



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 20/08/2020
ל' אב תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית-מקוננת בזום

ישיבה מספר: 202006 ביום רביעי תאריך 29/07/20 ח' אב, תש"ף בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר שלומי מלכה	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

נציגים:

גב' נרדית אסלנוב נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר יעקב טלה	חבר הועדה
גב' מירי דדון	חברת הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

מר רם סלהוב

סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 20/08/2020
ל' אב תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית-מקוננת בזום ישיבה מספר: 202006 ביום רביעי תאריך 29/07/20 ח' אב, תש"ף בשעה 09:00

(קובץ 0 zoom דקה 5:54 – 7:10)

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:50 בצורה מקוננת בזום. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202005 מיום 21.06.2020.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני רוצה להקריא לפרוטוקול את הנוכחים בישיבה. מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה, מר אליאור עמר. וזהו, נכון? לא שכחתי מישהו? זה החברים. נציגים יש לנו את נרדית מאיגוד ערים לאיכות הסביבה, נעם, עידית, משה, שירה ויורי. אמרתי את כולם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית. ישיבה מספר 202006 ביום רביעי 29/7/2020, ח' באב תש"ף. בבקשה.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה ומר יוסי סולימני.

נושאים על סדר היום:

1. מחסנים דירתיים במבנים של פינוי בינוי.

מהנדס העיר מסביר כי התקבלה החלטה במליאה בעבר, כי לכל יחיד חדשה שתבנה יהיה מחסן דירתי שגודלו לא יפחת מ-3 מ"ר נטו. בעקבות טענות מצד היזם היחידי בשלב זה המבצע פינוי בינוי, לחוסר כדאיות כלכלית, העלה סגן ראש העיר, מר יוסי סולימני, נושא לדיון בהחלטת מליאת הועדה להחלטה זו לגבי פרויקטים של פינוי בינוי.

מהנדס העיר ממליץ שלא להחריג פרויקטים של פינוי בינוי מהחלטה זו ואף הציג חו"ד שמאית השוללת טענה של חוסר כדאיות כלכלית זו מצד היזם.

(קובץ 0 zoom דקה 07:12 – 1:29:00)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון של המליאה זה נושא המחסנים הדירתיים. אם אתם זוכרים, אנחנו לפני מספר חודשים, היתה החלטה של הועדה שלנו שכל בניין חדש שבונים, הקבלן יבנה לכל דירה, יצמיד לכל דירה מחסן שגודלו לפחות 3 מטר מרובע נטו. עלתה סוגיה שבפרויקטים של פינוי בינוי, בגלל בעיה של כדאיות כלכלית, אולי להחריג אותם ובנושא פינוי בינוי החיוב הזה לא יבוא לידי ביטוי, בסדר? זה עלה בנושא של ה-101, אנחנו נעבור את זה בשלב הבא, אבל היזם העלה את זה שלא כלכלי לו שהוא מייצר מחסן לכל דירה וזה מחסן שהוא לא יכול למכור אותו לדבריו. יש שאלות לגבי זה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן. אי אני רוצה לדעת מה העמדה שלך בנושא הזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מזהה את הקול שלך, אבל מי שמדבר, שיגיד את השם שלו, כי לא כולם רואים את כל המסכים של כולם.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי, אז אליאור מדבר. אני רוצה לדעת, אני תמה על העמדה של הקבלן של 101 שקיבל כל כך הרבה דירות נוספות מעבר למה שהיה בהתחלה ועדיין מתלונן על חוסר כדאיות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראו, אני עוד לא מדבר על ה-101, הבאתי מאיפה הנושא הזה צץ, זה בישיבה הבאה יהיה, אבל בסדר, אתה יכול להגיד, אפשר לדבר על זה בצורה יותר פרטנית, אין לי בעיה בנקודה הזאת.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, אני רוצה להגיד משהו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אני שומע, סליחה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נושא הדיון הראשון שעומד עכשיו לדיון זה הנושא של האם אנחנו מוותרים בפרויקט פינוי בינוי על מחסנים דירתיים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה הנושא שעומד לדיון, ואם אנחנו נקבל החלטה אז היא גם תחול על דיברולי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, זה לא לוותר על ההחלטה של מחסן לכל דירה בפרויקטים חדשים, אלא אך ורק בנושא של פינוי בינוי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אמרתי, פינוי בינוי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, אז אני הצגתי את זה. אליאור עמר,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אני אומרת שההחלטה הזאת גם תחול על זיו ישראל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, זה מה שאמרתי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ולמה צריך את זה עכשיו, מה הלחץ?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כדי שזה יחול על זיו ישראל. כי נכון להיום התחולה על זיו ישראל שהם צריכים מחסנים וזה יוצר להם קושי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אסביר את זה, זה בנקודה הבאה של הדיון. אני אסביר את הנושא הזה בצורה יותר מפורטת. זה אמנם הנקודה הבאה של סדר היום, אבל אנחנו בהחלטה. תנסו רגע לא לדבר יחד בו זמנית, בסדר?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, אני רוצה להגיד משפט לפני שאתה מציג את הדברים. זה נכון שזה מיידי יהיה כלפי זיו ישראל, אבל יש פה החלטה רוחבית שהמשמעות שלה היא לגבי כל פרויקט פינוי בינוי שיהיה בעתיד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו משמעות הרבה יותר גדולה מזו ישראל, עם כל הכבוד לו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, אני אשתף בעצם את הנקודה הבאה. היה דיון בוועדת משנה כי אין פה הקלות, לנושא של,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אפשר להציע אחרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, האמת שחשבתי שאפשר להציע אחרת, שתתקבל החלטה שהדיון בנושא מחסנים יהיה לגופו של עניין בכל פרויקט ופרויקט לפי הנסיבות, הבעיה היא שזה נשמע לא טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: בעייתי בחלק מהמקרים לבקש, בחלק מהאנשים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ההחלטה של וועדת הערר היתה החלטה שאנחנו, בסמכותי כאילו לדרוש מיזם שיעשה מחסנים לכל דירה, בסדר: אם אנחנו נבוא ונקבע שאנחנו מחריגים את ההחלטה הזאת שהיתה, של מחסנים לכל דירה חדשה שנבנית מפנינו בינוי, עדיין ההחלטה ספציפית לכל מגרש, אם יוכיח יזם שמבחינה כלכלית זה מיותר את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט והפרויקט, ההקמה שלו בסכנה, אז אנחנו נדון בזה לגופו של עניין. ואנחנו בעצם ההחלטה הזאת משאירים את ההחלטה שכל יזם שבונה בניה חדשה, שלא קשורה לפינוי בינוי, יידרש לעשות מחסנים בסדר גודל של 3 מטר מרובע מינימום לכל יחידת דיור, ובפינוי בינוי אנחנו נבחן את זה, אם הוא יוכיח את עצמו שאכן כלכלית, אפשר להביא גם אנחנו שמאי שיבחן את הנושא הזה. ואם אכן תהיה חוות דעת שהפרויקט הוא לא כדאי כלכלית, העירייה תוכל להחליט שהיא מוותרת בנושא הזה, או מחליטה להיפך, לחייב אותו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: נעם, רק להבין, כשמדובר על מחסנים דירתיים במבנים, מדובר שהכוונה בכל בית יהיה מחסן או שמדובר בלובי למטה, תהיה שורה של מחסנים בהתאם לכל הקומות למעלה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משנה, אני אסביר מה העניין.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כי הכדאיות הכלכלית, אז אם אתה אומר שזה מחסן בכל דירה אז אני מבין למה יש לו הפסד. אבל אם הלובי למטה הוא לובי גדול ששם גם ככה יש חלל, שהוא יהיה חלל פנוי, אולי אפשר לדרוש ממנו שם ריבועים לכל דירה, כמו שנמצא בהרבה מקומות, אני לא מבין מה הבעיה, מה הכדאיות הכלכלית שיש לו?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אגב, אני מזכיר בבקשה, נעם, שבישיבה, שוב, מאחר ואנחנו לכאורה דנים על נושא רוחבי אבל בתכלס מדברים על זיו ישראל, למרות שזה הסעיף הבא, בישיבה הקודמת שעסקה בנושא של זיו ישראל, אני די משוכנע שכשהיזמים, או אפילו אתם, אנשי המקצוע, הצגתם את הפרויקט, היה מדובר שם שבקומת המרתף, באחת מקומות המרתף יהיה מחסן צמוד לכל דירה. אז אולי אני לא זוכר נכון, אבל אני מציע, אולי מישהו מכם זוכר קצת יותר מדויק ממני,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אליאור, יתרה מכך, אני מנסה להבין מה הבעיה בכדאיות כלכלית כשאנחנו נותנים לו חללים גדולים מאד בלובי ובמרתף למטה שבאמת נעם מדבר עליו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

אם שם סוגרים חדרים שהם 3X3 או 2X3 כמו שהחוק מחייב, מה הבעיה בכדאיות כלכלית שם?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: א' נכון ואתה צודק, אבל אני חושב יותר מזה, לקחת צעד אחד קדימה. בישיבה הקודמת, לפני שתי ישיבות, כשהיזם הגיע לוועדה והציג את הפרויקט, נאמר בפירוש שבאחת מקומות המרתף יהיה מחסן צמוד לכל דירה. אני זוכר את זה די בוודאות. אפשר להסתכל על הפרוטוקול.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: במקרה של מחסן לכל דירה אין בזה כדאיות כלכלית כי זה תופס שטח שם בכניסות של הבית,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא משנה, זה יכול להיות גם בפורמט שדיברת עליו, זה לא משנה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כי הוא בטח מתחייב על הדירות לפי מטראז' שהוא נתן בפנינו בינוי. אבל אני אומר, חללים גדולים, למה לא לחייב אותו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, אני חושב משהו, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, שניה ברשותך, אני רק רוצה להשיב לשלומי מלכה. ההחלטה היתה מינימום על 3 מטר. זאת אומרת 1.5X2 מטר, בגלל שאנשים משתמשים בלובאים הקומתיים, בחדרי המדרגות, במרפסות, הם קונים מחסנים כאלה, והחזית של העיר נראית רע מאד. ובתוך הבניין נראה רע מאד. יש פה משפחות דתיות לא מעט, כשאנשים באים לקידוש של יום שישי אז הם מארחים, ואז יש להם ציוד ללינה וכאלה, אנשים באים לקידוש, הם לא באים לארוחת ערב ונוסעים הביתה, אלא הם באים לכל השישי שבת. הדברים האלה יצרו בעיות פה בעיר, אנשים התלוננו גם אצלנו בהנדסה איך אפשרנו ליזמים לבנות בתים, דירות, יחידות דיור, בלי מחסנים. מפה נבע הצורך. ואמרנו שלפחות 3 מטר מרובע יידרש יזם לתת. וזה גם בישיבת הרישוי שהיתה לגבי התכנית, לגבי היתר הבניה של היזם הזה של ה-101, נאמר לו הדבר הזה ובגלל זה (נשמע מקוטע) בנושאים האלה. היזם בפגישה שעשה אחרי הישיבה, חבריה, מי שמדבר לא קשור לישיבה אני מבקש לשים את עצמו ב-mute. אחרי זה, בישיבה שהיתה אחרי זה, בא היזם ואמר שלא כלכלי לו והוא אמר אין בעיה, זה מה שאתם דורשים אז אני לא אבנה. כמובן הדיירים באו ואמרו אז אנחנו לא צריכים מחסנים וכו' וכו', וזאת היתה הסיטואציה. בגלל זה הנושא הזה עלה, אנחנו אמרנו שאולי אם באמת זה לא כלכלי, להחריג את הפינוי בינוי. עכשיו אני עניתי לשאלה, אם יש למישהו לפרוטוקול לדבר בקשר לזה אז הוא יכול לדבר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני רוצה בבקשה להתייחס לעניין הזה. תראו, העניין הזה של זיו ישראל כמו שאתם יודעים זה פרויקט שעומד בלב העיר כבר למעלה מ-20 שנה. והיום למעשה אנחנו ממש שניה לפני שאנחנו מצליחים לחלץ אותו מהקיפאון שהוא היה נמצא בו מכל מיני סיבות, בחלקן הגדול בגלל היזם, בחלקן הגדול בהתנהלות של העירייה בשנים מסוימות, לא משנה, אין טעם להיכנס לזה כרגע. עכשיו, ההנחיה המרחבית שהתקבלה בעניין המחסנים, לטענתו של היזם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יוסי, תתקרב לטלפון או למחשב כי אתה לא נשמע ברור. בבקשה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ההנחיות המרחביות שהתקבלו, שאני חושב שככלל הן נכונות, בעניין ההצמדה של מחסנים לדירות, התקבלה בשלב שלפני מספר חודשים, שהוועדה קיבלה אותן, וצריך לזכור שהיזם הזה מתנהל מולנו כבר הרבה מאד זמן, בוא נגיד, יש לו גם טענות משפטיות בהקשר הזה. עכשיו שומעים אותי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בכל מקרה, אני אומר שהדבר האחרון שנשאר באישור או בדרישות שלנו לדבר הזה, זה הנושא הזה של המחסנים ואני חושב שאנחנו יכולים להחריג את הנושא הזה של פינוי בינוי, צריך לזכור שפינוי בינוי זה גם כן השקעות אחרות, זה התחשבנויות אחרות, זה קלקולציה אחרת. ואני אומר, אנחנו לא צריכים להיכנס לזים פה לתוך התחנות ולבדוק אם הוא מרוויח וכמה הוא מרוויח, זה לא עניינינו. אבוי אם יהיו פה יזמים שלא ירוויחו כסף. ואחרי כל התלאות שאנחנו כוועדה וכעירייה ובעיקר בעיקר אותם תושבים שנמצאים כבר למעלה מ-15 שנה בדירות שכורות, בזמן שהם כבר מזמן היו יכולים לגור בבתיים חדשים, אז אחרי כל הדבר הזה, כל מה שנשאר עכשיו זה לאשר את הדבר הזה, אני חושב שאנחנו צריכים לאפשר את זה, מה גם שיש לזה את השיקול המקצועי, ההגיוני, הציבורי. ואני אומר, שוב, ככל שמדובר בבניה חדשה, אין שום סתירה בין ההחלטה שהתקבל בוועדה, שאני חושב שהיא נכונה, לגבי דרישה לכתחילה מהיזם לבנות מחסן לכל דירה. אבל המקרה הזה הוא מקרה שונה, גם בגלל שההתארכות של פרק הזמן שבו אנחנו מתנהלים מול היזם הזה, גם בגלל המצב של הדיירים, גם בגלל סיבות נוספות. אני חושב שאנחנו צריכים להחריג את נושא הפינוי בינוי מהדרישה הזאת, ככל שזה מתאפשר ופשוט להתחיל לרוץ עם הדבר הזה. לא יכול להיות שהפרויקט הזה ימשיך להיות תקוע פה עוד 10 שנים, פשוט לא יכול להיות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני מאד מקווה שזו באמת הבקשה האחרונה שלו, כי לדעתי אחרי שנאשר לו את העניין של העדר מחסנים הוא יבקש את הקאנטרי להשתמש בו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בדיוק, שלומי, בדיוק. זה בדיוק מה שאני רוצה להגיד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני באמת חושב שזה, תשמע, אם יש חללים גדולים למטה, אני אגיד לך מה יקרה, הם יקבלו דירה בלי מחסן כי הם בלחץ עכשיו להיכנס ולקבל דירות, כשהם ייכנסו, יקבלו את הדירות ויראו שאין מחסן הם יתחילו לסגור מרפסות לטובת זה, ואז ייכנסו אליהם בצורה של אכיפה, למה אתם סוגרים מחסן פה ולמה אתם סוגרים מחסן שם. לטובת הדיירים, אם יש חללים גדולים למטה עדיף לעשות להם מחסנים, אחר כך אנחנו נמנע בעיות. זה שהוא לוקח את האנשים פה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ולא בפעם הראשונה הוא עושה את זה, שלומי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל מה שתחליטו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה שניה להתייחס לזה בשלושה משפטים. נעם, ברשותך. אני כמובן יכול,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה רגע, אני רוצה לדבר, אם יש לכם משהו להגיד, קודם כל בשיחה לא פורמלית בינינו, אם אורן יוכל שניה להוריד את ההקלטה. אורן, אתה יכול?

(הפסקה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין שום בעיה, הדיון הזה הוא חלק מדיון וועדה, שהוא יהיה מוקלט. אנחנו לא מסתירים שום דבר, שתהיה שקיפות. אתה לא שם לב אבל אתה לא מוקלט. מה הכוונה שלא מוקלט? שכל הדיון שהיה עכשיו, שכולם דיברו, הוא לכאורה לא חלק מהפרוטוקול, זה דיון שצריך להיות חלק מהפרוטוקול.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: את כל מה שאני אמרתי אני אמרתי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סוגרים הקלטה כשרוצים להגיד משהו שהוא קשור לפגיעה בזכויות הפרט, לא סוגרים דיון שלם שנוגע לדבר, מה זה הדבר הזה? ומשתיקים אנשים, אותי השתיקו. עד עכשיו הייתי צריכה כדי לדבר, כדי להגיד את המשפט הזה, כמעט עזבתי את הזום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

כדי להגיד את המשפט הזה הייתי צריכה לבקש בווטסאפ מבתיה שתפתח אותי, מה זה משתיקים אותי בדיון? גם פותחים דיון בסוגריים וגם משתיקים? איזה מן דבר זה, איזה מן התנהלות זאת? באמת. אנחנו מחר ניתפס כעבריינים, מה אנחנו מנסים להסתיר משהו? יש משהו שאנחנו מנסים להסתיר? למה הדיון הזה לא דיון מוקלט?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : עידית, אני לא מבין למי את באה בטענות, אנחנו לא הפסקנו את ההקלטה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הטענות לנעם, לא לך, יוסי, רק לנעם. אני רוצה שהדיון הזה יהיה מוקלט, לטובתכם, לטובת העירייה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : עידית, אין בעיה, עידית. בואו עכשיו נגיד את זה שזה הכל מוקלט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מחר מישהו יגיד שאתם דיברתם בחדרי חדרים. יש לכם מה להסתיר? כל הטענות של שמעון הן טענות יפות וטובות, אבל תגידו אותו מוקלטות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז אני מבקש גם לחזור על הטענות שלי אחרי שמעון בבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שהכל יהיה מוקלט, למה צריך לעשות, דיון חצי שעה לא מוקלט?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : קדימה שמעון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חבר'ה, אני נותן לכם לדבר יותר מדי נראה לי, התפרעתם בלי להרגיש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : או, יפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רק שניה, נראה לי עכשיו פצצת אטום נוחתת במדינת ישראל וכולם רועדים עכשיו. בואו נתחיל לעשות דיון כמו שצריך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בדיוק, ראש העיר, בדיון מוקלט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה, טוב מאד, שיהיה מוקלט, אנחנו מסתירים משהו בעולם הזה?

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הכל בסדר, אנחנו אומרים רק את האמת, מה שהאמת אומרים אותה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לכן אין בעיה להקליט את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון. לגבי הסוגיה הזו, מה שהעלה המהנדס, לגבי הסוגיה של פינוי בינוי בהחלטה לא גורפת, כמו שאמרה עידית, אין בעיה גם, כל דבר לגופו של עניין. ההחלטה שלנו שיצאה, אני שמעתי את זה אפילו מהדברים של יוסי. ההחלטה שהעלה אותה המהנדס בהקשר למהנדס. דבר הכי טוב שיכול להיות, באמירה קודם כל נכונה. מצד שני, ההחלטה הזו באה לאחר, אפשר להגיד רק 20 שנה, שהתהליך הזה של פינוי בינוי, של קריית מלאכה, בלוק 101 לדורותינו הוא נמצא במצב שהוא נמצא היום. השאלה, אנחנו צריכים לחשוב עכשיו בשכל ישר. או שפרויקט כזה, מסיבות כלשהן, אי אפשר לומר עכשיו הוא מאיים,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

הוא אומר, הוא אומר דיירים, אני לא מסתכל על הדברים האלה. אני מסתכל באמת מקצועי, במיוחד שיש (נשמע מקוטע) ואני אומר דבר פשוט, אם באמת לגופו של עניין יש בעיה מבחינתנו במחסנים לגבי כל קומה, אם אפשר לחשוב אולי (נשמע מקוטע) מחסן אחד לפחות של 3 מטר לקומה אפילו, כדי אולי לשים רק את האופניים, איזה משהו קטן שבאמת לא יהיה במבואה של הדירות. (נשמע מקוטע) שהמחסנים לפי הדיירים שנמצאים או בתי אב שנמצאים. בגלל זה (נשמע מקוטע) ולעתיד הבא בעזרת השם, בפנינו בינוי העתידי של קריית מלאכי, באמת כל דבר לגופו של עניין. אני חושב שבפנינו בינוי יש השלכות מאד מאד קשות מבחינה כלכלית אם זה כן כלכלי או לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, בבניין כמו שצריך, בכל בניין בארץ שמתכננים אותו, כשאין מחסנים לכל הדיירים עושים חדר דיירים או מחסן כללי לכולם. בפרויקט הזה אין כזה דבר. זאת אומרת, אם אני לא הייתי אחד מתוך ה-81 מחסנים שיש, לא זכיתי במחסן כזה, לא הצלחתי לקנות, אני דייר אחר, אז אני את האופניים האלה אין לי איפה לשים. אני את הכיסאות כתר פלסטיק שהמשפחה שלי באה לקידוש בשבת אין לי איפה לשים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אמורים להיות 81 מחסנים נכון להיום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא תכנן 81 מחסנים ויש 195 דירות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז הוויכוח פה הוא לא על האם יהיה לכל דירה מחסן, אלא האם ל-110 מתוך ה-195 דירות יהיה מחסן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יהיה להם איפה לאחסן את הדברים שלהם, כן. הם יצטרכו לאחסן את זה באחד החדרים בבית, או מה שיקרה, שאני צופה שיקרה שזה יהיה בחדר מדרגות, בלובי הקומתי, אולי למטה בלובי הראשי אפילו, במרפסות, כל הדברים האלה, כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כלומר רגע, נעם, למחצית מהדירות צריך להיות מחסן כבר היום, נכון? לפי התכניות הנוכחיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפי התכניות הנוכחיות יש היום 81 מחסנים נדמה לי, אם אני זוכר טוב, אם אני לא טועה, 81 מחסנים לדירות, שאר המחסנים זה מחסנים למסחר. אין חדר דיירים או מחסן ראשי, חדר עגלות או משהו כזה שיש בבניינים אחרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) נעם, זה אחד. ושתיים, אם האחרים סיימו (נשמע מקוטע) אפשר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור עמר התחיל לדבר והוא עכשיו ב-mute.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אני לא ב-mute, אפשר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, דבר, דבר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב. כמה נקודות ברשותכם, אני אנסה להיות תמציתי. ראשית, חלק מהדברים שסולימני אמר, אמר בצדק ובאמת הכל נכון והצורך לקדם את הפרויקט הזה כמה שיותר מהר, אני לא מתעלם ממנו לרגע, ההיפך, אני תמכתי בקידום של הפרויקט למרות שאני חושבת שתוספת זכויות הבניה שהיתה שם היא מוגזמת, אבל יחד עם זאת העובדה שהפרויקט הזה, כמו שיוסי אמר בצדק, מתמשך ונמתח כבר יותר מדי שנים, מחייבת אותנו לנסות לחלץ אותו מהפלוטור ולעזור לו ללכת קדימה. אבל התחושה היא באמת כל פעם שקורה משהו וכל פעם שהפרויקט הזה, אנחנו מרגישים שעוד רגע, איך יוסי אמר, עוד סנטימטר וחצי הוא מתחיל, אז היזם לוקח את זה סנטימטר וחצי אחורה במקום להתחיל לעבוד. וגם פה אני חושב שזו התחושה וזה המצב. אני מזכיר שוב שבישיבה הקודמת כשהנושא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

הזה נדון הקבלן אמר שלכל דירה יהיה מחסן צמוד, אני מבקש משירה ללכת לפרוטוקול ולהוציא לנו את ההתייחסות הזאת של היזם מהשיבה הקודמת. שזה יהיה בפנינו שזה מה שהוא אמר בישיבה, זה מה שהוא הודיע לוועדה, זה מה שהוא הציג בפני הוועדה. שנית, נעם, אתה אמרת ש-81 דירות מתוך 195 יהיו עם מחסן צמוד בצורה כזאת או בצורה אחרת. כלומר, כל מה שאנחנו מדברים זה על 110-114 דירות שבמטרים, כדי שנקבל פרופורציות, זה פחות מ-350 מטר, על זה אנחנו מדברים, מפרויקט של עשרות אלפי מטרים. פרויקט של עשרות אלפי מטרים, הוויכוח פה והטענה שלו שבאה בפנינו זה בגלל 350 מטר. אני חושב שזה מוגזם, בלשון המעטה, ואני לא רוצה להגיד אפילו שזה חזירות. עכשיו, בא היזם וטוען בפנינו יש לי בעיה כלכלית עם הדרישה שלכם. בא השמאי שלנו ואומר אין בעיה כלכלית, היזם טועה. עכשיו אני כמובן שנאמנה עלי דבריו של היזם, נאמנים עלי דבריו, סליחה, של השמאי מטעמנו, כאיש מקצוע בלתי תלוי שבה מטעם הציבור לצורך העניין, מטעם העירייה זה מטעם הציבור, אבל גם אם אני רוצה לבחון את הטענות של היזם אין לי אפשרות לעשות את זה בצורה מקצועית, כי היזם למעט לבוא ולהגיד זה גורם לי נזק כלכלי, זה מיותר, זה מפחית או מבטל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, שוב, שזו טענה מגוחכת, אני מזכיר שוב, אנחנו מדברים על 350 מטר. בכל פרויקט של, לא יודע כמה יש שם, 20-30,000 מטר, הפרויקט כולו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה שאני קוטע אותך רגע, זה אפילו פחות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: משפט אחרון.

(מר שי סיוס מצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, סליחה רגע שאני קוטע אותך, אני רוצה להגיד שזה לא 350 מטר, כי את ה-81 מחסנים שיש זה מחסנים בסדר גודל של 6-7 מטרים. אם הוא יחלק אותם לשניים אז כבר באותו מטראז' יצרת מחסן של 3 מטר לכל דירה, זה כבר 102 דירות מתוך ה-195. עכשיו נשאר לך עוד 30 מחסנים לעשות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אדרבא ואדרבא, וזה רק בעיני מחזק מאד את הדברים שאני אומר, שיש פה, סליחה על הביטוי, חזירות מצד היזם. סליחה, עם כל הכבוד, במקום שילך למכור מחסנים של 6 ו-7 מטר ל-81 רוכשים של הדירות, שיפצל את הדירות האלה ויצמיד מחסן של 3 מטר לכל דירה, עם כל הכבוד, אי אפשר כל פעם, היזם הזה מחפש, יוסי, אמרת, לא צריך לחשוב שהוא סוחט אותנו, זה בפירוש ככה לצערי הרב. ושוב אני אומר את זה בתור מישהו שרוצה בכל ליבו שהפרויקט הזה יעוף קדימה. כי אני מכיר דיירים שם באופן אישי שהם מסכנים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אליאור, תרשה לי רגע להיכנס לך לדברים, בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תראו, מאחר והדברים שאמרתי קודם הם לא הוקלטו, ואני אמרתי אותם בפירוש on record, אז אני אחזור על חלק מהדברים ברשותכם. מה שאני אומר זה שמאחר ובאמת הדבר הזה כבר חייב לצאת סוף סוף לדרך, אחרי הרבה מאד שנים שזה היה תקוע. עכשיו תראו, אנחנו יכולים לבוא לפה ולהתנצח עם היזם עוד 20 שנה, תוצאה של בניה של זה לא יביא.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יוסי, זה לא להתנצח, זה להגיד לו יש לך תכנית, זה הדרישות שלנו, תתאים בבקשה את התכנית ותתחיל לעבוד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אליאור, עם כל הכבוד לחברי הוועדה ואני בתוכם, יש עלינו גם כן איזה שהן מגבלות, לפחות משפטיות, שכדאי שגם נגיד אותן. צריך לזכור, ההחלטה, מה שאני אומר, יש גם מגבלות משפטיות שצריך לקחת אותן בחשבון. צריך לזכור, ההחלטה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

המרחבית שקיבלה הוועדה, ובצדק קיבלה (נשמע מקוטע) לדירות לא חלה על היזם הזה מבחינה משפטית. כי הבן אדם הגיש את הבקשות שלו עוד בטרם התקבלה ההחלטה הזאת בוועדה אצלנו. ולכן כבר ביסודו של דבר אנחנו בבעיה ליישם את ההחלטה הזאת במקרה הקונקרטי הזה. דבר נוסף, אין בכלל פיקוח על הצורך עדיין, תחת כל המגבלות שאנחנו מדברים עליהן, עדיין גם היזם מסכים, לפחות מהשיחות שאני ניהלתי ותאמינו לי שבארבעה, חמישה חודשים האחרונים מאז שאני נכנסתי לסיפור הזה קצת יותר מקרוב, אני ניהלתי עשרות ישיבות ומאות שיחות, עם כל הנוגעים בדבר. והיזם לא מנסה לחמוק, לפחות לפי ההתרשמות שלי, מהעובדה שצריך לאפשר מחסן לדירה, אוקי? אבל יחד עם זאת אומר, יש כרגע 80 ומשהו מחסנים שמתוכננים כרגע ויש כרגע 80 ומשהו מחסנים באופן שהם יהיו 3 מטר למחסן ואז יהיו 160 מחסנים, אוקי? עכשיו אפשר לחשוב האם מחסן של 3 מטר במגרש יוקרה כזה, האם זה אפקטיבי, זה לא אפקטיבי, זה נכון, זה לא נכון, אוקי. אבל כפתרון של אין ברירה נגיד אפשר גם לחיות עם הדבר הזה. העניין הוא, מה בעצם הבעיה שאנחנו בעצם מגיעים אליה? כשאנחנו נדרוש את זה מהפרויקטים הבאים, שהם לא פרויקטים של פינוי בינוי, אז אנחנו מלכתחילה נבקש להצמיד מחסן לדירה. כלומר, באותו פרויקט רשום שלכל דירה יש מחסן. בא היזם ואומר, עכשיו, במקרה הזה, אי זה לא חל עלי משפטית, ואם אני כבר מוכן ללכת לקראת ולבנות לכל דירה מחסן, במטותא מכס, אל תצמידו את המחסנים לדירות. זאת אומרת תאפשרו לי לבנות את המחסנים, אני אתנהל מול הדיירים. עכשיו, חזקה עלינו לחשוב שהבן אדם עכשיו לא בונה את המחסנים האלה בשביל להחזיק אותם שם סתם, אלא הוא גם ירצה למקסם לעצמו את הרווח, וזה בסדר גמור וזה לגיטימי בעיניי שהוא ירצה למכור את המחסנים האלה. רק שאנחנו לא יכולים לבוא ולדרוש את ההצמדה הזאת לדירה מראש. ולכן אני חושב שבאמת בהתחשב במגוון הנסיבות שדיברנו עליהן והעובדה שתחשבו, באמת גם מנקודת המבט של היזם אני לא מרחם עליו, בסדר? ובאמת אני גם לא, אין לי שום עניין אישי איתו. אבל צריך לזכור שההתנהלות הזאת כפי שהיא כרגע היא עולה ליזם סדר גודל של מיליון שקל כמעט בחודש. זה תשלומי שכירות לכל הדיירים שנמצאים בחוף ועוד עלויות של מיליונים לאדריכלים וכו' וכו'. ולבוא עכשיו ולדרוש מחדש, לתכנן מחדש את כל הסיפור הזה, זה לתקוע את הפרויקט הזה עכשיו עוד שנה, שנתיים במקרה הטוב, או חמש, עשר שנים במקרה היותר גרוע. מה גם שאני חושב שזה לא כזה, זה מצב שאנחנו יכולים לחיות איתו ויש לנו גם כן את ההסבר הלגיטימי לעניין הזה, שזה פרויקט פינוי בינוי שאפשר להחריג אותו בהקשר הזה. ולכן, ובפרט כשבאמת הדיירים הם כבר ממש עם הלשון בחוף. ותחשבו, לפחות ממה שאני הבנתי שיש איזה שהוא משא ומתן של היזם עם איזה שהיא חברה מחוץ לארץ שמתחייבת בתוך שלוש או ארבע שנים כבר לסיים את הפרויקט הזה. אנחנו יכולים באמת להיות הוועדה שבנקודת, בוא נגיד בפרספקטיבה היסטורית שמה את החותם על הפרויקט פינוי בינוי ראשון בקריית מלאכי בסדר גודל כזה דבר מדהים וחשוב. ואני אומר, בצד הדבר הענק הזה שהולך להיבנות פה, שהוא במרכז העיר, פרויקט יפיפה שלפחות ככה הוא אמור להיות. בצד הדבר הזה אל מול הדרשה הזאת למחסנים, ככל שזה חשוב, ואני לא מקל ראש בכלל, אבל אני חושב שבאיזון שבין הדברים צריך לאפשר איזה שהיא מידה של גמישות כלפי היזם, מתוך ראייה לקדם את הפרויקט ולאפשר לתושבים האלה כבר לחזור לבית חדש. ולכן אני חושב שצריך באמת לגמור עם הסיפור הזה, לאפשר את זה, לתת לו היתר ולצאת לדרך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להגיד משהו. היום בכל הערים, בטח המובילות בארץ, אין מצב, זה חובה על יזם שבונה לשים מחסן. זה כמו שפעם לא היתה חובה לתת חניות והיום אין מצב שכן אדם מגיע לבניין ואין לו חניה מוצמדת אליו. אותו דבר היום קורה עם מחסנים, שתדעו מה בכל הארץ, זה לא שאנחנו ממציאים פה את הגלגל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להזכיר שמדובר בפרויקט ובבניין מפואר מאד ויוקרתי והמילה האחרונה, מה שנקרא בתחום. ושאנחנו פתאום נראה (נשמע מקוטע) ושוב אני מזכיר, מדובר ב-350 מטר. אני אומר, אני מזכיר שמדובר בפרויקט מאד יוקרתי והמילה האחרונה בתחום הבינוי, פרויקט הדגל, הייתי אומר, של קריית מלאכי. ואני חושב שאנחנו לא צריכים להתפשר בסטנדרטים שאנחנו מציבים לו, במיוחד לאור העובדה שהוא לא קיבל לא מעט, ולא מעט זה understatement, הקלות ותוספות הפרויקט הזה, זה אחד. שתיים, אני



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

הייתי רוצה, מכיוון שיוסי התייחס לסוגיה המשפטית, הייתי רוצה לשמוע מעידית מה היא אומרת על הסוגיה המשפטית בסיפור הזה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, מחילה, אני רוצה לומר משהו. אליאור, זה נכון שזה 300 מטר, אבל 300 מטר שעכשיו משנה את כל התכנית, בסדר? ובתכנית הזאת בסופו של יום אנחנו מדברים, שניה, שניה, אליאור, אני לא הפרעתי. אני אומר, בסופו של יום כל הקלות הזאת, מבחינתי קלות בלתי נסבלת, בסדר? גם שמדובר בפרויקטים שאנשים כבר קיבלו היתרים ועכשיו מפילים עליהם את ההחלטה הרוחבית הזאת, קלות בלתי נסבלת. כאילו הקבלן הזה, אתה יודע, עושה טריליונים ועכשיו 300 מטר בסך הכל. 300 מטר האלה הוא צריך לשנות את כל התכנית. אם מבקשים ממנו עכשיו לכל דירה מחסן, הוא צריך לקחת את התכנית שהוא עבד עליה, לא יודע כמה שנים, ועכשיו להכין תכנית חדשה ושהתכנית הזאת תעבור וועדת תכנון ובניה. אין לי מושג מה היא צריכה לעבור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה לא נכון שמעון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי אומר לא נכון? שניה, תנו לי לסיים. ולכן אני אומר, באמת, אני גם חושב בשביל היושרה שלנו. קיבלנו החלטה ב-1/1/2020, סתם, לא יודע באיזה תאריך. אנחנו נאכוף את ההחלטה הזאת מהתאריך שקיבלנו אותה. למה אנשים לפני כן צריכים לשלם על החלטה שקיבלנו עשר שנים אחר כך או שנתיים, למה? מה הרציונל בזה? קיבלנו החלטה כי עכשיו הבנו שהתנהלנו עד נקודה מסוימת לא נכון, מהנקודה הזאת אנחנו רוצים להתנהל ככה, זכותנו. אבל למה צריך להשית את זה על העבר? למה צריך להסתכל על הקבלן? אני לא מבין, באמת, כאילו מה הקלות הזאת?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, מה זה על העבר? מתי בעיניך כן זו נקודת הזמן, נקודת הגבול שממנה והלאה אנחנו כן נאכוף את ההחלטה, מתי?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ביום שקיבלנו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יבוא מחר יזם שיגיד סליחה, אני זכיתי בשטח בחודש,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא קשור, הוא לא הגיש היתרים, זה לא קשור, בוא, זה לא קשור. לא קשור, אליאור, יש נקודת החלטה. ההחלטה היא נגיד בתחילת ינואר, לא יודע, מעכשיו וצפונה כל תכנית שתוגש למחלקת הנדסה, זה פשוט, לא צריך פה אוניברסיטה, אליאור, פשוט מאד. ממתי שההחלטה התקבלה, כל תכנית כזאת תוגש עם מחסן צמוד, תוגש עם פרגולה, בדיוק כמו בכרמי הנדיב. סבבה, החלטה מצוינת, תמנע את הסלאמס בעיר. אבל חלאס עם ההחלטה הזאת להשית אותה על פרויקטים שהוגשו תכניות. מה זה שינוי של 300 מטר? הוא צריך לשנות את כל הפרויקט, הוא צריך להצמיד לכל דירה עכשיו מחסן. מה זה 300 מטר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון די, זה לא נכון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, זה לא נכון, בסדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר מילה? אליאור, ברשותך. פשוט כהיסטוריה קצת. ההחלטה על הקמת מחסנים בבתיים רבי קומות היתה בשנת 1998 על כל העיר. זאת אומרת כל קבלן שהיה זוכה במגרש הוא היה רשאי לעשות את זה, אם הוא רוצה לשפר את התכנון שלו, מי היה מפריע לו לעשות את זה מלכתחילה? זאת אומרת יש לנו תביע שאומדת על זה. כל מחסן לדירה. עכשיו עוד דבר אחד, באותו רגע שבנית לכל דירה מחסן אתה לא יכול לעשות ביניהם איזה שהוא חיבור, לא לחבר אותם ולעשות משהו אחר. זאת אומרת יש הנחיות ברורות בעיריית קרית מלאכי בעניין איך לעשות מחסן. והזכות הזאת היתה משנת 1998, זהו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, אני רוצה שניה להבין מה אתה בעצם אומר, שכבר בשנת 1998 היתה החלטה של מי, של הוועדה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה תכנית על כל העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה, תנו לי רגע לתקן. מה שיורי אומר לא כל כך רלוונטי לעכשיו. התביעה שהיתה אז היא תביעה שבאה ונתנה זכויות לתביעות ישנות, זאת אומרת לקבלנים לבוא ולקבל תוספת שטחים עבור מחסנים, למה שהיה עד כה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא למשהו עתידי. זאת אומרת אם קבלן עכשיו קיבל, קנה מגרש שמותר לבנות עליו 1000 מטר, הוא לא יכול עכשיו לבקש, עם 20 יחידות דוור, הוא לא יגיד תנו לי עכשיו עוד 100 מטר 20 יחידות דוור כפול 5 מטר מחסן, ותנו לי עכשיו עוד 100 מטר, במקום 1000 אני אבנה 1100 מטר. ממש לא. זה דיבר על תביעות ישנות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, לא נכון, סליחה שאני אומר. התביעה לא נתנה זכויות בניה, היא אפשרה להשתמש בזכויות הקיימות בשביל להקים מחסנים. על אותן זכויות, זה לא תוספת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נו, זה גם עכשיו, אז מה זה רלוונטי לפרויקט הזה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, פשוט רציתי להגיד שהיתה זכות לעשות מזמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו אפשרות לבנות מחסנים והוא בוחר לא לעשות את זה. לא רלוונטי לעכשיו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני יכול בבקשה, לפני שנשמע את עידית שתדבר על המצב המשפטי ונתקדם, אני מקווה, לקבלת החלטה כבר. לשמוע מה העמדה המקצועית שלך? כי אני שומע ככה מפה ומשם אותך. מה העמדה המקצועית שלך לגבי ההחלטה שלטעמך צריכה להתקבל. מה נכון לטובת העניין בעיניך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, אני רוצה שיהיה פתרון לאחסון לכל דייר בבניין. אחסון של 3 מטר לפחות. כדי שלא יהיה מצב שהלובי הקומתי, שחדרי המדרגות, שהלובי אפילו למטה, הראשי של הבניין והמרפסות יהיו מקומות לאחסון. זה לא ראוי, איך אמרת, פרויקט דגל? זו דעתי. אני חושב שהיה נכון לבוא ולתת, אפילו, תראו עוד פעם, אני אמרתי את זה קודם, אין אפילו מחסן לבניין כולו, אין מה שנקרא חדר דיירים או חדר עגלות. מה שקורה בכל בניין אחר, בכל בניין אחר. אני יכול להגיד לכם שיש לי דירה בבניין בראשון לציון ששם יש מחסן לכל הבניין, מחסן דירתי. ובנוסף לכל אחד יש מחסן דירתי. אז אני אומר לכם, למה המחסן למטה? המחסן למטה הוא מחסן כולל לכולם שהוא טוב לעגלות, לאופניים, שלא כל אחד יעלה עם האופניים שלו לדירה. אבל יש לי גם מחסן למעלה לכל האחסון של הכיסאות כתר פלסטיק, ללול של התינוק שגדל עד שיבוא התינוק הבא וכו'. כל הדברים האלה אין להם פתרון בהיתר הבניה שלו, זו דעתי. עכשיו הוא בא ואמר, חבר'ה, זה לא כלכלי לי, אז אני לא יודע מה להגיד לכם. אני בסטנדרטים של היום, גם אם זה מוריד לו טיפה מהכלכליות, אני בטח חושב שזה לא הקש ששובר את גב הגמל, ואוי ואבוי אם זה הקש ששובר את גב הגמל, אני לא הייתי נכנס לפרויקט כזה בכלל. כי אם זה הופך את הפרויקט מכלכלי ללא כלכלי, אז הפרויקט הזה יצא לא כלכלי בוודאות. כי יהיו כל כך הרבה בלתי ימים ובלתי נצפים מראש תוך כדי הבניה, שעל זה לא יקום ויפול דבר. ואם זה מוריד טיפה מהכלכליות שלו, אין מה לעשות, אני גם לא חושב שזה נכון. אבל אם זה מוריד, אני עוד פעם מדבר על 30 מחסנים שנשארו לו, את ה-160 אפשר לחלק, 30 כפול 3 מטר זה בדיוק 100 מטר שהוא צריך לעשות מחסנים. על 100 מטר שאותם כאילו לכאורה להוריד מהמחסנים של הסופר פארם או של המסחר, בסדר, יתחלקו, יהיה להם פחות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

בכל החנויות שיש, יתחלקו בזה. אפשר לעשות את זה, אפשר ליעל את העסק והוא לא יפסיד שקל בנושא הזה, אבל זה עניין שאתם מחליטים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להגיד שאני מסכים איתך לגמרי ואני אומר, לנו כחברי וועדה, אנחנו צריכים לחשוב איך אנחנו מוודאים שהפרויקט הזה יהיה באמת יוקרתי כמו שהיזם משווק אותו וכמו שאנחנו רוצים ומקווים שהוא יהיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני דרך אגב חושב שהחלטה שלי לטובת היזם, לא רק לטובת העיר. החלטה שלי, הייעוץ שלי נקרא לזה, הוא טוב לדירי, הוא טוב ליזם והוא טוב לעיר, זו דעתי המקצועית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מובן לי מה שאתה אומר, הייעוץ שלך מה אומר? שצריך לקבל את הבקשה שלו או לדחות את הבקשה שלו? שצריך לוותר בפינוי בינוי, זאת הצעת החלטה למועצת העיר? עומד לדיון נושא של ויתור מחסנים לפינוי בינוי, מה ההמלצה שלך כמהנדס עיר? ההמלצה היא לוותר על מחסנים או לא לוותר על מחסנים?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חושב שהדברים ברורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה לענות. אני רוצה לחלק את הייעוץ שלי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה ההמלצה שלך לחברי הוועדה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה חזרה לחזור לשני הסעיפים שהיו. אפשר לבוא ולהגיד שאנחנו מחריגים את החלטה לפינוי בינוי בכפוף לכל פרויקט בפני עצמו. יכול להיות שפינוי בינוי מסוים, באמת, זה יהיה משהו של להיות או לדחול, למרות שאני אומר לכם, אני בתור יזם, אם הייתי יזם והפרויקט שלי תלוי על בלימה, אם יהיה מחסן או לא יהיה מחסן לכל דירה, אז אני לא הייתי נכנס לכזה דבר, כי אני יכול להפסיד את המכנסים שלי שם. אבל לא אכפת לי לבוא ולהגיד, להחריג את זה ולבחון את זה כלכלית לכל פרויקט בפני עצמו. לפרויקט הזה עצמו, אני אומר לכם, אני הייתי רוצה שיהיה פתרון לכל דירה לאחסון דברים, זה הכל. ואני חושב שזה טוב גם ליזם, לעיר וכו'.

חבר הוועדה מר שי סיום: אני רוצה לומר משהו. ככה, בניינים שבונים היום ככה בשנת 2020, נכנסתי תיכף ל-2021, ללא מחסנים, מקומות לאחסון בהם דברים, נשמע לי קצת מוזר. אני אספר לכם קצת על הבניין שאני גר בו. יש לנו מחסן, כמו שנעם אמר, מחסן כללי לכולם, שהוא גם בעצם המקלט. ואנחנו חיים באזור שבו יש פעילויות מבצעיות כאלה ואחרות. ולעיתים אנחנו נדרשים כעירייה לפנות מחסנים בגלל ששמים שם מלא, מלא ציוד. אז לבוא ולהעמיס עכשיו עוד בניין, עוד כמה בניינים, שתהיה להם את אותה בעיה, אנחנו נמצא את עצמנו, איך קרא לזה אחד מחברי הוועדה פה, סלאמס? אנחנו בדיוק משמרים את זה, זה מה שאנחנו עושים. אני לא רואה סיבה בכלל להיכנס לשיקולים כלכליים של קבלן כזה או אחר. אנחנו צריכים לראות את טובת העיר והתושבים בלבד. אני חושב שבעניין הזה טובת התושבים שיהיו מחסנים. זו לא דרישה מוגזמת, זו לא דרישה הזויה. לגיטימית, אפילו מחייבת הייתי אומר, בשנים שאנחנו נמצאים בהן היום.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, שי, אם סיימת אני אשמח לשמוע את עידית רק, מבחינתי כאילו לסיכום אם אפשר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אפשר לדבר? שומעים אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, את מדברת לא ברור, תתקרבי בבקשה למכשיר, למיקרופון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו שומעים אותי יותר טוב?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז ככה, לגבי המצב המשפטי, אכן התקבלה החלטה בוועדה המקומית בנושא הנחיות מרחביות (נשמע מקוטע) הנחיה מרחבית לנושא של מחסן. כרמי הנדיב הגישו ערר על ההחלטה הכללית הזאת שלא נגעה רק אליהם, לוועדת ערר וועדת הערר קבעה שבעצם החלטה בנושא מחסן היא לא חלק מהנחיה מרחבית. היא אמרה שזה נושא שמסור לשיקול דעת של מהנדס העיר ולא לוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא יכולה לקבוע החלטה כזאת במסגרת הנחיות מרחביות. זה נמצא בשלב של התכנון. לכן נעם מוסמך, כמהנדס עיר, לבוא להגיד ליזם ולהתייחס לתכנית האדריכלית שלו. ולהגיד לו, כמו שהוא מעיר לו הערות אחרות, אל תעשה לי את המעלית פה, אל תעשה את המדרגות בצורה כזאת או אחרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא הבנתי, תחדדי. הוועדה לא מוסמכת לדרוש את זה? לא הבנתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. זה לא במסגרת הנחיות מרחביות. זאת החלטה, אנחנו חשבנו, מה היתרון בהנחיות מרחביות? הנחיות מרחביות בעצם מאפשרות ליזם לדעת מראש את דרישות הוועדה, נותנות לו יותר שקיפות, נותנות לו יותר וודאות. באה וועדת ערר אמרה לא, זה לא לשלב של הנחיות מרחביות, זאת האמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה לחדד את זה שניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, נעם, אל תיכנס לדבריי. היא לא אמרה שאסור, היא אמרה שזה מסור לשיקול דעת של מהנדס העיר. עכשיו נעם במקרה הזה, וכשנעם רצה, נעם החליט להביא את זה לדיון הוא אמר רגע, אני חשבתי שזה נכון, הבאתי את זה לוועדה המקומית שתיתן הנחיה כללית, תיתן שקיפות, תיתן וודאות בהנחיות מרחביות, ולכן הוא הביא את זה לדיון בפני הוועדה. והיום הוא בעצם, מאחר והוועדה בעבר אמרה אמירה מה העמדה שלה לגבי מחסנים, אז הוא חשב לנכון להביא את זה לדיון פרטני בנושא של דיורולי או זיו ישראל. אבל בעצם זה משהו שהוא בסמכות, בעיקרון הוועדה אמרה זה בסמכות מהנדס העיר. מהנדס העיר רצה את עמדת הוועדה, אמר אם הוועדה תגיד לי, תקן אותי נעם, אם הוועדה תגיד לי כן, אני אסוג מעמדתי המקצועית, כי עמדתו המקצועית היא שכן צריכים להיות מחסנים. ואם הוועדה תגיד לי שהיא מאשרת להוריד את המחסנים, תגיד לי לא, אז יש לי גיבוי כאילו מהוועדה על ההחלטה שלי, זה הסיפור. עכשיו, הוא בא ואחת הטענות (נשמע מקוטע) הנימוק של הוועדה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עידית, לא שמענו מה את אומרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם אני מבינה נכון, עוד פעם אני מתקרבת, עכשיו שומעים יותר טוב? אוקי, אני לא יודעת מה החלק הקודם ששמעתם או לא, אם אני צריכה לחזור על מה שקרה בוועדת הערר. אתם הבנתם מה קרה בוועדת ערר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול להסביר את זה רגע, עידית, שניה, ואז תקני אותי? אני אסביר את זה, אותי שומעים. תשמעו, הנחיות מרחביות הן הנחיות שהן לנושא עיצוב. זה כמו שקבענו שהפרגולות יהיו אחידות ויהיו בצבע כזה ופרט כזה וכו'. אז אותו דבר כאן. אנחנו באנו וטענו שהקמת מחסן היא משהו שקשור לעיצוב. ולמה טענו שזה קשור לעיצוב? בגלל שאם לא עושים את המחסן אז העיצוב של הבניין נפגם. זאת אומרת אנשים שמים מחסנים ותולים אופניים על המעקה של המרפסת, לובי הכניסה לבניין נהיה מכוער וכו' וכו'. בא יו"ר הוועדה, השופט נקרא לזה, של וועדת הערר, ואמר, הוא הסכים עם מה שאמרת, זאת אומרת לא היתה בעיה, רק הוא אמר שבועדה המחוזית, וועדת הערר המחוזית של מחוז מרכז או תל אביב, אני



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

לא זוכר, הם כבר אמרו שזה לא משהו שבתוך הנחיות מרחביות ולכן הוא אמר שאני יכול לחייב קבלן לבנות את המחסנים האלה, בסמכותי, וזה צריך ככה להתנהל. אני באתי ואמרתי שמכיוון שאנחנו היתה לנו ישיבת משנה שכולם הצביעו פה אחד שאכן זה המצב וכל יזם יבנה מחסן לכל דירה, באתי ולקחתי את זה כהחלטה גורפת לכולם, בלי בכלל לבוא ולאפשר למישהו כזה או אחר להיות חריג, כי אני לא מוצא בזה שום טעם או שום הצדקה לחריגות, ולכן באתי וקבעתי שכל יזם שמגיש יעשה מחסן. זו בעצם המהות של הדבר הזה. בסדר עידיתי? אם יש לך משהו להוסיף על מה שאמרתי אז את יכולה להוסיף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אני אומרת, כולם נתלים בזה, שמעון חזן והרבה נתלים בזה, שומעים אותי טוב?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שומעים, דברי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת, שמעון חזן ויוסי דיברו על זה שהיתה החלטה של הנחיה מרחבית שלנו, במסגרת הנחיות מרחביות. היא החלטה שהיתה נניח בתחילת 2020, סתם לדוגמא, או 2019, לא משנה. והוא יזם שהיה קודם לכן ולכן ההחלטה לא צריכה לחול עליו. אז אני אומרת, שוב, הנחיה מרחבית אין, אם זה לא חלק מההנחיות המרחביות שלנו, זה דברים שבמסגרת שיקול הדעת של נעם. נעם מוסמך לבוא ולהגיד ליזם אני רוצה מחסן, בלי קשר להנחיה המרחבית, לא קשור להנחיה המרחבית. עכשיו לכן זה לא רלוונטי הסיפור הזה של ההנחיות, תתעלמו מזה, כאילו אין הנחיות מרחביות. מבחינתכם אין הנחיות מרחביות בנושא מחסנים. יש נעם שהוא מהנדס העיר והוא מוסמך להגיד ליזם אני רוצה שיהיו פה מחסנים, זה דבר אחד. דבר שני, דיברתם כאן על היבטים כלכליים. אני מבינה שהוועדה שוקלת לסגת בעצם מאותה עמדה עקרונית וזה משיקולים כלכליים. צר לי, אבל אין בפני הוועדה שום חוות דעת כלכלית שתומכת במה שאומר היזם. ואם אני מבינה, אפילו ממה שנעם אמר פה, אפילו אין פה גם עניין כלכלי. כי אם יש 80 דירות, נעם, תקן אותי אם אני טועה. 80 דירות,

אחראי מחלקת השבחה מר ניר עזרא: נעם יצא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל חבל, זה חשוב. אליאור אמר יש פה 300 מטר שצריך להוסיף, לפי מה שנעם אמר, שבעצם הוא צריך להקטין מחסנים של 6 מטר ל-3, יכול להיות שאפילו אין כאן צורך בהוספת מטרים, אלא הקטנת מטרים למחסנים אחרים.

אחראי מחלקת השבחה מר ניר עזרא: יש, אבל פחות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סליחה רגע, עידיתי, בואי, עם כל הכבוד, אני מציע שאת תישארי במנדט שלך כיועצת משפטית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז המנדט שלי זה הנושא של הנימוק, יוסי, אני מדברת על נימוק.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, לא, את נכנסת עכשיו לנימוקים כלכליים ואחרים, אני חושב שזה לא במנדט שלך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יוסי, אל תגיד לי מה לדבר, להיפך, אני אומרת, יוסי, תקשיב,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, לא, שניה רגע, אני רוצה להגיד עוד כמה דברים, שניה. אני חושב שזה חמור מאד,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו אתה סותם לי את הפה, הבנתי. גמרתי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אני לא סותם את הפה בכלל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רציתי להגיד עוד נקודה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בבקשה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסוף ההחלטה שלכם צריכה להיות מנומקת תכנונית. יש כאן עניין של תכנון. (נשמע מקוטע) כלכלה ולא עניין, יש כאן עניין של תכנון, איך אתם רוצים שהבניין הזה יראה.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : נכון, לכן השיקול הכלכלי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, והנימוק שלכם צריך להיות גם נימוק תכנוני, זה הכל.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז אני בבקשה רוצה להתייחס לשתי נקודות מאד חשובות. א', אני מזכיר לכם, אנחנו באמת וועדה תכנונית ושיקולים כלכליים הם לא ממין העניין לדון בהם. ודבר נוסף, ואני אומר לכם את זה כסגן ראש העיר וכמחזיק תיק ההנדסה וכמי שמלווה את הפרויקט הזה מאד מאד מקרוב בחצי שנה האחרונה. ואני מפנה את זה גם אליך, ראש העיר. אני חושב שזה דבר חמור ביותר שאני מלווה את הדבר הזה מאד מקרוב, ואני במשך עשרות פגישות שומע שכל הסיפור זה ההנחיות המרחביות ולוחות הזמנים שבהם התקבלה ההחלטה. ועכשיו אני שומע בפעם הראשונה שזה בכלל לא רלוונטי כל הטענה הזאת, והטענה היחידה שרלוונטית זה סמכותו של המהנדס והאפשרות שהוא יקבל את ההחלטה הזאת. אני חושב שזה לא נכון מקצועית לתת לנו כחברי וועדה, וודאי וודאי לא למי שמוסמך על ידי ראש העיר לטפל בפרויקט הזה, לחשוב שהוא יודע בכלל, הוא מכיר את החומר, בגלל האינפורמציה שמעבירים לו ובכלל מסתבר שכל האינפורמציה הזאת לא רלוונטית. לכן אני מציע לך, נעם, ולכל מי שעוסק בדבר הזה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא שומע אותך.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : תתחילו להעביר פה אינפורמציה מדויקת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יוסי, עכשיו הוא חזר, הוא לא שמע אותך.
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז הוא ישמע, הוא ישמע את ההקלטה אחר כך. אני אומר שזה באמת, זה פשוט מעליב, לא פחות מזה. זה מעליב לתת לי את התחושה שכל הסיפור זה להתעסק בעניין הזה של ההחלטה של וועדת ערר בנושא ההחלטה שלנו בעניין ההנחיות המרחביות למחסנים, כן או לא, בלוח הזמנים שבו התקבלה ההחלטה הזאת ויחס הזמנים של הדרישה שלנו מהיזם, ביחס ליום שבו התקבלה ההחלטה. אני כל כולי חושב שזה הנימוק המרכזי, ובסוף מתברר שכל זה לא רלוונטי והכל בכלל עורבא פרח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יוסי, אתה טוען,
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, אל תפריע לי. וכל מה שאומרת לי עכשיו עידית, וחזקה עלי שמה שאומרת עידית זה נכון ב-100%, שבכלל זה בתחום שיקול הדעת של מהנדס העיר וכל שאר הדברים הם לא רלוונטיים. אז אני אמרתי את זה כהערת אגב ואני מבקש להתחיל להעביר אינפורמציה מדויקת, לפחות למי שמטפל בפרויקטים האלה, וודאי וודאי לחברי הוועדה שצריכים לקבל החלטה. ודבר נוסף, אני חוזר לעניין הזה, אני אומר שוב, העניין שלנו הוא לא עניין כלכלי, יש פה עניין תכנוני. 200 מטר או 300 מטר או 50 מטר תוספת של מחסנים זה לא רק עניין הבניה של אותם 50 מטר או 300 מטר. אלא זה תכנון מחדש של כל הדבר הזה, זה חלוקת שטחים מחדש, זה לתקוע את הפרויקט הזה עכשיו להרבה מאד זמן קדימה. ואני אמרתי שוב, אני רוצה לומר את זה לסיכום. אני אומר שוב, במאזן שבין 20 וכמה שנים שהפרויקט הזה תקוע ובנקודת הזמן שאנחנו נמצאים בה כרגע, שזה בבחינת פריצת דרך לגמור



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

את הדבר הזה ולהתחיל להניע את הפרויקט הזה קדימה, אז בין כל הדבר הגדול הזה לבין העניין הזה של המחסנים, יוצמדו או לא יוצמדו, אני חושב שהמאזן נוטה במובהק לטובת זה שאנחנו נאשר את הדבר הזה כדי שהפרויקט הזה יצא לדרך. ודבר אחרון, אחרון, אחרון, לא מדובר על זה שלא יהיו מחסנים לדירות, יהיו מחסנים לדירות. מדובר על זה שהוועדה לא תדרוש להצמיד את המחסנים לדירות, יש הבדל מאד גדול. זאת אומרת אנחנו אומרים ליזם כן תבנה את אותם 160 מחסנים, אוקי? אבל מבחינתנו אנחנו מבקשים ממך למכור אותם או לתת אותם לדיירים או בכל דרך שבסופו של דבר השורה התחתונה שלכל דירה יהיה מחסן. אבל יש הבדל בין בקשה כזאת מהיזם לבין דרישה במסגרת ההיתר להצמדה של המחסן לדירה. ופה אני חושב שצריך באמת להקל עד כמה שאפשר כדי ללכת קדימה, באמת, לא להתייחס לכל מה שהיה. חלק מהדברים שאמרת, אליאור, בהקשר של ההתנהלות של היזם, אני מסכים באלף אחוז. אני הייתי באופוזיציה כשדרשתי לתקן את תקן החניה ולדרוש אותו, להגדיל אותו כמעט למקסימום באופן שיהיו שם הרבה יותר מקומות חניה. דרישה שעלתה הרבה מאד כסף ליזם ואני שלם עם ההחלטה הזאת שקיבלנו בזמנו. ויחד עם זאת עכשיו, בנקודת הזמן הזו, אני חושב שאנחנו צריכים באמת להקל במעט הזה שאפשר, כדי לחלץ את הפרויקט הזה. ואם זה תלוי בי, ואני לא נכנס לשיקולים של נעם כמהנדס, אבל אני מבין שהוא מבקש את דעתנו, אני חושב שדעתנו צריכה להיות לאשר למהנדס העיר להפעיל שיקול דעת באופן שיאפשר להם לבנות את המחסנים אבל לא להצמיד אותם לדירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו מכיוון שסיימת אני רוצה לבוא ולהגיד את הדברים. יוסי היקר, אני רוצה להגיד לך שבישיבה שהייתה עם היזם, שאתה היית ועלה הנושא הזה, אני צינתי במפורש מה היה בהחלטת וועדת הערר והסברתי את הדברים. היזם קיבל את ההחלטה, לכן לא הסתרתי שום דבר ולא רימתי וגם אתה ידעת את הדברים. רק אתה כנראה לא הבנת את מה שאמר בשיחה הזאת. ואני הבהרתי ואני חוזר ומבהיר עכשיו שההחלטה היא, לכאורה מה שהשופט אמר היא החלטה שלי, אני, מכיוון שהוועדה פה אמרה, וגם עידית יודעת את זה, שהוועדה אמרה פה, פה אחד, שכל יזם יבנה עם מחסן של 3 מטר מינימום לכל דירה, לוקח את זה כהחלטה של כל הוועדה ואצלי זה אקסיומה. ואני עכשיו לא בא ואחליט לפי צבע עיניים של היזם או אם נראה לי שהוא באמת מסכן או לא מסכן, אם הוא יעשה את המחסן או לא יעשה את המחסן. ולכן, בגלל הוועדה הזו (נשמע מקוטע) לכאורה תחת מטריה של הנחיות מרחביות או תחת מטריה אחרת, זה לא משנה. אם הוועדה פה, כל נבחרי הוועדה באו והחליטו פה אחד, אני מזכיר, פה אחד, שכל יזם שבונה בניין, יבנה 3 מטר מינימום למחסן, חזקה עליו גם בפרויקט הזה ובכל הפרויקטים בעיר שיהיה 3 מטר. וזה לא לפי איך שבא לי, למרות שהשופט אמר איך שבא לנעם, בסדר? זה אני אומר. ויוסי, אתה ישבת בישיבה ואתה שמעת את הדברים והיזם, אם אתה רוצה מנהל הפרויקט, יגיד לך את הדברים. הוא גם קיבל את ההחלטה. אני לא הטעיתי ולא מטעה אף אחד, שיהיה ברור, אני סיימתי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני רואה שאתה מתלהם, למה אתה מתלהם כשמדברים איתך? קודם כל, למה ההתלהמות הזו, אני לא מבין, למה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אף אחד לא אמר שאתה מטעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל בסדר, נותנים לך את כל הגיבוי במערכת. מצד שני היועצת המשפטית אמרה איזה שהוא משפט שההחלטה היא שלך בסוף, זה בסדר. זה שאתה רוצה מחסן, אנחנו איתך לאורך כל הדרך. אבל השיקול דעת צריך לבוא עכשיו בהיבט שאני אמרתי אותו בדגש, להסתכל על פרויקט של 25 שנים שאתה באמצע הדרך אומר לו תעשה א', ב', ג', על זה צריך לחשוב. אני בעד מחסן לכל דירה ואתה יודע שאני איתך לאורך כל הדרך. אבל מצד שני, מצד שני צריך לחשוב על פרויקט של 25 שנים, זהו. על זה אנחנו צריכים להיות חכמים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אז הנה אני אומר, בשביל זה, זה עולה לפה. אם זה לא היה עולה לפה, כמו שעידית אמרה, אני יכול להחליט מה שאני רוצה. אבל אני העליתי את זה לך, כי אני החשבתי ומחשיב את דעתכם שאתם ואתם שלכל דירה יהיה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מחסן. אני בא ואני אומר, חבר'ה, הנה יש פה רעיון, בגלל שאתם קבעתם פה אחד שיהיה מחסן לכל דירה, אני מעלה לכם רעיון להחריג את נושא הפינוי בינוי מהמחסן. שאלתם את דעתי המקצועית, אמרתי אותה. זכותכם לבוא ולהצביע עכשיו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, אז אתה מחריג פינוי בינוי, אתה מוציא פה מבחינתך, פשוט, אתה מחריג את פינוי בינוי, בזה נגמר הסיפור מבחינתך. אנחנו נחליט ביחד. תעצרו את הדיון, אין עוד דיון. נגמר חבר'ה. תשבו איתי אחר כך, מי שרוצה לעשות דיון. הדיון הזה יכול להימשך שבע שעות, בואו נמשיך. כמו שאתה אומר, אתה מחריג את הפינוי בינוי, נשב כולנו ביחד אחר כך על כוס קפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, לא, שניה, שנבין מה הסיטואציה. נעם, לא הבנתי, מה אתה אומר, שאנחנו מורידים את זה מהוועדה אתה מקבל החלטה לבד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא יכול לקבל לבד, הוא מחריג את הפינוי בינוי. אבל אנחנו גם נשב ביחד, נעשה דיון מטה שלנו, בכיף, אפילו היום אחרי הצהריים. נשב אנחנו, אני ועידית, נשב כולנו, נחליט ביחד היום או מחר, נוריד את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צום תשעה באב היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז יום ראשון. מבחינתי אתה מחריג את הפינוי בינוי, מחריג זה סימן טוב, שמבחינתנו הפרויקט,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, לא, אדוני ראש העיר, שניה, זו המשמעות נעם, אני לא הבנתי את זה ככה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, זו המשמעות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עוד פעם אומר, אני אומר לכם את דעתי. אני קיבלתי החלטה שלוועדת המשנה, לא משנה אם זה תחת הכובע של הנחיות מרחביות או לא הנחיות מרחביות, זה לא משנה. החלטה של הוועדה המקומית באה והחליטה שכל דירה חדשה שתיבנה בקריית מלאכי תהיה עם מחסן מינימלי של 3 מטר מרובע סך הכל. עכשיו, מכיוון שזה ככה אני מתייחס לזה כאקסיומה, כדבר מוחלט לגבי כל הבינוי בעיר. וזה לא משנה אם בסמכותי לבטל את זה או לא. אני רואה את החלטתכם כהחלטה מחייבת. ולכן אם אנחנו רוצים להחריג, ואני מקווה שגם אתם רואים את זה ככה. אם אתם רוצים לבוא ולהחליט ולהחריג את פינוי בינוי מהדבר הזה, אז אני אקבל את זה, בגלל זה, זה עולה לוועדה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, ההחלטה שלנו חשובה לך או לא? אני לא הצלחתי להבין מה אתה רוצה, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי שהיא חשובה, לפי החלטה שלכם אני פועל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז אנחנו נקיים הצבעה היום או לא בנושא הזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, לא, תקשיבו, לא, אתה לא תקיים שום הצבעה. אני אומר לך על החלטה של המהנדס והיועצת המשפטית נשב אנחנו, נדון על זה ביחד, זה לא שייך לדיון עכשיו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, ראש העיר, רק אני מציין שלהבא אתה צריך לקחת בחשבון שלא תוכל, שאם המהנדס והיועצת המשפטית יקבלו איזה החלטה ואתה כוועדה תרצה להפוך אותה, אני לא בטוח שתוכל לבוא אליהם בטענות, קח את זה בחשבון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני בדרך כלל לא בא בטענות לאף אחד, אני בא למציאות. נשב על זה אחר כך אנחנו, נסגור את זה אנחנו. נלך לכיוון של המהנדס מה שהוא אומר, החרגה, אבל שתהיה החרגה נורמלית, זהו. וכולנו ביחד. בסדר? בואו נעבור לנושא הבא.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, אז הנושא הזה יורד מסדר היום?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבנתי, מצביעים או לא מצביעים?

חבר הועדה מר אליאור עמר: ראש העיר אומר שלא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני כן חושב שצריך להצביע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתם רוצים להצביע? עידית, את רוצה להצביע אז נצביע, מה שאת רוצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אתה מחליט, אני לא יודעת,

חבר הועדה מר אליאור עמר: לפי מה שאתם אומרים גם אם נצביע בסוף נעם יכול להחליט אחרת גם מההצבעה שלנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל נעם הסביר שהחלטה שלכם היא ההחלטה המחייבת אותי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי, אז תחליטו אם אתם רוצים להצביע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא רוצה לבוא ולהחליט אם בא לי או לא בא לי, מוצדק או לא מוצדק. אני קיבלתי החלטה של הוועדה הזאת שבאה ואמרה אנחנו רוצים שכל דירה חדשה יהיה לה מחסן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני חייב לומר, ראש העיר, ברשותך משפט אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ככה אני פועל, אתם רוצים לשנות את זה, בבקשה תצביעו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אדוני ראש העיר, אני רוצה להגיד משפט אחד, אני חושב שהעמדה הזאת של נעם היא מבורכת ברמה העקרונית, כי הוא בעצם, מה שהוא בעצם בא ואומר, זה אני יש לי עמדה מקצועית, אבל אני מאפשר לכם כנבחרים, כמי שקובעים את המדיניות פה, אני מאפשר לכם לבוא ולהגיד מה עמדתכם ואני אייצג את עמדתכם גם אם היא לא עמדתי. אני חושב שזה חשוב ברמה העקרונית, אבל צריך להתייחס בהתאם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאני אומר בעצם.

חבר הועדה מר יוסי סולימני: מצוין, נו, אפשר להצביע פה אחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז בואו נצביע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להבהיר, אם זה מגיע (נשמע מקוטע) אני גם רוצה להפנות אתכם לפרוטוקול מיום 14/6/2020, שיחה שהתנהלה בנושא ואני מקריא מתוך הפרוטוקול. "יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מבחינתנו אנחנו יש פה את כל הביטחון של התושבים מבחינתנו. מהנדס העירייה: מה שאנחנו (נשמע מקוטע) כל דירה" שימו לב מה המהנדס אומר "סגרו את זה כבר" ואני מזכיר שזה ישיבה בנוכחות היזמים. לא עלתה שום טענה אז. מהנדס העירייה אומר לציטוט, בפרוטוקול, שהנושא של מחסן לכל דירה נסגר כבר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

מולם ולא עולה שום טענה מולם. מסתיימת הישיבה ופתאום יש טענות. מנהלת הוועדה אומרת נכון, היא מאשרת את הדברים של מהנדס הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, אין בעיה, אני מסכים איתך לכל דבר, אני לא אומר שלא. אבל לפעמים יש הקלטות שאתה לא רואה שהצפי שלהן, אתה לא מודע. (נשמע מקוטע) שזה החלטה גורפת, אתה מבין? זה פינוי בינוי, אחרת מקבלן שהולך לבנות לעיר. אתם צודקים. תחשבו עכשיו שאנחנו הולכים עכשיו על קיבוץ גלויות, על הפרויקט הזה של פינוי בינוי, או על חב"ד או על הרצל ויצמן. תחשבו עכשיו שפרויקט כזה עתידי שיכול להפוך את העיר, מה שהיה לפני 60 ו-70 שנה פה, למשהו חדש. ואם המחסן הזה יפיל פרויקט כזה, אם זה הגיוני, סתם דוגמא אני אומר עכשיו. אז איך אמר המהנדס, כל דבר לגופו של עניין, אני חושב שזה הכי נכון. זה הכי נכון אני חושב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: המהנדס אמר שהעמדה שלו היא שזה לא נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יוסי, אתה ב-mute אם אתה מדבר לוועדה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אתם שומעים אותי עכשיו? אני אומר, אליאור, מבלי לגרוע ממה שאתה אמרת, אני חושב שאם מהנדס העיר יכול גם לשנות את דעתו ואין עם זה שום בעיה. מה גם שאני לא חושב שהוא חוזר בו מהדברים שהוא אמר באותו דיון. אנחנו עדיין חושבים שצריך שיהיה מחסן לכל דירה, זאת העמדה הבסיסית שלנו. השאלה היא האם אנחנו דורשים מהקבלן, מהיזם להצמיד או לא להצמיד את המחסנים. ואני חושב שההחלטה שאנחנו צריכים לקבל פה, ראש העיר, זה שהוועדה סומכת את ידיה על שיקול דעתו של מהנדס העיר בקבלת ההחלטה בעניין הזה, על זה אנחנו יכולים להצביע פה אחד, כולנו יכולים להסכים לזה, אין שום סיבה. ומהנדס העיר על פי שיקוליו ינהג.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בפעם הבאה שתצעה לכפות במירכאות את עמדת הוועדה על המהנדס, תהיה לך בעיה לעשות את זה, אני רק מזהיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יוסי, תבין, אני לא מדבר על ההצמדה, גם זה הסכמתי שלא יצמיד, מצדי שימכור לכל דירה את המחסן. אמרתי לך, הוא לא צריך להצמיד. אבל אמרתי שצריך להיות לפחות מחסן לכל דירה, אין לו את האופציה הזאת היום. לשיטתך, מה שאתה אומר עכשיו, שיבנה את המחסנים לכל דירה, רק שלא יצמיד. אבל אין לו את זה בהיתר בניה. אתה לא נענה לבקשתו של היזם באמירה הזאת שלך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אנחנו יודעים שיש איזה שהוא חוסר של 30 או 35 מחסנים וזה דבר שהוא ידוע בתכנון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כרגע חוסר של 120 מחסנים, בסדר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אבל אם הוא יפצל את ה-80 מחסנים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צריך להנחות אותו לפצל, הוא כרגע לא רוצה. הוא טוען ש-3 מטר זה לא משהו שבאמת הוא יכול למכור או משהו כזה. הוא אומר אני עושה בגודל כזה כדי שאנשים יקנו וישלמו לי הרבה כסף.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נעם, מאחר וזה שיקול הדעת שלך אני חושב שהוועדה יכולה להסמיק אותך לקבל החלטה בעניין הזה. תשב מול היזם, תשקול את כל השיקולים, תקבל החלטה, אנחנו סומכים עליך, מה יותר יפה מזה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל סולימני, הוא אומר לך מה השיקולים שלו והוא אומר לך בואו תגידו לי אתם מה אתם חושבים. אני מבין מה אתה אומר וזה יכול להיות בסדר. אבל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

שוב, אנחנו כנבחרים שתמיד מתלוננים שהפקידים לא מייחסים חשיבות לעמדתנו, באפקיד פה ואומר למרות שהסמכות היא שלי, אני אומר אתם תקבעו את המדיניות, בואו אתם תקבעו מה אתם מחליטים בנושא הזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני אגיד לך, אליאור, תאמין לי אתה מה זה מרים פה להנחתה, וזה באמת נכון, וזה גם כן, אפילו בעיתוי זה נכון. אני אומר, אני כמדויניות, אני כנבחר ציבור, אני מבחינתי לחלץ את הפרויקט הזה כמה שיותר מהר ולאפשר להתחיל את הבניה בו. תמצא את הדרך, אדוני מהנדס העיר, יחד עם היועצת המשפטית, יחד עם היוזם, יחד עם הדיירים, כדי שמחר בבוקר אפשר יהיה להתחיל לעבוד שם. זאת המדיניות שלי, זה הרצון שלי. עכשיו בשביל זה יש אנשי מקצוע ובשביל זה יש יועצים משפטיים ומהנדסים שיודעים למצוא את הפתרונות האדריכליים וההנדסיים שאנחנו אין לנו אותם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל יוסי, כמו שאתה ראתה נתתי לו פתרונות אידך, בלי לעשות בלגן, הוא נותן מחסן לכל דירה. אבל הוא סירב, מבחינה כלכלית. ואם אני אדרוש את זה ממנו, כי זאת דעתי המקצועית, אז הוא מחר לא יגיש או לא יבנה, הוא יחפש את הדרכים וימשיך הפינג פונג הזה. אם אתה רוצה שמחר זה ייבנה, צריך לאפשר לו את התכנית, כמו שהיא לאשר אותה. תחליטו מה שאתם רוצים. בגלל זה אני אומר לך עוד פעם, המדיניות שלי לכל דירה מחסן, בטח בבניין שאין בו מחסן משותף אפילו, אתה מבין?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז מה המשמעות של מחריגים את הפינוי בינוי בעצם? הרי המשמעות היא סוג של הקלה שאתה נותן לו, הקלה לא במובן המשפטי אלא להקל עליו במשהו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יוסי, מהנדס העיר, אתה אמרת לפני שעה וחצי שאתה הולך להחריג את הבניין הזה, גם בגלל שזה פינוי בינוי וגם בגלל שעכשיו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרתי שאני מעלה את זה לדיון, לא שאני מחריג.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, שניה, מהנדס העיר, שניה. אתה אמרת, זו הדעה המקצועית שלך, לא שלנו. אתה רק אומר, למרות דעתי המקצועית אני רוצה להביא את זה לחברי הוועדה. היועצת המשפטית אומרת, אליאור עמר שאל אותה משפטית, היא אומרת לא קשור להנחיה המרחבית, יש החלטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אתה לא הבנת מה שאני אמרתי, שמעון, סליחה, אני אמרתי,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני הבנתי, מהנדס העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דעתי המקצועית לא להחריג את הבניין הזה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בוא נצביע על זה עכשיו, נגמור. אבל מעכשיו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, תצביעו מה שאתם רוצים, זה מה שאני רוצה, שהאחריות תהיה שלכם, לא שלי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל מהנדס העיר, באמת, תדע שזה באחריות, בסמכות שלך. אנחנו פה שעתים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, אני יודע, אבל אני רוצה שעוד עשר שנים, כי אני יודע מה תצביעו, שעוד עשר שנים, אם הבניין הזה יהיה קיים ואתה תראה על המרפסות מחסנים של כתר פלסטיק והלובי הקומתי יהיה מלא בעגלות ובכיסאות, לא יודע מה, וכל מיני כאלה, אתה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

אל תבוא ותגיד איזה מהנדס עיר, איזה החלטה הוא נתן, אלא אני רוצה שאתם, נבחרי הציבור, תדעו שאתם החלטתם את הדבר הזה, זה הכל, סליחה שאני אומר את זה. ככה, זה הכל.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל זה סותר את מה שאתה אמרת. אתה דיברת על החלטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא סותר, אתה לא הבנת מה שאמרתי. אני לא אמרתי שאני ממליץ להחריג, אני אמרתי שאני מעלה את זה לסדר היום, זה מה שאמרתי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איך אתה מחלץ את הפרויקט הזה, מה אתה מציע?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, יאללה, תעשה הצבעה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם מה שהמהנדס אומר זה מה שראש העיר אומר אז אנחנו צריכים להצביע נגד ההצעה הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תחליטו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם העמדה של המהנדס היא זו שתקבע לדידו של ראש העיר, אז אנחנו צריכים להתנגד להצעה. אני אתנגד לה בכל מקרה, אבל אני אומר לכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בכל מקרה מה שדיברנו, בסוף הוא מחריג את הפינוי בינוי, אין לי בעיה עם זה. מצד שני תעזבו את זה עכשיו, זה לא צריך להצבעה לבוא אפילו בכלל. נדון על זה אחר כך וזהו, בואו נעבור לנושא הבא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, הנושא הבא זה לאשר להם להישאר עם המחסנים כמו שהם, אחרי שאתם מאשרים את הדיון הזה, לבוא ולאשר להם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אומר משהו אחר, נעם. תורידו מסדר היום, תעזבו את זה מהצבעות עכשיו. תעשו אצלי דיון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז תקבלו בבקשה החלטה, אדוני, כדי שנדע מה עושים. אם זה יורד מסדר היום אז תורידו את זה מסדר היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, כי בסוף בסוף זה החלטה שלך, אם אתה רוצה שנעשה אחר כך גם איזה דיון פנימי איתך בכיוון הפורמט הזה, כי אנחנו יודעים לאן זה מוביל, בסוף בסוף בקצה צריך לעשות חשבון נפש בתהליך הזה, זה העניין. אז אפשר לשבת ולדון על זה ולקיים דיון פנימי כזה ונחליט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, סליחה שאני זה, אני עשיתי איתך כבר דיונים ושיחות בנושא הזה, באמת המון. ולא רק עם היזם הזה, עם עוד יזמים. ואתה יודע את דעתך. ואם אתם רוצים ללכת עם דעתי, בלי שתשפיעו עלי פוליטית, אז דעתי היא שלילית, היא להשאיר את ההחלטה של הוועדה הזאת שלכל דירה יהיה מחסן. אני אומר את זה וחוזר ואומר. אני מבקש,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אבל לי אתה אומר משהו אחר בשיחות הפנימיות, אחר כך אתה אומר משהו אחר ליד החברים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אני מבקש שתצביעו בנושא הזה, זה חשוב לי, אין מה לדון בזה עוד פעם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, כי לי אתה אומר משהו אחר בחדר שאני יושב איתך שבוע



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

שעבר, עכשיו אתה אומר לי שלילי מראש, אז תראה, אז תהיה החלטי מה שאתה אומר פעם הבאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני החלטי, ראש העיר, הייתי איתך כבר הרבה שיחות על זה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא נכון, לא אמרת לי שלילי, קודם כל. אמרתי לך צריך להתייחס לגופו של עניין כי זה מצב קשה, שלא ייפול הפרויקט הזה. אתה אמרת את זה גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, ראש העיר,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, אתה רוצה ללכת עם זה, תלך עד הסוף, אין לי בעיה, תחליט מה שאתה רוצה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיב, ראש העיר היקר, אני באמת מבקש אם אפשר שתצביעו כדי שאני אדע מה המדיניות של נבחרתי הציבור. ואני אוכל להתאם לזה לקבל את ההחלטה שלי, בסדר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, אין בעיה. תהיה הצבעה לגבי הסוגיה שאתה אמרת, בסוף בסוף צריך להסתכל לגופו של עניין לכל פרויקט ופרויקט של פינוי בינוי, במיוחד הפרויקט הזה שהוא כבר 25 שנה בתוך הגחלת הזו. זה פרויקט בפני עצמו להתייחס אליו. לבא בתור לגופו של עניין, כמו שאתה אומר, אין בעיה בכלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז סבבה. אז בואו תצביעו ונעבור הלאה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הועדה מר יוסי סולימני: סולימני בעד, מי עוד?

חבר הועדה מר שמעון חזן: שמעון בעד.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני מתנגד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אליאור מתנגד. שלומי?

חבר הועדה מר שלומי מלכה: אני בעד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שלומי בעד. ובבר אזולאי גם בעד. בבר איתי בחדר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בינתיים יש לנו בעד סולימני, שמעון, שלומי ובבר. ואליאור ושי סיום נגד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שי סיום ואליאור עמר נגד, כל השאר בעד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מוטי, מה איתך? בעד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בעד שלומי מלכה, בבר אזולאי, שמעון חזן, יוסי סולימני ואליהו זוהר. ומי שנגד אני הבנתי זה אליאור עמר ושי סיום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדויק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

מר מוטי יעקובוב: אני אמרתי שאני בעד, לא שמעו אותי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מוטי, כן, אתה בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כולם בעד פרט לאליאור עמר ושי סיוס.

החלטה: מאשרים ברוב קולות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה – הוחלט להחריג את מדיניות הוועדה המחייבת הקמת מחסן בשטח מינימלי של 3 מ"ר נטו לכל יח"ד חדשה, מפרויקטיים של פינוי בינוי, בהם יחליט מהנדס העיר באופן פרטני לגבי הקמת המחסנים.

בעד: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה, מר בבר אברהם אזולאי ומר יוסי סולימני.
נגד: מר אליאור עמר ומר שי סיוס.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

תאריך: 20/08/2020

פרוטוקול לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202006 בתאריך: 29/07/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20190402	01/09/19	2474	24		זיו ישראל בע"מ	ז'בוטינסקי 39 קרית מלאכי	24

עורך הבקשה: ניר חן



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

152800	תיק בניין :	20190402	מספר בקשה :	סעיף 1:
		29/07/2020	בתאריך :	פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר : 202006

מבקש:

♦ זיו ישראל בע"מ

ספרא 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ ניר חן

משכית 32 הרצליה

מתכנן שלד הבנין:

♦ סלומון זיו

אודם 6 פתח תקווה

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8474047009

שכונה: בן גוריון

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 39 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 24 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים;

גוש: 2407 חלקה: 18 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים;

גוש: 2474 חלקה: 25 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים

תכנית: 47/102/03/18, 2050/מק/18, 5/35/1, 5/35/7, א, 22/102/02/8, 26/102/02/8, 155/03/8, 70/102/02/18

, 1/122/03/8, 107/03/8, 2/122/03/8, 37/102/02/8, 3/107/03/8, 22/במ/8, 4/107/03/8, א, 3/107/03/8

9/155/03/18, 5/155/03/18, 5/35/20, 21/155/03/18, 129/03/18, 2/155/03/8, 102/02/18

יח"ד

195

תאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה

חדשה

שימוש עיקרי

מגורים מסחר

ותעסוקה

מהות הבקשה

בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים ומסחר הכולל: 5 קומות מרתף שהעליונה

תשמש גם למסחר והיתר לאחסנה וחניה, 2.5 קומות מסחר ו21 קומות מגורים, סה"כ 195

יח"ד.

לבחינת נושא מחסנים לבניה הפרטית בפרויקטים של פינוי בינוי, מהחלטה שהתקבלה בוועדת מליאה מס' 202003

מיום 30.04.2020.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

מתנגדים

- דוד וינוו משאבי שדה תאריך התנגדות: 25/02/2020
- חנוך סמדר תאריך התנגדות: 20/02/2020
- ימין רחמים ז' בוטינסקי 101 דירה 29 קרית מלאכי תאריך התנגדות: 05/03/2020
- שמעון וצביה אטדגי תאריך התנגדות: 20/02/2020

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0379792
שטח המגרש: (ימולא לאחר אישור תצ"ר)

מגורים מסחר ותעסוקה-

מס' יח"ד: 195 יח"ד
מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת-23 ק'.
מתחת לכניסה הקובעת-5 ק'.

תכנית:

מגדל 1 - 20%, מגדל 2 - 20%, כללי/מסחר ותעסוקה - 90%.
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 24,230 מ"ר.
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 1,400 מ"ר.
שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 10,420 מ"ר.
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 20,905 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה: 56,955 מ"ר.

*ניוד: ניתן לנייד זכויות בניה לשטח עיקרי מעל ומתחת הקרקע לשימוש מסחר ותעסוקה לפי הצורך התכנוני עד 1,400 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

- בקומת הקרקע תיסוג החזית לצי סימון חזית מסחרית בתשריט.
- תותר הבלטת מרפסות עד לקו מגרש.

שימושים:

- בקומות המרתף יותרו שימושים למסחר, בתי קולנוע, מקומות בילוי ומועדונים, מועדוני ספורט, באולינג, חניה, מערכות טכניות לרבות חדר טרפו, אחסנה, חדרי אשפה ומתקני מחזור, עמדות פריקה וטעינה, מרחבים מוגנים ולכל שימוש הנדרש לתפעול שטחי המסחר והמגורים.
- בקומות המסחר יותר מסחר מכל סוג שהוא כולל בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע, אולמות אירועים, בנקים, משרדים, מועדוני ספורט, בתי ספר פרטיים, נרכז רפואי, באולינג, בית כנסת ושירותים עסקיים ואישיים. כמו כן יותרו מבואות כניסה למגורים, חדרי אשפה ומתקני מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים לרבות חדרי טרפו, עמדות פריקה וטעינה, כניסות לחניון תת קרקעי ועילי, אחסנה וחללים לשימוש תחזוקה ולכל שימוש נדרש לתפעול שטחי המסחר ותעסוקה. כמו כן יותרו מרחבים מוגנים.
- במפלס גג המסחר יותרו מבואות כניסה למגורים, דירות גן, חניות לכל השימושים המותרים בתכנית זו, אחסנה, מערכות הצללה וסגירות זמניות לפעילויות המותרות בקומת המסחר, מערכות טכניות וחללים לשימושי תחזוקה ותפעול ולכל שימוש הנדרש לתפעול המבנה. הצבות מערכות מכל סוג ושימוש במפלס גג המסחר לא יבוא על חשבון פגיעה בתקן חניה שיאושר למבנה במסגרת היתר הבניה.
- בקומה שמעל מפלס גג המסחר ועד לקומה העליונה יותר שימוש למגורים, מרחבים מוגנים, מבואות קומתיות וחללים לרווחת הדיירים.
- מעל קומת המגורים העליונה יותרו מערכות טכניות וחדרי מעליות ויציאה לגג טכני. לא יותר שימוש אחר לגג המבנה.

חניה:

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה למגורים יהיה 1.2 מקומות חניה ליחיד ל 150 יח"ד ראשוניות ו 1.51 מקומות חניה לדירה לדירות המוספות ע"י תוכנית זו. תקן חניה למסחר יהיה 1:25 עד 2,000 מ"ר ו 1:45 מעל 2,000 מ"ר (שטח עיקרי לשימושי מסחר).
- פתרון החניה יהיה בתוך תחומי המגרש בלבד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

- ג. תותר הקמת חניון תת קרקעי על כל שטח המגרש(קו בניין לתת קרקע יהיה 0 לכל החזיתות).
- ד. נספח התנועה לתכנית זו יהיה מחייב רק לנושא תקן חניה ומיקום כניסות ויציאות מהחניון.
- ה. חניות המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות. ניתן יהיה להצמיד עד 30% ממקומות החניה לשימושי מסחר לסוחרים עצמם.
- ו. חניות המגורים יופרדו מחניות השימושים האחרים באזור חניה אליו תהיה גישה לדיירי המגורים בלבד. תותר כניסה משותפת לחניה לשימושים השונים.

איכות הסביבה:

- א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף המסחר ולאגף המגורים לחלק משטחי המסחר במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- ב. תחוייב הרחבת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוהה ביותר בבניין.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או חדר אשפה מרכזי עבור חנויות המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה בריצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
- ה. מיקום מערכות אלקטרו-מכאניות על גג קומות המסחר יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים.

עיצוב פיתוח ובינוי:

- א. החזית המסחרית תעוצב ע"י אלמנטים שיצרו אחידות בהיקף המסחר.
- ב. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיואשרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. שילוט למסחר הנמצא מחוץ לקונטור החיצוני של המבנה יהיה אחיד לכל החנויות/העסקים במתחם.

הנחיות מיוחדות:

- א. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשטחי המסחר והתעסוקה.
- ב. בנוסף לכניסה המופרדת תותר כניסה משנית לשטחי המגורים ישירות משטחי המסחר והתעסוקה.
- ג. בבנייני המגורים תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית.

מתקנים אוויר שימושים זמניים:

- א. בשטח המעברים הפתוחים שבחלק המסחרי יותר קירוי עונתי זמני וזאת לפי פתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. בכל מקרה של שימוש בשטח המעברים הפתוחים(כולל בזמן קירוי עונתי) יש לשמור על מעבר חופשי של לפחות 3 מ'.

אזורים מיוחדים:

- א. בחזית המבנה לרחוב ז'בוטינסקי תיבנה קולונדה בהתאם לקווי הבניין שבתשריט. בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תתבצע נסיגה לטובת רחבה מקורה.
- ב. גובה הקולונדה לא יפחת מ' 4 ולא יעלה על 8 מ'. לא תותר הצבת סחורה.
- ג. לאורך הקולונדה לא תותר הוצאת סחורות והעמדת כל חפץ או מבנה שיחסום את המעבר. באזור הרחבה המקורה שבפינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תותר הצבת סחורה, כסאות ושולחנות לבית קפה ודוכני מכירה באישור הוועדה המקומית ותוך הותרת מעבר פנוי ברוחב של לא פחות מ' 3.

היקף אחסון:

- תותר הקמת מחסנים דירתיים בהתאם להוראות התכנית 18/מק/2009:
- א. שטח מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ושטחו יכלל בשטחי השירות.
 - ב. לא יותרו חיבורי אינסטלציה ומים למחסנים.
 - ג. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
 - ד. לא יותר חיבור המחסנים לדירה אחת או פירוק המחיצות ביניהם.
 - ה. יותרו מחסנים בקומת המרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומת המגורים הכניסה אליהם תהיה מחלל המבואה הקומתית ולא מתוך יחידות הדיור.

תנאים למתן היתרי בניה:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

- א. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ המתאים, שתכלול גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, כניסות למגרשים, גדרות ושערים, מיקום מתקן אשפה, חיבור מים, מפלסי שבילים ורוחבם, מגרשי חניה, כל הקשור להסדרת הניקוז, מסתורי כביסה וכו'. הכול בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא ייצא היתר בניה אלא אם ימצא פתרון אקוסטי ופתרון נגד פליטת גזים לקירות החניון הפונים למגרשים השכנים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הוצאת היתר מותנת בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. אישור משרד הבריאות.
- ה. אישור רשות התמרון.
- ו. אישור רשות שדות התעופה האזרחי
- ז. הריסת המבנים הקיימים ופינויים לאתר פסולת מורשה.
- ח. פתרון מלא לתקן חניה.
- ט. תוכנית תצ"ר+איחוד וחלוקה.
- י. היתר הבניה ינתן בכפוף לכך שהוכח לשביעות רצון הוועדה, שהדירות הראשונות יוקצו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.
- יא. הזכויות המוקנות מכח ההקלה בהוראת שעה לפי סעיף 151 (ב3) יהיו בתוקף עד למועד 1.1.2020, מועד פקיעת הוראת השעה. עד למועד זה תנתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה.
- יב. ככל שיבנו יחיד שנוספו מתוקף תקנה 151 (ב3) לפי הוראת השעה עליהן לעמוד בתנאים הבאים: 1. מחצית לפחות מיחידות הדיר שיוספו כאמור לבניין, יהיו יחיד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר. 2. שטחה של כל יחיד שתיוסף כאמור לבניין, לא יעלה על 120 מ"ר.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך דיון

(קובץ zoom_0 זקה 1:29:10 – 1:29:44)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אז עכשיו אפשר להגיד שזה החלטה גם לגבי הסעיף הראשון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני עובר לסעיף השני בעצם, שזה לגבי הפרויקט עצמו של דיברולי, אז אתם מאשרים להם להישאר עם ה-81 מחסנים?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חושב שהתוצאות של הצבעה הן אותו דבר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, אני גם חושבת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז זה נשאר אותו דבר, אותה הצבעה, אנחנו עוברים הלאה.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את הבקשה.

החלטות

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה להחלטה בדבר חיוב הקבלן לבנית מחסנים למגורים תהיה לשיקולו הבלעדי של מהנדס העיר.

בעד: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה, מר בבר אברהם
אזולאי ומר יוסי סולימני.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

נגד: מר אליאור עמר ומר שי סיום.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המליאה ננעלה בשעה 11:25.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר