



מס' דף: 1

תאריך: 13/05/2021
ב' סיון תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202104 ביום ראשון תאריך 21/03/21 ח' ניסן, תשפ"א בשעה 11:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר מוטי יעקובוב

מר אליאור עמר

נציגים:

גב' נרדית אסלנוב

סגל:

גב' סהר קלאפיש

אדר' נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

מוזמנים:

מר עמנואל וסרטייל

מר קובי שמעוני

מר אסף אדלר

מר עמיר אגרנט

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו

מר אברהם בבר אזולאי

מר בצלאל מזרחי

מר שי סיום

מר יוסי סולימני

מר שלומי מלכה

מר יעקב טלה

גב' מירי דדון

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

בודקת היתרים

מהנדס העיר

יועצת משפטית

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

יזם שכונת כרמי הנדיב

נציג יזם שכונת כרמי הנדיב

חברת גינדי אחזקות

חברת גינדי אחזקות

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חברת הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות



מס' דף: 2

נציג ר.מ.י	מר יורם חסני
נציג ועדה מחוזית	מר יוסי ישראלשווילי
נציג כיבוי אש	מר דוד מאיר
נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב
	סגל:
סגן יועמ"ש	עו"ד משה מליק
מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העיריה	מר תמיר היזמי



מס' דף: 3:

תאריך: 13/05/2021

ב' סיון תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202104 ביום ראשון תאריך 21/03/21 ח' ניסן, תשפ"א בשעה 11:00

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

<https://us02web.zoom.us/j/88402556812?pwd=byt5Vy8yRmo1enlKSnB5dS9wMTAxQT09>

Meeting ID: 884 0255 6812

Passcode: 303758

One tap mobile

+13126266799,,88402556812#,,,,*303758# US (Chicago)

+13462487799,,88402556812#,,,,*303758# US (Houston)

Dial by your location

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

Meeting ID: 884 0255 6812

Passcode: 303758

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/u/kdUFCRWvdN>



מס' דף: 4:

--
This email was Malware checked by UTM 9. <http://www.sophos.com>

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)
08-8608700
08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה
shira@k-m.org.il דוא"ל אחראי ישיבה:

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



מס' דף: 5

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : נכחים מר אליהו זוהר יו"ר הועדה, שמעון חזן חבר וועדה ואליאור עמר חבר וועדה. נציגים יש לנו את נרדית איגוד ערים לאיכות הסביבה. וסגל מהנדס העיר, אדרי' נעם רווחה, יועצת משפטית עו"ד עידית יפת לוי, שירה מעודה מנהלת וועדה ויורי רחמן מהנדס רישוי.

(קובץ zoom_0 – 4:43 – 6:25)

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:30 בצורה מקוונת בזום. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202103 מיום 09.03.21 כה' אדר תשפ"א.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : מי בעד? שמעון ואליאור, תדליקו מסכים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מוטי גם פה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : שמעון, אתה ב-mute, אתה בעד?

חבר הועדה מר שמעון חזן : אני בעד, כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אליאור אתה לא היית בישיבה הקודמת, אני מניחה שאתה לא מאשר.

חבר הועדה מר אליאור עמר : בדרך כלל אני סומך את ידי על הדברים, אבל מכיוון שיש את הסיפור של השערים החשמליים, זו אותה ישיבה מדוברת שהיתה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר : וזה היה על סדר היום בישיבה, שירה? אני לא זוכר פשוט.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בישיבה הקודמת, בוודאי.

חבר הועדה מר אליאור עמר : זה היה על סדר היום או שהעליתם את זה באותו יום?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כן, כן, לא, לא, זה היה מראש.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אוקי. אני,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : נמנע?

חבר הועדה מר אליאור עמר : לא, מבחינה טכנית אני לא מערער על זה, אני לא חושב שזה נכון לערער על הפרוטוקול של הישיבה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי.

חבר הועדה מר אליאור עמר : לכן אני מצביע בעדו, בהנחה שאין שם איזה שהיא בעיה משפטית, אני סומך על ידי עליכם בעניין.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בסדר גמור, אז פה אחד.

חבר הועדה מר אליאור עמר : זה גם לא סותר את הבקשה שלי לדון שוב בסוגיה של השערים.

חבר הועדה מר שמעון חזן : אנחנו קובעים מה יבוא לדיון, אליאור, עם כל הכבוד.



מס' דף: 6

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי, אז זה פה אחד, ראש העיר, שמעון חזן ואליאור עמר
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : שירה, גם מוטי יעקובוב פה.
מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי, גם מוטי בעד?
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן, הוא פה.
מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בסדר, תודה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל ללו, שייכנס למסך לידך.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : הנה, הוא לידי.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו לא רואים אותו.

החלטה : הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.

נושאים על סדר היום :

1. **מדיניות בשכונת כרמי הנדיב- הקלה שבס לשכונת כרמי הנדיב.**

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : הנושא הראשון זה נושא של הקלות שבס בשכונת כרמי הנדיב.
אנחנו נכניס את היזמים של השכונה.

1. **מדיניות בשכונת כרמי הנדיב- הקלה שבס לשכונת כרמי הנדיב.**
(קובץ zoom_0 – 6:50 – הסוף)

(מר קובי שמעוני, מר אסף אדלר, מר אמיר אגרנט ומר עמנואל וסרטייל הצטרפו לשיבה)

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : שלום לכולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלום וברכה. קובי, אתה יכול להציג את מה שאתם רוצים או שאתה רוצה שאני אציג?

נציג נחלת אשר מר קובי שמעוני : אנחנו בעצם רוצים להציג, יש לנו כרגע איזה שהוא, אני חושב שגם אתם יודעים מזה, בקשה של חברת גינדי להיכנס פה בקרקעות כשותף או לא משנה כרגע, זו כרגע הסיטואציה. אנחנו רצינו לבוא ולדון בנושא של שבס באופן כללי, וזו בעצם מטרת הפגישה היום אני מבין. אז זהו, מכאן,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רק רוצה להבין, גינדי פנתה אליכם בבקשה להצטרף לפרויקט?

נציג נחלת אשר מר קובי שמעוני : גינדי נמצאים איתנו במשא ומתן להצטרף לפרויקט כשותף, והם רוצים לבחון את הדברים כדי לבדוק את הכדאיות הכלכלית. חלק מהדברים שהם רוצים לבחון זה את הנושא של שבס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. אסף, מטעם גינדי, תציג את עצמך.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אהלן, שלום, נעים מאד, אסף אדלר, סמנכ"ל הפיתוח בגינדי אחזקות ביחד עם אמיר אגרנט מנהל הפיתוח העסקי. אנחנו חברה יזמית שמעוניינת מאד



מס' דף: 7

להיכנס לעיר קריית מלאכי ולשכונת כרמי הנדיב בפרט. ורצינו לבחון את האפשרות על שני דברים, לא רק לגבי השבס, זה שבס וגם הנושא של הזמינות של יחידות הדיור בהקשר של השינוי שלביות. אנחנו מאד, מאד מאמינים ולאחר בדיקה מאד רחבה של השכונה ושל העיר, לייצר פה בעצם תמהיל מגוון של דירות, מדירות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים כדי להזרים לפה ולחזק את כל הנושא של האוכלוסייה מבחוץ, לא רק מקריית מלאכי, גם של בניי ממשכים בתוך העיר וגם של האוכלוסייה ממשד הביטחון, אנשי צבא, מה שנקרא חבר, יש לנו מגעים מאד מתקדמים איתם בשביל לנסות להביא קהל רחב שיסמן את העיר הזאת כעיר החדשה לשנת 2021. אנחנו מאמינים בקריית מלאכי ובשביל שניכנס לפה ונשפיע ונוכל להציג את היכולות שלנו, לא רק בשיווק אלא גם בתכנון וגם במיתוג, חשוב לנו מאד לשמור על תמהיל מגוון. הדירות בתכנית הראשית שאושרה הן דירות עתירות זכויות. ושבס פה בעצם יכול לייצר תמהיל מגוון של דירות שייתן מגוון אפשרויות לקהל רחב שיוכל לקנות פה דירות. אם זה דירות 3 חדרים, אם זה דירות 4 חדרים בדגש על אוכלוסייה שרוצה, גם מישהו שמשקיע, שמחפש דירה, וגם אבא שמחפש להשאיר את הילדים שלו בשכונה, או זוג מבוגר לצורך העניין. וזה דבר שחסר ודבר שחשוב לשיטתנו והעולם מתקדם. התוכנית אושרה לפני כשש שנים עם המון, המון זכויות והחיים, בטח בשנה האחרונה, השתנו דרמטית. ואנחנו חושבים שהשילוב של שבס והשילוב של הכוחות שלנו ביחד אתכם לקדם את השינוי שלביות ובעצם ברמה האסטרטגית להוסיף, לשחרר את החסמים של הזמינות מול התנאי התב"ע שכתבנו חוסם לבנות בשכונה, יגרום לשכונה הזאת להיות על המפה כקריית מלאכי שהיא עיר מרכזית ליד כביש 6 וכל התחבורה וכל מה שקורה מסביב,

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט : שזה ממש מהווה, זה ממש מרכז הארץ. עשינו בדיקות מאד מאד מקיפות, יחד גם עם "חבר" ועם גורמים שונים ומאד מאד מאמינים במיקום של קריית מלאכי בכרמי הנדיב בפרט, ופשוט צריך שזה יהיה בסוף, בסופו של דבר מניסיון שלנו וגם מניסיון של "חבר" וגורמים אחרים, תמהיל מגוון זה מה שמנצח שכונות.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אנחנו נתקלנו באותה בעיה גם בשכונת, הצוות של העירייה יודע את זה, גם בקריית גת, אנחנו החלוצים של שכונה שקוראים לה כרמי גת. שכונה ענקית של 10,000 יחידות דיור, אנחנו בנינו כ-1500 והיינו הראשונים. נלחמנו מול כל הוועדות במינימום זמן ועשינו שם פרויקט מהמם, ובעצם השקענו עשרות מיליונים בפרסום ובשיווק ובמיתוג כדי להרים את המתחם הזה, וזה היכולות שלנו. אנחנו מאד מאמינים בזה ואנחנו חושבים שקריית מלאכי וכרמי הנדיב בפרט יכולים להיות נדבך מרכזי. ואני חושב שאם מסתכלים על כל השכונה ועל כל התב"ע, נכון שיש שם כ-3300 דירות תב"עיות, אז הבקשה לאישור מדיניות הזאת היא יחסית מינורית, כי בסוף אנחנו סופרים, לא סופרים מטרים, אנחנו סופרים דירות. ואנחנו חושבים שתמהיל דירות מגוון ינצח ויגרום לשכונה הזאת להיות ממותגת, גבוהה, ברמה סוציו אקונומית גבוהה, תיתן פתרונות לכל מי שירצה לגור בה. ונראה לי שזה דבר חשוב, בשביל זה ביקשנו להיות שותפים לדבר הזה ולבחון את זה בחיוב, כדי שנוכל לעבוד מהר ולעשות את מה שאנחנו יודעים הכי טוב, ביחד אתכם כמובן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, עוד משהו? קובי, מישהו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אליאור, יש לכם שאלות, שמעון, ראש העיר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : הקשבתי לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור? אליאור? עמנואל, אתה בינתיים רוצה להגיד משהו? עמנואל וסרטייל, אני רואה שאתה גם כן נמצא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אסף, אגב עם מי אתה ברכב?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אני עם אמיר אגרנט, מנהל הפיתוח העסקי בגינדי.

חבר הועדה מר אליאור עמר : נעם, האינטרנט התנתק לי ולכן לא שמעתי את השתי דקות האחרונות מפיו של הדובר.



מס' דף: 8

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רוצה שאני אגיד בכמה מילים?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אם תוכל להגיד בשני משפטים אני אשמח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שחברת גינדי אומרת, גינדי עברה באיזה שהוא דיון בנושא של הצטרפות לחברת צפחה. גינדי חושבת שעם הניסיון שיש לה בכרמי גת ל-1500 יחידות דיור מתוך ה-10,000 שהם אלה שהובילו את השכונה הזאת, הוא חושב שהוא יכול לעזור לקריית מלאכי לשנות את התמהיל, היום בכרמי הנדיב יש זכויות בניה רבות, מבחינת מטראזיים, אבל כמות יחידות הדיור יחסית לכמות הזכויות היא קטנה לטענתם, מה שנותן דירות גדולות. והם בעצם מבקשים שנתייחס לאיזה מדיניות שבס בשכונה, בעצם להגדיל את מספר יחידות הדיור ללא הגדלת המטראזיים, זאת אומרת זכויות הבניה, ובעצם בכך לבנות גם דירות קטנות יותר של 3, 4 ו-5 חדרים ובעצם לתת מענה לאוכלוסייה מגוונת יותר, לבנים ממשיכים של תושבי קריית מלאכי ולאוכלוסייה איכותית שתגיע מבחוץ. הוא דיבר על שיווק של הפרויקט דרך "חבר" וזהו, זה מה שהוא מאמין. בנוסף הוא דיבר על השלבויות בשכונה שמוגבלת על ידי הכביש העוקף, שכרגע תקוע בחלק הדרום מערבי שלו, סליחה, הדרום מזרחי שלו ביציאה לכביש 3, על ידי המחנה הצבאי שעדיין לא התפנה. והוא גם את זה היה רוצה שנתייחס. זהו. אסף, יש עוד משהו שאתה רוצה להגיד?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר: כן, רציתי רק לחדד, כדי שאנחנו כמובן נהיה שקופים אתכם, אנחנו רוצים לחדד שני דברים. אחד זה בנוגע לנושא השלבויות, פה מאמינים שחייבים להתקדם במקביל, המילה במקביל היא גם בשחרור חסם מול המחוז להוצאת היתרי בניה, בזמן שמוציאים היתרי בניה ובונים בתקופה של שלוש, ארבע שנים, אז אין פקקים, אז יהיה אפשר לטפל בזה. ובמקביל לעשות שינוי של התוואי של הכביש, או לבנות אותו או לשנות אותו בתכנית, דבר שיכול לקחת קצת יותר זמן. לנו חשוב שזה יהיה במקביל כדי לתת באמת קשב ו-attention ניהולי לתוך השכונה מיידית, ולא לעשות אותה בתקופה מאד ארוכה. כי ברמה האסטרטגית כשיוצאים לפרויקט ענק, אני חושב שצריך להסתכל עליו כמקשה אחת מבחינת כל הפרויקט ולהראות איך הוא עובד, וזה הידע שלנו. אגב, החברה עשתה את זה בקריית גת אבל היא עשתה את זה גם בהרבה מקומות אחרים, היום אנחנו, רק לסדר הטוב, בונים כ-3000 יחידות דיור במקביל. אני בונה בצומת סביון בגבול בין קריית אונו לאור יהודה כ-2000 יחידות דיור במקביל, בעת ובעונה אחת. ונראה לי שיש לנו את היכולות ואת הרצון לעשות את זה ביחד אתכם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: על כמה יחידות דיור אתה מדבר?

(מר שי סיוס הצטרף לשיבה)

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט: מבחינת השלבויות חשוב להבין, לוקח זמן לבנות כזה פרויקט, לבנות כמות כזאת של בניינים. זאת אומרת אין בעיה להתקדם במקביל ולא חייבים להתקדם בטור. בסוף ארבע שנים לוקח דבר כזה להקים, אז גם את השינוי, מה שנקרא את ההובלה של קידום הכביש זה משהו שאפשר לעשות אותו בהחלט במקביל, אין ספק.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רק מצביע שהועדה כבר התייחסה לסוגיה של השלבויות ואני מאמין שההחלטה לא תשתנה בנושא הזה, מקווה שלא. אבל אני רוצה שניה להבין על כמה יחידות דיור נוספות אתם בעצם מדברים, במספרים מוחלטים?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר: אנחנו מדברים על כ-163 יחידות דיור למגרשים הספציפיים שאנחנו בוחנים עכשיו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, במגרשים הספציפיים שאתם מדברים עליהם עכשיו כמה יחידות דיור מאושרות כרגע?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר: 816 תביעות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כלומר, אתם מבקשים תוספת של בערך 25%?



מס' דף: 9

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : 20% בדיוק.

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט : החוק גם לא מאפשר יותר.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : 20% בדיוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אוקי. והכניסה שלהם לשותפות היא במגרשים שיש בהם כרגע 800 ומשהו יחידות דיור, או שגם ביתר המגרשים העתידיים?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אנחנו כרגע מדברים, המילה שותפות היא מילה מאד גדולה, אני לא יודע אם אנחנו בסופו של יום נקנה את זה או בסופו של יום אנחנו נעשה את זה בשותפות, אבל כרגע זה לא העיקר. העיקר הוא ליצור תמהיל מגוון של יחידות דיור שללא השבס לא ניתן לייצר אותו ולא ניתן לתת מענה לכלל תושבי האוכלוסייה מקריית גת או מחוצה לה.

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט : גם אם מתייחסים לתב"ע בכללותה, מה שכבר לא נבנה, גם אם מתייחסים לתב"ע בכללותה, גם אם זה לא ל-163 יחידות שאנחנו מדברים עליהן, ממה שנתר אנחנו, גם אם אתה נותן בעצם להכל, זה לא ייתן יותר מ-400 יחידות דיור, לשכונה כזאת זה משהו שהוא זניח. אבל לצורך העניין אנחנו מדברים אך ורק על 163 יחידות דיור.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אתם מדברים על 163 יחידות דיור לגבי המגרשים הנוכחיים, אבל אני שואל מה מונע שינוי בתכניות הקיימות ולייצר תמהיל דירות שונה? למה צריך עוד דירות בשביל לייצר תמהיל דירות שונה?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אני אסביר.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אפשר לתכנן מחדש את המגרשים הנוכחיים.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אני ברשותך אענה. התכנית הראשית שבתוקף מאשרת כ-140 מטר לדירה ממוצעת. וברגע שהזכויות הן זכויות שלך, הקניין הוא שלך, אתה בשביל ליצור דירות יותר קטנות, אתה צריך ליצור דירות ענקיות, אם אתה רוצה דירות קטנות, ענקיות. אם לצורך העניין 140 מטר זו דירה ממוצעת ואתה רוצה שיהיו לצורך העניין 20% דירות 3 חדרים, זה אומר שה-80% יהיו דירות 7 חדרים, וזה פשוט לא עובד. אין קהל שרוצה לקנות 7 חדרים, לא בתל אביב ולא בקריית מלאכי.

חבר הועדה מר אליאור עמר : נעם, האם אפשר בסיטואציה כזאת, יכול להיות שזה לדיון הפנימי, אבל אפשר לייצר דבר כזה בהקלה כדי לאפשר שינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בואו נדבר על זה בדיון הפנימי. רק שאלות, כדי שתבינו במה מדובר ואחרי זה נדבר.

חבר הועדה מר אליאור עמר : 100%, נדבר על זה בדיון הפנימי.

נציג נחלת אשר מר קובי שמעוני : נעם, אני רוצה להדגיש נקודה אחת שדיברנו עליה בזמנו לפני איזה שנה וחצי,

חבר הועדה מר שמעון חזן : רק במילה, שוב, אני לא כל כך הבנתי את הסיפור של השבס, חשוב לי רק במילה אחת, שוב, מהחבר'ה של גינדי, להסביר את הנקודה הזאת, לחדד אותה לשניה אחת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא הבנתי, שמעון, לא היית ברור מה אתה בדיוק רוצה.



מס' דף: 10

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני אומר את הסיפור של השבס, אני רוצה להבהיר את הנקודה הזאת, את הסיפור הזה של 3, 4, 5 חדרים, מה הרלוונטיות עכשיו כאילו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר לך. בכרמי הנדיב יש יחסית הרבה מטרים ליחידת דיור ממוצעת. זאת אומרת 140 מטר ברוטו לדירה בכרמי הנדיב, מבחינת אם אתה לוקח את כל המטרים שיש ומחלק אותם לכמות הדירות שיש, אז מדובר על כ-140 מטר לפחות לפי הבדיקה שלהם. הם אומרים שאפשר להגדיל את מספר יחידות הדיור בלי להוסיף זכויות בניה, בלי להוסיף עוד מטרים לבנות. (נשמע מקוטע).

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אתה על mute.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק עכשיו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, בכל מקרה, עוד פעם אני ממשיך את מה שאמרתי. אם מוסיפים מספר יחידות דיור, בעצם כמות המטרים הממוצע לדירה יורדת. ואז אפשר לחלק את הדירות שיהיו חלק דירות גדולות, חלק בינוניות וחלק דירות קטנות. ולהוסיף עוד יחידות דיור. חברת גינדי אומרת שהם רוצים 20% על כ-800 יחידות דיור, זאת אומרת כ-90 יחידות דיור תוספת לשכונה, וזה פה העניין בגדול, בסדר? הבנת שמעון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רק רוצה להבהיר משהו לחברי הוועדה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, אתה שמעת מה שאמרתי? אתה ב-mute.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, שמעתי, שמעתי מה אמרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והבנת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, שניה רגע, אני רוצה במסגרת של הדיון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עידית, רגע ברשותך, עוד שניה בבקשה. נעם, אני אשמח אם תוכל להתייחס ולחפש לנו בינתיים נתונים, אם הם לא לפניך, לצורך הדיון הפנימי, לגבי צפיפות יחידות הדיור לדונם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אענה לכם, בואו ניכנס לדיון הפנימי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבין, רק תעריך לזה, שיהיה לך את הנתונים, כי יכול להיות שאין לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה להגיד משהו, שהדיון פה הוא איזה שהוא דיון עקרוני. אין כאן דיון בעצם לגופו של עניין. נכון שהוצג כאן איזה כמות יחידות דיור שרוצים להגדיר, לא יודעת על כמה בניינים מדובר, אבל למעשה לא הוגשה כאן בקשה להיתר בהקלה שאנחנו עכשיו דנים לגופו של עניין, יש פה איזה שאלה עקרונית האם אנחנו מוכנים בשכונת כרמי הנדיב להוסיף יחידות דיור. כי גם בעבר היו על זה אמירות אחרות בוועדה. במיוחד לאור זה שבעצם מדובר פה בשכונה שבעבר היה שם 1500 יחידות דיור ובעצם בתכנית הגדילו את זה כמעט ל-3,200, פחות או יותר. הדיון כאן הוא דיון עקרוני וחשוב לי שגם גינדי וגם חברת צפחה, כרמי הנדיב, יבינו שבעצם גם אם הוועדה היום תגיד כן, בסופו של דבר לא היה פה פרסום, לא היו מתנגדים, הוועדה לא שמעה, הוועדה לא תהיה כבולה להחלטה שלה, בסדר? כי אין כאן דיון בהקלה למעשה, לא היה פרסום, לא היה שום דבר.



מס' דף: 11

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אנחנו נדבר על זה בדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו מוכנים בכלל לשקול את זה. לגבי השלבויות, מה אתם בעצם מבקשים בשלבויות? לשלב את זה בהקלה? נראה לי שצריך את זה בתכנית, לא פנו אלי בנושא. איך בדיוק אתם רוצים שנשנה את השלבויות?

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר: אז עידית,

נציג נחלת אשר מר קובי שמעוני: אסף, שניה, בנושא השלבויות, עידית, היינו בדיון בזמנו עם נעם, לפני כשנה וחצי בוועדה המחוזית. אנחנו חושבים שלאור זה ששכונת המחנה הצבאי, בתוך בה"ת שעשו בזמנו היו שם 1700 יחידות דיור שישבו בתוך הבה"ת. נכון להיום אתם במחנה הצבאי יכולים להקים משהו כמו 800-900 יחידות דיור, זאת אומרת את ה-800 יחידות דיור הנוספות שממילא אתם לא יכולים לבצע עד שהמחנה הצבאי לא יתפנה, זה מה שטענו גם בזמנו בוועדה המחוזית, אנחנו טוענים במקום 1360 בואו תעבירו את זה ל-2160, זה שלב אחד, ולדעתי גם בנאות הכפר אתם גם יכולים לתרום שם עוד איזה 150-200 יחידות דיור, כי אמנם התחלתם, אבל לא בונים שכונה של 400-500 יחידות דיור בשנה, זה לוקח כמה וכמה שנים טובות. עכשיו, אני אומר, גם הנושא של ה-800 של המחנה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אתייחס לזה, רק תשאלו שאלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. מה הוועדה המחוזית אמרה?

נציג נחלת אשר מר קובי שמעוני: הוועדה המחוזית אמרה, בזמנו היתה שם איזה התנגדות של דייר אחד ובאותו שלב גם היינו במסגרת הסכם מולכם, ניסינו לקדם את הסכם הפיתוח.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יש גם התנגדות של הוועדה, אני מזכיר. הוועדה קיבלה החלטה בנושא הזה שהיא מתנגדת, זה לא רק התנגדות של דייר.

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

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לנושא שינוי השלבויות, אנחנו דנו בזה ואנחנו כוועדה התנגדנו לזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו גולשים לדיון, לדעתי, תעצרו את זה כאן, עידית, אני ארחיב בדיוק מה היה בוועדה, נסביר את הדברים, חבל עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, לא, אבל רציתי להבין מה הבקשה, שהם יבהירו מה הבקשה של השלבויות.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הם יכולים הם להסביר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבקשה שלהם היתה, הם טענו,

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר: נעם, זה תעשו בדיון הפנימי, אני רוצה רק להסביר לעידית ולחברי הוועדה את העמדה שלנו שוב ומפה אתם רשאים לעשות כמובן מה שאתם רואים לנכון. אתם וועדה עצמאית, מיוצגת, אנחנו בטח לא יכולים לכפות עליכם שום דבר. אחד, זה ברור שזה דיון בנוגע למדיניות, אף אחד לא מכריח אתכם. מצד שני אנחנו, תנאי אקוטי מבחינתנו זה כן לקבל את הדברים האלו ואנחנו חושבים שזה רק יכול לעשות טוב והסברתי למה, אם רוצים לשאול עוד פעם אני יכול לחזור. שנית, בהקשר לשלבויות, אני חושב שלסמן את הדבר הזה ולעבוד במקביל ייתן ערך מוסף ענק לכולם. חייבים לקדם את הפרויקט הזה במכה אחת גדולה, אחרת הוא לא, זה לא עובד,



מס' דף: 12

לא בכלכלי ולא בתכנוני.

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט : (נשמע מקוטע) בעצם באים ומה שנקרא הדירות האלה מוכנות וקיימות, זה משהו שמתקדמים במקביל. לצורך העניין, לטופס 4 מגדירים את היקף יחידות הדירור למה שאמר קובי ל-2160 או ל-2300. במקום שיהיה עכשיו cap של עד 1360.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : ולשאלת אחד מחברי הוועדה שאני לא זוכר את שמו, תב"ע בתוקף, בלי הקלה לצפיפות, אי אפשר לבנות פחות יחידות דירור מכיוון שמפסידים כסף. אם אתה רוצה לייצר דירות יותר קטנות על בסיס התכנית הקיימת אתה פשוט צריך לא לבנות את המטרים.

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט : אין כלכליות, וצריך להבין, יש פה בנקים גם שמה שנקרא מלווים את הפרויקט ובסופו של דבר יש איזה שהוא מינימום שבעצם לא רק גינדי, כל חברה בעצם יכולה לבוא ולהיכנס אליהם.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אני אומר לכם שאנחנו בדקנו ואנחנו מאמינים שנוכל להרים פה קהל ומבצע ומיתוג לכל העיר שייתן מענה לכל מי שירצה לגור פה במחירים הוגנים. זו דעתנו וזוהי אנחנו דוגלים ומאמינים ואנחנו כבר בדקנו את מה שעשינו. והלוואי ותמצאו את ההחלטה הנכונה לשני הדברים שביקשנו, כדי שנוכל ביחד דקה קודם, מיד אחרי החג, לרוץ ביחד אתכם ולקדם את כרמי הנדיב ואת קריית מלאכי ולהרים אותם על המפה הכי גבוהה שיש.

נציג גינדי אחזקות מר אמיר אגרנט : להפוך את זה באמת למשהו לאומי. ועוד משהו לגבי העניין הזה של השלבויות, עברנו על הפרוטוקול של הוועדה המחוזית, אין ספק שזה משהו, קודם כל הם לא באו וראו, לפי מה שראינו, את האמרה של הוועדה המחוזית, הם לא התנגדו בכל תוקף. הם אמרו שצריך לעשות עוד איזה שהן בדיקות של הבה"ת והכל, אבל לא יעזור, ברגע שמגיעים יחד יד ביד, יחד עם הוועדה המקומית לוועדה מחוזית בנוגע לשינוי שלביות ושומעים את דבר מהנדס העיר ושומעים את דבר נציג יו"ר הוועדה, אם באים יד ביד אין ספק שהוועדה המחוזית, לא יעזור, תסתכל על זה אחרת.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : ועשינו את זה גם בכפר יונה וגם בכרמי גת, את שינוי השלבויות הזה וזה מבורך. וזה לא הגיוני שכל עיר בישראל משחררים פקקים של תב"עות שבתוקף ובקריית מלאכי הדבר הזה צריך לעמוד עד שיפנו את הבסיס שלא יודעים מתי הוא יקרה. זו דעתנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עוד שאלות, או שאפשר לעבור לדיון הפנימי? מישהו? עמנואל, אתה רצית להגיד משהו? לא. טוב, תודה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תודה לכולם.

נציג גינדי אחזקות מר אסף אדלר : אנחנו מאד, מאד נשמח לבנות פה ולהיות אתכם שותפים עם העיר והלוואי ותצליחו לאשר את מה שאנחנו מבקשים כדי שנוכל לדחוף קדימה. חג שמח ומבורך וכשר לכולם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תקשיבו, העניין הוא כזה, אני רוצה פשוט להסביר את ההיסטוריה ולהציג לפחות את מה שאני חושב. שכונת כרמי הנדיב התחילה את דרכה באותו תא שטח שקיים היום עם 1450 יחידות דירור, זאת אומרת זה מה שהיה לפני התב"ע הנוכחית. חברת צפחה ושתי החברות שהצטרפו אליה הגישו, עשו תב"ע ל-3600 יחידות דירור, תב"ע בסמכות וועדה מחוזית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נעם, תדבר בקול, אני כמעט ולא שומע כלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מדבר בקול. אני אחזור על מה שאמרתי. התב"ע הקודמת של



מס' דף: 13

שכונת כרמי הנדיב התחילה את דרכה בכמות יחידות של 1450. חברת צפחה עשתה שינוי תב"ע והגישה בקשה לשינוי ל-3600 יחידות דיור. מ-1450 ל-3600. הוועדה המחוזית דנה בתכנית בכבוד ראש והגבילה אותם ל-3200 יחידות דיור. בעצם היא באה ואמרה ש-3600 יחידות דיור זה יותר מדי ולכן היא מגבילה את התב"ע וקובעת שהיא תהיה על 3200 יחידות דיור, בגלל זה התב"ע מדברת היום על 3200 יחידות דיור. זה לא סוד שאני בעד לבנות כמה שיותר יחידות דיור, בגלל שחשוב לי שתגיע לכאן אוכלוסייה חזקה שתחזק את העיר וקריית מלאכי תעלה ותפרוץ קדימה, לפי מה שבעיניי ראוי שהיא תהיה. ואתם יודעים שאנחנו אפשרנו בשכונת המחנה הצבאי שבס, בנאות הכפר שבס וכו'. אבל כרמי הנדיב, הצפיפות שבה לא דומה למה שקורה במחנה הצבאי, בוודאי שלא למה שקורה בנאות הכפר. ולי קשה לבוא ולהגיד שתוספת של 160 יחידות דיור, שאגב יכול להיות שזה אפילו רק דריסה של להכניס רגל בחריץ של הדלת, בשביל לתפוס איזה שהיא הצהרה שלנו ואחר כך את יחידות הדיור הבאות, גם הם ידרשו תוספת של 20 יחידות דיור. ואני לא יודע היום לבוא ולהגיד שהשטחים הציבוריים שיש ותשתיות הכבישים הקיימות יכולות לתת מענה לתוספת של 20% שבס, באמת שלא. זה דבר שהוא לא פשוט, הוא מסובך והשכונה היא מאד צפופה, אני חוזר על מה שאמרתי קודם. צפחה ביקשה 3600 יחידות דיור בתב"ע הנוכחית והוועדה המחוזית, לאחר בדיקה מעמיקה מול כל הגופים הרלוונטיים, שזה משרד התחבורה וכו' וכו' הגבילה אותם ל-3200 יחידות דיור.

(גב' סהר קלפיש הצטרפה לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה גם להזכיר שהשצ"פים החסרים בתוך השכונה כאילו קיבלו מענה מעבר לקו הכחול שלנו, מעבר לגבול השיפוט, בתחום השיפוט של מועצה אזורית באר טוביה, מעבר לכביש העוקף הזה שהם מבקשים מאיתנו לשנות את השלבויות שלו. וזה לדעתי צחוק מעבודה, סליחה שאני אומר את זה, לא נראה לי שמישהו ילך ויעשה את השצ"פים האלה, אם לנו תהיה אפשרות, כי זה שטחים של באר טוביה ואם הם יסכימו לתת את זה, למרות שהייעוד הוא ייעוד של שצ"פ הם עושים שם חקלאות ואני לא בטוח שנצליח לממש את השצ"פים שיהיו שם. לכן, אני לא יודע לתת מענה באיזה שהיא הגדרה עקרונית שאני אאפשר שבס. אני חוזר ואומר, מה שאמרתי קודם, אני בעיקרון בעד שבס בעיר במקומות שאפשר, אבל השכונה הזאת היא שכונה צפופה. אני לא יודע להגיד אם שבס שם זה דבר ריאלי או לא, ולכן אני חושב שבשכונת כרמי הנדיב הנכון הוא לעשות תכנית שבה מגדילים את הזכויות של תוספת יחידות הדיור, הדברים נבחנו, מבחינת הבה"ת, בדיקת היתכנות תחבורתית. מבחינת כמויות השטחים הציבוריים שיש וכו'. זו דעתי האישית. אני חייב להגיד שמאד קוסם לי ושמוח על חברה כמו גינדי אחזקות שרוצה לשים את ידה כאן בקריית מלאכי, זה בהחלט מראה על עוד צעד משמעותי קדימה שקריית מלאכי עושה בשנים האחרונות. ובהחלט זה מחמם את הלב. אבל יחד עם זה אני לא רוצה להביא למצב של בעיות בעיר מבחינה תחבורתית, מבחינת חוסר בגני ילדים, מבחינת חוסר בשצ"פים וכו'. לכן צריך לבחון את הדברים האלה, הדרך שאני יכול לבחון אותה זה שבעלי מקצוע יסתכלו על הדברים האלה וזה אך ורק בתכנית. זו דעתי, באמת עם כל הרצון הטוב. לגבי השלבויות, קובי, מנהל הפרויקט של חברת צפחה בא וזרק את זה שהיינו בתהליך איתם במשא ומתן על המשך הפרויקט שלהם, והוא תלה את שינוי השלבויות בסיבה הזאת. זה לא נכון, הנושא נבחן בוועדה המחוזית בצורה מאד יסודית. נכון שהיו אנשים שהתנגדו מתוך השכונה, אבל זה לא קשור. גם אנחנו התנגדנו כי זה לא היה נכון. אי אפשר, המגבלה שיש בכרמי הנדיב על כמות יחידות הדיור לא נובעת מתוך מחשבה שבשכונת המחנה הצבאי בונים את כל השכונה, זאת אומרת את העוד 900 יחידות דיור החסרות. ולכן אפשר לקחת את היחידות שלהם ולהעביר אותן לכרמי הנדיב, ממש לא. החלק השני של שכונת המחנה הצבאי, גם הוא מוגבל בהשלמת הכביש העוקף. ולכן גם אותו אי אפשר לבנות, גם שם כתוב הדבר הזה. לכן אי אפשר לקחת משהו שמוגבל שם ולהעביר אותו כאילו לא היה מוגבל לכרמי הנדיב. אנחנו מאד רוצים לשנות את השלבויות ולקדם את הדברים ואנחנו פועלים לעשות תב"ע שתעשה מעקף זמני של כביש 3703, הכביש העוקף הזה, וזאת הדרך היחידה לאפשר את ההתקדמות של השלבויות בשכונה כרמי הנדיב.

זהו, זאת דעתי. שאלות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אתה שומע אותי?



מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הייתי רוצה בבקשה לשאול שתי שאלות. א', יותר נכון להעיר הערה בתור התחלה. אמרת שאתה לא בטוח שיש מענה, אז תרשה לי לחסוך לך את אי הביטחון שיש לך בעניין, מבקר המדינה כבר פרסם דוח ב-2015 בנושא שקבע באופן ברור וחד משמעי שבשכונה אין מספיק שטחים ציבוריים. יש חצי מהשטחים הציבוריים שאמורים להיות וצריך לזכור מה זה שטחים ציבוריים. שטחים ציבוריים זה בתי ספר, זה גני ילדים, זה פארקים, זה מתקני כושר, טיילות וכן הלאה וכן הלאה. אני בטח לא צריך לספר לחברי הוועדה ולך על הקושי הגדול שיש כבר היום בשכונה הזאת, מבחינת שטחים ציבוריים, וקושי שילך ויחריף גם בהתאם לתכנית הנוכחית בעתיד. אז אם אנחנו נוסיף על התכנית הנוכחית עוד 160 ומשהו יחידות דיור עכשיו, ובהמשך עוד כמה מאות יחידות דיור, כי אני מזכיר, מדובר על 800, על מגרשים שיש בהם כרגע 800 יחידות דיור ועליהם מבקשים 20%. ובהמשך על עוד מגרשים שיש בהם עוד יחידות דיור ויבקשו עוד תוספות, כמו שאמרת. ולכן המצב יהפוך להיות חמור עוד יותר. זה הדבר הראשון שרציתי להגיד. הדבר השני, כמובן הנושא הבלתי נתפס, הפרויקט הזה הלוא מלכתחילה נולד בחטא אחד גדול. מי שאישר אותה זה פשוט, אין מילים חוץ ממחדל גדול. והסיפור הזה שהעובדה, שהפארק שמסומן בתכנית בכלל שוכן על שטח של באר טוביה, על מגרש החניה של בית הספר של תיכון באר טוביה שברור מאילו שבאר טוביה לא תעביר אלינו ולא תעשה ממנו פארק על חשבון השטח של התיכון, זה רק מוסיף נדבך נוסף לתפיסה שלי שאומרת שאי אפשר לאשר תכנית כזאת. היא לא הגיונית, היא לא נכונה והיא רק תחמיר מצב שהוא כבר היום חמור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דרך אגב, החניה של בית ספר באר טוביה, נכון שזו עובדה קיימת, אבל הוא נבנה ללא היתר בניה על שטחים שהם שטחים חקלאיים, אני מדבר על אז, עזוב שהיום זה שצ"פ בחלקו. זה לא היו שטחי בית ספר וכו', הם עשו אותה בלי היתר, בלי רישיון, לא תואם תב"ע ולא כלום. אז זה לא שיש פה איזה שהוא משהו. והתב"ע אושרה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה שטח שהוא לא בבעלותנו, לכן לא סביר שיהיה שם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, בסדר, כל מה שאתה אומר, זה בעצם מה שאמרתי קודם. אמרתי שרק על ידי תכנית שתוגש אפשר יהיה לבחון את הדברים,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זהו, הדבר השני שבאמת רציתי להגיד, נעם, זה כפי שגם ציינתי בהערה לבחור מטעם גינדי. ההצגה של הדברים כאילו אי אפשר לשנות תכנית קיימת, כמו שאתה בעצם אומר, שאפשר להגיש תכנית חדשה שתשנה את התמהיל של הדירות ככה שיתאפשר לבנות דירות בתמהיל אחר. אז להציג את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אליאור, אליאור, מי שרוצה לעשות דירות קטנות יכול גם היום לעשות דירות קטנות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון, זה בדיוק מה שאני אומר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איזה תמהיל שהוא רוצה. הוא יכול לקחת את הדירות הקיימות. אם הם היו אז עושים תמהיל אחר, מה שהם עשו, הם אומרים מראש הם שפכו מלא זכויות בתכנית, אולי מתוך תקווה שהם יבקשו גם שבס. הם יעקפו את האיסור של הוועדה ויבקשו גם שבס, אז הם יצקו מלא זכויות. אני לא יודעת מה עבר להם בראש. בסוף מי שיזם את התכנית הזו זה הזים שרצה מלכתחילה 3600 וקיבל רק 3200 כמו שנעם אמר. אני חייבת להגיד עוד נקודה אחת. יושב פה יזם שהאינטרסים שלו הם אינטרסים כלכליים טהורים. האינטרסים שלו, כשהוא מדבר על שיווק וכו', לשווק את קריית מלאכי, בסוף הוא בא להרוויח כסף, זו המטרה שלהם. ואני חייבת להגיד שהניסיון שלנו, אני אומרת, הרי בסוף כדי לבנות מבני ציבור אנחנו צריכים היטלי השבחה, זה הכסף שבונים איתו מבני ציבור. הניסיון שלנו, שאנחנו נתנו שבס בשכונת המחנה הצבאית, אנחנו קיבלנו שומות מגוחכות של שמאים מכריעים, עד היום יש לנו תיק שנמצא במחלוקת, אני מדברת אתכם שמדברים איתנו על 4000 שקל ליחידה. כאשר מדובר בתכנית הסיפור הוא אחר. כי כשמדובר בהקלה אז הם אומרים, יש לנו איזה שהן יתרת זכויות בלתי מנוצלות לא



מס' דף: 15

שוות וממילא לא שוות והן לא חסרות, בקיצור, הם מציגים איזה שהוא סיפור והיכולת להילחם בשומה של שמאי מכריע היא מאד מאד קשה. כאשר הזכויות יבואו, אם יבואו בכלל לידי ביטוי בתכנית, הסיפור הכלכלי של תשלום הפיצוי לרשות עבור תוספת יחידות הדיור יבוא לידי ביטוי בצורה הרבה יותר גבוהה ורצינית. לכן יש פה משהו שהוא באמת אינטרס כלכלי מובהק של יזם, לטעמי, אני חייבת להגיד, אני לא אגיד את דעתי האישית בהקשר מה אני חושבת על זה, כי אני לא חברת וועדה, אבל אני חייבת להביא לידיעתכם שאישור זכויות, תוספת זכויות בדרך של הקלה מניבה הרבה פחות כסף מתוספת זכויות באמצעות תכנית. אני צודקת, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, צודקת. אני רק רוצה להגיד, אליאור, אני לא התייחסתי לדוח מבקר המדינה, א' אני לא מכיר אותו על בוריו, אני רק יודע שהוא קיים. אבל למה אני אמרתי בכל זאת, רק בתכנית אפשר לבחון את הדברים? כי כשאתה, סטנדרטים משתנים, מה שפעם היו מבקשים שטחים גדולים לכל יחידת דיור, היום זה הולך ומצטמצם, זה גם בא לידי ביטוי בגני ילדים ומוסדות ציבור אחרים. זאת אומרת אם פעם היית צריך חצי דונם על כל שטח מגרש, על כל כיתה שאתה בונה, בין אם זה בית ספר, בין אם זה כן, היום מדברים על 400 וגם על 300 מטר מרובע חצר לכיתה. אז הסטנדרטים משתנים ויכול להיות שהיום, אם מבקר המדינה היה בא והיה בודק את התכנית, היה אומר שבהחלט השטחים הציבוריים מספיקים ואולי היה אפשר להוסיף עוד דירות, אני לא יודע. אבל אני אמרתי, תקשיבו, אתם רוצים להגיש תכנית, להגיש בקשה לתוספת יחידות דיור, תגישו תכנית, התכנית הזאת תיבחן על ידי בעלי מקצוע. וככל שבעלי המקצוע יגידו שהתכנית הזאת היא רלוונטית וריאלית אז נשמח לדון עליה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה דונם השכונה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא זוכר להגיד לך כמה דונם השכונה. אבל אני יכול להגיד לך שהיא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אפשר לקרוא את זה, זה כתוב בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר לקרוא, אין לי כרגע את התכנית מול העיניים. יורי, אתה יכול להסתכל, להגיד מה שטח השכונה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כתוב. 127,000 דונם, אם אני לא טועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא זוכר בעל פה, אני לא רוצה להגיד. אבל אני נמצא עכשיו, מסתכל על המפה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אם כולל שטח של באר טוביה אז זה 525 דונם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תוריד את השטח של באר טוביה. אני מסתכל, עזבו רגע את שטח השצ"פ, אני מסתכל עכשיו, מול העיניים שלי יש את המפה של העיר ואני רואה את גודל השכונה, שכונת המחנה הצבאי, ואני מסתכל על שכונה של כרמי הנדיב שהן צמודות אחת לשניה. השטח הקרקעי של כרמי הנדיב לא הרבה יותר גדול מהשטח הקרקעי של שכונת המחנה הצבאי. במחנה הצבאי יש פחות משני שלישי יחידות דיור מבכרמי הנדיב, זה רק יסבר לכם את האוזן. גם שכונת נאות הכפר, שהיא שכונה שהיא קצת פחות מחצי מכרמי הנדיב בשטח שלה, היא עשירית ביחידות הדיור, פחות מעשירית מ-10% מיחידות הדיור שיש בכרמי הנדיב. זה רק מראה על הצפיפויות השונות שיש בשכונות. ולכן, אם יכולנו לתת מענה בשבס, בשכונת המחנה הצבאי וגם בנאות הכפר, זה לא אומר שניתן לתת מענה בכרמי הנדיב. ואני חוזר ואומר שאני לפחות לא בקיא בכל התחומים שיש ולא יכול לבוא ולראות אם מבחינה תחבורתית למשל יש מענה, כי זאת בעיה מאד קריטית, אקוטית, על הפקקים שיש היום בבוקר לצאת מהשכונה וכו'. ואני לא רוצה להביא צרה על העיר ולהגיד שבואו, אפשר להגדיל. למרות שזה רק 160 יחידות דיור. אלא אני אומר שבואו נעשה תכנית, יבדקו הגורמים המקצועיים, כל אחד בתחומו, את המשמעות של הגדלת השכונה ב-20% תוספת שבס ואז נקבל תשובה, זה מה שאמרתי, בהתאם לסטנדרטים של היום, זו דעתי. זאת אומרת אני עוד פעם חוזר ואומר, אני לא יכול לבוא ולהמליץ או להגיד חבריה, בואו ניתן מדיניות שאפשר לתת שבס.



מס' דף: 16

המדיניות הזאת קיימת בקריית מלאכי כולה, אנחנו מאפשרים שבס בכפוף לצפיפות השכונה. השכונה הזאת כל כך צפופה שלבוא ולהגיד ולכלול אותה יחד עם שאר המקומות בעיר, לדעתי זה בלתי אפשרי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר מילה אחת לחזק מה שאומר מהנדס העיר, אני סתם עשיתי איזה שהיא בדיקה, וגם לפני, כל התכנית של כרמי הנדיב בעצם נעשתה עם הרבה סתירות וטעויות, בין שטח מגרש וזכויות על המגרש. וגם שהקבלן גינדי מדבר שיש המון שטחים לא מנוצלים בגלל כמות יחידות קטנה, זה נוצר בגלל הסתירה. אם אתם תסתכלו בתשריט ובתקנון, יש אצלם שני נתונים. יש נניח נתונים, שטח למגורים לחלק לכמות יחידות יוצא פעם אחת לדירה 133 מטר מרובע, שזה דירה ממוצעת. ובחישוב השני שבאותה תכנית זה מגדיל את השטח לדירה ל-220 מטר לדירה. זאת אומרת סתירות בתוך התקנון אין סוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דרך אגב, זאת התכנית שהיתה בסמכות וועדה מחוזית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מחוזית, נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי בזמנו, אני אז עוד לא הייתי ברשות, כשיורי בזמנו העיר על הסתירות ועל כל הבעיות שיש, אז די השתיקו אותו ואמרו לו זה בתחום שלנו, אל תתערב. והשאינו את התכנית כמו שהיא היום, אם הרבה בעיות. בעבר, אם אתם זוכרים, אנחנו דרשנו לתקן את התכנית וכי' וזה לא צלח. זה מה שאנחנו נמצאים היום. אם הם יעשו תכנית, אפשר יהיה גם לבקש שיסדירו את כל הסתירות האלה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון.

נציגת איכה"ס גב' נרדית אסלנוב: אני יכולה רק להוסיף ולומר שבעניין התשתיות אני בהחלט מסכימה. ואני גם אחזק ואומר שכדאי מאד לבחון גם את הנושא של תשתיות של טיפול ופינוי בשפכים ובפסולת שיגדלו גידול של 20% שם. ניקוזים ומים. זה בנוסף לתחבורה והחינוך והשצ"פים שכבר דיברתם עליהם, בהחלט מסכימה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, יש למישהו שאלות או שנוי להצבעה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שאליאור עוד פעם ירד. שמעון, יש לך משהו לשאול?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, אני פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה פה. ללו, יש לך מה להגיד?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז למעשה ההחלטה היא לסרב, נכון? לדחות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, תני לאנשים לדבר, אני בכוונה פונה לאנשים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שמעתי את ההצעה שלך כמהנדס, שמעתי את היועצת המשפטית. אם זה באמת הדברים כמו שאתם אומרים וכמו שאנחנו מכירים את קריית מלאכי מהעבר גם, כמו שאנחנו מכירים את האזור ההוא מהעבר גם, רואים מה גדל שם, מה צמח שם מבחינת הבתים, הכמות של התב"ע, אז אני מבין שבאמת זו מצוקה לעתיד שלנו, לאזור ההוא, לצמצם אותו, מרווחים אחרים היו צריכים להיות שם. אם אתם נותנים את ההערה הבונה הזו אז אני אתכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד מישהו? שי סיום, אתה רוצה להגיד משהו?

חבר הועדה מר שי סיום: כן, קודם כל שלום לכולם. דעתי בנושא הזה ידועה. אני חושב שבאמת כל הבניה באזור הזה, בכלל בסביבה בקריית מלאכי, נבנתה בלי הרבה חשיבה לטווח הרחוק ועכשיו ככה אנחנו עומדים בפני בתים, בניינים ומלא מלא תושבים שמגיעים. אין לנו פתרונות למלא, מלא דברים



מס' דף: 17

שכבר הזכרתם. אז אני מצטרף לדברים שלכם, כל הדברים שכבר אמרתם, אני לא אחזור עליהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה. שמעון חזן?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: חברים, אני לא הקשבתי כלום, סליחה, אני הייתי עם אבי אדר'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שומעים אותך, שמעון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני אומר הייתי עם מנהל אגף חינוך, לא הקשבתי כלום, מחילה. מה אני צריך, על מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה שמעת מה שאני אמרתי?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שמעתי 90%, את הסוף לא שמעתי. אשמח שתפרט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו אמרנו ששכונת כרמי הנדיב היא שכונה צפופה היום, יותר מכל שאר המקומות בעיר, זאת אומרת אין לה אח ורע. אנחנו לא מתנגדים באופן עקרוני בקריית מלאכי לשבס, אבל השכונה הזאת, אנחנו לא יכולים לכלול אותה בתוך ההתייחסות הזאת, כי הצפיפות פה היא גדולה. גם הוועדה המחוזית הגבילה את מתכנני התכנית, במקום 3600 יחידות דיור ל-3200, זאת אומרת זה היה רף עליון מבחינתם. ואנחנו אמרנו ש (נשמע מקוטע) אם הם מעוניינים זה להגיש תכנית שהתכנית הזאת תוכן להיבחן על ידי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. ובהתאם לזה נוכל לקבל החלטה. שמעון, אחר כך אני אשאל אותך שאלות ואתה לא תדע להשיב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: א' אני רואה את שי סיום אז אני שמח, עכשיו אני מבין למה אני מתרגש. זה משגע אותי כשאני רואה אותו. מהנדס העיר, וחוף מזה היום אני נכנסתי, תשאל את שירה, בקישור נעם חזן, אתה יודע למה, נכון? הדבר האחרון, אחרון, תראה, טוב בסדר, אני אמנע בסיפור הזה, בסדר? אני נמנע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, שירה, את רוצה להביא להצבעה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: טוב, אני רוצה להקריא מה שרשמתי. המדיניות להוספת יחידות דיור לפי שבס נדחית ברוב קולות, כי שמעון נמנע. שכונת כרמי הנדיב היא שכונה שצפופה ממילא משאר המקומות בעיר. המדיניות היא לא להתנגד לתוספת שבס באופן כללי, אך לא ניתן לכלול את השכונה הזו במדיניות. הדרך הנכונה היא הגשת תכנית שתיבחן על ידי הגורמים הרלוונטיים על מנת לבדוק אם ניתן יהיה לתת מענה מבחינה תחבורתית, תשתיות ומבני ציבור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. ולגבי שינוי השלבויות, הנושא נבחן הן על ידי הוועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית ודעתה של הוועדה היא כי לא ניתן להעביר זכויות משכונת המחנה הצבאי לשכונת כרמי הנדיב, כי גם הזכויות האלה מוגבלות לסלילת הכביש העוקף. אין קשר בין החלטה זאת למשא ומתן שהתנהל עם החברה ואישור או אי אישור שינוי השלבויות. עידיית, יש לך מה להגיד על הניסוח?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: לא, אין לי שום דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז כולם בעד לדחות, פרט לשמעון.

החלטה: דוחים ברוב קולות את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קודם כל לומר חג שמח לכולם, מה שאמרנו בפתיח, אבל שי סיום לא ראיתי אותו. עכשיו שמעתי אותו אז חג שמח שי סיום, אליאור חג שמח, כל חברי הוועדה.



מס' דף: 18

חבר הוועדה מר שי סיוס : חג שמח ראש העיר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : תודה רבה, חג שמח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כל הצוותים שאנחנו רואים אותם על המסך, לומר לחברי העירייה, לכולם, חג שמח, בריאות איתנה, שנעבור ביחד, בשלום את התקופה הקשה שהיתה למדינת ישראל. ונאחל לכולנו בריאות איתנה ובהצלחה בהמשך הדרך ובריאות לכולם. אני סוגר את הישיבה, תודה רבה לכם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, בדיעבד אני רוצה ללכת לפי הזה של מהנדס העיר והיועצת המשפטית, אם שם זה פה אחד,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה פה אחד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז אני רוצה שזה יהיה פה אחד. אני מקבל מאד את ההסבר של מהנדס העיר, מאד, מאד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בסדר גמור.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : הלוואי שהשכונה תתפתח ושכן בסופו של יום, באמת אם זה היה תלוי בי אני הייתי דוחף את זה כמה שיותר. אבל אני מבין שיש פה בעיה, אז אני מבקש להיות פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שמעון, זה מוקלט שאתה כתבת שאתה מתרגש משי סיוס, זה לא יעזור עכשיו מה שתגיד.

תיקון החלטה: דוחים פה אחד את הבקשה.

החלטה: המדיניות להוספת יחידות דיור נדחית פה אחד

מדיניות הוועדה היא, לא להתנגד לתוספת שבס באופן כללי, אך לא ניתן לכלול את השכונה הזו במדיניות, כיוון ששכונת כרמי הנדיב היא שכונה שצפופה ממילא מיתר המקומות בעיר. הדרך הנכונה היא הגשת תכנית שתבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים על מנת לבדוק אם ניתן יהיה לתת מענה מבחינה: תחבורתית, תשתיות ושטחי ציבור. שינוי שלביות נבחן ע"י הוועדה המקומית והמחוזית, תשובת הוועדה הייתה שלא ניתן להעביר זכויות משכונת המחנה הצבאי לשכונת כרמי הנדיב, כי גם בשכונת המחנה המגבלה בכמות יחידות הדיור עקב סלילת הכביש העוקף. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב, מר שי סיוס ומר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המליאה ננעלה בשעה 12:25.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר