגות הבניה והוא הסדיר את זה. ההסדרה היתה כנראה בניוד הזכויות למטה.

היזם מר מנדי לרנר: נכון, נכון.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: והחניות, אם תסתכלו בתב"ע הקודמת, הדרישה של חניה היתה שני מקומות, אבל יש את הרובריקה בטבלה שלהם שכתוב החניה המוצעת אפס. זאת אומרת בתב"ע המקורית לא היתה דרישה בכלל לחניה.

היזם מר מנדי לרנר: זה לא תב"ע מקורית, זה תב"ע של כרמי הנדיב, יורי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כרמי הנדיב אני מדבר, כן. של כל השכונה.

היזם מר מנדי לרנר: כן, סליחה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, עוד שאלות למישהו או שאנחנו עוברים לדיון פנימי?

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גב' נרדית אסלנוב: כן, יש לי רגע עוד שאלה. ציינתם שבקומת המרתף יהיה חדר שירות. מה המטרה של חדר השירות, מה יהיה שם?

היזם מר מנדי לרנר: קומת המרתף כיום משמשת כבית כנסת, אחרי שבית הכנסת, ההיכל הגדול שלו יעלה למעלה, אז זה ישמש כבית כנסת משני, כחדר שני וכו', חלקו אולי ישמש כמחסן. ההגדרה שלו בתכנית היא לא כשטחי שירות, הוא כעת שטח עיקרי והוא יישאר שטח עיקרי. וזו הסיבה שאנחנו נזקים לתב"ע. אם היינו הופכים אותו לשירות, לא בהכרח שהיינו צריכים תב"ע.

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גב' נרדית אסלנוב: תודה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אפשר לנתק את המוזמנים ולעבור לדיון פנימי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אישית אין לי בעיה עקרונית עם התכנון. אני זוכר שבזמנו השכנים שליד התנגדו לדבר הזה בגלל שהם אמרו שמה זה הגוש הזה שיהיה להם מול הבית וכו', אני מדבר על הבתים שבסביבה. להפתעתי אף אחד לא הגיש התנגדות. זאת אומרת שכנראה שהדבר הזה הוסדר והם מסכימים לזה. הדבר היחידי שאני מוטרד לגביו זה נושא החניה. זאת אומרת האנשים שבאים להתפלל, בדרך כלל בבוקר הם באים בדרך אל העבודה, מחנים את האוטו בסמוך לבית הכנסת, מתפללים, נכנסים חזרה לאוטו ויוצאים לעבודה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: נעם, זו בדיוק הנקודה שאמרתי לגבי החניה. הבעיה קיימת היום. בית הכנסת לא ישנה את הבעיה. על מה שאנחנו דנים עכשיו, תוספת 345 מטר למעלה בית כנסת, זה לא ישנה את הבעיה. זה לא שיש, בגלל שניתן את ההיתר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בטח, כמות המתפללים תשתנה. איך אתה אומר כזה דבר?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, לא, לא. אותם אנשים שבאים להתפלל, הם באי להתפלל עכשיו למטה, הם יעלו למעלה, לא תהיה פה איזה שהיא כמות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז למה אתם משקיעים כל כך הרבה כסף בשביל לבנות את בית הכנסת הזה, לשנות אותו?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני אגיד לך למה, כי בית הכנסת, זה דבר מבוקש שם, המרתף,

אנשים טוענים כנגד המרתף מבחינת אוויר, מבחינת מקום. ואני אומר לך עוד פעם, אם יש בעיה של חניה, היא קיימת היום והפיקוח עושה שם עבודה. אני יודע שהפיקוח נותן שם דוחות על ימין ועל שמאל. אז אין מה לעשות, יתנו דוחות, אנשים יבינו, יבואו ברגל, ילכו ברגל חמש דקות ולא יעברו עם רכב, כי אנחנו נחנך אותם לזה שלא יחנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שלומי, תן לי משהו. מהנדס העיר, אני חושב שמי שגר בשכונה זה באמת, מי שיבוא להתפלל שם, בסדר? אני לא מוצא אנשים מבחוץ, מגיעים לבית הכנסת המרכזי של חב"ד, מתוך השכונה יגיעו אנשים ומגיעים ברגל, זה נותן אופציה לעוד בית כנסת בשכונה שגם ככה הולכת ומתרחבת ואפשרויות התפילה היום שם הן לא כל כך גדולות. יש בסך הכל את בית הכנסת של הגרעין, את בית הכנסת השני הזה שעכשיו בעצם רוצים להקים אותו. ניתן פתרון פה לתושבי השכונה. אני לא חושב שמישהו, לא יודע, מרחוב קיבוץ גלויות יבוא עם הרכב כדי להתפלל במניין בבית הכנסת הזה. אנשים מתוך השכונה, זה ייתן את אותו פתרון כמו עכשיו בדיוק, גם בגלל המיקום שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל השכונה הזאת הולכת להיות פי שש ממה שהיא עכשיו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ולכן צריך בית כנסת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא אמרתי שלא, אבל אי אפשר לבוא ולהגיד,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: נעם, לכן צריך בית כנסת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, אני מסכים איתך, אין לי תלונות לגבי זה. אני רק מפנה לתשומת ליבכם את זה שאתם אומרים שהבעיה של החניה לא תעצים, אני חושב שזה לא נכון מה שאתם אומרים. כי אם היום יש בעיה, היא תהיה פי שש יותר גדולה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, אנשים לא יבואו מבחוץ, בדרך כלל אנשים מתפללים באזור מגורים שלהם, 70%, 80%, לא יהיה פה איזה שינוי דרסטי, אנשים לא יבואו להתפלל, לא יודע, מרחוב מרוחק מפה. בחב"ד יש שטיבלך אז אנשים באים גם מרחוק.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לדעתי מה שהיה הוא שיהיה ואלה שיבואו ויוסיפו להתפלל זה רק אנשים שגרים בקירוב ולא תהיה בעיית חניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, לא תהיה בעיה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני אומר לך גם יותר מזה, נעם, גם בבית הכנסת המרכזי בחב"ד יש בעיה של חניה, גם שם, אני בבוקר הולך, אין לי מקום להחנות. אז חונים רחוק או שהולכים ברגל. כלומר בעיית חניה היא בעיה קיימת, גם המרכז הוא בעיית חניה, בעיה קיימת. אני אומר לך שהתוספת של בית כנסת מול חניה, תוספת בית כנסת הרבה יותר מתבקש באזור הזה. אנשים רוטנים וטוענים שאין להם מקום תפילה. אז זה מול זה, וודאי שצריך את בית הכנסת ולדעתי צריך לאשר את זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, תביאו להצבעה, הבנו את הרעיון.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר הערה קטנה לפני ההצבעה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא יורי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אני לא מדבר על חניה, אני רוצה פשוט אולי להוסיף איזה שהיא הערה לגבי מעלית. בגלל שהוא קרוב מדי, 1.5 מטר לשכן הסמוך, יש שם חלק זכוכית כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל החלק הזכוכית הוא כאן, לא בקיר האטום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון. אבל בחזית הזאת זה גם יש איזה שהיא השקפה לחצרות של השכנים. אז אם אפשר לכתוב בהערות התכנית, להוסיף שלא יהיה חזית שקופה, אולי מטושטשת כזאת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אפשר זכוכית חלבית ואז אין בעיה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, אבל לא שיהיה שקוף. בחיפוי המבנה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רציתי רק לדעת לגבי הנושא של החניות, האם אין מקום להביא לכך שיהיו יותר חניות במתחם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חייב רגע להסביר על מה שאמרתם. יש פה את המעלית. המעלית כאן, יש לה קיר אטום, יש זכוכית שפונה לחזית, לא אל השכן. שתבינו, זה לא משהו מהותי. גם החלון הזה הוא חלון רגעי שבו אדם שיוצא מהמעלית נכנס פנימה, אין פה משהו מעבר לזה, לא תהיה פה איזה התגודדות לצפות לאנשים לזה. אז אני לא בטוח שזה מה שמשנה. אם כבר יש משהו שאתם רוצים לבוא ולדבר עליו, יש כאן זכוכית שמי שנמצא כאן באולם יכול להסתכל פנימה לכאן, אבל זה הדבר היחיד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל זה במסגרת קווי בניין, זה לא בעיה, זה מרחק 3 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר. אני אומר לכם, אם אתם מדברים על פרטיות. עכשיו לגבי החניות, מה רציתם שאני אסביר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני רציתי שתסביר לי, אני יודע שעל כל מטר בניה צריך X חניות. איך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

אנחנו יכולים בכלל לדון בזה, אם החוק אומר לנו צריך X חניות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגלל זה אני אומר. אנחנו בעיקרון, אני אומר את האמת, לא מרגיש בנוח פה, כי אתה יכול, יש לו תקן חניות שהוא צריך לעמוד בהן, הוא רחוק מהתקן הזה, בסדר? אני לא זוכר כרגע את התקן, הוא לא הגיש תכנית. אמרתי, הוא לא הכין נספח תנועה ולא הגיש אותה ליועץ התנועה. א' ציינתי את זה בהתחלה, אני לא רואה את זה בצורה טובה. אני מבין את המצוקה אבל אני טוען בצורה חד משמעית, ואז אמרתי לו בוא תוסיף עוד כמה חניות שאתה יכול פנימה, מצידי שיחסמו אחד את השני, אבל שתהיה אפשרות לחנות פה. זה לא נעשה, אין פה אישור של יועץ תנועה, ואני מרגיש מאד לא בנוח לבוא, במיוחד אחרי הדיון הקודם שאנחנו מחמירים עם האנשים הפרטיים, לעמוד בתקני חניה מחמירים ואצלנו אנחנו, טוב, בסדר, יחנו מעבר לכביש, יחנו שם, יקבלו דוחות, כל מיני כאלה. גם הוא יכל לבוא ולהגיד באותה מידה, תקשיב, מי שיבוא לקניות ולא תהיה לו חניה ויחנה על המדרכה או על הכיכר או לא יודע מה, אז יקבל דוח.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל ההבדל האחד המהותי פה, נעם, שהמקווה שקיים היום שם, עם מרתף בית כנסת, יש לו היתר. ואני לא בטוח שיש לו את מספר החניות שההיתר דורש והמקום פעיל והמקום עובד ואתם מרגישים בנוח שם גם בלי החניות. איך הוא קיבל את ההיתר אז?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל כשנתנו את ההיתר למקווה זה היה בעידן אחר של קריית מלאכי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, תעצור רגע. לא להטיל ספק בחוקיות היתרים ומה שניתן על ידי הוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פעם היו פשוט תכניות אחרות. תקני החניה היו נמוכים יותר, אנשים, כמות המכוניות לא היתה כמו שהיא היום וזו תכנית מאד, מאד ישנה. ההיתר ניתן על פי תכנית ישנה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני לא חולק על הוועדה, אני רק אומר לכם שהמצב נכון להיום, בהתאם למה שאת אומרת שיש יותר מכוניות, היום המצב שם שהמקום פעיל עם מקווה ובית כנסת. אנחנו בעצם באים לעשות שינוי. במקום שבית הכנסת יהיה במרתף, בית הכנסת יהיה למעלה, לא משנה כלום. לא משנה כלום. אז על ההיתר שיש לו במרתף ובמקווה, מעלים את זה למעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שלומי, שלא יישמע שאני שלילית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, חס ושלום, הכל טוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה גודל המרתף היום? איזה שימוש, איזה גודל שימוש של בית כנסת?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לדעתי זה מקביל ללמעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו מדבר על 340 מטר, יש במרתף 340 מטר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, המרתף שם גדול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 340? אני לא זוכרת 340.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני לא יודע במטרים, אבל הוא גדול. הוא גדול מאד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא שלילי, רק שאמרתי בסוף זה בסמכות וועדה מחוזית, היא תגיד את דברה. אנחנו רק ממליצים. זו לא החלטה שלנו בכלל.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז בכלל אפשר להיות רגוע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כאנשים דתיים אנחנו יודעים שבת הכנסת האלה משמשים את האנשים שהם בסביבה. בחב"ד יש בעיה של חניה, כמו שלומי אומר, אבל יש שם בעיה מוצדקת. כאילו היא גם הגיונית. מכל קריית מלאכי באים לך, למה? כי יש שם שטיבלך, יש שם הרבה מאד מניינים, אז אנשים, מי שלא רוצה להתפלל בשש, מתפלל בשבע, לא בשבע, בתשע, יש שם הרבה מאד מניינים. זה לא רלוונטי לבית הכנסת הזה שהוא גם בנוי כבר. הדבר הזה יעשה רק טוב לשכונה, כי אין שם עוד בתי כנסת, בטח לא לציבור של חב"ד. יש שם בניינים של חב"ד שאין להם איפה להתפלל אם לא ימצאו להם את הפתרון הזה. ולכן אני חושב שלא תהיה שם, חוץ מהבעיה הקיימת,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל שלומי אמר מקודם שאין שום שינוי במספר המתפללים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון, כי זה אנשים שמתפללים שם, נכון, שגרים בשכונה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם אין שינוי במספר המתפללים, לא הבנתי כאילו למה להגביר את מצוקת החניה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי, כי רוצים היתר חדש אז צריך לפי ההיתר החדש, לפי החניות שהיום מבקשים. בסדר, זו ההתנהלות. אנחנו ממליצים, הוועדה המחוזית תחליט מה שצריך.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אליאור, כל תוספת שטח מצריכה תקן חניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שירה, תביאי להצבעה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמענו מבחינתנו, אנחנו קודם כל ממליצים, אנחנו בכל מקרה ממליצים לוועדה המחוזית לגבי הסוגיה של התוספת שם ועל פניו באמת, כמו ששמעתי את כולם, עצם העובדה שזה קיים היום במרתף, אותם אנשים שמגיעים גם יגיעו בעתיד, אולי יגיעו עוד כמה אנשים. (נשמע מקוטע) לוועדה המחוזית והם יחליטו בהמשך.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו ממליצים לקדם את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מישל טפירו אומר לי כבר שהוא בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שמעון חזן בעד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מאחר ולא ניתנו לי תשובות ברורות,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני רק רוצה לשאול את עמדת המהנדס ועמדת היועצת המשפטית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שירה, את יכולה לרשום שאני בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הדברים של נדב יכולים להפוך את כל המחשבה שלכם.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: שירה, את יכולה לרשום שאני בעד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תנו לבן אדם לסיים, אתה לא שמעת אותו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו ממש קשים עם אחרים (נשמע מקוטע) אפשר מבחינה חוקית לאשר דבר כזה. אני לא מתנגד, אני רק רוצה להבין את הדרך. כי אם יבוא אלי מחר מישה ויגיד לנו, יגידו למה לזה כן ולזה לא, אנחנו לא רוצים לעשות איפה ואיפה. זו הבקשה שלי לשמוע את חוות הדעת מהמהנדס בנושא הזה, ושל היועצת המשפטית. איך אנחנו פה לא מוסיפים ואיך אנחנו מאשרים את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אני עניתי לך על זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נדב, זה בסמכות מחוזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חוזר על מה שאמרתי. א' הם (נשמע מקוטע) תכנית תנועה, נספח תנועה, בעיקרון דבר שצריך, ולכן זה לא עבר ליועץ התנועה שלנו ואני לא יודע להגיד לך את הפערים בין מה שיש למה שאין, בסדר? זה דבר ראשון שחסר בתכנית. דבר שני,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז איך אתה ממליץ לוועדה המחוזית אם יש חוסר בתכנית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתם ממליצים, אני לא אמרתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה לא חייב להמליץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הם יכולים להגיד לך להביא א', ב', ג', אתה ממליץ להם. תלוי בהם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אתה מבקש מהבן אדם שימשוך את זה, ישלים את התכנית ואז נמליץ עליו, אנחנו לא נגדו חס וחלילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מסכים לחלוטין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תגיד את דעתך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי מלכתחילה, שלוש פעמים כבר אמרתי את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : דעתך היא חשובה לנו, למה אתה הגורם המקצועי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלוש פעמים אמרתי את זה, שהוא לא הכין נספח תנועה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר משהו אחר, נעם, אני אומר התהליך של הוועדה המחוזית, כל מה שאנחנו מבחינתנו, הם יגידו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה צודק, אבל בעיני,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז הם יגידו, תביא את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל בעיני זה לא מצייר אותנו בצורה ראויה שאנחנו מעבירים דברים שהם לא סגורים כמו שצריך עד הסוף.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הסקה שלכם. הבן אדם מבקש פה עוד מאות מטרים נוספים על מה שהיה. מאות מטרים זה לא דבר שהולך ברגל. בסופו של דבר כמות החניות נמדדת במספר המטרים שבונים, זה דבר אחד. דבר שני, עם כל הכבוד, כשהמבנה קיבל היתר בורסיה הקודמת שלו, הדרישות של החניה היו אחרות, לא היתה שכונת כרמי הנדיב כמו שהיא היום, בוודאי שלא היתה שכונת כרמי הנדיב עם 3200 יחידות דיור, אתה מבין? כל התכנון היה אחר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכח שאתה במקביל עושה עוד תהליך, אתה בונה עוד המון, המון בתי כנסיות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אבנה בתי כנסת, אז למה צריך להוסיף לבית כנסת הזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, כי אתה מחפש,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם אומרים שיהיה לאנשים איפה להתפלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אבל מה אתה אומר, 3200 יחידות דיור זה כמעט שני שליש מקריית מלאכי, כלומר אתה מסתכל שברדיוס אתה נמצא (נשמע מקוטע) אז לפחות לרדיוס הזה שנמצא כרגע יהיה לך את המקום שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא אומר שלא יהיה, אני אומר שאני מרגיש לא בנוח עם חוסר החניה הזאת, במיוחד שבית הכנסת צמוד לשביל אופניים, שפה בעל בית הכנסת עצמו, או היזם של כל הנושא עצמו אומר ששביל האופניים הוא מאד בשימוש, בניגוד למה שהאדריכל של הפרויקט אמר. אז אני אומר לך שאני מרגיש לא בנוח, במיוחד שבדיון הקודם באנו ואמרנו חבר'ה, אתם תלכו לא לפי תקן חניה אלא המחמיר נלך, אתה יודע, לא הקל. אז פה הוא אפילו לא עומד בקל, זה הכל. אני חושב שנדב צודק בזה שהוא צריך להשלים את נספח הבינוי, שנדע מה הפערים. אני חושב שלא צריך באופן אוטומטי להמליץ לוועדה המחוזית ולהגיד להם אנחנו ממליצים, והם יגידו איזה דבר זה, הם לא בדקו לא את זה ולא את זה ולא את זה ולא את זה, והם יגידו להמליץ. לכאורה יכולנו לבוא, להביא את התכנית, אנחנו ממליצים כי אנחנו רוצים בית כנסת, בלי לבחון את שאר הדברים, בלי בכלל לדעת במה מדובר. הוועדה המחוזית כבר תבקש את הדברים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז זהו, זה מה שאני אומר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נדב, יש את ההיבט המשפטי שזו הסמכות שלכם, אתם נבחרים הציבור וזה התפקיד שלכם להביע עמדתכם האם אתם מוכנים שתהיה תכנית כזאת, שאין בה מקומות חניה, או שאתם לא רוצים תכנית כזאת. זה לא עניין של ייעוץ משפטי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: החוק מאפשר לי לאשר לו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא מאשר, החוק מאפשר לך להמליץ. אתה לא במעמד לאשר. אתה אך ורק גורם ממליץ, אתה רק ממליץ לוועדה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל אם אני ממליץ יש לי אחריות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון. אבל זו אחריות שלך, לא של היועצת המשפטית. האחריות היא של נבחרים הציבור וחברי הוועדה. האם הם רוצים לראות תכנית כזאת של בית כנסת ומקווה עם 340, לא יודעת כמה מטראז' באמת בסוף במצטבר יש פה, עם מרתף, שהמרתף כאן, לא יודעת מה גם עושים בו. האם היא רוצה לראות, יכול להיות שיש פה מבנה אפילו בסוף שבמצטבר 1000 מטר עם שני מקומות חניה. זו כאילו תפיסת עולם, אתה הולך עכשיו לקבוע חוק, אתה הולך להמליץ על חוק, על תכנית. האם החוק הזה, תכנית היא חוק, היא דין. האם התכנית הזאת מומלצת על ידך או לא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

האם הדין הזה, אתה מבין? לאשר תכנית, כרגע לא מדובר על תכנית בסמכות וועדה מקומית, אבל לאשר תכנית זה בעצם להוביל מהלך חקיקה. האם מהלך החקיקה הזה מומלץ על ידך או לא מומלץ על ידך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אני אגיד ככה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו אתה, בחרו בך, לא בחרו בי כדי להחליט את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא אמרתי שאת תבחרי במקומי, רציתי לשמוע את דעתך, את ההמלצות שלך, כמו את ההמלצות של נעם, זה מאד חשוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דילמה קשה בעיניי. תשמע, דיברו פה החברים, אני לא כל כך מכירה את התמונה. החברים דיברו על מחסור בבתי כנסת. אין לי מושג אם באמת יש מחסור או אין מחסור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שם בטוח יש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעו, נכון להיום יש מחסור כי עדיין לא התחילו לבנות בשכונה, אני לא מכירה את הצרכים של השכונה כדי להגיד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ברור. אבל פה היתרון של הדבר, תראי, אם עכשיו היה מגיע לפתחנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, אם האנשים יבואו עם אופניים, אם האנשים יבואו להתפלל עם אופניים מהבית סבבה, אז לא תהיה בעיה תחבורתית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בואו אני אשאל אתכם שאלה אחרת, עידית, עכשיו בקיבוץ גלויות, מחליטים שם בטיילת, סתם דוגמא, בית כנסת לבנות. לא יבנו את בית הכנסת בגלל קיבוץ גלויות, הרבה דיירים והרבה מכוניות, לא יבנו? זו השאלה גם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבנתי את השאלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה אותו דבר בסוף. עצם העובדה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, אני יודעת שכשאנחנו עשינו את התכנית לקאנטרי, אז אף אחד לא ויתר לנו על תקן חניה, אני לא יודעת, ואנחנו הבעלים של כל שטחי הציבור מסביב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, אבל הסיטואציה היא שונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה זמנים מסוימים, זה לא כל היום, זה לא כמו קאנטרי, כל היום באים אליך. פה זה מדורג. עכשיו בוקר, צהריים זה לקראת הערב. כלומר קאנטרי זה פתוח כל היום, יש הבדל עצום.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל מקודם שמעו אמר שהייחודיות של חב"ד זה שיש שם מניינים כל היום. אי אפשר להחזיק את המקל משני קצותיו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, מה הקשר? יש שם מניין,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בטח שיש קשר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אין קשר, יש שם בניינים שקשורים למניין שרוצים בשמונה בבוקר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

או שבע בבוקר, זה מניין אחד, זה לא שטיבלך. זה מניין אחד, אני לא רואה אנשים אחרים מגיעים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אתה מקודם אמרת שיש מניין בשמונה, בתשע, בעשר, באחד עשרה, בשתיים עשרה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הוא דיבר על בית הכנסת המרכזי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: במרכזי, לא בזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: שניה, נדב ואליאור, אני רוצה לומר לכם משהו. בהמשך לזה שאנחנו התמנינו להיות אלה שמחליטים או ממליצים כחברי וועדה וכחברי ציבור. אז אני רוצה לומר לכם שאנחנו כחברי ציבור צריכים להמליץ לוועדה מה שטוב לתושבים, בסדר? עכשיו, מה שטוב לתושבים זה שצריך שיהיה שם מרכז קהילתי, בית כנסת לתפילה, מסודר ולא בתוך מרתף. היום המצב קיים, עוד פעם אני חוזר על הדברים, המצב קיים, אנחנו לא משנים מצב. נדב, אתה שאלת איך אתה תגיד לאנשים שפה ככה ופה לא ככה, אז מה שדנו על מקודם, ששם אמרת שלא, כי זו בניה חדשה. בניה חדשה, אתה בא ואומר אנחנו מחליטים חוק בניה חדשה, זה לא בניה חדשה, זה תוספת למצב קיים. זה קומה למעלה, זה תוספת קומה. זה לא שבא קבלן עכשיו ואומר אני רוצה לבנות בשטח הזה עם עוד קומות, והשטח בכלל לא בנוי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, אני יכול להגיד שני משפטים בבקשה?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: שניה, רק עוד משפט אחד, לא סיימתי. כל הזמן שמה באים ואומרים רגע, יהיה שם עוד 3200, עוד 3200 דיירים. אני רוצה לומר לכם שכשהיו עוד 3200, אז יהיו עוד בתי כנסת כמו שאמר המהנדס, שהוא הולך לבנות שם עוד בתי כנסת. כשהיו שם עוד בתי כנסת, הלחץ על בית הכנסת הזה ירד. החלוקה תהיה בהתאם לכל בתי הכנסת שצריכים להיות לפי הקהל יעד שיהיה שם. ממילא היום בית הכנסת הזה הוא פתרון יחיד למה שקיים שם היום. ואנחנו כנבחר ציבור לא יכולים למנוע מקום תפילה לאנשים שגרים שם. אנשים שם נמצאים ממש במצב של גטו. לא בית ספר, לא בית כנסת, לא מרכז קהילתי, וגם את זה נמנע, אז כנבחר ציבור אנחנו צריכים לעשות טוב לתושבים ובהחלט לאשר את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: קודם כל אני מכבד את דעתך, מקבל אותה, אבל יש גם דיירים אחרים שאם יתפסו להם את החניה ליד הבית, או בבוקר כשהם יוצאים לגנים לילדים,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אין סיכוי, נדב, החניות שם עם שערים, אין סיכוי שיתפסו להם חניות. כל החניות של הבתים עם שערים. אי אפשר להיכנס לחניות שלהם. אי אפשר, זה לא מציאותי, תעשו סיוור, תבינו על מה מדובר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שלומי, אם תיתן לי לסיים הכל יהיה בסדר. אני אומר שיכול להיות באמת למתפללים זה מאד חשוב ואנחנו בעד, כמובן גם אתה וגם אני, חשוב לנו לרצות את הציבור, אני מסכים איתך, גם הציבור החרדי וגם החילוני, ברור לי ואני מאמין לך. העניין הוא אם אנחנו כוועדה מאשרים ושולחים את הבעיה לוועדה המחוזית, או שאנחנו אומרים לו חבר, אם אתה רוצה יותר סיכוי להצליח בוועדה המחוזית, כדאי שתמלא ככה, ככה, ככה וככה. כל המטרה שלנו זה שהוא יהיה מרוצה. הרי אתה שולח אותו עכשיו לוועדה ועם חצי תכנית כזאת יכשילו אותו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, זה מצב נתון. אני לא בטוח שיכשילו אותו. יש פה מצב נתון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: תן לוועדה להחליט, למה אתה צריך להיכנס לפרטים הקטנים האלה? תן לוועדה, אנחנו רק ממליצים. אנחנו לא נותנים לו היתר בניה, אנחנו ניתן המלצה, תן לוועדה לקבל את ההחלטה שהיא חושבת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בכל מקרה הבניין הזה קיים, זה לא מבחן השטח הריק. אם היה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

מבחן השטח הריק הייתם צודקים, אבל זה לא המצב בכלל. זהו, זה כבר קיים, זה חיי, זה נושם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא קיים אבל אתה רוצה להגדיל אותו בעוד הרבה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: במקום שיהיה מחסן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זו הנקודה, נדב, זה לא כל כך להגדיל, כי זה בעצם להעביר את המתפללים ממרתף לקומה מרווחת למעלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה להגדיל.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה מה שצריך להבין. המרתף הולך להיות חדר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, אפשר להחליט שהמרתף יחדל לעשות בו שימוש?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אם אתה הופך את המרתף לחדר שירות אז לא צריך להביא את זה לוועדה בכלל. אנחנו רוצים שהמרתף עדיין יישאר כחדר עיקרי, כשטח עיקרי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז לא עוזבים את המרתף כמו שאתה מתאר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לדעתי הם הציגו את זה כשטח שירות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אם זה חדר שירות לא צריך להעלות את זה לוועדה בכלל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בטח שצריך, כי הם משנים,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא צריך, כי אז המטרים מחדר שירות עוברים למעלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל אליאור, מה הרלוונטיות עכשיו? לא יבואו עוד תושבים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כי שלומי אומר, המתפללים יעברו מלמטה למעלה, אז בוא נגיד שלמטה אי אפשר להשתמש שם יותר במקום.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: למה אי אפשר להשתמש?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אתה אומר לא משתמשים, לא אני. אתה אומר לא ישתמשו ושואל למה?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אליאור, על מקומות שהם תרבות חילוניים אתה יכול להסביר לי, על מקום של בית כנסת אני יכול להסביר לך. אחרי שגומרים תפילה רוצים לעשות שעת לימוד עם ההורים והילדים. בבית כנסת לא יושבים ולומדים, יורדים למטה, יושבים לומדים. זה אותם אנשים. המרתף הופך להיות בית לימוד, חברותות זה נקרא. מה הבעיה? זה אותם אנשים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: המרתף יהפוך להיות מקום לאירועים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: חבר'ה, אנחנו נכנסים פה לדקויות לא נכונות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: המרתף יהפוך להיות מקום לאירועים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אליאור, זה אסור לך להגיד. אולי תגיד על הפרגולה למעלה שהוא עושה שלד? טוב, בוא, תעשה את זה להצבעה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זו המציאות שאנחנו מכירים.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אליאור, אתם יכולים להתנגד, קדימה, תעלה את זה להצבעה, חבל על הזמן.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, לא, אנחנו יכולים להגיד את עמדתנו ולהצביע כמיטב הבנתנו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מצוין, יאללה, תעלה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא צריך לזרז את ההצבעה. אני רוצה להגיד שני משפטים בבקשה. קודם כל כמובן שמוסד ציבורי, וזו גם מדיניות לאומית בנושא הזה, מדיניות ממשלתית, כשיש תקן חניה הרבה, הרבה יותר נמוך ממקומות שהם לא ציבוריים, בין היתר לאור הרצון של המדינה לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, לעודד שימוש בתחבורה ירוקה, ללכת ברגל, אופניים וכן הלאה וכן הלאה. לכן בעניין הזה יש מה שנקרא פן אחד שהוא לטובת תקן החניה המאד נמוך שמוצע פה. עכשיו, יחד עם זאת, מכיוון שברור לי שאם וכאשר היה מוסד ציבורי או מעין מוסד ציבורי אחר מגיש את הבקשה הזאת, אז אין לי ספק שכל חברי הוועדה היו מתנגדים לזה בתוקף. אני אמנע בהצבעה ואני אשאיר את זה לשיקול דעת הוועדה המחוזית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, הצבעה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מישל, שמעון, יוסי, מוטי ושלומי בעד. נדב, מה אתה? אליאור נמנע.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני בעד, אני מבקש מהוועדה, פעם הבאה, גם ממך המהנדס, אם אין תכנית מושלמת אל תביא בפנינו. אם אין יועץ תנועה, אם אין את כל ההמלצות אל תעשה את זה בפנינו, אל תעמיד אותנו במצב כזה. תדאג שאתה מביא תכנית לפה, שתהיה מושלמת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא חובה להביא תכנית עם נספח תנועה, זה לא מוגדר בהגדרות של תב"ע שחובה להביא נספח תנועה. אז אני כבר אומר לך שגם אם הוא היה מביא נספח תנועה, אנחנו לא נעמוד, הוא לא מתקרב ל-10% ממה שהוא צריך לתת, בסדר?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז למה אנחנו מפנים את זה אם הוא הולך להיכשל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא אמרתי שהוא ייכשל, אמרתי לכם שאני נגד זה שאין שם חניה ואני מרגיש מאד לא נוח, במיוחד לגבי מה שנאמר קודם בדיון הקודם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז הנה, שלומי, מה שאני הבנתי בין השורות, שלומי ושמעון, אנחנו שולחים אותו למחוזית אבל הוא יחזור אלינו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : בוודאי שהמחוזית לא תאשר את זה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ומה תעשה אז? מה תגיד לו?
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נתמודד, אם המחוזית יחייבו אותנו חניות,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : המחוזית לא תאשר את זה וחברי הוועדה פשוט,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אם המטרה היא רק לאשר אותו ולשלוח אותו למחוזית, בבקשה, זו המטרה, אני בעד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בואו נסיים. אני בעד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז כולם בעד חוץ מאליאור שהוא נמנע.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את המלצת התכנית לוועדה המחוזית.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

בעד: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה ומר נדב ויצמן.
נמנע: מר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

תאריך: 22/06/2020

פרוטוקול לשיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202004 בתאריך: 14/05/20

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
30	שד קרן הידידות 2 קרית מלאכי	ניסנוב בנייה ויזום בע"מ	220	78	2930	10/04/18	20180068	1

עורך הבקשה: שחר בן חמו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

מספר בקשה: 20180068	תיק בניין: 200900	תאריך: 14/05/2020	פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202004 בתאריך: 14/05/2020
---------------------	-------------------	-------------------	---

מבקש:

♦ ניסנוב בנייה ויזום בע"מ

תובל 8 ירושלים מיקוד: 9446608

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שחר בן חמו

פסגות 3 פסגות מיקוד: 9062400

מתכנן שלד הבנין:

♦ הילו משה

חפץ חיים 53 ירושלים

מודד:

♦ חאג יחיא פואד

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 6912821207

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

כתובת הבניין: שד קרן הידידות 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 78 מגרש: 220 יעוד: אזור מסחר מגורים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים ב' עם חזית	בניה חדשה	1199.86	305.39	12

מסחרית

מהות הבקשה

בקשה להקמת מתחם מגורים ומסחר בן שלוש קומות הכולל: בניין מגורים המחולק ל3

כניסות סה"כ 12 יח"ד, מסחר, חניות והקלות:

1. הקלה להגדלת התכנית כך שתהיה 751 מ"ר במקום 600 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
2. בקשה להקלה מהוראות התכנית כך שלא כל החניות יהיו בתחום המגרש (חניה תפעולית).
3. הקלה לשינוי מהוראות התב"ע, כך שתהיינה בליטות באורך מקסימלי של 2.00 מ', במקום תכנון דירות בנסיגה.

מתנגדים

♦ אבי ביסמוט קרית מלאכי

♦ תושבי ק מלאכי קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 2755 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

שימושים: יותר שימושים ויעודים למגורים ומסחר בלבד.
יש לבצע הפרדה בין השימושים למגורים ולמסחר בכל הקשור לכניסות ולמערכות המים והביוב והחניות.
מספר קומות: עד 3 קומות, בקומת הקרקע במפלס החניה תותר הקמת קומה מסחרית, בחזית הפונה לכביש, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.
באישור וועדה מקומית תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות כגון: פירי מדרגות, מאגר מים וחדרי מכונות למעליות, תוך הקפדה על עיבוד הצלילית האדריכלית של הבניין.
שטח עיקרי מותר למגרש: 1200 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 240 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 1440 מ"ר. (עד 500 מ"ר למסחר)
תכנית: 600 מ"ר.
מספר יח"ד: 12
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.
מגרשי החניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, ע"י שילוב נטיעות באיי גינון, הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.
לא יותר תכנון יותר מ-7 מקומות חניה ברצף, ללא "אוזן" גינון, בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

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'. בתוך הגדרות תותקנה גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, עפ"י נספח תכנית פיתוח.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים - חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות.
יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הוועדה המקומית.
לא יותר קירוי מרפסות גג ע"י בניה קשיחה דוגמת רעפים, אסבסט או בטון.

תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.

תחובי הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

בבניינים משותפים תוצבנה אנטנות מרכזיות.

לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, לרבות דוד"ש. במקרה של גגות משופעים, הדודים יוסתרו בחלל הגג.

מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים, לא יותר שימוש בשלבי p.v.c או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו.

אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים, המספקים כל מגרש.

שילוט: תיאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית בנייני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומות אלא באישור המוסדות המתאימים בעירייה אשר תקבע את מיקומם וגודלם ביתר הבניה.

קוי בניין: קדמי דרומי- 5 מ', קדמי דרום מזרחי- 5 מ', קדמי מזרחי- 7 מ', צדדי צפוני- 5 מ', אחורי- 5 מ'. צדדי מערבי- 7 מ'.

תכסית: 750.75 מ"ר (בהקלה)

מהלך דיון

(קובץ 2:42:59 – 1:15 GMT20200514-064539_Batya-Chen_1920x1040)

מצטרפים לישיבה: אדר' שחר בן חמו, ברוך ניסנוב, עו"ד אבי בג'נוב, אבי ביסמוט, יוגב, ודיירים נוספים בשכונה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שחר, אני רוצה שתציג את הפרויקט, מה אתם מבקשים?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אם אתה רוצה לכוון אותנו למקום מסוים בתכנית, תגיד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אולי אתה רוצה שאני אתחיל ואתה תשלים?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אפשר גם, מצוין, כי גם אתם שולטים בעכבר. אני אשמח אם תתחילו אתם. אוקי, נעם, אני מדבר או אתה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא אכפת לי להתחיל, אני אגיד לך למה. כדי שאנשים יראו איפה זה ממוקם, את הדברים שחשוב לי להציג פה לאנשים, בסדר?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואחרי זה תשלים.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: שאלה טכנית, אני יכול אחרי זה גם להעלות קבצים מהמחשב שלי, להציג.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חבר'ה, אני מתחיל, תקשיבו בבקשה. מדובר פה על הבניה הרוויה בשכונת גבעת הסביונים. הכביש העוטף את השכונה שמצד אחד יש את השכונה, מצד שני יש את הפארק שעשינו. יש את כיכר הכניסה לשכונה, שאתם רואים אותה פה בקטן. מה שמוקף באדום זה המגרש עצמו. זאת אומרת יש אחרי זה מגרשים בהמשך. המגרש הזה, הייחוד שלו, וגם אחרי זה בעתיד גם לידו, זה מגרשים שיש בהם אפשרות לבנות מסחר בקומת הקרקע, בסדר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו דנים כרגע על איפה שמסומן בוורוד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על השכונה הזאת, כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : על השכונה אנחנו יודעים, אבל הפרויקט עצמו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, כל הפרויקט. אני עוד פעם אומר, אם יש מישהו ששומע ורוצה להגיד שהוא לא מזהה את המקום, או שיש לו שאלה לגבי המיקום, אז זה הזמן.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני רוצה לשאול שאלה, הקבלן הזה בונה שם מרכז חנויות, הכל. האדם הזה, לא יודע מי זה אפילו, קנה מגרשים לבניה בשכונה. מה עכשיו הוא רוצה, צריך לתת לו קנסות על כל הפרעה הזאת שהוא בא, מבקש חריגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה משהו אחר כך, אנחנו מציגים את התכנית, זה לא קשור לזה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : צריך לתת לו כמה קנסות, כל אחד שבא, מבקש שינוי תכנית, במיוחד הבניינים, הם ידעו מה כלול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רוצה להגיד לפרוטוקול שבבר ונדב גרים בשכונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : וגם אני.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : וגם ראש העיר, סליחה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : וגם אבי ביסמוט.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : חברי המליאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, אני מציג ואחרי זה האדריכל יוסיף את הדברים שלו, בסדר? מדובר פה על בית, כמו שאמרתי, שנמצא על הכיכר. מה שאתם רואים בצד ימין של המסך זה הבית כמו שממוקם על המגרש. הוורוד זה השטח המסחרי, מימינו ומשמאלו יש מגורים. רואים קטע מהכיכר מנוקד, בפנים מנוקד, בצד שני, מעבר לכביש. מה שאתם רואים באפור זה המדרכה ברחבה לפני המסחר, אתם רואים מגורים פה גם מצד ימין וגם מצד שמאל. אחרי זה, משמאל לשרטוט הזה אתם רואים את קומה א' שכבר רואים בשחור את הגג של המסחר, את המגורים שנמצאים פה, בסדר? יש מצד שמאל, איפה שהעכבר שלי, יש שתי דירות, ומצד ימין יש ארבע דירות. אחר כך רואים פה את התכנית שנשארו עוד שתי דירות למעלה שהן בקומה שלישית. שזה פנטהאוזים כאילו, יש להם גג מוצמד לכל דירה, ואחרי זה תכנית גגות. אני יכולים לראות בחתכים את הזה, המסחר, קומת המסחר היא קצת גבוהה. ואחרי שתי דירות. במקומות שאין מסחר יש שלוש דירות גן, מעל זה דירות בקומה א', מעל זה קומה ב' והקומה השלישית.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : שאלה, אם בונים את המסחר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרי זה שאלות, תן לי להציג את הפרויקט בבקשה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, בסדר, אני שואל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אם כל אחד ישאל אנחנו לא ניכנס לזה. אם זה קשור להצגה, תן לי לסיים את ההצגה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן, בגלל זה, אמרת על הגובה. אם בונים מרכז חנויות, לא יודע, מרכז מסחרי, אז הגובה יהיה אותו דבר אמרת, לא ישתנה הגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הגובה לא ישתנה, שלוש קומות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : בסדר.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אני רק מבקש, ברשותכם, כי אנחנו חדשים בענייני זום, וועדות זום. מי שמדבר שיציג את עצמו כדי שנדע איך אחרי זה להגיב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בבר אזולאי, חבר מליאה. עכשיו אני רוצה להציג לכם הדמיות של זה, זה הפרויקט מאחור, זאת אומרת פה שכונת גבעת הסביונים, רואים את הכיכר ורואים את הבתים שיש פה, יש פה חצרות לדירות גן. יש את המסחר פה באמצע, שהוא נמוך כזה, מחלק את שני האגפים של הפרויקט. יש פה הדמיה מכיוון הכיכר, מבט מהכיכר, רואים את המסחר מלמטה ואת הדירות שיש פה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : הקובץ תקוע.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הקובץ תקוע זה בעיית Wi-Fi אצלכם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא יודע מה הבעיה לעשות את הישיבה הזאת במקום יותר גדול, שני מטר מכל אחד, אי אפשר, זה פרויקט כזה חשוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רוצים לדחות את הנושא הזה?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, לא לדחות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יוסי, אנחנו כבר בפנים, בואו ננסה. טוב, זו הדמיה ממעוף הציפור, מעל הכיכר. אפשר לראות את המסחר למטה, אפשר לראות את הדירות מימין ומשמאל. כמו שאתם שמים לב, לדירות הגן יש גם גינה מקדימה וגם גינה מאחור. יש את המסחר פה באמצע. רואים פה את הקומה העליונה שזה דירת פנטהאוז שיש לה את המרפסת ליד, אוקי? והגג של המסחר משמש גם כחצר לקומה א' בדירות הסמוכות. בסדר? אני מציין פה את ההקלות של הבניין הזה. קודם כל פה אין דירוג, בתביע ביקשו דירוג של הבית לכיוון הכביש הראשי, זה לא קיים כאן, זו הקלה אחת. אני מציג מה הוא אומר ומה הוא מבקש, אתם תבחנו את הדברים ותחליטו. תקן החניה למסחר, כמו שאתם זוכרים מהעבר, הוא אמר להיות בין על כל 25 מטר מסחר לכל 50 מטר מסחר. זאת אומרת על כל 50 מטר מסחר זה התקן המקל, חניה על כל 50 מטר מסחר. התקן המחמיר, על כל 25 מטר מסחר. בזמנו אתם חייבתם פה בדיוורולי שעושים 1 ל-25 ופה הוא עובד לפי התקן המקל שעל כל 50 מטר מסחר. בנוסף, אין מקום לטענתו לחניה תפעולית, זאת אומרת משאית שמגיעה ואמורה לפרוק סחורה, הוא מבקש לבטל שתי חניות ציבוריות ברחוב. ושם המשאית תפרוק את הסחורה ותעביר אותם למסחר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שתי חניות ציבוריות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן. עכשיו הוא מבקש הגדלת תכסית. מה זאת אומרת? יש מספר שמוטר לבנות, 600 מטר שמוטר להיות בקומת קרקע, והוא מבקש כמה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 751.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוא מבקש 751 מטר, זאת אומרת הוא מרחיב את התפיסה של הפרויקט על הקרקע, אלה ההקלות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : על חשבון מה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : על חשבוננו, חניות, גינה. בהמשך של ההצגה אני חייב להסביר את הדברים פה. תשימו לב, בגלל, לטענתם, מגבלת שטח, המדרגות לא מקורות, המדרגות הן פתוחות כדי שלא יהוו שטח. מעל העליונה יש פרגולה ואז המדרגות פתוחות לרחוב. לשמים ולרחוב. אין



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

מעליות פה, הוא לא חייב מעליות, זו לא הקלה, אין מעליות. בשאר הפרויקטים שלו, בזכותו של היזם ייאמר שהוא כן שם מעליות, למרות שזה שלוש קומות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה לזכותו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא היה חייב והוסיף מעליות. כרגע הוא לא הוסיף מעליות. אנחנו דיברנו על מחסנים לכל דירה. בפרויקט הזה אין מכיוון שהוא הגיש את הפרויקט לפני ההחלטה הזאת. אז אין פה, לדירות פה אין מחסן אחד בכלל, אין מחסן דיירים, אין מחסן עגלות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה? אז מה אם הוא הגיש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא הערות עכשיו, אני מציג את הדברים, בסדר? אחרי זה אנחנו נדון.

מקליטה: היועצת המשפטית אומרת: מי שמבקש הגדלת תכנית זה משפיע על היכולת שלו לעשות חניה. לתשומת ליבכם.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: יבנו גם בריכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זהו. אני מבחינתי סיימתי להציג את הדברים. שחר, אתה מוזמן, בוא תגיד לי מה אתה רוצה שאני אעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, לפני שאתה ממשיך. יש משהו נורא בכל הניהול של הישיבה הזאת שמשפיע על היכולת של החברים להבין מה קורה פה. כל השיח שלך היה עם הד, אני לפחות לא הצלחתי להבין מה ההקלות המבוקשות בצורה מסודרת. אי אפשר להמשיך לנהל את הישיבה כשיש לך קול כפול, אתה עם קול כפול, אי אפשר לנהל את זה. לפחות שאותך ישמעו כמו שצריך, לא שומעים אותך. מה הרשימה של ההקלות המבוקשות, מישהו הבין? אני שואלת עכשיו את החברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני מקריאה את ההקלות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אם אפשר בבקשה להציג את טבלת ההקלות יהיה פשוט לכולם לראות מה ביקשנו. אם אפשר להציג, כי אנחנו לא רואים את הקובץ, הקובץ תקוע. תביאו את טבלת ההקלות למסך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר לנהל את הישיבה ככה. חברי הוועדה צריכים להבין שמה שבא לדיון זה ההקלות. הדיון לא בתכנית, הדיון הוא בהקלות, התכנית היא כבר בתוקף. עכשיו מה שלמשל לא הבנתי לגבי החניה, נעם, האם התכנית קובעת תקן חניה או שתקן החניה, התכנית קובעת שמה שחל זה החוק, ואז יש פה שיקול דעת לוועדה? לא הצלחתי להבין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התקן חניה שקיים, שמוגדר פה, זה חניה וחצי לכל דירה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מכוח מה, מכוח התכנית החלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מכוח הנחיות מרחביות. התכנית מדברת על תקן חניה לפי תקן ארצי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. אני לא זוכרת שזה היה ככה, אז כשדיברנו על שפץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו באנו והגדרנו חניות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה רגע, באותו מתחם של הסביונים, נכון? כשהיה את הדיון על



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

שפץ כשעשינו להם הפחתה, עשינו להם הקלה מהוראות התכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: דיל וקנין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, דיל וקנין זה היה בסביונים, זה אותה תכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נכון, נכון. שם זה רק מגורים, פה זה מגורים ומסחר, זה תקנים שונים. שם היתה אי התאמה, אם את זוכרת היה לנו במקום אחד תקן של 1:2,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני לא מדברת על מה היה שם, שניה, שירה, שם היה תקן חניה בתכנית, אני זוכרת שהתכנית קבעה תקן חניה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: היתה שם סתירה בין התקנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה ממה אתם מבקשים פה הקלה, לא הצלחתי להבין, מהתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו לא מבקשים הקלה על המגורים, זה משהו שונה. מדובר פה על הקלה בחניה של המסחר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ממה, מהוראות התכנית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מהתקן הארצי. אין פה חניה תפעולית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש פה נספח תנועה בתב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הוא מבקש מצד אחד להגדיל את התכנית במסחר, הגדלת התכנית במסחר מקטינה לו את מקומות החניה למסחר, אני טועה? ואז אוטומטית הוא צריך הקלה. אם הוא לא היה מגדיל את התכנית, היתה לו בעיה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אם יורשה לי בבקשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סביר להניח שלא, אבל אפשר לפתור את זה בהרבה דרכים. אפשר לפתור את זה בלצמצם את,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה צריך לבקש הקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את החצרות של הדירות צמודות גן, יש אפשרויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה להקטין את החצרות של דירות הגן בשביל המסחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר שכרגע מדובר פה על הקלה לחניה תפעולית ואין פה עניין של הקלה, יש פה עניין של אישור שלכם, של הוועדה, לנושא התקן חניה במסחר, שהוא לקח את התקן המקל ובזמנו דיברנו פה בוועדה על התקן המחמיר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: חברים, יש לי אפשרות לדבר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, אפשר הערה קטנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש כאן נספח תנועה גם בתב"ע, אתה זוכר ש-1.5 חניות ליחידת דיור במגורים בבית משותף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שאני אמרתי בהתחלה, בסדר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : טוב, חברים, אני יכול גם לדבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, שחר, אתה רוצה שאני אעלה איזה תכנית מסוימת?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אני רוצה גם אם אפשר להעלות תכניות מהמחשב שלי. מאד מאד חשוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אז אני מעלה ברשותכם כמה דברים. אתם רואים קודם כל אני ברשותכם רוצה לחדד. עד עכשיו הקשבת, אני רוצה לחדד כמה נקודות. מה שאתם רואים במסך שלי, אתם רואים את טבלת ההקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אנחנו רואים. אני העליתי את זה בדיוק קודם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אנחנו פשוט לא ראינו את הקבצים שאתה מעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שחר, שלוש הקלות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : שלוש הקלות, נכון. אחת זה הקלה בחניה תפעולית אחת בלבד, חשוב לציין שהתכנית שלנו עברה אישור יועץ התנועה מטעמכם. זה אחד. דבר שני, האישור לחניה התפעולית, אנחנו מלכתחילה תכננו את החניה התפעולית בתוך תחומי המגרש, מה שבסופו של דבר נדרש על ידי ניסים גלעם והנה אני מביא לכם את האישור שלו, פותח אותו ברגע זה. האישור שלו חתום, ישיבה בפורום של כל המתכננים. לכאורה המיקום הזה אושר ונדרש בהתאם, הנה ברשותכם אני מנסה לעשות את זה בצורה מסודרת. זאת התכנית, אתם רואים אותה, נכון? אתם רואים את החתימה של ניסים? ונעם היה בישיבה, אבל בסדר, זה לא לדיון. הנושא הוא שאנחנו מלכתחילה תכננו את החניה התפעולית בתוך תחום המגרש. ובסופו של דבר התבקשו על ידי ניסים להוציא את החניה הזאת החוצה מהסיבה שלתברואה יהיה קשה להיכנס עם משאית לתוך תחום המגרש, ולכן החניה, סופו של דבר, תוכננה בחוץ. אתם רואים את השטח של החניה? אתם רואים את החתימה? אז זה קודם כל המיקום שהתבקש על ידיכם ואנחנו מיקמנו אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שחר, סליחה שאני קוטע אותך רגע, חניה תפעולית היא לא החניה של האשפה, של האוטו זבל. חניה תפעולית היא חניה של משאית שבאה לפרוק סחורה למסחר. ניסים אמר לך שהוא את הזבל יאסוף מבחוץ.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : עכשיו חשוב ברשותכם, אני חוזר ואומר, נעם, קודם אני לא מתווכח, אני אומר עובדות מבחינתי. אחד, החניה מלכתחילה, התפעולית, וכל החניות הנדרשות תוכננו בתוך המגרש. אנחנו מבחינתנו, אחרי שתכננו, אם אני אזכיר לכם, החניה התפעולית היתה פה, עם הדחסנית שהיתה פה והחניות תוכננו בתוך תחום המגרש, התבקשו על ידיכם למקם את החניה בחוץ ומיקמנו את זה בחוץ. אחרי זה נתבקשו לאשר את זה מול יועץ התנועה שלכם וגם את זה ביצענו וגם את האישור הזה קיבלנו. כך שמבחינתי הדיון הוא סביב החניה התפעולית, הוא סוג של עז שנגררה לתוך הפרויקט ומבחינתי תרצו את החניה בפנים, היא תהיה בפנים. תרצו אותה בחוץ, תהיה בחוץ. מבחינתנו אנחנו נצמדנו להנחיות. זה דבר ראשון. דבר שני בעניין ההקלה של החניה. אין לנו עוד בקשה להקלות. אפשר לראות למעשה טבלת מאזן החניה. רואים את מאזן החניה? זה נמצא בתוך ההרמוניקה שלכם. אנחנו נצמדנו לתקן חניה של 1.5. זאת אומרת 12 יחידות דיור, הנה, בבקשה, 18 דיירים זה תקן של 1.5, בבקשה. יש לנו תקן 1.5 פלוס עוד 300 מטר מסחר, אנחנו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

מקבלים פה עוד 6 חניות. סך הכל תוכננו בתוך תחום המגרש 27 תאי חניה פלוס שתי חניות נכים. זאת אומרת שגם מבחינת תקן חניה מחמיר אנחנו עומדים בזה. אנחנו רואים להתקדם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: למי מה שכתוב לא פלוס שתי חניות נכים אלא מתוכן שתי חניות נכים.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אנחנו מדברים פה, שוב, אני אומר, אם יש פה הסתייגויות, ברשותכם, אנחנו השתדלנו, אנחנו עובדים על הפרויקט הזה מעל שנה וחצי. כמו שאתם יודעים, הפרויקטים שלנו למעשה לא מסתכם בזה, הוא מסתכם בכל המתחם, ברשותכם, כולם רואים את ההדמיה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: יופי. כל המתחם שהיזם ניסנו מטפל בו זה לכאורה ממגרש 217 בואך צפונה למגרש 224. אנחנו רואים פה מתחם שלם ומכובד שלמעשה המתחם הזה מהווה 50% מכמות יחידות הדיור הקיימות היום במתחם. יש לנו 200 יחידות דיור ועוד 100 יחידות שמתוכננות על הכביש. למעשה הפרויקט שלנו הוא זה, אתם רואים את הפרויקט? אלה פרויקטים שכבר נמצאים בבניה וקיבלו היתר. התחילו כמובן את היתר הבניה חצי שנה אחרי שהתחלנו את הפרויקט הזה. הם ברוך השם בבניה, אין לנו תלונות. הפרויקט הזה תקוע. אז חשוב לי קודם כל להבהיר את סוגיית החניה. אז אמרנו החניה נמצאת בעורף הבניין. אפשר לראות את זה. הדמיה מאד יפה. אבל החניה לכאורה נמצאת בכל הפרויקטים שאושרו, בעורף הבניין, מתוך רצון באמת גדול להתרחק מהדיירים, לא לפגוע בדיירים, כי אנחנו מבינים שזו בניה רוויה, אנחנו מבינים שיש לנו פה למעשה מגורים צמודי קרקע. השכונה מבחינתנו מאד מאד חשובה. אנחנו לא עוצמים את העין, אנחנו עושים את כל המאמצים שלמעשה הפרויקט הזה ישתלב ככל הניתן עם בניה צמודת קרקע. אפשר לראות למעשה את הרצון שלנו לרדת, ככל הניתן, אתם רואים? שתי קומות בלבד. המקום היחיד שאנחנו מקבלים שלוש קומות, בשביל לא לפגוע בדיירים שנמצאים פה בשתי קומות, זה למעשה המקום הזה שנמצא מעל המסחר. הרצון שלנו להתפרס הוא אך ורק בשביל, אני אראה לכם את ההדמיה מאחורה. הוא אך ורק בשביל לא לפגוע בדיירים. תראו את החניות, החניות הן המפרידות והמרחיקות אותנו כ-25 מטר מבנייני המגורים שנמצאים בגב הפרויקט. אם אנחנו נסתכל על התקדימים התכנוניים של הבניה הרוויה שלכם בשכונה הזאת, כל הבניה הרוויה צמודה 5 מטרים אל הבניינים הקיימים. אנחנו התרחקנו בין 20-25 מטר מהבניינים בכדי שלא יהיו התנגדויות. אחד, שתיים, מבחינתנו הדיורוגים יתבצעו משני הכיוונים. אנחנו רואים דיורוגים לכל דירה ודירה, גם מאחורי הפרויקט, אתם רואים? כל דירה קיבלה דיורוג אחורי,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: ברשותך, סליחה על ההפרעה, שמי ביסמוט אבי, תראה לנו את ההדמיה בחזית הבניין ואת הדיורוג אתה מדבר עליו.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אני אומר עוד פעם,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתה אמרת יש דיורוג, סליחה, משני הכיוונים, וגרים פה דיירי הסביונים. תראה לנו את חזית הבניין, שנבין את מה שאתה אומר.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אז אנחנו מראים לכם את חזית הבניין. ואבי, אני אחדש לך שחוקי תכנון ובניה, אם אתה תפתח את התקנון, אז חוקי התכנון והבניה כשמגדירים חזית, הם לא מגדירים חזית קדמית בהכרח, הם מגדירים את חזית הבניין. ולכן קודם כל גם מאחורה וגם מקדימה יש דיורוג, אחד. שתיים, לא נעים לי להפתיע אתכם, אבל פרויקט שאישרתם לפני כשנה, לא הקפדתם על נושא הדיורוגים. ולכן אם אתם רוצים שנפתח את כל הקלפים, אני אראה לכם את אותו פרויקט,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתה יכול לפתוח הכל.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: בבקשה, אבי, אתה רוצה לראות את הדיורוגים אז אני מציג לך.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תראה לי את הדירוגים מקדימה, בחזית.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : שניה, קודם כל הגדרה, תסתכל בתקנון בסעיף, אם אתה רוצה,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אתה אמרת דבר אחד, תקשיב, תקשיב, תן לי לכבד אותך, אני עושה את זה פה בצד, אני לא רוצה להפריע לך בכלל ואני רוצה לכבד אותך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : תודה.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : באותה מידה כשאני אדבר תכבד אותי. אמרת יש, הבניין מדורג משני הכיוונים, ברשותך תראה לנו את החזית, מה הבעיה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אז אני אומר עוד פעם, אני אראה לך את הכל,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : הבנתי, אתה לא רוצה לתת תשובה, אתה יכול להמשיך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, תקשיב, קודם כל אני שתקתי עד עכשיו, אז אין לי בעיה שתשאל ואני אענה. אבל בבקשה, אם אתה רוצה תשובות תן לי גם לענות אותן בקצב שלי, כי שתקתי 20 דקות וחייכתי כמעט שעה עד שהתחילה הישיבה. אז בבקשה. עכשיו,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אנחנו באותה מידה מחכים גם.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : בסדר. עכשיו, אבי, חשוב לי מאד לומר ואני אומר את זה ואני בן אדם מאד כן. יש לי משרד עם כמעט 20 אדריכלים, ניסיון של כמעט 17 שנה בתחום ואני האחרון שאנסה חלילה לפגוע פה במישהו. אני כמתכנן אעשה הכל שכל מי שייהנה מהפרויקט ומי שסביבו לא ייפגע. אני עכשיו חוזר לדיון. אם אני מסתכל על הדירוגים אז אנחנו רואים חזית בניין, אוקי? אנחנו רואים לכאורה שהדירות הללו, קודם כל רוכנות על מרפסת. הדירות הללו יש להן דירוג, תסתכל על הדירוג, אתה רואה? אנחנו לכאורה מקבלים דירוג לכיוון הכיכר המרכזית של מרפסות, זה אחד. הנה הדירה הזאת. הדירה השניה מקבלת דירוג פה, אנחנו רואים את הדירה הראשונה. הדירה השניה מקבלת את הדירוג כאן ואת הדירוג כאן. הדירות האלה, 1, ו-2 הן מקבלות את הדירוג שלהן אחורה. אני השתדלתי בכל מאודי לשמור על נושא הדירוג, חד וחלק. אני מגיע עכשיו להקלה השלישית ברשותכם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : תראה לנו את הדירוג מהצד השני, אתה לא מראה את הדירוג.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אתה רואה? אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, התמונה קפואה, אני לא רואה שום דבר.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : שניה ברשותך. עכשיו אתה רואה, אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני רואה את התמונה הזאת, אני רוצה לראות מהצד השני.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אה, בסדר.

מקליטה : היועצת המשפטית אומרת : גם אני חשבת על זה שאין דירוג וזה שונה מהוראות התכנית. נעם, האם זו לא סטייה ניכרת, לא תואם את אופייה של הסביבה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כל הפרויקטים האחרים שלו הוא הקפיד על הדירוג לחזית של הרחוב, זאת אומרת לכיוון הפארק. ולפרויקט הזה, להבדיל משאר ההיתרים, זה לא קיים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אז אני רוצה לומר שזה חד וחלק קיים, כי ראינו את החזיתות בהגדרה, חזיתות המבנה בהגדרה שהתב"ע רוצה להחמיר, קודם כל היא יודעת לשים סעיפי סטייה ניכרת, בתב"ע הזאת אין סעיפי סטייה ניכרת ולכן אי אפשר לשייך סטייה ניכרת לנקודה הזאת, דבר ראשון. דבר שני, התב"ע בסעיף 3.3 מדברת על חזיתות. היא לא אומרת חזיתות קדמיות ואחריות, ראה עובדה פרויקט וקנין שלכאורה יש לו חזיתות אחוריות וקדמיות שבאופן חלקי, חלק מהדירות לא קיבלו דירוגים והפרויקט בבניה. ולכן אני אומר שאי אפשר לדייק עכשיו האם מדובר פה על חזיתות קדמיות או אחוריות. אבל אם אנחנו רוצים להחמיר אז אנחנו רואים לכאורה שדירוג באופן כזה או אחר במרבית הדירות קיים לכיוון החזית, ובשאר הדירות קיים לאחור. ולכן אני לא חושב שאפשר להקפיד על הסוגייה הזאת, וזה בטח ובטח לא סעיף סטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שחר, אני לא דיברתי על סטייה ניכרת, אני רק רוצה להבהיר. אתה רואית שיש תכנית בינוי, נכון? יש נספח בינוי לפרויקט. בנספח הבינוי מראים לאיזה כיוון הדירוג נמצא. בנספח הבינוי רואים בצורה חד משמעית שהדירוג הוא לכביש הראשי, וגם בפרויקט של גיל וקנין מראים לאיזה כיוון הדירוג שלו והוא ביצע את הדירוג שלו בדיוק לפי נספח הבינוי.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אוקי. אז אני רוצה קודם כל לומר שקודם כל נספח בינוי, כמו שאתם יודעים, הוא לא מחייב, בדגש על העובדה שאנחנו רואים תקדימים, זה דבר ראשון. דבר שני,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היה דיון בנושא הזה, תסלח לי, רק הערה בסוגריים. שהיה דיון בוועדת ערר ויש פסיקה שנספח בינוי, גם אם הוא מוגדר כנספח מנחה, הוא נספח מחייב.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: יופי. ולכן אתה מביא אותי עכשיו לסוגיה הבאה, סוגיית התכסית. אם אנחנו נפתח עכשיו את נספח הבינוי, אני מעלה לכם פה בבקשה, אני הכנתי עבורכם, סרקתי לכם את תשריט המצב המאושר והדגשתי לכם ברשותכם את סוגיית התכסית. אם אנחנו מסתכלים, אתם גם מוזמנים אחרי זה להסתכל ואם תרצו שאני אעלה לכם את התשריט ואת תכנית הבינוי אז אפשר לראות את הסידור של הבתים בתשריט הבינוי, בתשריט מצב מאושר לכאורה ואם כל אחד, איש מקצוע, בבדיקה פשוטה באוטוקד יעשה בדיקה של שטח התכסית של הבינוי שמופיע בתשריט, ימצא לכאורה שהאדריכל שתכנן את התב"ע מיקם שטח מבנה בשטח של 735 מטר. וכאן אנחנו רואים עוד פעם סתירה בין התקנות לבין מסמכי התב"ע, שזה אומר התשריט של המצב המאושר. אז אנחנו קודם כל רואים שאנחנו מבקשים פה בניין עם תכסית ללא בקשה של זכויות בניה נוספות, אלא מתוך רצון לייצר בניין ארוך.

(משפחת לוי הצטרפה לשיבה)

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אנחנו מבקשים פה מבנה עם תכסית יותר גדולה מהתכסית שהתקנון מנחה, של 600 מטר. אבל אנחנו גם רואים שהתשריט המאושר מציג בניין של 735 מטר. זאת אומרת שהמצואות הזאת, ואנחנו גם יתרה מזאת רואים את התקדים הזה, אותו תקדים של סתירה בין מצב של תשריט שהוא נחשב כנספח תב"ע לבין התקנון שהוא לכאורה נספח תב"ע קובע, אנחנו מוצאים סתירה שראינו שבפרויקט של וקנין באתם לקראתו ואפשרתם 5 חניות בחוץ. ולעומת זאת אנחנו מבקשים חניה אחת פשוטה שגם אותה רצינו למקם בפנים ואתם בסופו של דבר עם החניה הזאת עשיתם בעיות שאנחנו מבקשים חניה אחת, ושם הוא קיבל אישור ל-5 חניות בחוץ. אז אנחנו מבקשים חברים, אם אתם רואים את ההדמיה, אתם רוצים את ההדמיות, אתם תבינו כמה שאנחנו רוצים להתחשב בפרויקט וזה אולי נשמע לכם קצת בקשה מופרזת. אבל חברים, אנחנו רוצים לבנות את השכונה הזאת ולא לפגוע בה. ביקשתם, אבי ביסמוט ביקש שלא נמכור משקאות חריפים, אז זה לא יימכר. אנחנו לא באים לפגוע בשכונה הזאת. באים לעשות פה שכונה טובה. אנחנו נעשה את כל מה שתבקשו. וגם אם אנחנו נבחן בצורה פשוטה את כל הבקשות שהתקבלו בשנתיים האחרונות בשכונה הזאת, בסביונים, כולם קיבלו הקלות בתכסית, כולם. משפחת זכריה, משפחת בן חמו, משפחת מלכה, כולם קיבלו הקלות בתכסית. והקלות נוספות על קווי בניין וכאלה. אז בואו חברים, נעם, אתה מכיר אותי כבר מספיק זמן, אנחנו לא באים לריב, אנחנו רוצים לעשות לכם פה שכונה יפה וטובה. בואו תשחררו אותנו,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

(מר שי סיוס הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שחר, אני רוצה לענות לך. אני מכיר אותך והכל בסדר גמור, אני רק רוצה להבהיר לך שהיתה פה החלטה של ישיבת משנה שדיברה על איזה הקלות נותנים ואיזה הקלות לא. דיברו בבתים הפרטיים לתת הקלה מ-110 ולהגדיר מה הנושאים שעומדים. ולגבי המגרשים בבניה הרוויה, בכלל אין הקלות, זה ההחלטות של הוועדה. אתה משווה מלפפונים לעגבניות ולא מלפפונים למלפפונים, זה הכל. אבל בסדר, אתה שמעת, אני מקווה שהבהרת ואנשים הפנימו. ואנשים יצביעו פה, יחליטו, זה נבחרה הציבור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני רוצה שנציג המתנגדים יגיד את דבריו ואז אנחנו נקיים את הדיון הפנימי וכולם יצאו.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: לא, לא, אבל אני רוצה גם כעורך דין לענות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, לפני הדיון הפנימי אני רוצה לשאול שאלות את היזם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסדר גמור.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אני גם רוצה בבקשה ברשותכם, ישיבת זום זה דבר מאד מורכב, אם נכנסו עכשיו דיירים לפגישה, שהם לא שמעו את החצי שעה של הנאום עכשיו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הם יושבים פה בחדר ישיבות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: מעולה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: חברים, מהנדס העיר, מתי אנחנו יכולים לענות על ההתנגדויות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בוא נשמע את המתנגדים ואז אתה תוכל להשיב להם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: מצוין, תודה רבה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבי, רשות הדיבור אליך.

נציג השכונה מר אמיר לוי: אני יכול גם להצטרף? גם יש לי מה להגיד בנדון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבי ביסמוט הצטרף לידי, הוא וועד השכונה, נציג המתנגדים.

מקליטה: היועצת המשפטית אומרת: ההקלות לא על חשבון חניות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: גם לא ביקשנו הקלה בחניה.

נציג השכונה מר אמיר לוי: רק ביקשת להיכנס מהרחוב הראשי פנימה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, תנו למתנגדים להציג ואחרי זה בדיון היא תגיד מה שהיא טוענת.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: קודם כל צהריים טובים לך אדר' שחר. אני שמח מאד שאתה אולי קצת יותר מדייק מבעלי החברה. בשיחה שלי עם בעלי החברה בעצם הוא לא מבקש כלום. עכשיו אתה מציג לי בקשה בנושא חניה תפעולית, הקלה בנושא הדירוג, הקלה בתכסית, שרק שלושם דיברתי עם מנהל החברה, בעל הבית של החברה, אדון ניסנוב, הוא אמר לנו יש לנו בעיה עם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

החניה וזה רק (נשמע מקוטע) מאשר לי דבר כזה, יש לי חתימה. אז אולי לפני שאתם כל פעם מוציאים לי שפן אחר, אולי תגידו לי פעם אחת ולתמיד, גם הפקידה שלכם, אליס, אמרה, יש לנו אישור חתום על הכל, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר ומההנדסה. אם יש לכם תציגו עכשיו, אם אין לכם, נדע איך להתנהל. זה הדבר הראשון.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אז אני אציג לך עכשיו, אתה רוצה שנעשה פרה, פרה? אוקי.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אני שואל שאלה, אדון ניסנוב אמר, אם אלה בעצם הבקשות שלך נתייחס לבקשות. אז בעצם אתה מבקש שלוש בקשות, לא בקשה אחת לחניה תפעולית. הגדרה של חניה תפעולית לצורך העניין זה פריקה והעמסת משאיות, זה הורדה והעלאת נושאים, נכון? מסכים איתי? יופי. עכשיו אתה מנסה בעצם להגדיל את התכסית של הבניין. בפועל אתה אמור לבנות 600, אתה דורש 150 ובעצם אתה מגיע ל-750. אם זה נכון עד עכשיו הנתונים האלה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: נכון.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אז כמה מטר מרובע אתה הולך לבנות?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: איך?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כמה יש לך זכויות בניה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: זכויות בניה, אנחנו נצמדנו לזכויות בניה.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כמה? תגיד לי במספר, כמה במספר?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: כמה מטרים יש לי?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כן.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: 1440 פלוס תוספת להגדלת מרחבים מוגנים, שזו מציאות בשטח.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: יופי, זאת אומרת אתה מגיע ל-1505.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: נכון. אז אני מסביר עוד פעם, אבי, כי אם אתה, חבל שלא נפגשת איתי לפני כן, הייתי מסביר לך את הנתונים האלה, כי הם קצת לא רלוונטיים. 1440,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: לא, לא, אני אגיד לך,

נציג השכונה מר אמיר לוי: אין להיפגש לבד, הוא נציג.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: שחר ברשותך, אני אסביר לך משהו אחד שיהיה ברור. ביסמוט אבי הוא דייר ועוד 220 דיירים שמתנגדים, לא איזה חותמת גומי חלילה לבוא ולפגוע ביזם כזה או אחר, ממש לא. גם בפגישה שלי עם אדון ניסנוב, שלא רציתי להיפגש לפני שנתיים, על ידי חבר שלו איציק ביטון, אמר לי אדון ניסנוב בפירוש, אבי, אנחנו רוצים להתחיל את הבניה, אנחנו לא שפץ, לא מתחילים לא בהקלות, לא בבקשות, לא כלום. הוא קיבל מאיתנו ברכת הדרך וסע. סליחה על הביטוי הלא נחמד להגיד לו סע, אבל ברכת הדרך הוא קיבל. הדברים במציאות בפועל משתנים. ברגע שאדוני מגדיל את התכסית זה בא על חשבון דברים אחרים. אדון ניסים גלעם כבודו מונח במקומו ובשיקולים שלו אני ממש לא נכנס. אני לא יועץ תנועה ולא בסמכות של יועץ תנועה. הטענה שאני הבנתי מכם שבעצם הכניסה לרחוב היא בעצם צרה. אתה מסוגל בעצם להגדיל תכסית, נכון? אתה לא מסוגל לפתוח את פתח הכניסה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אני אסביר,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : זה הדבר הראשון. עכשיו אני הבנתי מאדון ניסנוב,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, אחד, אחד.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, אני הבנתי מאדון ניסנוב, ברשותך, שהוא מגיש תביעה נגד מהנדס העיר, כי הוא לא מנצל את כל זכויות הבניה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, בוא דבר, דבר.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אתה יודע למה אני אומר לך את זה? להראות לך את האמינות שלכם.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, חס ושלום, ברשותך דבר אחד, אני אענה לך ברשותך בשביל שנסגור את זה, אחרת זה יתארך. קודם כל, בנושא חניה תפעולית אני חוזר ואומר. החניה התפעולית במתכונת של הבניין הנוכחי תוכננה בתוך תחום המגרש. חד וחלק. אתה רוצה שאני אציג לכם את התכנית? אני גם אציג לכם את התכנית. החניה תוכננה בפנים. היה דיון סביב החניה התפעולית הזאת, ומהסיבה שאנחנו נדרשנו להוציא אותה החוצה והנושא של ההוצאה החוצה עלה לנו בהרבה מאד זמן, ולמה? כי פעם ראשונה יועץ התנועה שלנו היה צריך לתכנן את התכנית של החניה התפעולית בחוץ, זה פעם ראשונה. ופעם שניה היועץ תנועה שלכם, משרד אור מהנדסים, שזה משרד מכובד וגדול. אישר את ההעמדה של החניה הזאת בחוץ, ורק לאחר מכן ברוך השם אושר לנו לשבת בפורום הזה. אז כך שמבחינה מקצועית החניה הזאת מתוכננת בקפידה מקצועית לעילא ולעילא, בסדר? עכשיו אם אפשר, כל הנושא הפוליטי שבינד,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, לא, לא, זה לא פוליטי, סליחה, סליחה,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : שניה, אם אני לא אומר כלום,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, אתה לא אמרת כלום.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, שניה. כל הנושא בינד לבין ניסנוב,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : חס וחלילה, חס וחלילה, תעצור,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : הוא פחות רלוונטי, אני חושב שבוא נדבר,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אז בוא נדבר מה רלוונטי.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : בדיוק.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : דרך אגב, לא עם אדון ניסנוב, לא עם אדון וקנין, לא עם אדון שפץ, אין לנו בעיה עם אף אחד. אף אחד לא מעניין אותנו, אף אחד לא מאכיל אותנו ואנחנו לא מאכילים את אף אחד. אנחנו מדברים עניינית. אדון ניסנוב נכנס לתוך גבעת הסביונים כשהוא יודע ששנים גבעת הסביונים נאבקים נגד הקלות, שינוי תב"ע וכל מפגע אחר. הוא ידע את זה מראש. הוא ידע את הכלה שהוא הולך אליך. זה שעכשיו הוא בא, כן נראה לי, לא נראה לי, זו צריכה להיות בעיה שלו. עכשיו תראה את החוצפה שלכם. אתה עושה בעצם דירוג לכיוון הצד השני של הדיירים, אתה בעצם פוגע בפרטיות שלהם. אתה רק שכחת לציין שקומת מסחר היא לא קומה של בית מגורים. קומת מסחר היא כפולה מתוך בעצם דירה רגילה, ועל זה אתה עולה בעוד שתי קומות. ברשותך שירה, אני ביקשתי ממך להעלות תמונות של הדמיה, אני רוצה שתעלי את זה בבקשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

מקליטה: חברים, יש פה עוד מתנגדים שכנראה הייתי צריכה לצרף אותם. סמי נתנוב.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: מצורפים פה כל שניה עוד אנשים ועוד אנשים. אני חייב לציין כבר עכשיו שחוץ מאבי ביסמוט לא הוגשה התנגדות על ידי אף אחד, וגם אבי ביסמוט עצמו לא הגיש תצהיר כמו שצריך, חתם בשם תושבי סביונים וזה הכל.

נציג השכונה מר אמיר לוי: אני כגובל רוצה לעדכן אותך שאתה אפילו לא פנית לעדכן אותי שאתה מבקש הקלה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: ההקלות מפורסמות ואפשר לעיין בהן.

נציג השכונה מר אמיר לוי: איפה פרסמת? לא שלחת מכתב אפילו, מה אני אמור לרדוף אחריו?

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: ההקלות מפורסמות, לא צריך לשלוח שום מכתב.

נציג השכונה מר אמיר לוי: טוב. אולי היועצת המשפטית תגיד.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: חברים, ברשותכם אני רוצה להציג לכם חברה קבלנית שברגע זה היא בונה. הוא לא ביקש, לא הקלות, לא שינוי תכנית, שום דבר. הוא בנה לפי התב"ע. תראו מה קורה עכשיו לאותו בית קרקע, לאותה וילה. תסתכלו, אני ממחיש לכם את זה מקרוב. תראו איזה אסון, איזה נזק נגרם לאותו דייר. נכון שזו כבר בעיה שלו, הוא קנה מראש, זאת התב"ע. אבל שואל אותך, אדוני,

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אבל מה זה קשור אלינו?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: זה קשור אליך, להמחיש לאותם חברי וועדה לתכנון ובניה שהקבלן הזה עכשיו, וקנין, רעון וקנין בנה את הבניין הזה, ללא ההקלה, ללא כלום, איך הוא נכנס לתוך הפרטיות של אנשים. הגדיל את התכנית, שינה את המרפסות, את החזית, את המדרוג מכיוון הכביש, עשיתם את זה לכיוון הדיירים. אז אני שואל אותך מהן ההשלכות של הדבר הזה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אני רוצה להגיד לך משהו בבקשה, כי אני רואה פה שההתנגדות היא אמוציונלית ואני חייב להגיד שאני לא רוצה להגיד את זה אישית כלפי אף אחד מכם, אבל נראה פה שההתנגדות של השכונה הזאת היא פשוט התנגדות חצופה. אתם כל אחד ואחד מכם קיבל שם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, סליחה, שחר בבקשה לעצור את הוויכוח האישי, עם כל הכבוד, זו וועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי ולא איזה שק אגרוף פה, אחד מתאגוף עם השניה. אני מבקשת שהמתנגדים יגידו את ההתנגדויות, אחרי זה יינתן לך הזמן להשיב, תתחילו לנהל דיון ענייני. מה הנימוקים להתנגדויות, למה אתה מתנגד מבחינה תכנונית ואתם תשיבו לוועדה את התשובות שלכם ובוזה נגמר הדיון. זה הפך להיות עכשיו כאן איזה מקום אגרוף. זהו, מספיק.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: חברים, אני מצטער, אני רוצה ברשותכם להציג עוד פעם את הטענות שלנו. חניה תפעולית, בכביש ראשי שמוביל לתוך השכונה, אני לא חושב שדייר שמגיע לבית שלו אמור לחכות, להמתין שמשאית תפרוק סחורה או משאית זבל או הורדה והעלאת נוסעים, או שלוש משאיות מחר יעמדו בכביש הראשי הזה. דרך אגב, למי שלא יודע, הכביש הזה מוביל ברגע זה לתכנית עתידית שנמצאת במנהל מקרקעי ישראל, שרוצה להעביר דרך הכביש הזה שכונה עתידית לכיוון מערב. אני לא רוצה להגיד לכם מה ההשלכות של הדבר הזה.

(מר מישל טפירו יצא מהשיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 47

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : דבר שני, לגבי הדירוג. לאורך כל הדרך, מכיוון מזרח, איפה שלא התנגדנו, איפה שבעצם אפילו, כשנושא ההקלות שביקשתם היה נושא הממ"דים ולא היתה לנו שום התנגדות שם, הכל מדורג. אני חושב שהבניין שלכם אמור להיות תואם בעצם את כל מה שמצד מזרח. לא יכול להיות שזה יהיה שונה. אדון אדריכל יקר. הבניין שלך כרגע, שאתם מציגים אותו, ברשותכם, הוא עומד בעצם בחזית הכיכר, בכניסה לגבעת הסביונים. המדרגות שאתה בעצם מציין אותן שם, אתה יודע מה המשמעות של המדרגות האלה? גם מבחינה בטיחותית, גם מבחינת מקומות ישיבה, גם מבחינת מתלה לשטיחים, לכביסה ולכל מה שאתה רוצה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : איזה מדרגות רק?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תכנונית שלך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : איזה מדרגות רק תסביר.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : בחזית הבניין.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : איזה מדרגות אלה? תסביר לנו רק על איזה מדרגות אתה מדבר.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : המדרגות בחזית הבניין שאתם מציגים אותו.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : של מה?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : המדרגות האלה בחזית הבניין.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : מדרגות לעליה לקומות?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : כן, בעליה לקומות.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אוקי.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : זה חזית הרחוב. תחשוב לרגע אחד מה קורה, המדרגות לא מקורות. בזמן גשמים המדרגות האלה יכולות לשמש למתלה כביסה ולכל מה שצריך דבר כזה, מבחינה תכנונית.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, אתה מהנדס העיר, אתה אדריכל?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, זה כבר לשיקולים, אני גר בשכונה,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כן, אבל מה זה קשור? אבי, אני אסביר לך, זה הפרויקט הכי יפה שקיבלת בשכונה, כי אני ראיתי את הפרויקט הסמוך. אז בוא, לא רלוונטי, לא להיכנס לי ליופי של הבניין.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, אתה שם,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, הבניין הזה הולך להיות מצופה באבנים הכי יקרות שיש, על מה אתה מדבר בכלל? הבניין הזה הולך להיות הכי מושקע שיכול להיות.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : מבחינתך, סליחה, זה מבחינתך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אני אדריכל הפרויקט.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 48

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : זה מבחינתך וזה בסדר גמור.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : הדיון צריך להיות רק בהתנגדויות, אבי. הדיון צריך להיות רק בהתנגדות להקלות, זה הכל.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אני אציג את הדברים האלה למהנדס העיר שהוא יצטרך לתת את הדעת וחברי הוועדה את, אבל אני חייב להאיר את עיניהם, גם אם אתה עושה דירות גן, זה נותן להם כניסה מכיוון הכביש הראשי וכניסה מכיוון החניה, אני לא צריך להגיד לך פתח למה אתה נותן להם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אבי, חבל ברשותכם שאתם נכנסים לפינה התכנונית כי היא לא רלוונטית לוועדה, בטח לא לוועדת התנגדויות, אחד. שתיים, אם אני אצמד, ואני אומר לכם את זה בצורה הכי כנה. אם אני אצמד לבניין של 600 מטר תכסית, אתם תקבלו פה בניין שהוא בן שלוש קומות, מאסיבי, כי יש פה זכויות של 1500 מטר. חשבון פשוט, פשוט, של 600 מטר תכסית. תחלק 1505 מטר ב-600 מטר, אתה תקבל מפלצת של שלוש קומות, של שנות ה-50, מלאה, גוש אחד, לא דומה, מסתירה,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, לא, לא, תשמע, אתה יכול להפחיד את מי שלא מבין.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אני לא מפחיד.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אתה יכול להפחיד את מי שלא מבין עניין. ברגע שאתה העלית את התכסית, אתה עלית באותה מידה למעלה.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : ממש לא.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, ברגע שהגדלת את התכסית אתה עלית גם למעלה באותו גובה.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אבי, אתה טועה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מציע, תקשיב, אדריכל, אני מציע לתת לאבי לסיים ואחרי זה נמשיך בדיון, למה זה ייקח לנו שעות ככה.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : חברים, אתם צריכים להבין דבר אחד, שהדירות האלה ללא מחסנים. המסחר והמגורים מגיע להם גם חניה. בטח אנשים שיבואו למסחר לא יצטרכו לחנות בכיכר ולא יצטרכו לחנות על המדרכות. וזה יבוא על חשבון, הגדלת תכסית זה יבוא על חשבון החניות. ואם אתה בדירות גן לא תיתן להם גם את המסחר, הם יעשו את המחסנים שלהם גם בחוץ וזה חזית השכונה. ולזה אתה גם אמור להתייחס מבחינה תכנונית. עם כל הכבוד, אני לא יודע איפה אתה גר, ואני רוצה להאמין שאתה בחרת לגור בסביבה נקיה ויפה וכמו שצריך. אז אני לא שונה ממך. ואם אתם קוראים לעצמכם באמת אנשים הגונים וישרים והכל, תמיד תדייקו בדברים שלכם. ואל תגידו לי שאתם רוצים לתבוע את ראש העיר ומהנדס העיר כי אין לכם זכויות בניה כי חסר לכם אם אתה באמת רוצה לעשות מדורג ולחשוב באמת על אנשים, תעשו אותה לכיוון מזרח, לא לפגוע באנשים שגובלים שם מאחורנית. איפה חניות למסחר? אם אתה נותן פתרון לחניה תפעולית, אין בעיה, איפה הבעיה? אתה יודע שמגרש 220, מבחינת הגודל שלו, 2.726 דונם הוא תואם למגרש 219. מה אתה תגיד לי מחר על מגרש 219, יש לי בעיה, יש לי חניה, אני חייב להגדיל את התכסית. אם אני מתחיל איתך ככה לאן אתה רוצה להגיע איתנו? חברה, שאדון ניסנוב המכובד, מה שהוא אמר, אני לא מתכוון לפגוע בגבעת הסביונים, אני רוצה להיצמד לתב"ע ולהתחיל את הבניה שלי, שיעשה את זה עכשיו. לא עכשיו, סליחה, מתנצל, שיעשה את זה בקצב שלו. זה שהוא מושך את הזמן וזה שהוא מפסיד זה לא בעיה שלנו, אנחנו הדיירים לא רוצים לפגוע באף אחד. חברי הוועדה, היועצת המשפטית, מהנדס העיר, כל מי שמחובר. אתם יודעים טוב מאד, במשך תשע שנים, גם היום אנחנו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 49

יודעים מה רלוונטי לוועדה מחוזית, (לא שומעים, לא ניתן לתמלל) הרי כל הרעיון לא בעצם בא להיטיב איתנו כמה לנו יהיה טוב, בוא נהיה פיירים. זה בסדר, ניסנוב הוא קבלן, הוא רוצה להרוויח כסף, זה בסדר, זו לא עבירה. שלא יעשה את זה על חשבון דיירים שגובלים, שלא יעשה את זה על חשבון קרקעות שהולכים לבנות שם ואנחנו הולכים להיפגע. אתה יודע מה אני עכשיו שואל אותך? אולי בדירות תיקח ממש, המרפסת שלך שגובלת לדירות שם. חבריה, מבחינה תכנונית זה לא נראה טוב, המדרגות האלה זה פתח, פתח לסגירה אחר כך באסכורית וכל זה, כי זה חשוף לגשמים, זה סכנה מבחינה בטיחותית. כל אחד שירצה לעשן את הסיגריה במקום לעשן אותה בבית ישב לי על המדרגות, זה יהיה מתלה כביסה. יש לי חששות מזה ואני לא חושב שאתה רוצה לתת גינה שזה יהיה על חשבון הגינה שמגיע לך. חבריה, לסיכום, באמת. אנחנו לא (לא שומעים, לא ניתן לתמלל) אף אחד חלילה, אנחנו מאחלים לכולם הכי טוב. אנחנו נפגעים מזה, אנחנו ב-2009 רכשנו את המגרש הזה ואנחנו רוצים כבר שתסימו. אנחנו מתעכבים בגללכם, הפיתוח לא מתקיים בגללכם, כי זה מותנה בגלל הבניה שלכם. אם אדון ניסנוב ידע את זה, הוא ידע מראש מה ההשלכות של הבקשה של ההקלות וכל זה, חבל מאד. אני אמרתי לו גם בשיחה אישית שלי איתו, אדון ניסנוב, אל תפסיד כסף, אני מאחל לך בהצלחה, תתחיל את הבניה. אבל אתם יזמים, אתם רוצים להרוויח כסף, וזה בסדר, וזה בסדר גמור, זה לא פשע. אבל אם זה יפגע בנו, בדיירים, למה? זה הכל. אני מאחל לכם שיהיה לכם בהצלחה, חברי הוועדה תחשבו טוב, טוב, תראו את התכנית, את הדרישה שלהם, זה לא מדורג, זה לא תואם את שאר הבניינים, אין לו חניות למסחר. דרך אגב, המסחר הזה אמור לשרת 500 בתי אב. עכשיו אתם תחשבו רגע אחד עם כלי רכב מה קורה.

(מר מישל טפירו חזר לשיבה)

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: חייבים לדאוג לחניות, חייבים לדאוג לבניין שבאמת יהיה מדורג בהתאם לשאר הדברים. חניה תפעולית על כביש ראשי אני לא חושב שצריך. תודה רבה לכם, שיהיה לכם רק בהצלחה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יכול להיות שעדיף שהיזמים ישיבו לדברים שהושמעו כאן, ואז אולי חלק מהשאלות שבכוונתי ובכוונת אחרים לשאול ייענו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אליאור, הם אומרים שאין צורך, תתקדם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש שאלות ליום או למתנגדים, זהו.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אני רוצה להשיב, אני מבקש להשיב. אני רוצה להשיב להתנגדויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, ששיב.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: שלום לכולם ונעים מאד. שמי אבי בבג'נוב, אני עורך הדין של הפרויקט הזה, אבי בבג'נוב, משרד הרטבי בורנשטיין בסון. אנחנו מייצגים את בעל המגרש, רכשנו את המגרש הזה לפני שנתיים בערך ולצערנו היתרי הבניה האחרים יצאו וזה אנחנו הגענו רק עכשיו לדיון ובעזרת השם נקווה שנעבור אותו. למרות שההתנגדויות כאן נשמעו מאד מאד אמוציונליות, אני חייב להגיד שמסקירה קצרה וזריזה שעשינו של הבקשות להיתר וההקלות שאושרו בסביבה, ההקלות שלנו הן מאד מאד מאד מזעריות, שוליות, לא משמעותיות ורק מיטביות עם המתנגדים. כי אם המתנגדים היו מבקשים להתייעץ עם אדריכל מטעמם ולראות איזה בניין מכוער ולא יפה היה אפשר לעשות פה בלי הקלות, ואז לא יכלו בכלל להתנגד, הם היו נפגעים הרבה יותר. כמו שהאדריכל שלנו אמר קודם, המגרשים הפרטיים קיבלו הקלות משמעותיות, חלקם קיבלו הקלות של 30, 40 ו-50% בתכסית מעבר למה שהתב"ע מאפשרת. היא מאפשרת 110 מטר, קיבלו 150, 160,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה מדבר על היולות, כן?

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: הכל ממוסמך רבותי, הכל מודפס פה אצלי מול העיניים והכל כתוב. אפשר להציג הכל אחר כך. אחרי כל ההקלות שקיבלו כאן בעלי הקוטג'ים והבתים הפרטיים, הם צמודים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 50

אחד לשני, הרבה, הרבה יותר צמוד מאשר אנחנו קרובים למגרשים השכנים ביותר. לכן אישור ההקלה בתכסיות בצורה כזאת גורפת לבעלי הבתים בסביבה ולנו, הקלה כזאת מינורית לא לאשר אותה זה בהחלט אפליה, לא לעניין וגם פוגעת תכנונית בהם עצמם, במתנגדים וכלכלית פוגעת בנו ביזמים, כי התכנון הכי טוב, הכי יעיל לכולם באמת זה התכנון הזה. אם ייקחו אדריכל ויבינו מה אפשר היה לעשות פה, היו מבינים שהתכנון הזה הוא הכי טוב.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הכי טוב למי?

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: רבותי, אני מבקש, באמת אחרי כל שתי מילים היה לי מה להגיד ובאמת התאפקתי כדי להגיב בצורה רציפה. התכנון הנוכחי טוב לכולם רבותי, לטובת כולם, במיוחד לטובת הבתים הפרטיים, למה? מי שמכיר את הרחוב, אתם חיים שם, אתם מכירים, הרחוב הזה הוא בעליה. אני אתמול הלכתי, ביקרתי שם במשך שעה, הבניין שלנו, גם אחרי שייבנה, אנחנו לא בונים שלוש קומות מלאות, מה שהתביע מאפשרת לנו, אנחנו בונים קומה אחרונה חלקית, כי הזכויות נוצלו למטה. לא מבקשים הקלות בשטחים, לא מבקשים הקלות בקומות, מה שיזמים בדרך כלל עושים. אנחנו רחוקים 25 מטר מהבית הצמוד, בכלל החזית שלהם לא פונה אלינו אלא פונה לצדדים. אלינו למגרש שלנו, וגם שני הבתים הצמודים, בכלל החזית שלהם לא פונה אלינו אלא פונה לצדדים. למה המרחק הוא 25 מטר, ההקלה בתכסית לא פוגעת בכלל באף אחד מהתושבים, רק מטיבה. למה מטיבה? כי אנחנו לא ממלאים את הקומה השלישית בצורה מלאה, אנחנו מממשים את זכויות הבניה בקומות התחתונות ומבקשים את ההקלה הקטנה הזאת, יוצר בניין מאד יפה. עכשיו, לעניין ההתנגדות שלא קיבלו את ההקלות. ההקלות מפורסמות, מי שרשאי יכול לעיין ולקרוא אותן ולהגיש את ההתנגדות שלו. עכשיו חייב לציין עוד משהו חשוב. כשמחשבים את תכסית הבניה בנספח הבניה, תכסית הבניה מגיעה ל-735 מטר. מהסיבה הזאת אישרתם חלק מההקלות בבתי האחרים, כי יש סתירה לפעמים במסמכי התכנית. במקרה שלנו התקנון קובע 600, הנספח בינוי קובע 735. אם סוכמים את התכסית. זה עובדות, מה שאני אומר הכל אפשר לבדוק, אני לא ממציא. 735 מטר זה בתשריט. יש סתירה בין התקנון לתשריט, ההקלה היא בין 2%, אם זה 750 שאנחנו מבקשים לעומת 735, לבין 20% אם הולכים לפי ה-600 מטר שבתקנון. בכל מקרה אני שב ומדגיש עוד פעם שלהרבה בתים בשכונה אישורו הקלות בתכסית הרבה יותר משמעותיות, שבאמת פגעו בשכנים ליד כי התקרבו אחד לשני. אנחנו רחוקים מרחק גדול מאד, אפשר לבנות עוד בניין בינינו לבין הבתים שלי, ואני ממש לא מצליח להבין את ההתנגדות. את שום נימוק הגיוני. ואני אומר פה, רבותי, עזבו את האמוציות בצד, לא צריך לקפוץ ולהתנגד כשרואים הקלה. לפעמים הקלה היא לטובת השכנים מסביב. תחשבו שעכשיו היזם,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: לא במקרה שלך. סליחה, לא במקרה שלך.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אל תגיב. סליחה, אנחנו רוצים לעבור לשאלות.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתה חוזר בעצם על האדריכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו רוצים לעבור לשאלות של חברי מליאה, למתנגדים או ליזם, אם לא, דיון פנימי.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אני רוצה לסיים בבקשה, שתי דקות. כשמסרבים לתת הקלה צריך לנמק אותה. אז המתנגד מגיש,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו עוד לא סירבנו. עוד לא היה דיון, רגע.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אבל תנו לי רגע לסיים. אני רוצה לסיים. אני לא אומר שסירבתם, אני אומר כשמתנגד מתנגד להקלה צריך לנמק אותה ואם מקבלים את ההתנגדות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה מתבלבל עורך דין, אל תגיד לוועדה. הקלה היא לא חלק מהוראות התכנית, אל תטעה את חברי הוועדה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 51

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : אני לא מטעה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, אל תיכנס לדבריי, שניה. אל תטעה את חברי הוועדה. מי שמבקש הקלה צריך לשכנע את הוועדה למה צריך במקרה הזה לסטות מהוראות התכנית. הקלה היא לא חלק מהוראות התכנית ולכן אתה צריך לשכנע. אנחנו לא חייבים לתת לך הקלה, תבנה בהתאם להוראות התכנית. הוועדה לא צריכה לנמק למה היא דוחה את ההקלה. היא לא חייבת לתת לך את ההקלה, אתה צריך לשכנע למה לתת לך הקלה. ממש לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני שוב חוזרת, חברי מליאה, יש לכם שאלות? בבר, רצית לדבר, קדימה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : תני לאליאור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בבר, אתה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני פונה לאדריכל ואני פונה גם ליזם. כשקנייתם את המגרשים, שזה עבר כבר מספר ידדים, ידעתם שלא יהיה שינוי. אנשים קנו במיטב כסף, בחורים צעירים, היום לא ניתן לאף אחד בקריית מלאכי לבנות חריגות ולא שינויים ולא גובה. מה שמוקצה לכם זה מה שתבנו. ולכן אני באמת פונה, חבל על הזמן, תתחילו לבנות לפי התכניות שהמהנדס מאשר לכם, זה מה שיהיה בקריית מלאכי.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : אני יכול לענות?

מקליטה : תן להם לעשות את זה בצורה מרוכזת ואחר כך תשיב לכולם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : שלום לכולם. ככה, קודם כל לגבי מה שהאדריכל של הפרויקט הציג בתחילת הדברים, הוא הציג כאילו יש 27 חניות ושתי חניות נכים. לפי מה שראיתי שכתוב בתכנית זה 27 חניות, מתוכן שתי חניות נכים. כלומר 25 חניות רגילות ועוד שתי חניות נכים. אז או שמה שכתוב במסמך שהוצג לא נכון, או שהדברים שנאמרו לא נכונים.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אליאור, מה שאמרת זה נכון. זה 27 חניות שמתוכן שתי חניות נכים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%. מה הרחוב של הכביש גישה בעצם לחניה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אתה נכנס איתי פה לתכנון, בשמחה רבה, אם התכנית תהיה מולי אני אגיד לך. 6 מטרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 6 מטרים זה הכביש בלבד, נכון? לא כולל החניות עצמן?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כמובן, אליאור יש פה שני יועצים שבחנו את התכנית הזאת. אחד הוא יועץ מטעמנו, יועץ תנועה מוסמך. שני, אור מהנדסים שזה יועץ תנועה מטעמכם, שניהם אישרו את התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עכשיו, בהדמיה שהצגת נראה שיש ככה קצת שטחים ירוקים בפרויקט, עצים וכאלה. זה באמת ככה או שזה רק לצורכי הדמיה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : ההדמיה והתכנית כמעט, כמעט זהות, אבל בעניין הצמחים זה מאד מאד קרוב למציאות, כן, בהחלט. ולכן, דרך אגב, אם אנחנו היינו מייצרים מסחר בקומת הקרקע בלבד, ללא מגורים, הייתם מקבלים פה רק שטחים מרוצפים ואפורים. אחת הסיבות שלי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 52

כמתכנן להתחבר ככל הניתן לשכונה, שזו שכונת וילות, זה לייצר דירות גן באופן מקסימלי. כי מן המציאות שדירות גן בדרך כלל משקיעות בגינות, בצמחיה ובירוק.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. עכשיו תגיד, אתה הזכרת את הנושא של אי מכירת אלכוהול בחנויות המסחר שיהיו שם. איך אתה יכול לקבוע, אולי אני שואל גם את היועמ"שית שלנו, האם יש בכלל אפשרות לקבוע איזה סוגי חנויות יהיו שם, כלומר שלא תהיה מכירת אלכוהול? זה נראה לי קצת פגיעה בחופש העיסוק, או שאני טועה? אתה יכול לקבוע שלא תהיה שם מכירה של אלכוהול בחנויות במסחר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ממש לא. מסחר זה מסחר, אין הוראה תכנונית כזאת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז על סמך מה נאמר הדבר הזה שאפשר, שחשוב לדיירים שלא תהיה מכירה של אלכוהול וזה מה שאתם תעשו? זה בלתי אפשרי, זה לא ישים משפטית, זה לא נראה לי הגיוני.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : האמרה הזאת היא נטו לבוא ולומר חברים אנחנו בצד שלכם, זה לא רלוונטי עכשיו התביעה המשפטית. התב"ע לא יכולה לכפות עלינו איזה מוצר. אם היה מוגדר שם חנויות,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : בדיוק זה מה שאני אומר, ולכן למה להגיד את זה, להתחייב על זה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אמרתי את זה כי באחת ההתנגדויות של אבי ביסמוט דיברו על המשקאות החריפים. אז כשאנחנו דיברנו איתם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין בעיה, אבל אתה לא יכול להתחייב לו שלא יהיה שם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : חד וחלק אני לא יכול להתחייב, כל עוד אני המוכר, אבל אם אני לא מוכר שם אז תבדקו משפטית אם אפשר לאכוף ולכסות את מר אבי ביסמוט.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. עכשיו תאמר לי עוד דבר, אדוני, כמה דירות יש לכם בבניה ובניתם בעבר, החברה שלכם? הערכה גסה.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : מאות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מאות. יש איזה שהוא פרויקט שבנית מדרגות חיצוניות שאינן מקורות?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : כמובן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : איפה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : דרך אגב, גם אני כאדריכל עשיתי הרבה כאלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : איפה ומתי אם אפשר לשאול?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : פרויקט שעכשיו מקבל טופס 4 באלומה ירוקה, פרויקט שבשיא הבניה בשלב של גמרים בישוב נריה, אלומה ירוקה בירושלים,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, רגע, אתה מדבר על בניה רוויה או על בניה של קוטג'ים?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : בניה רוויה. אני מתכנן גם למועצה אזורית שפיר שאתם מכירים,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 53

יש ישוב שלם, הרחבה שלמה שאנחנו עושים שם. ושם זה כבר טופס 4, בתים יפיפיים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אבל במקומות כאלה בדרך כלל זה לא בניה רוויה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אנחנו גם במרכז שפירא עושים, הנה, עו"ד יפת מרימה את גבותיה, כי במקרה ההורים שלה מכרו להורים שלי, אבל זה לא רלוונטי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למי ההורים שלי מכרו?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כן, אני שחר בן חמו מאבן שמואל לשעבר. בכל מקרה, במרכז שפירא, גם שם אנחנו עשינו בניה רוויה וזה ישוב קהילתי, כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. אתה הזכרת את הנושא של המעטפת של הפרויקט, בעצם החיפוי של הפרויקט. אתה יכול להגיד לי ממה הוא מורכב, מאיזה אבנים ובאיזה אחוזים, האם יש חלק, שליכט לצורך העניין, קרמיקה או לא משנה, אבן שיש?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אתה מדבר על הפרויקט שלנו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן. כן.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : הפרויקט שלנו, שילוב של אבן ושליכט בהתאם לתב"ע.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מה האחוזה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : לא התארגנתי עכשיו, אבל אנחנו מדברים פה על חלק מכובד של אבן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. 100%. אלו השאלות מבחינתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אמיר, מה אתה רוצה לומר?

נציג השכונה מר אמיר לוי : בוקר טוב לכל הנוכחים. לגבי הנושא של החניה התפעולית, ברגע שאדון אדריכל,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כן, אני מקשיב.

נציג השכונה מר אמיר לוי : שלום שחר. הגיעה יותר ממשאית אחת והיא תעמוד, איך אנחנו כתושבי השכונה נוכל להיכנס לבתים שלנו כשאתה בעצם מבקש לצאת החוצה מהחניה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : ראשית כל, מיקום החניה, כמו שאמרנו, לא חוסם אף חניה, הוא ממוקם על הרחוב. וכמו שאמרנו, החניה נמצאת על תחום של חניה שנמצאת כבר לאורך הדרך. ודבר אחר, היה מאד מאד חשוב גם לשני המתכננים, גם מתכנן התנועה שלנו וגם אור מהנדסים למקם את החניה בצורה זאת שלא תפגע בנוסעים. ואני פותח וסוגר סוגריים, כי יש גם אפשרות תכנונית בתנועה להגדיר שעות פריקה וטעינה. זאת אומרת אנחנו יודעים הרי שבמסחר הרבה פעמים מגיעים בשעות בוקר מאד מוקדמות, כך שזה גם יכול לאפשר לתושבים לא להיפגע מהדבר הזה בצורה מובהקת.

נציג השכונה מר אמיר לוי : זו שאלה ראשונה. שאלה נוספת, למה בחרת לדרג כלפי הכביש, פחות מתחבר כרגע למזרח מערב, ולא לכיווננו הגובלים? ובמקום לעלות מולנו קיר בטון אלא לקחת את זה הפוך?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אז אני אומר, אז הדירוג שלי הוא קודם כל לשני הצדדים. אני



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 54

חושב שכדאי שתסתכל שוב על ההדמיה, זה יעזור לך. הדירוג הוא בעיקר לכיוון העורף ולא לכיוון, עו"ד היזם אבי בבג'נוב: מה שביקשת בדיוק.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: נכון. מה שביקשת עכשיו, הדירוג הוא דווקא אחורה ולא קדימה. אבל בכל מקרה הוא לשני הצדדים. חשוב לציין, ברשותכם עוד דבר, אבי העלה מקודם תמונה של הפרויקט של וקנין. אנחנו מאד מאד התאמצנו דווקא להתרחק מהבניינים הקיימים על ידי אותן מיסעה וחניה. במקרה הזה של בינוי בסמוך הוא לא קיים אצלנו אלא הפוך. אני ראיתי גם אתמול את הפרויקט של אבי וקנין, הוא ניצל את קו הבניין עד הסוף, זאת אומרת התחבר לבתים עד 5 מטרים מהמגרשים הסמוכים. לנו יש בין 20 ל-25 מטר מרחב. זה מאד מאד חשוב.

נציג השכונה מר אמיר לוי: יש לי עוד משהו רק להגיד לעורך הדין שלך, יכול להיות שבעירייה נעשו טעויות שהקלו עם התושבים ולא נצמדו לתב"ע. אבל זה לא אומר שאם פעם עשינו עבירה אז נמשיך לעשות אותה לכל החיים. אפשר לעצור ולהמשיך ולתקן מעכשיו קדימה. זה לא אומר שאם נתנו בעבר הקלות, אני אחד מאלה שלא נתנו לו הקלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם אמיר לוי, אתה לא צריך להגן על הוועדה ואל תגיד שהוועדה עשתה עבירות. כי לתת הקלה זה לא עבירה.

נציג השכונה מר אמיר לוי: לא אמרתי שעשו עבירה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תעשה לי טובה, אל תגן עלינו. אמרת עבירה, השתמשת במינוח עבירה.

נציג השכונה מר אמיר לוי: סליחה, אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא עשינו עבירה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אני מבקש להשיב, רבותי, כי קודם נקטעתי באמצע ואני רוצה להשיב למה שנאמר כאן. אפשר? לא שומעים אותך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היא רוצה לסיים תוך שתי דקות כי יש לנו עוד נושאים על הפרק.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: שתי דקות ואני מסיים. רבותי, לסיכום יש לנו כאן שלוש הקלות. הקלה ראשונה זה בחניה התפעולית שאנחנו תכננו את החניה בתוך המגרש. הצוות המקצועי שלכם ביקש להוציא אותה החוצה, אני אישית לא כעורך דין ולא כמי שמתעסק בתכנון, נכנס לחניה התפעולית הזאת כשהיא בחוץ, היא עדיפה מאשר שהיא תצא ותיכנס על המדרכה לתוך המגרש כמה פעמים ביום, והיא גם תהיה צמודה, רבותי, אם החניה התפעולית תהיה בתוך המגרש, כמו שתכננו בהתחלה, היא תהיה צמודה ממש לבית הגובל. ולכן מה שהצוות המקצועי שלכם רצה שהחניה התפעולית תצא החוצה זה דווקא טוב לכולם, לבית הצמוד זה טוב, לתושבים זה טוב, כי לא חוסמים את המדרכה ולא חוסמים את הנתבי וזה רק מיטיב את המצב. זה לעניין החניה התפעולית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר רגע לענות לך על זה? אם הבניין הזה, המגרש הזה לא היה לו מסחר, אז לא היתה מתבקשת חניה תפעולית. חניה תפעולית היא אך ורק כשיש מסחר, היא לצורך פריקה של סחורה לחנויות. לכן כל הרלוונטיות שאתה מנסה להפנות את הזרקור לנושא האשפה לא רלוונטי.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: לא אמרתי אשפה, אני לא אמרתי אף פעם אשפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה אמרת שניסים גלעם ביקש, שניסים גלעם שאחראי על האשפה ביקש שהחניה של האשפה תהיה בחוץ.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 55

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: אני אמרתי הצוות, רבותי, אני לא אמרתי את זה. תסתכלו אחורה, אני אמרתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בוא תגיד מה אמרת.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: אז אני מבקש להגיד. אני אמרתי, האדריכל קודם אמר את זה, אבל אתם תיקנתם אותו. מה שאני אמרתי זה שהצוות המקצועי שלכם ביקש שהחניה התפעולית תהיה בחוץ, זה הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני עונה לך מי זה הצוות המקצועי. שהאדריכל אמר זה ניסים גלעם שהוא אחראי על פינוי האשפה ומה שהוא ביקש זה שרכב האשפה לא ייכנס פנימה, זה כל מה שהוא אמר. זה רלוונטי לחניה תפעולית.

היזם מר ברוך ניסנוב: אתה וניסים וגלעם היינו ביחד בישיבה, שאתה גם הסכמת שם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, מי זה? מי מדבר עכשיו?

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: זה עכשיו היזם, ניסנוב.

היזם מר ברוך ניסנוב: מדבר היזם ניסנוב, שלום לכולם. אני מעיר הערה, נעם, אתה היית בישיבה ואני הייתי בישיבה וניסים גלעם וניסים מנהל העבודה שלי. היינו בישיבה כולנו ביחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

היזם מר ברוך ניסנוב: ניסים ביקש את המקום שם ואתה אישרת, היינו בישיבה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי איסוף האשפה, לגבי איסוף האשפה. אני אומר עוד פעם ועוד פעם ועוד פעם, מה לא ברור לך?

היזם מר ברוך ניסנוב: ברור, נעם. אנחנו תכננו את זה בתוך המגרש, לא מחוץ למגרש. נקודה, תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין קשר בין חניה תפעולית לפינוי אשפה, מה לא ברור?

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: רבותי, אז אני רוצה להמשיך,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: חברים, אנחנו נכנסים לדיון הפנימי.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: לא, לא, אני חייב לסיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז חצי דקה, קדימה.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: בבקשה, דקה. רבותי, אנחנו תכננו את החניה התפעולית בפנים, יצאה החוצה, לא משנה אם אישרו את זה מאצלכם או לא אישרו, אנחנו מבקשים לאשר את ההקלה הזאת, היא טובה לכולם מבחינה תכנונית כדי שהיא לא תהיה צמודה לבית השכן, לא יצטרכו לעלות ולרדת מהמדרכה כל הזמן, זה עדיף גם מבחינה בטיחותית, לדעתנו לפחות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסדר גמור, תודה רבה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מציע לאפשר לעורך הדין לסיים את דבריו כדי שלא יבואו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 56

אלינו בטענות אחרי זה. בואו ניתן לו עוד שתי דקות ושינסה לסיים בשתי דקות האלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בבקשה, משפט אחרון.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: לגבי הדירוג, כמו שאמר האדריכל, הדירוג כן נעשה בעורף, שזה דווקא מקל עם התושבים ולא יוצר חומה מאחורי הבניין. והמטרה הכי חשובה, רבותי, של הדירוג, זה כמו שהתב"ע קובעת, חזיתות המבנים תהיה מדורגות היוצרות מרפסות לא מקורות. המטרה של הדירוג זה ליצור מרפסות לא מקורות ויצרנו את זה. אנחנו חושבים גם שהתכנון הזה הוא הכי טוב מבחינה תכנונית עם הדירוג שנעשה. משפט אחרון לעניין התכנית, כמו שאמרנו פה, ההקלה בתכנית שאנחנו מבקשים היא מינורית מאד, אנחנו רחוקים 25 מטר מהבתים השכנים, האחרים, מה שהתכוונתי קודם לגבי החובה של הוועדה לנמק, אני אומר, הוועדה לא חייבת לנמק כשהיא מסרבת, אבל כשהוועדה נותנת הקלה בתכנית במגרשים אחרים ולנו לא, אז קמה חובת נימוק. ולטעמנו, שמגרשים הרבה יותר קטנים נתנו הקלה בתכנית מאד, מאד משמעותית, לא יכול להיות שלנו לא יתנו הקלה כל כך מינורית במגרש כזה גדול.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תודה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסדר גמור, תודה רבה, עוברים לדיון פנימי.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אליאור, אני חושבת שמי שצריך להתחיל זה נעם, שנעם יעשה סדר וגם נשמע בכלל מה העמדה שנעם מתכנן כמהנדס העיר לתכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: צודקת, 100%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אדבר על הדברים בקצרה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עידית לא הבנתי, מה זה מה את אומרת על הטענה שלפי התשריט התכנית גדולה יותר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא טוען שכאילו יש סתירה במסמכי התכנית לגבי התכנית. הוא טען טענה שיש סתירה, שלפי התקנות של התכנית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, זה נכון? אני לא מכיר כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, תעשו סדר. אני מציעה שלפני השאלה שלי, קודם כל שנעם יגיד מה דעתו על התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אגיד את כל מה שיש לי להגיד על התכנית ונמשיך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני גם הייתי רוצה להבין האם הבקשה להגדלת תכנית משפיעה, אני לא מתרגשת מהטענה שלו על אפליה, כי היתה לנו החלטה עקרונית לתת הקלה למגורים, היא לא השפיעה על תקן החניה. לא הפחתנו מהחניה. השאלה פה אם הבקשה להגדלת תכנית, מעבר להשפעה התכנונית אולי על הדירוג, השאלה אם היא גם משפיעה על מקום החניה, שבגלל זה מוציאים את החניה התפעולית החוצה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל וודאי, זאת אומרת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תתייחס להכל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 57

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שלום לכולם. אני רוצה רק להציג קודם כל את עמיתתי החדשה בצוות התכנון באיגוד ערים, את נרדית אסלנוב. אנחנו כמובן בישיבה הראשונה נעשה הכרות מסודרת. אבל לעצם הדיון חשוב לנו להוסיף שנדרש כאן התייחסות של איגוד ערים לבקשה להיתר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עמיתתך, אתה יכול להציג אותה שוב בבקשה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נרדית אסלנוב. היא מתכננת סביבתית באיגוד ערים ואחד מאיתנו יהיה הנציג בישיבות הוועדה הבאות. כמובן אני אומר, הצגה מסודרת יותר תהיה בישיבה הקרובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נעים מאד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעים מאד.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: יש לנו כמובן כמה וכמה היבטים שקשורים בפרויקט הזה של עירוב שימושים, אבל אני לא אלאה את הוועדה בפרטים כאן. אנחנו מבקשים רק להוסיף את איגוד ערים לגיליון הדרישות, כל ההיבטים של אקוסטיקה, תאורה, פסולת, חניה תפעולית, יש לנו בהחלט מה לומר שם. ואנחנו נתייחס לכל ההיבטים האלה, נבחן אותם בשלב הבקשה להיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה. טוב, אני אגיד כמה דברים לגבי הפרויקט הזה. אני אומר דברים בכלל. קודם כל בנספח הבינוי יש סימון מאד מדויק וחד משמעי לנושא כיוון הדירוג והכיוון הוא לכיוון הפארק. לא לתוך השכונה אלא מחוץ לשכונה. שאר הבניינים שהיזם הזה הגיש וקיבל בהם היתרים, הוא בהחלט עשה את הדירוג בכיוון הזה. משום מה פה הוא חרג בכיוון הדירוג, הוא טוען שזה לא משנה לאיזה חזית, אבל לנו זה כן משנה. הדירוג הזה שהוא עשה לתוך השכונה מייצר מרפסות לתוך השכונה ובהחלט פוגע בפרטיות, כי אנשים ישבו בתוך המרפסת שלהם ויצפו לתוך הבתים הפרטיים. אז לשיטתם זה דבר שאכן פוגע בפרטיות. מה גם שאני חושב שהמרפסות האלה, שיפנו אל הפארק, יהיה בהן ערך הרבה יותר גבוה מאשר לצפות לתוך הבתים. לנושא התכסית, אכן ישבנו עם ניסים גלעם ומתוך דאגה לנושא האשפה החלטנו שרכב האשפה לא ייכנס לתוך השכונה, הוא יאסוף את האשפה מבחוץ כדי לא ליצור בעיות של תמרון ונזק, לא לבניין ולפיתוח שלו, ולא לרכב עצמו בכניסה ויציאה מתוך הפרויקט. אבל בהחלט צריך לתת את הדעת וזה התקן שמדבר על חניה תפעולית שאמורה לשרת את המסחר מבחינת פריקה וטעינה של סחורה, והיא חייבת על פי חוק להיות בתוך המגרש. ולכן אם בן אדם מבקש שהחניה התפעולית תהיה מבחוץ, הוא צריך להסביר למה הוא מבקש ככה ולהראות שאכן הוא לא מצליח לעשות את זה בפנים, מה שאני לא נוכחתי פה. יש חצרות, אני כבר לא מדבר על הגדלת התכסית שכמובן משפיעה על זה, בנוסף להגדלת התכסית יש חצרות לדירות הגן, שפונות גם לחזית הקדמית, זאת אומרת אל הרחוב, וגם אל החזית האחורית. בהקשר לזה אני אציין שהחצרות האחוריות, הוא נתן יציאה לחצר האחורית. אלי הגיעו תושבים שבאו לברר לגבי הדירות האלה וטענו שהשיקול של הקבלן מפנה את תשומת ליבם שניתן יהיה לפצל את הדירות האלה ולהשכיר חלק מהיחידה הזאת, ובגלל זה תהיה להם חצר אחורית עם כניסה לבניין. אני לא פסלתי את הקבלן על הנושא הזה, אני אתפוס אותו, אם וכאשר יהיה פיצול. אבל שתדעו שככה הוא מציג את הדברים. תקן החניה למסחר, בישיבה שהיתה כאן בקדנציה הקודמת של ראש העיר, הוחלט על ידי וועדת המשנה שבעיר קריית מלאכי אנחנו ניקח את התקן המחמיר של החניה, זאת אומרת על כל 25 מטר מרובע של מסחר, תהיה חניה ולא על כל 50 מטר, שזה התקן המקל, כמו שהקבלן עשה. עוד פעם, אם הוא יבטל את החצרות האחוריות שמהוות פתח להשכרה ויקטין את התכסית למידה הנדרשת, וודאי שהוא יוכל להוסיף חניות לטובת המסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, סליחה רגע, אני רוצה לשאול. האם אתה רואה חשש לפיצול יחידות דיור בפרויקט הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר שהיו אצלי דיירים שהקבלן הציע להם לרכוש דירה, גם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 58

בפרויקטים דרך אגב שהוא בונה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, תעצור שניה, אחרי זה תגיד. אני שואלת אם בפרויקט הזה, אם אתה רואה חשש, בתכנון הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי, בתכנון הזה. אני עונה, אני יכול לשים אם אתם רוצים את התכנית ואני אראה לכם בדיוק מה הוא עשה.

מקליטה: רחלי רבינוביץ' כותבת: איגוד ערים יועבר בשלב בקרת התקן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני אראה לכם מה הוא עשה. אני לוקח כאן דוגמא ליחידת דיור. יחידת הדיור הזאת, תשימו לב, זאת יחידת דיור פה במרכז. אני מגדיל את המקום שלה. יש לה חצר, גינה מקדימה וגינה מאחורה. זאת אומרת אנשים שנכנסים, נכנסים כאן במבואה, לא עולים במדרגות האלה שעולים לקומה שניה, המדרגות הפתוחות האלה, נכנסים לדירה וכו'. עכשיו הוא נתן כאן מאחור גינה עם יציאה לחניה לבקשתו, ואנחנו גם אישרנו דברים כאלה, למרות שלא אהבתי את הרעיון. אבל הוא אומר, אין מצב שבן אדם יחנה כאן, יצטרך לצאת לרחוב, יעשה את כל הסיבוב ויכנס לדירה שלו, ולכן ידעתי שגם אם אני אעצור את פתיחת הפתח לחצר הזאת, בסופו של דבר אנשים יפתחו. ואז מתוך חדר שינה, איך יוצאים? לא כמו מסלון שיוצאים מוטרניה, אלא מתוך חדר שינה פה שאתם רואים אותו, הוא עשה כאן דלת ובן אדם בעצם בא, נכנס, מחר הוא יבוא, יסגור כאן,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל נעם, אנחנו לא רואים כלום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, גם אני לא ראיתי כלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, אני אעשה שיתוף. מהתחלה, אתם רואים עכשיו את התכנית, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הירוק זה החצרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לוקח את הדירה האמצעית כדוגמא. פה זה הרחוב, צד ימין של המסך, ומאחורה אתם רואים את החניה של הבניין. מה שהוא עשה, הוא עשה כניסה לדירה מהרחוב, נכנסים, בשטח האפור הזה, נכנסים לדירה, פינת אוכל, סלון, מטבח וכו', חדר שינה הורים. ויש יציאה מהסלון לגינה הזאת כאן. אבל בנוסף לזה הוא הוסיף לדירה הזאת גינה חיצונית. עכשיו הגינה החיצונית, מה שהוא עשה, הוא אמר אני הרי לא אתן לאנשים לחנות פה בחניון, לצאת את כל החניה הזאת וילכו במדרכה, את כל הסיבוב, כדי להיכנס הביתה. אני רוצה לאפשר כניסה אחורית. ואז הוא יצר פה כניסה, אתם רואים פה שלוש מדרגות שבעצם הוא יורד בהן לתוך הגינה. כאן הוא עשה, בתוך חדר השינה הזה דלת, נכנסים לכאן ואז הוא נכנס הביתה לתוך הבית שלו ויש לו גם דלת אחורית. הגיעו אלי אנשים בפרויקט אחרים שלו שאמרו לי במפורש שהוא אמר להם חבר'ה, תראו, עשיתי לכם פה דלת, אפשר יהיה לעשות פיצול של הדירות, תוכלי להשכיר את זה וכו' וכו'. אז אני כאן מפנה לתשומת ליבכם את הנקודה הזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, מה זה אני מפנה? בסוף, אם אתה רואה פה חשד לפיצול זה אחד מהשיקולים לדחות את התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל ברגע שבן אדם עשה לעצמו גינה אחורית, אני חייב לאפשר לו לצאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ממתני נכנסים לגינה אחורית מחדר שינה? אף פעם לא שמעתי על דבר כזה. אתם מכירים דירות כאלה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 59

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש מתוך פרזודור או משהו כזה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : חדר שינה, דלת לגינה אחורית?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא ימנע את הפיצול, זה לא משנה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה נשמע לי ממש מטורף.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא משנה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מזכירה שיש לנו ניסיון רע מאד עם הקבלן הזה, עם הפרויקט שלו, שגם אחרי שהמלצנו,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זהו, שרציתי לשאול האם אנחנו רשאים להתחשב בעובדה הזאת שהפרויקט שלו במרכז העיר שעד היום לדעתי לא הוסדר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אם אתה רואה חשד לפיצול, אתה יכול לא לאשר. וגם אתה יכול להתחשב בהיסטוריה שלו, ברור. החשד שלך הוא לא מופרך. אגב, אנחנו עד היום בבעיה עם הפרויקט שלו, שתדעו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היו אצלי, סליחה שאני קוטע,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אחרי שהוא קיבל טופס 4 הוא עשה פיצול שוב פעם. יש שם מלחמה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היו אצלי תושבים שבאו ושאלו, מכיוון שהם מכירים את ההיסטוריה שלו, ואמרו לי במפורש שהוא בא והפנה את תשומת ליבם שהם יוכלו לפצל את זה, הם יוכלו לשים, לקחת את ההורים,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בפרויקט הזה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במגרשים אחרים שאישרנו לו כבר היתר בניה, שהוא כבר מכר שם.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עם יציאה לחצר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שאישרנו יציאה לחצר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן, כן. בפרויקט הזה שלו, במגרשים אחרים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא חלק מההקלה, אליאור, זה לא משהו שמבוקש מהקלה. זה נעם בתכנית בדק ולא פסל את הדבר הזה, הוא ראה בזה דבר לגיטימי, הוא לא חשב שיש פה עבירה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואז אנשים באו ואמרו לי שהוא אמר להם שזה בשביל לפצל. ברגע שהיתה לו גינה מאחורנית שהוא מקצה אותה לבן אדם, הייתי חייב לתת לו אפשרות איך שהוא לצאת לגינה הזאת. זה לא משנה אם זה ויטרינה של סלון או איך שהוא אחרת, זה מה שיהיה. וגם אם לא תהיה לו יציאה לחצר, אנחנו מכירים את ההיסטוריה פה בכל קריית מלאכי. אנשים פותחים דלת נוספת מהבית לחצר בכל מיני טענות, של נכים וכו'. אני מראה כאן לתשומת ליבכם, אני מעלה את הדברים,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 60

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אנחנו יכולים כוועדה לקבוע שדבר כזה לא יקרה להבא? כי זה נראה לי ממש לא תקין מבחינת common sense.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חושב שאפשר לבוא ולהגיד לבן אדם שאנחנו לא מאשרים חצר לדירת גן משני כיוונים, גם מאחורה וגם מקדימה, לסגור שתהיה חניה רגילה או גינה ציבורית של הבניין כולו, שאין לו דבר כזה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אני מדבר על הנושא שהכניסה היחידה לחצר היא מחדר השינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני אומר, אם לא תהיה חצר אז לא נאפשר לו כניסה, הוא לא יצטרך לעשות כניסה. אני אבל רוצה, אני העליתי את הנושא הזה, לא רק מהטעם של החשד לפיצול, אלא אני אומר שתסתכלו על שתי הדירות האלה שאני מסמן אותן עכשיו עם העכבר, אפשר היה לעשות פה חניות והחניות האלה היו מאפשרות, חייבים הפרדה בין חניות למגורים לחניות למסחר. אז הוא עשה פה מחסום. היינו יכולים להזיז את המחסום קצת יותר הלאה, כי החניות של המגורים היו בהמשך יותר, ואז היה יותר מקום חניה למסחר. בסדר? וגם לחניה התפעולית שלו. אני אומר, בלי קשר רק לתכנית שהוא מבקש בהקלה. עכשיו דבר נוסף שאני אומר לכם, תסתכלו על הדירות האלה שאני ביקשתי ממנו, ויש לנו איתו על זה ויכוח במגרש אחר שהוא מבקש עליו היתר. אנחנו פה החלטנו שכל יחידת דיור שעושים בעיר, יהיה לה 3 מטר מרובע, מינימום 3 מטר מרובע של מחסן. אין פה אף דירה שיש לה מחסן. שום מחסן עגלות לבניין משותף, לא מחסן כללי, לא שום דבר. לבקשתי לשים את זה הוא אמר לי אין לי מספיק מטראזים, אני רוצה למקסם את הדירות האלה. זאת אומרת שדירה תהיה דירה של 5 חדרים או 4 חדרים ולא דירות קטנות יותר לטובת המחסן. אני מפנה את זה לתשומת ליבכם, זה בעיני משהו מאד חשוב. כי אחר כך אנחנו נצטרך לבוא, וזה קורה לי במקומות אחרים שאנשים באים ושמים מחסנים יבילים כאלה, שבונים אותם מכל מיני פאנלים מבודדים וכו', ושמים אותם בחצרות או במרפסות שלהם וככה העיר נראית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, סליחה רגע, התכנית הזאת הגיעה לדיון בוועדה על הקלות. עכשיו, כל מה שאתה מדבר עכשיו לא קשור להקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני יודע, אבל אני מעלה את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אלא אם כן תקשור אותו להקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני קשרתי אותו להקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : איך הוא קשור להקלות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, למה זה מגיע לוועדה אם הוא לא עומד בתנאים מקדמיים, למשל הנושא של מחסן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי הוא הגיש את התכנית הזאת לפני שאנחנו באנו וקיבלנו את ההחלטה הזאת לנושא המחסנים. ולכן לא יכולנו לבוא ולדרוש את זה, כי הוא לא קיבל את ההנחיה הזאת בהתחלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, אז הנושא של המחסנים לא רלוונטי לנו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה לא רלוונטי? עדיין תכנונית נעם יכול להגיד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני בא ואומר לכם, אתם צריכים להצביע, חבריה, אנחנו עכשיו מחליטים על אישור הפרויקט הזה. אישור הפרויקט הזה הוא לא רק לנושא ההקלות, הוא בכלל, ואני מעלה לכם את כל הבעיות, את כל הדברים הבעייתיים מבחינת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 61

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ונושא המחסנים האלה שהעליתי אותו זה בעקבות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, סליחה, זה לא נכון מה שאתה אומר, קצת הטעית את הוועדה, לא שחש וחלילה אני אומרת שאתה עושה את זה בכוונה. אני רוצה לדייק, זה לא נכון שהתכנית הוגשה לפני החלטת הוועדה. בדף מידע התכנוני נרשם, ככה אתה אמרת לי כשהתייעצת איתי על זה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא על הפרויקט הזה, על פרויקט אחר ששם אנחנו כן עוצרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, לא, אבל הפרויקט הזה, בדף מידע תכנוני נרשם לו שהוא צריך מחסן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אה, אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שדיברנו זה על מגרש אחר שלו, בלי מסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הבנתי, מה שדיברת איתי בטלפון זה לא על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא על זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז למה הזכרת את המחסנים אם זה לא חלק מהמידע התכנוני?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי אני מדבר על כל התכנית. אם עכשיו התכנית הזאת תידחה אז מן הסתם אפשר יהיה לדרוש ממנו מחסנים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל אם בדף מידע אין לו מחסנים, למה צריך לכפות עליו את זה עכשיו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כי עכשיו אם הוא יגיש תכנית מתוקנת, הדף מידע כבר יפוג תוקף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה, כי יבוא הדייר וישים לך את האופניים בתוך, בקומה. אז מה תעשה, עכשיו כל דייר ישים את האופניים שלו בקומה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שמעון, בדיון שהיינו בוועדה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : המטרה היא לפתור בעיות עתידיות. ואם הבן אדם מוציא תכנית שלא מקובלת, או בונה שלוש קומות, למרות שמוותר לו, הוא מגיש תכנית לבנות שלוש קומות אבל אין מעליות, אתה רואה מישהי מבוגרת, את אמא שלך שתהיה בריאה, שאתה תקנה שם, סתם דוגמא, ואמא שלך באה, רוצה לבוא אליך, עולה שלוש קומות במדרגות? זה נשמע לך הגיוני? זה נשמע לך הגיוני שאתה תעלה את הסלים והקניות במדרגות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כשהן פתוחות והגשם מרטיב אותן ואפשר להחליק?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כל התכנון של הבניין הזה, שמעון, משהו פה לא בסדר, זה כמו שנות ה-90,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 62

לב הקריה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, זה מצד אחד. מצד שני, כמו שאנחנו בשום פנים ואופן לא מוכנים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נדב, בלב הקריה המדרגות מקורות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא חושב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: המדרגות מאיפה שהחניה הן לא מקורות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המדרגות בתוך הבניין, אבל לא משנה. גם המדרגות למסחרי מקורות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, כמו שאנחנו נצמדים לתב"ע, נכון? הרי זה המוטו שלנו בגבעת הסביונים. נצמדים לתב"ע, לא מאשרים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל זה שנצמדים לתב"ע לסבך את הדיירים שקונים שם, זה לא הוגן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא קשור לשום דבר, אבל אתה גם לא יכול, עכשיו כאילו רק בתכנון הנכון, אם הוא יקבל דף מידע שצריך מחסנים, ואני מבין את ההחלטה שקיבלנו, היא רלוונטית מאוד, סבבה, מעכשיו וצפונה יהיו מחסנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, חשוב לי להגיד לך שדווקא ההחלטה של הוועדה המקומית להכניס את נושא המחסנים להנחיות המרחביות כדי שיהיה בתוך דף המידע היא החלטה קצת בעייתית. וועדת ערר אמרה שבשלב התכנון מוסמך מהנדס הוועדה לדרוש מחסנים, ולא חובה שזה יהיה בדף המידע התכנוני. דווקא בתכנון, זאת אומרת זאת הערה שיכולה לבוא גם עכשיו, ויותר מקומה אפילו עכשיו. אנחנו רצינו כאילו שהיזם ידע מראש, אבל זה המקום עכשיו לדון בזה. עכשיו תבינו, אדריכל שלא עושה פיצול, אדריכל שלא רוצה לעשות פיצול, יכול להיות שהיה עושה גם מחסן. אבל הוא, אם יש פה חשש לפיצול, כל מה שמעניין אותו זה חדרי מגורים, לא מעניין אותו מחסנים. תשימו לב, יש פה שני צדדים של חלוקה של דירות. לכל צד של דירה יש פה גינה, אין מחסנים, זה הולך להיות slums. אם יש פה באמת חשש לפיצול זה slums.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתם צריכים להבין, שמעון והחברים, אנחנו גרים שם. החזית של הבניין ממש, ממש על הכיכר, ממש על הכיכר. וזה הפנים של השכונה שלנו. אתה יודע, בכנות, כמה ראש העיר הוביל את המלחמה שלא יהיו שם שינויים, שלא יהיה הגדלות תכסית, סירבנו הרי, סירבנו בעבר להמון קבלנים. אז מה קרה פתאום, למה שנאשר לו, מה נשתנה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אמרתי חס ושלוש, ברור שלא נאשר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אני חושב איתך בקול רם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוא ייצמד לתב"ע וברור שלא נאשר. לא אישרנו לאף אחד,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, הוא לא ייצמד לתב"ע, הוא יבנה בניין שראוי שיבנה גם בשנת 2020. הוא לא רק ייצמד לתב"ע, אחי, הוא יבנה בניין שראוי לגור בו, הוא יבנה בניין שאם בכל קומה צריך להיות מחסן, הוא צריך שהיום אנחנו מחליטים שכל אחד יבנה מחסן, אז גם הוא צריך לבנות. מה לעשות? בסוף הוא ירוויח מזה, השם שלו יהיה טוב, אתה יודע למה? כי יהיה לו בניין ראוי למגורים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 63

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני יכול גם להתייחס למשהו?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תן לי לשקול. טוב, יוסי, דבר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני רוצה להעיר שתי הערות, שלוש הערות קצרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אגיד לכם משהו בינתיים, אני לא סיימתי את הדברים שלי. לנושא המדרגות הפתוחות. אני אומר שאין ספק שמבחינה אדריכלית, אני אראה לכם פה את ההדמיה שלו שהוא עשה, אם זה נמצא אצלי על המסך. אתם רואים את ההדמיה? המדרגות האלה אני חייב להגיד כאדריכל שיש בהן משהו נחמד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אנחנו לא רואים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רואים?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עכשיו כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מראה לכם את המדרגות האלה ואני אומר שיש משהו מאד נחמד, זה פחות גושני, כמו שהוא אמר, יש פה משהו שמקל על הבניין וכו'. אבל בתרבות חיים שלנו, לפחות שאני נוכחתי בקריית מלאכי, דבר כזה לא יחזיק מעמד. משפחה שצריכה לעלות במדרגות ואין לה מעלית, והמדרגות האלה חשופות לגשם ולשמש ולעלות לקומה שלישית בשמש, זה לא דבר פשוט ובטח שלא בגשם. אני ראיתי פה פרויקטים שאפילו היה פתח בקיר לאוויר שייכנס לחדר מדרגות. ואם תסתכלו מה שקורה שם היום, יש שם פרספקס שכבר לא שקוף, אלא נראה גועל נפש, שפשוט מסתיר את הזה. תלכו לבן גוריון שם, תלכו לחב"ד, לשכונות האלה. אני נכנסתי בלא מעט, בטח עכשיו כשחילקתי מזון לאנשים המבוגרים, נתקלתי בדברים האלה. פשוט סוגרים את הדברים האלה. אז תחשבו עכשיו מה יקרה שיבוא הבניין ויחפשו איזה אלמנט זול כי יש להם משכנתא וכו', לבוא לסגור את זה, גם יעברו על החוק, כי פתאום זה ייחשב בשטחים, וגם איך חזית הבניין תיראה. לכן לדעתי באופי הבינוי בקריית מלאכי לצערי הרב זה לא מתאים. אז גם אם האדריכל אומר שהוא עשה את זה בכל מיני שכונות וזה מאד יפה וכו', הוא לא בחן את זה כממד הזמן, כי הוא מדבר על פרויקטים שנמצאים עכשיו בבנייה. אני, מה שנוכחתי בקריית מלאכי, זה לא יחזיק מעמד ואנחנו נצטרך לבוא ולפרק את זה והם יבואו בטענות לראש העיר, איך אתה מצפה שנעלה ברגל במדרגות לדירות שלנו, שכל המדרגות רטובות ואפשר להחליק וכו', ואני אצטרך לעשות לזה תב"ע ואחרי זה לממן את זה וכל מיני דברים. למה להגיע למקומות האלה? אז נכון, אמרנו, והקבלן כשהוא רכש את המגרש הזה ידע שיש לו זכויות מסוימות ויש לו תכנית מסוימת ואין הקלות בפרויקטים האלה. אני מצפה שיבוא ויעשה דברים, גם אם זה אומר פחות דירה, גם אם זה אומר דירות יותר קטנות, לא משנה מה. שהדברים האלה יהיו כמו שצריך ואפשר יהיה ליהנות ולגור שם בצורה נעימה. ולא שכן אדם שיקנה את הדירה אחרי זה יבוא אלי כמו שבאים אלי היום דיירים, מכל מיני פרויקטים חדשים, ואין להם מחסן, ואז הם באים ועושים איזה טלאי שם ובאים אלינו בטענות איך אנחנו אישרנו לקבלן לבנות בלי מחסנים לדירות. לא רוצה להגיע לדברים האלה, אני אומר לכם דוגרי. אנחנו היום יותר חכמים, בואו נתנה את זה מלכתחילה, זו דעת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יוסי, רצית להגיד משהו?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כן. אני רוצה לומר, ברשותכם, כמה משפטים. אחד, קודם כל למען הסדר הטוב אני חושב שכדי למנוע מצבים שבהם יבוא יום ויגיד ישבתי איתך נעם והסכמנו ונעם יגיד זה היה רק לגבי דבר מסוים והיום יהיה לו נוח לייחס את זה לדברים אחרים שנוחים לו, אז אני רוצה לבקש, אפילו כהנחיה, למהנדס העיר, שבכל פגישה שיש עם יזמים פשוט לתעד את הפגישות האלה. זה סך הכל לכתוב כמה משפטים ולצרף את זה לתיק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר גמור.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 64

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לתיק הבניה, כדי למנוע מצבים שבהם אחר כך יש חילוקי דעות. כי אני בסך הכל בהחלט מאמץ את הגרסה של נעם בידיים, באמת אני סומך עליו בעיניים עצומות. אני חושב שלמען הסדר הטוב, כדי למנוע מצבים מביכים בעתיד, פשוט לעשות את זה באופן קבוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה צודק. דרך אגב, לא הוא מכחיש ישבנו עם ניסים גלעם ולא הוא מכחיש שדיברנו על האשפה ולא אני מכחיש שהיתה את הפגישה הזאת וישבנו עם ניסים גלעם ודיברנו על ההשפעה. אבל הוא הקיש שאם אתה מוציא את רכב האשפה לא מתוך הבניין, כן, אז זה לא פוטר אותך מחניה תפעולית, זה לא קשור. ואנחנו אמרנו כבר את הדבר הזה. ואני חוזר ואומר. וגם אני אומר שאמרנו לו שאין הקלות ולא צוין שזה הקלה. ויותר מזה, אני לא מאשר הקלות. אף אחד לא יכול לבוא לשבת איתי בישיבה ולסגור איתי שאני אאשר לו הקלה. אני לא מצביע על ההקלה בכלל אפילו, אז איך אני יכול להבטיח דבר כזה? לכן בכל כיוון שלא תסתכל על זה, הדברים האלה שהוא אומר, שבוה שישבנו על נושא האשפה, רלוונטי לגבי ההקלה הזאת של החניה התפעולית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בסדר גמור. אני אמרתי, שוב, אני בהחלט שם את שתי ידיי על הגרסה שלך. אבל בכל זאת אני אומר, כדי למנוע אי הבנות בעתיד, פשוט מאד לתעד את זה כדי שיהיה ברור שיש סיכום ישיבה. אגב, אחר הצהריים יש לנו פגישה עוד פעם עם הקבלן של היזם של ה-101.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 13:00 אגב, אנחנו לא נספיק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, זה לא אחר הצהריים, זה עוד שעה. ואנחנו לא נספיק לשבת עליה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : נספיק ועוד איך נספיק, גם אם זה יהיה ב-12:00 בלילה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מותר לשבת עם יזמים? לא ידעתי. הייתי בטוח שעידית נתנה הנחיה שזה אסור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, זה על ההיתר, זה לא לפני, תכנית שאושרה. זה לא על יזם שבא לפני pre-ruling או משהו כזה. יש לו טענות כלפי זה שלא מקבל היתר או כן מקבל היתר וזה אין בעיה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה על דברים שקרו, לא על דברים שיקרו. בכל אופן, מה שאני אומר, שוב, גם פה בטח הוא יבוא יגיד כן, אבל ישבנו ואמרנו וסיכמנו. פשוט מאד, להתחיל לתעד את הדברים האלה בצורה מסודרת, אני חושב שזה דבר שהוא יכול להיות טוב לכל הצדדים. אמרתי שוב, לגבי מחסנים, אם עדיין השלב שבו אנחנו נמצאים הוא שלב שבו אנחנו עדיין יכולים להתנות את נושא המחסנים באופן שלכל דירה או משהו בדומה יהיה מחסן, אנחנו יודעים כמה הדבר הזה נדרש היום, כמה הוא חשוב, שיהיה בכל דירה איזה שהוא מחסן. והדבר האחרון שאני רוצה להתייחס אליו זה הנושא של הדירוג. פה אני חייב להודות שזה בבחינת אוי לי מיצרי ואוי לי מיוצרי. כי אם אתה עושה את הדירוג כשהחלק האחורי של הבניין הוא כלפי הבתים שנבנו בשכונת הסביונים, בלתי הקרקע, אז אתה באמת חוסם להם את האוויר ויש בעיה עם זה, כמו הצילום ששלח שם הנציג, אבי ביסמוט. אבל מצד שני הדירוג לצד השני אומר שזה מה שיראו מהכביש הראשי. עכשיו אנחנו יודעים שבדרך כלל הניסיון מראה שהחלק האחורי של הדירה בדרך כלל, כל חבלי הכביסה, וכל המנועים של המזגנים וכל ה-slums של הבית, אנשים שמים אותו בצד האחורי. וגם על זה צריך לחשוב, שלא יהיה מצב שאנשים עוברים בכביש הראשי בשכונת הסביונים, מימין להם יהיה פארק יפיה, מפותח, שבקצה שלו מגרשי כדורסל והגדה של נחל האלה שתפותח והנחל שיעבור שם ויהיה מאד מאד יפה. ומצד שמאל, הצד של הבתים, אנחנו נראה שם איזה שהוא slums. ולכן צריך לתת את הדעת על זה, אני מודה שאני לא מגובש בתוך עצמי, אבל דבר אחד בטוח, חשוב שתהיה פה אחידות. והעניין של דירוג פעם לפה ופעם לשם, קצת מטריד אותי. אבל שוב, אין לי עמדה בעניין הזה, אני גם חושב שחשוב גם שדיירי השכונה שהיו פה ודיברו וגם יש פה באמת כמה אנשים מתוך הוועדה שגרים בשכונה והם מכירים את הלכי הרוח לא פחות, חשוב שנשמע גם אותם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 65

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפי דעתי אם יש לעוד מישהו להגיד שיגיד ואם לא אז נעבור לשלב ההצבעה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בואו נלך להצבעה, נו, מספיק. חברים, אני התייעצתי עם הדיירים בחודש האחרון ועם נעם, לגבי התכניות האלה, כי אני לא מומחה כמו נעם, אז הוא הסביר לי. אני רואה הרבה ליקויים בבניין הזה. עזוב שתקדימים אנחנו לא מעוניינים, הקבלן הזה, חברת הבניה הזאת אמורה לבנות עוד כמה בניינים בשכונה. וכל מה שנחליט עכשיו יכול להוות תקדים לבניינים האחרים. ברור לכם שכל שנאשר, ככה יגדל התיאבון בבניינים האחרים, זה ייצור תקדים ואם אנחנו נעשה תקדים עכשיו אז אנחנו נעשה גם פעם הבאה תקדים על משהו אחר. ואין לנו רצון לעשות את זה. עכשיו, אין לי ספק שהקבלן הזה הוא איש עסקים והוא צריך להרוויח כסף ובעזרת השם שירוויח. הוא גם מרוויח, אני מאמין, גם בלי השינויים. אי לכך אני מציע לא לאשר לו את ההקלות וגם לחייב אותו בדברים אחרים שהוא הגיש. אנחנו, כנבחר ציבור, כחברי מועצה, אנחנו מחויבים לתת את דעתנו בפרויקטים חדשים. זאת אומרת שהפרויקטים האלה, לדוגמא, אני אתן לכם דוגמא, בשנות 2010-2000 אישרנו פה בקריית מלאכי ממ"דים קומתיים. זאת אומרת אם ב-4:00 לפנות בוקר יש אזעקה, אז כולם יוצאים למסדרון ונכנסים לממ"ד. בשנות 2020 זה לא הגיוני שזה יקרה. אז כמו שהייתי דורש מהקבלן הזה לעשות ממ"ד בכל בית, אז אני אומר לכם, ואתם יודעים את זה, כל אחד ואחד מכם שחייב היום מחסן לכל בית. זה שהוא הרוויח בגלל שההוראה הזאת יצאה חודש לפני או חודש אחרי, עידיית עכשיו חיזקה את דבריי ואמרה שאפשר לחייב אותו גם אם זה לא הזמן. אני אומר לכם, תפקידנו לעשות טוב לדיירים. נכון שאין לנו חס וחלילה שום דבר נגד הקבלן ושיצלח ושיבנה פה. אבל לפי מה שטוב לדיירים. ואם אנחנו יודעים ואנחנו לא רוצים את כל האופניים במסדרון ואת כל משחקי הילדים במסדרון וכל מיני דברים שאי אפשר לשים בתוך הבית, אז אנחנו צריכים להכריח אותו ולהסביר לו שזה הרצון שלנו שיהיה מחסן לכל בית. ואנחנו צריכים להסביר לו שמדרגות פתוחות בשנות 2020 זה לא מקובל. ואנחנו צריכים להגיד לו שנדב ויצמן קונה אצלו בקומה שלישית דירה ואמא שלי בת 73, שתהיה בריאה, עד 120, רוצה לבוא לבקר אותי, לא יכול להיות שאני אתן לה לעלות 20, 30, 40 מדרגות, זה לא הגיוני. זה לא הגיוני שאני חוזר מקניות מרמי לוי וזה ואני צריך להרים את הקניות, אני אעלה כל פעם 40 מדרגות, זה לא הגיוני, זה לא הגיוני. בגלל זה אני אומר לכם, אני מכבד אותו, אבל אנחנו תפקידנו לדאוג לדיירים, וטובת הדיירים שיהיו מעליות, טובת הדיירים שיהיו מחסנים. וגם אם זה בא על חשבון דירה או שתיים, הוא דואג לעצמו, אנחנו נדאג לדיירים. הוא היה מוכן, על חשבון חניות ועל חשבון דברים אחרים להגדיל לדירות 5 חדרים, כדי שהוא יוכל להרוויח יותר, לגיטימי. ולגיטימי מצידנו להגיד לו סליחה, אין בעיה שיהיו דירות 5 חדרים, אבל גם יהיו מחסנים וגם יהיו מעליות וגם יהיה מדורג לכיוון הכביש הראשי, שזו התכנית בעצם. וגם הבניינים הקודמים שהוא בונה, שהוא קיבל עליהם היתר, המדורג פונה לכביש ולא פונה לדיירים. אז אני מאמין שכל אחד ואחד מכם, אם הייתם, לא הייתם רוצים לקנות דירה בתכנית הזאת. לא הייתם רוצים ללכת לקנות דירה שם כדי שלא תעלו במדרגות, כדי שההורים שלכם לא יעלו במדרגות. ואי לכך אני מציע את ההקלות לסרב אליהן, וגם לבקש מנעם שיוציא לו מכתב מסודר שבתכנית הבאה שהוא עושה, שיהיו שם גם מחסנים וגם מספיק חניות וגם לא לפגוע מבחינה תפעולית, לשים לנו באמצע הכיכר משאיות ואז אני אכנס לשכונה, אני אצטרך להיתקע בפקקים. חבריה, אתם צריכים להבין, היום אנחנו 220 דיירים, אבל עם כל הבניה שתהיה אנחנו, כמה תוספת של דיירים בכל הבניינים שייבנו בשכונה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עוד 400 בערך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עוד 350 יחידות. כבר היום אני אומר לכם, כבר היום יש לנו פקקים בבקרים, כבר היום. תארו לכם עוד 350 בתים שזה שתי מכוניות בכל בית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, בכל שכונת גבעת הסביונים, עם הרוויה מגיעים ל-400 יחידות דיוור, זה הכל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: סליחה, אני התבלבלתי. היום כמה יש לנו?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 66

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היום יש שם בסביבות 250.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי, עוד 150 יחידות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם בונים את כל הבניינים האלה אז כן, זה יהיה עוד 150.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז לפי מה שנעם אומר, סליחה, אני חוזר בי, שזה יוכפל. נכון? ברגע שייבנו כל הבניינים זה יוכפל. זאת אומרת הפקקים שהיום הם יוכפלו. וגם אולי יהיה חיבור, אולי, נקווה שלא, יהיה חיבור לנוף הכפר, אז בכלל. אז חבר'ה, אני תפקידי לדאוג לדיירים, ואני אומר לכם, הבניין הזה לא ראוי לשנת 2020 לפי דעתי. נכון שזה חוקי, זכותו לא לבנות מעלית, זכותו גם לבנות ממ"ד באמצע ולא לכל בית, זכותו. אבל גם זכותנו כחברי מועצה לא לאשר לו את זה. אני מודה לכם, תודה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עידית ביקשה שנעם יחזור על עמדת הוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עמדת הוועדה לנושא ההקלות שלו, קודם כל לפני עמדת הוועדה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, רגע, לא על עמדת הוועדה, עמדת הוועדה זה החברים. מה שביקשתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עמדת ההנדסה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עמדת מהנדס העיר. אבל אני רוצה לעשות שניה סדר. יש פה בקשות להקלות שהגיעו, ובעצם הדיון כאן לא היה רק בהקלות, הדיון היה גם לגופו של עניין של התכנית, על הנראות שלה, על עצם התכנון. עכשיו, אני אמרתי שעל ההקלות, הוא חייב לנמק למה הוא מבקש הקלה מהוראות התכנית. אבל אם אנחנו מחליטים לדחות את התכנית, על עצם התכנית, על דברים שהם כאילו תואמים תכנית, אז זה וודאי חייב נימוק. זאת אומרת אנחנו יכולים להגיד, למשל לנושא ההקלות, היזם לא הצדיק שום נימוק כמו שוקנין, גיל וקנין, הצדיק נימוק. הוא אמר אי אפשר לממש את זכויות הבניה הקבועות בתכנית עם החניות האלה ולכן נתנו הקלה. פה לא ראיתי שום נימוק מצידו שמצדיק למה לתת לו את ההקלות. נהפוך הוא, ההקלות אולי, אני מבינה, משבשות, מאלצות אותו להוציא את החניה התפעולית החוצה, תקן אותי אם אני טועה. אבל אם אתם דנים לגופו של עניין בתכנית ורוצים לדחות את התכנית, על אף שהיא תואמת הוראות תכנית, זה חייב נימוק. אתה מבין נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אני הבנתי. הוא ניסה להצדיק את נושא ההקלות בזה שהוא טען שאם הוא יסגור את חדר המדרגות ואם הוא לא יקבל את ההקלות שהוא ביקש להגדלת תכנית וכו', הבניין יצא עם תכנית יותר קטנה, קרוב יותר ואז יצא גוש כזה מכוער כמו שהיו בונים פעם. אני רוצה להגיד שבעיני כאדריכל זו אמירה לא נכונה, אני מכיר הרבה בניינים שהנפח שלהם קטן והם יפיפיים וגם הבניינים שנבנו בשנות ה-30 וה-40, הבאוהאוס שיש בתל אביב הם יפיפיים והם לא גוש כזה אלא יש להם מרפסות יפות. ואני חושב שהדירוג הזה על הכביש בהחלט ייתן חן לבניין, רואים את זה גם בפרויקטים האחרים שאותו קבלן ואותו אדריכל עשה וקיבל עליהם היתרים. לכן אני לא חושב שהניסיון להצדיק את הדברים האלה הוא באמת אמיתי. אבל בסדר, אני אחזור על הדברים שלי, מה דעתי, עמדת, עמדת מהנדס העיר לגבי הפרויקט. אחד, אני אומר שבניגוד לשאר הבניינים שמתווים אופי מסוים, כאן אין דירוג לכביש הראשי וזה נותן אופי למי שנוסע. ואני חושב שאיכות המרפסות היא בפארק שנמצא מולן ולא ביחידות הדירוג שנמצאות מאחור. אז לגבי הדירוג אני לא בעד, בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה לא בעד? מה לא בעד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מתנגד להקלה בדירוג.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 67

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה חושב שנכון להיצמד להוראות התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון, זה מה שאני אומר. ביקשתם לדעת בצורה ברורה את דעתי לגבי כל סעיף אז זה מה שאני עושה. לגבי הגדלת התכנית, ככל שהוא יעמוד בדרישות של החניה, גם החניה התפעולית וגם החניה לכל 25 מטר מרובע של מסחר, אז אני לא מוצא סיבה לא לאשר את הגדלת התכנית, אבל אם כרגע זאת המניעה שלו אז שלא ייקח הגדלת תכנית. אז כרגע אני לא בעד, לפי איך שהדברים נראים אני לא בעד הגדלת התכנית. לנושא השלישי שהיה לו לגבי החניה התפעולית, באותו אופן אני אומר שהחניה התפעולית, אני לא רואה סיבה שהיא לא יכולה להיות בתוך המסחר. אני חושב שאם באים, חונים בחוץ רכב משא שמביא סחורה למסחר והוא חונה ברחוב, אז חוץ מזה שהוא לוקח מהחניות הציבוריות עם עגלה או מלגזה או לא יודע מה, בשביל להעביר את הסחורה לחנויות, זה נראה לי לא לעניין. ולכן אני בעד שכן החניה התפעולית תביא את הסחורה אל החנויות לכניסת שירות מאחור. זאת דעתי בכל אופן. הרבה דברים נוספים שאני רוצה להגיד, כי אנחנו הרי בסופו של דבר מחליטים על התכנון. אז אני אומר שאני לא רואה בעין טובה את החוסר במעלות. אני לא רואה בעין טובה את המדרגות שהן פתוחות לאוויר ואין להן סגירה וחוף משיהיו בעיות בטיחותיות אז אני טוען שאחרי זה ויזואלית הדיירים יסגרו אותן ואנחנו נקבל משהו מכוער ולא חוקי. לי חסר מחסנים בדירות, אני מעלה את נושא החשש מהפיצול שמפריע לי, אני בהחלט הייתי מוותר על הגינות הפרטיות מאחור, ככל שאפשר לעשות גינות פרטיות אז הן יהיו לציבור. זאת אומרת גם דיירים שגרים למעלה יוכלו לצאת לגינה בבניין שלהם ולשחק ולהקים סוכה בחג סוכות וכו'. לכן אני לא רואה בזה איזה שהוא משהו מחייב את החצרות שהוא עשה מאחור ומלפנים, אלא רק מלפנים. זהו, זה מה שיש לי להגיד לגבי הפרויקט הזה. זהו, כל העמדה שלי ברורה? עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רציתי רק להגיד, התכתבתי עם שירה, אני אומרת לכולם. העמדה של הוועדה בנושא הדירוג היתה תמיד להיצמד לדירוג. הוועדה לא הסכימה שיש שינויים מאופי הבינוי בנושא הזה. עכשיו גם אם זה לא סטייה ניכרת, אני לא יודעת אם זה סטייה ניכרת, נעם צריך להגיד, הבקשה הזאת, אבל עמדת הוועדה היתה עקבית, זה לא נכון לטעון שאנחנו נתנו למישהו אחר משהו אחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה אני כתבתי לך את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשוב לי שתגיד את זה אבל גם לוועדה, נעם, שאנחנו היינו מאד עקביים בנושא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר את זה לוועדה. היזם או באי כוחו למיניהם, עורך הדין שלו והאדריכל שלו באו וטענו שאנחנו אישרנו לפרויקטים אחרים דירוג לא לפי מה שנאמר וזה לא נכון. גם דיל וקנין, זאת אומרת שני הבניינים היחידים שלא שייכים לקבלן הזה, למיטב ידיעתי, וקיבלו היתרים. כי השאר, אם יש יזם אחר, לא קיבל עדיין היתר פרט לשני הבניינים האלה. הם עשו דירוג של הבניינים בדיוק לפי נספח הבינוי, לכן הטענה הזאת שלו היא לא נכונה. גם בפרויקטים שלו כמובן הוא הגיש דירוג אל הרחוב, אל הפארק, וקיבל על זה היתר. אז זה לא נכון להגיד כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אני רוצה שתתייחס לעוד טענה שעלתה, לגבי אפליה. הוא טען לאפליה בנושא התכנית, שלאחר אפשרנו הגדלת תכנית. בפרטי אישרנו איזה שהיא החלטה של הגדלת תכנית, אבל לא פטרנו מתקן חניה בעקבות הגדלת התכנית. אבל אני מבינה שברווייה לא אישרנו שינוי כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 68

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וגם לגבי הטענה השניה של הסתירה בין הוראות התכנית, זה חשוב לי שתגיד את זה. תתייחס, האם יש סתירה בהוראות התכנית כמו שהוא טען, אני לא יודע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין שום סתירה בהוראות התכנית לגבי התכנית. אני לפחות לא מכיר. יורי, אם אתה מכיר תקן אותי. הסתירה היחידה שהיתה, זה בנושא החניה והוא עמד בנושא החניה של המגורים, לא היתה בעיה לעמוד בזה ויש לו עוד מקום להוסיף עוד חניות. הראיתי את זה כבר. אני עוד פעם רוצה לחזור לגבי התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה, סליחה שאני קוטעת אותך, היתה עוד נקודה שעלתה, זה שאני מבינה שהוא ביקש במסחר לפי תקן חניה מינימום ואתם רוצים לפי תקן חניה מקסימום, כמה שיותר מקומות חניה למסחר, נכון? זה גם משהו שהוא בעצם מציג, זאת אומרת זה עוד נימוק לדחיה. כמו שדרשנו לדיברולי, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, בדיוק ככה. כן, היתה פה החלטה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא קשור להקלה אבל זה קשור לאיך שהוא מציג בתכנית את החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היתה פה החלטה של וועדת המשנה או החלטת מליאה של וועדת המשנה שבאה ואמרה שאנחנו במסחר הולכים על התקן הגבוה, זאת אומרת על כל 25 מטר מרובע מסחר, חניה. ולא לפי התקן הנמוך שעל כל 50 מטר מרובע מסחר. זה לגבי זה. אני רוצה לחזור לגבי התכנית שהוא טען שאנחנו אישרנו. אנחנו לא אישרנו לשום בניין בבניה הרוויה בשכונת גבעת הסביונים הקלה לנושא התכנית. לא ליזם הזה עצמו ולא ליזמים האחרים שקיבלו היתרים. יש הקלה בתכנית לבניה צמודת קרקע, זאת אומרת ליחידות הפרטיות בגבעת הסביונים, על פי החלטה ועדה שהיתה פה עוד טרום זמני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: החלטה מסודרת ועקבית, כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בקצרה, אני מצטרף לטיעונים שהעלה נדב ובהתאם גם לדברים שחוזרו על ידי מהנדס העיר, נעם, הסיפור של המחסנים צריך להיות מוחל גם במקרה הזה, כנ"ל לגבי המדרגות החיצוניות, המעלית, החניה התפעולית וכן הלאה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני חושב שבשנים האחרונות, במיוחד בקשר של גבעת הסביונים ובהחלטות שלנו לגבי השכונה הזאת אנחנו נצמדנו מאד לסיפור הזה של התב"ע. ואני חושב שצריך לעשות את זה גם בפרויקט הזה. אני לא רואה שוני מיוחד בין הפרויקט הזה לבין מה שהחלטנו בעבר. אני חושב שההיצמדות שלנו לתב"ע ולתכנית וכו' היא חשובה מאד, גם לאופי השכונה וגם לאנשים שהשקיעו את מיטב כספם ומרצם על בניית בית בשכונה הזאת. ואני מאד, מאד, מאד מסכים עם ההסתייגויות של המהנדס.

(מר שלומי מלכה מצטרף לישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כולם אמרו את הדברים שלהם, ראש העיר? אנחנו צריכים להקריא את החלטה שלנו לפני ההצבעה. אז אנחנו מתנגדים גם בגלל שיש בעיות תכנוניות בפרויקט,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דוחים, לא מתנגדים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו דוחים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מאשרים את ההקלות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו דוחים את הבקשה כי אנחנו מוצאים שיש גם בעיות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 69

תכנוניות, כמו שדיברנו, שאין מחסנים, שאין מעלית, שהמדרגות פתוחות לכיפת השמים. וגם אנחנו מתנגדים להקלות מהסיבה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מתנגדים, לא מאשרים, שירה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא מאשרים את ההקלות, מהסיבה שהתקבלה החלטה בעבר שלא

מאשרים שום הקלה בשכונה. מה גם שההקלה של הגדלת התכסית גורמת לכך שלא יהיה מספיק מקום לחניות.

(מר בצלאל מזרחי הצטרף לישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי לא יכול להיות בישיבה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוא יכול להקשיב, אסור לו לדבר, נכון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, בהחלטה הוא לא יכול להיות בדיון של החלטה. מה פתאום.

(מר בצלאל מזרחי יצא מהישיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבקש שהצבעה תהיה שמית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כדאי שתעברו שם, שם כדי שהדברים יהיו גם בפרוטוקול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשוב לי שירשם גם בפרוטוקול שהיזם לא הצדיק נימוקים להקלות ולסטייה מהוראות התכנית. אני לא ראיתי שום נימוק, אני לא התרשמתי שהיה איזה נימוק שמצדיק לסטות מהוראות התכנית ולתת הקלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. ראש העיר, דנו, היה דיון פנימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו ממליצים לא לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, מה אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היתה פה אמירה שלא לאשר את הבקשה, לא לאשר את ההקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל ההקלות? גם החניות, גם הכל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, כל ההקלות. וגם שהתנגדו לבעיות תכנוניות שלא קשורות להקלות, אם זה החשד לפיצול דירה, אם זה שאין מעלית, אם זה שהמדרגות פתוחות למזג האוויר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ושאין מחסן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ושאין מחסנים לכל דירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבנתי, אבל תראה, אם אתה מסתכל על הבניין עצמו, אני אומר, אם אנחנו מוריד את האחוזים, זה תכנון חדש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה בקשה אחרת, הוא יצטרך להגיש בקשה חדשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבנתי, בסדר. אז בוא נשאל את כולם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 70

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל אחד יגיד שם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בעד או נגד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני נגד הבקשה של חברת הבניה להקלות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, זה צריך להיות בעד או נגד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נגד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נדב נגד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נגד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נגד.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נגד.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : נגד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נגד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נגד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : נגד.

חבר הוועדה מר שי סיום : נגד.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : נגד.

החלטה: מאשרים פה אחד לדחות את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

היזם מיקסם וניצל את כל זכויות הבניה ואף מעבר לכך, ולא השאיר שטחים לטובת אחסון וח.עגלות, כמו כן השאיר את חדרי המדרגות פתוחים.

אי תכנון שטחי אחסנה במבנה, יגרום לאחסון חפצי הדיירים בח.המדרגות ובמרפסות הפתוחות ובכך לפגוע בחזות הבניין ולבניית מחסנים ללא היתר.

מבנה המדרגות תוכנן כך שהוא חשוף לכיפת השמים ולחזיתות הרחוב, תכנון זה, מניסיון בפרויקטים אחרים בעיר, יגרום לסגירת החזיתות באופן פרוויזורי ע"י הדיירים שלא ירצו לעלות לבתיהם, כאשר הם חשופים למזג האוויר (גשם, שמש) מה גם שאין מעלית שיכולה למנוע תנועה בח. המדרגות כאשר יורד גשם.

הוועדה אף מסתייגת מבקשתו של היזם אשר ביקש הקלה להגדלת תכסית המבנה מ-600 מ"ר ל-751 מ"ר.

הוועדה דוחה את תכנון החניה, בתקן חניה הנמוך ביותר למסחר, בניגוד להחלטתה בישיבת וועדת משנה מספר 201908 שהתקיימה בתאריך 18.09.2019, אשר דורשת חניה מסחרית לכל 25 מ"ר מסחר, בנוסף היזם לא מצא מקום לחניה תפעולית למסחר בתוך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 71

המגרש.

הוועדה מצאה לנכון כי אם לא היה מגדיל היזם את התכסית ובנוסף/לחילופין לא היה מתכנן לדירות הגן גינה מלפנים ומאחור, אלא מלפנים בלבד, היה הדבר מאפשר לעמוד בדרישות החניה של הועדה.

בנוסף, תכנון זה, מעלה חשש לפיצול של יחידות הדיור צמודות הקרקע, אשר כוללות דלת יציאה מחדר שינה לגינה האחורית ומשם לחניה.

חשוב לציין כי בוועדת משנה מספר 201705 שהתקיימה בתאריך 5.7.2017 התקבלה החלטה שיש להיצמד להוראות התב"ע ולא לאפשר מתן הקלות, אלא אם הן מחויבות במציאות.

מיותר לציין, כי טרם התחלת התכנון של הפרויקט, עדכנה הוועדה את היזם בהחלטה זו.

החלטה: הבקשה להקלות נדחתה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המליאה ננעלה בשעה 13:30.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר