



מס' דף:

תאריך: 22/09/2022
כ"ו אלול תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202205 ביום ראשון תאריך 28/08/22 א' אלול, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר יוסי סולימני

מר שלומי מלכה

מר שאול שטרית

נציגים:

אדר' אופיר בקר

גב' מירי תמיר

סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

גב' שירה מעודה

מר ניר עזרה

מוזמנים:

אדר' הגר מלמד

אדר' שגיא מורשטיין

מר רוי שפירא

מר יוסי לוינסקי

מר עופר ארביב

אינג' יצחק משה

אדר' מיכאל בורדמן

מר צלי מזרחי

נעדרו

חברים:

מר שמעון חזן

מר אברהם בבר אזולאי

מר שי סיום

מר מוטי יעקובוב

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר גיל נתיב

גב' נרדית אסלנוב

סגל:

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג ועדה מחוזית

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

יועצת משפטית

מנהלת הועדה

אחראי מחלקת השבחה

בארל אדריכלים תכנית 617-1029107

בארל אדריכלים תכנית 617-1029107

לוג ניהול פרויקטים תכנית 617-1029107

יזם התכנית תכנית 617-1029107

תכנית 617-1029107

עורך תכנית 617-1063726

עורך תכנית 617-0980227

יזם תכנית 617-0980227

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגן יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה



מס' דף:

מהנדס רישוי

אינג' יורי רחמן



מס' דף:

תאריך: 22/09/2022
כ"ו אלול תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202205 ביום ראשון תאריך 28/08/22 א' אלול, תשפ"ב בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:35 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה.



מס' דף:

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202205 בתאריך: 28/08/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100044 דיון לאישור	עיריית קריית מלאכי	3196	52	52	4

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות

2	617-1063726 דיון להמלצה	שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי	2469	86	86	6
---	----------------------------	--	------	----	----	---

מטרת הדיון

דיון להמלצה

3	617-0980227 דיון לאח הפקדה	קרית מלאכי, רח' המ"ג 39	2474	61	61	21
---	-------------------------------	-------------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

דיון לאחר הפקדה

4	617-1029107 דיון להמלצה	התחדשות עירונית במתחם קיבוץ גלויות - קריית מלאכי	301	141	141	43
---	----------------------------	--	-----	-----	-----	----

מטרת הדיון

דיון להמלצה



מס' דף:

סעיף: 1
תשריט חלוקה: א/ח 100044
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

שם: עיריית קריית מלאכי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

סמכות:ועדה מקומית

מ ק ו ם

ק ר י ת מ ל א כ י ש כ י ה מ ח נ ו ת 43

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

ח ל ק ו ת ב ש ל מ ו ת ן:

גוש: 3196 חלקות: 52

מגרשים לתכנית: 116 בשלמותו מתכנית: 164/02/18

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תשריט חלוקת מגרש 116 בהסכמת כל הבעלים לשני תאי שטח 116/1 ו 116/2

בסטיה מתכנית 164/02/18 המראה כמגרש שלם.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

קובץ zoom0116 דקה 00:01:31 – 00:07:00

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה מגרש שנמצא בתחום המחנה הצבאי. פה יש את הבתים של זיילר, פה זה כבר שכונת כרמי הנדיב. הגדר של המחנה הצבאי עוברת פה וחותרת את המגרש הזה בפניה שלו. פה יש טיפה יותר כהה. אנחנו רצינו להקצות את הקרקע, חצי דונם ממנה לטובת הקמת בית כנסת, כי אנחנו תקועים עם זה בשנים האלה עד שהבסיס יתפנה. חילקנו את המגרש לשניים. עשינו תוכנית חלוקה כדי שאפשר יהיה להקצות את הקרקע הזאת לבית כנסת של הציונות הדתית. המקווה זה פה ליד.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם לא היה את הגדר אז הכל היה פתוח.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה מתוכנן בחצי השני?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כרגע לא מתוכנן שום דבר. רק כדי שאפשר יהיה לקדם את זה. אין לזה כרגע החלטה.

(חבר הוועדה מר שאול שטרית נכנס לדיון)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זאת אומרת החלוקה היא בשביל שיהיה אפשר,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יהיה אפשר להקצות את זה ויהיה אפשר לטפל בשטח, כי היום השטח עומד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מבורך.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את תשריט חלוקה א/ח 100044.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: רק בשולי הדברים, בתי כנסת זה מאד חשוב לכולנו, אבל אי אפשר שכל חצי דונם שיהיה פנוי לתת אותו לבית כנסת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זו קרקע שהוגדרה לבית כנסת, זה השימוש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ביום חמישי הייתי באזכרה בשכונת המחנה, אוהלים ועוד אוהלים ובכל חצרות הבתים



מס' דף:

יש עוד אוהלים ובכל מקום כזה מוסיפים עוד בית כנסת ועוד. בסוף צריך לעשות קצת חשיבה בהקשר הזה, לא חלילה שמישהו נגד בית כנסת, אנחנו כולנו יהודים מאמינים ומתפללים שלוש תפילות ביום במניין. ובכל זאת, צריך לחשוב על זה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם כבר אמרת את זה אני אשלים את החסר. המחנה הצבאי, נבנו 1000 יחידות בתי אב. יש לך בסך הכל שם נכון לעכשיו שניים. אחד במבנה של הרב ארז, אחד באוהל. מה קרה מאז הקורונה? שכל מדינת ישראל מאז הקורונה התקבצו כמויות זעירות, 20-30 איש. אז חלקם נתנו להם אפילו בערב שבת רק להתפלל בגנים, כי אין להם מקום. תחשוב שזה אוכלוסייה של 1000 בתי אב. שם 1000, כרמי הנדיב 1000. כלומר אם אתה מסתכל על 1000 בתי אב, תסתכל ברדיוס שלך בעיר, כמה בתי כנסת. אז פה יש לך אולי שניים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אם אתה מודע לעניין, שוב, אם שומרים על יחס סביר שבתי הכנסת האלה יהיו מלאים ובאמת יבואו אנשים להתפלל, באהבה. תראה מה קורה היום בתוך העיר, 80% מבתי הכנסת אין מניינים לאורך השבוע, בקושי בשבתות, אנשים עומדים בכביש ומבקשים מאנשים להשלים מניין.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תסתכל עכשיו לדוגמה הציונות הדתית במחנה הצבאי, יש אחד של הספרדים ואחד של חב"ד. כלומר באוכלוסייה זה בסך הכל שלושה בתי כנסיות. לכל אחד, תחשוב עכשיו, תחלק שליש, שליש, 300, 300 בתי אב. זה אפילו לא מספיק, אתה מסכים איתי?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בסדר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תעשה בכל 300 זוג, בן ואב באים, זה 600 איש, איפה תכניס 600 איש? כלומר כמה שזה נראה השלושה האלה זה קצת. אבל אנחנו על המשמר, אנחנו מבינים את הצורך. מצד שני יש לנו את המועדוניות שם, יש לנו את מבנה הספורט, את מה שאנחנו הולכים לבנות, האולם של המוסיקה. יש הרבה דברים שהולכים להיבנות. בפרוגרמה שעשינו זה מתחלק לכולם.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

לאשר את תשריט החלוקה.

התשריט אושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה, מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.



מס' דף:

תכנית מפורטת: 617-1063726

סעיף: 2

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

שם: שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי
נושא: דיון להמלצה
ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י
שטח התוכנית: 349.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	1/122/03/8
החלפה	122/03/8
כפופה לתכנית	2004/מק/18
כפופה לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8
כפופה לתכנית	67/102/02/18

גבולות התכנית

שכונה של בתים צמודי קרקע ברח' גולן

מקום

רחוב גולן 75, שכונה: המייסדים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 83

חלקי חלקות:

גוש: 2469 ח"ח 86

מטרת הדיון

דיון להמלצה

מטרות התכנית

שינויים בהוראות וזכויות הבניה

הוראות התכנית:

1. תוספת שטחים עיקריים בסך 44 מ"ר.
2. תוספת שטחי שירות בסך 69 מ"ר.
3. הגבהת גובה המבנה.
4. תוספת קומה.
5. שינוי קו בניין הכרחי לקו בניין רגיל ושינוי קו בניין קדמי.
6. קביעת שטח עבור חניה מקורה.
7. שינוי הוראות בינוי - בניית גג שטוח במקום גג משופע (רעפים)

חוו"ד מהנדס הועדה

יש להוסיף בהוראות התכנית חומרי בניה לתוספות הבניה כך שיהיה רשום "התוספת המבוקשת תיבנה מחומרים כדוגמת הקיים".

מהלך הדיון

קובץ zoom0116 דקה 07:05 – הסוף

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רחוב הגולן 75. יש פה בית שקיבל לא מזמן טופס 4, לפני שנה, שנתיים, משהו כזה. אחרי שהוא קיבל טופס 4 הוא בנה לו יחידת דיור נוספת למעלה על הבית והיום הוא בא לנסות להכשיר את זה, לעשות תב"ע, להכשיר את היחידה הזאת.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חייב תב"ע לדבר הזה, אה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: וודאי. מותר לו יחידת דיור אחת.



מס' דף:

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה. אבל זה לא משנה את האופי של הסביבה או משהו כזה, נכון?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה כן משנה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגובה, אתה בדקת את האזורים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא בגובה. כל היחידות שם זה יחידות של בית אחד, לא של שני בתים. וגם הוא בנה בניה קלה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה בית אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יחידת דיור אחת. יש יחידת דיור אחת, הוא בעצם מבקש את האפשרות שתהיה לו יחידת דיור נוספת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לו שתיים במגרש, לא? נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו שתיים, דו משפחתי.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה דו. יש שם של יעקב אמויאל דו, של אלחרר דו ושל לוגסי דו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה, זה הכל דואים. הוא על אחד הדואים בנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא הבנתי, מה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בנה לעצמו בית על הבית שהוא קיבל טופס 4. הוא בנה שתי יחידות דו משפחתי. ואז הוא בנה מעל זה בית נוסף. ועכשיו הוא מנסה להכשיר את זה. התחלנו בפעילות אכיפה מולו, הוא כדי להתמודד עם זה הגיש תב"ע להוסיף לעצמו יחידת דיור.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא יודע אם זה משתלם לו בסוף בתב"ע והכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מזכיר לכם שהיתה פה החלטה של הוועדה שאין להכשיר עבירות בניה אם נעשו אחרי אפריל 2019. ההמלצה שלי לא לאשר כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה תב"ע בסמכות מקומית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא להמליץ.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אתה אומר לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, לא להמליץ למחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל צריך לראות גם תכנונית, במבחן המגרש הריק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם במבחן המגרש הריק, הכל שם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תנמק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרתי את זה על ההתחלה. הכל פה יחידות דיור של יחידה במגרש, בכל דו יש דו. זה שכונת הציפוף ולבוא ולהוסיף שם עוד יחידת דיור אחת, אין לזה אח ורע שם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה יחידת דיור, זה חדר?



מס' דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הוא בנה לעצמו ממש בית למעלה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שלחו לך תמונות?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לי פה תמונות. אבל הוא בנה בניה קלה.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בית זה 200-150 מטר, אז כמה נבנה שם, 200 מטר?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא זוכר להגיד לך כמה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לפי דעתי הוא בנה בסביבות ה-110, כי הוא מבקש להוסיף 44 עיקרי ו-69 שירות.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז כמה בסוף, 44 מטר?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 110.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, היא אומרת שירות.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 44 עיקרי ו-69 שירות, אני לא יודעת מה זה השירות.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה השירות? אם זה רק עיקרי 44 מטר זה לא עוד דירה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה עוד דירה, הוא מבקש בתב"ע.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 110 זה דירה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא מבקש בתב"ע תוספת של דירה.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, כי היא אומרת שירות ועיקרי.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא ביקש עיקרי 44 ושטחי שירות. אני לא מבינה בכלל למה זה עולה לדיון כשזה הכשרה של עבירת בניה.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יכול להיות שלא יאשרו לו, זה תלוי בתב"ע כבר.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, אני חוזר בל.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא פשוט הגדיל את הקומה למעלה?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בנה למעלה חדרי שינה.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה חדר. זה 20 מטר, 30, זה לא דירה.
(מר אליהו זוהר יוצא מחדר הישיבות)
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עדיין חושב,
חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל איך אתם באים עם דבר כזה לא מוכנים? אתם אומרים לנו דבר,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני ידעתי שהוא בנה יחידת דיור נוסף.



מס' דף: 0:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה זה ידעתי, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שנאמר לי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה זה נאמר לי? אתה בא לוועדה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא משנה, אז הוא עשה טעות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא מבין מה הבעיה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני לא יכול להעיר הערה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בוא נתקדם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : סליחה, עם כל הכבוד, גם ככה אנחנו בהפסקה, ראש העיר לא נמצא פה. בן אדם רוצה להגיד משפט פעם בשנה אני בא לשיבה, אני לא יכול להגיד משפט?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, לא, אתה יכול להגיד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל את סתמת לי את הפה וגם אתה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אמרתי בוא נתקדם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : באים לדיון כזה מוכנים, אתה לא יכול לבוא ולהגיד לנו, עוד שניה לא היינו מאשרים דבר כזה בגלל איזה תקדימים ודברים בומבסטיים שאמרת פה ומסתבר שלא כצקתה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל אנחנו קבענו שאם מישהו בנה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זאת אומרת?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה לא יחידת דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל יש פה עבירת בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : יש הבדל בין יחידת דיור, בית 100 מטר כמו שהגדרתם את זה לבין מה שאתם אומרים עכשיו.

(מר אליהו זוהר שב לחדר הישיבות)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לי מחלקת הפיקוח אמרה שזה תוספת יחידת דיור. בסדר? לא משנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא משנה, אבל יש פה בקשה, תקשיב, הבן אדם בנה תוספת לפי הבקשה, יש פה 40 ועוד 60 זה 100, יש שם 115 מטר נוספים. 115 נוספים הוא בנה בניגוד להיתר שלו, 115 הוא ביקש להכשיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מזכיר לכם שהיתה בוועדה הזאת החלטה שאם בן אדם עשה עבירה אחרי אפריל 2019 לא מאשרים אותו, קודם צריך לפרק אותה ואחרי זה ידונו בזה. עכשיו תחליטו מה שתחליטו, זה כל מה שאני אומר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בן אדם מבקש תוספת של 115 מטר שהם כבר בנויים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לדעתי ההרכב החדש צריך לפעול בעניין של ההחלטה הזאת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא יודע, ההחלטה הזאת התקבלה בזמנו מתוך איזה שהוא, אין בה שום היגיון.



מס' דף: 1

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : צריך להוריד את ההחלטה הזאת. צריך לבטל את ההחלטה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אגיד לך את דעתי. ההחלטה הזאת באה נגד התרבות שהושרשה כאן בעיר של לבנות ואחרי זה נסדיר, וזה מה שנעשה כאן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כל מקרה לגופו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, תן לי, מקרה לגופו. בינתיים לא ראיתי מקרה אחד לגופו של בסדר, תהרוס, אחרי זה נדבר. אתה זוכר שהלכנו אז, היתה לו בעיה לקבל טופס 4 אחרי שהוא בנה חדש, הלכתי איתך ביחד כי הוא בנה עם הגדר וכו'. עזרנו לו שם, הכשרנו את הדבר הזה, קיבל טופס 4, הלך הוסיף יחידות דיור בבניה קלה למעלה. זה רציני? זה רציני?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה לא קשור אבל להחלטה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה פרופר תרבות. אם אתם תראו שההחלטה הזאת אין לה שיניים אז באמת נמשיך עם התרבות שהיתה פה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אולי נעשה שם סיור? לא נראה לי שיש שם 110 מטר, לא נראה לי, משהו לא הגיוני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה משנה? זה מה שהוא מבקש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה הוא מבקש? הוא מבקש יותר כי הוא רוצה, בא לו לשלם היטל השבחה יותר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא מבקש 110.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אולי למשהו אחר במקביל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כמה זכויות בניה יש במגרש?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתה יודע בדיוק מה הוא צריך עכשיו אז אתה יכול לעצור את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה גודל המגרש?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : גודל המגרש 349.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש עליו שתי יחידות דיור?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : כל המגרש, אז זה חצי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, שני הבתים שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לו שני בתים על 350 מטר. זאת אומרת כל בית יושב על 175 מטר מרובע מגרש. זה גם ככה מגרשים קטנים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תגיד לי, הוא רוצה תוספת על הבית של 170 מטר, רוצה 110? זה הגיוני? משהו לא הגיוני.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : אבל זה לכל המגרש.



מס' דף: 2

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שהוא מבקש.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע, משהו לא נראה לי פה בהסבר.
- שמאי הוועדה מר ניר עזרא : זה לכל ה-350 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, זה לכל ה-350.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח, זה לשני המגרשים.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה 50 ו-50?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא חילק.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, מבחינת הזכויות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה 70 ועוד 40.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא נעשה סיור, נראה לי משהו לא הגיוני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא רוצה עיקרי 44.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אולי עיקרי 44.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ועוד שירות 70.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שירות אולי זה מרפסת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, שירות זה משהו סגור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה למעלה מ-130 מטר.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שירות זה גם סגור?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בטח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה למעלה מ-130 מטר שהוא מבקש. 130 לחלק לשתיים זה 65 לכל בית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, אין תוכנית בינוי או משהו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אין.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא נעשה שם סיור, עדיף.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר. אתם רוצים לעשות סיור.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה יורד, קובעים סיור?
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אתם אומרים?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רוצים שנקרא לאדריכל שיבוא להציג?



מס' דף: 3:

- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הבן אדם פה? מישהו פה יכול להציג?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ראיתי אותו בבוקר.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז אולי הוא נמצא פה בחוץ, שיבוא, יסביר מה הוא עושה.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי האדריכל שלו?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא אמר איסקו.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לוועדה הבאה תביאו את האדריכל.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה רוצה להכניס אותו? ראיתי אותו בחוץ.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני גם ראיתי אותו, אבל נראה לי שהוא הלך.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ראש העיר הציע לצאת לסיור, מה אתם אומרים?
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז מה אתה מציע, שהוא יהרוס?
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : איסקו זה האדריכל שלו.
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : נעם, מה אתה מציע, להרוס את זה?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה רוצה אולי להתקשר אליו?
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה האפשרויות?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, בוודאי שהוא מציע, לפי החלטה שלכם קודם שהוא יהרוס ואחר כך זה ייכנס לדיון. זו החלטה של הוועדה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני באמת חושב שיש כאן, אני רואה את זה שאנשים בונים ואחרי זה יהיה בסדר. ואם אנחנו לא פעם, פעמיים, שלוש, לא ניתן לזה יד, אז אולי זה ייפסק הנוהג הזה. הנוהג הזה, אני מוצא את עצמי כל פעם מאשר דברים שהם בדיעבד שלא היו מאשרים אותם ככה, וחבל בעיני.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זו החלטה תקדימית שאין אותה בשום מקום בארץ. זו סתם החלטה. שיהיה פה בוועדה איזה שהוא רציונל שהם יחליטו ולא יהיה בדיעבד. גם לא באים לוועדה הזאת, עזוב אותך.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היתה פה ישיבה שהיא מוקלטת ואפשר להקשיב לה. שכולם פה בלי יוצא מן הכלל נקעה נפשם,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני יודע מה הסיטואציה הזאת שזה היה, זה היה בעקבות איזה שהוא משהו שהיה צריך לאשר אותו וכעסו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא,
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה היה כל ישיבה,
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני זוכר את זה כאילו היה היום.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני גם זוכר את זה כאילו זה היה אתמול. היה פה מצב שכל פעם, כל ישיבה היינו



מס' דף: 4

מאשרים דברים שאנשים עשו עבירות ויאללה, בוא נאשר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז אמרתם נאשר ומכאן ואילך לא נאשר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ההחלטה הזאת התקבלה לפני שלוש שנים, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ב-2019, כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יופי. מאז לא היו לה איזה שהן שיניים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה? ועוד איך היו. היו הריסות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אנשים הרסו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הם הבינו שאין אפשרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וודאי, מה קורה, מגיעים אליו, הוא אומר להם אי אפשר להכשיר את זה, תהרסו קודם, בוודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יודע כמה הריסות היו מאז?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא מגיע לפה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה הריסות היו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא מגיע לפה לדיון בכלל, כי אנשים אומרים להם, זאת מדיניות הוועדה. היא פורסמה ומכבדים אותה. אתם יכולים להגיד לו אנחנו נדון בזה אחרי שתהרוס את הבניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עצרת את ההקלטה, גברתי?

(הפסקה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הבנתי שהאדריכל רוצה להגיע.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו רוצים בכל מקרה לעשות סיור שם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חבל שיבוא אם רוצים לעשות סיור.

קובץ zoom0118 דקה 00:02:08 – 00:18:41

(מר אליהו זוהר חזר לשיבה)

(מר שאול שטרית עזב את השיבה)

(אינג' איסקו משה יצחק הצטרף לשיבה)

אינג' משה יצחק: חברים שלום. שמי איסקו, אני שימשתי לפני חודשיים מהנדס בבאר טוביה, שותף מלא בקריית מלאכי. ההיסטוריה שלי זה אופקים, נתיבות וקריית גת. 30 שנות עבודה כמהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: גילוי נאות, אני חבר וועדה ואיסקו הגיש תוכנית שלי לוועדה המקומית בקריית מלאכי. בהתייעצות עם היועצת המשפטית אין ניגוד עניינים ואני יכול לקחת חלק בדיון.



מס' דף: 5

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם אני שתיתי קפה אצלם בבאר טוביה עם ראש המועצה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: היחיד שלא מכיר פה זה אני.

אינג' משה יצחק: א' אני מצטער באמת שלא באתי בזמן, כי חשבתי, תיאמתי הכל עם יורי ואני שולח מפה רפואה שלמה, ואני מבין את כל השיבושים באינפורמציה לוועדה המקומית, הוא לא נמצא פה היום. אבל סיכמתי הכל מסודר לגבי התיק הזה. בוודאי נעם, בוודאי שירה וגם את סימה. מדובר ביחידת דיור קוטג' שנבנה שם כמעט 40 מטר מרובע ללא היתר בחלל הגג. ואז באה תוכנית להסדרה בלבד. אנחנו לא מוסיפים שום דבר. המצב הוא מצב קיים לצורך הסדרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק בחלל הגג, הוא לא בנה כלפי חוץ?

אינג' משה יצחק: לא, לא, שום דבר, לא בקונטור חוץ ולא שום דבר, הכל מצב קיים במילימטר. לא רק זה, את כל טבלת השטחים, בנוי ואני חייבתי, בדרך כלל לא עושים את זה, הכל חתום מודד מוסמך. הרי אחרי התב"ע הזאת באה בקשה להיתר למצב הקיים, זה מוכן. ואז כל טבלת השטחים נמצאים במילימטר מדויק, מה שנבנה, ועליה בחלל גג ומעקה כמעט לא עושים,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זו הוספה ליחידה אחת או לשתי הדירות?

אינג' משה יצחק: לשתי יחידות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זאת אומרת לכל אחת 22 מטר?

אינג' משה יצחק: נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ולמה יש 69 שירות?

אינג' משה יצחק: א' זה בהמשך לבקשה של יורי, כי הוספנו, כי יש שם חניות. יש פירוט מדויק בתקנון, בתקנון מופיע סעיף מיוחד, כל טבלת שטחים מתחיל מממ"ד עד שטחי שירות שזה מדויק, בנוי. לא הוספנו שום דבר מילימטר אלא טבלת שטחים בנויים לפי המצב הקיים. אבל כל הזכויות הן בשתי יחידות הדיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אגיד לך מה אני לא מבין. הבית שלו הוא בית חדש.

אינג' משה יצחק: יחסית חדש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה יחסית?

אינג' משה יצחק: נבנה לפני חמש, שש, שבע שנים בערך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני נתתי לו טופס 4 לפני פחות משנתיים.

אינג' משה יצחק: אוקי, אז נבנה, אתה יודע שטופס 4 הוא לא בדיוק אקוויוולנטי לסיום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אצלנו, שירה תתקן אותי אם אני טועה, כשמישהו בונה חלל גג מעל גובה 1.80 מטר, אני מניח שגם אצלך אתה מכיר את זה, זה נחשב בשטחים, ולכן לכאורה אין בעיה של שטחים, אתה לא צריך לבקש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל לא היה להם גג רעפים, הם הוסיפו קומה.

אינג' משה יצחק: לא היה גג רעפים, בטח.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, פתוח.



מס' דף: 6

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז איך הוא בנה בחלל על הגג? אתה אומר שהוא בנה בחלל על הגג.

אינג' משה יצחק : בגג המבנה, לא אמרתי במרפסת של הגג, גג הבטון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, אני שמעתי חלל הגג.

אינג' משה יצחק : לא, לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אמרת חלל הגג.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא נורא, הוא התכוון בגג.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אמרת שהוא לא שינוי מבחוח, שאין שום שינוי חיצוני.

אינג' משה יצחק : לא, אין שינוי במעטפת חיצונית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : וודאי שזה שינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל איך יכול להיות כזה דבר? אם בן אדם בונה על הגג, שטוח, אז מה זה אין שינוי במעטפת החיצונית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : וודאי שיש שינוי במעטפת החיצונית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : המעטפת גדלה. אתה מתכוון שקומת הגג גדלה, נכון?

אינג' משה יצחק : התכנסת. לבניין הזה יש מתקן גג, נכון? שטח גג. עם מעקה, עם הכל, 1.30 מטר, מעקה, בו היו אלמנטים, מיכל מים, דודי שמש והכל. הגג הרבה יותר גדול מאשר 24 מטר מרובע שהוא הוסיף. והבהרנו את המערכת הזאת. הבהירו, זה לא בזמני, ונבנו שם שני חדרים סך הכל, שיש לו חדר מדרגות, כלום, לא השתנה, לא חדר מדרגות ולא כלום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זאת אומרת קומת הגג גדלה?

אינג' משה יצחק : כן, גדלה מבחינת זכויות בניה, לא היקפיה, לא קונטור חוץ, לא השתנה קונטור חוץ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : קומות הקרקע לא השתנו.

אינג' משה יצחק : לא השתנו, גם לא קומת קרקע ולא גג. הקונטור חוץ של הגג ישנו כגג, פשוט נבנה שם,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, הקומה השלישית גדלה.

אינג' משה יצחק : לא, אני מדבר איתך לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז איך אתה מוסיף זכויות? אתה מוסיף זכויות כי הקומה גדלה.

אינג' משה יצחק : בגג לא היו לה זכויות, אנחנו מוסיפים עכשיו זכויות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוסיפו קומה בהקלה.

אינג' משה יצחק : לא בהקלה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : יש נספח בינוי? אפשר לראות את זה?



מס' דף: 7:

- אינג' משה יצחק: בוודאי, לא פה. לא הוספנו שום דבר. השטח של הגג נבנה חלק מתוך שטח הגג, חלק בניין.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה נבנה?
- אינג' משה יצחק: שני חדרים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש אליהם כבר גישה?
- אינג' משה יצחק: בוודאי, כן, היה חדר מדרגות, לא הוספנו. אותו חדר מדרגות שהוא עלה לגג, הוא משתמש באותם שני חדרים.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, מה זה ה-69 שירות, אתה יכול להראות בטבלה?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני לא יודע. אתה יכול להסביר למה ביקשת 130 מטר תוספת שטחים, עיקרי ושירות?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שני חדרים זה לא 130 מטר.
- אינג' משה יצחק: א' זה שתי יחידות דיור.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זו יחידת דיור חדשה?
- אינג' משה יצחק: לא, שום יחידת דיור חדשה, תוכנית בניין ערים, נעם, מה אתה מסתכל?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, תרים שניה את הטבלה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבנתי, מה זה שתי יחידות דיור? יש בתב"ע,
- אינג' משה יצחק: גברת, במגרש ישנה יחידת מגרש דו משפחתית, כתוב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון.
- אינג' משה יצחק: אז אותה יחידת שטחים שאנחנו מוסיפים אותה שייכת לשתי יחידות דיור. יחידת דיור שהוא לא גר בה ולא הוסיף את היחידה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השני חדרים מוספים על שתי היחידות או על אחת?
- אינג' משה יצחק: לא, לא, על אחת, ואותן זכויות יש לו בשני.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ביקשתם פה,
- אינג' משה יצחק: ביקשנו הכל בתוך המגרש.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, נכון.
- אינג' משה יצחק: הזכויות הן של המגרש.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: איסקו, הבית שם הוא בית של שתי קומות, נכון?
- אינג' משה יצחק: בית שתי קומות פלוס גג.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: והוא בנה בעצם על הגג, קומה שלישית?



מס' דף: 8:

אינג' משה יצחק: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל חדר המדרגות לא היה לו חדר יציאה לגג.

אינג' משה יצחק: יש לו, לא הוספנו שום דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היה לו בהיתר?

אינג' משה יצחק: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בהקלה.

אינג' משה יצחק: יש לו, נעם, לא בנינו שום דבר, אני אומר לך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא אמר אז, בגלל שאין לו חצר, הוא רוצה למעלה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נתת לכמה אנשים עליית גג בתוך הבית.

אינג' משה יצחק: נכון.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לך את זה בתוכנית.

אינג' משה יצחק: עליית גג בתוך הבית, נכון. ואז חלק מתוך הגג הוא סגר אותו והפך אותו לשני חדרים. אותן זכויות שאנחנו מקבלים, נותנים גם בבית השני שנמצא באותו מגרש. שהוא לא בנה. זו דרישה של הוועדה שלך.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, אז כאילו הוא בנה על הבית הזה את האחוזים שלו.

אינג' משה יצחק: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר שיש פה בית של שתי קומות והוסיפו פה למעלה, לי זה לא נראה 40 מטר, אבל לא משנה. זה בניה קלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה רוצה שאני אבקש שישלחו את ההיתר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא רלוונטי עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, הבנו את מה שאתה אומר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבנתי איך הולך להיות השימוש בזכויות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני גם לא הבנתי את ה-69. למה צריך כל כך הרבה שטחי שירות? מה, אתה מבקש חניה מקורה?

אינג' משה יצחק: יש חניה מקורה, כן. בזכויות הבניה יש חניה מקורה. נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה?

אינג' משה יצחק: בזכויות שטחי השירות מתחיל מממ"ד, כולל חניה מקורה, בגלל זה הוא הגדיל. דרך אגב, תוכנית ההגשה למצב הקיים נמצאת אצלי, מדויק. אני יכול להביא אותה אחרי החלטה של הוועדה ותבדקו לפני שנעביר את זה לוועדה מחוזית, אין בעיה. זה מדויק, זה חישוב רבובטי.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: 15 מטר עבור שני מחסנים ועוד 30 מטר עבור שתי חניות מקורות ועוד 24 מטר עבור שני



מס' דף: 9

ממ"דים ועוד בליטות של 12 מטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה צריכים להיות ממ"דים? לא היו ממ"דים?

אינג' משה יצחק: זו טבלת זכויות שנמצאות.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: הוא מטמיע את זה בתב"ע. זה לא התוספת, זה הכל.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: איפה התוספת כאן בטבלה?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: הוא לא יכול להצביע לך פה על התוספת.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בטח שכן.

אינג' משה יצחק: בשטחי שירות לא מוסיפים.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: אתה רואה בבקשה את התוספות שהוא מבקש.

אינג' משה יצחק: נכון, צודק.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: תוספת של 69 מטרים ועוד 44 מטר עיקרי.

אינג' משה יצחק: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, בואו נתקדם. שמעתם, יש לכם שאלות?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אין נספח בינוי?

אינג' משה יצחק: יש. בתב"ע לא דיווחנו.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: במסמכי התוכנית יש מסמך בינוי?

אינג' משה יצחק: אין.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לדעתי צריך.

אינג' משה יצחק: זה מצב קיים.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לא משנה, אז תעשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא מצב קיים, אתה מבקש פה הגבהת גובה,

אינג' משה יצחק: זה מצב קיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רואה שבהערות התוכנית אתה כותב פה עבור יחידה דרומית יהיה הגובה 9.07 כולל מעקות. עבור יחידה צפונית יהיה הגובה 9.30 מטר ויותר שם שלוש קומות מלאות. בדרומית יותרו שתי קומות מלאות, זאת אומרת שבכלל אתה לא מבקש את אותו דבר לעשות גם בבניין השני. זה לא סימטרי. תסתכל מה כתוב בהוראות. אתה רואה מה כתבת פה, איסקו? עבור יחידה דרומית יהיה הגובה 9.07 כולל המעקות, בסדר? עבור יחידה צפונית יהיה הגובה 9.3 מטר. רק בצפונית יותרו שלוש קומות מלאות ובדרומית זה יהיה רק שתי קומות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שתי קומות עם המדרגות, שזה מה שיצא בהיתר.



מס' דף: 0:

אינג' משה יצחק: נכון. ההבדל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת שאתה לא מתכוון לעשות את מה שעשית ביחידה הצפונית, גם ביחידה הדרומית?

אינג' משה יצחק: לא. וההפרש בגובה אבסולוטי זה כמעט 22 ס"מ.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: זה כאילו כל הזכויות הולכות ליחידה הצפונית.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שאתה אומר?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: זה מה שכתוב.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ככה זה?

אינג' משה יצחק: כן.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: זה לא סימטרי. זה כל השטחים ביחידה הצפונית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לכם שאלות?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה איסקו.

(אינג' איסקו משה יצחק עוזב את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מאד פשוט, תראה להם את התמונה. הוא רוצה להכשיר את המצב הקיים. אם אתם רוצים שככה תראה קריית מלאכי, בנו בניין יפה, עכשיו שמו עליו איזה קופסא ואם אתם רוצים, זה מה שהוא רוצה, הוא רוצה להנציח את מה שהוא עשה. תסתכלו על התמונה.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: הנה, גם כתוב בסעיף 1, זה כתוב במפורש, 44 מטר מכוח תוכנית זו ישויכו ליחידה צפונית בלבד. זה כתוב במפורש.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: הוא פיצל את זה, הוא אמר זה חצי, זה חצי, אבל זה לא חצי חצי, זה אחד, הכל הולך אליו.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: השירות לדעתי כן יתחלק, זה עבור שתי יחידות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: השירות כן.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: אבל העיקרי, כל ה-44 בקומה העליונה ליחידה צפונית.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אולי נעשה שם סיוור, כמו שביקשנו מהתחלה.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: מה תראה בסיוור?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תראה, קיבל היתר, בנה, תראה איך זה נראה. זה מה שהוא רוצה, הוא רוצה שאחרי זה הוא יוציא לזה היתר, ככה זה יראה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו יכולים להציע משהו אחר אתם חושבים?



מס' דף: 1:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חושב שאפשר להציע פה לפרק את זה ולהיצמד לזה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נגיד הוא מפרק את זה, הוא יכול לבנות את זה אחר כך לפי התב"ע?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : לא, הוא חורג מהתב"ע, בשביל זה הוא בא להגיש תב"ע
חדשה. כי הוא לא יכול להכניס הכל בתב"ע המקורית.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא לא יכול להכניס את הכמות הזו של ה-22, 22, שתי היחידות בסוף לבנות מה
שהוא רוצה?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : אם הוא היה יכול הוא לא היה מגיש תב"ע.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר שהוא יעשה תב"ע, הכל, זה יחזור לקודם, זו השאלה שלי. הוא הרס
את הכל.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : אין לו זכויות לדבר הזה היום, בשביל זה הוא ניגש אליך עכשיו. אם תאשר לו בעתיד
תב"ע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני יכול לאשר את התב"ע אבל לבקש ממנו לבנות את זה בבניה אחרת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה לא יהיה סימטרי, יוסי. הוא בנה בניין סימטרי, אתה רוצה שבצד אחד תהיה
תוספת, בצד שני לא תהיה תוספת? תראה איזה בניה, באמת.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : היום מותר שלוש קומות שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא ביקש את זה בהקלה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל הבתים שם גבוהים.

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

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, הכל שתי קומות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יכול להיות שהכל הוא בנה על הגג של התוספת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה זה על הגג של התוספת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : את הדוד שמש.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : כן, ברור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגלל זה, זה בולט?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : כן, כן. דוודים זה מעל הגג של התוספת.



מס' דף: 2

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה נראה שזה מעל הגג של התוספת ולכן זה גם בולט.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בואו נעשה סיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מבינה למה לכער את קריית מלאכי.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, בואו נלך. אם אפשר לשנות משהו נגיד להם לשנות. אני רוצה אתכם כבעלי מקצוע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז זה יורד מסדר היום עד לסיור במקום.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם תגידו בסוף שאפשר להמליץ שזה יהיה א', ב', ג', בסדר. בוא נראה. תחליטו שם בשטח. מה שתחליטו אנחנו איתכם. אני רוצה משהו לפני כן, הדיון שהיה לפני כן ולא הייתי בדיון. אני דיברתי איתך לפני כל התהליך כשראינו את התוכנית אני ואתה בעבר. אמרתי לך יכול להיות שיהיו שינויים בדרך לגבי הפינוי בינוי. הכנסתם את זה לפרוטוקול, שלא מה שהטבעתם עכשיו זה החותם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, אמרנו שיהיה תהליך עם הוועדה המחוזית שיש הערות שביקשנו ל הרחיב את רחוב רש"י, להרחיב את רחוב בגין. דיברנו על כמות חניות, דיברנו, וודאי שהתוכנית הזאת לא תוכל להיות כמו שהיא, יהיו בה שינויים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בפרוטוקול מופיע?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם נציג הוועדה המחוזית אמר.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

התכנית יורדת מסדר היום, עד לקיום סיור במקום.
נוכחים בדיון: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.



מס' דף: 3

סעיף: 3
תכנית מפורטת: 617-0980227
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

שם: קרית מלאכי, רח' המ"ג 39
נושא: דיון להפקדה - דיון חוזר.
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 366.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	2/155/03/18

גבולות התכנית

המגרש נמצא בחלק דרום מערב של קריית מלאכי באמצע רח' המ"ג.

מקום

רחוב המ"ג 39, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 61

מטרת הדיון

דיון לאחר הפקדה

מטרות התכנית

שינוי קווי הבניין והגדלת תכסית.

הוראות התכנית:

בתא שטח 14A:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א'(א)(4).
- 2.2.2 שינוי הוראות בדבר גובהם של בניין ומספר הקומות לפי סעיף 62א'(א)(4).
- 2.2.3 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע לפי סעיף 62א'(א)(5)
- 2.2.4 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א'(א)(9).

מהלך הדיון

קובץ zoom0118 דקה 19:31 – הסוף

קובץ zoom0119 התחלה – 4:19.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הפרויקט של בצלאל מזרחי במ"ג. אם אתם זוכרים, צלי ביקש קו בניין אפס אחורי, לא אישרו לו כאן, ביקש 1.5, הגיש תב"ע חדשה. כאן הוחלט לאשר בתנאי שהוא מוותר, כי הוא אמר שזה לא כלכלי לעלות לקומה נוספת וכו'. אז אושרה לו כאן תב"ע להוריד קומה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לוותר על קומה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לוותר על קומה ולקבל את קו הבניין. אנחנו אישרנו את זה כאן, זה נכנס להפקדה, במהלך ההפקדה זה הולך לטיעון השר בוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית יצרה איתנו קשר וגם עם האדריכל שלו ואמרו שהתב"ע הזאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא צריך להיכנס להציג את התוכנית. אין לו מה להיות פה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אמרתם לי לקרוא לו.



מס' דף: 4

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי לך לקרוא לו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, הוא לא קשור לדיון. די מספיק, הוא כבר היה פה עשר פעמים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז אני אתקשר אליו ואגיד לו לא לבוא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את יכולה להגיד לו לבוא, זה לא מפריע לי. אין לי בעיה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין טעם, אנחנו יודעים את ההיסטוריה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שקרה שזה הלך לוועדה המחוזית, בודקת התוכניות שם אמרה שהתוכנית הזאת בכלל לא בסמכותנו, הודיעה לנו והודיעה ליורי שזה בסמכות שלהם והודיעה גם לאדריכל שלו, שזה מיכאל בורדמן. הם היו אמורים להוציא מכתב, משום מה הם לא הוציאו,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוועדה המחוזית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. משום מה הם לא הוציאו מכתב ואז הם הוציאו מכתב שפג הזמן שהם היו צריכים להגיב ולכן הם מעבירים את זה אלינו לוועדה כאן, המקומית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מה זה פג הזמן של להוציא מכתב?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש תקופות. גם היום כשאתה מגיש בקשה להיתר יש תקופות שאתה צריך להגיב, לא הגבת, הבודקת אמרה לי, אתה רוצה לשמוע מה היא אמרה?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אם אנחנו היינו מגיבים בזמן מה הם היו אומרים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא יודע למה זה היה. בכל מקרה דיבר איתי היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית, גם ניהל שיחה עם עידית. הוא אמר שנעלה את זה כאן לישיבה, נדחה את התוכנית בגלל שזה לא בסמכותנו והוא יוציא תב"ע בסמכות מחוזית שיעבור לדיון שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : נעם, שניה, סליחה עם כל הכבוד זה לא מקצועי. להגיד לנו הם אמרו, אנחנו עובדים, זה וועדת תכנון,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אסביר לך מה קרה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תן לי לדבר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : עוד לא השלמתי את הטיעון שלי רגע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : התוכנית היתה פה בדיון, אושרה, עברה לשם. הם לא יכולים, אני לא יודע, מה שאתה אומר עכשיו זה משהו ערטילאי. מה, אנחנו עכשיו, קיבלנו איזה שהיא הנחיה בעל פה להביא את זה לדיון ולדחות את הבקשה, הם גם החליטו עבורנו בדיוק מה אנחנו צריכים להחליט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי בדיוק מה היה, אין שום דבר ערטילאי, אני אסביר לך עוד פעם.



מס' דף: 5

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, מה זה, בגלל שהם לא הספיקו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יוסי, אני רוצה להגיד לך משהו ותחליטו אתם בסוף. קרתה פה תקלה ויש פה תקלה שגם קשורה בי ובנעם, בסדר?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אנחנו אחראים לה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה, שלא קיבלתם אישור מהמחוז?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, שניה. כשהתוכנית נכנסה לדיון, הדיון היה בנושא הקלה בקו בניין, שינויים בקווי בניין. ואז אני הוצאתי חוות דעת, האמת זה הולך ככה, לפני שהתוכנית נכנסת לדיון, נעם מכין חוות דעת ואחרי זה אני מכינה, שהתוכנית בסמכות וועדה מקומית. ואכן לפני שהיא נכנסה, התוכנית הראשונה כמו שהיא הגיעה, היא הגיעה עם חוות דעת של נעם וחוות דעת שלי שהיא בסמכות וועדה מקומית. אחרת אי אפשר לדון בה. מה קרה? כשהיא הגיעה כאן לדיון אתם באתם ואמרתם אוקי, אם הוא, אנחנו אמרנו בסמכות, לא שחשבנו שזה לא נכון לשנות קווי בניין, אבל סמכות היתה לכם. אתם באתם בדיון, חברי הוועדה אמרו אוקי, בגלל שהוא אומר שהוא רוצה לבנות בקומת הקרקע והוא לא רוצה לבנות לגובה אז אנחנו לא ניתן לך פרס, אז אנחנו נוותר על הזכויות בגובה. עכשיו בעצם ההחלטה הזאת כאילו להוריד לו מהקומה למעלה למטה, שאני אמרתי לכם גם שזה פאסה, לא אמרתי באותו רגע, אבל ההחלטה הזאת היא לא בסמכות וועדה מקומית. ואז הוא הלך ושינה את התוכנית, הוריד זכויות בניה וכאן קרתה תקלה. בשלב הזה היינו צריכים לבחון שוב אם התוכנית בסמכות וועדה מקומית ולא עשינו את הבחינה הזאת. לא הוצאנו חוות דעת שהתוכנית, כשהיא נכנסה להפקדה, שהיא הפחיתה זכויות, היא בסמכות הוועדה המקומית. ובשלב הזה זה לא היה בסמכות של הוועדה המקומית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל מה הוא אשם?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא קשור. אני אומרת לך,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : עזבי אותי שזה צלי, אני מנטרל את זה שזה צלי, זה אזרח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין לי בעיה, תאשר אותה. קיבלתם החלטה לא בסמכות, הוא לא אשם, הוא היה צריך ללכת לוועדה המחוזית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא אשם, המחדל הוא שלנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, לא, לא, גם אדריכל שעושה תוכנית צריך לדעת מה בסמכות מקומית ומה בסמכות מחוזית. אני מיידעת אתכם שקרתה תקלה והוועדה פה אישרה תוכנית שהיא לא בסמכותה. עכשיו תחליטו. אני מביאה את זה, אתם מצביעים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : קורה שוועדה טועה, ברגע שהוועדה טועה גם אם אתה נותן היתר בניה מותר לפי החוק, לא מותר, צריך לבטל את היתר הבניה. נכון? לפעמים נותנים היתר בניה בטעות.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה, אתם רוצים להחזיר את זה לשם?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : צריך לבטל את היתר הבניה ולעשות את זה כמו שצריך.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : רגע, אבל אני רוצה להבין משהו מהותי. הוועדה המחוזית אומרת שזה לא בסמכות של הוועדה המקומית. כי אז הם היו צריכים להוציא מכתב, לא הוציאו מכתב ואז הם מחזירים את זה אלינו שזה כן פתאום בסמכות של הוועדה המקומית?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא, לא, ממש לא.



מס' דף: 6

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הסמכות שלך לבטל את ההחלטה.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הם מחזירים את זה אלינו שמה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא קשור אליהם, זה גם קשור אלינו.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שנדחה את התוכנית,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: למה אנחנו צריכים לדחות, זה לא בסמכות שלנו, יוסי. את זה אני לא מבין.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תגיד מה היה, נעם, זה לא רלוונטי, גם אם הוועדה לא אמרה לך, אנחנו גילינו, אני אומרת לך באחריות שלי, בסדר: אני היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, עזוב את הוועדה המחוזית, זה לא רלוונטי. אני לא מתנערת מאחריות.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שהיתה טעות שנכנסה לפה תוכנית שהיא לא בסמכות הוועדה המקומית.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז ברגע שגילינו טעות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דנתם, אפשרנו לכם, אפשרנו,
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אם זה לא בסמכותנו עכשיו, למה זה פה?
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה מה שאני מנסה להבין.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, כי זה היה אמור, אחרי שלב ההפקדה, הופקדה תוכנית שלא בסמכות וועדה מקומית, אחרי שלב ההפקדה היא צריכה להיכנס למתן תוקף. לפני שתוכנית שהופקדה על ידכם שלא בסמכות מקומית תיכנס לקבל תוקף, אנחנו אומרים לכם, אל תקבלו תוקף, תקבלו החלטה לדחות אותה. אתם רוצים לתת לה תוקף, תיתנו לה תוקף. בסוף האחריות שלכם.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם אנחנו נותנים לה תוקף זה קביל שם?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת לך שאנחנו עשינו טעות.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם נותנים לה תוקף זה קביל שם?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: קיבלתם החלטה לטעמי לא חוקית, קביל. מה לעשות?
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה זה בא לפתחי? קחו את זה ממני, מה אתם רוצים ממני?
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בדיוק.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקשיבו, אני משתגע. כשתומר רוצה להעביר בניין של 11 קומות שהתב"ע אומרת שלוש קומות, יועצים באים, מתכננים באים, הכל, תומר אומר אני מחליט כי זה הבית שלו. עכשיו בדברים הפשוטים הוא מפיל את זה עלינו. שילך אליו, שישחרר אותי ממנו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: במיוחד שאת אומרת לא חוקי, היא גם אומרת לך במפורש לא חוקי.
- יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עוד לא חוקי אתם אומרים לי. הוא לא עושה חוקי על הבניינים פה שיש להם תב"ע 20 שנה, הוא לא עושה חוקי.



מס' דף: 7

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה אתה מתעצבן?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תשפטו אותו. את תומר על מה שהוא עושה לקריית מלאכי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אתם מביאים לנו לא חוקי לשולחן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, נכשלנו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה גבעת הסביונים 8 קומות, הורדתי לשלוש קומות הוא כועס. זה היה לפני כן אצלו, למה אתה מביא את זה לפתחי עוד פעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל זה מה שהוא אומר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לך תריב איתו, לך תריב עם השומר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כל תוכנית הולכת לטיעון השר, גם בסמכות וועדה מקומית.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קחו את זה מאיתנו, תעשו מה שאתם רוצים. אמרתם לא חוקי, קחו את זה מאיתנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תעבירו את זה לדיון בוועדה המחוזית.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קחו, תעבירו, הנה אנחנו מעבירים, תעבירו. לא חוקי, מה אני צריך להסתבך?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בדיוק, היא אומרת, היועצת המשפטית של הוועדה אומרת לנו עכשיו,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגידו מה אתם מטורפים?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אל תדונו בתוכנית הזאת כי זה לא בסמכותכם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ולא חוקי היא אומרת, עוד יותר גרוע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז אנחנו נעשה את מה שאת אומרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תעבירו אל זה לוועדה המחוזית.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, תעבירו. כולנו פה אחד תעבירו, מה אתם רוצים מאיתנו? מה שאתם לא בוועדה המחוזית מעבירים ככה, כהרף עין מעבירים שם, בניינים. שמים פה בניין, מעבירים אותו לפה, תומר הזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל יתרה מזאת, אתם צריכים לדאוג שדברים כאלה לא יבואו אלינו, כי אנחנו לא מבינים בזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה צודק, אני לוקחת אחריות מלאה. אני רגילה שכל תוכנית קוראים לי, מה שקרה, בגלל שהיתה פה החלטה זה לא חזר אלי. לוקחת אחריות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: השאלה אם מלכתחילה כשהוגשה התוכנית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: באמת, פעם ב-. אני אומרת לכם,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: עידית, הטענה לא על הטעות, הטענה על זה שמביאים לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, מותר לטעות פעם ב-20 שנה.



מס' דף: 8:

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : עידיית, הטענה על זה שזה בא לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי : אתה צודק. אבל אני אגיד לך מה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא על הטעות.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי : תקשיב. כשזה בא מלכתחילה הוצאתי חוות דעת שזה בסמכות כי לא היה דיון של הפחתת הזכויות. בשלב של הפחתת הזכויות לא אמרו לי בואי, עכשיו תבדקי מחדש אם אפשר לעשות את זה ולא בדקנו את זה, לא ישבנו על הפחתת הזכויות וטעינו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עידיית, אני לא בא אליך בטרוניה, אני בא למערכת מלמעלה. ולמה אני בא? אני אומר לך למה. אנחנו נכוונו ברותחים, נזהרים בצוננים.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי : אנחנו ציפינו שהוועדה המחוזית תעלה על הטעות ותיקח את זה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תקשיבי רגע, תקשיבי. אנחנו יודעים טוב מה הם עשו, מה שהיה בוועדות בקורונה בזום, ניתקו לנו את הזום מתי שהם רצו.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי : ללו אתה צודק, איפה שהם רוצים להילחם,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הנה, נעם פה, תסתכל עלי, תעזוב את הטלפון בבקשה. אתה זוכר מה הם עשו לנו בזום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני זוכר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ניתקו אותנו, הפעילו, עשו מה שהם רצו. בישיבה האחרונה שאני ניתקתי להם אני את הזום, קראו לנו לירושלים לכתוב את הסוגייה, אמת או לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הם עושים מה שטוב להם. נותנים פרסים לאנשים שמחכים 20 שנה לבנות בתים. עכשיו הילדים שלהם לא יכולים לקנות פה בתים, למה? כי השאירו בתב"ע אותם שלא יקנו 20 שנה, שהמחיר עכשיו עלה, במקום שיוקיעו אותם שיישארו עם הקומץ הקטן של הבתים, נותנים להם עוד 100 יחידות דיור, להתעשר ולנו לא יהיה בתים לילדים שלנו. כי לא באו אליהם בטרוניה לפני 20 ו-5 ו-10 שנים. מה הם רוצים לגלות לנו את אמריקה? תחזירו את זה לשם, שישב אצל תומר במשרד, שיריב עם עצמו שם. תגידו לו ממנו. יאללה, קחו את זה אליכם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מה אני רושמת?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : קחו את זה אליכם לשם, תעזבו אותנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההמלצה היא לדחות את התוכנית ושתוגש בסמכות וועדה מחוזית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז זה לא לדחות את התוכנית, נעם.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי : תמליצו עליה. אתם יכולים להמליץ, תמליצו עליה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל את אומרת לא חוקי.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי : לא, להמליץ מותר לך, רגע, אתה לא מקשיב לי. להמליץ מותר לך, כל תוכנית שבסמכות וועדה מחוזית אתה ממליץ עליה. תמליץ עליה להפקדה בוועדה המחוזית.



מס' דף: 9:

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: וזה חוקי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, להמליץ, לא לאשר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תמליצו. זה היה אצלכם, תמליצו עוד פעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא צריך להגיש מחדש שכתוב בכותרת בסמכות מחוזית?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו ממליצים, כן, יאללה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי להמליץ? תחסוך את השלב הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברגע שהוא עושה תיקון,

(מר בצלאל מזרחי ואדר' מיכאל בורדמן נכנסו לשיבה)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מיכאל, בוא שב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו באמצע החלטה, זה לא מתאים שאתה נכנס באמצע החלטה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אולי באמת נשמע גם את הצד שלהם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בואו נשמע את מיכאל עוד פעם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אם הוא כבר פה, ואז נקיים את הדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הדיון הוא כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה גם אחריות, אגב, של מיכאל לדעת שתוכנית כזאת בסמכות וועדה מחוזית.

מר בצלאל מזרחי: מה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הסתבר לנו שהתוכנית היא בסמכות וועדה מחוזית. ויצאה תקלה, למעשה גם התוכנית כשהיא דנה פה, לא היתה חוות דעת יועץ משפטי וחוות דעת מהנדס שהתוכנית היא בסמכות מקומית. מתי חוות הדעת היתה? היא היתה רק כשהיה את השינוי בקווי הבניין. אבל למעשה על הפחתת הזכויות, על השלב שהופחתו הזכויות לא היתה חוות דעת שהתוכנית בסמכות מקומית והיא באמת לא בסמכות מקומית.

מר בצלאל מזרחי: אז תוציאו את העיזים האלה בבקשה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, רגע, התוכנית, זו תוכנית שהיא לא בסמכות מקומית, תוכנית שיש בה הפחתת זכויות היא לא בסמכות מקומית. והוועדה המחוזית יודעת שהיא גם לא בסמכות מקומית. ומי שהגיש את התוכנית, גם האדריכל שלך היה אמור לדעת. יצאה תקלה אצלנו שאנחנו פספסנו את השלב הזה. אני לוקחת אחריות על עצמי.

מר בצלאל מזרחי: אז מה שצריך להוציא מהוועדה, מה שצריך להוציא מהתוכנית זה דבר אחד, להוציא את העיזים שהכניסו אליה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איזה עיזים?

מר בצלאל מזרחי: כמו של הפחתת הזכויות.



מס' דף: 0:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אי אפשר היום, מסכימה, צלי, זו גם אופציה, אתה צודק.

מר בצלאל מזרחי: שניה, בא בן אדם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה לא מה שהופקד.

מר בצלאל מזרחי: שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה לא מה שהופקד, סליחה.

מר בצלאל מזרחי: בהטעה של הרשות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא הטעה של העירייה.

מר בצלאל מזרחי: הרשות אמרה תפחית לו זה, שניה אחת. תקשיבו מה קורה כאן, אבסורד, מסכן האזרח הקטן, לא צלי מזרחי. אבל התוכנית עברה אישור, אחר כך נטפלו עברו שלושה חודשים. לא משנה איפה היה האשם, עכשיו מה קורה,

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

מר בצלאל מזרחי: שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, אני איתך, כדי להחזיר את העיזים, כדי שהיא תהיה בסמכות וועדה מקומית צריך להחזיר את הזכויות, נכון? אני מסכימה איתך, צריך להחזיר את הזכויות.

מר בצלאל מזרחי: להוריד את ההערות שהן לא רלוונטיות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל היא צריכה להיות מופקדת, היא לא הופקדה. היא לא הופקדה עם הזכויות, היא לא הופקדה ככה, היא הופקדה בלי זכויות.

מר בצלאל מזרחי: אז תאשרו אותה בלי העיזים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר בלי הפקדה. היא לא עברה הפקדה.

מר בצלאל מזרחי: עידית, זה נעשה כאן על השולחן ואת היועצת המשפטית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צודק.

מר בצלאל מזרחי: זה נעשה כאן, אושר בהתחלה, אחר כך נטפלו לשלושה חודשים, הבאנו שוב, עבר בהרכב יותר מורחב. תאשרו את זה בלי ההערות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר, זה לא הופקד ככה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: סליחה, בואו ניכנס, אם אנחנו נכנסים לעובי הקורה. מיכאל, אתה קיבלת טלפון מאילנה והיא אמרה שהתוכנית לא בסמכות מקומית, היא בסמכות מחוזית, נכון?

אדרי' מיכאל בורדמן: כן, היה משהו כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בבקשה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ומה עשית עם זה?



מס' דף: 1:

אדר' מיכאל בורדמן : לא עשיתי שום דבר, חיכיתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה עדכנת את צלי על זה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היא לא יכולה להיות פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, עדכנת את צלי?

אדר' מיכאל בורדמן : אני לא חושב, לא זוכר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא זוכר או לא חושב?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לפני כמה זמן?

אדר' מיכאל בורדמן : לא חושב ולא זוכר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני שואל אותך הגיונית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לפני כמה זמן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם עכשיו היית מקבל טלפון שהתוכנית לא בסמכות מקומית, היא בסמכות מחוזית, לא היית מתקשר ללקוח שלך? אני שואל באמת.

אדר' מיכאל בורדמן : בטח הייתי מתקשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היית מתקשר. סביר להניח, בעיני, בוא נגיד שאם בטח ולא זוכר, אני בטוח שהתקשרת, בסדר? עכשיו צלי, איפה היית בתקופה הזאת של החודשים האלה,

אדר' מיכאל בורדמן : רגע, רגע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שחיכית וישבת על הגדר וידעת שהתוכנית לא בסדר. היית צריך לבוא אלינו לוועדה, להגיד חבריה, אני רוצה להגיש, תבטלו את העיזים, במירכאות, או לחילופין להגיש תב"ע בסמכות מחוזית. למה לא עשית עם זה שום דבר? למה אתה בא עכשיו ואתה מתפלל כאילו היום,

מר בצלאל מזרחי : זה נקרא ויקום הגזר ויכה את המקל. אתה עוד מאשים אותי? אני כמו ילד טוב ירושלים מחכה שהוועדה, ניגש ליורי, אומר ליורי תקשיב, אני לא יודע, זה בגלל הדברים הנוספים שהכנסנו, לא, הוא לא מאמין,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז איך ידעת מזה?

מר בצלאל מזרחי : מיורי. שאלתי את יורי מה קורה עם התוכנית שלי? אומר מחכים לוועדה המחוזית. לפני שבועיים, שלושה אמרו לי תקשיב, יכול להיות שכבר עכשיו הם שואלים שאלות, יכול להיות שיאשרו לנו. אז זה כבר אושר, תוציאו רק, בהתייחס לכך, בלי העיזים שאתם הכנסתם, אתם דרשתם אותן, אני לא דרשתי אותן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא דרשתי אותן, אתה יודע בדיוק מה דעתי היתה על זה.

מר בצלאל מזרחי : לא את.

אדר' מיכאל בורדמן : נעם, אני רוצה להגיד מה היה כאילו בשיחות איתי עם אילנה. שאני לא זוכר, או אני התקשרתי לאילנה או היא התקשרה אלי, שדיברנו שזה לא בסמכות וועדה מקומית, בגלל הפחתת זכויות בניה וכל הדברים האלה. אבל זו היתה שיחה טלפונית, אני לא קיבלתי שום דבר רשמי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואתה לא יודע שזה לא בסמכות וועדה מקומית, הפחתת זכויות, מה אתה לא מכיר? אתה



מס' דף: 2

מגיש תוכניות,

אדר' מיכאל בורדמן : האמת לא ידעתי, פספסתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה לא ידעת?

אדר' מיכאל בורדמן : כן, מה עכשיו מיכאל כאילו.

מר בצלאל מזרחי : יש פה יועצת משפטית.

אדר' מיכאל בורדמן : רגע, דיברתי וחיכיתי לתשובה, פניתי לא פעם לוועדה אם יש תשובה, גם סימה פנתה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שקרה שהיועץ המשפטי של הוועדה המחוזית דיבר איתי ואמר לי שהתוכנית היא לא בסמכותנו ושמה שהוא מבקש שאנחנו נדחה את התוכנית הזאת בדיון הזה ושתגישו בסמכות מחוזית.

אדר' מיכאל בורדמן : נעם, תן לי לסיים משפט.

מר בצלאל מזרחי : תגיד לי, אתה לא חושב שזו התעללות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא חושב.

מר בצלאל מזרחי : אתם אישרתם את זה פה בוועדה, פעמיים, בשני הרכבים.

אדר' מיכאל בורדמן : בלי צעקות. אני פניתי לא פעם לוועדה, שאלתי האם יש תשובה, האם יש תשובה? כאילו תשובה סופית, אני עובד לפי הנהלים, לא בשיחות טלפון. יורי אמר שהוא קיבל איזה שהוא מכתב מאילנה, למה אני לא הייתי מכותב אני עד עכשיו לא יודע. וביקשתי כמה פעמים שישלחו לי את המכתב, לא קיבלתי. אז אני עד עכשיו לא יודע מה התשובה של הוועדה המחוזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר שהיועץ המשפטי של הוועדה המחוזית אמר, ביקש שאנחנו נדחה את התוכנית ונבקש להגיש אותה בסמכות מחוזית. עידית, זה מה שגם כן, בעקבות השיחה הזאת עם היועץ המשפטי עידית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא דיברתי איתו ישירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני, אני דיברתי.

מר בצלאל מזרחי : אני מבקש משהו אחר. אני מבקש מחברי הוועדה, אני פונה אליכם, חברי הוועדה. התוכנית הזאת הובאה לשולחן הזה באישור, בהנחיית המהנדס ועם ההמלצות של חוות דעת משפטית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא היתה חוות דעת משפטית, זה לא נכון.

מר בצלאל מזרחי : על הגבולות של התוכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא.

מר בצלאל מזרחי : אני ביקשתי, שניה אחת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא על הפחתת זכויות.

מר בצלאל מזרחי : תני לי לדבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עקפו אותי בהקשר הזה.



מס' דף: 3:

מר בצלאל מזרחי: אני לא אמרתי על הפחתת זכויות, הפחתת זכויות זה עז שהוועדה הכניסה, לא את. מהנדס הוועדה דרש, אמר נעשה ככה ונעשה ככה. אני לא דרשתי את זה, אני דרשתי רק דבר אחד, תנו לי להוריד את הזכויות שלי מלמטה, אני לא מוסיף כלום, רוצה רק לשנות את קו הבניין. השכן מסכים, הכל בסדר, זה עבר פה פעמיים בשולחן הזה. כל ההוספה הזאת, ואני לא בא להגיד את זה בפן האישי, הוספה שנעשתה, שלומי, בבקשה, תהיה איתי, חשוב לי להבהיר לכם, אתם חברי הוועדה. נעשתה בצורה הכי ישרה והכי נקיה והכי פתוחה. לא ביקשתי שום דבר חריג, ביקשתי להזיז את הקו האחורי של הבניין, הוועדה אישרה את זה, ראתה את זה לנכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שזה כשלעצמו דבר חריג, אבל לא משנה.

מר בצלאל מזרחי: שניה, בשביל זה עברתי את המשוכות הנדרשות ועל פי חוק. אני בסוגריים אומר, חיכינו לוועדה המחוזית, כל פעם היה להם את השאלות. כל התהיות שלהם זה רק על הדברים שהוכנסו על ידך, מהנדס הוועדה, אני לא בא אליך בטרוניה אישית. תתכבד הוועדה, במקום לשלול את זה ולשלוח אותי לוועדה המחוזית, תתכבד הוועדה לאשרר את ההחלטות הקיימות בניכוי העיזים ששייכות לוועדה המחוזית. ואני חושב שאת כיועצת משפטית, ואני באמת לא בא להאשים, אני אומר כזה דבר, זה פשוט כבר גובל בשיא ההתעללות. על מה מדובר כאן? בן אדם רוצה להרחיב את הבית שלו, רוצה לשכן את בניו הבוגרים בצורה יותר מכובדת, רוצה להוסיף חדרים. לא רוצה לקמבן, לא רוצה לעשות שום דבר שהוא לא חוקי. הרי העיר שלנו מלאה, מה אתם בכוח מכריחים? אני מבקש בצורה הכי יפה והכי פשוטה, אני לא מאיים ולא כלום. אני אומר רק זה גובל כבר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי, שניה רגע, צלי, שניה.

מר בצלאל מזרחי: יקירתי, תני לי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תן לי, אתה צודק במאת האחוזים שקרתה פה תקלה,

מר בצלאל מזרחי: אז לכן מתבקש שתאשרו את זה בלי העיזים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל התקלה לא יכולה להכשיר את זה, שניה. התקלה לא יכולה להכשיר את זה, אתה צריך לקבל החלטה לטעמי, אם אתה רוצה להגיש את התוכנית חזרה עם זכויות הבניה ולהפקיד אותה פה בסמכות וועדה מקומית. או כאשר מפחיתים זכויות להגיש אותה ולהפקיד אותה בוועדה מחוזית, אנחנו לא יכולים, התוכנית לא הופקדה,

מר בצלאל מזרחי: הופקדה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא לא הופקדה, זה בניגוד, החלטת הוועדה,

מר בצלאל מזרחי: זו התוספת של שתי שורות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, צלי. הוועדה המקומית כשהיא דנה בבקשה שלך לזכויות היא לא היתה מוכנה לאשר, למרות שאני חשבתי, היא לא היתה מוכנה גם קו בניין וגם לאשר את הזכויות. היא לא היתה מוכנה. אז לא יכול להיות שעכשיו אתה רוצה שנאשר את זה, זה מנוגד להחלטה הראשונית של הוועדה.

מר בצלאל מזרחי: אז אני אגיד לך מה. תאשררו את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא עבר הפקדה, התוכנית הזאת לא עברה הפקדה.

מר בצלאל מזרחי: שניה, הרי התוספת הזאת נעשתה בלי תוספת של מהנדס הוועדה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: טוב, לא נטחן את זה.

מר בצלאל מזרחי: אז מה שנדרש מכס זה לאשרר את זה בלי הדברים שלא בסמכותכם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, שמענו אותך.



מס' דף: 4:

מר בצלאל מזרחי: תקשיבי, אנחנו מחליטים עכשיו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמענו אותך.

מר בצלאל מזרחי: לשלול כביש חוצה ישראל שיעבור בקריית מלאכי, נקבל החלטה. אז מה עכשיו, ידרשו ממנו להביא את זה למחוזית? זה לא בסמכותכם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, בוא נקצר, שמענו. אתה אומר בואו תאשרו את התוכנית במתכונת המקורית שלה.

מר בצלאל מזרחי: במתכונת המקורית ללא הפחתה, זה מה שאני מבקש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, שמענו.

מר בצלאל מזרחי: ואני מבקש ממך כיועצת משפטית לתת את הגיבוי הזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא יכולה לתת גיבוי לתוכנית שלא הופקדה, צר לי.

מר בצלאל מזרחי: עידית, אל תתפסי לזה, תקשיבי טוב,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא איתפס, זה עניין מהותי.

מר בצלאל מזרחי: שניה אחת, זה תנאים שאתם הכנסתם אליה, ולא את באופן אישי, אתם כוועדה הכנסתם אותם בכוח, אנא מכם תוציאו אותם, בכל צורה שאתם רוצים. זה לא יכול להיות המצב הזה. זה פשוט אבסורד. אני עומד בפתח, מה קורה עם הוועדה המחוזית? מרימים טלפון, מתקשרים, זה הזיה. על מה מבקשים כאן? מה, ביקשתי כאן משהו לא חוקי? כשיש ברחוב הזה, עזוב, לא רוצה להמשיך את המשפט הזה. אז אני אומר כזה דבר, תאשרו את זה ותמצאי בבקשה את הדרך החוקית לאשר את זה בלי העיזים שהכנסתם. תוציאי את העיזים שאת הכנסת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני הכנסתי עיזים?

מר בצלאל מזרחי: לא את, אני מדבר כוועדה. מה אתם רוצים מהאזרח הפשוט? תראו כמה, שנה, אני יותר משנה על זה, למה? למה מגיעה התעללות כזאת על חוסר מקצועיות לא שלי. אני, הבקשה שלי היתה רק להוריד למטה זכויות. לא ביקשתי להגדיל זכויות. אם אני אלך לוועדה המחוזית אני אעשה מפלצת, אני לא רוצה בכלל. לא רוצה כלום. רוצה פשוט מאד להרחיב את קומת הקרקע שלי. גם בניין אחורי, השכן מסכים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אולי אם תלך לוועדה המחוזית, צלי, אתה צודק, קרתה תקלה, אולי שווה שתלך לוועדה המחוזית,

מר בצלאל מזרחי: אני לא רוצה ללכת לבזבז את זמני, ללכת לוועדה המחוזית. כבר מספיק הוצאתי כסף על זה, שילמתי על זה הון תועפות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הוא יודע מזה, האדריכל שלך.

מר בצלאל מזרחי: האדריכל שלי ידע מזה אחרי שזה נאמר בחצי משפט על ידי אילנה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואז הוא יכל ללכת לחוק ולבדוק ולשאול.

מר בצלאל מזרחי: אבל יש יועצת משפטית שמאשרת, תקשיבי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא אישרתי את זה, זה לא עבר דרכי. כאשר מוגשת תוכנית קוראים לי, אני יושבת על התוכנית. אתה יודע את זה טוב מאד, אתה רואה אותי שם. אני עוברת סעיף, סעיף בתוכנית. איך שהוא זה התפלך, לא ביקשו את חוות הדעת שלי.



מס' דף: 5

מר בצלאל מזרחי: אבל זה פעמיים כבר היה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, הייתי, שמעתי.

מר בצלאל מזרחי: אני לא רוצה להלאות אתכם, אם מיכאל רוצה להוסיף משהו. הנושא הזה כבר עבר פעמיים פה בטריבונה והרכבים בוועדה, לפני יותר משנה, זה פשוט עצוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בלי חוות דעת.

מר בצלאל מזרחי: זה עצוב. לפני שנה זה עבר, כן, ברוב, אחר כך שוב היו תהיות כאלה, עברו שלושה חודשים על פרקים קטנים. אני לא רוצה להביא כאן לוועדה אין ספור מקרים שעברו שלושה חודשים ואף אחד לא אמר לי רגע, עבר הזמן. אז אני פונה אליכם חברי הוועדה, אתם יכולים למחוק, הייתי מוסיף בתוכנית שלי אני עושה מנחת מסוקים, אני בונה איכילוב, מה רלוונטי? תגיד לי אתה שתית משהו צלי? הכנסתם פה דברים אחרים, זה לא רלוונטי לוועדה והוועדה מאשרת רק מה שבסמכותה. בסמכותכם להחליט על שינוי קו בניין, בזה זה נשאר. הכי פשוט. אני מבקש לפנות לשכל ולהיגיון הישר שלכם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה לא הופקד, צלי, צר לי.

מר בצלאל מזרחי: זה הופקד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוועדה מלכתחילה בדיון הראשון לא אישרה את זה. אי אפשר לדון במשהו שלא הופקד.

מר בצלאל מזרחי: אושר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הופקד. התוכנית הזאת,

מר בצלאל מזרחי: אם הייתי מוסיף בתוכנית עוד דברים, עידית, אם את תעמדי על כך יהיה לי עוול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צר לי, באמת.

מר בצלאל מזרחי: את יועצת משפטית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צר לי.

מר בצלאל מזרחי: תקשיבי, אנחנו יודעים טוב. יועץ משפטי יכול להכשיר, את יכולה על העוול הזה, אתם יודעים מה, אפילו הייתי הולך לבית המשפט הגנה מן הצדק. פשוט זה עוול. אושר לי לפני שנה, אני יכול להביא לכם מקרים שעברו שלושה חודשים ואף אחד לא אמר עבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בוא נסכם דבר כזה, אם אתה חושב שזה בסדר, בוא נסכם שלא תהיה פה החלטה, לך לוועדת ערר.

מר בצלאל מזרחי: אתם שוב, שוב מתעללים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי, זה לא התעללות.

מר בצלאל מזרחי: שום וועדת ערר. מה אתם, מה זה, כמה אפשר להתעלל בבן אדם?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, שניה,

מר בצלאל מזרחי: כמה אפשר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי, שניה רגע.



מס' דף: 6

מר בצלאל מזרחי : מה, לא ביקשתי כלום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : צלי, שניה רגע, תעצור. עכשיו תעצור. דווקא וועדת הערר זו וועדה שעובדת,

מר בצלאל מזרחי : לא רוצה ללכת לוועדת ערר. אם את רוצה להוציא את העז,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה לא מקשיב, אתה לא רוצה להקשיב.

מר בצלאל מזרחי : אני לא רוצה, אני אגיד לך למה, כי זה לא יכול להיות ההתעללות הזאת. לא יכול להיות שאזרח מבקש משהו, אתם רוצים שאני אוציא לכם בשמונה שנים האחרונות כמה אישורים עברו שלושה חודשים ולא נעשה אחרי זה כלום, ואף אחד לא אמר זהו, זה נפסק כי עברו שלושה חודשים? אני יכול להוציא את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא הבנתי מה אתה רוצה להגיד.

מר בצלאל מזרחי : כי זה עבר שלושה חודשים, האישור הראשון ולא נעשה פרסום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא יודעת על מה אתה מדבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני גם כן לא יודע על מה אתה מדבר, זה לא המקרה שלך.

מר בצלאל מזרחי : המקרה שלי. אני אסביר לך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : המקרה שלך שהיתה חוות דעת שכנראה לא עברה בכתב, כי גם הוא לא קיבל את הדבר הזה, שזה לא בסמכותנו אלא בסמכות המחוזית.

מר בצלאל מזרחי : על מה אתה מדבר? עכשיו אתה מדבר, סליחה שניה, הרי האישור שלי, לפני שנה היה לי אישור, ביולי 2021 זה עבר בוועדה. זה עבר כבר בוועדה. עברו שלושה חודשים ולא היה פרסום, נתפסו לזה, נכון? היה. היה. נתפסו לזה כי לא עבר שלושה חודשים. הוא חיכה ליורי, הדברים נפלו בין הכיסאות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ממש לא.

מר בצלאל מזרחי : היה או לא היה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ממש לא היה.

מר בצלאל מזרחי : היה. עבר אישור בוועדה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה לא אותו דבר.

מר בצלאל מזרחי : עבר אישור ואז אמרתם, תשמע, עבר הזמן, בוא תגיש שוב מחדש,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : צלי, אני לא חושב שזה המקום להתווכח. באמת אני אומר לך, כי אתה יודע, אתה מן כזה גם חצי רגל פה, חצי רגל פה.

מר בצלאל מזרחי : מה חצי רגל?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתה הצגת את הנתונים שלך, מיכאל יש לו מה להוסיף שיוסיף, אם לא, תתכבדו לצאת החוצה, יחליטו פה האנשים מה שיחליטו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מיכאל, בבקשה.



מס' דף: 7

אדר' מיכאל בורדמן : אני יכול להוסיף רק דבר אחד. שאם יש צורך כאילו לחזור לתב"ע המקורית וכל מה שצלי הגיש,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שיתכבד צלי ויחליט אם הוא רוצה לחזור לתב"ע מקורית, עידית אומרת שאין בעיה ואז זה בסמכותנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, שיפקיד אותה.

אדר' מיכאל בורדמן : פשוט להוריד את ההפחתות.

מר בצלאל מזרחי : תוריד את ההפחתות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל זה צריך לבוא לדיון כאן, כי הדיון שהיה כאן הוא לא הוסכם כאן להוריד את ההפחתות. היה דיון שהוסכם בתנאי שהוא מוריד את הקומה העליונה. אם לא, הוא צריך להגיש תב"ע עוד פעם, כמו שעשית אותה אז, שאם כאן זה יעבור את ההחלטה, בסדר.

אדר' מיכאל בורדמן : יש הבדל בין להוריד קומה ולהפחית את זכויות הבניה. להוריד קומה זה בסמכות וועדה מקומית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מחוזית.

אדר' מיכאל בורדמן : לא. למה? להוריד קומה זה בסמכות וועדה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה להפחית זכויות בניה.

מר בצלאל מזרחי : להפחית זכויות זה בסמכות המחוזית.

אדר' מיכאל בורדמן : שוב אני אומר, האם אפשר להגיש את התב"ע מחדש, אני כבר לא זוכר, יש לי הרבה תב"עות, אני אולי סניילי, אני לא זוכר מה עם תב"ע שלו לפני שזה הלך לוועדה מחוזית, היה פרסום הפקדה, לא היה פרסום הפקדה, אני לא זוכר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה פרסום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בטח שהיתה הפקדה, מה זאת אומרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה פרסום, וודאי.

אדר' מיכאל בורדמן : אז אם היה פרסום הפקדה וזה הגיע לטיעון השר בתהליך שגרתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל היה פרסום שהוא מוריד קומה וכתוצאה מכך גם יש הפחתה בזכויות, למה? כי הוא לא יכול בתכסית שהוא מוריד קומה וכתוצאה מכך גם יש הפחתה בזכויות, למה? כי הוא לא יכול בתכסית שנוצרה,

אדר' מיכאל בורדמן : ברור, ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לבנות את כל הזכויות שלו.

אדר' מיכאל בורדמן : ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : באה הוועדה המחוזית ואמרה חבר'ה, זה לא בכלל שלכם, זה בסמכותנו. והיועץ המשפטי שלהם, ניר שטרן אמר לי במפורש, אני יכול להוכיח לך את הדבר הזה, אתם צריכים להעלות את זה לדיון הזה כאן, לדחות את התוכנית ושאתם תכינו תוכנית לוועדה המחוזית וזה יבוא לכאן,

אדר' מיכאל בורדמן : זה תהליך שגרתי.



מס' דף: 8

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא כבר מומלצת, אתם יכולים כבר ישר להגיש אותה לוועדה המחוזית שהוועדה המחוזית תדון בה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אישרנו אותה כבר, לפי מה שאישרנו בקודם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הכל. או לחילופין צלי יכול לבוא ולהגיד אני רוצה לחזור עם הקומה השניה ועם הזכויות שהיו לי וכו', היא תבוא כאן לדיון, יגידו כן, בבקשה, ואז זה לא בסמכות מחוזית.

אדר' מיכאל בורדמן: אז אני שוב פעם אומר שצריך לשקול,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תחליטו לשיטתכם.

אדר' מיכאל בורדמן: לא, צריך לשקול רק דבר פשוט,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תשקלו.

אדר' מיכאל בורדמן: שאם נגיד להוריד את הקומה זה יכול להיות בסמכות וועדה מקומית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא אומר להוריד קומה בלי להוריד זכויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אי אפשר להוריד את הקומה בלי להוריד את הזכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי אין מקום בתכנית לכל הזכויות שלו.

מר בצלאל מזרחי: אני לא מממש את הזכויות שלי, מה אתה רוצה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה משנה? אז אתה תתבע אותנו על זה שזו תב"ע שאי אפשר לממש את הזכויות שלה. המנהל לא יחתום על זה. נכון ניר, אני צודק? המנהל, אתה יכול לתבוע אותו על זה שאתה רכשת ממנו מגרש שאי אפשר לנצל את הזכויות שלו.

מר בצלאל מזרחי: למה? אני רוצה רק לנצל את הזכות הזאת, להוריד זכויות למטה, מה אתה רוצה? תגידו לי איפה הייתם שנה וחצי? מה זה, אתם חדשים? אני לא מבין. אתה מהנדס עיר? את יועצת משפטית? איפה הייתם עד עכשיו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני כל הזמן הייתי כאן, שנה וחצי, אתה רוצה שאני אספר לך איך זה קרה? לא כדאי. שנינו יודעים שלא כדאי ואתה יודע את זה. אז הייתי פה שנה וחצי.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צלי, אולי תלך על מה שאמרת, זכויות מלמעלה למטה, כמו שאמרת בהתחלה, בתב"ע הקודמת. תגיש את זה.

מר בצלאל מזרחי: בלי הפחתת זכויות זה יכול לחזור לפה עידית?

אדר' מיכאל בורדמן: לא, אבל נעם עכשיו נתן,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה צריך לבוא להפקדה מחדש. זה מה שאני אומרת.

מר בצלאל מזרחי: מה זה הפקדה, עוד 90 יום?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 60.



מס' דף: 9:

אדר' מיכאל בורדמן: נעם עכשיו נתן את דעתו, הוא אומר שאי אפשר להגיש תב"ע. אז אם אתם תמליצו, מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כבר המלצה.

אדר' מיכאל בורדמן: לא, להמשיך בוועדה מחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז שיחליטו, כי הם אמרו משהו אחר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שהוא אומר לך, אתה מגיש את זה ישר לוועדה המחוזית, הוא אומר לך את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבנת? הם אמרו משהו אחר. הוועדה המקומית לא הסכימה לקבל את זה, שגם שינוי בקו בניין וגם שתישאר הקומה השניה.

מר בצלאל מזרחי: תאמיני לי, אם הייתם מביאים את זה בלי הדרישה הזאת הם היו מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא נכון.

מר בצלאל מזרחי: בגלל שנעם דרש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא נכון.

מר בצלאל מזרחי: כן נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני בכלל לא העלינו את הדרישה הזאת, זה הם העלו אותה. תסתכל בדיון, זו היתה יוזמה של האנשים שישבו פה. אני חשבתי שזה רעיון אווילי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני גם זוכר, אני יכול להגיד לך שמות של מי שאמר את זה, אבל לא משנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סליחה, אני רוצה להבין,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם הוא מכין את זה הוא שולח באופן אוטומט.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יש פה שתי אפשרויות. אפשרות אחת שזה ילך לוועדה מחוזית עם המלצה שלנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שקיימת המלצה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היא קיימת כבר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן. או שהוא עושה שינוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: או שיחזיר את התוכנית הקודמת, אבל שידונו בה מחדש. זה לא נכון שאנחנו אמרנו, זה לא נכון שאני ונעם אמרנו את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה אתה מעדיף אבל?

מר בצלאל מזרחי: אני מעדיף שזה יחזור פה 60 יום, הוועדה המחוזית זה סיפור ארוך. אני מעדיף שזה עוד 60 יום. אני לא מעדיף, הייתי מעדיף שתקבלו עכשיו החלטה שאתם מאשרים אותה ועידית היתה מוצאת את האפשרות איך כן לאשר את זה בלי הפחתת הזכויות, היא יכולה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תפיל עליי דברים שאני לא יכולה.



מס' דף: 0:

מר בצלאל מזרחי: היא יכולה אבל לא רוצה, זו זכותה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, זה לא עבר הפקדה. זה ממש בניגוד למה שהם אמרו וזה דווקא אנחנו אמרנו. זה לא הוגן.

אדרי' מיכאל בורדמן: אני מחזיר לו את הזכויות בקומה שניה בתנאי שהוא צריך לסגת לא במטר וחצי, ב-3, ב-5 מטר, מה שתחליטו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל זה ככה היה 5 מטר.

אדרי' מיכאל בורדמן: וזה יהיה בסמכות וועדה מקומית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבלן צלי לא רוצה את זה. צלי ביקש את הקו מטר וחצי.

מר בצלאל מזרחי: מטר וחצי.

אדרי' מיכאל בורדמן: אני מדבר על קומה שניה, שנאשר בניה קומה שניה.

מר בצלאל מזרחי: אה, הוא אומר תפתור את הבעיה הזאת שהקומה השניה תהיה במרחק 5 מטר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תגיש תב"ע, ידונו בה.

מר בצלאל מזרחי: תשאיר את זה תיאורטית. אני לא צריך את הקומה השניה, חברים, אם הייתי רוצה לעשות קומה שניה הייתי עושה. לא רוצה קומה שניה. הוא אומר תשאיר את הקומה השניה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: צלי, אין בעיה.

מר בצלאל מזרחי: במרחק 5 מטר ואז פתרתי את הבעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך זה פותר את הבעיה?

מר בצלאל מזרחי: כי אז אני לא מוותר על קומה ולא מוותר על זכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל כרגע זה לא מה שהופקד.

מר בצלאל מזרחי: אין בעיה, אני מחזיר את זה כאן לוועדה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תגישו תב"ע,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תגיד מה שאתה רוצה, מה שאתה מעדיף.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתם יודעים מה אנחנו יכולים ומה לא. ובהתאם לזה ידונו כאן.

מר בצלאל מזרחי: אבל אני אומר, מוסכם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבנתי, מה אתה רוצה לעשות, אתה רוצה להגיש תב"ע שהקומה השניה תהיה בנסיגה 5 וההקלה תהיה רק בקומה הזאת?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא למנוע סחבת זה ללכת לוועדה המחוזית.

מר בצלאל מזרחי: אנחנו רק חצי שנה מחכים לוועדה המחוזית, אל תגיד לי את זה.



מס' דף: 1:

אדר' מיכאל בורדמן : הליך תב"ע שהוא יכול לבנות קומה שניה לא בקו בניין שהוא מבקש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה היום יש?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין את הקו הזה, בדיוק, יש 5 מטר.

מר בצלאל מזרחי : יפה. אז אני אומר, קומה שניה נשאר אותה בלי להפחית זכויות, נשאר אותה תיאורטית, כי אני לא בונה, כי אני משאיר את הגג רעפים, משאיר את הכל. בקומה השניה קו הבניין יהיה 5 מטר, בקומה התחתונה, רק קומה תחתונה יהיה 1.5 מטר אחורי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא יכולה להסכים, תיכנס לזה, אני לא יכולה לדעת.

מר בצלאל מזרחי : בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה תגיש את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה בסדר? בסדר תגיש תב"ע.

מר בצלאל מזרחי : אני אגיש את זה.

אדר' מיכאל בורדמן : אבל אני אעשה את זה, אם אפשר לקבל איזה שהיא הסכמה עקרונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יודע שאני לא אמליץ, החבר'ה פה יצביעו, כי אני לא ממליץ על שינוי בקו בניין מהתחלה. החבר'ה פה יצביעו בהתאם למה שיצביעו.

אדר' מיכאל בורדמן : אני יכול להוסיף קו בניין עילי, עוד קו בניין לקומה שניה בלבד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יכול לקבל ממני הסכמה להגיש תב"ע כזאת, בסדר? לא הסכמה שאני אמליץ.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה אומר מבחינת החלטה על הסעיף הזה כרגע, מורידים מסדר היום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : דוחים את התב"ע הזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, דוחים את התב"ע הזאת, הוא יגיש תב"ע חדשה, זה מה שהוא רוצה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז בהסכמה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתם לא יכולים להסכים מראש.

מר בצלאל מזרחי : הוועדה כבר אמרה לך כהנחיה להסכים לקו בניין תחתון, אתה לא אמור להתנגד לזה כבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא רלוונטי כאן בסוף.

מר בצלאל מזרחי : לא, כי הוא אומר את זה לפרוטוקול עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקשיב, הוא אומר אני מתנגד,

מר בצלאל מזרחי : אבל הוועדה קובעת לו מדיניות. היא החליטה כן לשנות את קו הבניין האחורי, למה אתה ממשיך להתנגד?



מס' דף: 2

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז קודם כל, אם אתה רוצה לדייק בדקויות האלה, אז הוועדה המליצה לי או נתנה לי מדיניות לאשר קו בניין 1.5 מטר אם יש קומה אחת, לא אם יש קומה נוספת, בסדר? אם אתה רוצה להגיד לי הוועדה, הגדירה,

מר בצלאל מזרחי: אבל עכשיו הכנסת אותנו לפלוטר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו הוועדה הזאת, אני רוצה להגיד לך, לא הגדירה לי שום מדיניות. יש המלצה שלי מקצועית, אני כבר מאז התב"ע שלך כבר קיבלתי כמה אנשים שמחכים לאישור שלך שרוצים לבקש קו בניין 1.5 מטר, אתה יודע את זה? גם בגבעת הסביונים.

מר בצלאל מזרחי: תן להם אחורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא רק במ"ג.

מר בצלאל מזרחי: תן להם אחורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, תסתכל את הבתים שליך, איפה הקווי בניין שלהם נגמרים ואיפה אתה מבקש. תסתכל.

מר בצלאל מזרחי: מה הקשר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה הקשר?

מר בצלאל מזרחי: בנו בשכונה הזאת כבר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לי בעיה, בוא נעשה כלל בכל המדינה, אז למה אתה מפחד ללכת למחוזי?

מר בצלאל מזרחי: עזוב, בוא, אתה רוצה לקבוע מדיניות? תיבחר למועצת העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה אתה מפחד ללכת למחוזית?

מר בצלאל מזרחי: אני לא מפחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז לך.

מר בצלאל מזרחי: תראה כמה חודשים אני מחכה רק לשינוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: באמת, זה ויכוח מיותר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בואו נתקדם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש לו עמדה, הוא לא שינה את העמדה שלו. זה לא משנה, בסוף חברי הוועדה מחליטים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה צלי, תודה מיכאל, אנחנו עוברים לדיון פנימי.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני חייב לומר לכם, ליבי עליו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נכון, אנחנו באמת לא בסדר.



מס' דף: 3

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם מישהו בא ופעם והיה במחוזי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, זה מיותר. הוא רוצה להגיד משהו שלא קשור, זה מיותר, אל תעשה את זה, יאללה, בואו נתקדם. ליבי עליו, בסוף, תקשיב,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה התנהלות שכביכול מטרטרת,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתם אישרתם את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את יכולה רגע לסגור את ההקלטה?

(הפסקה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה יכול לדון במה שהופקד, היא לא הופקדה. וזה גם לא תואם את ההחלטה, כי ההחלטה אמרה אנחנו מסכימים ובלבד שתורידו את הזכויות. אז איך אתה יכול לאשר משהו שאמרו לא? הם התנגדו, מי שהיה אז בוועדה,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה עכשיו, הוא רוצה בתב"ע השניה לקבל גם למעלה וגם זה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. רק הוא אמר, אני לא אשנה את קו הבניין בקומה למעלה. את קו הבניין בקומה למעלה אני אשאיר 5.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם לא זה, זה יצטרך להיות במחוזי. אתה מבין?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא רוצה ללכת למחוזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והוא לא רוצה וועדת ערר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה יודע למה הוא לא רוצה ללכת למחוזית? בגלל שהוא יודע שבמחוזית לא יאשרו לו קו בניין כזה.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: פחות מ-3 נדיר לראות. בשכונת וילות כזה צפוף, 1.5 מטר בחיים לא יאשרו דבר כזה בשכונה חדשה. זה פה עכשיו שכונה כבר קיימת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא יודע בדיוק מה יקרה בוועדה המחוזית.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: תעשה בדיקה של תב"עות, יש פה את נעם, יגיד לך, אין תב"עות שמאשרים, ההוא מבאר טוביה תשאל אותו אם במשקים שלהם עושים לך 1.5 מטר, בהרחבות, בזה, אין דבר כזה. חריג מאד. בכל מקרה זה יגיע לוועדה המחוזית, או שאתם רוצים גם את זה בותמ"ל.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, זה יגיע בסוף לוועדה המחוזית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מגיע בטיעון השר. תמיד התב"ע מגיעה בטיעון השר, אבל לא תמיד הם מגיבים, כמו שקרה עכשיו, שהם לא הגיבו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה שלא מורידים את הזכויות זה אומר שיש לנו את הסמכות פה לדון. חוות הדעת שלהם למעלה גם תהיה, לא?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: לא, היא אמרה לך אם הם לא מוותרים על זכויות, רק שינוי קו בניין, זה סמכות מקומית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש מושג שנקרא טיעון השר, אבל לפעמים הם שוכחים, הם לא בודקים, וזה נשאר אצלך.



מס' דף: 4

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: גם תוכניות שלנו, שאנחנו מאשרים אצלנו, הולך לדיון למטה, לבדיקה של הרפרנטים במטה שעושים בדיקה ואם היה כמו שצריך, ובגלל זה אנחנו בודקים על הפסיק, למה אחרי זה, זה מגיע לגברת במטה והיא בודקת. ואז היא אומרת לי פה יש טעות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עובדה שהם לא בדקו והם לא העירו כלום, אתה רואה, הם אמרו לנו בטלפון זה חוסר סמכות. אבל הם לא הוציאו מכתב, הם לא בדקו כלום, הם לא החזירו את התוכנית. זה סתם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הנה, אתה שם, יש לך תשובות?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אני לא יודע, אני לא מכיר את זה. אפשר לבדוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הם פספסו את זה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לא יודע מי הרפרנט שטיפל בזה, לא אני. אני בגדול לא מטפל בתוכניות של קריית מלאכי, אני פה כי אני קל"ב, רק בגלל זה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם זה עובר אליהם לשם זה חצי נחמה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בכל מקרה, 1.5 מטר בתב"ע חדשה בחיים לא יאשרו. תגזרו גזרה שווה ממה שאתם שומעים עכשיו לזה. 1.5 מטר זה חריג בכל קנה מידה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אמרנו אז שמעבירים את זה, הוועדה המחוזית תוכל להחליט. זה נותן לנו את הקרדיט שלנו וגם צד שני שהחלטה באה מגבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בקיצור, תצביעו. ההחלטה, אם אני מבין נכון, לדחות את התוכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עידית, צריך לפרט שהחלטה קודמת היתה שגויה כיוון שהפחתת שטח היא בסמכות וועדה מחוזית, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא הפחתת שטח, הפחתת זכויות. ובהתאם לבדיקה עם היועצת המשפטית שלנו והיועץ המשפטי של הוועדה הוחלט לדחות את התוכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תרשום אולי שגם האדריכל שלו הודה שהוא ידע שזה לא בסמכותנו, שהודיעו לו שזה לא בסמכות מקומית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ההצבעה שלכם פה אחד לדחות את התוכנית? כאילו אין ברירה, אבל זה החוק.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מאחר וחוות הדעת של היועצת המשפטית היא שזה לא בסמכות הוועדה.

החלטה: מאשרים פה אחד לדחות את התוכנית.

(מר אופיר בקר וגבי מירי תמיר עוזבים את הישיבה)

החלטות

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

לדחות את התוכנית.

החלטת הוועדה הקודמת היתה שגויה, כיוון שהפחתת זכויות אינה בסמכות הוועדה



מס' דף: 5

המקומית.
ובהתאם לבדיקה עם היועמ"ש הוועדה המקומית ויועמ"ש הוועדה המחוזית, הוחלט לדחות את התכנית.
כמו כן עורך התכנית, עודכן ע"י הוועדה המחוזית כי התכנית היא בסמכותם.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.



מס' דף: 6

תכנית מועדפת לדיור: 617-1029107

סעיף: 4

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

שם: התחדשות עירונית במתחם קיבוץ גלויות - קרית מלאכי
נושא: דיון להמלצה
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 95,623.000 מ"ר
סמכות: מועצה ארצית

תכנית	יחס
26/102/02/18	החלפה
5/35/7	החלפה
1/תמא	כפופה לתכנית
35/תמא	כפופה לתכנית
4/14/תממ	כפופה לתכנית

גבולות התכנית

התכנית גובלת:
מצפון - רח' רש"י.
ממזרח - רח' מנחם בגין.
מדרום - חלקה 134 בגוש 2405 אשר מדרום לה כביש מס' 3.
ממערב - חלקה 104 בגוש 2405.

מקום

קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

חלקות: 3, 2, 1	גוש: 2405
חלקות: 6, 5, 4	גוש: 2405
חלקות: 10, 9, 7	גוש: 2405
חלקות: 13, 12, 11	גוש: 2405
חלקות: 16, 15, 14	גוש: 2405
חלקות: 19, 18, 17	גוש: 2405
חלקות: 22, 21, 20	גוש: 2405
חלקות: 25, 24, 23	גוש: 2405
חלקות: 28, 27, 26	גוש: 2405
חלקות: 31, 30, 29	גוש: 2405
חלקות: 34, 33, 32	גוש: 2405
חלקות: 37, 36, 35	גוש: 2405
חלקות: 40, 39, 38	גוש: 2405
חלקות: 44, 43, 41	גוש: 2405
חלקות: 47, 46, 45	גוש: 2405
חלקות: 50, 49, 48	גוש: 2405
חלקות: 56, 52	גוש: 2405

חלקי חלקות:

ח"ח 148, 141	גוש: 301
ח"ח 51	גוש: 2405

מטרות התכנית

התחדשות עירונית על-ידי הריסת מבנים ישנים והתוויית מסגרת תכנונית להקמת מתחם עירוני הכולל 3,200 יח"ד, מסחר, תעסוקה והקצאת שטחים לצורכי ציבור.



מס' דף: 7:

הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי במערך ייעודי הקרקע.
3. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 3,200 יח"ד, מתוכן כ-960 יח"ד קטנות (המהוות 30% מסך הדירות) ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.
4. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור.
5. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה לקבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבניה בין הקומות, גובה בניה מרבי וכיו"ב.
6. תכנון פארק שכונתי.
7. התווית דרכים חדשות.
8. קביעת הוראות למסחר ותעסוקה.
9. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר ברכב.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
11. קביעת תנאים בהליך רישוי.
12. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

מהלך הדיון

קובץ zoom0117 דקה 00:01:37 – הסוף

קובץ zoom0118 התחלה – 00:01:30

(המוזמנים הצטרפו לישיבה: עופר ארביב – לוינסקי-ארביב חברת בנייה ויזום, יוסי לוינסקי – לוינסקי-ארביב חברת בניה ויזום, רוי שפירא – לוג ניהול פרויקטים, שגיא מורשטיין – בראלי לוינסקי כסיף אדריכלים, הגר מלמד – בראלי לוינסקי כסיף אדריכלים)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הדיון עכשיו הוא דיון שדנו בו בישיבת מליאה בשבוע שעבר. התחדשות עירונית של שכונת קיבוץ גלויות.

גבי' הגר מלמד: שלום לכולם, בוקר טוב, הגר מלמד ממשרד בראלי לוינסקי כסיף מתכננים. איתי שגיא מורשטיין שותף במשרד, יזמים שלנו, קבוצת לוינסקי עופר ומנהל הפרויקט רוי שפירא. אנחנו שמחים להציג בפניכם את תכנון המתחם. מתחם קיבוץ גלויות בקריית מלאכי. כאמור אנחנו מגיעים עם צוות תכנון שלם מאחורינו ונסקור בקצרה את הסטטוס את התכנוני של הפרויקט. בעצם התחלנו ב-2019 עם ישיבות להתחדשות עירונית, אישור ראש העיר לתוכנית בהמלצת הרשות המקומית לקידום התוכנית לותמ"ל. התנענו את התכנון הראשוני בהתאם להסמכות שהתקבלו. חשוב מאוד לציין שהתקבלו הסכמות בנוגע לקרקע משלימה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: סליחה, המלצת הרשות המקומית לקידום הותמ"ל זה לא זה, זה של פולגון תימורים.

גבי' הגר מלמד: כן, אבל זה חלק מנושא של הקרקע המשלימה, ועל בסיס זה יכולנו להתקדם עם התוכנית. על בסיס החלוקה לקרקע המשלימה. בעצם התחלנו להציג חלופות תכנון למהנדס העיר.

(מר אליהו זוהר יוצא מחדר הישיבות עקב ניגוד עיניניים)

גבי' הגר מלמד: לקראת סוף 2020 הוצגו חלופות תכנון גם לרשות להתחדשות עירונית. התקבלה החלטה על אחת מהן, זאת החלופה שנציג לכם היום. בסוף 2021 התוכנית הוצגה לראש העיר, קיבלה את ברכת הדרך והגשנו אותה לבדיקת תנאי סף וכעת אנחנו מציגים אותה לכם לאישור. נדבר בקצרה על מיקום התוכנית. שכונת קיבוץ גלויות על כביש מספר 3. תחומה עם שדי' מנחם ושדי' רש"י, כשמרכזו עובר רחוב סן דייגו. במצב הקיים קיימים מספר שצ"פים בתחום התוכנית, מגרשי משחקים וטיילת היובל שעוברת כיום שדרוג ואנחנו מציעים הרחבה שלה. וקיימים גם מבנים ומוסדות ציבור בתחום התוכנית, גני ילדים, בתי כנסת, מועדון ומועצה דתית. ובקרבה מאד גדולה אליה בית ספר יסודי. קצת מבטים על המצב הקיים, מבט מצפון מזרח. אנחנו רואים את המצב הקיים עם בנייני רכבת של שלוש, ארבע קומות, כ-805 יחידות דיור במצב הנכנס. והבניינים עצמם, אני מניחה שאתם מכירים את המקום, במצב פיזי מוזנח. עוד מבט מדרום מערב, מהכיוון של שדי' בן גוריון. מבחינת הרקע התכנוני, אנחנו ברקע של תוכנית מתאר קריית מלאכי וכך מראה גם תשריט המצב המאושר, כאשר כ-60% משטח התוכנית הוא ביעוד של מגורים, שאר הייעודים הם ייעודים ציבוריים עם צפיפות



מס' דף: 8:

נכנסת של כ-13.1 יחידות דיור לדונם נטו וכ-7.8 ברוטו. מבחינת ההתארגנות לפרויקט, אחוז ההסכמות לפרויקט עומד על כ-80%, כולל יחידות הדיור הציבורי. יש עורך דין דיירים ואנחנו כמובן נכניס ליווי חברתי בהמשך התכנון. מבחינת התחשיב הכלכלי, כאמור על מנת שתהיה רווחיות לתוכנית נדרשת קרקע משלימה בערך של כ-4000-5000 יחידות דיור. מבחינת ההיבטים התחבורתיים התוכנית מציעה שיפור של מערך התנועה במתחם, היא מציעה כניסה חדשה למתחם, כמובן שנראה זאת עוד מעט. מקצה מקומות חניה פרטיים לכל בעלי הנכסים. נערך נספח תנועה כחלק מתנאי הסף להגשת התוכנית ונערכה בה"ת. כאשר אמצעי הבה"ת מראים שאין צורך בשינויים מהותיים,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סליחה, מה זה בה"ת?

גב' הגר מלמד: בדיקת היתכנות תחבורתית. נערכה על ידי יועץ התנועה של התוכנית. אין צורך בשינויים מהותיים כדי לשמור על רמת שירות טובה במערכת המוצעת שמשמשת כגישה את המתחם וממנו. בהתאם לממצאים אנחנו ערכנו הרחבות ומיד נראה זאת גם בתשריט, לשדרות רש"י ולמנחם בגין והרחבנו את צומת מנחם בגין וכביש 3. מבחינת פרוגרמה לשטחי ציבור התוכנית מציעה כ-11 דונם שטחים בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור, כ-8500 מטר מרובע שטח מבונה ציבורי. גם בשטחים החומים וגם כשטח במגרשים הסחירים כשטח מבונה בקומת הקרקע. וכ-30 דונם עבור שטחים פתוחים שמתחלקים בין שצ"פים לשפ"פים ולגגות ירוקים. ההיבטים הסביבתיים נבחנו, התוכנית נותנת מענה והתייחסות, נשמח לפרט את זה בהמשך. מבחינת עקרונות התכנון, אנחנו מדברים על התחדשות שכונת קיבוץ גלויות. אנחנו מוסיפים שטחים לציבור, אנחנו מוסיפים שטחים פתוחים, אנחנו מעשירים את המרחב הציבורי, מוסיפים שטחי מסחר, מרחיבים מדרכות ונוטעים עצים, שיפור של המערך התחבורתי. יש לנו כניסה חדשה לשכונה והרחבת דרכים. אנחנו מדברים על עירוב שימושים, אנחנו רוצים פה סביבה עירונית עשירה. ואנחנו רוצים גם סביבה עשירה בבינוי. גם בינוי מגדלי, גם בינוי מרקמי, תמהיל מגוון של יחידות דיור. זה בעצם מספק את הצרכים של כל המשתמשים הן הקיימים והן החדשים. וכמובן לשפר את ההליכתיות. אנחנו חושבים על הולכי רגל, רוכבי אופניים, שבילי אופניים חדשים, מיד נראה זאת. אנחנו מראים פה כמה סכימות, נסביר את עקרונות התכנון. רואים פה את הדרך הקיימת בתואי החדש. החיבור החדש, ההתחברות לשלד הקיים עם הרחובות הקיימים ושבילי הולכי רגל ושבילי אופניים המוצעים שממש מרשתים את כל השכונה ומחברים אותה למרקמים הגובלים. עירוב השימושים, לב השכנים מבנים ומוסדות ציבור, לאורך פארק לינארי, מסביבו שימושי המגורים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה מוסדות ציבור, איזה מוסדות ציבור?

גב' הגר מלמד: יש לנו שם ממש שטח לבתי ספר, שטח משמעותי, כעשרה דונם לקריית חינוך.

שגיא מורשטיין: אבל זה יותר מה שנקרא שטחים, אנחנו מקצים את השטח והעירייה תחליט לפי הצרכים. אבל יש לנו שטח שמתאים לבית ספר.

גב' הגר מלמד: שני בתי ספר. ומעבר לזה יש לנו גם שטח מבונה בקומות הקרקע,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה יחידות מתוכננות שם רק בשטח הזה?

גב' הגר מלמד: 3200 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שזה כמו כרמי הנדיב בערך. כמה בתי ספר מתוכננים היום בכרמי הנדיב? שניים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש בכרמי הנדיב שלושה בתי ספר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שלושה בתי ספר. אז יש לנו מספיק שטח, 10 דונם זה יספיק לשלושה בתי ספר וגני ילדים, מעונות יום?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: 10 דונם מספיקים לבית ספר אחד.

גב' הגר מלמד: השטח מספיק לשני בתי ספר וגני הילדים מקבלים מענה. קודם כל זה בתי ספר שיכולים לקבל אליהם חטיבות צעירות. גני הילדים מקבלים מענה בקומות הקרקע של המגרשים הסחירים. במגרשי המגורים יש לנו בקומות הקרקע, אנחנו מקצים שטח מבונה וחצרות צמודות שיכולים לשמש כגני ילדים, למעונות יום ולשימושים נוספים.



מס' דף: 9

התוכנית הזאת בהיקף שלה יש בה גמישות. כלומר אנחנו יכולים להוסיף עוד מעט שטח, אנחנו יכולים לשחק בין השימושים. התוכנית הזאת עונה על הפרוגרמה שיש לנו מהיועץ לצורכי ציבור שלנו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : שאלה נוספת בבקשה. זה בסדר שאנחנו תוך כדי נשאל שאלות?
גב' הגר מלמד : וודאי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בהקשר של הכניסה, הכניסה החדשה לשכונה, את מדברת על הכניסה מכביש 3?
גב' הגר מלמד : לא. הכניסה היא לשד' מנחם בגין.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה לא יהיה נכון לתכנן שם גם יציאה נוספת לכביש 3 חוץ ממה שיש היום? יש היום שתיים, אחד בתחנת דלק פז ואחת בבן גוריון, השאלה אם באמצע לא יהיה נכון לעשות שם עוד כניסה,
גב' הגר מלמד : אנחנו תכננו הרחבה של היציאה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כי העומסים כבר עכשיו הם מטורפים. השאלה אם זה לא נכון להכניס בתב"ע כבר עכשיו כניסה נוספת לכביש 3?
גב' הגר מלמד : אנחנו תכננו את ההרחבה. פניה חופשית ימינה לכביש 3.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוסיפו נתיב.

גב' הגר מלמד : הוספנו נתיב. אלה בעצם הנחיות הבה"ת. אם יש הנחיות נוספות אנחנו כמובן נתמודד איתן בתכנון. אבל כרגע התוכנית עונה על הנחיות הבה"ת. אני רק אסיים את נושא השימושים. יש לנו חזיתות מסחריות, כלומר חלק מהרצון לייצר סביבה עירונית מגוונת, אנחנו מייצרים פה חזיתות מסחריות בין קולונדה לכל אורך שד' מנחם בגין, רחוב רש"י ומעט פנימה אל השצ"פ שלנו, אל טיילת היובל. מבחינת הבינוי המגוון אנחנו עוברים בין 25 קומות בהיקף התוכנית וככל שנכנסים פנימה אנחנו יורדים בקומות עם 20 קומות, 15 קומות ו-10-3 קומות, שוב, כדי לייצר את הבינוי המגוון שעונה על צרכים של מגוון משתמשים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אין איזה הגבלה של גובה שם באזור הזה?
גב' הגר מלמד : אין לנו הגבלה של גובה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בזמנו היתה לנו הגבלה של גובה, חצור היה בנוי אחרת, הבסיס הצבאי.

שגיא מורשטיין : אנחנו עובדים עכשיו מול רת"א מול הנושא של משרד הביטחון, אנחנו מודעים לנושא של המשפכים, אנחנו עובדים על זה, זה חלק מהדברים שאנחנו יודעים לתפעל. הרעיון בעצם זה לייצר כאן את המקסימום, 25 קומות ושכונה מאד מגוונת. רובה תהיה נמוכה, 50% תהיה נמוכה ומשם נעלה.

גב' הגר מלמד : מלבד זאת בשכונה הסמוכה בעצם אושרו 25% קומות, אפילו יותר.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : איפה? במחנה אין כזה גובה וכרמי הנדיב זה מקסימום 14.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בזיו ישראל יש לנו 22.

שגיא מורשטיין : אז אנחנו לא רחוקים, גם אם יהיה 22 נדע להתמודד עם זה.

גב' הגר מלמד : מבחינת המרחבים הפתוחים בתוכנית, אנחנו מציעים פה פארק לינארי מרכזי שמבני הציבור יושבים עליו. בכל מגרשי המגורים כאמור גינות כיש שהן שפ"פים, הרחבה של טיילת היובל ושבילים להולכי רגל בזיקות הנאה שבעצם מחברים את המרקם השכונתי החדש למרקם המגורים הגובר. אנחנו מראים פה את מטרות התוכנית ועיקרי



מס' דף: 0:

הוראות התוכנית. אפשר להתעמק בהם בהמשך. ותשריט מצב מוצע. כאמור, אפשר לראות פה את הדרך בתוואי החדש. את הרחבות הדרך לאורך רש"י ומנחם בגין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שבאזום זה בעצם כביש חדש וחוס זה כביש קיים. אז אתם רואים שברש"י יש התרחבות של הכביש, במטר נדמה לי.

גב' הגר מלמד: רש"י יש לנו כ-3.5 מטר, על בגין יש לנו כמטר. ועוד הרחבה פה בפינה, בדיוק ההרחבה שדיברת עליה, פניה חופשית ימינה לכביש 3 והכניסה החדשה.

שגיא מורשטיין: זה לא בניה חדשה, זה כאילו הרחבה של משהו קיים.

גב' הגר מלמד: כן, כן, זו הרחבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל רק ההרחבה הזאת היא כלום, אם לא יהיה נתיב אז בעצם מכוניות שם לא יוכלו להגיע לפניה החופשית, הן יעמדו בתור עד שהחבריה שם יפנו שמאלה ורק אז הם יוכלו להיכנס לפניה הזאת. אז אם אתם עושים הרחבה אז כדאי שתהיה הרחבה כמו שצריך לדעתני.

גב' הגר מלמד: אוקי. אז נחכה לקבל את הנתון המדויק אחרי הדיאלוג בין יועץ התנועה שלכם ליועץ התנועה שלנו. הבה"ת תעודכן, אם צריך, ונתאים את התכנון. כרגע התכנון עונה על הבה"ת. אפשר כמובן לראות פה את הזרוע החדשה, הכניסה והיציאה החדשה מהשכונה אל שד' מנחם בגין. כ-3200 יחידות דיור מוצעות, כ-61 יחידות דיור לדונם נטו, 31 יחידות דיור לדונם ברוטו. כאשר את השטח הסחיר, שטח המגורים הוא ירד לכ-51% מכלל שטח התוכנית. תמהיל מגוון עם 30% יחידות קטנות ושטח של עד 80 מטר מרובע. כאמור תידרש פה קרקע משלימה מחוץ לקו הכחול.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: השטחים המסחריים כמה אמרתם?

גב' הגר מלמד: המגרשים הסחירים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, מסחר.

גב' הגר מלמד: למסחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שכונה כזאת צריכה קניון לפחות.

גב' הגר מלמד: היא לא צריכה קניון, אבל יש לנו שטחים למסחר של כ-4000 מטר מרובע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שזה בא רק בחזיתות של בניינים?

גב' הגר מלמד: בחזית מסחרית, נכון. אנחנו תיכף נראה את החתך ונראה את מיקום השטחים המסחריים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בצפיפות, נכון להיום אנחנו מדברים בנטו על 13 יחידות דיור?

גב' הגר מלמד: הצפיפות הנכנסת כיום נטו, כן. כ-13.1 יחידות דיור לדונם נטו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כשבעצם אתם מדברים היום על 61 יחידות נטו?

גב' הגר מלמד: נכון.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: מה לגבי התאמה לתיקון של תמ"א 35, כבר נכנסתם לזה?

גב' הגר מלמד: נכנסנו לזה, בדקנו את זה, התיקון האחרון של תמ"א 35 מדבר על מינימום 6 יחידות דיור. אנחנו עם 30% דירות קטנות. זה נבדק ואנחנו עומדים בהנחיות של תמ"א 35.



מס' דף: 1

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני מאד בעד התוכנית הזאת, מאד. אבל אני שואל את עצמי איך היום, עם פי שש, כאילו שישית מהכמות של הדירות שמתוכננות עכשיו בתוכנית הזאת אנחנו בפיצוץ אוכלוסין בכל מה שקשור לתחבורה. היציאות מקריית מלאכי היום ב-8:00 בבוקר ו-16:00 אחה"צ הן פשוט בלתי נסבלות. אז יגידו לי זה בכל הארץ, נכון. פעם היו על כל שלוש משפחות מכונית אחת, היום כל משפחה שלוש מכוניות. כל הנוסחאות אנחנו מכירים, כל הסיסמאות. בפועל באמת איך אפשר להיחלץ מדבר כזה? ואני מאד הייתי רוצה שהתוכנית הזאת באמת תקרום עור וגידים ותיבנה סוף סוף. ובכל זאת אנחנו לא יכולים לקבור את השכונה. כי אם מבחינה תחבורתית, על זה יכול לקום וליפול כל הסיפור, בעיניי. אם לא יימצא פתרון הולם לכניסות והיציאות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תשאל כמה מקומות חניה מתוכנן פה ליחידת דיור?

יוסי לוינסקי: אם אפשר ברשותך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: החניות בכלל עוד לא דיברנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול להציע משהו, למען הסדר הטוב? בואו תסיימו את המצגת, יש משהו חשוב שלא הסבירו כאן, שבעיני הוא מאד חשוב באופי של השכונה. השכונה בנויה במבנן שבעצם כל הבניינים בנויים בהיקף בעיקרון. במרכז יש את מבני הציבור. יש שצ"פ שמלווה את כל מבני הציבור ובעצם הילדים יכולים לרדת ולגשת לבתי הספר כשלא חוצים רחובות וכו', אלא בצורה זה. אפשר לרדת למטה לשחק. זאת אומרת השכונה יודעת לתת לעצמה את מה שהיא צריכה. יש מסחר שפונה לרחוב רש"י החוצה ויש בתי קפה שמלווים את הטיילת לאורך כביש 3. זה נחמד, אנשים יטיילו, יוכלו לשבת בערב או בסופי שבוע, בית קפה, בניינים, זה יחיה את המקום, ייתן לזה איכויות שאנחנו לא מכירים כאן בקריית מלאכי, יש פה דברים יפים. לגבי הצפיפויות אני אגיד את דעתי. הצפיפות לא כל כך מטרידה אותי מכיוון שזו הצפיפות, כמו שאמרת, שקורית בכל הארץ. זאת אומרת היום בפינוי בינוי באים, מפרקים בניינים ובונים בניינים חדשים. הצפיפויות הן לא צפיפויות שהיו כמו שאתה אומר פעם וגם לא כמו הצפיפויות שהיו אתמול. זה דברים אחרים שאנחנו לא רגילים אליהם. צריך לתת אליהם את הדעת. אם קריית מלאכי רוצה למצוא את עצמה מתי שהוא מגיע לאן שהוא ולא נכחדת, היא חייבת לתת ולהתיישר איך שהוא עם מה שקורה בכל המדינה. לצערי הרב אני אומר את זה, הייתי רוצה שאנחנו נהיה בבתים נמוכים והכל פסטורלי וכפרי ולא במגדלים ענקיים. אבל זה מה שהמדינה הולכת, קריית מלאכי נמצאת חצי שעה מתל אביב, היא מרכז הארץ והיא לא יכולה לבוא ולקבל שטחים ולבנות לרוחב ולהתפרס. וצריך לתת על זה את הדעת. זו דעתי. אני אומר עוד פעם, עם כל הצער שזה מה שקורה, אני לא מוטרד מהתחבורה כי התחבורה אצלנו היא תמיד עוקבת אחרי המצוקות שיש. הנה היום יש מצוקה שהיא כבר לא בלתי נסבלת, היא בלתי אפשרית, אז פתאום יש לך רכבת קלה והתחבורה הדו גלגלית פורחת וכו'. להיפך, תל אביב הולכת ומקשה לכאורה עוד יותר על המצב, כי בעצם נתיבים שהיו נתיבי תנועה, אם היה לי כביש עם שני נתיבים לכל כיוון, פתאום יש נתיב לכל כיוון, כי הנתיב השני או הפך לתחבורה ציבורית והפך לרכבים דו גלגליים וכו'. ואז פתאום אתה נוסע, יש לך נתיב אחד של רכב פרטי. לכאורה זה מסובך ומקשה, אבל רק כך אנחנו נגיע למצב של קידמה ונגיע למשהו שיהיה מודרני ונוכל לקדם את העיר הזאת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יש לי עוד שתי שאלות קטנות. איך התוכנית הזאת מתכתבת עם התוכנית שאנחנו מקדמים באזור התעשייה? כי גם שם יש עירוב שימושים וגם כן, השאלה אם זה קשור, אתה יכול לקשור את זה עכשיו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אי אפשר לקשור את זה עכשיו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: התוכנית הזאת מתוכננת גם כן לעוד כמה שנים, גם פה זה לא יקרה מחר בבוקר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לצערי התוכנית באזור התעשייה לא מקודמת, היא די תקועה עם משרד השיכון. וחוף ממשו רעיוני שהיה, לא התקדם שום דבר. לכן אין לי אפשרות כל כך לקשור את זה, חוף מזה שנתיב רש"י ימשיך, כמו איזה מן עמוד שדרה כזה ויגיע לפארק נחל האלה. ובצד המזרחי יהיה את הטיילת הזאת לאורך כביש 3.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מבחינת לוחות זמנים מה קורה עם כל הסיפור של הקרקע המשלימה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע. בעיקרון היתה הצהרה שהתוכנית הולכת, שרובע האלה הולך לותמ"ל. אבל עדיין זה לא עלה לדיון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה ברור שזה הא בהא תליא, אם אין קרקע משלימה אז אנחנו מדברים באוויר.



מס' דף: 2:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, אבל כדאי לקדם את הדברים האלה. ברגע שזה יהיה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ברור, אני שואל אם יש איזה שהוא,

מר יוסי לוינסקי: נעם, אם אפשר ברשותך להתייחס, כי עד שנגיע לסוף לא בדיוק נזכור את מה שרציתי להתייחס כרגע. קודם כל, כל מילה שאמר מהנדס העיר היא בסלע. אני מתייחס לשני דברים, דבר אחד לנושא התנועה והעומסים. אז אני גר ביפו, הגעתי לקריית מלאכי היום ב-30 דקות. המשרד שלנו בשד' רוטשילד בתל אביב, אני נוסע 35 דקות מיפו לשד' רוטשילד. אז מציאות תחבורתית היא קשה ובעייתית, אין שאלה. ומה שנעם אמר אני מתחבר לזה באמת האחוזים, התחבורה מתאימה את עצמה. אבל בסוף אנחנו רואים לנגד עינינו לא את הפקק שמוסיף לנו רבע שעה נסיעה או חצי שעה נסיעה. אנחנו רואים לנגד עינינו שכונות בכל הארץ, אנחנו עובדים בכל הארץ בפינוי בינוי. אנחנו רואים לנגד עינינו שכונות, אנחנו היום מטפלים בשמונה בניינים מסוכנים בגוש דן בתוך מתחמים שהם בפינוי בינוי שלנו, שהם בתהליכי היתרים, והעירייה הוציאה מבנים מסוכנים לבעלי הדירות שהם מחויבים לטפל בדירות, אם לא הם מקבלים קנסות. אין להם יכולות לטפל בדירות שלהם. ואני עושה קפיצה לכאן לקריית מלאכי. אנחנו מכירים את הבניינים אחד לאחד. המצב שם קטסטרופה לא פחות. אנחנו חיים את התחום על בסיס יומי, המצב קטסטרופה. ולזה נוסיף תקן רעידות אדמה ונוסיף לזה את נושא הממ"דים. אלה שני הנושאים הכי חשובים, אני נדרש לשאלה שלך פעם אחר פעם ואז אני אומר, חבר'ה, מושלם אין, סדר עדיפות יש. וסדר עדיפות הוא איכות חיים לתושב, ממ"ד, תקן רעידות אדמה ועולם חדש. זה עולם חדש. והמצב הוא נורא. ולכן בהחלט מה שאתה מעלה הוא בעיה, הרי כולנו פה מן הסתם, כל אחד נוהג לאן שנוהג ומגיע לאן שמגיע. ואנחנו נוסעים בקטסטרופות. אבל תל אביב, מה שאמרת נעם, אני יכול לומר לכם כמי שמסתובבים בתל אביב על בסיס יומי בעבודה שלנו, הולך להיות שינוי בתל אביב בשנתיים הקרובות דרמטי. כי הרכבות יתחילו לעבוד. ואני ביקרתי ברכבות התת הקרקע ואני ראיתי מה הולך. ביפו הרכבות נוסעות כבר על בסיס יומי, מאמנים את הנהגים. אני אסע למשרד שלי עם הרכבת. אז נכון שזה בא מאוחר ונכון שיש צפיפות ויש פקקים, אבל זה המסלול. אחרת אין עתיד, אחרת זה ביצה ותרנגולת ושום דבר לא זז. ולכן אני חושב שהתוכנית הזאת היא בשורה בחיים של מדינה, היא לא בשורה בחיים של קריית מלאכי שהיא 40 דקות מירושלים, 40 דקות מבאר שבע, 30 דקות מתל אביב. וזה מה שאנחנו רואים לנגד עינינו, תודה.

גב' הגר מלמד: אז אם אין עוד שאלות בנושא הזה, נסקור עוד פעם את עקרונות התכנון על גבי תוכנית המדף.

נציג וועדה מחוזית מר אופיר בקר: מבחינת בינוי איזה גובה, יש רף מינימלי שאתם מציעים פה?

גב' הגר מלמד: לא, לא, שלוש קומות למבני הציבור.

נציג וועדה מחוזית מר אופיר בקר: לא, אני מדבר על מגורים.

גב' הגר מלמד: מגורים 10 קומות, 15 קומות, 20 קומות ו-25 קומות. אפשר לראות פה את הלב הציבורי של השכונה, שהוא בעצם יהווה לב של כל השכונות שמסביב. הפארק הלינארי, מבנה המגורים עם הבינוי המגוון שבעצם מתייחסים אליו. המעטפת החיצונית עם מבני המגורים הגבוהים יותר והקשרים העירוניים החדשים, קשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים שאנחנו מעוניינים לעודד. הן מחוץ השכונה לתוכה, הן לפארק המרכזי והן לטיילת היובל. אפשר לראות פה את המבטים, מבט משד' מנחם בגין לכיוון הפארק החדש. אפשר לראות פה את החזית המסחרית שנמשכת פנימה ואת המסד המרקמי עם מרפסות המגורים שמתייחס לרחוב החדש שאנחנו מציעים. מבט לטיילת היובל, לבתי הקפה והחזית המסחרית שלו ומבט משד' רש"י, גם פה קולונדה מסחרית עם חיי רחוב עשירים ושביל אופניים. אותו דבר מראה החתך, הבינוי המדורג שמתייחס אל הלב הציבורי, החזית המסחרית על שד' רש"י וההרחבה שלה והרחבה של טיילת היובל. קצת מבטים מלמעלה והגדלות של המבטים ממפלס הרחוב, ממפלס האדם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה עשיתם כבר פרויקט בסדר גודל כזה?

מר יוסי לוינסקי: בסדר גודל כזה לא, אבל בחלקי השלבויות של הפרויקט הזה בהחלט כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה?

מר יוסי לוינסקי: אנחנו אכלסנו בחולון פרויקט של קרוב ל-500 יחידות דיור שבוצע במכה אחת, בלב העיר חולון. מי שמכיר את חולון, רחוב חנקין פינת סוקולוב, אז זו דוגמא אחת.

מר עופר ארביב: הגענו שם ל-4000-5000 יחידות דיור גם בחולון שהן בשלבים דומים לשלבים האלה. שכונה



מס' דף: 3:

שלמה, אזור שלם שאנחנו מפנים יחד עם חברת קרסו, סדר גודל של כמעט 5000 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שם מן הסתם לא צריך קרקע משלימה.

מר עופר ארביב: לא. שם פחות.

מר יוסי לוינסקי: אבל שם המצב הוא שאין כמות כזו של יחידות דיור עדיין לדונם וזה אפשר להכניס פנימה. אבל לפני עשרה ימים אושר לנו בוועדה המקומית בעיר חולון, אחרי שמונה שנים, מתחם של 900 יחידות דיור ו-30,000 מטר מסחר ועירוב שימושים ומבני ציבור בלב העיר חולון, מתחם שנקרא ראש פינה, שזה לבניה של, כמו שאמרת, 1000 יחידות דיור ועוד 30,000 מטר. אנחנו מדברים על דברים דומים אם אתה לוקח את הכל בשלבויות, כי הרי שום דבר לא נעשה בבת אחת.

מר עופר ארביב: והצפיפות יותר גדולה שם.

מר יוסי לוינסקי: והצפיפות הרבה יותר גדולה, מדובר ב-30 קומות. כי אין ברירה. יש משאב אחד שאי אפשר לייבא מאמריקה, קרקע. אין קרקע. ובוודאי לא מפותחת. כי יש לנו בנגב אבל אין מה לעשות עם זה. וכשאנחנו מדברים על ערים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה אין מה לעשות עם זה? תקימו תל אביב בנגב.

מר יוסי לוינסקי: הלוואי. אם אנחנו מדברים שגוש דן הוא מאשקלון ועד חדרה, זה גוש דן היום. ואלה אזורי הביקוש, אין קרקע. וזאת הקרקע שיש וזאת האלטרנטיבה. ולכן בכל הערים, גם בגוש דן, הגם שכולם לא רוצים צפיפות, כולם יש בעיות של יציאה וכניסה לעיר, דרמטי, אנחנו חיים את זה בעצמנו כבני אדם. אבל בסוף צריך לתת מענה לתושבים ולאוכלוסייה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני מאד מסכים עם העניין הזה, כמו שיוסי אמר, שאנחנו כבר הרבה שנים רוצים שכבר המקום הזה יתחדש ויהיה כבר משהו חדש ואטרקטיבי. להשוות אותנו לחולון ותל אביב מבחינת צפיפות זה יכול להיות טוב, אבל אני רוצה רק לומר לך שהפחד הגדול שלי שכמות גדולה של תושבים, תושב הוא מינוס לעיר, תושב לא מכניס כסף לעיר. קריית מלאכי לא התברכה במפעלי תעשייה, אין לה אזורי תעשייה, אני לא יודע גם מה העתיד מבחינת אזורי תעשייה, שמדברים על תימורים, כל מה שאני שומע כל הזמן זה עיכובים, עיכובים, עיכובים. תושב בכמויות כאלה יכול לגמור את העיר, יכול פשוט לתת את המסמר האחרון בארון הקבורה. אנחנו מאד רוצים את הדבר הזה, לא שיש לנו התנגדות או משהו כזה. רק שתבין שכמות כזו של תושבים פשוט תוביל את קופת העירייה למינוס אחד גדול ולא יהיה לנו איך לצאת מזה.

מר עופר ארביב: אתה צריך לזכור שבדיוק זה המקרה שעושה הגירה חיובית לעיר ומגיעים בהכרח אנשים שיקימו פה את המערך והם אלה שבסוף יניעו את בנייני התעסוקה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אתה צודק, הכל טוב ויפה, אמרנו את זה גם על המחנה וכרמי הנדיב ולצערי ב-70% התבדונו.

מר יוסי לוינסקי: אם אפשר נתונים מספריים. בעיר חולון היום, לקחתי את חולון כי היא דוגמא של עיר ממוצעת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: עם אזורי תעשייה.

מר יוסי לוינסקי: מאד, מאד מצומצמים, כולם הופכים למסחר. האמן לי, אנחנו בונים 100,000 בעיר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל אני לא מסכים עם מה שאתה אומר, יש לנו אזורי תעשייה,

מר יוסי לוינסקי: עוד שניה רק להשלים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אנחנו יש לנו הרבה אזורי תעשייה שהם במצב טוב.



מס' דף: 4:

מר יוסי לוינסקי: להשלים את הרעיון. בסוף זה ביצה ותרנגולת. אם זה לא בא זה לא נהיה ואם זה לא נהיה זה לא בא. דבר מביא דבר. בחולון דירת 3 חדרים היום במרכז העיר, לא בשכונה יוקרתית בעיר, אתה לא יכול לקנות ב-2.4 מיליון שקלים. אתה לא יכול. שלושה חדרים בעיר חולון, שכר דירה לשלושה חדרים בעיר חולון עומד על בין 6000-7000 שקל לחודש שכר דירה. אני מעריך שלרובנו, אם לא לכולנו יש ילדים בגילאים כאלה ואחרים, ולחלקנו אולי כבר נכדים בגילאים כאלה ואחרים. מי יכול להרשות לעצמו לקנות במחירים האלה? אבל אני עושה קפיצה לקריית מלאכי, בכמה נמכרו פה דירות לפני חמש שנים, הדירות של השיכון הישנות האלה?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: 500,000 שקל.

מר יוסי לוינסקי: וגם ב-400 קניית. וגם ב-350 קניית. בכמה היום נמכרות שם דירות?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: מיליון.

מר יוסי לוינסקי: בישנות האלה. זאת אומרת אין ברירה, דבר ידחוף דבר. כי האוכלוסייה שלא יכולה לקנות דירות ברעננה וברמת השרון ובחולון ולא בראשון לציון, חברה, המחירים הם לא נורמליים, לפחות לנו פה יש ילדים ונכדים. וכשאנחנו עומדים ומסתכלים אנחנו צריכים לדאוג לכל אחד, כמו שכל אחד רוצה לדאוג. אין שום סיכוי. ואנחנו אומרים לכל הגורמים שאנחנו עובדים איתם, אנחנו לפני שבע שנים אמרנו להם, תסתכלו על קריית מלאכי. זה היה לפני שבע שנים חצי קוריוז והיום החברות הרציניות נמצאות פה כבר ובעוד דקה ייבנו פה מתחמים ובעוד דקה קריית מלאכי לא תהיה מה שקריית מלאכי היתה כשאני הייתי ילד והייתי עובר עם האוטובוס בכפר אחים וקריית מלאכי היתה איזה משהו בצד. אין דרך אחרת, זה ביצה ותרנגולת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אתה משכנע את המשוכנע.

מר יוסי לוינסקי: לא, חס וחלילה, אני רוצה לתת לך את האמונה שלנו גם. אחרת מה אנחנו היינו נכנסים לתוך כל התהליך הזה? הרי בסוף אנחנו צריכים למכור את כל הסחורה הזאת ולבנות את הסחורה הזאת. ובנקים מלווים וכו'.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני רק רוצה להעיר הערה קטנה על הדברים שנאמרו פה על ידי ידידי המאד מלומד, שלומי, המשנה לראש העיר. דווקא מבחינת המארג, ביחס שבין יחידות דיור לאזורי תעשייה קריית מלאכי נמצאת במצב מצוין. קח את זה בחשבון. לא רק שיש היום שני אזורי תעשייה, אזור התעשייה החדש יש לו ביקושים עצומים. אנחנו כרגע נמצאים בעיצומו של תהליך שיווק, אוטוטו מאכלסים כבר את השלב השני ואני רוצה להגיד לך שהדרישה שלנו דווקא לפינוי של בסיס מז"ל-2025, שיהיה גם שם לעשות איזה שהוא סוג של אזור תעשייה. ודווקא מהבחינה הזאת אנחנו במצב הרבה יותר טוב מהרבה רשויות אחרות. נכון, הבסיס למה שאתה אומר הוא נכון, שתושב במירכאות כפולות ומכופלות ומשולשות הוא גירעוני לקופת העירייה, אבל גם צריך לגדול וצריך להתפתח וצריך לפתח בצד זה גם אזורי תעשייה ואת זה אנחנו עושים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל חברה, תשאלו אותו שאלות כי את הדיון אתם עושים פנימי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ברכת הדרך.

מר יוסי לוינסקי: אפשר משפט? כל מה שדיברתי קודם זה היה על השאלות, אני כן רוצה להגיד איזה שהוא משפט סיכום בשם עופר ובשמי. נעם, אנחנו נפגשנו פה לפני שבע שנים, נכון?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, קצת יותר.

מר יוסי לוינסקי: חמש? אנחנו נפגשנו לפני חמש. אנחנו יצאנו לדרך לפני שבע שנים. והאישור של מועצת העיר לפני שבוע ימים הוא מכוון. ובעזרת השם שהוועדה תאשר היום את התכנון ואנחנו נרוץ עם זה לותמ"ל, משרד השיכון בפנים, הרשות להתחדשות עירונית בפנים. אנחנו איתם בפינג פונגים אינסופיים וזה רגע מכוון. זה לא דבר של מה בכך. נעשתה פה עבודה על ידי הצוותים של מהנדס העיר, על ידי צוותים שלנו בשיתוף פעולה. השנה האחרונה הנושאים תוקתקו ואני אגיד עכשיו בשם שגי'א והגר'אולי ורוי, נדמה לי שבתהליך שנכנסנו אליו, אנחנו קוראים לו פינג פונג, זה תהליך הפינג פונג. נדמה לי שתהליך הפינג פונג היה ראוי.

גב' הגר מלמד: בהחלט.



מס' דף: 5

מר יוסי לוינסקי: קיבלנו פידבק, הגבנו, קיבלנו, החזרנו, עבדנו וכמו בחיים, יש פה תקלה, שם תקלה, אבל בסך הכל באמת יש לנו ניסיון רב לעופר ולי, בערים שונות, מבאר שבע ועד הרצליה. והעבודה היתה ראויה וחשוב שידעו את זה. אנחנו מודים לכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שגיא, ציינתם שם שחלף קרקע ליחידת דיור זה 700,000 שקל?

גב' הגר מלמד: לפי הדוח השמאי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה היה נכון אולי לפני חצי שנה, היום כבר זה יותר.

מר יוסי לוינסקי: ועד שנצא לבניה זה יהיה יותר. החיים זזים.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: מבחינת מגיש התוכנית, מי מגיש התוכנית, החברה? מי מגיש?

מר יוסי לוינסקי: החברה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אתם מגישי התוכנית?

מר יוסי לוינסקי: כן.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: מבחינת היועצים שלכם, נעם, יועץ תנועה, שמאות, מישהו עבר משהו?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: לשמאות התייחסנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היתה התייחסות שלנו, אנחנו גם התייחסנו לתנועה וביקשנו גם שם לעשות. היה לי קשר עם יוסי מהמשרד שלכם ואנחנו רצינו לקדם את זה ואמרנו שכן נעלה את זה כאן לדיון. ממילא אתם תרצו לעבור על זה ויהיו לכם את ההערות שלכם.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את נורית שלכם שתרצה לעבור וכו'. והיה חבל לנו לעשות איתם, להמשיך, כי אנחנו כבר איזה שנה מתנהלים בפנינג פונג הזה שיוסי מדבר עליו. ואז אמרנו בואו תיקחו את זה אליכם, כדי שלא יהיה כפל ואתם תבואו אחר כך בדרישות אחרות. תבואו, תראו את הדברים, אנחנו נהיה מעורבים במקביל כדי לקדם את זה, ככה הבנו שזה יקודם יותר מהר.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בסדר.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני מבינה שאנחנו צריכים לנהל את הדיון בלי ראש העיר, עידית אמרה שהוא בניגוד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הוא בניגוד עניינים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ראש העיר יצא מחשש לניגוד עניינים, מספיק חשש כדי לצאת, שמחר לא ילעיזו עליו. החלטה קשה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז צריך למנות ממלא מקום. נעם, תגיד מה ההמלצה שלך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני ממליץ להעביר את זה לוועדה המחוזית, אמרתי את זה כאן.



מס' דף: 6

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אמרת את זה לפניכם, לפני האנשים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זרקתי את זה ככה, שאני חושב, תראו, אין ספק שיש פה תוכנית גדולה, תוכנית שיש לה משמעות. התוכנית הזאת, בעצם הצפיפות שלה היא פי שלוש מכרמי הנדיב. אנחנו מבקשים 3200 יחידות דיור, בדיוק כמו בכרמי הנדיב, כשבכרמי הנדיב השטח הוא גדול פי שלוש מפה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : 3200 בלי קרקע משלימה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בלי קרקע משלימה. 4:1. הם היום 800, הם מבקשים 3200. את שאר הקרקע הם מדברים שיהיה, אם יהיה, בפולגון תימורים. שהמדינה פה צריכה לתת את הדעת על הנושא הזה. כל עוד לא תהיה קרקע משלימה הפרויקט הזה לא יקום.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה תנאי שלהם?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זה תנאי כלכלי. לא יהיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תנאי כלכלי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אלא אם כן המחירים ימשיכו לעלות.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : 4:1 ייקח זמן, אנחנו בקצב אבל עוד לא שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בואו נניח שתהיה קרקע משלימה. יש לי שאלה, בהנחה שתהיה קרקע משלימה, מי הגורם שיכול, אנחנו או הותמ"ל או הוועדה המחוזית, מי הגורם שיכול לווסת את העומסים. זאת אומרת שלא יהיו 3200 בתוך השכונה, אלא רק 2000, ועדיין יישאר היחס כפי שהוא נקבע, 9:1 או 10:1 וכל השאר יהיה בקרקע המשלימה. השאלה אם זה משהו שאנחנו יכולים לדבר עליו בשלב הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אף אחד לא רוצה לתת, המדינה לא רוצה, המדינה רוצה לתת קרקע משלימה כמה שפחות. ולכן הם עשו את התוכנית,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אם הבנתי את יוסי נכון, הוא אומר תהיה קרקע משלימה אז יהיה 3200 יחידות שם ובקרקע המשלימה ימשיכו עוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא. זה מה שהם אומרים, הם אומרים יש לנו 800,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אם 3200 זה צפיפות נוראית, השאלה האם אפשר שיהיו פה נגיד 2000 ועדיין הסך הכל נשאר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עונה. קודם כל 10:1 במקום 800 זה 8000. ואם לא 10:1, יהיה פחות, אז גם 7200, 9:1, זה גם דבר גדול. המדינה אומרת שרוב יחידות הדיור בשכונה בהתחדשות עירונית צריכות להיות בקרקע הקיימת. זאת אומרת שאפילו 3200 זה מעט מדי למה שהמדינה בכללים שלה אומרת. זאת אומרת אם תהיה קרקע משלימה, יותר מחצי צריכים להיות פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בפינוי בינוי צפיפות גבוהה, יש מחיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 3200 זה פחות מחצי ממה שאמור להיות לכל הזה. אז על אחת כמה וכמה לבוא ולבקש שיהיה כאן 2000 ואת השאר יהיה בקרקע המשלימה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא יהיה לנו כל כך say בעניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : המדינה תצטרך איך שהוא לשנות כללים, המדינה גם צריכה להבין את זה. אבל כל



מס' דף: 7:

הדברים האלה צריכים לקרות במקביל, אין מה לעשות. אני חושב שאנחנו צריכים ללכת להמליץ על זה לוועדה המחוזית, כי הוועדה המחוזית זו אינסטנציה שמתקרבת יותר למדינה, עם כל הדרישות שהיו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה לא לותמ"ל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה גם. הותמ"ל הולכת לדון בפולגון תימורים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה הם אמרו שזה הולך לותמ"ל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, כשאני אמרתי לו מדובר על פולגון תימורים, על רובע האלה, הוא אמר לי נכון, אתה צודק. אבל הם מתייחסים כאילו הקרקע המשלימה תהיה בפולגון תימורים, בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם צריכים את הותמ"ל כדי שתהיה להם קרקע משלימה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק, כדי שזה יהיה כלכלי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הותמ"ל זה תהליך הרבה יותר מהיר והרבה יותר קצר, למה לא ללכת לשם אם אנחנו רוצים את התוכנית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היא לא דנה בתוכניות פיננסי בינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק, היא לא דנה בכאלה דברים. היא נותנת לך עכשיו תוכנית נוספת, לעיר,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה זה לא דנה בתוכניות ודברים כאלה, מי אמר שלא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה התחדשות עירונית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : ותמ"ל לא דנה בהתחדשות עירונית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא מכיר את זה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אני אעשה לכם טיפה סדר. הותמ"ל יש תוכניות התחדשות עירונית ותוכניות לא התחדשות עירונית. ברגע שמאשרים תוכניות, מי יקבל את הקרקע ואיך יקבל את הקרקע זה לא עניין של הוועדה, זה קנייני. הוא קונה את זה מהמדינה, לא קונה את זה מהמדינה, המדינה נותנת לו 80%, יש עניינים של קרקע משלימה, זה לא קשור לוועדה. הוועדה לא מחליטה האם הוא יקבל את זה בקרקע משלימה, הוא אומר זה מתבסס על X יחידות בקרקע משלימה. זה מה שיכולים להגיד. אם זה ייכנס לותמ"ל או לא, אני מניח שזה יגיע אלינו, בכל מקרה זה צריך לעבור את לשכת התכנון להמלצה, זה לא משנה. גם אם יחלמו על הותמ"ל עדיין, על פניו אני לא יודע מה הכלכליות של הדבר הזה, אני לא יודע, המספרים פה קצת,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל זה מותנה בקרקע משלימה?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : ללא קרקע משלימה אין פרויקט. המספרים שמדברים פה הם מספרים משוגעים. מלאי הקרקעות של קריית מלאכי, אני לא יודע כמה יחידות דיור יש לכם, נעם, כמה מתוכנן שם בתימורים? בערך, בגדול.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : 30,000.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : 30,000. בגדול 15% אמור ללכת לקרקע משלימה לפי הסכמי גג.



מס' דף: 8

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה לא יחזיק.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : פרויקט אחד יבלע לכם את מלאי יחידות הדיור של העיר, בסדר? שתבינו לאן הדבר הזה הולך. עד שזה לא מאושר, גם פה מדברים על X יחידות דיור, עד שלא מאשרים את זה, זה לא זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מציע,

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : רגע, נעם, שאלה, אני שאלתי פה כדי להבין מהם, מי מגיש את התוכנית הזאת, הם מגישים או שהעירייה מצטרפת אליהם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם מגישים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו הכנסנו את זה לדיון או לויתור על קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, נכון. אנחנו מוותרים על הקרקע הציבורית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא ויתרו על הקרקע, הכנסתם את זה לדיון כי אמרתם שצריך לצורך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו מוותרים על השצ"פים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא מוותרים, מה פתאום, יש פה הגדלה. מה פתאום מוותרים על השצ"פים? אנחנו מסכימים, הרי יש פה הגדלה של השטחים הציבוריים. מי ויתר על שצ"פים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברור.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי שזה חלופה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו מוותרים, אנחנו מסכימים לתוכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מסכימים לתוכנית, כן.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : כשיש תוכנית כזאת גדולה בדרך כלל יש קרקעות לא רק של הדיירים בייפוי כוח, צריך לבדוק את כל העניין הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש פה, היא אמרה, 40% שטחי ציבור.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : קיימים. נראה לי בתנאי סף הם לא יכולים לעמוד אם העירייה לא מצטרפת, אני אומר בגדול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אז העירייה מצטרפת, זה הדיון שהיה פה בישיבת מליאה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : סבבה, בגלל זה שאלתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בנוסח לא ניסחת את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא ויתור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא יעבור, כי היית צריך לנסח שהיא מגישה את התוכנית, בדיוק כמו שעשינו בתוכנית הקודמת. שאלה עקרונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שאנחנו מגישים?



מס' דף: 9

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אני שואל, אני לא אומר כלום. אני שואל, מי מגיש התוכנית? האם הם מגישים לבד או שמצטרפים אליהם? זה מה ששאלתי. הם אמרו אנחנו מגישים לבד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אגב כל התוכניות בה"ת שהם עשו זה מתואם איתך? זה עם יועצים שלנו גם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. היו לנו הערות, עוד לא הגענו לזה, התכנון עצמו זה השלב הבא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה היא איך אתם רוצים שניתן את ההסכמה, כי הסכמה לתוכנית יש.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: את יועמ"שית, זה עובר ליועמ"ש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת, לא כתבנו שאנחנו מגישי התוכנית.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לא יודע, אני רק מציף כי אני יודע שהיועמ"ש ישאל אותנו בסוף. בכל מקרה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אדבר עם ניר על זה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בכל מקרה התכנון עוד ישתנה, יש עניין של פרה רולינג, יש עוד 1000 דברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יכול להיות שזה יחזור לפה, כשתהיה תוכנית סופית. כרגע אנחנו בשלב של המלצה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כדי שלא יהיה מצב שאנחנו, תראו, היום השכונה הזאת אין לה תוכנית מפורטת ואי אפשר לבקש בקשות להיתר, אפילו אם בן אדם רוצה להוסיף חדר או לסגור מרפסת או כל מיני דברים פשוטים כאלה. אנחנו רוצים להוסיף פה שאנחנו רוצים לדרוש שלביות, זה לציין, למימוש של הדבר הזה. כדי שנוכל כל הזמן לבקר ולראות שאנחנו לא מגיעים למצב של שוקת שבורה. ואנחנו רוצים,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה שלביות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל הם לא היוזמים היחידים, הם היוזמים של התוכנית אבל בביצוע יש להם כבר עוד שני שותפים, עוד שתי חברות שותפות שהם עושים את כל השכונות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה הטכניקה, איך זה הולך? לוקחים עכשיו שטח פנוי, בונים עליו ורק אז מפנים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, לבוא ולעשות בדיוק ככה. לעשות איזה פינוי בינוי כזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בינוי פינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שאפשר יהיה לעשות בשלבים, להתחיל. הדבר הזה יבוא וברגע שתהיה התחלה של פרויקט כזה אז פתאום אנשים יאמינו כבר בזה ואז באמת יתחיל לקרום עור וגידים כל הדבר הזה. לכן אני חושב שצריכה להיות שלביות. אני חוזר למה שאמרתי קודם, היום לשכונה הזאת אין תוכנית מפורטת. זו תקלה שיש פה בעיר ובעצם כל הבניה נעשתה פה לא תחת תוכנית מפורטת, אני לא יודע איך, אבל יש פה היתרי בניה, בזמנו מה שעשו, בשנות ה-60. ואני רוצה שיהיה מצב שאנחנו נבוא ונגדיר זמנים. מה התוקף של תוכנית כזאת. שלא יהיה מצב שעכשיו התוכנית הזאת תהיה תקועה, אף אחד לא יממש אותה ובעצם כל מי שגר שם תקוע ולא יכול לעשות שום דבר. אז שיהיה לה תוקף, למגבלה של זמנים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה עובד הדבר הזה? כי אז חגית אמרה שאין לזה תוקף.



מס' דף: 0:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה עובד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל כל פעם תהיה סיבה אחרת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : יש לך נתונים אובייקטיביים שאין לך שליטה עליהם. הסיפור של קרקע משלימה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נגיד שלא יהיה עכשיו 20 שנה, בן אדם, אנשים שגרים שם, שתהיה לנו אפשרות לעשות תוכנית, אם אנחנו רואים שתוך חמש שנים לא קורה שום דבר, אז אנחנו נגיד חברה, בואו נעשה פה תוכנית שלנו, משהו הגיוני שאנשים יוכלו להוסיף חדרים, להוסיף דירות, להוסיף שתי קומות, אולי לעשות פה תמ"א 38. כל מיני דברים כאלה שאנשים יוכלו להרגיש שיש להם נכס שהם יכולים לממש אותו. הדירות פה זה דירות במקור שלהן של 40 מטר מרובע, שני חדרים. נכון? זה רוב הדירות שם. שאנשים יוכלו להגדיל את הדירות האלה ולעשות שם איזה משהו כזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה הגיוני מה שאתה אומר. השאלה היא מה לוחות הזמנים ההגיוניים בהתחשב במה שקורה בארץ בתחום הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לי מושג בזה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אף אחד לא יכול להגיד לך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, נעם הציע הצעה קונקרטי, השאלה היא מה לוח זמנים כזה, חמש שנים, שבע שנים, עשר שנים?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : כדי להרוס בניין צריך 100% הסכמה. נניח יש לך דייר, שניים שלא רוצים לחדש, לוקחים אותך לבית משפט, ערר פה, ערר שם. אני מכיר פרויקט, הראשון בירושלים, במשרד שעבדתי בו, התעכב ארבע שנים. היה מאושר, התעכב ארבע שנים בגלל דייר אחד שלקח אותם לבית משפט. הגיעו עד עליון, בסוף חתם וזהו. אבל ארבע שנים עיכב. אז אני אומר, מבחינת לוחות זמנים זה שאלה ששואלים כל הזמן בהתחדשות, אף אחד לא יכול להגיד לך. כי זה דורש 100% הסכמות. יש לך פה 800 דירות. נגיד תחלק את זה, 100, 100, 100,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם טוענים שיש להם 80% חתימות, אני לא בטוח שזה 80%, בבדיקה שלנו לא היה והם טענו שלא כל הרישומים הוסדרו ונרשמו בטאבו, היו הערות אזהרה, הם טוענים שיש להם 80%.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : ומול הרשות, מי, אני אגיד לכם, אני עבדתי במנהלת באשקלון אז אני מכיר את התהליכים האלה טוב. מנהלת התחדשות עירונית, פה אין עדיין.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כבר מקימים עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נקבל.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : בעזרת השם תקבלו, אבל ברשות יש מישהו שעוזר? חגי, גורי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גורי.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אתם מול גורי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : בסדר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : התפקיד שלך?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אני נציג לשכת התכנון פה.



מס' דף: 1:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וועדה מחוזית.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אני גם מהאזור. שכונת המחנה. אז אני קצת מכיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, מה אמרת לגבי השלבויות? אני רוצה שתנסח לי את ההמלצה ושיצביעו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חושב להמליץ להעביר את התוכנית לוועדה המחוזית. לתת לה תוקף, שבואו נחליט ביחד, מגבלה, שאם אחרי כך וכך שנים, אני לא יודע אם זה חמש, שבע, עשר, אני לא יודע. לא תהיה התקדמות, אז התוכנית הזאת תבוטל. ושנוכל לתת לאחר התקופה הזאת, להשתמש בזכויות של תוכנית המתאר כדי שנוכל לבנות פה, להוסיף פה בניה בתוך השכונה הזאת. שאנשים לא יישארו קבורים שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לעניין השלבויות אני מסכים איתך, אני רוצה להבין מה העניין של וועדה מחוזית ולא ותמ"ל. למה לא לשלוח את זה לותמ"ל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התוכנית הזאת היא תוכנית מחוזית. אפשר להגיד לא מחוזית, אפשר ללכת לותמ"ל. ותמ"ל יש לה בעיה שהיא רצה קדימה, היא לא סופרת כלום, היא לא רואה את הדברים האלה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה זה לא סופרת כלום? מבחינת בירוקרטיה היא יותר קלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היא יותר קלה ולכן היא לא נותנת את הדעת להרבה נושאים. והיו למשל דברים, למשל בעיר חריש שפתאום גילו שהיא לא מחוברת לכביש 6 ואחר כך היה צריך לעשות. אלה דברים שלא קורים בוועדה מחוזית. בוועדה מחוזית הדברים נעשים בצורה יותר מסודרת. אני בעד שזה, כרגע לפחות, לפי המצב שזה נמצא, בוועדה המחוזית, זו דעתי.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אני יכול להגיד לך גם מבחינת לוחות זמנים, אשדוד מאשרים תוכניות בקצב יחסית מהיר, אני עבדתי מול ירושלים בלי ותמ"ל, גם כן רץ מהר. גם באר שבע מאשרים תוכניות התחדשות לא בהרבה זמן. העיקר שיהיה פרה רולינג, עוד פעם, עדיף להכניס, אני אגיד את זה שוב, כל דיון אני כנראה אומר את זה. עדיף להכניס אותנו ללופ התכנוני כמה שיותר מהר שכבר אנחנו נותנים את האינפוטס. ואז נניח היינו רואים פה משהו שיותר מתקבל על הדעת שלנו ואז דברים מתקדמים או לא מתקדמים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אם אנחנו מעבירים את זה לותמ"ל אתם מחוץ לתמונה לגמרי?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : קודם כל, כדי להעביר לותמ"ל אתה צריך את ההמלצה שלנו כדי להגיע לשם. זה אותו גוף, תבינו, זה לא איזה זרוע אחרת, זה אותו גוף, מנהל התכנון, הם זרוע אחת ואנחנו זרוע שניה. וחלק מהדיונים שם בכל מקרה, מהצוות היגוי של התוכנית זה הלשכה. אתם תחליטו בסוף לאן זה, לא בטוח שמה שתחליטו פה זה מה שיקרה בסוף. יש מלאי מסוים מאד של תוכניות שנכנסות וצריך את הממשלה כדי להכניס תוכניות לשם ולאשר, זה סיפור שלם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני יודע שעובדים על זה עכשיו, יש פה עבודה שלמה שנעשית מול משרד,

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : לא, צריך מינוי של שר, זה סיפור שלם כדי להיכנס,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, אבל אנחנו בעיצומו של התהליך הזה עכשיו, מה זאת אומרת?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : לפי דעתי אין דיונים, אין ישיבות, תבדוק.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה קצת תקוע, אבל אני יודע על אין ספור, נעם, אנחנו לא בתהליך להיכנס לותמ"ל, שזה אוטוטו קורה? השרה מעורבת בזה, ראש העיר כל יומיים נוסע לירושלים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז היתה הצהרה שזה יהיה אבל מאז לא היתה שום התקדמות. אני לא יודע להגיד לך.



מס' דף: 2:

- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה גם עניין פוליטי, גם זה צריך לדעת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברור, יש בחירות עוד חודשיים.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל אנחנו במסלול.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זה לא יקרה עוד חודשים לפי דעתי.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני חושב שכדאי להכניס את זה באמת במסלול הזה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לותמ"ל.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : גם ככה וועדה מחוזית תיתן את העיכוב שלה.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יכול להיות עיכוב שלא תלוי בהם בכלל, כמו אחד שלא חותם. זאת אומרת אנחנו נצטרך כל הזמן לעקוב. אנחנו לא עכשיו חמש שנים נהיה מנותקים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא הבנתי, באיזה מסלול?
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני אומר, השלבויות שאתה אומר, החמש שנים שזה ייקח זמן,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא חמש, אמרתי חמש, שבע, עשר, לא אמרתי.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני רק לא מבין מה הבעיה לשלוח את זה לותמ"ל. להמליץ להפקיד את התוכנית הזאת בותמ"ל. שממילא הוועדה המחוזית מעורבת שם ויושבת שם. לכאורה זה אותו בית. למה לא לנסות להריץ את זה יותר מהר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קודם כל תמליצו על התוכנית ואחרי זה נבדוק אם אפשר להעביר אותה לותמ"ל או לא.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה אי אפשר? מה זה נבדוק?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אנחנו לא יכולים, בהמלצה שלכם זה לא משנה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בוודאי שכן. אנחנו ממליצים להעביר אותה לותמ"ל זה דבר אחד. ואנחנו ממליצים להעביר אותה לוועדת מחוזית זה דבר אחר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אבל היא כרגע עוברת לוועדה המחוזית.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בין אם נמליץ בעד או לא נמליץ. כי זה השלב של תוכנית, ככה זה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מי אמר את זה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו הפרוצדורה בחוק. הותמ"ל זה משהו שמחוץ לחוק.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אתם אין לכם סמכות לאשר תכנית כזאת, אתם ממליצים.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אנחנו ממליצים.



מס' דף: 3:

- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : למי? אתם ממליצים שבסוף זה צריך להתאשר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לוועדה המחוזית. אנחנו לא סמכות לקבוע אם כל תוכנית תיכנס לותמ"ל או לא. זה לא סמכות שלנו לקבוע איזה תכנית היא בסמכות הותמ"ל. נכון?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : ברור שלא. מהות ההמלצה שלך זה להמליץ לוועדה המחוזית X או Y. זו מהות ההמלצה שלך פה. אתם תחליטו מה שתחליטו. בסוף השרה תחליט.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה אני לא יכול להמליץ,
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אתה יכול להמליץ.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : להעביר את זה לותמ"ל?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זו לא מהות ההחלטה שלך פה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : תכניס את זה, אבל אני אומר לך שזו לא מהות ההחלטה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : ההחלטה זה האם להמליץ או לא להמליץ.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אתה ממליץ על התוכנית או לא ממליץ עליה, לא לאן.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : בדיוק. בסוף מי שמחליט האם זה ייכנס לותמ"ל או לא. אני אומר לך, זה השרה שעוד חודשיים היא לא שרה. תבינו את המשמעויות של הדברים שלכם.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אתה אומר, יוסי, שאולי באמת הרציונל שלנו שאנחנו נגיד את זה לותמ"ל, ששם תהיה התייחסות אחרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אתה יכול ללכת לותמ"ל, זה בלי קשר, אתה יכול. אני אומר שכרגע הדיון פה, אם אנחנו ממליצים, אם אנחנו בעד התוכנית או נגד התוכנית.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני יכול לנסח את זה ככה, נעם, ברשותך, אני יכול לומר, תגיד לי אם זה בסדר. קודם כל אני מקבל את הגישה שלך שאומרת שצריך לתחום את זה בזמן, שבאמת לא נהיה במצב של 101. שאם עד שבע שנים, שזה זמן סביר, לראות כיוון, לא מתקדם שם שום דבר, יש לנו את הסמכות באמת לפעול אחרת. זה דבר אחד. לעניין ההמלצה, אני אומר, אנחנו יכולים להמליץ לאשר את התוכנית ובתוך ההמלצה שלנו, ככל שזה תלוי בנו, ככל שזה אפשרי, היינו רוצים שזה ילך לותמ"ל. ושאותם גורמים שצריכים להחליט אם זה השרה או הוועדה המחוזית ידעו שזאת העמדה שלנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז ההמלצה שלנו בכפוף לתיקונים ולדרישות שאנחנו הבאנו להם. זאת אומרת למשל אנחנו ביקשנו שיהיה עוד נתיב בבגין. וביקשנו שרש"י לא יגדל במטר אלא ב-4 מטר נדמה לי. כל מיני דברים כאלה כדי שבאמת התנועה הזאת,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה אפשרי?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי שאפשרי. הוא יכול לצמצם את רוחב הבניין עצמו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : והוא מקטין יחידות דיור בעקבות זה?



מס' דף: 4

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא יחידות אבל את הצפיפות בין הבניינים אולי. מצד שני זו דרישה הגיונית. במיוחד אם אתה מגדיל בצורה כזאת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : השאלה אם זה לא הופך להיות המלצה עקרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היא לא המלצה עקרה. יבדקו אותה ובהתאם, אני אומר לך, הוועדה המחוזית יש להם יועצת תנועה שמבינה עניין, שאני מכיר אותה, הם יבדקו את זה שם אצלה גם מבחינה תנועתית, בכל הפרמטרים. היו לנו כל מיני דברים שאנחנו דיברנו עליהם. דיברנו על הרוחב הזה של השצ"פ לעומת הגובה, דיברנו על הרבה דברים בפנים, בתוך הפרויקט הזה. דיברנו על בניה מדורגת שלא כל כך רואים אותה, אם אתם רואים את ההדמיה הזאת אז הדירוג קיים אבל בצורה עדינה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נעם, הכל נכון ובלבד שזה לא יטרפד. אתה יודע, היה לנו בויצמן איזה שהוא רעיון של תמ"א או משהו כזה, בסוף על עניין של חניות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו ממליצים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אנחנו ממליצים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק ככה. ההמלצה שלנו,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : והבקשות הן בקשות נכונות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, אבל ההמלצה שלנו בכפוף להערות שהיו לנו, בסדר? זה הערות המהנדס.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז אמרת הוספת נתיב ברחוב בגין והרחבת רחוב רש"י ב-4 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוספת נתיב ברחוב בגין ימינה ומה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : והרחבת רחוב רש"י ב-4 מטר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הם התייחסו לדרישות האלה שלנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם חלק התייחסו וחלק לא. זה היה פה ואז ראינו שבאמת אנחנו איזה שנה, למעלה משנה כל הזמן הלוך חזור, הלוך חזור, והיה לנו חבל על הזמן הזה שהולך, כי מה שיקרה, זה יעבור עכשיו למחוזית וגם איתם יתחיל הסשן הזה והבדיקות וכו'. דיברתי עם הוועדה המחוזית, אמרנו שנעביר את זה אליהם ונעשה את זה בשיתוף פעולה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : וזה מקובל עליהם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז אמרנו תוקף של שבע שנים לתוכנית?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זו דעתי, אבל שלומי, בכבוד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ומה קורה במידה והם לא עומדים בשבע שנים, התוכנית מתבטלת?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני מתאר לעצמי שבשבע שנים האלה עוד יהיו המון,



מס' דף: 5:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני גם חושב ששבע שנים זה מעט מדי, אבל אני חושב שמה שיקרא, אפשר לבוא ולהגיד, אפילו חמש שנים הייתי עושה, במידה ובחמש שנים אין התקדמות, אפשר לפחות לתת לפי התב"ע, לפי תוכנית המתאר שיש את הזכויות שמהן אפשר לבנות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עידית, זה בסדר מה שהוא אומר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שמה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא אומר שאם תוך חמש שנים התוכנית הזאת לא קורית, אז אפשר יהיה לבנות לפי תוכנית המתאר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : להשתמש בזכויות שיש בתוכנית המתאר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אתה צריך לזכור, התב"ע הזאת עלתה להם מיליוני שקלים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש זכויות שמוגדרות בתוכנית המתאר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין קו בניין. נעם, נו באמת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעשה תב"ע חדשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז נוכל לעשות תוכנית מפורטת במקביל, בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה לא צריך לרשום את זה, אתה יכול לעשות את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא נכון. יש סעיף שאומר שאם יש תוכנית שהיא בתהליך, היא מקפיאה פעילויות אחרות.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : 77-78 אתה מדבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אתם צריכים לתת את הדעת על זה. אנחנו נעשה את זה בסוף, אבל אם עכשיו תוכנית באיזה תהליך והאדון רוצה להוסיף לעצמו X מטרים או זה, אתם אומרים לו עצור, חכה, יש תוכנית בתהליך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שהיא עכשיו תיקח 15 שנה, בגלל זה אני אומר.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אתם צריכים לדעת, צריך לנווט את זה בחוכמה, בכל מקרה זה יגיע גם כן אלינו, אנחנו ניתן את הדעת על הדברים האלה. בדרך כלל ממ"דים נותנים לבנות, לא משנה מה. נגיד באשקלון נתנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ממ"דים אני לא מודאג.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יכול להיות שצריכים לעשות לפני כן כבר, מהר מאוד תוכנית מפורטת. זה לא קשור אחד לשני.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אנחנו יכולים עכשיו לעשות תוכנית מפורטת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, הוא אומר אם הם מגישים אז אנחנו תקועים, אנחנו לא יכולים לעשות כלום.



מס' דף: 6

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בגלל זה אני אומר שנקבע לנו לוח זמנים, לפחות את החמש שנים האלה שבמידה ולא קורה אנחנו נוכל להגיש תוכנית, קורה
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה נקרא קורה? מה לא קורה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא מתקדם.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה לא מתקדם?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שהתוכנית לא מופקדת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל כל עוד היא לא מופקדת אין מגבלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא בטוח שזה נכון. אין מגבלה לפני הפקדה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בוודאי. אין מגבלה לפני הפקדה.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : מה הכוונה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין מגבלה, היא לא נכנס למסלול.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : 77-78 זה תוכנית בתהליך.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בתהליך, היא לא בהפקדה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, אחרי הפקדה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : לא, אחרי הפקדה להריץ על זה עוד תוכנית עכשיו?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, הוא אומר ממתני מתחילה המגבלה שאי אפשר לעשות פעולות תכנוניות.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : ברגע שמגישים סעיף 77-78.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם יכולים להגיש את הסעיפים האלה בלי קשר להפקדה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז תתנגד לסעיפים האלה. יהיה 77-78 תתנגד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל למה אני לא יכול להגיד את זה עכשיו? אני לא רוצה שיהיה מצב שאנחנו תוקעים לעצמנו מקלות בגלגלים, זה הדבר היחיד.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, אבל בגלל זה היא אומרת נכון, הם באים לישיבה כזאת, אז באים, אומרים להם את הרציונליים שלנו ואומרים להם את כל הדברים שלנו ואז לא מגיעים למצב שאנחנו רוצים להמליץ אבל אם זה לא יהיה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אם אני יכול היום להגדיר שלא ניתן לשים 77-78 בלי אישור של הוועדה, אני לא יודע. זה מן סעיף כזה, אני שואל, אני לא יודע להגיד משפטית. אבל אני רוצה להשאיר לעצמי את האופציות פתוחות, לעיר.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כל האופציות האלה, יכול להיות שזה גורם לכך שהמלצה שלנו מבחינתם לא המלצה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה?



מס' דף: 7:

- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כי אנחנו מגבילים אותם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : במה אני מגביל אותם? אני אומר להם, חבר'ה, להיפך, אני רק מתמרץ אותם.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יכול להיות שאצלם זה איזה שהוא עיקרון.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל אנחנו, לצורך העניין עכשיו עומדים מולם, הם אמורים להגיש את הבקשה ואנחנו אמורים לקדם יחד איתם את התוכנית. ואנחנו רוצים להגביל את זה, נגיד, ב-7-5 שנים. עכשיו יש פה באמת מדינה מטורפת, כל שני וחמישי בחירות. והנושא הזה של קרקע משלימה הוא גם נושא פוליטי.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יוסי, להגביל זה תמיד טוב, תלוי ברלוונטיות. אנחנו תמיד נעשה דיונים, זה אנחנו. אז אוקי, הבנו, מדינה מטורפת, עוד בחירות, עוד משהו, בוא נאריך עוד.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני גם מסכים שצריך לעשות הגבלה. התב"ע הזאת עלתה להם מיליוני שקל.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני יכול להגיד שההמלצה שלנו לא לתת 77-78 לפרויקט הזה?
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה זה 77-78?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : שלא תהיה הקפאה של תהליכים, שאפשר להגיש תב"ע שלנו, זה מה שאני רוצה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : תוך כדי זה שהתוכנית הזאת,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן, שאם אני רואה שזה לוקח זמן אני אוכל לבוא ולעשות תב"ע, שהוא לא יוכל להגביל אותי. כי הוא יגדיר את הסעיפים האלה, הוא מבקש. איך קורה התהליך הזה, אתה מכיר את הסיטואציה הזאת?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : עשינו את זה באשקלון, כן. 77-78, כשתוכנית מתקדמת, נגיד עבדנו שם עם הותמ"ל,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היזם בא, מקדיש את הסעיפים,
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : שם זה מסלול רשויות, של הרשות להתחדשות עירונית. קידמנו שם תוכנית. כשהתוכנית כבר התקדמה, כבר הבנו שממש מתקדמת וזה, אז אמרנו טוב, אנחנו עושים HOLD על זה, שלא עכשיו יתחילו,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מי שיוסיף לכם?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : שלא ייכנס, שלא יוסיפו לי זכויות פה, שלא זה. כי בסוף תוספת זכויות, תבין,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יפה, ואז מה קרה? מישהו, אנחנו נדע מזה? נגיד הוא יבוא לבקש להגיש 77-78, אנחנו נדע מזה, נוכל להגיד לא?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : בוודאי. זה לא הוא, הוא יכול להגיש, מי שמפרסם את זה, זה דרך הוועדה, זה הליך סדור.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : דרך הוועדה שלנו או מחוזית?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אני מכיר את זה, שם זה היה הותמ"ל בכלל פרסם את זה.



מס' דף: 8:

- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שאול רוצה ללכת, אז בואו נצביע, כי אחרת לא יהיה לנו אפשרות להצביע על הסעיף.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז ההמלצה שלי היא להמליץ לקדם את התוכנית הזאת בוועדה המחוזית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : להפקדת התוכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא יודע אם להפקדה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הפקדה, אז מה אתה יכול להמליץ?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ממליצים על התוכנית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה או להפקיד או לאשר, לא, עידית?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם עושים את התהליך. אנחנו ממליצים על התוכנית.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : להמליץ לקדם מול הוועדה המחוזית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם עושים את תהליכי התכנון.
- חבר הוועדה מר שאול שטרית : אפשר לשנות דברים אחר כך אם רוצים בתוכנית?
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : התוכנית בטוח תשתנה. לא משנה, תהיה בותמ"ל, תהיה בזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כרגע זה בשיתוף פעולה איתנו.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. ולתת תוקף של חמש שנים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא תוקף.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה רוצה שהיא תופקד תוך חמש שנים? ההמלצה תקפה לחמש שנים הקרובות, זהו. אם יעברו חמש שנים יצטרכו לחזור לוועדה, זה מה שאני חושבת שאתם רוצים.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אמרת ששבע שנים זה מעט אז עכשיו חמש שנים?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם היא לא תופקד בחמש שנים הקרובות צריכים לחזור לוועדה, זה מה שאתם רוצים להגיד?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שבע שנים הוא אומר, אני חושב שזה ריאלי יותר שבע שנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : להפקדה שבע שנים? אתה מגזים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חמש שנים?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בטח.
- נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : גם פחות. שנתיים הייתי נותנת להפקדה, לא יותר משנתיים.



מס' דף: 9:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : נראה לכם תוך שנתיים ייגמר הסיפור של קרקע משלימה בתימורים?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זה לא שייך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : התוכנית לא יכולה להיות מופקדת אם לא יהיה להם קרקע משלימה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : מה פתאום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, היא תופקד גם בלי קרקע משלימה, היא לא תוכל להיות מבוצעת בלי קרקע משלימה.

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : בדיוק.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אם בהפקדה הייתי יורד מחמש שנים, רק הפקדה?

נציג הוועדה המחוזית נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : מתי שהוא תתאשר תוכנית, לא משנה איפה, בקריית מלאכי, שתלויה בקרקע משלימה. מאשרים אותה. קרקע משלימה, אני אומר לכם, יצטרכו לשבור את הראש עם רמ"י ולא יודע עם מי עוד. משרד האוצר גם שם, כולם שם בלופ. אבל הוועדה כבר אישרה את התוכנית. הכלכליות תעלה, תרד, לא משנה מה, אולי לא יצטרכו קרקע משלימה, זה בצד, זה לא שייך לסיפור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז מה החלטתם, שנתיים?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה אנחנו צריכים להיכנס בכלל ללוחות זמנים? אנחנו יכולים להגיד,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה אומר אני דן בתוכנית היום, תכנית 3200, זה נכון, לקריית מלאכי לחמש שנים הקרובות. אבל יכול להיות, הרי מה קרה פה, כל פעם הוסיפו לו זכויות והוא כל הזמן לא קידם את התוכנית ובינתיים הקרקע עלתה ולמרות זאת הוא משכיב אותה. אתה אומר אני לא מוכן שתשכיב לי תוכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : עוד מעט הוא חוטף פטיש בראש, עוד קצת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני מקריאה לכם מה רשמתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני הייתי מורידה לשנתיים, שהוועדה ממליצה ככל שהתוכנית תופקד בשנתיים הקרובות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : להמליץ לקדם את התוכנית בפני הוועדה המחוזית, ההמלצה תקפה לשנתיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בואו נראה מה יקרה עוד שנתיים, הם תמיד יכולים לחזור לפה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה לא רק הפקדה, זה עוד הרבה דברים. בואו נישאר עם החמש שנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שאתם רוצים, אני רק נותנת לכם רעיונות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כי זה לא רק הפקדה, זה עוד דברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז מה אתה רוצה, המלצה תקפה לחמש שנים הקרובות?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לאחר מכן יידרשו לחזור לוועדה.



מס' דף: 0:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בהנחה שלא תהיה התקדמות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ואז, בכפוף לתיקונים שביקשנו, הוספת נתיב מרחוב בגין ימינה והרחבת רחוב רש"י ב-4 מטר. אתם רוצים להוסיף עוד משהו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא רק זה, יש שם המון הערות, בגלל זה רציתי שיהיה פה כפוף להוראות המהנדס.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למשל ביקשנו שיהיה תקן חניה לדירות הקטנות של 70 מטר 1:1 ודירות גדולות של 1:1.5. הוא לא עשה את הדברים האלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז לא לפרט את כל זה? לרשום בכפוף לתיקון הערות המהנדס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואני יכול להוסיף לך את זה אחר כך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי. ולרשום משהו לגבי 77-78?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז תצביעו.

(הפסקה לצורך קריאה לחברי המועצה הנמצאים מחוץ לחדר הישיבות)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יוסי סולימני מונה כממלא מקום לצורך הסעיף הזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ההחלטה שלנו, כמו שהמליץ מהנדס העיר, אנחנו ממליצים לקדם את התוכנית, ככל שהדברים תלויים בוועדה, הוועדה היתה רוצה לראות את זה מקודם בותמ"ל. אבל הגורמים המוסמכים יקבלו את ההחלטה בעניין הזה ואנחנו נפעל על פי ההחלטה שלהם. לעניין ההגבלה בזמן, הוועדה ממליצה לתחום את קידום התוכנית בחמש שנים. ככל שלא תקודם התוכנית בחמש השנים הבאות הנושא יוחזר לדיון בוועדה.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

(אליהו זוהר יצא מהישיבה עקב ניגוד עניינים)

מר יוסי סולימני מונה כמ"מ יו"ר הוועדה

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על קידום התכנית, ההמלצה תקפה ל- 5 שנים, ככל שהתכנית לא תקודם היא תחזור לדיון בוועדה.

ככל שהדברים תלויים בוועדה המקומית, היא מבקשת כי התכנית תקודם בותמ"ל. יש לתקן את התכנית ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שאול שטרית ומר שלומי מלכה.



מס' דף: 1

תאריך: 22/09/2022

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202205 בתאריך: 28/08/22

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
69	אדם יקותיאל 24, קרית מלאכי	יוסף אוהד	48	138	2468	07/06/22	20220260	1
עורד הבקשה: אנריקה קירצוק								
77	מבצע סבנה 39, קרית מלאכי	חן רחמים	120	204	326	21/07/22	20210885	2
עורד הבקשה: צחי לוי								
83	מבצע סבנה 15, קרית מלאכי	בן רחמים ארביב	108	192	326	26/06/22	20210088	3
עורד הבקשה: נירית שבת רוון								
86	מבצע סבנה 11, קרית מלאכי	ארביב אבידן	106	190	326	26/06/22	20210075	4
עורד הבקשה: נירית שבת רוון								



מס' דף: 2

סעיף 1: מספר בקשה: 20220260 תיק בניין: 114120
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

מבקש:

♦ יוסף אוהד

אדם יקותיאל 24 קרית מלאכי

♦ יוסף שלי

אדם יקותיאל 24 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ יוסף אוהד

יקותיאל אדם 24 קרית מלאכי

♦ יוסף שלי

אדם יקותיאל 24 קרית מלאכי

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ עזר יורם

המ"ג 14/1

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000134212

כתובת הבניין: אדם יקותיאל 24, קרית מלאכי

שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלו

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 138 מגרש: 48 יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד (קוטג'ים)

תכנית: 5/35/23, 26/102/02/8, 29/102/02/8, 16/102/02/8, 5/35/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים ב' מיוחד תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר מספר 1741, הכוללת תוספת קומה ותוספת ממ"ד בקומת קרקע והקלות:

1. הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי לרחוב אדם יקותיאל שנקבע בתכנית,

2. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין קדמי לכיוון בר יהודה כך שתהיה 2.95 מ' מהמבנה שאושר על פי היתר קודם המהווים 60%, במקום 40% המהווים 1 מ'.

3. הקלה להגבהת גדר צידית מזרחית, כך שתהיה עד לגובה 2.12 מ' במקום 1.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גדר צידית מערבית, כך שתהיה 1.67 מ' במקום 1.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להגבהת גדר קדמית צפונית, כך שתהיה 1.64 מ' במקום 1.00 מ' עפ"י תב"ע.

6. הקלה להגבהת גדר אחורית דרומית, כך שתהיה 1.61 מ' במקום 1.00 מ' עפ"י תב"ע.

7. הקלה להגדלת התכסית ללא תוספת בסך השטחים כך שתהיה 84 מ"ר במקום 75 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

8. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 84 מ"ר במקום 75 מ"ר עפ"י תב"ע.



מס' דף: 3

**תמצית זכויות
במגרש:**

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]	2	-	מספר קומות:
			ללא קומת עמודים.
[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]	מ"ר	75	-
			שטח קומת קרקע: מקסימום ליחיד
[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]	מ"ר	150	-
			סה"כ שטח בניה: מקסימום ליחיד
[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]			סה"כ שטחי בניה: שטח הבניה כולל מרפסות מקורות, מרפסות גג, מרתף ומקלט. יכלול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצרות פנימיות התחומות ע"י הבניין מכל צדדיו.
[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]	מ'	5.50	-
			גובה בנין: הגובה הבניין (ב-2 קומות) יהיה עד 5.5 מ'. במקרה של גג רעפים, יהיה קצה הרעפים עד לגובה 8.5 מ'. הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.
[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]			קו בניין: קו בניין לכל יחיד:
	מ'	2.50	-
	מ'	8.50	-
			קדמי אחורי
			(קו בנין 0 בין חלקות משנה) או "שטיח" במגרשי הקוטגים (קו בניין 0 בין הבניינים)
[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]	מ"ר	150	-
			גודל מגרש מינימלי:



מס' דף: 4:

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]

גג רעפים:

תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה .

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]

הפקעה לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו כחוק ע"י הוועדה המקומית .

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]

עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים :

עיצוב הבניינים ודרך ביצוע שלבי הבניה יעשה ע"י יזם הבניה בחלקות על פי הנחיית מגיש תכנית זו .

התכנית תחייב את בעלי יחידות הדיור כתנאי לקבלת רישיון בניה לבנות תוספת בניה בעתיד .

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]

תוספת בניה:

לא תותר תוספת לבניינים הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של מגרשים וללא פגיעה במכלול התכניות.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]

היתרי בניה :

לגבי כל מגרש תוגש בקשה להיתר בניה ע"י אדריכל וכתאי להיתר בניה יהיה :

שטח הבניה כמפורט בתשריט לפרטיו – השטח בקומת הקרקע וסה"כ שטח הבניה בשתי הקומות.

בהיתר הבניה יש לציין מיקום קולטי השמש, דוד השמש וצורת הסתרתם.
בשטח חלקות לקוטגיים (בנין גדל) תפורט בתכנית הפיתוח מיקום אנטנות מרכזיות לכל קבוצת בניי מגורים .



מס' דף: 5

יח"ד : - 1 יח"ד [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
בכל חלקה משנה .

שימוש בקרקע ובבניינים : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
ישמש להקמת בניי מגורים – קוטג'ים גדלים (בניה בשלבים) כאשר בכל חלקת משנה-מגרש-תוקם יחידת דיור אחת .
לא ישמש שום קרקע או בניין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו .
לא ינתן היתר שימוש בבניינים אלא אם הושלמה תחילה כל עבודות פיתוח השטח כולל השבילים המהווים מעבר ציבורי .

חניה : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
החניה תוסדר בשטח המגרשים הפרטיים של בניי המגורים .

חניה מקורה : [מתכנית: 2009 / מק / 18]
הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:
1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קדמי 0- .
שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בניי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

מחסן : [מתכנית: 2009 / מק / 18]
הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:
1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על-7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'.
שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים.
גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בניי אחרים - ע"פ שיקול דעתה.
3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.
4. בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

פתחים : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים אשר התכנית המקורית לא התייחס להם .

מבני עזר : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
לא תותר הקמת בניי עזר כגון: מוסכים פרטים, מחסנים בייתים, חדרי אשפה, כביסה וכו', אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתונחה ע"י מגיש תכנית זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

אנטנות טלוויזיה ורדיו : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה ורדיו, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.

דודי שמש : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
לא תותר התקנת דודי שמש על הגגות, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.

אספקת מים : [מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8]
תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית קריית מלאכי.



מס' דף: 6:

ביוב :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
כל הבניינים יחוברו לרשת המרכזית שתבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית .

הידרנטים :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי מפרט שירותי כיבוי אש .

הרחקת אשפה :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
מותקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום , במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית .

טלפון :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
אספקת טלפון לבניינים ושירותי הטלפון בשטח תכנית זו , יהיו ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים , אין לעבוד בכלים מכניים מעל קווי הטלפון , יש להודיע מראש למשרד התקשורת על התחלת העבודה כדי לקבוע השגחה במקום .

שמירה על חיצוניות הבניינים :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים , קירות החצרות , כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבניינים .
לא תותר הקמת והרכבת צנרת גלויה מכל סוג שהוא לרבות מרזבים לניקוז גשם על קירות הבניינים . כל הצנרת תהיה בתוך קירות הבניינים .

מקלטים :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית , אלא אם הבניין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א .
לא תוצא תעודת שימוש בבניין , אלא אם המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א .
מקלטים יהיו משותפים למספר יחיד מגורים כמוסכם עם הג"א ויאותרו בתכנית המפורטת ובתכנית הפיתוח על פי הנחיית מגיש תכנית זו .

פיתוח המגרשים :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
ביצוע של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חצר וגדרות , שבילים וריצופים , גינות ונטיעות , מיקום מתקני כביסה , אשפה , מוסך לרכב , מתקני דלק וכן כל פרט אחד שידרש ע"י מגיש התכנית והרשות המוסמכת . הכל בציון מפלס הסופי של קירות החצר וחזיתות הכניסה לחצר .
כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצוע במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה .
החומר הבניה של קירות החצר הפונה לחזית השביל הציבורי , הכיכרות , רחוב המגורים יהיו מבטון גלוי ויצורפו להן תכניות פיתוח עם פירות ארגזי חשמל , עמודי תאורה , הרחבות לספסלים , ארגזי פרחים וכו' .
לכל יחידת דיור יהיה צמוד שטח חוץ בחזית הקדמית והאחורית של הבניין מותחם בקיר .

גדר :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
קיר בגובה 1.0 מטר ועל פי תכניות פיתוח שתונחנה על ידי מגיש התכנית זו .

שביל בין המגרשים :
[מתכנית: 29 / 102 / 02 / 8 / 8]
השביל המסומן בתשריט בין קבוצת חלקות המשנה-(המגרשים) והעובר בשטח החלקה , יהיה שטח פרטי פתוח משותף וישמש כשביל מעבר לבניינים משולב להולכי רגל ורכב וכן ישמש למעבר תת קרקעי למערכות התשתית ולמעבר רכב לחניה שבתחום המגרש .
בשטחים הפרטיים הפתוחים הנ"ל תשמר זכות מעבר לציבור והוא יוחזק ע"י הדיירים ביחידות הדיור שבתחום החלקה .



מס' דף: 7

צנרת וקבלים : [מתכנית: 8 / 02 / 102 / 29]

כל בניין יבנה עם כניסות מותאמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, ביוב, גז דלק וכו'.

כל חיבורי המים, הביוב, הטלפון, החשמל וכו' אל הבניין יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש.

יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים תת-קרקעיים במגרשים המשתמשים למגורים בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת.

הערה : [מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

התכנית 26/102/02/18 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

תאריך: 08/08/2022

תיק בניין: 114120

תיק פיקוח: 20220260

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח.

בתאריך 02/08/22 ביקרתי ברחוב: אדם יקותיאל דירה: 24

גוש: 2468 חלקה: 138 מגרש:

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: יוסף אוהד מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

עדיין נמצאים חריגות בשטח ולא ביצעו בניה חדשה.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:

תיק עבר לבדקי תכניות להמשך טיפול.



מס' דף: 8:

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

תכסית מבוקשת – 84 מ"ר במקום 75 מ"ר עפ"י תב"ע

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי לתחילת עבודות הריסות מחסן, פרגולה עפ"י תכנית מבוקשת.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ 00:04:55 – 00:80:30 zoom0119

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מדובר בתוספת בניה ברחוב אדם יקותיאל. מבקשים להוסיף קומה ולהוסיף ממ"ד בקומת הקרקע. זה הממ"ד שהם מוסיפים, עושים פה כניסה לחניה. זאת קומת הקרקע שקיימת, זו קומה נוספת שבונים מעל קומת הקרקע.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בשטח לגמרי או שמשוה קיים ובונים עליו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר. התב"ע פה היתה כזאת שהיה קו בניין כאן, מקדימה 8.5 מטר וקו בניין אחורי היה 2.5 מטר. אני לא יודע מה, בנו את כל הבניינים קדימה מחוץ לקווי בניין. זאת אומרת פה קדימה הבית יצא כמה מטרים טובים, לא יודע, 4 מטר, וכמובן גם כאן לקחו את זה אחורה. והתב"ע הזאת באה והגדירה שהקומה העליונה תבוא מעל הקומה התחתונה. זה מה שהוא בא לעשות כאן. עכשיו, הוא לא יכול לבנות את הבניין, את הקומה העליונה לפי קווי הבניין האלה, זה נוגד את התב"ע. ואז בדקנו את זה והחלטנו שמבחינה משפטית, מכיוון שזה המצב, זו הסיטואציה שקרתה בשטח, אז אנחנו בעצם בונים את הקומה הזאת מעל הקומה הזאת, זה מה שהוא מקבל. הוא עושה שינויים פנימיים בתוך הדירה ומוסיף לעצמו ממ"ד בחלק הזה. זה הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ההקלות הן לממ"ד שהוא יהיה מעבר לקו בניין קדמי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לו איפה לבנות ממ"ד, הוא לא יכול להוריד את ה-70% שלו, אז הוא עושה מחוץ לקווי בניין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ופרגולה פה. לכיוון בר יהודה, שתהיה 60%, שזה, אם אתם זוכרים זה מה שהגדרנו אז במדיניות האכיפה. וגדרות צידית מזרחית שתהיה גובה 2.12.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מאשר את הגדרות שהיו לו פה.



מס' דף 9:

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המזרחית 2.12, מערבית 1.67, צפונית 1.64, זאת 1.61, זה הכל במקום גובה 1 מטר שמוטר. ותכסית, בגלל שהוא בונה את הקומה מעל, אז האזור הזה מתקרה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הוא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מתקרה בגלל הקומה העליונה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מתקרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואז זה נחשב שטח.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: והוא מנייד זכויות מלמעלה למטה בשביל ההגדלה של התכסית.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: אבל זה לא 9 מטר שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה זה?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: זה לא לממ"ד הגדלת תכסית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בעיקר לממ"ד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעף מס' 5 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לתחילת עבודות הריסות מחסן, פרגולה עפ"י תכנית מבוקשת.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.



מס' דף: 0:

סעיף 2: מספר בקשה: 20210885 תיק בניין: 225400
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

מבקש:

חן רחמים

מלמיסון ריאל 6 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

צחי לוי

בית עזרא 81 בית עזרא

מתכנן שלד הבנין:

דוד ציזלינג

מנוף 6 רחובות

מודד:

כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095999

כתובת הבניין: מבצע סבנה 39, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 204 מגרש: 120

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד

1

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי + מרתף הכולל: ממ"ד, גדרות בריכת שחיה והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 16.70 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע [לא כולל 25.00 מ"ר המיועדים לחניה]

2. הקלה להקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין צדדי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.60 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין אחורי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.90 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.80 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להגבהת גובה גדר צידית צפונית כך שתהיה בגובה מירבי של 2.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'



מס' דף: 1:

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי מזרחי- 5 מ', אחורי מערבי-0.90 מ' [בהקלה], צידי צפוני – 0.60 מ' [בהקלה], צידי דרומי- 0 עם שכן.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו. **עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"י הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בניית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).

גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתיים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ 00:15:37 – 00:08:30 zoom0119

(מר יוסי סולימני יצא מהישיבה)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: זה בית חדש בנאות הכפר. מבקש קומת מרתף. בקומת קרקע יש לו ממ"ד ובריכת שחיה.



מס' דף: 2

- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה עוד לא בנוי?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, זה בית חדש.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ככה החנייות יוצאות לכולם שם?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. אחת אחרי השניה.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יש קיר בשני הכיוונים? כי זה לא רלוונטי.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אין קיר.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, זה גדר.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אתה לא מצליח לצאת ולא מצליח להיכנס.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה רווח. יש לך פה את ה-3 מטר ואחרי זה יש לך עוד רווח.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה יש בין המדרגות פחות.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אבל יש פתוח. מה הוא רוצה שם?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זכויות הבניה, אם אתם זוכרים, מותר שם רק 8 מטר שירות.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה את הבריכה הזאת עם ה-60 ס"מ שדיברנו מסביב.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנשים מתעקשים עדיין עם כל האסונות לעשות בריכות.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראי, אי אפשר לעבור פה בכלל. איך אפשר ללכת מפה, להגיע לכאן? או מכאן או מכאן, ממש מסוכן.
שמאי הוועדה מר ניר עזרא : מה המרחק ומהבריכה לקו מגרש?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז למה אתה מאשר דבר כזה?
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הוא רוצה, מה אתה מאשר? אתה יכול לסרב לדבר כזה?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי שלא, זה הקלה, אני ביקשתי שהוא חותם על תצהיר, כולל יועץ הבטיחות שלו, שהם יודעים שזה זה ובוזה נגמר העניין.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יודעים שזה מה?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שזה מסוכן, מתחת לתקן.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה כסת"ח.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה באמת כסת"ח.
יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קו אפס גם נתתם.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו כבר לא נותנים מעבר קו אפס.



מס' דף: 3

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא נותנים אבל נתן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעבר נתנו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נתנו כי גם חתם יועץ בטיחות.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בכלל לא הייתי נותן, זה עוד חצי נחמה. אתה יכול לשים את היד שלך, התעייפת, אתה יכול להניח את היד. בעבר צמוד לקיר, איפה ההיגיון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם אין גישה לבן אדם, אתה רוצה לבוא למשות מישהו מהמים, אין לך איך לבוא למשות אותו. אם יש קיר, אם יש חומה, אין לך גישה אליו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: העיקר בשביל להגיד שיש לך בית עם בריכה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 60 ס"מ זה נקי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מהגדר בדיוק למים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנשים קונים צרות בבריכה.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: מטורף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מותר להם 8 מטר שירות.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: בקרקע, בעל קרקעי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הם מבקשים 16.70.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו הוספנו להם את המחסן הזה של הכמה מטרים, זו ההקלה היחידה שאנחנו מאפשרים פה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מחסן בתוך הבית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, זה המחסן.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: גישה חיצונית, הוא לא בתוך הבית. לפי התב"ע חייב גישה חיצונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קירות בטון, הנמכת בטון 2.40.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בחזית אני רואה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, חשוב שיהיה פה כתוב הנמכת בטון, תסתכלי.

(מר יוסי סולימני שב לשיבה)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אחר כך ויכוחים, גבס מה גבס.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לא משנה לך את האופי של החזית לעומת האחרים?



מס' דף: 4:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא. קודם כל האדריכל הזה עושה להרבה אנשים פה, רוב הבתים נראים ככה.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : אין לו בעיה עם המחסן, הבעיה זה הממ"ד. המחסן לא בהקלה ראש העיר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אבל הגדרות, השער.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אמרנו שנאפשר, אם מישהו חסר לו, להוסיף ממ"ד.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה הממ"ד בהקלה?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : התב"ע מחייבת ממ"ד במרתף. התב"ע מאפשרת לך 8 מטר שטחי שירות על קרקעיים. נגיד בן אדם לא רוצה בכלל לבנות מרתף, הוא חייב לבקש הקלה, לנייד שטחים מהקרקע ולבנות את הממ"ד אגב ניוד שטחים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בתב"ע זה למטה?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : היא לא אומרת ממ"ד למטה, אבל היא מגדירה עד 8 מטר שטח שירות על קרקעי. אז זה יוצא שבעצם הממ"ד חייב להיות למטה בלי הקלה. אם אתה רוצה ממ"ד אתה חייב את ההקלה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מה קורה לך עכשיו, אם אתה לוקח את הזכויות למעלה מלמטה, לא משנה איך אתה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה עדיין צריך להישאר בתכסית, בשטח של הבניה שמותר. אז זה לא ישנה לך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שתי ההקלות הבאות זה לבריכה, קו בניין צפוני וקו בניין מערבי. ולגבי הגדרות, הדרומית והצפונית הם מבקשים שהגדר הדרומית תהיה 1.80 מטר והגדר הצפונית תהיה 2 מטר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל למה? אנחנו לא עושים שינויים בתב"ע שום דבר. שיניתם כבר לאנשים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו אז באנו והגדרנו איתך,

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה שהכל יהיה אותו דבר, זה מה שסיכמנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הכל אותו דבר. ובגלל זה אמרנו שכדי שלא יהיה, זה היה בעצה איתך, אולי אתה לא זוכר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, תן לי לסיים. שבגלל שחשוב להם לשמור על הפרטיות ואחרי זה הם עושים עם במבוקים, אמרנו שבגבול, בתחום של הבניין עצמו מתרחקים 5 מטר מהקו האחורי ו-5 מטר מהקו הצפוני, אפשר יהיה לבנות את זה כקיר חומה כדי לשמור על הפרטיות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : קודם כל אלה לא משתנים, הגדר האחורית שהעירייה בנתה והגדר הקדמית הן לא משתנות, הן קבועות. מה שמשתנה זה רק בין השכנים ורק במרווח בין ה-5 מטר בין קווי הבניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כדי שלא יראו קיר גבוה בא לקיר נמוך.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רק בין השכנים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : כן. בחזית אתה לא רואה את זה.



מס' דף: 5

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה מדבר על ה-5 מטר,

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: בין השכנים. מי שעומד ברחוב לא רואה את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק. שלא יבוא הקיר האחורי הוא כזה והקיר הזה הוא ככה, אנחנו נתרחק עוד ככה ואז נעלה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ואז זה לא נראה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כמה שירות עכשיו הוא מקבל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 16.70.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: במקום 8?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא מנייד, מלמטה.

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: כפועל יוצא של זה הוא גם מקבל ממ"ד שהוא גבוה יותר. כי אם אתה בונה ממ"ד במרתף זה 2.20, אתה מעביר את זה לקרקע זה גובה קומה 3 מטר.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.



מס' דף: 6

סעיף 3: מספר בקשה: 20210088 תיק בניין: 216500
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

מבקש:

♦ **בן רחמים ארביב**

הנשיאים 28 יבנה

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ נירית שבת רוך
צלף 4 יבנה מיקוד: 8120004

מתכנן שלד הבנין:

♦ דוד ציזלינג
מנוף 6 רחובות

מודד:

♦ דן שלסינגר
חומה 12 ראשון לציון

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 3089742036

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע סבנה 15, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 192 מגרש: 108

יח"ד
1

תאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי, אחד מדו משפחתי, הכולל ממ"ד, פרגולה ו-2 חניות לא מקורות והקלות:

1. בקשה להקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות עליונות ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות העליונות 18.36 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גדר צידית מזרחית בין שכנים, כך שתהיה עד 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גדר צידית מערבית, כך שתהיה עד 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 275 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר+ (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.



מס' דף: 7:

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר
שטח תכנית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- צפוני 5.00 מ', אחורי-דרומי 4.00 מ', צידי מזרחי עם שכן- 0 מ', צידי מערבי- 3.00 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.
עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גווניים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.
גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).
גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.
גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות תצהיר בפני ע"ד כי הוא מתחייב שלא יגדיל המרתף מעבר למאושר בהיתר ומודע לכך שאין לפצל הבית.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ 0119 zoom 00:15:37 – הסוף

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: בן רחמים ארביב, נאות הכפר, שני הבאים זה בנאות הכפר, שניהם של אותה אדריכלית. זה בית שהוא מראה. הם מניידים שטחים מלמטה למעלה, במקום 8 מטר, 18.36. הממ"ד שלהם, לפי מה שאני זוכרת, הוא בקומה א'.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: קרקע.



מס' דף: 8:

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, בקומה א' והוא יורד למטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. היא עושה את הממ"ד פה ואז היא מורידה את הבטונים לפה, יהיה להם שני ממ"דים. זה טוב לפיצול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז למעשה שטחי השירות במקום 8 הם 18.36. וגם פה בגדרות הם מבקשים גדר מזרחית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הם עושים כביכול את הממ"ד בקומה השניה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, בקומה א'.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ואז יוצא שהקומה למטה היא גם ממ"ד?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא: אתה חייב להיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 70% מהקירות יבנו למטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הגדר הזאת 2 מטר והגדר הזאת היא גם 2 מטר, שתי הגדרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה זכויות יש פה שאפשר לפצל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היה לה תרגיל לעשות מהמתף יחידת דיור, אני לא נתתי לה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה רואה משהו לא תקין אז אל תאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא אישרתי לה. אמרתי לה, אז עכשיו התקשרו אלי כל מיני מקושרים וכאלה. אמרתי לה אין, את רוצה לכי לוועדת ערר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה גם מחייב אותה לחתום על תצהיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ארביב אבידן זה אותן הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה אותו בית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה ממש אותו תכנון וזה אותן הקלות.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר לשני הסעיפים.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תצהיר בפני עו"ד כי הוא מתחייב שלא יגדיל המרתף מעבר למאושר בהיתר ומודע לכך שאין לפצל את הבית.

2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.



מס' דף: 9

סעיף 4:

מספר בקשה: 20210075 תיק בניין: 215200
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 28/08/2022

מבקש:

ארביב אבידן

הרימון 22 בן זכאי
ארביב גילי
הרימון 22 בן זכאי

בעל הזכות בנכס:

ר.מ.י
יפו ירושלים

עורך:

נירית שבת רון
צלף 4 יבנה

מתכנן שלד הבנין:

דוד ציזלינג
מנוף 6 רחובות

מודד:

דן שלסינגר
חומה 12 ראשון לציון

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 1025126306

כתובת הבניין: מבצע סבנה 11, קריית מלאכי

שטח מגרש: 275.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 190 מגרש: 106

שכונה: נאות הכפר

יח"ד
1

תאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי + קומת מרתף הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות ו-2 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות עליונות ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות העליונות

18.36 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גדר צידית מזרחית בין שכנים, כך שתהיה עד 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גדר צידית מערבית, כך שתהיה עד 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 275 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1



מס' דף: 0:

גובה הבניין : 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי : 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע : 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע : 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים : 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע : 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע : 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין : כמסומן בתשריט, קדמי- צפוני 5.00 מ', אחורי-דרומי 4.00 מ', צידי מזרחי עם שכן- 0 מ', צידי מערבי- 3.00 מ'.

תכליות ושימושים : ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דזור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה : בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי : מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום.

בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בניית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות : יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).

גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתיים : חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון : טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג : תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים :

1. תנאי לאישור תחילת עבודות תצהיר בפני ע"ד כי הוא מתחייב שלא יגדיל המרתף מעבר למאוסר בהיתר ומודע לכך שאין לפצל הבית.

2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ ה ל ד ד י ו ן

קובץ 0119 zoom 00:15:37 – הסוף

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בן רחמים ארביב, נאות הכפר, שני הבאים זה בנאות הכפר, שניהם של אותה אדריכלית. זה בית שהוא מראה. הם מניידים שטחים מלמטה למעלה, במקום 8 מטר, 18.36. הממ"ד שלהם, לפי מה שאני זוכרת, הוא בקומה א'.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : קרקע.



מס' דף: 1

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, בקומה א' והוא יורד למטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון. היא עושה את הממ"ד פה ואז היא מורידה את הבטונים לפה, יהיה להם שני ממ"דים. זה טוב לפיצול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז למעשה שטחי השירות במקום 8 הם 18.36. וגם פה בגדרות הם מבקשים גדר מזרחית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הם עושים כביכול את הממ"ד בקומה השניה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, בקומה א'.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : ואז יוצא שהקומה למטה היא גם ממ"ד?

שמאי הוועדה מר ניר עזרא : אתה חייב להיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 70% מהקירות יבנו למטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הגדר הזאת 2 מטר והגדר הזאת היא גם 2 מטר, שתי הגדרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כמה זכויות יש פה שאפשר לפצל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה לה תרגיל לעשות מהמרתף יחידת דיור, אני לא נתתי לה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה רואה משהו לא תקין אז אל תאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא אישרתי לה. אמרתי לה, אז עכשיו התקשרו אלי כל מיני מקושרים וכאלה. אמרתי לה אין, את רוצה לכו לוועדת ערר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה, בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם מחייב אותה לחתום על תצהיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ארביב אבידן זה אותן הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה אותו בית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה ממש אותו תכנון וזה אותן הקלות.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר לשני הסעיפים.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 8 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תצהיר בפני עו"ד כי הוא מתחייב שלא יגדיל המרתף מעבר למאושר בהיתר ומודע לכך שאין לפצל את הבית.

2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או



מס' דף: 2:

- הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.
- מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
- ישיבת ועדת המליאה ננעלה בשעה 12:30.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר