



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 26/03/2018  
" ניסן תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20183 ביום רביעי תאריך 07/03/18 כ' אדר, תשע"ח בשעה 09:30

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר דוד גלעם	חבר הועדה

#### נציגים:

גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

#### סגל:

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

#### מוזמנים:

עו"ד יניב אהרון	נציג יזם תכנית 617-0544510
אדרי' איתי גרמן	משרד מסילטי עורך תכנית 617-0544510

#### אורחים:

מר אלי ג'אן	יועץ תקשורת של העירייה
מר שלומי קליימון	בעלים של עיתון המקור
מר אלירן זילכה	עיתון המקור

#### נעדרו

#### חברים:

מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר משה מלאייב	חבר הועדה
מר גדעון מהרי	חבר הועדה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

חברת הועדה

נציגת משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

גב' מיכל מגן

**נציגים:**

אינג' דפנה זעירא

מר אוהד דשן

מר אלי בן שושן

**סגל:**

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 26/03/2018  
"ניסן תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20183 ביום רביעי תאריך 07/03/18 כ' אדר, תשע"ח בשעה 09:30

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מליאת הועדה מס' 20182 מיום 15.02.18.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - פותח ואומר כי הוא אינו סומך על הפרוטוקולים של הועדה, ומוסיף כי קיום הישיבה היום הוא הוכחה לכך.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי הפרוטוקול מועבר לחברי הועדה לפני הישיבה, על מנת שחברי הועדה יוכלו להעיר הערות מיד עם קבלתו.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - משיב כי הטענות העיקריות שלו מופנות ליועמ"ש שאינה בודקת את הפרוטוקולים טרם הפצתם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי לא מדובר בעניין משפטי אלא בעניין עובדתי.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - משיב כי הוא סבור שיש היבטים משפטיים להחלטות המתקבלות וטוען כי עובדתית הפרוטוקול אינו משקף את המתרחש בדיון. ואומר כי קיום הדיון המחודש מהווה אישור לכך. מציינ כי מזכירת הועדה העליבה אותו בישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה כי מי שהטיח עלבונות היה החבר סולימני במזכירת הועדה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - חוזר על דבריו משיבה קודמת כי מזכירת הועדה צריכה לדעת את מקומה, אומר כי לא יתכן כי הוא מציע הצעות, מקבל את ההסכמה עליהם, אך הם אינם מופיעים בפרוטוקול. משיב כי האחריות היא של היועמ"ש ויו"ר הועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי האחריות על הפרוטוקול שייכת ל-2 האנשים שחתומים עליו והם מהנדס העיר ויו"ר הועדה. לדבריו הוא עובר על הפרוטוקול ומאשר אותו. לכן הוא משיב, כי יש להפנות את הטענות אליו.

חבר הועדה מר מישל טפירו - מעיר כי מדובר על ישיבה קודמת שהוא ניהל.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - עונה כי הטענות שלו מופנות גם למהנדס העיר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מבקש להתקדם עם הישיבה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת מה היו הנושאים בפרוטוקול הקודם? שואל אם מאשרים את מליאת הועדה או ועדת משנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מאשרים את המליאה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - שואל אם מאשרים את הישיבה של פיצול הדירות? והאם זה היה הנושא היחיד? מעיר כי במקרה זה נתנו גיבוי למהנדס העיר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא פתוח לקבלת ביקורות, רק מבקש כי הדברים יעשו ברוח נעימה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי הוא לא מרים את היד כיוון שקרא את הסעיף והוא מבקש לומר כי הוא אינו מרוצה מהדיון שהתקיים, אומר כי המדינה נתנה אפשרות לתושבים לפצל דירות עם מגרשים בגודל 250 מ"ר וטוען כי העובדה שהוסיפו עוד 100 מ"ר נועדה להקשות על מימוש הזכות הזו, ממשיך לומר כי מדובר על קיפוח של תושבי העיר, וכי הדור ה-2 של קריית מלאכי שגר במגרשים של 250 מ"ר לא יכולים לפצל את הדירה לילדים שלהם. אומר כי לו עצמו יש מגרש שעומד בדרישות שהתקבלו, אך הוא דואג ליתר התושבים. טוען כי אין בעיה עם התשתיות כפי שהוצג בישיבה, כמו כן טוען כי אין לו בעיה עם יתר ההגבלות כגון חניות וכו... מספר, כי בעבר, בבית הוריו, גרו 13 נפשות בדירה של 48 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לדעת האם החבר גלעם בדק את הנושא עם רשויות נוספות?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי הוא שוחח עם יו"ר הוועדה הארצית לתכנון ובניה מר בן יצחקי ולדבריו לא ידוע לו שיש הגבלה בעיר אחרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה שהוא נמצא בקבוצה של מהנדסי הערים ברשויות השונות וברוב הרשויות אין בכלל מדיניות של פיצול דירות. משיב כי הוא מקבל תלונות של דיירים חדשות לבקרים בעניין בעיות חניה ומשיב כי במידה ויבקשו רק להוסיף חניה בבניין, הבעיה לא תיפטר כיוון שרוב התושבים חונים בחוץ ממילא, ולכן כיוון שאין לו היום את הכלים לבחון מה תהיה ההשפעה של פיצול הדירות על העיר הוא מבקש בשלב ראשון לתת 20% שהוא מחויב. ממשיך לומר כי לפי סקר דירות שבוצע, מגרשים של 350 מ"ר מהווים 22% מכלל מגרשים צמודי הקרקע מתוך 1700 יחידות דיור בעיר, אומר כי במידה ויהיה ביקוש לפיצול והדבר לא יפריע לכלל הציבור הוא יביא את הנושא לדיון חוזר, אומר כי יתכן ולא יהיה ביקוש כלל וגם אז ניתן יהיה להביא את הנושא לבחינה חוזרת של הקטנת גודל המגרש, מסכם כי אין הגבלה בזמן מתי ניתן להביא שוב את נושא פיצול הדירות לדיון חוזר. ואומר כי המטרה היא לבחון את המדיניות בצורה זהירה על מנת שלא להביא את העיר ל"שוקת שבורה".

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מעיר כי היתרון בהחלטה שהיא הפיכה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי האחריות היא על חברי הוועדה ואומר כי על מחלקת ההנדסה לאכוף את נושא החניות במגרשים, אך לא למנוע בגין זה פיצול המגרשים. אומר כי זכות הציבור חשובה יותר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה כי גם אם הוא ידרוש מאנשים לפתוח את החניות, אנשים עדיין יחנו בחוץ. נותן דוגמה על החלטה גורפת שהתקבלה, שלא לאשר מכפילי חניה כיוון שמדובר בהמצאה שלא מיישמים אותה, כיוון שזה לא נותן פתרון חניה אמיתי, חוזר על העובדה שאנשים יחנו בחוץ ונותן דוגמה את גבעת הסביונים. מפנה שאלה לראש העיר ושואל אותו היכן הוא חונה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי הוא חונה בחוץ. אומר כי לאחר שיבוצע הפיתוח בשכונות לא יהיה מקום להחנות את הרכבים בחוץ ואנשים יצטרכו לחנות בתוך המגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר על העובדה כי אין לו כלים לבדוק את השפעת הפיצול על העיר, לכן מציע להיזהר וממליץ לאשר פיצול רק במגרשים שעולים על 350 מ"ר. האחריות שלו כמהנדס היא להביא המלצה שנכונה לוועדה שאם לא הוא "חוטא" לתפקידו.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל את המהנדס אם הוא ער להחלטות של ועדה ארצית לתכנון ובניה שמאשרות תכניות גם במקומות שבהם אין חניה? נותן דוגמה: רח' הלחי פינת משה דיין תל אביב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא מתקיים כאן דיון בנושא הפיצול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בנושא הפיקוח יש בעיה בכל הארץ, אך אומר כי אכפת מהעיר ומתושביה כאילו הוא תושב העיר בעצמו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואלת את דוד אם הוא נמנע?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב בחיוב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שהצבעה היא על תוכן הפרוטוקול.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי ההחלטה על שלביות היא טובה ונותנת ביטחון.

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

החלטה: הפרוטוקול מאושר ברוב קולות.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, מר יוסי סולימני, מר דוד גלעם.

6 בעד, 1 נמנע - ממשיך לטעון כי יש לאשר פיצול דירות מגודל מגרש של 250 מ"ר כפי שאומרת הוראת השעה ולא מגודל מגרש של 350 מ"ר כפי שהוחלט במדיניות פיצול הדירות שנקבעה.

**נושאים על סדר היום:**

~~1. פיצול דירות - תסקיר נתוני גודל המגרשים צמודי הקרקע ברחבי העיר שמעל 250 מ"ר.~~  
הנושא ירד מסדר היום.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

פרוטוקול לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20183 בתאריך: 07/03/18

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	אח/100019	תשריט איחוד מגרשים 304 ו-322 אחוזת רוטנר	2620	46	46	7

### מטרת הדיון

דיון בנושא ויתור קרקע שהייתה ציבורית לפי תכנית קודמת והופקעה לפי סעיפים ו-7, בתכנית החדשה הקרקע הפכה לפרטית ויש להשיבה לבעלים.

2	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	2407	12	12	10
---	-------------	-------------------------------	------	----	----	----

### מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון חוזר לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם עקב אי בהירות בהחלטות הקודמות.

- קציבת לוחות זמנים לתכנית.
- החניה של המסחר תהיה פתוחה לכלל התושבים בכל שעות היממה.
- לא ימסר טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר שהוכח להנחת דעתה של הוועדה שיחידות הדיור של הבניין הראשון מאוכלסות ע"י דיירי בניין 101 לפי הרשימה המצורפת.

3	617-0544510	מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי	2467	246	246	19
---	-------------	-----------------------------------	------	-----	-----	----

### מטרת הדיון

התכנית נידונה בעבר בוועדת המשנה, מובאת לדיון במליאה, לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

**סעיף: 1 איחוד וחלוקה: אח/100019**

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20183 בתאריך: 07/03/2018

**שם:** תשריט איחוד מגרשים 304 ו-322 אחוזת רוטנר

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,739.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
על בסיס תב"ע  
**לתכנית**  
2/156/03/18

## בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** רוטנר נכסים
- ♦ **מתכנן:** הלפרין פלוס
- ♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

## מקום

קרית מלאכי שכי' כרמי הנדיב

## גושים וחלקות

### חלקי חלקות:

גוש: 2620 ח"ח 46  
גוש: 5310 ח"ח 84-87, 93-95, 111

## מטרת הדיון

דיון בנושא ויתור קרקע שהייתה ציבורית לפי תכנית קודמת והופקעה לפי סעיפים ו-7, בתכנית החדשה הקרקע הפכה לפרטית ויש להשיבה לבעלים.

## מטרות התכנית

תשריט איחוד מגרשים מס' 304 ו-322, בסטיה מתוכנית 2/156/03/18, המראה אותם כמגרשים נפרדים.

## מהלך הדיון

נוכחים בדיון:

מר אלי ג'אן- יועץ תקשורת של העירייה  
מר שלומי קליימון- בעלים עיתון המקור  
מר אלירן זליכה- עיתון המקור

## חבר הוועדה מר שמעון חזן נכנס לדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מדובר בשכונת "כרמי הנדיב", ומציג את המיקום במפה, מסביר כי מבוקש שינוי של הבינוי, ואומר כי במגרש 304 ניתן לבנות בניין 1, ובמגרש 322 ניתן לבנות 2 בניינים, היזם מבקש לאחד את שני המגרשים על מנת לסדר את הבניינים בצורה טובה יותר בשטח. מציג את המעבר לשטח הציבורי הפתוח.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מדוע התשריט מובא לדיון במליאה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי בדיון הזה לא מדברים על איחוד מגרשים אלא על ויתור קרקע, מסביר על



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

המפה ומציג את האזורים שהם בבעלות העירייה. מסביר כי התכנית האחרונה של השכונה שינתה את המגרשים, נותן דוגמא כביש שהפך למגורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר בשנת 2014 אושרה תכנית בשכונת "כרמי הנדיב", מתוקף זה בוצעו שינוי במגרשים, מראה את קווי המגרשים הישנים שמופיעים ברקע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לראות תרשים סביבה על מנת להבין את מיקום המגרש בשכונה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציג את מיקום המגרש בתרשים הסביבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי העירייה ביצעה הפקעה בעבר של כל השטחים הציבוריים לפי התכנית הקודמת, כיוון שנעשה שינוי תכנית ויש שינוי של המגרשים אז בשטחים שהפכו מציבורי לפרטי מבצעים החזרת קרקע לזום ומגרשים שהיו פרטיים והופכים לציבוריים מבצעים הפקעה של הקרקע. מסביר כי כעת מבוקש החזרת קרקע, ואומר כי מדובר בהליך הדרוש על מנת להוציא היתר בניה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל כמה בניינים יקומו במגרש לאחר השבת הקרקע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מספר הבניינים יהיה לפי התכנית.

חבר הוועדה מר שי סיום - שואל היכן יהיה המעבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המעבר בתשריט, אומר כי המעבר ימוקם צפונה ויצריך שינוי תב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע זה מוגש בשני שלבים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא מדובר בשני שלבים, כרגע מדובר בהפקעה והשבת קרקע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מתקן ואומר כי מדובר על ויתור קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את תשריט תכנית 2/156/03/18 של שכונת "כרמי הנדיב" מצב מאושר ומצב מוצע ומראה את המגרש בתוך התשריט עם הסימונים הקודמים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי על מנת לאשר את הבקשה יש לצאת לסיור, לבדוק מה ההשפעה על השכונה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל באיזה סמכות יש לוועדה לא לאשר? ואומר כי מדובר בהתאמה לתכנית המאושרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - חוזר ואומר כי הוא אינו רוצה להחליט מבלי לצאת לסיור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציע להוריד מסדר היום עד לסיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי אין צורך להוריד מסדר היום, אלא להעביר לדיון לישיבה הבאה לאחר יציאה לסיור במקום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי אין מה לראות בקרקע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר ליו"ר הוועדה כי מדובר בעניין טכני.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע מדובר בעניין טכני?





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לבדוק בשטח ולהחליט, טוען כי אמר בישיבת המכינה להוריד את התשריט מסדר היום עד לסיור.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש לומר כי תשריט איחוד מגרשים יוצר מצב בניגוד לתכנית הבינוי של התב"ע, התכנית אומרת כי ניתן לבנות בניין בין 22 קומות מעל קומת עמודים, במגרש הסמוך ניתן להקים 8 קומות, אם יבוצע איחוד מגרשים יהיה ערבוב של זכויות הבניה, ושואל האם הוועדה תהיה מוכנה לאשר זאת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - קוטע את אינג' רחמן ואומר כי זה לא הדיון עכשיו.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זאת המשמעות של איחוד המגרשים בהמשך.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה כי הדיון כרגע הוא על החזרת הכביש ולא על איחוד המגרשים, אין שינוי של זכות המעבר, מסביר כי הוא טעה בתחילת הדיון כשהציג את איחוד המגרשים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מדוע לא מאשרים להחזיר את הכביש?
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מזכיר כי יו"ר הוועדה ביקש להוריד את הנושא על מנת לצאת לסיור בשטח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שוב שלפי התכנית הקודמת במקום היה כביש, ובוצעה הפקעה על האזור לטובת העירייה, לימים אושרה תכנית חדשה, בתכנית זו השתנו השטחים חלק מהמגרש בבעלות פרטית וחלק שייד לרשות.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלות האם מטרת הדיון היא ביטול ההפקעה?  
ונציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לנוכחים כי אין כאן בכלל שאלה ואומרת כי לעירייה אין ברירה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - חוזר על דרישתו להביא את הבקשה לישיבה הבאה לאחר קיום סיור במקום.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי בתכנית הקודמת היה ייעוד כביש בצבע אדום ובתכנית החדשה הוא הפך למגורים בצבע כתום, התוצאה היא שהעירייה הפכה בעלים של שטח פרטי, מסבירה כי היזם יכול להגיש עתירה לבית משפט.
- חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי מדובר על אדמה של העירייה, מסכים שיש לצאת לשטח, אך אומר כי אם הקרקע של היזם, הוא בעד שיבנה עליה כמה קומות שהוא רוצה.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל מה עם החניות?
- חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי יש לבדוק את נושא החניות, יש מצוקת דיור בקריית מלאכי.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואלת אם הנושא יורד מסדר היום?
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בשלילה ואומרת כי ההחלטה לצאת לסיור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מנסה להסביר שוב את המבוקש.

## החלטות

הוחלט בשלב זה להוריד את הבקשה לויתור על שטחים מסדר היום, ולצאת לסיור בשטח על מנת לבחון את הנושא. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון חוזר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

**סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 617-0379792**

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20183 בתאריך: 07/03/2018

**שם:** מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל

נושא: דיון להפקדה - דיון חוזר.

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,578.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

## **בעלי עניין:**

♦ **יזם/מגיש:** זיו ישראל

♦ **מתכנן:** אדרי' ניר חן

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

## **מקום**

רחוב ספרא, קרית מלאכי

רחוב ז'בוטינסקי, קרית מלאכי

רחוב שד' בן גוריון, קרית מלאכי

## **גושים וחלקות**

### **חלקות בשלמותן:**

גוש: 2407 חלקות: 18, 24-25, 92

### **חלקי חלקות:**

גוש: 2407 ח"ח 12, 17, 23

## **מטרת הדיון**

התכנית מובאת לדיון חוזר לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם עקב אי בהירות בהחלטות הקודמות.

1. קציבת לוחות זמנים לתכנית.
2. החניה של המסחר תהיה פתוחה לכלל התושבים בכל שעות היממה.
3. לא ימסר טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר שהוכח להנחת דעתה של הוועדה שיחידות הדיור של הבניין הראשון מאוכלסות ע"י דיירי בניין 101 לפי הרשימה המצורפת.

## **מטרות התכנית**

שינוי מתווה בינוי והוספת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע והוספת יח"ד.

## **הוראות התכנית:**

1. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת יח"ד לפי הוראת שעה (תקנות סטייה ניכרת) וסעיף 62 א(א)(9).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

4. תוספת שטח עיקרי ושרות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א(א)(9).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15).

## החלטות מישיבות קודמות

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

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201607 בתאריך: 09/10/16  
מר שמעון חזן יוצא לקראת סוף הדיון ולא נכח בהצבעה.  
מר יוסי סולימני חבר מליאת הוועדה נכנס בסוף הדיון לא השתתף בהצבעה.

החלטה להוריד מסדר היום,  
ממתין לקבלת תסקיר תנועה מלא, התסקיר יתייחס לקצב הגדילה העדכני של העיר ויאושר ע"י יועץ התנועה של הרשות.  
הערה: הוגש תסקיר תנועה, שלא הכיל את הכפלת העיר בשכונות החדשות ולא התייחס לתב"ע של הפרוייקט שנמצא מעבר לכביש, של היזם יעקב וקנין, כמבוקש.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201701 בתאריך: 04/01/17  
החלטה להוריד מסדר היום  
יש להשלים מסמכי תכנית: נספח תנועה ופרוגרמה לצרכי ציבור.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201705 בתאריך: 05/07/17  
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
1. הפקעה לטובת הרחבת הדרך של 2.5 מ' לאורך החזית של רחוב בן גוריון.  
2. הסדרת הכניסות והיציאות התנועתיות.  
3. עדכון תכנית המדידה וסימון מידות קוי בניין.  
4. תיקון טבלת השטחים.  
5. תנאי למתן היתר בניה- הטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול לרבות הקמת ח.טרנספורמציה תת קרקעי בתחום המגרש הפרטי ע"ח היזם.  
6. תנאי למתן היתר בניה-אישור תשריט איחוד וחלוקה ותצ"ר.

החלטת ועדת מליאה, ישיבה 20172 בתאריך: 27/08/17  
בהמשך להחלטה הקודמת מיום 05.07.17 שאשרה את ההפקדה בתנאים נוסף התנאי הבא:  
1. לא ימסר טופס אכלוס אלא רק לאחר שיוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי ניתנה דירה חלופית לבעלי הדירות ובעלי זכויות החכירה במקרקעין.

החלטת בישיבת מליאת הוועדה המקומית 20181 בתאריך: 03/01/18  
בהמשך להחלטות מישיבות קודמות,  
הוחלט לאשר את שינוי שלביות תנאי 5 להטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול,  
כתנאי לאכלוס במקום תנאי להיתר בניה, בתנאים הבאים:  
התוסף סעיף לתכנית, הקבלן מתחייב להכין את תשתיות החשמל עבור הטמנת קו החשמל והטרנספורמטור בזמן חפירת המרתף.

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

## מהלך הדין

נוכחים בדיון:

מר אלי גיאן - יועץ תקשורת של העירייה  
מר שלומי קליימן - בעלים עיתון המקור  
מר אלירן זליכה - עיתון המקור

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי התכנית של זיו ישראל, בניין 101, מובאת לדיון חוזר עקב אי בהירות בנושא ההצבעה, מציעה כי החבר סולימני יקריא את הצעותיו וחברי הוועדה יצביעו על כל סעיף.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי הייתה ישיבה לפני כחצי שנה, בה הוא טען שהציע 3 הצעות, לדבריו הוא הבין מרוח הדברים כי הצעותיו מקובלות, וכך עולה לדבריו מהתמלול שהוא קיבל, אך הן לא באו לידי ביטוי. מבקש לתת הקדמה: לדבריו הוא נותן הרבה כבוד לאנשי המקצוע, ואומר כי יש להחלטות הוועדה לתכנון ובניה אחריות גדולה, לא יתכן כי דברים שנאמרים בצורה ברורה לא באים לידי ביטוי. מבקש להציע נוהל שהיועצת המשפטית תעבור על הפרוטוקולים כך שישקפו את מהלך הדיון. כיוון שהוא הציע 3 הצעות שמהתמלול עולה כי הוא קיבל את הסכמת יו"ר הוועדה והיועמ"ש, אך בסופו של דבר זה לא מופיע בהחלטות הפרוטוקול.

מזכיר את 3 הנושאים שהועלו:

1. קציבת זמן - בכדי שלא יהיה מצב כזה שבעוד 10 שנים הפרויקט לא יסתיים, שהפרויקט כבר התחיל לפני 20 שנה, אומר כי ביקש להכניס סעיף, והוא גם שאל האם זה אפשרי? ונאמר לו שכן.
2. אכלוס הבניין ע"י דיירי 101 - אומר כי גם על סעיף זה כולם הסכימו כי הבניין הראשון שיבנה יאכלס את דיירי ה-101.
3. חניות - אומר כי כיוון שיש מצוקת חניות במרכז העיר, הוא מבקש לאפשר זיקת הנאה לחניה לתושבים שאינם דיירי הבניין או באי המרכז המסחרי, לשימוש בחניה בכל שעות היממה. נותן דוגמא כי קיימת זיקת הנאה בחניה של היכל התרבות, ואומר כי החניה היא שטח פרטי, אך נעשה הסכם שבמסגרתו ניתנה זיקת הנאה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי זיקת ההנאה אינה בהסכם, אלא בתב"ע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - חוזר ואומר שהיו 3 נושאים שהופיעו בצורה מפורטת בתמליל, מקריא מהתמליל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר לחבר סולימני כי הפרוטוקול, התמלול וההקלטות נועדו למנוע מצבים של אי בהירות, ומסבירה כי התמלול משקף בדיוק את מה שנעשה בדיון, לטעמה התוצאה שהדברים לא נרשמו ולא ברור על מה הייתה ההצבעה, הדבר נובע כיוון שאנשים מדברים בו זמנית, מציעה לעשות סיכום לאחר שהדברים נאמרים לרשום בסיכום על מה ההצבעה, זה לא נעשה ולכן זה לא מופיע בתמלול, משיבה כי היא לוקחת אחריות בנושא, לכן כשמנהלת הוועדה דנה איתה על הנושא הוחלט להביא את התכנית לדיון חוזר, התמלול אינו ברור. מעירה שכאשר מעלים נושאים יש לפרט מהם לוחות הזמנים, יש לומר מיהם הדיירים, לתת רשימה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי יש אנשי מקצוע שתפקידם לעשות זאת.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - עונה כי מדובר בהצעות ולא בהחלטות, ואומר כי יש להצביע על ההצעות שהועלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להתייחס לדברי החבר סולימני, ואומר כי:

1. כל מי שמעלה הצעה צריך לוודא שמנהלת הוועדה מקריאה סיכום האומר על מה מצביעים.
2. כל התכניות שהיו קצובות בזמן, לא נאכפו, וניתנה אפשרות להמשיך אותן.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מאשרת את דברי המהנדס לעניין סעיף 2.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך את דבריו.

3. לעניין החניות הציבוריות שבפרויקט השייכות למסחר, הן חניות ששייכות לכלל הציבור, שיחויבו בתשלום כמו בכל



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

פרויקט.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל את מהנדס העיר, אם הוא מדבר בשם היזם? ואומר כי נושא החניות כפי שרשום נתון לשיקול היזם, שואל מה יקרה אם היזם יחליט כי הוא לא מעוניין לפתוח את החניות לכלל הציבור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש שומר בכניסה לחניה, והשומר לא שואל מה מטרת הביקור של באי החנייה, כל מי שנכנס יקבל כרטיס ויידרש לשלם ביציאה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה יקרה בעוד 5 שנים אם לא יגבו יותר חניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהאנשים יוכלו להיכנס ולצאת באופן חופשי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי החניות לא מוגדרות כציבוריות!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי החניות הן ציבוריות ומשיב שיש חניות למגורים ויש חניות למסחר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מחזקת את דברי המהנדס משיבה כי יש חניות למגורים בנפרד ולמסחר בנפרד, החניות למגורים ממוספרות לכל דירה והם לפי תקן.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מעיר כי בבניין של עזריאלי, 50% מהחניות בקומה הראשונה נמכרו לבעלי המשרדים, גם כאן היזם יכול למכור את החניות, ומסביר כי כשיש זיקת הנאה לא ניתן למכור את החניות ללא אישור ראש העיר. לא מבין מדוע לא ניתן לעשות זיקת הנאה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר משהו לגבי זיקת הנאה, ואומרת כי יש הרבה תכניות שיש בהן זיקת הנאה, שהם שטחים חומים שאינם בבעלות פרטית, מסבירה כי המקרה של היכל התרבות הוא מקרה מיוחד בו רשות מקרקעי ישראל מכרה את הזכויות לגוף ציבורי, עמותה פרטית, ונתנה לו זכויות בשטחים חומים. המטרה לשנות את הזכויות של הציבור בזיקת הנאה.  
במקרה הזה החבר סולימני מבקש בתכנית מהיזם לתת זיקת הנאה בשטח פרטי שבבעלותו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי העירייה נתנה ליזם את השטח.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי היזם קיבל את כל השטח בחינם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי העירייה עלולה למצוא את עצמה נתבעת על השטח, מסבירה כי בכל השטחים שיש בהם זיקת הנאה לציבור, הרשות מייצגת את הציבור והיא צריכה לתחזק את המבנים. כשמדובר בשטח מסחרי, היזם לא יכול לסגור אותו, אך הוא יכול לגבות כסף עבור החניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה קורה בשעה שהחניות נסגרות? האם החניה נסגרת?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב, ואומרת כי החניה תיסגר על מנת לשמור על המקום שלא יהפוך ל"מאורת סמים".

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה לגבי קדימות של דיירי בנין 101 ואומר שלנושא הקדימות, יש לעגן זאת בהסכם בין היזם לדיירים, הבניין לא יקבל אכלוס מבלי שהבניין יהיה מוכן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב שהקרקע לא שייכת ליזם, אלא קרקע שניתנה ליזם על ידי המינהל, היזם קיבל מתנה ועליו למלא את ההתניות של העירייה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה למיטב ידיעתה הדיירים הם בעלי הזכויות והיזם רשום בהערת אזהרה. ושואלת את החבר סולימני האם הוא רוצה לרשום שהאכלוס יהיה לפי בעלי הזכויות הרשומים במועד אישור התכנית?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי יש לרשום בעלי הדירות במועד האכלוס.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מזכיר כי הקבלן הבטיח שהראשונים שיגורו בבנין, שהוא מאוכלס היום, הם דיירי ה-101. העירייה נתנה ליזם הרבה קרקעות על מנת שיתקדם, ולטענתו הוא שמע כי הקבלן הולך למכור את הבנין ליזם אחר, מציע שיש להיות זהירים.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי הקבלן רוצה רק זכויות ובסוף הוא ימכור את הבנין. אומר כי מדובר על תהליך שהתחיל משנת 1994.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להסמך את היועמ"ש ומהנדס הוועדה לקצוב את התכנית בלוחות זמנים, משיב כי לדברי יורי יש לוחות זמנים לפי ההקלות של כחלון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם מבקש תכנית עם הזכויות של כחלון.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי אחרי שיאשרו לו הוא יבקש שוב "כחלון".

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הוא לא יוכל לבקש שוב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הפרויקט "עומד" כבר 20 שנה, יש לראות כיצד מקדמים אותו, המטרה היא לא להלחיץ את הקבלן מצד אחד ומצד השני שלא יהיה שאנן.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את החבר סולימני מהו הזמן שיש לדעתו לקצוב לאחר אישור התכנית? 10 שנים?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב בשלילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל האם משלמים היטל השבחה על תכנית או רק במימוש?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא משלמים במימוש. אם היזם מוכר את הנכס הוא ידרש לשלם היטל השבחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מה קורה במידה והתכנית מבוטלת, האם יש גם היטל השבחה?

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מה קורה אם התכנית "תתפוגג", מה יהיה גורלו של הבנין אם תהיה הגבלה בזמנים? מסביר כי לא ניתן לאכוף את הגבלת הזמן, ושואל בהנחה והיזם לא יעמוד בזמנים והתכנית תבטל, מה יקרה עם הדיירים???

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי הגבלת הזמן היא "חרב פיפיות".

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה הם הכלים שיש לוועדה? מבקש כי באם לא תהיה התקדמות בעוד שנתיים, הקרקע תילקח מהיזם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי היזם הוציא את הדיירים מהבתים, הבתים אטומים, אומר כי לא ניתן לעשות דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה נשאר ליזם להפקדה?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי יש לקבל אישור יועץ תנועה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי מהנדס העיר העלה הצעה שהיא אמרה בעבר אם רוצים לעזור לדיירים, הוספת 45 יחידות דיור לפי "כחלון", מסבירה כי ניתן לקבל את היחידות האלו בהקלה, הקלה ניתנת כשרואים היתר בפועל, לדבריה יש בעיה והיא שהיזם מבקש לבנות קומות חניה תת קרקעיות, שניתן לבקש אותן רק בתכנית. אומרת כי החלטה זו יכולה לקדם את הפרויקט או להפיל אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם חייב להגיש תכנית על מנת לבנות את קומות המרתף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש כי בשלב ההפקדה שהיזם יתחיל בשלב של חפירות. שואל מה חסר ליזם בהפקדה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - אומר כי היזם צריך לתקן את חישוב השטחים, וכי יש להרחיב את הכביש לפי החלטה שהייתה בעבר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש רעיון של יורי שהזכויות של "כחלון" יותנו במימוש עד ה-01.01.2020, המועד שפג התוקף של הוראה של "כחלון".

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי זה כמו להגביל את מועד התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי זה לא מדויק. מחדדת ואומרת כי כשנתנה את חוות הדעת שלה, שאומרת שהתכנית היא בסמכות ועדה מקומית, הייתה לה התלבטות האם ניתן לקחת זכויות מכח הוראות השעה של "כחלון" לתכנית, כיוון ש"כחלון" רצה לראות מימוש.

בחוק רשום כי כל מה שניתן לבקש בהקלה ניתן לבקש בסמכות ועדה מקומית, יש עמדה של היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית שמנוגדת לעמדה שהיא חשבה עד היום שאומרת כשקובעים מועדים בתכנית הם חסרי משמעות משפטית כיוון שתכנית שעברה אישור ברשומות היא ממשיכה להתקיים, אומרת כי כשלוקחים זכויות מ"כחלון", הזכויות הם עם כל המשמעות הנלוות כולל לוחות זמנים. כלומר הזמנים שנקבעים הם רק על "כחלון" ולא על כל התכנית! מנסחת את ההצעה כי: הזכויות המוקנות מכח ההקלה והוראת השעה של השר "כחלון" יהיו בתוקף עד ליום 01.01.2020 שהוא המועד של פקיעת הוראת השעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מוסיף כי היזם צריך לקבל היתר בניה עד לתאריך זה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מתקנת ואומרת כי צריך להגיש בקשה להיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש שירשם שעד לתאריך זה תתקבל החלטה בעניין הבקשה להיתר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מקריאה כי עד למועד זה תינתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה, מזכירה כי מדובר בוועדת רישוי.

ממשיכה ואומרת כי הנושא הבא מדבר על אכלוס - מקריאה לא ינתן היתר בניה לבניין ה-2...

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי היזם יכול להגיש בבקשה אחת את 2 הבניינים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מתקנת ומקריאה, היתר הבניה יינתן בכפוף לכך שהוכח להנחת הוועדה כי הדירות הראשונות יאוכלסו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד. שואלת את החבר סולימני אם הוא מתעקש על זיקת הנאה? ואומרת כי היא חוששת מזיקת הנאה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי יש להקצות את החניות לציבור.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היזם מחויב לתת לציבור להיכנס לחנייה.  
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - עונה כי החבר סולימני מבקש כי החניות יהיו פתוחות 24 שעות לציבור הרחב.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי החניות יהיו פתוחות לציבור כל זמן שהחניות פתוחות.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל שוב מדוע לא ניתן לבקש זיקת הנאה?  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זיקת הנאה יוצרת אחריות.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי הוא אינו מעוניין לקחת אחריות על תחזוקת ניקיון החניה, במידה ואדם יפגע שם....  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה כי מדובר בקרקע פרטית.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסכם כי החניות יהיו פתוחות לכלל הציבור בשעות הפתיחה של החניות.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מקריאה החניות של המסחר יהיו פתוחות בכל שעות הפעילות.  
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם היזם יכול לגבות תשלום?  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זכותו של היזם לגבות תשלום.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה יקרה אם היזם ימכור חניות?  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זכותו למכור חניות לדבריה יש הרבה חניות, 5 קומות של חניות.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא מסתכל על קריית מלאכי בעוד 30 שנה, כשהיו 100,000 תושבים.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי כל מי שקונה היום נכס קונה גם חניה, ניתן להגביל את ההצמדות. שואלת כמה מקומות חניה מתוכננים למסחר?  
חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי על כל 40 מ"ר מתוכננת חניה אחת. לפי הזכור לו הטווח הוא לכל 25-50 מ"ר חניה אחת. יש 5,500 מ"ר מסחר יש לחלק ל-40 ואז תתקבל התוצאה.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ניתן לומר כי לא ניתן להצמיד את מקומות החניה מעל מחצית מקומות החניה.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש 248 חניות.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי זה מספר הדיירים שיהיו בבניין.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מתקן ואומר כי אלו החניות למגורים, ולמסחר מתוכנן 75 חניות.  
חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי זה לא יתכן, כיוון שבונים 5,500 מ"ר!!!  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שלא הגיוני שאלו כל החניות ב-5 קומות.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לדירות הקיימות במקום 1:1 מתוכנן 1:1.2, לדירות החדשות מתוכנן 1:1.5, יש 248 חניות למגורים, ועוד כ-80 חניות למסחר.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי לא נותרות חניות לציבור.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שיש לרשום שלא ניתן להצמיד חניות.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להעיר כי תקן החניה שנקבע הוא התקן המקסימלי והוא מבקש להקטין את התקן בכדי להגדיל את מקומות החניה. מבקש מיורי להסביר.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי התקן למסחר הוא בין 25 ל-50, ניתן לחלק את השטח 5,500 מ"ר ל-25 מ"ר או ל-50 מ"ר, היזם לקח את התקן של 50 מ"ר, הוא מציע ללכת על אמצע התקן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי יש להחליט שהיחס במסחר יהיה חניה 1 לכל 25 מ"ר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי כל חניה תת קרקעית עולה 100,000 מ"ש, היזם בונה 5 קומות חניה תת קרקעיות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם בונה 3 קומות, אך מותר לו לבנות 5 קומות חניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה להגדיל את מקומות החניה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי מתנהל דיון כ-5 חודשים על הצורך לאפשר לציבור להשתמש במקומות החניה, כאשר בפועל אין מקומות חניה לציבור, אלא רק חניות למגורים ולמסחר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי צריך חניות לתושבים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הוחלט שחניות ל-150 דירות הקיימות חניה 1:1, ולדירות החדשות 1.5:1.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי אלו החניות לדיירים והם כרגע מדברים על החניות למסחר.
- חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב לו כי רק לחניות של המגורים נדרשות 300 חניות.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי יורי אומר שהתכנית מלכתחילה הייתה מאוד מתחשבת בעניין החניות של המגורים והמסחר, מציע להחליט כי תקן החניה יקטן, לא חניה 1 ל-25 מ"ר, אלא למצוא את שביל הזהב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מדוע לא לקחת את התקן המקסימלי של 1:25? ומזכיר לחבר סולימני כי הוא דיבר על המצוקה של החניות בעיר.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר שוב ואומר כי עד 2000 מ"ר התקן למסחר הוא חניה אחת לכל 25-50 מ"ר, מעבר ל-2000 מ"ר התקן הוא חניה אחת לכל 100-45 מ"ר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי לפי הבנתו מהמהנדס, אם היזם יבנה את החניות לפי התקן שאושר לו הוא יבנה רק 3 קומות חניה ולא 5 קומות, יתכן והיזם יראה שהוא נדרש לבנות 5 קומות ויגיד שזה לא כלכלי.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מזכיר ליו"ר הוועדה כי היזם הוא זה שביקש לבנות 5 קומות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי יש ליזם 78 מקומות חניה בקומה הקטנה לפי תקן 1:50, היזם יידרש לבנות עוד קומה ל-75 חניות נוספות.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי תקן החניה אומר כי עד 2000 מ"ר מסחרי ניתן לבקש חניה 1 בין 25-50 מ"ר, לפי התקן המחמיר דרושים 80 מקומות חניה, ל-3500 מ"ר הנותרים התקן הוא חניה 1 בין 100-45 מ"ר, לפי התקן המחמיר דרושים 77 חניות, סה"כ 157 מקומות חניה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי ההצעה כאן ללכת לפי 25 מ"ר היא לפי התקן המקסימלי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי ניתן לקחת לפי 35 מ"ר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא בעד ללכת לפי התקן המקסימלי.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר כי יש לזום 5500 מ"ר, כל חנות תהיה בערך 50 מ"ר, כלומר נדרשות 110 מקומות חניה. לא ברור איך הזום יכול לתת חניות לבעלי העסקים!!! שואל כיצד התכנית הזו קיימת!!!
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי יתכן ותקן החניה היה אחר במועד הגשת התכנית, משיבה כי שטח המסחר נותר זהה לתכנית המאושרת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי יתכן ויש סופרמרקט בגודל של 3000 מ"ר.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי גם לסופרמרקט יש לתת חניות בהתאם.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש להגדיל את תקן החניה, ללא זיקת הנאה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להוסיף כי הגדלת התקן תהיה למקסימום תקן החניה.
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מקריאה את ההצעות:  
החניות של המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות, לא ניתן להצמיד את מקומות החניה, תקן החניה יהיה עד 2000 מ"ר לפי 1: 25 מעל 2000 מ"ר 1: 45.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר לעניין ההצמדות, שלא לרשום שלא ניתן יהיה להצמיד כיוון שאנשים לא יקנו את החנויות, מציע להגביל הצמדה ל-30% או 50%.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא ברור מדוע נדרשת הצמדה של החניות, כיוון שבעלי החנויות הם הראשונים שמגיעים ולכן יש להם חניה פנויה תמיד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לעיתים בעלי החנויות נדרשים לצאת באמצע היום וכשהם יחזרו לא יהיה להם מקומות חניה. מעיר כי לא יקנו חנויות.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש לרשום כי לא ניתן יהיה להצמיד מעבר ל-X חניות, שואלת מהו אחוז החניה שניתן יהיה להצמיד? שואלת מה הגודל הממוצע של חנות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי 30% נשמע סביר, אומר כי גודל החנויות משתנה לפי סוג החנות.
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מקריאה שוב את ההצעות:
1. חניות- החניות של המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות, ניתן יהיה להצמיד עד 30% מקומות חניה מהחניות המסחריות בלבד, תקן החניה יהיה עד 2000 מ"ר לפי 1: 25 מעל 2000 מ"ר לפי 1: 45.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר מביא את ההצעה להצבעה, ההצעה מאושרת פה אחד.
2. לוחות זמנים- הזכויות המותנות מכח ההקלה, בהוראת השעה של השר כחלון, יהיו בתוקף עד למועד 01.01.2020 הוא המועד לפקיעת הוראת השעה, עד למועד זה תיתן הוועדה החלטה להוצאת היתר בניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר מביא את ההצעה להצבעה, ההצעה מאושרת פה אחד.
3. היתר הבניה יינתן בכפוף לכך שהוכח להנחת דעתה של הוועדה כי הדירות הראשונות יאוכלסו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר מביא את ההצעה להצבעה, ההצעה מאושרת פה אחד.

## החלטות

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שיתווספו ההוראות הבאות לתכנית:

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

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

---

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

## סעיף: 3

תכנית מפורטת: 617-0544510

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20183 בתאריך: 07/03/2018

**שם:** מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי  
**נושא:** דיון להפקדה - דיון חוזר.  
**ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י**  
**שטח התוכנית:** 7,001.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

**יחס**  
שינוי לתכנית  
**תכנית**  
65/102/02/18

### בעלי עניין:

**♦ מתכנן:** ישראל מסילטי

**♦** יזאן זועבי

**♦ מגיש:** שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב

**♦ בעל עניין בקרקע:** שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב

### מ ק ו ם

רחוב בורג יוסף 3, קרית מלאכי

### ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

#### חלקי חלקות:

גוש: 2467 ח"ח 246, 247

גוש: 2609 ח"ח 4, 2, 1

### מטרת הדיון

התכנית נידונה בעבר בוועדת המשנה, מובאת לדיון במליאה, לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם.

### מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

התכנית מובאת לדיון חוזר לבקשת חברי המליאה מר יוסי סולימני ומר דוד גלעם.

### הוראות התכנית:

1. איחוד תאי שטח מס' 111-112 ויצירת תא שטח מס' 113.
2. שינוי יעוד מ-"שצ"פ ל-"מגורים ג", "מתקנים הנדסיים" ו "דרך מוצעת".
3. הוספת 38 יח"ד, סה"כ 130 יח"ד.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר.
6. שינוי קווי בניין.

### החלטות משיבות קודמות

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201801 : שנערכה ב: 03/01/18  
לא להמליץ על הפקדת התכנית מהסיבות הבאות:

1. מדובר בתכנית שזוהה לתכנית 92/102/02/18 שנדחתה ע"י כל מוסדות התכנון, ונמצאה לא ראויה. על החלטת מוסדות התכנון הוגש ערר לבית משפט מחוזי ועליון, אשר לא מצאו לנכון להתערב בהחלטת מוסדות התכנון.
- נוכח העובדה כי גם נכון להיום לא הוגשו נימוקים תכנוניים אשר מצדיקים סטייה מהחלטות שיפוטיות שנתנו.
- הנימוק היחיד שהוגש הוא הכשרת חריגות הבניה.

2. התכנית הוגשה ביוזמת דייר שהינו בעלים של זכויות בדירה בשטח של 38 מ"ר ועפ"י



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

היעוץ המשפטי שניתן לוועדה הוא אינו מוסמך להגיש את התכנית.

התכנית נדחת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.  
(מר בוריס בורוכוב- נכח בתחילת הדיון בלבד, לא נכח בהצבעה).

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה המקומית 20182: שנערכה ב: 15/02/18 להוריד את התכנית מסדר היום, לבקשת נציג היזם מיום ה-14.02.18. הזימון לישיבה נשלח לכתובות דוא"ל שעורך התכנית הטמיע במבא"ת, הכתובות שנמסרו לוועדה ע"י היזם, ונכתבו על גבי הוראות התכנית היו שגויות ולכן לא הגיעו לייעדן, נציג היזם ביקש כי ינתן לו זמן להתכונן לישיבה וביקש לדחות את התכנית לישיבה הבאה.

## מהלך הדיון

ההקלטה הופסקה-יוצאים להפסקה.

עוזב את הדיון:

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן מבקש שלא להיות נוכח ועוזב את הדיון

נוכחים בדיון:

מר אלי ג'אן- יועץ תקשורת של העירייה

מר שלומי קליימון- בעלים עיתון המקור

מר אלירן זליכה- עיתון המקור

עו"ד אהרון יניב- נציג יזם תכנית 617-0544510

אדר' איתי גרמן – משרד מסילטי אדריכלים עורך תכנית 617-0544510

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מציג את עצמו כנציג חברת 'שוהם וספיר פרויקטים והשקעות 2017 בע"מ', מסביר כי בדיון הקודם בוועדת המשנה, הועדה שגתה שלא המליצה בחיוב על התכנית.

מחלק לנוכחים תיקיה עם מסמכים.

מסביר כי הוא היה בקשר מול הוועדה המחוזית, ולהערכתו בשבוע הבא יהיה להם דיון ראשון שם.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת להבין אם הוא נפגש עם לשכת התכנון או עם הוועדה המחוזית? מסבירה כי הוא הגיע ללשכת התכנון, והוסיפה כי היא אינה ועדה מחוזית.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מסביר את המצב העובדתי: בנויים על המגרש 3 בניינים בני 10 קומות, כאשר המבנה ה-1 ו-2 נבנו על פי היתרי בניה ואילו בבנין ה-3 בנויות 6.5 קומות לפי היתר ו-2.5 קומות בחריגה מהיתר בניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי 6.5 + 2.5 קומות = 9 קומות, מדוע נאמרו 10 קומות?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מסביר כי מדובר על 9 קומות מעל קומת עמודים.

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – מציג את מיקום המבנים על גבי תצלום האוויר.

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב – אומר כי החריגה היא השטח ציבורי פתוח שהפך לחניה.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מסביר כי אם לא הייתה חריגה בפועל היו קיימים 2 בניינים של 10 קומות והבניין הנוסף בן 6.5 קומות היה "מוזר". עוד הוא מסביר כי בחלק העליון של הבנין ה-3, של ה-6.5 קומות, קיימת יחידת דיור בהיתר בניה, היחידה נקנתה ע"י חברת שוהם וספיר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל אתי היחידה נרכשה?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – משיב כי היחידה נרכשה ביוני 2016, מפנה את הנוכחים למסמכים שהעביר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל כיצד יתכן שהדירה נרכשה ב-2016 אם החברה הוקמה ב-2017?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מתקן כי הדירה נרכשה ביוני 2017.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מעיר כי החברה הוקמה לשם אישור התכנית.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מפנה את הנוכחים לנספח 1 ו-2 ששם יש אישור של רשות מקרקעי ישראל, שם נרשם כי ליחידה מוצמד גג בשטח של 3500 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל אם החברה הינה חברה רשומה?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – משיב בחיוב, ואומר כי הוא יכול להעביר למהנדס נסח מרשם החברות במייל, ממשיך לומר כי מבחינה משפטית שכמוציאים את הרכוש המשותף מהבניין ניתן להצמיד את הרכוש המשותף לדירה אחת, דרך תקנון או דרך ר.מ.י.  
מסביר כי בתכנית המוגשת מבוקשת הכשרת 2.5 קומות מעל הקומה ה-6.5 של הבנין, והיא נועדה להסדיר מצב קיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לדבריו היזם מדבר על דירה בגודל 38 מ"ר, ואומר כי הוא ניגש לאדריכל של הבנין וכי הדירה הכי קטנה שהוא מצא בהיתר היא דירה בגודל של 70 מ"ר. מבקש לראות את מיקום הדירה בבנין.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת את היזם אם יש לו את היתר הבניה?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מסביר כי ניתן לראות את הדירה בשטח, ואומר כי קיימת יחידת דיור בצד הקומה בהיתר. מסביר כי לדיריים בבנין ה-3 אין מעמד בנוגע לקומות העליונות, מפנה את הנוכחים לנספח 3 שהדיריים חתמו מול חברת שפץ ומצטט "דירה בבנין בן 9 קומות", וחוזר כי הדיריים חתמו והצהירו שלכשתוגש תכנית נוספת שתאשר את הקומות העליונות, כמו כן הם רשמו שאין להם זכות להתנגד לתכנית ואין צורך בהסכמת הדיריים, ולכן מבחינת משפטית הדיריים "הסתלקו" עוד טרם רכישת הדירות.

ממשיך ואומר כי בית המשפט העליון קובע שהוועדה המחוזית התרשלה וכי הדיריים נכנסו לדירות באישור בית המשפט, מצטט ומפנה לנספח 4 "הכניסה לדירה לא נערכה בחשיכה ובניגוד לדין אלא באישורו של בית המשפט ובעקבות היתרים מתוקנים שהתקבלו" הדירות נמכרו והתאכלסו בצורה מבוקרת.

המצב התכנוני במגרש היא תכנית 65, שפץ הגיש תכנית 92 לועדה המחוזית, בית המשפט קבע כי "יתר השינויים המצויים בתכנית 92 כגון: סוגיית החניות, השטחים הפתוחים, תכנית הבניה וכדומה... נכון יהיה להחזיר את הדיון לועדה המחוזית שתשקול נושאים אלה מבחינה תכנונית"  
מפרשן כי כל גורם אחר, שאינו חברת שפץ, יכול להגיש בקשות המתייחסות לקומות העליונות, גם יוסי וקנין כאדם פרטי יכול להגיש את תכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה כי זאת הפרשנות של נציג היזם!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי במסמכים שהיזם מציג בפני חברי הוועדה לא צורף כל פסק הדין.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מאשר את דברי היועמ"ש ואומר כי פסק הדין ארוך כ-20 עמודים, ממשיך לצטט "גם לאחר סיום של ההליך הפלילי על תוצאותיו, אין מניעה שגורמים אחרים לרבות הדיריים יגישו בקשות כדין המתייחסות אל הקומות העליונות, הכשרת הקומות האלו על ידי שפץ עצמה לא תתאפשר...."  
ממשיך לטעון כי יוסי וקנין כאדם פרטי יכול להגיש.  
טוען כי בדיון הקודם שהיה בוועדת המשנה היה בעקבות פרשנות מעוותת..

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה לנציג היזם להתייחס בכבוד לוועדה המקומית, בעיקר לאחר שהובא פסק הדין



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

באופן חלקי.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – אומר כי היועמ"ש תעביר את פסק הדין לחברי הוועדה ומבקש להתקדם לנספח 5.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - טוען כי נציג היזם היה צריך להביא את פסק הדין!

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – נספח 5 של בית משפט השלום, צורף גזר הדין לעניין חריגות הבניה, מצטט "ניתנה לנאשמים אורכה לצו ההריסה וצווי ההתאמה נידחים, לתקופה של 24 חודשים ממועד גזר הדין" משיב כי בקרוב מסתיימים 12 חודשים ממועד גזר הדין שניתן ב4/2017, ממשיך לצטט "לאור מורכבות הסוגיה והזכויות של הדיירים ראוי כי הוועדה המוסמכת תבחן את האפשרות להתיר את מה שניתן להתיר" לדבריו בתכנית הקיימת מאפשרת לבנות 2 בניינים של 14 קומות מעל קומת כניסה, בפועל קיימים 3 בניינים בני 10 קומות, בית המשפט אמר כי ניתן לאכלס ולקבל טופס 4 למרות שקיים פער בין התכנית למצב בפועל, מציע להחזיר את התכנית לוועדה המקומית על מנת לאזן בין המצב הקיים למצב בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את נציג היזם האם לדבריו אדם מהוועדה המקומית צריך להכשיר את העבירות שבוצע!!!

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – משיב בשלילה, משיב כי בית המשפט העליון קבע...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לפשט את הדברים ואומר כי בית המשפט גזר קנס על חברת שפץ, אסר על חברת שפץ להכשיר את העבירה, ושהיזם יידרש להרוס את החריגה או להכשיר אותה בתוך שנתיים.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – אומר כי לא הוזכרה הריסה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מה קורה בתום השנתיים אם החריגות לא יוכשרו?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מסביר כי בית המשפט קבע 3 דברים:

1. נתן 24 חודשים.
2. להתיר את מה שניתן להתיר.
3. באם לא תסתיים ההכשרה בתוך 24 חודשים, ניתן יהיה לקבל אורכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי לדברי נציג היזם בית המשפט קבע שצריך להכשיר את החריגות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת מנציג היזם להפנות אותה לסעיף הרלוונטי ממנו הוא מקריא.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש מהנוכחים לתת לנציג היזם לסיים את דבריו מבלי לשאול שאלות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לשאול שאלת הבהרה, ואומר כי כתוב בפירוש שיש צו הריסה! וכי ניתנת אורכה של 24 חודשים לביטול צו ההריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא רשום שניתנת אורכה לבטל את צו ההריסה!

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מקריא "בנסיבות אלו ניתנים לנאשמים אורכה וצווי הריסה וצווי התאמה נידחים לתקופה של 24 חודשים ממועד גזר הדין" מסביר כי בזמן הזה ניתנת אפשרות להכשיר את החריגות...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי מדובר בפרשנות ואומר כי חבל שהדיון הזה מתבצע בישיבה, מציעה לתת להם להמשיך להציג את התכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך לצטט " אם יינתן היתר למבנה יפקע צו ההריסה".



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מפנה לנספח האחרון שהוא כתב ערר שהגישה הוועדה המקומית, אומר כי התכנית החלה היא 65, ואילו הוועדה המקומית אמרה כי תכנית 65 אינה מתאימה לקריית מלאכי, אלא 3 בניינים שיותר נמוכים מבנין של 14 קומות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל על מה הוגש הערר?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מפנה לערר בנספח 6, אומר כי הערר הוגש על החלטת הוועדה המחוזית שהתנגדה לתכנית 92, הערר הוגש כנגד הוועדה המחוזית כיוון שהוועדה המקומית רצתה את הפרויקט כפי שהוא היום. מצטט "תכנית 65 לא תאמה את הצרכים ואת המציאות התכנונית, השלמת המבנה ה-3 לגובה של 9 קומות במקום 6 קומות והוספת יחידות הדיור מתאימה תכנונית ויוצרת בניה אחידה במקרקעין!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הדברים שהוועדה אמרה אינם רלוונטי, אומרת כי כל הוועדות אמרו כי תכנית 92 אינה ראויה. מבקשת שלא יטעו את הנוכחים ומסבירה כי הוועדה הייתה צריכה להגן על עצמה, ומצטטת "אין חובת לבנית חניה תת קרקעית במקרקעין" מבקשת לא להזכיר את ההיסטוריה אלא להציג את התכנית כי כרגע הדיון מתקיים בוועדה ולא בבית משפט.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - דורש הנציג היזם יציג את "מה שהוא רוצה", מבקש להבין את התהליך.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא היועצת המשפטית של הוועדה, אומרת כי היא תדבר וראש העיר הוא היחיד שיכול לקטוע את דבריה.

מסבירה כי נציג היזם עומד ומבצע ניתוח משפטי של הליך והחלטות משפטיות שהיו בעבר שהם אינם רלוונטיים לוועדה היום, מסבירה כי הוועדה היא ועדה תכנונית, מסבירה שוב כי הוועדה המקומית הייתה צריכה להגן על ההיתר שהוציאה ולכן הייתה לה עמדה וטענה אך העמדה של הוועדה המקומית נדחתה בכל ערכאה. בעניין החניה התת קרקעית בית המשפט העליון אמר שעל פי תכנית 65 הייתה חובה לבצע חניון תת קרקעי, אומרת כי בעבר הוועדה ביקשה להגן על שמה, מבקשת להזכיר כי **מהנדס העיר הודה בעבירות**, הודאה ללא הרשעה! בית המשפט לא הרשיע אותו בגלל נסיבות אישיות שהיו אז, חוזרת ואומרת כי **החניון נבנה בניגוד לדין!**

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – אומר כי הזמינו אותו לשיבה והוא מבקש להמשיך להציג את הדברים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי מותר ליועצת המשפטית לדבר.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מתרעם ומבקש להפסיק את הדיון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - נותן את רשות הדיבור לנציג היזם.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – אומר כי הוא מכיר את העמדה של היועמ"ש ומהנדס הוועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שנציג היזם לא ידבר בשמה ויציג תכנון.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מסביר כי הוא מציג את הדברים האלו כיוון שלטענתו הוועדה המקומית קיבלה החלטה בפעם הקודמת הקשורה לנושא המשפטי וההחלטה הייתה שחברת "שוהם וספיר" לא יכולה להגיש את התכנית ולכן מבקש לעבור על ההיסטוריה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי זה לא רלוונטי, אומרת כי לחברת "שוהם וספיר" שיש לה זכות ב-28 יח"ד לא קשורה להיסטוריה כיוון שאת התכנית בעבר הגישה חברת שפץ, מבקשת שלא יצטט את מה שהיה עם חברת שפץ. אומרת כי עצם הציטוטים מראים כי מי שעומד מאחוריו היא חברת שפץ. מבקשת שהיזם יישאר חברת "שוהם וספיר".

נציג היזם עו"ד אהרון יניב – מבקש להמשיך לדבר ואומר כי יש כאן עמדה מוטת. אומר שזכותו להזכיר את "מה שהוא רוצה" כיוון שלשם כך הוא הגיע.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - נותן את רשות הדיבור לנציג היזם.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - מזכיר כי בישיבה הקודמת הועדה המקומית דחתה את התכנית מנימוקים משפטיים, בטענה כי אין ליזם זכות להגיש את התכנית. הסביר את עמדת הוועדה בעבר ואומר כי יתכן והעמדה היום תשתנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לעצור אותו ואומרת כי חברת שפץ הייתה בעלת הסמכות, מאז עבר תיקון בחוק, מבקשת שלא יטעה את הוועדה.

מסבירה כי היא אמרה שהוא לא מוסמך להגיש את התכנית כיוון שהעמדה המשפטית שלה שמי שבעל זכויות, בבנין משותף, בדירה בגדול 28 מ"ר לא יכול ליזום תכנית לבד על בנין מגורים על קרקע בגודל כזה.

ויכוח לא ניתן לתמלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - עוצר את הדיון ואומר שמי שידבר בלי אישורו יצא מהישיבה, מבקש לשמור שאלות בסוף.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - מזכיר כי הוועדה הקודמת דחתה את התכנית באמירה שאין שום חידוש בין התכנית הקודמת 92 שנדחתה ע"י הוועדה המחוזית לבין התכנית שמוגשת היום, טוען כי אימרה זו אינה נכונה והאדריכל יציג את השינויים.

מזכיר כי הוועדה המקומית בערר אמרה שאין חובה לבנות חניון תת קרקעי, מצטט " השטח המיועד לפתרון החניה במקרקעין על חשבון השצ"פ עומד על כ-700 מ"ר מתוך 223 דונם של הפארק" מסביר כי עלתה טענה שיש פגיעה בשצ"פ ואילו בתכנית המוצעת אין פגיעה בשצ"פ, יש צמצום למינימום שיוצג ע"י האדריכל. ממשיך ואומר כי בגלל שיש פער בין תכנית 92 לתכנית 65 ולמצב הקיים בפועל ומכיוון שחברת שפץ לא יכולה להכשיר את החריגות, לכן חברת "שוהם וספיר" רכשה את הזכויות וההצמדה על הגג ויש להם את הסמכות המשפטית. נותן דוגמא שהוא בעלים של דירת פנטהאוז עם זכויות בניה והוא מבקש לבנות על הגג, יתר הדיירים חתמו שהם מוותרים על הזכויות, מותר לו לבנות על הגג.

אומר כי אם היה ניתן הוא היה מגיש תכנית רק ל-2.5 קומות, אך אז ייווצר עיוות, כיוון שהתכנית אישרה פחות יחידות דיור מהיחידות שנבנו ועל מנת לאזן את מספר היחידות כיום הוא מבצע הסדרה לכל הפרויקט להכשרת הדירות ולמכירתן.

מסביר כי המבנים הקיימים נבנו בהקלה אומר כי התכנית המבוקשת מייתרת את ההקלות. מספר יחידות הדיור יהיה 130, אומר כי הוא אינו מבקש יחידות דיור נוספות אלא מבקש להסדיר מצב קיים! אומר כי קרא את הפרוטוקול של הדיון הקודם, מסביר כי מהרגע שהגיע לעירייה להגיש את התכנית נתקל בעמדה של מהנדס העיר והיועמ"ש שאמרו לו לא להגיש את התכנית, ושהפרויקט מיועד להריסה מבלי שהם ראו את התכנית. כלומר העמדה שלהם ברורה והוא אינו מצפה שיאמרו כאן משהו אחר.

אומר כי יש לו הוכחות שהעמדה השתנתה ב-180 מעלות, בעבר הייתה עמדה פרו תכנית 92, לייצר 3 בנינים כעת העמדה שונה, מדובר באותם אנשים עם שתי עמדות?!!

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת שלא מדובר באותם אנשים.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - מתאר את התרחיש שיקרה מרגע שיצא, יאמרו שהוא לא מוסמך להגיש את התכנית, דבר שאינו נכון, כפי שהוא הסביר הוא היחיד שיכול להגיש את התכנית כי אליו מוצמדות הזכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת כי נציג היזם יאמר לה על איזה זכויות הוא מדבר? אומרת כי יש 0 זכויות!!!

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - ממשיך ואומר כי זכויות הבניה הן זכויות רעיוניות שהוא מבקש אותם בתכנית, כאשר הגג מוצמד אליו וטוען כי הוא אינו צריך את הדיירים לשם כך.

טוען כי מהנדס העיר יאמר שיכולת ההרתעה תיפגע, ואומר כי אסור למהנדס העיר לומר זאת כי האכיפה מתחילה בגילוי חריגת הבניה ומסתיימת בהגשת כתב אישום, יתר הדברים הם בסמכות בית משפט, הוועדה צריכה לדון עניינית ולא לומר שהחוטא לא יצא נשכר.

כמו כן האמרה שהתכנית שהוגשה זהה לתכנית 92 אינה נכונה והאדריכל יציג את השינוי, לדבריו השינוי אינו גדול כיוון שהפרויקט בנוי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

לסיכום הוא מבקש שחברי הוועדה לא יושפעו מההמלצות אלא להסתכל בעיניים תכנוניות מה טוב לקריית מלאכי, ואילו את ההחלטות המשפטיות הסמכות שייכת לוועדה מחוזית.  
הוא מבקש רק לקבל החלטה עקרונית על מנת לסיים את הפרויקט.  
מציג תמונה אווירית ואומר כי 2 בניינים של 15 קומות הם פחות טובים ומסתירים את הנוף, שואל האם רוצים לראות 3 בניינים או "לתקוע" את הפרויקט בגלל שיקולים שונים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לשאול את נציג היזם שאלות בעניין החברה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - דורש כי האדריכל יאמר קודם את דבריו.

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן - אומר כי מבחינתו שחברה אחרת תגיש את התכנית או העירייה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה משמעותי מי בעל הזכויות בדירות ומי מוכר אותם?

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן - אומר כי מבחינת החוק מי שרשום בנסח הטאבו הוא מוסמך להגיש את התכנית, באם אסור להם להגיש את התכנית, מי שיוכל להגיש את התכנית הם: הוועדה המקומית או עו"ד שיחתים את כל הדיירים על יפוי כח.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - משיב כי מגישי התכנית הם "שוהם וספיר".

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן - מסביר ואומר כי מבחינת הזכויות ניתן להגיש על מגרש 1, אך בפועל קיים בניין שיושב מחוץ למגרש לכן הוא מתייחס לכל הבניינים כמתחם 1.  
מסביר כי התכניות שהוגשו לוועדה המחוזית הוגשו בעריכה שונה, ומראה את רצועת החניות על חשבון כל הפארק שלא מופיע בתכנית הנוכחית.  
מבקש להציג את המצב המוצע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם האדריכל מציג את המצב הקיים לעומת התכנית הקודמת?

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן - משיב כי הוא מסביר את התכנית החדשה לעומת התכנית שהוגשה ונדחתה. מציג את התכנית המבוקשת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי עדיף לו להציג על רקע המצב הקיים ומבקש להסביר כי בתכנית 65 במצב הקיים...

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת הבהרה כי תכנית 65 היא בלי החרیגה לשצ"פ, שואלת האם הקו הכחול הוא של המצב המאושר. אומרת כי ברקע מוצגת החנייה ומבקשת שלא יהיה בילבול, גבול התכנית היא רק השטחים הכתומים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר כי גבול התכנית המקורית הוא השטח הכתום, ואומר כי כל החניות היו צריכות להיות תת קרקעיות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת אף היא כי לא ברור לה הגבול של הקו הכחול.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי הקו הכחול כולל את השצ"פ והפלישות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם מבקש להכשיר את חלק משטח השצ"פ וחלק משטח הכביש לטובת חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שהשטחים הפכו להיות בצבע כתום=מגורים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – אומר כי הקו הכחול שהוצג במצב הקיים הוא אותו קו כחול במצב המבוקש הכולל בתוכו את חדר הטרפו' והחניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחדד ואומר כי היזם לוקח שטחים ציבוריים כמו כביש ושצ"פ והופך אותם לשטח פרטי שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - נגשת למסך ומסבירה כי הקו הכחול המוצג בתכנית המבוקשת אינו תואם את הקו הכחול של תכנית 65 המאושרת, היזם מכניס לתכנית שלו שטחים ציבוריים ומציגה את השטחים הציבוריים שהוכנסו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר לאדריכל כי הוא לוקח את הקונדסק ומראה במצב המוצע.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - אומר כי הוא לוקח את השטח לחניה ומוותר על חניון תת קרקעי שאינו ישים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהחניון אינו ישים בגלל עבירות הבניה.

## מדברים ביחד לא ניתן לתמלל.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - שואל אם יש חניונים תת קרקעיים בקרית מלאכי???

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שעכשיו יש, ואומרת שהיום התקיים דין לגבי תכנית עם חניונים תת קרקעיים בהם נדרשה הגדלת תקן חניה ומזכירה לו כי אנחנו נמצאים בשנת-2018!

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי השאלה של נציג היזם אינה רלוונטית.

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – אומר כי הוא הבין למה התכוון המהנדס בעניין שיוך קטע של השצ"פ לחניה במגרש, מציג את החניות הקיימות היום במגרש. אך מראה חניות נוספות שאינן שייכות לפרויקט היושבות על שצ"פ ולא על יעוד דרך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מדובר על חניה ציבורית, ואומר כי חניה ציבורית יכולה להיות בשצ"פ, אך אסור להשתלט על שטחים ציבוריים לטובת בניין.

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – אומר כי ניתן לשנות את הנוסח ולרשום את השטח כשצ"פ עם זיקת מעבר כפי שהיה בתכנית, שיהיה חניון ציבורי והיזם ישלם על החניות כופר חניה.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - אומר ששולם כופר חניה בעבר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שלא שולם!

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש שהאדריכל יתייחס למחלוקת התכנונית ולא להיבטים המשפטיים. מבקש לקבל הסבר על התכנית המוצעת לעומת התכנית הקודמת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לדעת מה היה השינוי?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מחדדת את הדברים ואומרת כי האדריכל צריך לומר מדוע התכנית ראויה מבחינה תכנונית.

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – מסביר כי בתכנית 65 במצב הקיים היה מותר לבנות 2 מגדלים בני 14 קומות, שהיו אמורים להיות רחוקים אחד מהשני על מנת שתהיה בניהם נצפות לפארק, התכנית כללה חניון תת קרקעי שנכון להיום לא יכול להיבנות.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל מדוע זה לא יקרה?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – אומר כי על מנת לבנות את החניון דרוש להרוס את 3 הבניינים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה לאדריכל כי עליו להציג תכנון בלבד!

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – אומר כי הבנין האמצעי בנוי אך הויכוח של ה-2.5 קומות הוא בבנין ה-3, מסביר כי הבניין האמצעי יישאר בכל מקרה ולכן לא יהיה נוף לפארק.

לעניין תקן חניה אומר שהוועדה המחוזית דחתה את התכנית בנסיבות שאין תקן חניה, טוען כי תכנית המתאר של קריית מלאכי 26/102/02/18 קובעת תקן של 1:1, ומסביר כי בנספח תנועה יש לו חניות של 1:1.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר שמדובר על תכנית ישנה משנות ה-80.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת ששוב האדריכל מטעה, שואלת את האדריכל האם יש לו חניה של 1:1 בהנחה ואין לו את השטח של השצ"פ?

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – משיב כי ניתן להסדיר חניה של 1:1 ללא שטח השצ"פ.

## יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת יוצאת מהדיון להפסקה

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – מבקש לומר כי תכנית 92 אינה זהה לתכנית המוגשת היום, לעניין תקן החניה לדבריו ניתן למצוא פתרונות אם רוצים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה הפתרון?

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – עונה כי הפתרון הוא מכפיל חניה.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - מבקש להשיב לשאלה ואומר כי מכפיל חניה הוא פתרון טוב, מבקש לומר כי הייתה בעבר יוזמה שהעירייה תחזיר את השטח לר.מ.י על מנת שהיזם יוכל לרכוש אותו. לדבריו אין פגיעה ציבורית, מסביר כי הפארק הוא ענק לעומת רצועת החניה הקטנה המבוקשת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לומר כי הוא היה בדיון הקודם בוועדה המקומית והתנגד לתכנית כעת בעקבות המסמכים שהוצגו יתבצע דיון ותקבל החלטה בכובד ראש, לדבריו כעת הדברים ברורים יותר, האדריכל מבקש לדעת מה הוועדה רוצה על מנת להסדיר את החריגות, מברך ברכת ישר כח על החזרת התכנית לדיון שכעת נותנת תובנה שלא הייתה לו בעבר.

משרד מסילטי אדר' איתי גרמן – מבקש לומר כי לאחר תום 24 החודשים, הבניינים יישארו שלמים ואילו בבנין האחרון יהיו פחות 2.5 קומות דבר אשר יכער את הפרויקט.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי אין צורך להרוס את המבנים, אלא שהמבנים יעברו לדיור הציבורי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב כי לא ניתן. טוען כי יש החלטה של בית משפט ולא ניתן להעביר לדיור ציבורי.

## יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת חוזרת לדיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - נציג היזם הציג כי הוועדה המקומית בעבר המליצה על התכנית, מבקש לבדוק עם נציג היזם אם הוא יודע שכל הערכאות לאחר מכן דחו את התכנית. שואל את נציג היזם מי הבעלים של חברת "שוהם וספיר"?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - משיב כי הבעלים הוא שלמה אמויל, אשר מתגורר בקרית מלאכי, מכיר את הפרויקט ואת יוסי וקנין ויש לו את הזכות לרכוש את הזכויות ולבנות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש כי יוצג לו היכן הדירה ממוקמת ביחס לבנין.
- נציג היזם עו"ד אהרון יניב - אומר כי המהנדס יזמן את האדריכל על מנת שיציג לו את היתר הבניה. מוסיף כי הוא בכבודו יגיע עוד השבוע ויראה לו את מיקום הדירה. כמו כן אומר שלמהנדס יש את ההיתר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בהיתר לא רשום היכן הדירה של "שוהם וספיר". חוזר ואומר כי ראוי היה שיוצג מיקום הדירה, באיזה קומה הדירה נמצאת?
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מדוע זה חשוב תכנונית? לדעתו זה חשוב משפטית ולא תכנונית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם הסביר בעצמו מדוע חשוב מיקום הדירה מבחינה תכנונית, אם יש דירה בקומה עליונה ראוי להצמיד לבעלים את הגג שבמידה והיו זכויות הבעלים יוכל לבנות דופלקס, אך אם הדירה היא באמצע הבניין לא תהיה גישה לגג. מבקש לדעת אם יש כאן שחיתות.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי אם יש שחיתות יש לפנות למשטרה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לא לזרוק משפטים כאלו.
- חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי על מנת לענות למהנדס יש לבדוק אם יש הסכם שיתוף בין הדיירים, לדבריו הוא יכול לקנות את הדירה ה-1 ואת הגג, נותן דוגמא כי פינטו קנה את הגג מעל המכולת של בני יעקב.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לחבר גלעם כי הוא טועה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להפנות שאלה לנציג היזם, מה יקרה במידה והתכנית לא תאושר?
- נציג היזם עו"ד אהרון יניב - אומר כי דחיית התכנית צריכה להיות בוועדה המחוזית ולא בוועדה המקומית, שם הוא הולך לטעון את דבריו, גורס כי הוועדה המחוזית התרשלה בעבר...
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לו כי ההתרשלות לא הייתה מול "שוהם ספיר", אומרת לנציג היזם כי הוא מציג את עצמו כנציג היזם בעל דירה של 28 מ"ר, ואם הייתה התרשלות בעבר היא הייתה כלפי הדיירים וכלפי שפץ ולא ל"שוהם וספיר", שואלת אותו האם הוא שפץ או שוהם!
- נציג היזם עו"ד אהרון יניב - משיב שהוא שוהם.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ממשיכה לומר כי הזכויות נקנו בשנת 2017 לכן אף גוף לא התרשל כלפי נציג היזם.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מצטרף לדברי היועמ"ש ואומר כי לא הייתה התרשלות כלפי היזם הנוכחי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לעצור את הישיבה בגלל הצעקות.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ממשיכה לומר היזם רכש את הזכויות לאחר שהיו מצויים בפניו כל העובדות.
- משרד מסילטי אדר' איתי גרמן - משיב כי הוא יכול להחתים את דיירי הבנין על התכנית.
- נציג היזם עו"ד אהרון יניב - מבקש להשיב למהנדס ואומר כי רשות מקרקעי ישראל ראתה את התשריטים הצמידה 3500 מ"ר, הדבר עבר ביקורת.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת על סמך מה המינהל הצמיד את השטח לדירה?
- נציג היזם עו"ד אהרון יניב - משיב כי ההסכם בוצע על סמך דירה עליונה שאליה מוצמד גג.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שאין גג.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - משיב כי הדירה נמצאת בקומה העליונה שקיבלה היתר בניה, לסיכום אומר כי הוא ישמח שהוועדה תיתן רוח גבית מבחינה תכנונית. מזכיר כי הוועדה הנוכחית היא במעמד ממליץ.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל האם יש הסכם שיתוף עם הדיירים?

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - שואל מדוע יש צורך בהסכם כזה? ואומר כי יש הסכם שהדיירים ויתרו על הזכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת מהאורחים לצאת.

נציג היזם עו"ד אהרון יניב - מסביר כי יש אפשרות אחרת שלא לדחות את ההמלצה ולהעביר את שיקול הדעת לוועדה המחוזית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי הוא אינו יכול להגיד לנוכחים מה הם יכולים לעשות.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב שמדובר בשיקול של הוועדה.

## עוזבים את הדיון:

מר אלי ג'אן - יועץ תקשורת של העירייה

מר שלומי קליימון - בעלים עיתון המקור

מר אלירן זליכה - עיתון המקור

עו"ד אהרון יניב - נציג יזם תכנית 617-0544510

אדר' איתי גרמן - משרד מסילטי אדריכלים עורך תכנית 617-0544510

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר שהדיון שהתקיים הוא אינו קל, מבקש לשמוע את נציגת וועדה מחוזית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מעירה כי הדעה שלה אינה הדעה של ועדה מחוזית, אומרת כי נציג היזם הגיע אליה לפני כשבועיים למשרד, ללא התראה, סיפר לה כי הוא רכש את הזכויות על הגג, לא ברור, ביקש להיפגש עם היועמ"ש של הוועדה המחוזית, היא ביקשה ממנו לחזור לוועדה המקומית לקבלת המלצה. הדברים שנאמרו בישיבה היו חזקים וכולם מכירים את ההיסטוריה, לדבריה לא ניתן להכשיר כל חריגת בניה, והחלטת בית המשפט לא שולחת את היזם להכשיר חריגה אלא נותנת לוועדה לשקול שוב את החלטה, מזכירה כי יש לנמק את החלטות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל מה המשקל של ההמלצה של הוועדה המקומית בוועדה המחוזית?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - בוחנים את תוכן החלטה, לעיתים מקבלים את ההמלצה ולעיתים לא. לא ברור לה כיצד היזם רכש את הזכויות וגג...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי המשקל של המלצת הוועדה תלוי בנימוקים ואומר כי היזם לא רכש זכויות אלא את הגג.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - תמחה לאיזו מטרה נרכש הגג?

חבר הוועדה מר שי סיום - מצטרף לשאלתה של נציגת הוועדה המחוזית, איזה גג רכש היזם, באיזה קומה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להבהיר כי היזם מר אמויאל, הוא חבר של יוסי וקניו, ולכן לא מין הנמנע שהוא מגיש בשמו, מזכיר כי החלטת בית המשפט ברורה שחברת שפץ לא תוכל להכשיר את החריגות, הפרשנות של המהנדס היא שגם חבר שלו לא יכול להגיש את התכנית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

בית המשפט אומר כי נעשתה עבירה ולא יתכן שאותו אדם ייהנה מהפירות שלה, מבהיר כי אין לו דבר כנגד וקנין, המטרה שלו היא להרתיע עבריניי בניה, זה אחד מהיעדים המרכזיים שלו, לא מוכן שיכשירו עבירות בניה בשום צורה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לכאורה מגיע יזם חדש שרכש דירה ב-2017, אחרי שניתן פסק הדין ב-01.01.2014 וככל הנראה גם לאחר שניתנה הרשעה. היזם רכש את הדירה לאחר הכרעת הדין. על פניו הדירה נקנתה להכשיר את עבירות הבניה, גם נציג היזם אמר שהוא מבקש להכשיר חריגות בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי זה לגיטימי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אדם לא רוכש דירה בגודל של 38 מ"ר להכשיר עבירת בניה, מסבירה כי התכנית מכשירה לא רק את 2.5 קומות בבנין שהיזם רכש אלא גם את הכניסות למתחם, ואת יתר חריגות הבניה שביצעה חברת שפץ, שהיזם לא ביצע ולא קשור אליהם, לא ברור מדוע היזם צריך להכשיר את חריגות החומות!!! כמו כן כתב האישום אמר שחדר טרפוי נבנה בשטח ציבורי, ויש לשנות לו את היעוד על מנת לבנות את חדר הטרפוי לא ברור מדוע החברה מכשירה עבירות תכנון שאינן קשורות אליה!!! מסבירה כי בתכנית בסמכות ועדה מחוזית היא אינה נדרשת להכין חו"ד וכי הדיון כאן הוא על שמה הטוב של הוועדה המקומית ומקריאה את שמות חברי הוועדה.

מקריאה מפסק הדין של בית המשפט העליון שאמר חד משמעית שנדרשת הקמה של חניון תת קרקעי ולכן הוועדה המחוזית דחתה את תכנית 92 למרות המלצת הוועדה המקומית שנלחמה בכל הערכאות שהצדיקו את החלטת הוועדה המחוזית שיש להקים חניון תת קרקעי, האם יתכן שעכשיו נאמר שלא צריך חניון תת קרקעי כיוון שחברת "שוהם וספיר" מבקשת להכשיר את הקומה העליונה?!!

מסבירה כי היא מדברת בהיבט התכנוני ואומרת כי בהליכים המשפטיים היו משאים ומתנים שהיו שותפים בהם הוועדה המחוזית, המקומית והיזם והיה ניסיון להגיע לתכנית מוסכמת, אחד הדברים שהוועדה המחוזית התעקשה עליהם הוא נושא החניון...

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי כבר מאוחר ויש לקצר את הדיון.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - פונה למר גלעם ואומר כי יש לשמוע את דברי היועמ"ש, מזכיר כי לניסנוב ולהגר לא אישרו את עבירות הבניה, תובעים אנשים על בניה של פרגולות, במקרה הזה שמדובר על 2.5 קומות שהחבר גלעם מבקש להכשיר!!!!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב שהחבר שטיינר היה חבר וועדה בזמן שאישרו את בית גיל.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב שלא אישר לבית גיל, ואומר כי לאשר את התכנית הנוכחית יהיה פשע, אומר כי יסגור את משרדי ההנדסה על מנת שיכשירו את כל חריגות הבניה בעיר.

מזכיר את נושא פיצול הדירות שביקש להקטין את גודל הקרקע ל-250 מ"ר במקום 350 מ"ר, ניגשו אליו ואמרו לו שיהיה לו מניע אישי, טוען כי גודל המגרש שלו הוא 220 מ"ר, חוזר ואומר שלאשר את החריגה הזו זה פשע, כמו כן הגר וניסנוב ודיירי 101 וגם החבר שטיינר יבואו למר גלעם וישאלו אותו למה להם הוא לא אישר!!!

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי לניסנוב והגר הובהר שהם לא יכולים לבנות, פה מדובר על מבנה שבנוי.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב שגם הם בנו כבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצטרף לדברי החבר שטיינר ואומר שרק לאחר שהיזמים בנו התגלתה עבירת הבניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי היזם שפץ עבר את כל הערכאות ושילם קנס.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להצביע על התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את החבר גלעם כיצד ניתן להצביע על התכנית אם היזם לא מוסמך להגיש את



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

התכנית? מלינה על החבר גלעם שהוא לא נותן לדבר.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מסביר לחבר גלעם כי היועמ"ש אומרת שאין ליזם סמכות להגיש תכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי אם ייקחו עו"ד אחר תהיה לו חוות דעת אחרת, מבקש לקחת יועמ"ש אחר, טוען שיועמ"ש טעונה רגשית. אומר כי הוא מייצג את הציבור.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - נותן דוגמא שגם כשיש בעיות בממשלה מביאים יועץ משפטי אחר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי כרגע מונחת בפניהם רק חוות דעתה ואין להם כרגע חוות דעת אחרת. אומרת להם שיקבלו איזו החלטה שהם רוצים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש להצביע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שקודם הם צריכים לשמוע אותה ורק לאחר מכן להצביע, מסבירה כי לא ניתן לדון בתכנית שהמגיש אינו מוסמך להגיש אותה, לא הוצג נימוק תכנוני שמצדיק את אישור התכנית, לא נבחן נושא החניות כמו שהוא נבחן ביתר התכניות שמוגשות, תקן החניה שהוצג הוא 1:1, כל הדיון שהתקיים הוא הכשרת חריגות הבניה בדיעבד!

מדובר בפגיעה בשלטון החוק, התכנית כמעט זהה פרט לשינויים קלים מתכנית 92, כששפץ פנה לבית המשפט העליון וביקש לכפות על הוועדה המחוזית לחזור ולדון בתכנית 92, בית המשפט הצדיק את הוועדה המחוזית, שואלת איך הוועדה המקומית יכולה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לדון בתכנית שאומרים עליה שהיא אינה ראויה, מסבירה לחברי הוועדה שהם מתבזים באם ימליצו על התכנית הזו, אומנם אין להחלטת הוועדה ערך משפטי, מדובר כאן אך ורק בשמה הטוב של הוועדה.

אומרת כי ניסנו טען בוועדת ערר לעניין תקן החניה כי לפי תכנית 26 המתארית, הוא עומד בתקן של 1:1, ונאמר לו שלא ניתן, כפי שלא אישרו לאף יזם, בתוספת יחידות מבקשים תקן של 1.5 או יותר, כלומר תקן החניה מחמיר, לא יתכן כי יזם שביצע עבירות בניה, או יזם לכאורה חדש, שהוועדה תפטור אותו. מסבירה שוב שהיזם קנה מצב עשוי ולא ביצע בעצמו את חריגות הבניה.

לא יתכן שהנימוק לאשר את התכנית הוא רצון להכשיר את עבירות הבניה כשבית המשפט העליון אמר שמדובר בפגיעה בשלטון החוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי בית המשפט העליון החזיר את היזם לוועדה המקומית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי בית המשפט לא החזיר אותם לוועדה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - טוען כי לא נותנים להם לדבר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת שהיועמ"ש תתקן אותה אם היא טועה, מסבירה כי יש כללים מי רשאי להגיש תכנית, היזם אינו בעל זכויות בתחום כל הקו הכחול, היזם רכש גג, אומרת כי היזם אינו יכול להגיש תכנית.

## מדברים בו זמנית לא ניתן לתמלל.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - לטענתו הדירה אינה חוקית, מבקש לשלוח פקח ולבדוק אם מדובר בדירה של 120 מ"ר שחולקה ל-2.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת באיזה נימוק הם רוצים לאשר את התכנית? אומרת כי הוא לא עומד בתנאי הסף, היזם אינו בעל זכויות, היזם לא ביצע את חריגות הבניה, מבקשת מחברי הוועדה לכבד את עצמם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי התכנית אינה עומדת בתנאי סף.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שואל את המהנדס אם הוא רוצה להרוס את הבניין?





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב שאין להרוס אלא לתת את הדירות לעמידר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציע למכור את הדירות ולתת את הכסף לדיירי הפרויקט ולצרכי ציבור. מציע שדיירי הבניין יגישו את התכנית. לטענתו אם וקנן יידרש להרוס את המבנה זה יעלה לו עשרות מיליונים כיוון שהוא יצטרך לשלם שכר דירה לכל הדיירים לשנתיים כמו כן הדיירים ירצו פיצוי על הפינוי.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להסכים שהמבנה לא ייהרס.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הוועדה אינה בית משפט!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מזכיר שהוא נציג ציבור והבוחרים שלו רוצים להמשיך לגור בפרויקט.

חבר הוועדה מר שי סיום - מבקש מהחבר גלעם להשתמש בצורה מושכלת בנציגות שלו, אומר כי הוא אינו מבין כיצד הוא מיצג את הבוחרים שלו במקרה הזה?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להמליץ על אישור מצב קיים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב לו כי זה לא הדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחבר גלעם כי הוא מקבל החלטה שאינה בסמכות שלו.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציע שהעירייה תגיש את התכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שב ואומר כי בית המשפט קבע שהוועדה תדון בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי הדיון הוא האם להמליץ על התכנית או לדחות אותה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר שמדובר בפרויקט יפה שיש לשמור עליו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מזכיר כי הפרויקט בנוי ויש להכשיר אותו.

עוזב את הדיון:

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב עוזב את הדיון לשיבה נוספת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת אם זה הנימוק לוועדה המחוזית???:? אומרת שהיא תרשום שזה הנימוק של החבר חזן. שואלת מדוע אי אפשר להחזיר את הגדר למקום??

חבר הוועדה מר שמעון חזן - טוען כי הוועדה המקומית אמרה שאין בעיה עם השצ"פ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מהנדס הוועדה הקודם יצא אשם!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי האמירה שיש להכשיר את חריגות הבניה היא אינה נימוק לאישור תכנית!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר שהוא ימליץ ושהוועדה המחוזית תקבל החלטה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לו כי עליו לנמק מבחינה תכנונית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי הנימוק שלו הוא שלאור מצוקת הקרקע, והצרכים לתת דיור לתושבים, המיקום של הפרויקט הוא טוב, נגיש לכל מבני הציבור כמו בתי ספר, מתנ"ס, ממליץ לקנות שם בית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם צריך להתעלם מתקן החניה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר שהוועדה המחוזית תגיד את דבריה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מזכיר כי הוא במעמד ממליץ, ליווה את הדיירים שבנו שם בתים לאחר שהוועדה נתנה היתר בניה, אומר שהדיירים אינם אשמים!

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי כל מה שנאמר נכון, אך הוא חושש שהמבנה ייהרס ויפנו את התושבים ותהיה עוגמת נפש לכולם ולכן הוא ממליץ שהוועדה המחוזית תמצא דרך מבלי להרוס את המבנה ועם הטמעת הדברים שנאמרו בישיבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי השאלה היא האם ראוי לאשר את התכנית שהוגשה על ידי היזם? ולא האם להשאיר את הבניין או לא? שואל האם הוא ממליץ לאשר את התכנית ולהוציא היתר למבנה? או למצוא פתרון אחר?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב בשלילה, ואומר שהיזם לא מעניין אותו, אלא מה יהיה בקריית מלאכי.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שב וחוזר שיש להכשיר את כל החריגות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר שהוא לא דיבר על להכשיר את החריגות, אלא למצוא פתרון שיהיה טוב לכולם ולא להרוס.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציע שוב למכור את הדירות לעמידר, ולא להרוס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מחר כל יזם ייקח שטח פנוי של מבנה ציבור יבנה עליו ואז יכשיר אותו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב שזה לא אותו דבר. אין ברירה אלא לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי ניסנוב אמרו לו שבכל מקום מכשירים את עבירות הבניה שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אם הוועדה המקומית חושבת שיש למצוא פתרון תכנוני להכשיר את החריגות מבחינה תכנונית שהוועדה המקומית תיזום תכנית ולא תקבל תכניות מאחרים, אך לא פתרונות שמשרתים את חברת שפץ ואת גזר הדין שלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הם שותפים לדבר עבירה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - טוען כי מאיימים עליו. מסביר הוא חבר מליאה שבא לשרת את הציבור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לו כי "שוהם וספיר" אינה הציבור של קריית מלאכי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שוב שלא דנים האם להרוס את המבנה או לא. מבקש לא לתת יד לעבירות בניה בקריית מלאכי!

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי הוא אינו נותן, אך יש החלטת בג"צ.

מדברים ביחד לא ניתן לתמלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר לחבר טפירו כי אם הוא מסרב לתכנית הזו, המשמעות אינה שהמבנה ייהרס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לשמוע את החבר בוריס.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי שמע את המהנדס והיועצת ואין צורך לצעוק, הבין מהיועמ"ש כי חברי הוועדה לא יכולים להצביע כי היזם אינו מוסמך להגיש תכנית לכן הוא לא מבין למה כולם רבים. מבקש לומר כי הוא בעד לא להרוס את הבנין כיוון שהמבנה יפה, אך יש לעשות זאת בצורה חוקית. מציע לקבוע דיון נוסף, הוא צריך ללכת.

אומר משפט לסיום שאם היועמ"ש אומרת שהוא לא יכול להצביע כי מדובר במשהו שאינו חוקי, הוא לא יכול להצביע! מסביר כי יש נוהל איך להגיש תכנית, האם כל הנוהל התקיים? אנשי המקצוע אומרים שהנוהל לא התבצע, לכן הוא אינו מבין איך ניתן להצביע!

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציעה להתקשר לחבר בורוכוב בזמן ההצבעה על מנת שיגיד את דעתו.

עוזב את הדיון:

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב עוזב את הדיון.

חבר הוועדה מר שי סיוס - מסכים עם דבריו של החבר בורוכוב, מבקש להוסיף שהקבלן שפץ באופן עקבי מציב עובדות בשטח, הוא קודם בונה ואח"כ בגלל לחץ של תושבים הוועדה צריכה לאשר. אומר שיש לעצור את התופעה. אומר כי הוא מתנגד בחריפות לתכנית.

עוזב את הדיון:

חבר הוועדה מר שי סיוס עוזב את הדיון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לומר כי חברי הוועדה הם בגדר ממליצים, ועם קבלת ההחלטה לא יוצא היתר מיידית, יש צו הריסה בתוקף נכון להיום שקיבל דחייה של שנתיים בביצוע, ולכן אם הוועדה לא תקדם תכנית כלשהיא המשמעות היא כניסה של צו הריסה שיכנס ב-04.2019 ולכן יש להיות חכמים, אומר כי לא ניתן להגיד שדוחים את התכנית ביחד עם התנגדות להריסת המבנה.

לכן מציע שהנושא יגיע לדיון, טוען כי בעיה תכנונית או משפטית שאין לה פתרון, חושב שמדובר בעברייני בניה שיש לנהוג בהם בחומרה, וקיבלו את עונשם מבית המשפט, אך יש למצוא פתרון.

הריסת 2.5 קומות הן מחזה נוראי, יהיה נזק לדיירים, לעירייה ולוועדה. תוגשנה תביעות.

על מנת למנוע מצב זה, יש למצוא פתרון באופן שתוגש תכנית שניתן יהיה לאשר אותה, מציע להכניס את הדיירים להגשת התכנית.

מזכיר שלוח הזמנים דוחק. יתכן וניתן לבקש אורכה בעניין צו ההריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שכאשר יש תכנית ראויה ובית המשפט רואה שמגיעים לישורת האחרונה לא תהיה מניעה לקבלת אורכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי גם אם התכנית תאושר היזם לא יספיק לאשר את התכנית קל וחומר להוציא היתר בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - טוען כי גזר על עצמו להציע חלופות ואומר כי תפקיד הוועדה בהיבט הציבורי להגיע להבנה, ככל שהנושא חוקי, ולמצוא פתרון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי כולם בעד לא להרוס את המבנה, אין לעבור על סדר היום בעניין עבירת הבניה החמורה שבוצעה, בית משפט קבע מספר דברים בנושא חניות וגדרות, יש להגיד מה הוועדה מוכנה לקבל. מבקש שכולם יראו שקבלן שמבצע עבירות ייענש, נותן דוגמא את הקבלן ניסנוב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי בבית משפט יש חוק שאומר שאין עונשין על אותה עבירה פעמיים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שהוועדה מוותרת לקבלן על העונש על ידי האפשרות להכשיר את החריגות. העונש היה קנס והריסה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסכים, אך אומר שניתנה לו האפשרות להכשיר על ידי הגשת תכנית שתהיה מקובלת על כל הגורמים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מזכיר כי לקבלן שפץ אסור לו להגיש תכנית, הוא מגיש את התכנית דרך חבר שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הקבלן נענש, אך עכשיו אי אפשר להכשיר לו את חריגות הבניה. מסבירה כי היה משא ומתן ששפץ ניהל בעבר והייתה תכנית שכמעט הייתה מוסמכת, המקח וממכר היו פתרונויות החניה, והסדרת החריגות, היזם לא צריך לקבל את השצ"פים. שימצא פתרון!

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מה הפתרון?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הפתרון הוא חפירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבין כי לא תהיה הסכמה היום, מציע לצאת לשטח ולקבל החלטות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מסכים עם דברי ראש העיר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי חברי הוועדה לא מסכימים על התכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הוא מכיר את התושבים שגרים בבניינים והם מאסו בפרשה הזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה שהמבנה לא ייהרס אלא יישאר אטום, לא מבינה מדוע לתת ליזם חניות בשצ"פ בגלל חריגה בדירות. אפשר להציג תכנית שמאשרת את גובה הבניין. מבקשת מחברי הוועדה לא להיתמם, ואומרת כי מדובר בהחלטה כלכלית שתאפשר את מכירת הדירות!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - טוען כי הוא לא מסכים עם היועמ"ש וכי יש לאשר את התכנית.

## צעקות לא ניתן לתמלל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה שהמבנה יישאר כמו שהוא, ואומרת כי אם הנימוק הוא הדיירים אז אין פגיעה בדיירים.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי לתחזק בנין של 10 קומות, כאשר יש קומות ריקות, היא גזרה לא הגיונית.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב לחבר גלעם כי הוא נתפס ב"קטנות" ואין זו סיבה לאשר את התכנית. חוזר שוב על הפתרון של מכירת הדירות לעמידר.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להסכים שלא הורסים את המבנה ויוצאים לסיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי חברי הוועדה אינם יכולים לקבל החלטה בעניין ההריסה, כיוון שזאת החלטה שבית משפט מקבל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי השאלה האם חברי הוועדה מאשרים את התכנית כפי שהיא??

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי חברי הוועדה יכולים לקבל החלטה לדחות את התכנית והוועדה תיזום תכנית אחרת.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי זאת לא הייתה ההצעה של יו"ר הוועדה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מציע לקבל החלטה שהם בעד התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר- מזכיר כי היועמ"ש אומרת שאין ליזם זכויות וסמכות להגיש! שואל אם היזם יכול להגיש את התכנית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בשלילה. אומרת שיתכן שעם הדיירים הוא יוכל להגיש את התכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לצאת לשטח ולראות את החריגות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו – אומר כי המשמעות היא שהיזם צריך להגיש תכנית אחרת ואז יהיה עליה דיון. אומר כי זאת ההחלטה!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להקפיד את הדיון. לא מסכים להוריד את התכנית מסדר היום.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע להוריד מסדר היום ולא לקבל החלטה???

חבר הוועדה מר שמעון חזן - צועק ואומר אם היועמ"ש אומרת שלא ניתן לאשר לא מבין מדוע התכנית הגיעה לדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי התכנית הובאה לדיון חוזר בגלל פניה של החבר חזן.

## צעקות לא ניתן לתמלל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו – אומר כי צריכה להיות החלטה בהיבט המשפטי והתכנוני, בהיבט התכנוני- יש להגיש תכנית שתהיה מקובלת על חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר- מסביר כי היזם הנוכחי אינו רשאי להגיש תכנית!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מציע לצאת לסיור ולהוריד מסדר היום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה – אומרת כי יש לדחות ולא להוריד מסדר היום!

חבר הוועדה מר מישל טפירו – אומר כי אם התכנית לא חוקית, אסור לה להיות בסדר היום.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר- מסביר כי יש להוכיח שהתכנית לא חוקית ולכן מציגים ומסבירים בדיון את הדברים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי עילה לדחיית התכנית, שהיזם אינו מוסמך להגיש את התכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לקבל חוות דעת נוספת ולשוב ולדון בתכנית בעוד שבועיים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי זה לא טוב, מזכיר את הפרשה שהייתה בשכונת הסביונים עם היזם שפץ, ושבעבר פסלו את התכנית, כאן מדובר במקרה שנמשך 10 שנים, מבקש לסיים עם זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מדוע חברי הוועדה הקשו על דיורולי, פרויקט שנמשך 20 שנה!!! מציע לחבר חזן לקבל החלטה שאין צורך בהיתר בניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי לא ניתן לקבל החלטה ללא היתר בניה. אומר כי חוות דעת של אנשי המקצוע חשובה לו מאוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי חוות הדעת שלו זה שבאישור התכנית הוועדה מאפשרת לעברייני ליהנות



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

מהעבירה, כאשר התושבים סובלים כבר 5 שנים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - חייבת לומר שמדובר בעניין כללי בלבד, ואין כאן בכלל התייחסות לדיירים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי לכל החלטה שמתקבלת בוועדה יש השפעות כלכליות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי העונש הוא לתושבי העיר, כי היזם כבר שילם את עונשו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת על איזה עונש מדובר אם מכשירים ליזם למכור דירות!

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי אם המהנדס היה גר בבנין הוא היה מבין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא אומנם אינו גר בבנין אבל הוא חי בעיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש להציע הצעה שמורכבת מ-3 סעיפים הקשורים אחד לשני:

1. עמדתה של הוועדה שיש לעשות כל שניתן למניעת הריסת הקומות העליונות.

2. לדחות את התכנית המוצעת על פי המלצת יועמ"ש ומהנדס.

3. הוועדה תפעל ביחד עם היזם להגשת תכנית....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי יש להוריד את היזם מהתכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מתקן כי הוועדה תפעל להגשת תכנית חלופית בתוך 60 יום.

מנהלת הוועדה לתכנון ובניה הגב' שירה מעודה- אומרת ש-60 יום הוא פרק זמן שלא ניתן יהיה להגיש בו תכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שאין להגביל בזמן.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת שיש להכין תכנון, מציעה שלא תהיה נקיטה בזמנים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מציע בינתיים לא להגיש לוועדה המחוזית, אומר כי הוא מבקש שהיזם יבין שאין להם משהו נגדו, מבקשים להסדיר את העניין לטובת העירייה הדיירים והיזם.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי הם מתחמקים מאחריות שלהם כנבחר ציבור, מסכים עם דברי החבר סולימני בהיבט שלא להרוס, הבעיה שחברי הוועדה אומרים שהיזם אינו יכול להגיש את התכנית, מבקש זמן לבדוק את הנושא משפטית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת לאיזה צורך נדרש לו זמן?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להתייעץ עם היועמ"ש של הוועדה הארצית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת אם הוא אינו סומך על החוות דעת של היועמ"ש של הוועדה?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי זכותו לקבל עוד חוות דעת.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי החוק קובע מי רשאי להגיש תכנית.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר- מציע להצביע על ההצעות של החבר סולימני.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי לחילופין ניתן לומר כי הגיעו הרבה חומרים כתובים כגון פסיקות של בתי משפט, והם מבקשים זמן ללמוד את החומר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי מדובר בנושא תכנוני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי הוא בעד ההצעה של החבר סולימני.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שיש לשנות את הניסוח.

מנהלת הוועדה לתכנון ובניה הגב' שירה מעודה - שואלת את חברי הוועדה האם הם בעד התכנית כפי שהוגשה?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב בחיוב.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב בשלילה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי יו"ר הוועדה צריך להחליט שהוא מביא את התכנית להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - חוזר ואומר כי הוא בעד ההצעה של החבר סולימני.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להביא את ההחלטה לישיבה הבאה, אומר כי הייעוץ המקצועי מגיע עם מטענים חורגים מהעבר.

אומר שאף אחד לא שומע את העובדות שאין לקריית מלאכי קרקעות, שמדובר בפרויקט טוב, שבבית גיל נתנו כל השטח בבית ספר האחים, שלרוטנר נתנו פי 2 דירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מאז שהוא כאן הוא לא נותן לאף אחד, לא להגר ולא לניסנוב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שיש לשנות את הניסוח.

מספר דיונים בו זמנית לא ניתן לתמלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להמשיך את הדיון בישיבה הבאה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב בחיוב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מה הטעם? אומרת כי זה סתם להרוויח זמן, כי בסופו של יום לא ניתן לדון על התכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי יש לקחת זמן על מנת להגיע להבנות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי גם אם יגיעו להבנות, יצטרכו לקבל החלטה על התכנית שהוגשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מציע לדחות את הדיון ולצאת לסיור בשטח ולקבל החלטות.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציע להוריד מסדר היום ולקבל תכנית חלופית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי לא ניתן לראות את חריגות הבניה בשטח, הוא מראה את החריגות בתכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם יש דברים שניתן להציע להם לשנות על מנת לאשר את התכנית.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב בשלילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי ראשית יש לדחות את התכנית כיוון שהיא אינה עומדת בתנאי סף, התכנית לא חוקית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

חבר הוועדה מר שמעון חזן - חוזר ושואל מדוע התכנית הובאה לדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ואומר שהתכנית הובאה כי החבר חזן ביקש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - משיב שוועדת המשנה דנה בתכנית והם ביקשו להביא את התכנית למליאה. שואל אם התכנית לא חוקית איך היא נדונה מלכתחילה בוועדת המשנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היועמ"ש אמרה שוועדת המשנה כפופה לוועדת המליאה וחייבים להביא את התכנית.

חברי הוועדה מר יוסי סולימני ומר שמעון חזן - שואלים שוב מדוע מלכתחילה הובאה התכנית לדיון במשנה אם היא אינה חוקית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי חייב להביא אותה לדיון על מנת לדחות אותה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת מחברי הוועדה להפסיק לתקוף אותה ואת המהנדס, אומרת שהיא יושבת ומזדעזעת ואומרת כי הכל מוקלט, גם הצעקות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי עד כה הם עושים את מה שהיועצים ממליצים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי חברי הוועדה צריכים לקחת אחריות, מבקשת לומר כי כשתכנית מגיעה לוועדה המקומית, היא לא יכולה להשאיר אותה על המדף ולהחליט אם היא מביאה אותה או לא לדיון, עפ"י חוק התכנית חייבת להיות מובאת לדיון...

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם גם כשהתכנית לא חוקית היא מובאת לדיון?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה בחיוב. אומרת שגם אם הוועדה תעשה סיור עדיין יש בעיה עם המגיש שאינו מוסמך להגיש את התכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי מדובר בעניין טכני.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת בתדהמה אם חוק התכנון והבניה הוא עניין טכני??

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר שזאת כרגע לא הבעיה, אלא החריגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ומסביר כי זאת התכנית שמונחת על השולחן, ועליו לאשר את התכנית הזאת! ניתן לפסול מהטעמים שהיזם לא מורשה להגיש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מציינת כי החבר סולימני דיבר לעניין ואמר דברים מדויקים.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש מנציגת הוועדה המחוזית שתפסיק לחלק ציונים. מבקש להצביע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את מה הוא רוצה שיעלו להצבעה!?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי הוא מסכים עם ראש העיר שאסור להרוס ויש למצוא פתרון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש להמשיך את הדיון בעוד חודש על מנת לראות את הדברים.

מנהלת הוועדה לתכנון ובניה הגב' שירה מעודה - משיבה שהדחייה לעוד חודש לא תיתן דבר, כי אסור ליזם הזה להגיש





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

את התכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבחינתו לעצור את הדיון, מבקש להציע דבר נוסף לאחר בחינת הדברים ללכת לוועדה המחוזית ולדון איתם שיעזרו לקבל החלטות.

מנהלת הוועדה לתכנון ובניה הגב' שירה מעודה- מסבירה כי את התכנית הנוכחית יש לדחות בכל מקרה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - שב ואומר כי הוא בעד התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי חוות הדעת המשפטית אומרת שהאדם הזה לא יכול להגיש את התכנית, מהטעם הזה ניתן לדחות את התכנית. בכל מקרה ניתן לקבוע פגישה נוספת לזמן שהחברים ירצו לצאת לסיוור בשטח ולקבל החלטות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי חוות דעת משפטית תלויה בעו"ד, יכול להביא עוד חוות דעת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי דחיית הדיון, דוחה את הדיון המהותי, אם הוועדה סבורה שיש לתת פתרון ל-2.5 קומות, דחיית הדיון בתכנית זאת מעכבת את הפתרון לקומות! כי אז יהיה אפשר להתקדם לשלב הבא ולקבוע פגישה עם הוועדה המחוזית, שהיא הגורם המאשר, ולבוא איתם בדיון ודברים לגבי תיקון התכנית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי הייעוץ מתקיים מול לשכת התכנון ולא מול הוועדה המחוזית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מדוע הדבר לא נעשה לפני 3 חודשים??

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היא לא יכולה למנוע את קיום הדיון בתכנית, ואומרת כי גם נציגת הוועדה המחוזית אומרת זאת. אומרת כי כשהיזם הגיע בפעם הראשונה למחלקת ההנדסה הוא נשאל מי הוא ונאמר לו שהוא לא יכול להגיש את התכנית, אך מסבירה להם כי היא, היועמ"ש, אינה הוועדה המקומית והיא לא בעלת זכות הצבעה, התכנית מובאת בפני חברי הוועדה, שהם הערכאה הדיונית בה צריך להתקיים הדיון, ושם תתקבל החלטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הם ניסו להניא את היזם מלהגיש כיוון שאין לו סמכות להגיש את התכנית, אך הוא התעקש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מדוע אין חוות דעת משפטית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה שהוועדה היא גורם ממליץ ולא יוצאת מהוועדה החלטה שיפוטית, מחדדת כי על ההחלטה שתינתן לא ניתן להגיש ערר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי מרגע שהתכנית הוגשה לוועדה, היא מחויבת תוך 60 יום לדון בתכנית ולקבל החלטה, אחרת היזם יכול להגיש את התכנית ישירות לוועדה מחוזית. והמשמעות של לקבל תכנית ללא החלטת ועדה מקומית היא שלילית.

חוזרת על הדברים שהחבר סולימני אמר: כולם הסכימו שלא מעוניינים בהריסת הקומות. החוק אומר מי מוסמך להגיש תכנית, אם חברי הוועדה רוצים לקבל חוות דעת נוספת הם יכולים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי החבר גלעם לא יכול לבדו לקבל החלטה בעניין חוות דעת נוספת ליועמ"ש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי התכנית תיגנז כיוון שלא ניתן להתקדם איתה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה לחבר גלעם כי הדחיה שלו מעכבת את התכנית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - פונה לחבר גלעם ומפנה אותו לסדר יום, בו רשום כי היזם לא רשאי להגיש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

חבר הוועדה מר דוד גלעם - חוזר לבקשה שלו לצאת לשטח.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מבקש להצביע לדחות, מציע כי אם רוצים לשבת על התכנית ולקבל החלטות לא לחכות עוד חודשים, אלא לשבת עכשיו ולקבל החלטות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי יש זמן לתכנית, ברור כי התכנית תדחה ולכן הם מבזבזים זמן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי הוא ממליץ לא להחליט ובחלוף 60 יום התכנית תעבור לוועדה המחוזית והם יקבלו החלטה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת היכן האחריות של הוועדה המקומית!?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - טוען כי אי דחיית התכנית תקבור את הפרויקט. ואומר כי דחיית התכנית תאפשר הגשת תכנית חדשה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להצביע.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי לא מדובר בדחייה סופית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי עוזבת את הדיון לשיבה נוספת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הוועדה צריכה ליזום תכנית.

מספר דיונים בו זמנית לא ניתן לתמלל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי נאמר ליזום כי מדובר בתכנית לא ראויה, והיזום יודע מה התכנית הראויה, המחלוקת הייתה שביקשו ממנו לפצל היתר לשני שלבים, רצו לראות שקודם הוא בונה מרתף חניה ולאחר מכן יתנו לו היתר לקומה ה-2. הוויכוח היה על שלביות. הוועדה המחוזית ביקשה שהחניה תבנה מתחת לשצי"פ. כמו שהוועדה דורשת תקן חניה מכולם היא צריכה לדרוש כאן! תקן החניה שהיזום מציע הוא 1:1 כאשר הוא לוקח את השצי"פ העירוני.

צעקות לא ניתן לתמלל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אף עיר לא נותנת פתרון חניה ליזום על חשבון השטח הציבורי!

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש שתוגש תכנית שתהיה מקובלת.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציע לדחות התכנית ולבקש כי מי שרשאי להגיש תכנית יכין תכנית חדשה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי קשה לו להחליט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מציע ליזום תכנית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לא לאשר ולא לדחות, אלא לבקש תיקונים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי לא ניתן לבקש תיקונים ממי שאינו מוסמך להגיש את התכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מציע לקבל את ההצעה של החבר סולימני.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אם חברי הוועדה רוצים לדחות את הדיון שיצביעו. אך אומרת להם כי הם קוברים את התיק.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מצדד בדברי היועמ"ש.

## ההקלטה הופסקה להתייעצות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לנסח את ההחלטה: הוועדה מחליטה לדחות את התכנית, מאחר והם מקבלים את חוות דעת היועמ"ש שהיזם לא מוסמך להגיש את התכנית לפי חוק, כמו כן מדובר בתכנית שכל מטרתה הסדרת חריגות בניה. הוועדה סבורה כי יש למצוא פתרון שימנע את הריסת 2.5 הקומות ותנחה את הגורמים המקצועיים לבחון את הדרך הראויה לעשות זאת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי הוא מסכים להכל אך מבקש מבחינת הניסוח לרשום כי:

1. הוועדה דוחה את התכנית עפ"י חוות הדעת של היועמ"ש והמהנדס.

2. ככל עמדתה של הוועדה היא שיש להימנע מהריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לא לרשום להימנע מהריסה, כיוון שבית המשפט נתן צו, יש לרשום יש למצוא פתרון להימנע מהריסה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - ממשיך:

3. הוועדה מודעת ללוח הזמנים הקצר ומשכך תיזום תכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לא לרשום זמנים, שיפנה למהנדס וידאג שיקדם את התכנית. מסבירה לו שהוא נכנס לענייני בית המשפט.

ממליצה לומר:

הוועדה סבורה כי יש למצוא פתרון שימנע את הריסת 2.5 קומות והיא מנחה את הגורמים המקצועיים. אומרת לרשום כי יש ליזום תכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם אפשר לרשום שהתכנית תהיה בתיאום עם היזם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שזה אסור כי אין לו מעמד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת להקריא:

הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מקבלים את חוות של היועמ"ש כי מגיש התכנית אינו מוסמך להגיש תכנית על פי חוק.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי אמר שהם מקבלים את חוות היועמ"ש ומהנדס.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי חייב נימוק.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - הוועדה דוחה את התכנית עפ"י חוות אנשי המקצוע.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת מה הייתה חוות הדעת?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי היועמ"ש הגישה חוות דעת!

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מסביר כי היא לא יכולה להגיש חוות דעת כי מדובר בהמלצה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

חבר הוועדה מר מישל טפירו - החוות דעת הייתה שהמגיש אינו חוקי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - אומר כי היזם יכול לטעון כי מותר לו להגיש תכנית, שואל אם הוועדה יכולה להיות מגיש התכנית?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב בחיוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי צריך תב"ר על מנת להגיש תכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אם הוועדה יוזמת תכנית היא צריכה לממן אותה! אומרת שמימון התכנית יבוא מהיטל ההשבחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי ניתן לממן את התכנית ממכירת הדירות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי זאת שאלה משפטית אם הוא לא יכול למכור את הדירות, ניתן לממן מכספי ההשבחה בזמן מכירת הדירות. אומרת כי היא אינה מוכנה לקבל כסף משפץ.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל האם ניתן לקבל החלטה שלא מאשרים את התכנית שהוגשה, מציע כי היזם יכניס בה שינויים בתיאום עם מהנדס העיר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי מי שמוסמך להגיש תכנית, יכול לתקן את התכנית בתיאום עם מהנדס העיר. אומרת כי הוועדה צריכה ליזום תכנית כי לה יש אחריות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מציע לא לקבל כעת החלטה ולהיפגש שוב בעוד יומיים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי יש לקבל החלטה שדוחים את התכנית ולאחר מכן לקבל החלטה כיצד מתקדמים. מסביר כי חייב לדחות את התכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מציע לפנות לחברת עמידר שהם יגישו תכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי להכניס את עמידר לפרויקט יפגע בדיירים הקיימים.

## ההקלטה הופסקה - יוצאים להפסקה

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת להמשיך להקריא :

2. הוועדה סבורה כי למצוא פתרון שימנע את הריסת 2.5 הקומות ותנחה את הגורמים המקצועיים לבחון את הדרך הראויה לעשות זאת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל למה לבחון ולא להגיש תכנית???

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי אין בעיה שהוועדה תגיש תכנית, אך הם לא רוצים לספוג עלויות!

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי הדרך הראויה היא להגיש תכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל האם אפשר לרשום ניסוח שלא ייתר את היזם?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא יודעת מי היזם והיא לא תרשום ניסוח שהיא אינה שלמה אתו.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מזכירה שהיועמ"ש אמרה שהיזם אינו רשאי להגיש תכנית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - חושבת שמין הראוי שהוועדה תספוג את העלויות, ושחברת שפץ תצא מחוץ לתמונה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי ניתן כפי שהמהנדס אמר אם משרד הבינוי והשיכון ירצה לקחת את הדירות ולמכור אותן.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מזכיר כי אי דחיית התכנית = עיכוב התכנית, מציע לדחות ולאחר מכן לקבל החלטה מי יגיש את התכנית העירייה או יזם אחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - שואל אם יזם שרשאי להגיש את התכנית על פי חוק יגיש את התכנית הוועדה תדון בתכנית, ואם לא, הוועדה תגיש את התכנית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב. אומרת כי אם היזם ילך עם התכנית הזו לוועדה המחוזית היא תדחה, אומרת כי דחיית התכנית תיתן כבוד לחברי הוועדה. לא יאשרו ליזם להשתמש בשצ"פ ולהשאיר את החומה לכיוון השצ"פ.

## לבקשת היועמ"ש ההקלטה הופסקה - דיון פנימי

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי הוא נגד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת לו שיצביע נגד.

מקבלים את עמדת היועמ"ש כי מגיש התכנית אינו מוסמך להגיש את התכנית על פי החוק. הוועדה סבורה כי יש למצוא פתרון שימנע את הריסת 2.5 הקומות ותנחה את הגורמים המקצועיים לבחון את הדרך הראויה לעשות זאת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - 5 בעד 1 נגד.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי קודם היה צריך להצביע על ההצעה שלו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר לחבר גלעם שצריך לדחות את התכנית על מנת שמשוהו אחר יגיש.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר שמאושר פה אחד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת אם צריך להתקשר לחברים בוריס בורוכוב ושי סיוס?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב בשלילה.

## החלטות

הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה מקבלת את עמדת היועמ"ש כי מגיש התכנית אינו מוסמך להגיש את התכנית על פי חוק.

2. הוועדה סבורה כי יש למצוא פתרון אשר ימנע את הריסת 2.5 הקומות ותנחה את הגורמים המקצועיים לבחון את הדרך הראויה לעשות זאת.

החלטה: מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר יוסי סולימני, מר דוד גלעם, מר שמעון חזן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

מר בוריס בורוכוב\*, מר שי סיוס\*.  
(\* = נכח בדיון לא נכח בהצבעה).

מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת מליאת הועדה המקומית ננעלה בשעה 15:14.

---

אליהו זוהר  
יו"ר הועדה

---

אדרי נעם רווחה  
מהנדס העיר