



מס' דף: 1

תאריך: 17/10/2021
י"א חשון תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202109 ביום ראשון תאריך 12/09/21 ו' תשרי, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר אברהם בבר אזולאי

מר אליאור עמר

נציגים:

מר רם סלהוב

סגל:

אדרי' נעם רווחה

עו"ד משה מליק

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

גב' רחלי סברדלוב

גב' סהר קלאפיש

מוזמנים:

אדרי' אילנית ארביב

מר אברהם כהן

מר שלומי כהן

אדרי' בת שי סבן

גב' שביט מגנזי

מר קובי שמעוני

מר שלום וסרטיל

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו

מר מוטי יעקובוב

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

גב' ענבל אוחנה

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

סגן יועמ"ש

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

בודקת היתרים

בודקת היתרים

עורכת בקשה 20210050

מבקש בקשה 20210050

בן מגיש בקשה 20210050

עורכת בקשה 20210274

מגישת בקשה 20210274

נציג בקשה 20210229

מגיש בקשה 20210229

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציגת כיבוי אש



מס' דף: 2

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
נציג ועדה מחוזית
יועצת משפטית
מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה

גב' נרדית אסלנוב
מר יוסי ישראלשווילי
סגל:
עו"ד עידית יפת לוי
מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה



מס' דף: 3

תאריך: 17/10/2021
י"א חשון תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202109 ביום ראשון תאריך 12/09/21 ו' תשרי, תשפ"ב בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:30 בצורה מקוונת בזום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נוכחים בישיבה ראש העיר, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר. אתה צריך להדליק מצלמה ראש העיר. שמעון חזן חבר וועדה, בבר אזולאי חבר וועדה. נציג רם סלהוב איגוד ערים איכות הסביבה. סגל מהנדס העיר אדר' נעם רווחה, עו"ד משה מליק סגן יועצת משפטית, יורי רחמן מהנדס רישוי, רחלי בודקת היתרים ואני, שירה, מנהלת וועדה. ראש העיר, אתה יכול לפתוח את סדר היום.

אישור פרוטוקול ועדת משנה מיום 12/8/2021.
(קובץ 1:29 zoom_1 – 2:34)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ישיבה מספר 202109 ביום ראשון תאריך 12/9/2021 ו' בתשרי תשפ"ב. נועם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז קודם כל תאשר את הפרוטוקול של הישיבה הקודמת, 202108 מיום 12/8/2021. כולם מאשרים פה אחד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, פה אחד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר אברהם בבר אזולאי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו נזכיר, יש לנו שלוש בקשות בנאות הכפר ויש לנו בקשה אחת בנחלת אשר. כמו שידוע לכם מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה החדשה, אנחנו רוצים לשמור על הצביון של השכונה ולא לאפשר סלאמס של שינוי קווי בניין, שינוי גבהים, הגדלת תכסית וכו' וכו'.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה זה, בניינים גבוהים?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, זה בתי קרקע צמודים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מי זה?



מס' דף: 4:

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/84851815473?pwd=RWNLYL2JGOUNmQkZmTTA1clJqTHA5Zz09>

Meeting ID: 848 5181 5473

Passcode: 152134

One tap mobile

+13462487799,,84851815473#,,,,*152134# US (Houston)

+16699006833,,84851815473#,,,,*152134# US (San Jose)

Dial by your location

+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)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

Meeting ID: 848 5181 5473

Passcode: 152134

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704



מס' דף: 5

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

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



מס' דף: 6

תאריך: 17/10/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/21

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
6	מבצע סבנה 7 קרית מלאכי	אברהם כהן	104	135	326	18/01/21	20210050	1
עורך הבקשה: אילנית ארביב								
19	מבצע סבנה 41 קרית מלאכי	אור סבאג	121	135	326	23/06/21	20210236	2
עורך הבקשה: לוי צחי								
24	מבצע סבנה 51 קרית מלאכי	שביט מגנזי	126	52	325	03/08/21	20210274	3
עורך הבקשה: בת שבע סבן								
34	קרית מלאכי	נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת	306	54	2530	17/06/21	20210229	4

עורך הבקשה: יואב אומן



מס' דף: 7

מספר בקשה: 20210050 תיק בניין: 215500

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

מבקש:

אברהם כהן

זבוטינסקי 43 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

אילנית ארביב
סמטת תירוש 2

מתכנן שלד הבנין:

יחיאל לביא
תימורים

מודד:

לביב חלבי (פוטו-מאפ)
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000048176

כתובת הבניין: מבצע סבנה 7 קרית מלאכי

שטח מגרש: 275.00 מ"ר

שכונה: נאות הכפר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 104 יעוד: דרך מוצעת
תכנית: 160/02/18

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
שימוש עיקרי אזור מגורים א	בניה חדשה	148.56	18.05	1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד, מחסן ביתי, 2 חניות אחת מקורה מחוררת ואחת לא מקורה, גדרות והקלות:
1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 115.67 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך ששטח השירות בקומת הקרקע יהיה 20.08 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18
שטח המגרש: 275 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.
מס' יח"ד: 1



מס' דף: 8:

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר+ (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-5 מ', אחורי-4 מ', צדדי מזרחי-0 מ', צדדי מערבי-3 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).
גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על הציביון הכפרי והאחידות, בין היתר קבעה הוועדה כי לא תאושר הגדלת תכסית בשכונת נאות הכפר, לכן לא ניתן לאשר הגדלת תכסית מעבר ל-90 עיקרי ו-8 שירות, פרט למחסן עד 6 מ"ר. כמו כן ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לקרקע מייצרת הגדלת תכסית נוספת.

מהלך דיון

(קובץ 1_zoom_2:34 – 25:42)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אברהם כהן. נכניס את אילנית ארביב שהיא האדריכלית של הבקשה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: על איזה שכונה מדובר?



מס' דף: 9

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: שכונת נאות הכפר. זו בקשה ראשונה שבאה להקלה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: רגע, הוא חורג מקווי בניה?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אנחנו נסביר את הכל, אני שניה מכניס את האדריכלית ונסביר את הכל.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: הוא לא חורג.

(אדר' אילנית ארביב ומר אבי כהן הצטרפו לישיבה)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אילנית את איתנו?

אדר' אילנית ארביב: כן, לא שמעתם אותי. כן, אני פה, גם אבי איתי.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: עכשיו שומעים. אבי זה המבקש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, מדובר במגרש בנאות הכפר. הכתובת של הבית הזה זה מבצע סבנה 7. אם אתם זוכרים, שכונת נאות הכפר, כל המגרשים שנמצאים בהיקף, אני מראה אותם פה עם העכבר, עד המגרש הזה פה, הם המגרשים ששווקו. הם מגרשים דו משפחתיים. וכמו ששירה אמרה היתה פה החלטה של הוועדה לא לתת הקלות, פרט לתוספת זכויות למחסן של עד 6 מטר בקומת הקרקע.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: והגבהת גובה גדרות בין שכנים עד גובה 2 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק. בסדר? אז ראיתם איפה המגרש. יש כאן את המדידה שלו. זה הבית, יש כאן כניסה מהצד, זאת אומרת נכנסים פה ברחוב, הולכים בצד פה, יש כאן שתי חניות. כניסה לבית מכאן, מדרגות לקומה שניה, מטבח, פינת אוכל, סלון, ממ"ד, שירותי אורחים וחדר שינה הורים עם מקלחת צמודה. יש מחסן, כניסה מבחוץ, בסדר? בכניסה שנמצאת מכאן יש כאן עליה למדרגות לרחבה שנמצאת כאן, החניה הראשונה היא חניה לא מקורה, נכון? היא חניה של רשת. ובהמשך נכנסים לכאן.

אדר' אילנית ארביב: שירה, את יכולה לאשר כניסה לבן של אבי, שלומי?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: כן.

(מר שלומי כהן הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם יש כאן שתי הקלות של הגדלת תכנית מ-90 מטר,

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: עיקרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עיקרי, בכלל, שלא כולל את החניות, זאת אומרת מעבר לזה, זאת אומרת 90 מטר. ל-115.67. והקלה שניה שנובעת מהדבר הזה, זה בעצם ניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת הקרקע, כך שיהיו 20.08 מטר מרובע שטחי שירות במקום 8 מטר מרובע המותרים על פי התב"ע. בסדר עד לכאן? ההמלצות שלי, יש למישהו שאלות על התכנית? אפשר לראות פה שוב את קומת הקרקע ויש כאן את הקומה העליונה, עולים במדרגות, יש כאן שתי יציאות,

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נעם, אמרת את הניוד זכויות? לא שמעת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אמרתי את הניוד זכויות, מהמרתף למעלה, שיהיו 20 וקצת



מס' דף: 10

מטר מרובע במקום ה-8 מטר המותרים. יש כאן למעלה שני חדרי שינה, חדר רחצה, מקום למכונת כביסה, שתי דלתות יציאה למרפסות עם מסתור.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כאן מסתור כביסה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כביש, זה בחלק האחורי של הבית, הכביש כאן. צריך לראות שהמעקה הקל והמעשה הבנוי עוברים את ה-1.60 מטר כי מאחורנית יש מוסדות חינוך ואנחנו לא רוצים שיראו את הכביסה שלהם, למרות שזה בחצר האחורית.

אדר' אילנית ארביב: נעם, אני שמתי שם קיר, איפה שה-1.70 מטר שמתי קיר בנוי של 10 ס"מ, אז לא יראו את הכביסה עצמה. אבל המעקה מסביב, כאילו של המרפסת, הוא לא 1.60 מטר, אני לא עשיתי את זה, אני לא ידעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אם שמת את הקיר הזה אז בסדר. אני פשוט לא ראיתי.

אדר' אילנית ארביב: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם כבר עשית ברמה כזאת את תכניות העבודה אז אני רוצה רגע לחזור ולראות איך את מאווררת את שירותי האורחים למטה.

אדר' אילנית ארביב: אני שמתי מפות, כתבתי, מפות בצד. אתה רואה? MP, מפות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל לאן הוא הולך המפות הזה?

אדר' אילנית ארביב: תראה, זה בתכניות עבודה, אני מראה את זה, זה הולך דרך חדר ההורים לבחוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לחזית הבניין?

אדר' אילנית ארביב: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת שיראו פה צינור בחוף?

אדר' אילנית ארביב: כן. אני צריכה לדבר עם איש מפוחים איך לעשות את זה. אבל כאילו זה הרעיון. אני לא רוצה לגעת בממ"ד, איפה שהממ"ד אני לא מתעסקת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הממ"ד אי אפשר לגעת בו, בגלל זה אני שואל.

אדר' אילנית ארביב: לא, לא, אני מקשיבה להג"א.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות? שמעון, ראש העיר, בבר? יש למישהו שאלות לגבי הבקשה?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אם אין חריגות לאשר לו, מה זה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מה זה אין חריגות? יש הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש הקלות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ההקלות זה הגדלת תכסית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל בבר, אנחנו לא מדברים עכשיו מה ההמלצה.



מס' דף: 11

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: דיון פנימי עושים דיון פנימי אחר כך, השאלה אם יש לכם שאלות או אילנית אם יש לך משהו להגיד.

אדר' אילנית ארביב: כן, את האמת שאנחנו כן מהתחלה אנחנו ביקשנו להגדיל את התכנית בכוונה, כיוון שמדובר קודם כל בזוג אנשים פנסיונרים של העלייה הזאת למעלה מקשה עליהם. עכשיו, גם אם במקרה שאת יודעת, אזעקות, הרי קריית מלאכי זה נתיב מצוין מאד, יש להם כמה, 45 שניות, אז להתחיל לעלות במהירות או לרדת במהירות למרתף זה מקשה מאד. וכל האזור הזה של, גם יחידת הורים, גם שירותים, גם ממ"ד, גם סלון, גם פינת אוכל, גם מטבח, ב-90 מטר מרובע זה קצת. ואני יודעת שיש הרבה אנשים, גם יש לי עוד כמה לקוחות באזור הזה של נאות הכפר שגם ביקשו אפשרות שהבית יהיה מוגדר על כל זה כדי שלא יצטרכו את כל הניוד הזה. אז אנחנו מקווים שאתם ככה תבינו את הצד שלנו פה שאנשים פה לא רוצים לעשות חריגות וזה, להיפך, אנחנו רוצים להיות הכי אמיתיים שיש ולבוא בהכי פתוח. אז מראש אנחנו ככה רוצים וזהו. אבי, יש לך להוסיף עוד משהו?

מר אבי כהן: אנחנו לא חורגים מקווי הבניה פה, אני לא חורג, לא פוגע לא בשכנים ולא בצד ולא בצד ימין או בצד שמאל, בשום מקום. זה השטח שכמעט מותר לי לבנות בו, אני לא יודע למה, 90 מטר, מה אני יכול לעשות ב-90 מטר? ממש מוגזם, באמת, זה ממש פצפון, אני אפילו לא יכול לעשות כלום שם, איזה מן בית זה יהיה בכלל? אני לא מבין איך אפשר לבנות בית כזה ב-90 מטר שכולל, לפחות חדר הורים למטה, שאני לא אצטרך לעלות ולרדת, הרי זה הגיוני. וממ"ד חייב להיות למטה כי אין לי ברירה, אז לא נשאר לי כלום. מה נשאר מהבית הקטן הזה? לא נשאר כלום, מה אני אשאר עם סלון עם 2 מטר על 2 מטר? אי אפשר לעשות עם זה כלום.

מר שלומי כהן: אני גם רוצה להוסיף משהו קטן, נעים מאד, אני שלומי כהן, הבן של אבי. הוא בעל הזכויות והוא זה שהגיש את הבקשה. אני אגיד דבר מאד פשוט, לא כל כך מצליח להבין מה זה המדיניות הזאת שהיא נקודתית לשכונה הזאת. הרי בכל מקום, בשאר רחבי העיר, כן נותנים הקלות וכן מגדילים תכנית. עכשיו, מה זה הגדלת תכנית? הגדלת תכנית כל עוד היא לא חורגת מקווי הבניין, אין איתה שום בעיה. זה לא שאנחנו עושים איזה שהוא משהו שהוא אסור וזה הופך להיות סטייה ניכרת או משהו כזה. כל עוד זה במסגרת קווי הבניין, לא מבין למה כאילו מדיניות כזאת שלא. הרי אם זו בניה של קבלן אז הקבלן עושה בניה אחידה והכל טוב, אין מה לדבר, אין מה לעשות. אבל אם עכשיו אנחנו מדברים פה על בניה עצמית, שהבניה העצמית הזאת בסופו של דבר אם רוצה אחד לשות 90 תכנית, עכשיו רוצה להגדיל את התכנית, לא מצליח להבין למה יש מדיניות שלא לאשר? בנוסף גם בסוף, אתה יודע, בסוף ההקלות האלה זה כאילו, בעל הזכויות בא, משלם על זה כסף על הגדלת התכנית הזאת, לא מצליח להבין למה יש איזה שהוא דיבור על זה שזה לא, לא מצליח להבין את זה. אני מקווה מאד שכן תאשרו את זה, כי בסוף אין פה איזה בקשה מיוחדת. ובמיוחד שזה לא על כל העיר, אנחנו לא מדברים פה על כל העיר. עכשיו הייתם אומרים פה שמע, המדיניות עכשיו, כל קריית מלאכי מחליטים לא לאשר, אז סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, שלומי, אני יכול לענות? סיימת?

מר שלומי כהן: כן, ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. שלומי, קודם כל תכנית שחלה על מקום, תכנית תב"ע מה שנקרא שחלה על מקום היא באה להגדיר מה מותר ואיך לבנות בשטח. והקלות זה לא דבר שבא עם התכנית ואומרים אוקי, יש תכנית ועכשיו מעבר לזה אפשר לבקש הקלות. אפשר לבקש הקלות, אבל צריך לדון בזה. הכוונה היא שאם (נשמע מקוטע) שאושרה על ידי הוועדה המחוזית אז שהיתה ואושרה על ידי העירייה אז שהיתה, מדובר פה על לפני למעלה מעשר שנים, נדמה לי ב-1997 אם אני זוכר טוב, זאת אומרת היא תכנית ישנה שבאו ואמרו אלה הזכויות, ככה מותר לבנות ועם זה צריך להישאר. עיריית קריית מלאכי, אנחנו בתקופה, בשנים האחרונות רואים שיש פה סלאמס, כאילו כל אחד עושה מה שהוא רוצה. זה מבקש ככה, זה מבקש אחרת. וכל מיני כאלה ואומרים למה לא אישרת ככה, אז אני רוצה ככה ואין לזה סוף. ולכן באו ואמרו אנחנו בשכונה חדשה, השכונה הזאת שהיא בשבילנו השכונה היוקרתית של העיר, אנחנו רוצים שתהיה בניה אחידה, בלי בניין אחד גדול



מסי דף: 12

ואחר קטן, בלי אחד שיקבל ככה והשני יקבל אחרת. אנחנו רוצים לבוא וליישר קו, שאגב זאת המדיניות של כל מנהל התכנון בכל המדרגים שלו, מהוועדות המקומיות דרך הוועדות המחוזיות ועד מנהל התכנון. שבאים ואומרים הקלות, הולכים לבטל את המושג הזה של הקלות. הקלות לא יינתנו, יש תכנית, תבנו לפי התכנית. כשאתם באתם ורכשתם את התכנית הייתם אמורים לבוא ולראות מה מותר לעשות. אתה לא קונה אוטו של שני אנשים ואתה מצפה להכניס בו חמישה אנשים, בסדר? אתה כשאתה קונה מגרש שאפשר לבנות עליו בית בגודל מסוים, אז מצפים שתבנה את הבית בגודל המסוים הזה. ואפרופו מגרש שאפשר לבנות עליו 96 מטר מרובע על הקרקע, אני מכיר הרבה בתים שבונים שם ארבע יחידות דיור בגודל של 100 מטר או קרוב ל-100 מטר מרובע ומסתדרים. ופה אתם בעצם מבקשים שלושה חדרים, סלון, חדר שינה הורים וממ"ד. זאת אומרת שאפשר להשתדל ולהיכנס למטרזיים המבוקשים. ואם אתה רוצה אני יכול בהזדמנות, נשמח אם תבוא לכן ואני אראה לך איך אתה יכול לצמצם שטחים ולהגיע למטרזיים המבוקשים. בסדר? זה דבר ראשון. אני רוצה להמשיך ולהגיד שהיתה פה החלטה של החברה שנמצאים בישיבה הזאת פה אחד, גם קואליציה וגם אופוזיציה שהשכונה הזאת צריכה להיות שכונת דגל, שלא יהיו בה הקלות מעבר למה שנותנים בתב"ע וכך אנחנו נוהגים. לכן זה ההסבר למה שניסינו להגיד לך פה לעשות.

מר אבי כהן: נעם, אפשר לקבוע גם 90 ואפשר לקבוע גם 80 ואפשר לקבוע 85. השאלה מה עושים בתוך ה-90 מטר, זו הבעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צודק שאפשר לקבוע, אבל פה כבר נקבע.

מר אבי כהן: מה זה, אני יכול להיכנס לסלון של 2.5 מטר, אני יכול להסתדר. באמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבי, אנחנו לא בשלב של הכנת התב"ע, אנחנו בתב"ע שנותנת זכויות.

מר אבי כהן: אבל כל המדינה נותנת הקלות, כל הקריה נותנת הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא נכון, ממש לא נכון. עובדה שהולכים לבטל את המושג הזה. זה נהיה איזה שהוא דבר כזה, יש מקומות,

מר אבי כהן: עכשיו צריך לבטל, עכשיו אתה צריך לבטל, דווקא על השניה שלנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני כאדריכל בעברי נתקלתי, למשל בעיריית נס ציונה עם מישהי שהיתה מהנדסת עיר פה בעבר, בשם רינה קטיף

מר אבי כהן: למה לפגוע בתושבים, נעם? למה לפגוע בתושבים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרה לי אין הקלות.

מר אבי כהן: זו פגיעה ישירה בתושבים, נעם. זו פגיעה ישירה באנשים שרוכשים דירות, זהו. אני לא ביקשתי משהו חריג,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אם היית קונה אוטו עם שני מושבים והיית מבקש,

מר אבי כהן: חלאס עם הדוגמאות האלה, באמת נעם. זה לא דוגמא, נעם, זה לא מתאים לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והיית בא למוסך, אומר זו פגיעה ישירה בתושבים.

מר אבי כהן: תשמע, אתה קובע, לא אני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבי, אני,



מס' דף: 13

מר אבי כהן : אתה פוגע מאד, מאד בתושבים ואני מקווה שראש העיר שומע והוא יודע שזה פוגע בנו. אנחנו תושבים קריית מלאכי ואנחנו חיים כאן ונולדנו פה. אז אם הוא פוגע בנו בדבר כזה פשוט, שאני לא ביקשתי משהו חריג, זה פשוט קווי בניה, לא ביקשתי משהו אחר, לא ביקשתי לעבור. וזה ידוע לך ש-90 זה משהו קטן, קטן, קטן, אי אפשר לעשות מזה כלום. זה לא 120 שביקשנו או 160 שביקשנו תוספת. מה אני אעשה ב-90 תגיד לי, מה? נראה לך הגיוני בית של 90 למטה? באמת, אני יוצא מבית 140 מטר וקטן עלי, באמת. אני הולך מ-140, יורד ל-90.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אתה לא יורד ל-90, אני מזכיר לך שיש לך עוד קומות בבניין. בוא, אבי, אתה לא בונה רק קומה אחת.

מר אבי כהן : נעם, אתה יודע שזה לא זה, אתה יודע מצוין וכמעט שכנעתי אותך שם בישיבה. אתה יודע שזה לא בסדר ואם טועים אפשר להגיד טעינו, לא קרה כלום, לא קרה כלום, אנשים טועים, עובדים מלא, טועים, לא קרה כלום, אפשר לתקן. מה, אנשים לא עושים טעויות בחיים? עושים. זו טעות לדעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, מישהו מחברי הוועדה רוצה עוד משהו להוסיף?

אדר' אילנית ארביב : התכסית היותר גדולה זה יעזור.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : חכי רגע, שירה, אני רוצה לדבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אתה יכול לדבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בבר, אני מזכיר, זה לא דיון כרגע, אם יש לך שאלות, הבהרה וכו'.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : למי, לי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אם יש לך שאלות לאדריכלית או למבקש. רק תדבר בקול.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אם אין חריגה בקווי הבניה למה לא לשחרר, לעזור לאנשים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בבר, אנחנו לא עושים דיון.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : יש לך שאלה לאדריכלית או למבקש?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מה זה לא עושים דיון? אנחנו מחליטים, לא אתם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בבר, הדיון הפנימי מתבצע אחרי שכולם יוצאים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : טוב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : יש לך שאלה לאדריכלית או למבקש?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אין לי שאלה, אם אין חריגות והכל בסדר צריך לעזור לבן אדם, הוא לא ילד, הוא בן 65, 70 עוד מעט.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי. טוב, אז תודה אילנית ותודה אבי ותודה שלומי.



מס' דף: 14

אדר' אילנית ארביב : תודה לכם.

מר אבי כהן : תודה רבה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : אני רציתי לשאול שאלה את האדריכלית אבל לא חשוב, הכל בסדר. אני אומר את זה כאן בפורום הפנימי, בשלב הראשון שלו לפני שמתחיל הדיון אולי, אני מעלה נקודה שלבית הבודד היא פחות אולי קריטית, אבל כל נושא הניקוז וחובת ההחזרה של מי נגר במגרשים. אני לא יודע מה אומרות הוראות התכנית במקרה הזה אבל,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין התייחסות בבתי פרטיים, אבל הבנו מיורי שיש את תמ"א 20? לא

תמ"א 20, מה אמרת, 24? יורי, אתה ב-mute.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : תמ"א 14 למיטב זכרוני.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני לא זוכרת, תמ"א 14?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : 34.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : 34 ב'. היא עדיין מגדירה, נכון, אמרתי, נכון שבבתי פרטיים זה פחות קריטי, אבל כשמדברים על שכונה שלמה שתעבור כולה תהליך דומה, זה יגדיל את כמות הנגר שתגיע לעיר ותיצור עומס על מערכת התשתיות העירוניות של הניקוז.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : שניה, חשוב לי שנעם יקשיב. הוא מדבר על הנושא של הניקוז, של הנגר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מי מדבר, משה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : רם מאיכות הסביבה מדבר, נעם, אתה איתנו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא שומעים שום דבר, בקושי שומעים אתכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אתכם, כן, אבל אני לא שמעתי מה שהוא אמר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : רגע, רם, תחזור בבקשה שוב על מה שאמרת.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : אני אומר, יש דיבורים ברקע פשוט, לכן לא שומעים אותי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : שניה, בבר, תן לרם לסיים ואז תדבר, בסדר? זה משהו כללי לגבי כל השכונה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : אני לא יודע איזה תכנית חלה מבחינת ניקוז על השכונה, אבל צריך לזכור שאם מחר כל השכונה תעבור תהליך של סטייה שאינה חריגה ותגדיל את התכנית, כשכל המשטחים מסביב, כמו שהוצגו בתכנית, כולם משטחים אטומים, זה מגביר את הנגר שיוצא אל המרחב העירוני וזה יוצר עומס על התשתיות העירוניות. עכשיו כשמדברים על מקרה בודד בבית אחד, לא קריטי. אבל כשכל השכונה תהיה באותה מגמה, צריך לבחון את ההשפעה של השינוי הזה גם על הנושא של הניקוז.



מס' דף: 15

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להדגיש את הדברים שרם אומר. בעצם כשמתוכננת תכנית לצורך העניין, היא באה ומעבר לתכנון האדריכלי איך יהיו המגרשים, מה יהיה הגודל שלהם, איפה תהיה בניה רוויה, איפה בניה צמודת קרקע, יש יועצים נוספים. יועץ חשמל, יועץ כבישים יועץ נוף וגם יועץ ניקוז ומים וביוב. והם מתכננים בהתאם לתכנית. בבר, זה חשוב שתקשיב. מה שרם אומר, אם אני יורד לשורה התחתונה, כדי שלא יהיה מצב שעוד כמה שנים, אם אנחנו ניתן עכשיו לבן אדם הקלה ונגדיל לו את התכנית ומכיוון שניתן לו אנחנו נצטרך לתת לאחרים, שאני אומר לכם פה בישיבה הזאת שיש אחרים שעמדו בכל התנאים, בלי לבקשה הקלות, הסבירו להם בצורה חד משמעית את ההחלטה שלכם, בבר, שהיתה לא לאפשר הקלות כדי לשמור על אחידות. והם עומדים בדרישות האלה, מחר אתם, א', תהיו חשופים לתביעות למה הם קיבלו הנחיה לא לחרוג מהזה ולא לבקש הקלות, ולמה מי שכן ביקש הקלות מקבל. בעצם מה שרם אומר, רם אומר שאם מחר הוא ייתן הקלה לבן אדם הזה היום ומחר יבואו אחרים וידרשו הקלות,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנשים גם ביקשו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו נצטרך לתת להם את ההקלות האלה. ואז יכולה להיות סיטואציה שאנחנו לא נעמוד ברמות תקניות של הבינוי בשכונה, במקרה הזה, למשל בהצפות שיהיו בכל הזדמנויות של גשם. וכולנו יודעים שאנחנו נכנסים עכשיו לתקופה של שנים, שבגלל ההתחממות הגלובלית של מכות גשם חזקות. ואנחנו נצטרך לתת את הדין ולשלם פיצויים לדיירים האלה, למה לא עמדנו בספיקות ולמה הם יש להם הצפות במים. אז אני אומר את זה חד משמעית ואני חוזר ואומר, יש פה אנשים בשכונה הזאת שהגישו בקשות להיתרים, ללא הקלות כמו שנדרשו, על פי החלטה של כולם פה. ואם בבר, אתה רוצה לשנות את ההחלטה אז צריך לקיים דיון לשנות את ההחלטה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אתה יודע מה, רגע, אני רוצה לדבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בבר, תדליק מצלמה. שמעון, ראש העיר, מצלמות בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל לא שומעים אתכם טוב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו שומעים אותך טוב, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא שומע אתכם בכלל, אני שם את הטלפון באוזן כדי לשמוע.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בבר, אתה מדבר?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל תדבר בקול, בקושי שומעים אותך.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: איזה בקושי, הקול שלי מזיז חדר. אני נגד מה שאתה אומר, אחי, הם לא מוסיפים אנשים בתוך הבית. בסך הכל דברים של קווי בניה. הוא לא מוסיף אנשים ותשתיות, מאיפה אתה ממציא את זה אתה גם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר, אם אתה הקשבת למה שהסביר הבחור מאיכות הסביבה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעתי, שמעתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אמר שברגע שאתה מגדיל את שטח הבית, אתה יוצר מצב שיש פחות מים שיכולים להתנקז. וברגע שיש לך פחות מים שיכולים להתנקז לתוך הקרקע זה מעמיס על מערכת הניקוז העירונית והיא תוצף ואז הבית שלו ושל השכנים שלו יוצף ואתה תצטרך למצוא תקציב לשפץ להם את הבתים שלהם ולקנות להם ריהוט חדש.



מס' דף: 16

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : נעם, כמה הוא מוסיף בקווי בניה? הוא לא חורג מקווי בניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בבר, אני הסברתי, החלטה שלכם פה לא לסטות מההנחיות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בבר, תדליק מצלמה ותראה איך אתה יכול לשפר את איכות השמע שלך, לא שומעים אותך. בהקלטה לא ישמעו מה אתה אומר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : הנה עכשיו. אתה שומע, נעם? הוא, כמה הוא מוסיף בחריגת בניה שלו? אבל הוא לא חורג מקווי בניה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : מותר לו 90 בתכסית והוא מבקש, אם אני לא טועה 115.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אנשים מבוגרים אלה, מעל גיל 60, בן אדם בונה בית, אלוהים ישמור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה זה קשור לזה? טוב, בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בבר, אני רוצה להגיד שהיו עוד שתיים או שלוש בקשות לפני שגם הם רצו הקלות ואמרנו להם שלא נותנים הקלות בשכונה, ואז הם תיקנו את הבקשה והגישו ללא הקלות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : רגע, אם הוא עושה 10% חריגה מותר לו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אי אפשר לבקש הקלות בכלל בשכונה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אי אפשר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אי אפשר, זו המדיניות שקבעו חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לתת לו לבנות ולשחרר. זה מה שאני ממליץ גם לראש העיר, לשמעון, לכל מי שיושב שם. ושאף אחד לא יהיה פרופסור על חשבון אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בבר, יש לי שאלה אליך, בלי קשר להערות פה של המשרד לאיכות הסביבה ולהסברים שנתנו ולהחלטה שלכם, מי ישלם את הפיצויים לאלה ששינו את התכניות שלהם בגלל שאתם לא אישרתם בעבר? אני לא שומע אותך.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא שומעים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לעזור לאנשים, לא נגד אנחנו, לא נגד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, אבל אם יש החלטה של המליאה שאין איך קוראים לזה, אז מה השיקול דעת שלנו בכלל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין שיקול דעת. אתם יכולים,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין שיקול דעת. צריך לדחות את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, אני אסביר לך שמעון, תשמע. קודם היתה פה החלטה שלכם ואתם צריכים לעמוד בהחלטות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.



מס' דף: 17

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם רוצים לשנות את ההחלטות אפשר להעלות את זה שוב פעם לוועדה ולשנות את המדיניות, אני מזכיר לכל הגורמים,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל רק צריך לזכור שיש אנשים שכבר הגישו בקשות, רצו הקלות, אמרנו להם שיש מדיניות שלא לאשר הקלות, הם שינו את התכנית ועברו ועדה. זאת אומרת אנחנו עלולים להיות חשופים לתביעות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה. איפה ראש העיר? בואו, אם זה בלתי אפשרי, אי אפשר לתת לאחד כן ולאחד לא. אם אמרנו לאנשים לא ואנחנו קבענו במליאה את המדיניות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מתי הבאתם את זה למליאה? מתי הבאתם את זה, באיזה שנה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עכשיו, עכשיו בבר, הבאנו, כשדיברנו על השכונה הזאת.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: בחיך, פעם ראשונה אני שומע את השכונה הזאת, רחוב אשר, אני יודע, שכונת אשר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, זו פעם ראשונה שזה מגיע עכשיו לדיון במשנה, כי היתר שאושרו הם אושרו ללא הקלות בגלל שהם הבינו שיש מדיניות לא לאשר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: גם בסביונים אמרתם 125 ובנו אנשים 150 מטר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בסביונים יש מדיניות של,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בגלל זה אתם החלטתם שלא יקרה פה מה שקרה בסביונים, שאנשים יבנו לפי התכנית.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה לא יקרה, למה לא תעזרו לבן אדם, מבוגר בן 70 ולתת לו ליהנות קצת מהחיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה אתה תסביר בבית משפט שיתבעו אותך, שהוא בן אדם מבוגר בן 70 ואחרים לא?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: איזה בית משפט? מר נעם, מר נעם, איזה בית משפט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני מסביר לך שאני, אם הייתי זוכה במגרש ואתם אמרתם לי אתה יכול לבנות עד 90 מטר בקומת הקרקע, ואני בניתי עד 90 מטר, כי אתה לא אפשרת לי ולאחרים אתה כן מאפשר, אני אתבע אותך ואתבע אותך בהרבה כסף. יכול לך היה להיות בגודל של 115 בקומת קרקע ובגללך הוא קטן יותר וערך הנכס קטן יותר ואני אתבע אותך במאות אלפי שקלים אם לא למעלה מזה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה רוצה להתייחס שנוכל לסיים את הסעיף?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואחרי זה אני אתבע אותך על זה שהבית שלי מוצף גם.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: נעם בחיך, ניסנוב אישרתם לו לבנות מרפסות 10% אז תנו גם לבן אדם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו מדברים עכשיו על שכונה אחרת.



מס' דף: 18

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ניסנוב זה בגבעת הסביונים, אנחנו מדברים עכשיו על שכונת נאות הכפר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, נראה לי שראש העיר צריך לתת את ההתייחסות שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אתה שומע אותנו? ראש העיר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה יכול להתקשר אליו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תודה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק: שירה, איפה אנחנו עומדים?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו מחכים לראש העיר, צריך לקבל הצבעה. נעם, ראש העיר עולה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הנה הוא עלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקשיבו, אתם שומעים אותי עכשיו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: שומעים מצוין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, שומעים מצוין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקשיבו, כבר תראה מה קרה לפני שמונה שנים ושבע ושב שנים, מה שקרה בגבעת הסביונים, כל הקרנבל שנהיה שם. באנו לפני בערך שנתיים, לפני בערך שנתיים שלוש שהתחילו בתב"ע, אמרנו בוא, חבר'ה, שלא יהיה, בוא נעשה את כל העיר שלנו, כמו שכל העיר חזקה במדינת ישראל. בוא נביא אותם, אנשים יודעים מהתחלה שבונים עכשיו את השטח, יודעים אין הקלות בשטח. כל מי שרוצה לקנות שיקנה, תבוא עליו הברכה. ולמה אני מזכיר לכם את המשפט הזה? שמי שקונה יודע מה הוא קונה? זה מה שקרה בגבעת הסביונים במשך כל השנים, אנשים ידעו שהם קנו בית קרקע ליד בניין של שלוש קומות כפרי. באה העירייה והחליטה, לא, יבנו שמונה קומות. כלומר בן אדם השקיע את ההון העצמי שלו, יודע שיש לו שלוש קומות מול הבית שלו, כפרי, מתאים לו. באה העירייה ומחליטה, לא, יש שמונה קומות. באנו אנחנו, כל העירייה, חברי העירייה, הורדנו את זה בחזרה לשלוש קומות. כי בן אדם השקיע את ההון העצמי שלו בשביל לקנות בית שלידו, בית קרקע, שלוש קומות, זהו, מתאים לו. מה אנחנו עושים עכשיו? אנחנו יודעים שהודענו לפני המכרז, לפני הכל בתב"ע שאין שינויים בתב"ע, אין הקלות, רוצים להביא את העיר כמו שצריך. אתה תראה שכונה אחידה מבחינת גובה, מבחינת חומה, מבחינת אבן, מבחינת שערים, אתה תראה שכונה נורמלית. מה קורה עכשיו? אנשים באו, רצו לפני כן לקבל, לא קיבלו אישור. עכשיו בא פלוני אלמוני, ואבי הוא חבר שלי, אני אומר לכם, לצדד לכם את זה, אבי חבר שלי כמו אח. ואני אומר שלא יהיה עוול מבחינתנו, לא דין משפט ולא דין חברות. אנחנו הולכים להציל את העיר הזאת בהיבט שאם אנחנו עושים שכונה היא תהיה ברמה השכונה הזאת. כמו כל דבר שאנחנו עושים היום בעיר, בואו נשמור על הצביון של העיר הזאת, על האחדות של העיר הזאת, בן אדם שיודע שהוא קנה שטח יודע מה מגיע לו. אז בואו נפתור את זה בצורה הזו שכולם ידעו שהם קנו שטח, קיבלו מה שמגיע להם לפי החוק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אפשר להצביע? כבר, אתה ב-mute אם אתה מדבר. כבר, אתה ב-mute. אני אתקשר אליו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה קורה, שירה, מה עושים?



מס' דף: 19

- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : שניה, בבר מדבר ולא שומעים אותו. בבר, אתה ב-mute.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : בסדר, ב-mute, אני מצביע נגד.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : אז תגיד את זה אבל שישמעו אותך.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל אמרתי, אני אומר את זה כרגע עוד פעם.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : בסדר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, תביאו להצבעה.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : בבר רוצה לאשר את ההקלות, אוקי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, תביאי את זה להצבעה.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : סבבה, ראש העיר, תביא להצבעה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד, כאילו אני, אם לא אישרנו לאף אחד אני נגד לאשר.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : אתם בעד לדחות את הבקשה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : אוקי. ההחלטה היא לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הולכים לפי, ההחלטה צריכה לבוא, הולכים במתווה הרגיל שהוא נכתב מאז התב"ע, שחברי העירייה גם אישרו את זה בעבר, שהולכים לפי המתווה של אותה תב"ע, אין הקלות לאף אחד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, זה יעשה מאיתנו צחוק.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, הוועדה החליטה, מאז התכנית עם התב"ע, שלא לאשר הקלות באזור נאות הכפר, החליטה, הישיבה של חברי העירייה החליטו את זה. שתיים, היה בתהליך, שעד שאנשים התחילו לבנות, חלקם ביקשו הקלות, לא קיבלו אישור בהקלות.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : אוקי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לעשות איפה ואיפה כי תהיה תביעה מול העירייה.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : אוקי. בסדר. אז ההחלטה היא לדחות את הבקשה,
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : רגע, שירה, שירה, נעם, תשים את הפן התכנוני למה בעצם העניין הזה שלא נותנים הקלות במקום הזה. רוצים לשמור, תדבר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הסברתי. אני הסברתי. קודם כל היתה החלטה של מדיניות של



מס' דף: 20

הרשות.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שאנחנו רוצים לשמור על צביון השכונה, לשמור על כללים שלא יהיה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אחידות.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אחידות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מי שמש, ולכן נקבעה המדיניות של הוועדה ונקבעו הנחיות מרחביות לעיצוב המבנים. בנוסף לזה, כמו שציין רם מאיגוד ערים לאיכות הסביבה, כשמתכננים תכנית מתוכננת ברמת התשתיות לתכנית שמתוכננת. ולכן התשתיות אמורות לתת מענה לתכנית. אם אנחנו נתחיל עכשיו בהגדלות והקלות שלא ייגמרו, אנחנו עלולים להביא למצב שהתכנית לא תוכל להכיל את התשתיות לא יוכלו להכיל את מה שייבנה. אם אנחנו נצמצם את זה עכשיו להתייחסות פה במה שקורה, אז בהגדלת התכנית אנחנו בעצם מקטינים את יכולת הספיגה של הקרקע מבחינת מי הגשמים, אנחנו מעבירים את הנגר לנגר עילי שיזרום לרחובות. והתשתיות התת קרקעיות כבר קיימות, אי אפשר לבוא ולהגדיל אותן, זה עלויות מאד גבוהות. ועכשיו, עם מה שקורה בכל העולם בהתחממות הגלובלית, שיש מכות של גשם מאד חזקות, זה גם קרה אצלנו ולא רק בעולם כולו. וערים לא עמדו, מבחינת התשתיות הציבוריות של ניקוז וסילוק מי הנגר מהרחובות ובעצם יצא מצב שבתים נפגעו והוצפו, שלא נדבר על סיכון של חיי אדם. אז אנחנו פה החלטנו שלא לאפשר הקלות אלא להיצמד לתכנית. מה גם שזאת המגמה שקיימת עכשיו בכל הרשויות, מהרשויות המקומיות ועד הרשות העליונה שזה מנהל התכנון, הוועדה הארצית לתכנון ובניה. זהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, וגם תגיד שבאו קודמיו וביקשו ולא נתתם להם. כלומר יהיה לכם תביעה עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אמרתי גם את זה, אמרתי, אנשים קיבלו בתיקי מידע שלהם את המידע שאין, לא מאשרים הקלות בשכונה הזאת. כשרכשו את המסמכים של המגרשים שהכילו גם את התכנית, מה שמוותר לעשות, הם ידעו מה הם קונים. ולכן אנחנו לא יכולים לעשות איפה ואיפה בין תושבים שבנו לפי המתוכנן לבין אנשים אחרים שרוצים לקבל הקלות. אנחנו נהיה צפויים לתביעות ובצדק. אז אני ציינתי פה גם בעצם סיבות אובייקטיביות, תכנוניות וגם סיבות של התנהלות תקינה בין דיירים, בינם לבין עצמם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי. אז יש לנו שניים בעד,

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : שניה, שירה, בבר, שומע אותי? בבר שומע? שירה, תוודאי שהוא איתנו. אולי אחרי שהוא שמע את מה שנאמר פה, אז אולי דעתו השתנתה בעניין, אולי כאילו הוא רוצה להצביע ואז לדחות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בבר, אתה שומע אותנו? בבר בשיחת טלפון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, הוא לא רוצה אז לא צריך, אנחנו לא באים עכשיו להתחנן אחד לשני. מי שרוצה, רוצה, מי שהולך עם מה שהוא חושב אז בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אז יש לנו אחד בעד ושניים נגד, הבקשה נדחית.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את המלצת מהנדס הוועדה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בואו נעבור לנושא הבא.

ה ח ל ט ו ת



מס' דף: 21

- לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
1. מדיניות הועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחידות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום. מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם. בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
 2. מדיניות הועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגדלת תכנית בשכונה, לכן לא ניתן לאשר הגדלת תכנית מעבר ל- 90 עיקרי ו-8 שירות, פרט למחסן עד 6 מ"ר.
 3. המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
 4. לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל. הבקשה נדחתה ברוב קולות. בעד אישור ההקלות - מר אברהם בבר אזולאי. נגד אישור ההקלות - מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.



מס' דף: 22

מספר בקשה: 20210236 תיק בניין: 222500

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

מבקש:

♦ אור סבאג

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

♦ שני סבאג

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ לוי צחי

משק 81

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

מוכר:

♦ דנה ברכה

הזית 117 אמונים

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000030374

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע סבנה 41 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 121 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	85.72	159.85	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, בריכת שחיה, גדרות, 2 חניות מקורות והקלות.

1. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לבריכה כך שיהיה 0.4 מ' במקום 4.00 המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לחדר מכונות בחצר כך שיהיה 0.4 מ' במקום 4.00 המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.8 מ' במקום 1.7 מ' לפי פרט.

4. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 2.55 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להגבהת גובה גדר צידית צפונית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.90 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.



מס' דף: 23

מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.25 מ' במקום 7.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18
שטח המגרש: 269 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.
מס' יח"ד: 1
גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.
שטח עיקרי: 160 מ"ר
שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.
שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)
סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי - 3 מ', צידי צפוני - 0.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים -101
134 יוצמדו כל שתי יחידות דזור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה
מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות
מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי
הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230
ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת
קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא
יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50%
משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים
יוסותרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלול
בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה
ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ'
מהפינה (כולל גובה הצמחייה).

גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים(כגון: טיח,
צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים.
המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג
הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:



מס' דף: 24

מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על הציביון הכפרי והאחידות בשכונה.

1. לאשר גובה גדר בין שכנים, עד לגובה של 2.00 מ'.
2. לא לאשר הגבהת גובה מבנה לגובה 8.25 מ', אלא גובה מבנה יהיה בהתאם לתב"ע 7.50 מ'.
3. יש לתכנן את מיקום הבריכה כך שיהיה 1.50 מ' לפחות בין היציאה מהסלון לגדר הבריכה.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

(קובץ 1 zoom 1:11:41 – 1:23:27)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכניס עכשיו את אור סבאג?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, היא לא מצטרפת. תעבור לסעיף 2.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אראה את התכניות של אור סבאג.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה כל כך קשה לכם להיות נוכחים פיזית, שמעון? תפתחו, תהיו נוכחים במצלמות. בבקשה תהיו נוכחים במצלמות. שמעון וברר וללו. גם כשאתם לא מצביעים תהיו נוכחים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר ושמעון, תדליקו מצלמות בבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תחשבו שאתם בישיבה ואתם נוכחים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מה מספר המגרש, שירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 121.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 121, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, המגרש הוא פה, מאד קרוב למה שהיה, המגרש הקודם היה פה. אז המגרש כאן. יש כאן מקום של מבני ציבור, השצ"פ, כמו שדיברנו. ויש כאן שביל שעובר וממשיך הלאה לטיילת שתהיה פה, לשצ"פ השני שהיה פה. אז יש פה את המגרש שעליו מדובר, אני אראה לכם את הבית. זה הבית. בעצם יש כאן כניסה, אין פה בעצם גינון, רק שתראו, יש כאן איזה ערוגה אחת קטנה. אין פה בכלל גינון, נכנסים לכאן, רחבה גדולה. יש כאן שתי חניות מתוכננות, יש כאן מעבר צר לכניסה לבית, שעולים במדרגות, כאן יש מחסן. עלינו כאן, כאן יש שירותי אורחים, מטבח, פינת אוכל, סלון. אני עולה כאן במדרגות ועולה לכאן, שכאן יש חלל כפול שבעצם,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: של המרתף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למרתף בעצם באים מכאן ויורדים ככה למטה. בסדר? אני אראה את המרתף עכשיו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה צריך לעבור גיליון.



מס' דף: 25

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רק אסביר פה עוד קצת דברים שאני רואה כאן. זו הקומה שדיברנו עליה, שימו לב לגובה הקומה, 3.45 נטו, כשהקומה שמעליה היא 3.05, דבר שיוצר חריגה ובקשה להקלה בגובה. אנחנו מגיעים לגובה של 8.65 כשמותרים 7.5. כמו שאמרתי יש כאן ירידה למרתף, בסדר? כשבמרתף יש את הממ"ד. עכשיו אני אלך לתכניות עצמן. אז זו קומת קרקע, כמו שדיברתי. תיכף אני אחזור אליה. יש כאן את המרתף, ירדתי למטה למרתף, יש כאן חלל למשחקים וכאן יש את הממ"ד שלהם. הקו המרוסק שרואים כאן זה חלל כפול שרואים אותו למעלה בקומת הקרקע. קומת הקרקע, כמו שאמרתי כניסה לבית, מטבח, פינת אוכל, סלון, עליה למעלה לקומה השניה וירידה למטה למרתף, שירותי אורחים שנמצאים כאן בקצה. וכאן יש את המחסן. שימו לב שאחת ההקלות שהוא מבקש זה בעקבות בריכה שהוא מתכוון לבנות כאן. בעצם הוא יוצא מכאן, מהסלון, מהוויטרינה הגדולה, יש לו רווח של 80 ס"מ עד למעקה, לגדר של הבריכה. בעצם מי שנמצא בבית יוצא בוויטרינה כזאת, להערכתי משהו כמו 5 מטר פלוס ובעצם צריך לצאת כאן במשהו צר כזה ולהגיע לפה. יש כאן את כל החדרים התת קרקעיים של הרחצה, חדר מכוונות וחדר איזון. יש כאן בור חלחול, יש כאן איזה שהוא מטבח שהוא עושה למנגל ולכיור, פינת ישיבה ואז יש את החניות. עלינו לקומה עליונה, יש כאן פינת משפחה, יש כאן חדר רחצה שממנו יוצאים החוצה כאן למרפסת, שתולים פה כביסה. חדר שינה אחד, חדר שינה שני וחדר שינה הורים וחדר שינה שלישי. בסדר? זה מה שיש כאן. כאן יש פתח גישה לגג. אני לא רואה איפה יש פה, סהר, אולי תכווני אותי איפה הכניסה שלהם. סהר נמצאת?

בודקת היתרים גב' סהר קלפיש: כן, זו לא תכנית שלי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רחלי נמצאת?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רחלי, איפה הוא שם את המכונת כביסה שלו?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: אני לא זוכרת, שניה, אני אסתכל. בקומה למטה אין שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא. בעצם אין לו פתרון פה למכונת כביסה. כי פה זה מתואר שיש פה ארון שהוא לתליית בגדים. בקיצור, אין פה דברים שהם סגורים. עכשיו אני אתאר מה ההקלות שהוא מבקש. הוא מבקש ככה, הקלה בקו בניין אחורי מערבי לבריכה, כך שתהיה 40 ס"מ.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שירה, הבטרייה עומדת להיגמר לי ואין לי מטען פה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה רוצה לבוא להנדסה?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא, אני צריך לנסוע. זה האחרון, נכון?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, יש עוד נחלת אשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מעלה את התכנית עוד פעם ואני מקריא, בסדר? שימו לב, הקלה ראשונה זה בקו בניין אחורי, לגבי הבריכה. קו הבניין שלו הוא כאן, מה שמסומן כאן באדום, ובעצם כל הבריכה נמצאת מחוץ לקו בניין במרחק של 40 ס"מ מגבול המגרש, זו הקלה אחת שעקרונית אין לי איתה בעיה, כי זה לא שטחים, תכסית וכו'. ברור לי שמי שרוצה בריכה במגרשים האלה אין לו אפשרות לעשות את זה בתוך קווי הבניין, זה בלתי אפשרי בעצם לתכניות ראויות. אבל יש לי בעיה עם היציאה מהסלון, כמו שאמרתי, להגיע כאן ל-80 ס"מ. או שיעשה פתח יציאה של הסלון לכאן, לא מול הבריכה, או שיזיז את הבריכה לצד הזה ויעביר את המטבח שהוא עושה הנה, זאת אומרת לעשות הצרחה פה. אבל לא יתכן שמישהו יוצא מהבריכה, אז אחרי 80 ס"מ יהיה לו את הגדר של הבריכה ואם לא תהיה הגדר הוא ייפול לבריכה. צריך להיות פה לפחות 1.5 מטר. יש לו הקלה בקו בניין אחורי מערבי לחדר מכוונות בחצר שיהיה 0.4, זה הדברים שאנחנו, גם כן, עוד פעם, לא תופסים תכסית, היא נמצאים תת קרקעיים והם משמשים את הבריכה. הוא מבקש שהגדר



מס' דף: 26

הקדמית תהיה בגובה של 1.80 מטר במקום 1.70 מטר. לפי הפרט שאני לא מוצא לזה סיבה, להעלות סתם ב-10 ס"מ, למרות שזה רק 10 ס"מ, שיתכנס לכללים, אין טעם לתת סתם הקלות על דברים שהם לא משמעותיים. והוא מבקש הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה מרבי של 2.55 במקום 1.20 מטר, שגם זה אנחנו דיברנו לתת עד 2 מטר כדי לשמור על פרטיות בין הגדרות. וודאי שאין מה להגיע ל-2.55. וכמובן, גובה המבנה שדיברנו עליו, שהוא מבחינתנו גובה בלי שום סיבה. בסדר? אם צריך פה, יכול להוריד את הגבהים לגבהים נורמליים, כך שלא יהיה בגובה של 8.85 מעבר למה שנדרש. בסדר? יש למישהו הערות? שאלות? שמעון? שמעון חזן? בבר?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אפשר נראה לי להביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכל בסדר, פה אחד אנחנו?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: מה זה פה אחד, דוחים את הבקשה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אוקי, פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן? את שומעת את כולם?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, כן.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אוקי, פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 3 בדיון)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- מדיניות הוועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחדות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום. מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם. בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
- מדיניות הוועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגבהה של מבנה בשכונה, לפיכך יש להתכנס לגובה המבנה המוגדר בתכנית המפורטת. יש לשמור על גובה מקסימלי של 1.70 בגדר הקידמית עפ"י פרט.
- המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
- לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.
- יש לתכנן את מיקום הבריכה כך שיהיה במרחק של לפחות 1.50 מ' בין היציאה מהסלון לגדר הבריכה.
- יש להוסיף שטחי גינון במגרש. הבקשה נדחתה פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אזולאי.



מס' דף: 27

תיק בניין: 216300

מספר בקשה: 20210274

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

מבקש:

שביט מגנזי

צימוקי אריה 2 קרית מלאכי

חיים מגנזי

צימוקי אריה 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

בת שבע סבן

החריש 2 נווה מבטח

מתכנן שלד הבנין:

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מודד:

לביב חלבי (פוטר-מאפ)

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

היתר בניה

סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000034297

כתובת הבניין: מבצע סבנה 51 קרית מלאכי

שטח מגרש: 272.00 מ"ר

שכונה: נאות הכפר

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 126 יעוד: אזור מגורים א'

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	33.34	138.18	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף, הכולל: ממ"ד, פרגולות, חניה אחת מקורה ולא מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה עבור מעקה גג, כך שיהיה 8.35 מ' במקום 7.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדרות צדדיות, צפונית ודרומית בין שכנים, כך שיהיו עד גובה 2.00 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה, המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך שסה"כ שטח השירות בקומת הקרקע יהיה 18.25 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לחיפוי חוץ המבנה כך שיהיה פחות מ-50% חומר קשיח (כגון אבן) המותר עפ"י תב"ע.

5. הקלה של 10% בקו בניין אחורי, כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18



מס' דף: 28:

שטח המגרש: 272 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר+ (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-5 מ', אחורי-4 מ', צדדי דרומי-0 מ', צדדי צפוני-3 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתיים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

קווי בניין מבוקשים: קדמי: 5 מ', אחורי: 3.60 מ' בהקלה, צדדי דרומי: 0 מ', צדדי צפוני: 3 מ'.
תכסית מבוקשת: 110.90 מ'

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על הציביון הכפרי והאחידות בשכונה. בין היתר קבעה הוועדה כי לא תהיה הגבהה בגובה המבנה פרט למסתור מתקנים טכניים, חיפוי חוץ המבנה לא יפחת מ-50% חומר קשיח (כגון אבן) וכי לא תאושר הקלה בקו בנין. יש להציג פרט לפתרון איוורור לשירותי אורחים.



מס' דף: 29

מהלך דיון

(קובץ 1 zoom_46:07 – 1:11:41)

(אדר' בת שבע סבן וגב' שביט מגנזי הצטרפו לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אציג את התכנית.

(גב' סהר קלפיש הצטרפה לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כאן מגרש, שוב, בנאות הכפר, המגרש כאן, ממוקם כאן. מעבר לכביש יש פה גני ילדים ואחרי זה שצ"פ, כאן יש בניה רוויה. בסדר, אתם מזוהים בשטח? יש פה בית שעולים אליו במדרגות רחבות מאד עם איזה שהיא פרגולה שנמתחת פה כמעט על כל החזית. נכנסים כאן, יש כאן את המטבח, כאן יש את הסלון, פינת אוכל, מדרגות שעולים כאן למעלה, יש כאן שירותי אורחים מתחת למאצ' השני של המדרגות, ממ"ד, חדר שינה הורים עם חדר רחצה וארון. ומחסן כאן בפינה של המבנה. פה באמצע הבית יש מן נישה כזאת, סוג של חצר שהביתה בנוי כח' סביבה. שתי חניות כאן, החניה הראשונה חניה מחוררת, לא מקורה, נכון, או שהיא מקורה?

אדר' בת שבע סבן: מקורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מקורה לגמרי? זאת אומרת לא נכנס גשם, נחשבת בשטחים?

אדר' בת שבע סבן: כן, כן, בשטחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי, בסדר. עולים לקומה, איפה קומה שניה?

אדר' בת שבע סבן: אתה על הגיליון פיתוח, תעבור גיליון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עברתי על כל הגליונות.

אדר' בת שבע סבן: הנה, עכשיו אתה בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קומה שניה, עלינו במדרגות, יש לי כאן חדר רחצה עם הכביסה שלו, יוצאים למרפסת של תליית כביסה. סליחה, זה חדר כביסה. כאן יש חדר רחצה, חדר שינה אחד, חדר שינה שני. יש כאן פינת משפחה שצופה למטה לסלון. יש כאן מרפסת מחדר הילדים הזה כאן, מעל המחסן. אדר' בתשי רוצה להציג עוד משהו? את יודעת מה, בואי נעשה ככה, אני אעדכן על ההקלות ואז תגידו.

אדר' בת שבע סבן: בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל יש כאן הקלה להגבהת גובה מבנה עבור,

אדר' בת שבע סבן: ביטלנו את זה כבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ביטלתם?

אדר' בת שבע סבן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אצלנו זה מופיע.

אדר' בת שבע סבן: לא, לא, איפה סהר, פה? אה, סליחה, דיברתי על האפס אפס, לא נתתי לך לסיים, סליחה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.



מס' דף: 30

אדר' בת שבע סבן : לא, לא, דיברתי על האפס אפס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז יש פה הקלה להגבהת גובה מבנה. אפשר לראות כאן, בעצם יש לי כאן קומה ראשונה מאד גבוהה של 3.10 ואחרי זה מעקה גג של קרוב ל-190 ס"מ נטו. מה שגרר בקשה להקלה לגובה מבנה של 8.35 במקום 7.5 מותרים. יש כאן הקלה להגבהת גובה גדרות צידיות צפונית ודרומית בין שכנים, כך שיהיה עד גובה 2 מטר ממפלס הקרקע הגבוהה במקום 1.20 מטר. זו הקלה שאנחנו בעיקרון אפשרנו אותה בהנחיות המרחביות כדי שלא יהיה מצב שאנשים צופים אחד לשני וישימו כל מיני יוטות למיניהן, כדי לשמור על החזות של השכונה. יש כאן הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת הקרקע ללא תוספת בסך השטחים, כך שסך הכל שטח (נשמע מקוטע) בקומת הקרקע יהיה 18.25 במקום 8 מטר מרובע המותרים על פי התב"ע.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין לנו בעיה עם זה כי אין פה הגדלה של תכסית, נכון סהר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ויש כאן הקלה לחיפוי החוץ שהיה כתוב, הדרישות בתב"ע זה לפחות 50% יהיה חיפוי של המבנה ואתם מבקשים פחות מזה. ויש כאן, בנוסף, הקלה של קו בניין אחורי שיהיה 10%, בעצם רואים פה שהקו עובר כאן, האדום, והממ"ד כאן בעצם חורג, הממ"ד וחדר הרחצה מעבר לקו. אני מצייין שפה בחזית יש הרבה מקום שהיה מונע את הדבר הזה בקו בניין קדמי.

אדר' בת שבע סבן : אבל זו לא הסיבה, אם יורשה לי להגיב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז עכשיו בואי תגידי, אני אמרתי את כל הדברים, אני חושב.

אדר' בת שבע סבן : אוקי. הסיבה שהחלטנו להיכנס, הסיבה שביקשתי כן להופיע כאן זה כדי לדבר על ההקלה של קו בניין. הסיבה שביקשנו את קו הבניין היא לא בגלל שרצינו סתם להזיז את הבית, הסיבה היתה מאחר ויש לנו שתי חניות והלקוחות מתכוונים לחנות בחניה. ולא רציתי מצב שכאשר אתה יוצא מהפטיו, אתה רואה רכב מולך, אלא אתה רואה באמת שטח נקי. מעבר לזה, בגלל שיש הפרשי גובה מאד משמעותיים, אז הפטיו יוצא קצת יותר גבוה מהאזור של החניה. ובמידה וזה היה, מה שנקרא, גובל אחד בשני, בעוד איזה 40-50 ס"מ, אז הקפיצה היתה ממש מול הפטיו, משהו שלא רצינו ליצור אותו, רצינו ליצור איזה שהוא קו המשכי וגם לא רצינו לראות רכב ביציאה מהפטיו. אני גם מציינת שההקלה היא באמת מיניאטורית, זו גם לא הקלה בכל קו הבניין, מאחר והמגרש, הצורניות שלו היא קצת בעייתית, אז נוצר מצב שאין כל כך ברירה והסיטואציה שנוצרה שבאמת יש שם איזה קפיצה של 40 ס"מ באיזה שהוא משולש קטן. עוד פעם, הסיבה היא באמת כי יש פה חניה, יחנו כאן שני רכבים באופן קבוע ולא רצינו שיהיה לנו רכב מול הפרצוף שיוצאים לפטיו. הפטיו הזה אמור להיות אזור שיושבים בו, אזור שמשחקים בו ילדים וזו הסיבה העיקרית שבעצם ביקשנו את ההקלה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה, בתשי, יש לי פה שאלה, אם אתם לא רוצים לראות את החניה או משהו כזה, כמו שאמרת, אתם עשיתם את הסלון שלכם עם ויטרינה מקצה לקצה, שבעצם צופה אל החניה. ואת הצהרת כרגע שאתם בעצם מתכוונים,

אדר' בת שבע סבן : לא, הכוונה היא שאתה יוצא החוצה, לא הכוונה בקטע של זה, הוויטרינה קודם כל יש גם וילון. זה משהו שאנחנו נשים אותו. אבל הכוונה היא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא חבל על הכסף, אם את שמה וילון וויטרינה כזאת? אלומיניום זה דבר יקר.



מס' דף: 31

אדר' בת שבע סבן : אז מה, עוד פעם, משחקים כאן ילדים, שביט בהיריון, בעזרת השם יהיה פה ילד קטן, היא תרצה לשים שם איזה שהיא גדר בין האזור של החניה אולי, אתה יודע, גדר עץ כזאת שהילד לא ייסע עם הבימבה באזור הזה, אלא ייסע יותר לכיוון האחורי. הרעיון היה באמת שזה לא ייגע אחד בשני וזה כל הרעיון, כדי למנוע את המגע הזה בין האזור הזה. הרעיון הוא לחנות בחניה הזאת, לא לחנות את הרכב בחוץ כמו שעושים חצי מהאנשים בקריית מלאכי, אלא להשתמש, לחנות שני רכבים בחניה. בעזרת השם יהיה פה תינוק שיתחיל לזחול וכאלה, אנחנו לא רוצים שהוא יתחיל להגיע לאזור של הרכב גם, וזו גם היתה החשיבה שלנו. שביט, תקני אותי אם אני טועה.

גב' שביט מגנזי : נכון, נכון, בדיוק. כל מה שאת אומרת, אמת, לא משום סיבה אחרת.

אדר' בת שבע סבן : זהו, רצינו שיהיה חיבור בין החלק הקדמי לחלק האחורי, שהילדים יכולים לשחק שם בלי שום דבר שמפריע. יוצאים שם מהאזור של פינת האוכל, זו הסיבה. גם עוד פעם, אני חושבת שההקלה פה היא באמת, היא מיניאטורית, לא שביקשנו פה משהו שהוא יוצא דופן. הכל היה מתוך חשיבה לגמרי על הלקוח עצמו, באמת. גם ככה יש פה המון מגבלות בשטחים האלה. אני חייבת לציין, אני עושה המון בתים בהמון וועדות, מקריית גת, מגן יבנה, באר טוביה, זו המועצה שאני גרה בה, באמת, בכל האזור. השטחים פה עם המון, המון מגבלות ועם כל המגבלות המטרה היתה לנסות להוציא את הכי טוב בשביל הלקוח שלי ובשביל שיענה להם על הצרכים. אז אני חושבת שעוד פעם, זה לא שביקשנו כאן איזה שהיא הקלה דרמטית, בואו, ההקלה היא באמת כדי לשרת את צרכי הבית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לי עוד שאלה, שביט, ברשותך. שירותי אורחים שנמצאים מתחת למדרגות. זה נראה שהוונטה לכיוון המדרגות. את רוצה שכל הריח יצא לכיוון המדרגות והמטבח כאילו, זה הפתרון?

גב' שביט מגנזי : זה לא כל כך משמעותי כי זה רק לאורחים, אז כשאני מארחת, אתה לא מארח כל יום, בוא, אז זה פחות יפריע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל כשיש לך אורחים בבית, את מצפה שמישהו ייכנס, יעשה את הצרכים שלו ואז שאר האורחים ירגישו את הריח הזה ועוד מכיוון המטבח?

אדר' בת שבע סבן : סליחה שאני קוטעת אותך, נעם, יש הרבה פתרונות לוונטות היום. ולא דווקא משהו שאמור להגביל. ואנחנו בודקים את זה בעוד אופציות. אני לא חושבת גם שזה ה-issue פה, עם כל הכבוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אבקש לראות פרט של זה, לראות איך אתם פותרים את זה, בסדר?

אדר' בת שבע סבן : אין שום בעיה. אני אוציא לך פרט, שום בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : למישהו מחברי הוועדה יש שאלות? שמעון, ראש העיר, בבר? בבר לא שומעים.

אדר' בת שבע סבן : אני יכולה להגיד משהו בנימה אישית? לא רק על הבית הזה בגדול. אני המון שנים לא הגשתי בקריית מלאכי ואני נמנעת מלקחת לקוחות, לא חלילה שיש לי איזה שהיא בעיה עם לקוחות מקריית מלאכי, בכלל לא, אני מכבדת את כולם וכולם אנשים טובים. אבל אחת הסיבות זה שבאמת, במשך השנים הרבה אנשים באו וביקשו לעשות כל מיני קומבינות ודברים. זה לא אנחנו, זה לא מתאים לנו וזה לא מתאים לי. כי המטרה שלי זה כאשר אנחנו באים ואנחנו מתכננים בית, זה יהיה הבית ועם זה הבן אדם, מה שנקרא, ייחנה. ובאמת, כשבאנו וביקשנו כאן, עשינו את זה באמת בקטע של אנחנו רוצים לתת ללקוח שלנו את המוצר הכי טוב מבחינתנו, שיענה לצרכים שלו, ולא ניסינו לעשות כל מיני שטיקים וטריקים, כי הרבה אנשים, אני מכירה את זה,



מס' דף: 32

ואללה, טוב, אוקי, נחנה את האוטו בחוץ, אחר כך כבר נעשה כל מיני טריקים. המטרה לא היתה פה, המטרה היתה פה באמת להביא את הדברים הכי פתוח והכי נכון והכי אמיתי, שהבית הזה באמת לא יעבור שום שינוי אחר כך. אתם מחתימים אותנו על החלל עובר, בשמחה ובאהבה אנחנו נחתום, כי התכנון הוא באמת, הקטע של עיצוב וקטע של לתת תחושה מרחבית, אין פה שום בעיה. אנחנו עושים בשים לב כל מה שביקשתם מבחינתנו. אנחנו מאד מעריכים את זה שאתם רוצים לקחת את העיר שנראית כרגע לא הכי טוב וליפות אותה ולגרום לה להיראות הרבה יותר טוב. ואנחנו מאד מעריכים את זה, באמת. אבל אני אומרת עוד פעם, גם צריך להסתכל על הצרכים של הלקוח ולא רק על מה שאתם רוצים להשיג בזה שאתם, מה שנקרא, מעמיסים במגבלות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני רוצה להגיד משהו ברמה הכללית, לא קשור לתכנון ובניה. אני שומע אותך שהעיר לא נראית טוב ושנחנו רוצים לקחת את זה למקום טוב וכולם מתחמנים. אני לא חושב שהעיר שלנו היא כזאת, בסדר? בואי, עם כל הענווה והכבוד. יש פה הרבה מאד אדריכלים שעושים על פי התב"ע ועובדים, אנחנו כבר שמונה שנים עובדים לפי התב"ע, גם בסביונים, דבר שמליאת תכנון ובניה של המועצה קיבלה החלטה ברמת המאקרו ואנחנו לא סטינו ממנה. אז בואי, אני מכיר את הדיבורים הלא נעימים האלה. אבל קצת ענווה, בסדר? קצת ענווה.

אדר' בת שבע סבן: עוד פעם, זה לא,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, קצת ענווה. אז בסדר, לי מותר להעיר את ההערה שלי, קצת ענווה. יאללה, מספיק, בסדר?

אדר' בת שבע סבן: אין שום בעיה, מקובל עלי.

(עו"ד עידית יפת לוי הצטרפה לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מישהו עוד רוצה לשאול שאלה לפני שאנחנו משחררים את החבר'ה של התכנון של הבית הזה? מישהו עוד רוצה להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בבר, לא שומעים אותך.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני אומר, זה בית פרטי או בניין?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בית פרטי.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז זה אותו רחוב, לא?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אותה שכונה, כן, יש לנו שלוש בקשות מאותה שכונה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז למה את אומרת שלא בעבר, למה עכשיו, זה חדש הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר, בוא לא נעשה את הדיון עכשיו, אנחנו נסביר לך את זה אחר כך, בסדר? יש לך שאלה לאדריכלית?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אתם אומרים שבעבר, אבל אם זה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר, אתה נכנס לדיון וזה לא לעניין עכשיו, אנחנו נשמח,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני שואל שאלה בכוונה, למה אתם אומרים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תשאל שאלה על התכנון, לא על העבר. בבקשה. יש לך שאלה על התכנון?



מס' דף: 33

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אחרי זה, תוריד אותם מהקו ואני אדבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : טוב. תודה לשביט, תודה לבתשי.

אדר' בת שבע סבן : תודה רבה, אני מאד מעריכה את זה, תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תודה לכן.

(המוזמנות עזבו את הישיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, אני רוצה לומר משהו, אני אומר, אנחנו קיבלנו החלטה שאין דבר כזה עכשיו שינוי מהתב"ע, בסדר? לא משנה מה הסיבה. יכול להיות שעכשיו מה שהיא ביקשה לגבי החניה זה הדבר הכי טריוויאלי, הכי פשוט שאפשר. אנחנו נתחיל בטריוויאלי הזה, אנחנו נגמור בעוד חדר באחד הבתים שם. אנחנו צריכים להיות עקביים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נכון, נכון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני אומר לכם, אפילו שהדבר נשמע פשוט, אין סיבה בעצם לא להקשיב לזה, הם רוצים לשמור על הילד שלהם שמחר בעזרת השם לא יזחל לכיוון הזה. אני אומר לכם, אסור לנו לפתוח את זה, אנחנו נפתח את זה, אנחנו לא יודעים את אחריתו מי ישורנו. אנחנו בסוף נצטרך לתת שם חדר לאיזה, חס ושלום איזה שהוא נכה שבנה שם בית. אנחנו צריכים להיות עקביים בדבר הזה. אין הקלות, אין הקלות עד הסוף, לא משנה. אין הקלות. מליאת מועצת העיר קיבלה את זה, קיבלה את ההחלטה וגם אם אנחנו חושבים שצריך להיות שינוי, בואו נחזור למליאת מועצת העיר. לא יכול להיות שמליאת מועצת העיר תקבל החלטה ואנחנו נחשוב אחרת ממנה. אני בכל מקרה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אם אתם רוצים להיות ספציפיים לבית הזה אז חשוב לי להדגיש לכם את הדברים. הבית הזה, כמו שאתם רואים כאן, הוא בנוי סביב ח'. יש כאן בערך 2 מטר מרווח. היציאה שלהם היא בעצם לא לתוך החניה פה בהתחלה, שאני לא הבנתי איך הם עושים את זה, יש פה ויטרינה גדולה שפונה לחניה והיא הצהירה שהיא הולכת להחנות את שתי המכוניות שלה כאן. בעצם יוצאים, מה שהיא מתארת, אני יוצאת לכאן, ל-2 מטר כאלה, מן איזה חצר, 2 מטר, אני לא צריך לספר לכם מה. בקירות שמגיעים לגובה של 8.5 מטר, התחושה היא של פיר, בן אדם יוצא לפיר, כמו פיר מעלית. אם אתה נכנס ומסתכל למעלה, זה מה שאתה רואה, זו התחושה. למרות שפה בצד זה פתוח, אבל לאורך הקירות האלה זה בטל בשישים, זה דבר אחד. אני לא רואה שום סיבה את הפינה הזאת, לא להזיז את הבניין קדימה, באמת אני לא רואה שום סיבה, ולא לצאת מהמגרש. זאת אומרת אפשר גם להישאר בתכנית הזאת ולהזיז את הבית קדימה 30 ס"מ והיא לא חורגת מקווי בניין, למה לבקש את ההקלה הזאת? מה יש לי פה מקדימה שאי אפשר להזיז את הבניין טיפה אחורנית? למה אני צריך כאלה מדרגות ארוכות מקצה לקצה ואי אפשר לעשות פה איזה גינה שתהיה נחמדה אם חשוב לה? תעשי פה גינה יפה, שילדים יצאו לכאן, תגדרי, כאן תעשי איזה גדר שלא ילכו לרכבים אם זה מה שחשוב לך ובה נגמר העניין. אני לא מבין את התכנון הזה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נעם, אפשר הערה קטנה? שים לב, משהו כאן בקנה מידה לא בסדר. היא כבר מסמנת ששכן צמוד הוא כבר מעבר לקו בניין, וכאן כתוב 5, אצלה 4, משהו כאן לא מסתדר עם הצמדת שכן. שימו לב לזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נבדוק את המשהו הטכני הזה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, אתה רואה כאן משהו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : סהר, לבדיקתך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, משהו לא מסתדר. ואני מסכים איתך, הפתרון מאד פשוט,



מס' דף: 34

מזיזים את החלק הזה קצת קדימה, במסגרת קווי בניין, ואין צורך בשינוי קווי בניין גם.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: נעם, תציג שוב את ההגבהה של גובה המבנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להראות לכם את גובה המבנה. היא עשתה כאן 3.10 מטר. עכשיו, 3.10 מטר כשיש חלל כפול בסלון, זה בעצם גובה הסלון, אתם רואים? זה במבט, כל מה שיש החדרים למעלה. למה אני צריך לעשות 3.10 אם ממילא יש לי חלל כפול? אם היה חלל נמוך, אני יודע, 2.70, כאלה והיא מבקשת חלל כפול אז אני יכול להבין את הדבר הזה. למה אני צריך לתת פה הקלה בגובה? עכשיו למה אני צריך כאלה אמבטיות בגג, מה זה נותן? תסתכלו פה על הפיר שהיא עושה, מכאן יוצאים מהסלון לחצר ותראו איזה גובה זה מתנשא. מי ייהנה שם, מי ישב פה בכלל? מי ישב פה בכלל? אני אומר לכם את האמת, אני לא מבין את התכנון הזה, בעיניי יש לו המון תקלות. אני לא בטוח שהלקוח שלה מבינה את המשמעות, של וונטה שיוצאת פה, תחשבו עולים במדרגות, מעל המדרגה השישית יש צינור אוויר שמשחרר את האוויר, הריח הלא נעים בתוך השירותים, זה המקום היחידי שמתאוורר, למטבח ולאורחים שיושבים כאן. כי היא אמרה ביום יום נשתמש בזה, רק כשיגיעו אורחים. זאת אומרת אורחים שיבואו לכאן, לא יהיה נעים ללכת לשירותים כי מי יודע איזה ריח יגיע אליהם שם. אז אל תעשי שירותי אורחים.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: נעם, בנושא החיפוי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וחיפוי קיר גם כן, וודאי. חזית הבניין, אם מוגדר בתב"ע 50% חיפוי, תעשי 50% חיפוי, לפחות 50% חיפוי, למה להוריד בחיפוי? אני לא מבין את המהות של הבקשה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע, נעם, אני אגיד לכם משהו. אני כואב לי שלראות את האנשים כל הזמן מחפשים איזה שהיא פרצה, במיוחד שאנשים הלכו וקנו שטח וידעו הכל מהתחלה, שזה התנאים, לא משנים את הדפוס של השכונה הזאת. אם זה החומה, ואני חוזר על זה עוד פעם, אם זה השער, אם זה החניות, אם זה האבן. שמעו, סוף סוף תהיה שכונה בקריית מלאכי שנראית כמו סביון בתל אביב. פעם שיכבדו את העיר הזאת. פעם לכבד רק את העיר הזו, זה מה שאני רוצה, מה חיפשנו בעיר הזאת? שיעשו טוב. אנשים באים, משקיעים את ההון העצמי שלהם במיליונים. בואו תחיו במקום, אני אומר לך, רוב האנשים אוהבים סדר, 95% מתושבי עם ישראל אוהבים סדר. 3, 4, 5% לא אוהבים סדר. למה שנשנה עוד פעם את מנהגנו במקום שנאות הכפר תהיה שכונה עם צביון אחד, אזור יפה כפרי, מול הישוב אורות ובאר טוביה. נכבד את עצמנו שנקרא לקריית מלאכי, העיר החדשה של קריית מלאכי ולא נסתכל עליה במקומות שזה בנה חומה כזו, זה בנה קיר, זה עשה אבן כזו, זה עשה שער כזה. למה הקרנבל הזה? למה? אי אפשר פעם לייצב את העיר הזאת? ואנשים קנו פה שטח, ידעו שזה המתווה שלהם. אף אחד לא הכריח אותם. אתה יודע כמה רצו לקנות את השטחים שם, כמה אנשים באו לזכות במכרז? כמה אנשים רצו לזכות שם? מי שזכה, תבוא עליו הברכה, אבל הוא יודע שיש פה נוהל וסדר ושהוועדה החליטה כבר לפני שנתיים ושלוש שהצביון הוא כזה וכזה. אז אנא מכם, חבר'ה, אתם צריכים לעזור, אנחנו חברי הוועדה צריכים לעזור לעיר הזאת. בסוף, חבר'ה, ישפטו אותנו. בסוף ישפטו אותנו. בסוף יגידו הנה אתם (נשמע מקוטע). חברי הוועדה ואתם עשיתם איפה וזה, בסוף יאמרו כולם שהיתה פה איפה ואיפה וזה לא יראה טוב לכולם. ואיך אומרים, נכה על חטא. למה? צריך להציע את העיר הזו כולנו לאותה מטרה, שיהיה טוב לעיר. אין לנו אינטרס לא לזה ולא לזה. אנחנו, האינטרס שלנו שיהיה צביון חדש בעיר הזו, העיר הזו (נשמע מקוטע) איזה עיר הפכנו להיות, מ (נשמע מקוטע) תושבים ב-2013, כמעט עוד מעט ל-27,000 תושבים והיד עוד נטויה. אז בוא נשמור על איכות של העיר הזו, בואו נכבד את העיר הזו כמו ערים חזקות (נשמע מקוטע).

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: ראש העיר, אתה מקוטע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: (נשמע מקוטע) אינטרס טוב לעיר הזאת, אז אנא מכם (נשמע מקוטע). אני אומר, כולנו (נשמע מקוטע) הציבור כדי לייצב את העיר הזו ולהביא אותה לצביון כמו ערים חזקות בארץ. אז בואו תנו לנו את הכבוד כולנו ביחד כחברי העירייה, ביחד עם כל המנגנון המקצועי שנמצא איתנו, שמנחה אותנו איך באמת צריכה להיראות העיר, כי יש פה אדריכלים,



מס' דף: 35

מהנדסים שהם יודעים קצת יותר טוב מכולנו, קצת, לא הרבה, נכבד גם את השאר. אבל בואו, חבר'ה, בואו, לא נעשה את זה בשביל עצמנו, נפגע במוניטין של העיר ואחרים שלא קיבלו את האפשרות הזו של ההקלות יתבעו אותנו. אז אנא מכם.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: טוב. בבר? זה פה אחד או שבבר, אתה רוצה לאשר את הבקשה?

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

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: כן עידית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשוב שכולם יהיו נוכחים ויזואלית.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: שמעון, בבקשה להדליק מצלמה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני אמרתי.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אתה וראש העיר נגד. בבר, אתה נגד?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא. אני נגד, כן.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אתה גם נגד?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, בעניין הזה אני נגד.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אוקי. בבקשה הראשונה היית בעד ועכשיו אתה נגד, אוקי.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני הייתי נגד בראשונה, למה את אומרת נגד?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: לא, אתה רצית לאשר את הבקשה הראשונה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, אני הייתי בעד, אני עכשיו נגד, כן. אם זה לא אותו דבר אני נגד. אם לא, זה בעד, אז אני בעד שתיים.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: לא הבנתי כלום.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוא נגד, שירה, סעי, הוא נגד.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אז זה פה אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בבר, תהיו עם מצלמות פתוחות בבקשה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה, יאללה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון, שמעון, למה אתה כועס?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: רגע, בבר, אני יכולה לרשום גם בבקשה הראשונה שאתה נגד? בבר?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון, למה אתה כועס?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איפה ללו, למה אני לא רואה את ללו?



מס' דף: 36

- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : את רואה רגליים של מישהי.
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : למה אתה כועס? שמעון, כשאתה צריך להעביר דברים אתה מעביר. אני אין לי זכות לדבר, נכון?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אליהו, אנחנו רוצים לראות אותך.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני דווקא לטובתך, אמרתי שאתה אמרת נגד, דווקא לטובתך, גם זה לא טוב?
מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : אני רוצה לראות שאנחנו רושמים, בבר, אתה שינית את ההחלטה שלך עכשיו בסעיף הזה?
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני נגד.
מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : אתה עכשיו נגד, אוקי.
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, אני כאילו נגד שלא תיתנו להם אישורים.
מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : אתה רוצה לאשר את הבקשות, אוקי.
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן.
מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : אז בבר בעד לאשר את הבקשה ויש לנו שניים נגד. הבקשה נדחית מהנימוקים שהוצגו.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את המלצות מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2 בדיון)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

- מדיניות הוועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחדות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום. מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם. בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
- מדיניות הוועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגבהה של מבנה בשכונה, מבוקש חלל כפול בח. המגורים, ולפיכך אין טעם בהגבהה של הקומות ובהגבהה מעקה הגג ל-1.87 מ'. על מנת לשמור על צביון השכונה הוחלט בתכנית על חיפוי מינימלי בשיעור של 50% משטח החזיתות. נמצא כי הקלה בקו הבניין אחורי אינה מחוייבת המציאות וגם היא נידחת.
- המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
- לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.



מס' דף: 37

5. לא הוצג פתרון איורור ראוי לשירותי האורחים.
הבקשה נדחתה ברוב קולות.
בעד אישור ההקלות - מר אברהם בבר אזולאי.
נגד אישור ההקלות- מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.



מס' דף: 38

מספר בקשה: 20210229 תיק בניין: 212200

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

מבקש:

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

עורך:

♦ יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

מתכנן שלד הבנין:

♦ ארוסי אלעד

מילר שלמה 7 פתח תקווה

מודד:

♦ קבוצת הלפרין פלוס

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000076755

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2530 חלקה: 54 מגרש: 306 יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית

תכנית: 101/02/8, 15/101/02/8, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2/156/03/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים ד' עם חזית בניה חדשה

שטח שירות 363.14 שטח עיקרי 1044.22

מהות הבקשה

בקשה להקמת בניין מסחרי בן קומה 1 הכולל מרפאות. הבקשה כוללת שינויים והשלמת

ממ"מים קיימים בהיתר מס' 20210656, חניות לא מקורות, מיקום צובר גז והקלה להגדלת

שטח מרבי לחנות כך שיהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר, המותרים ע"פ תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

שטח המגרש: 5365 מ"ר

שטח בניה מקסימלי:

42,660 מ"ר למגורים

2,800 למסחר

705 מ"ר למעבר מקורה

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע:

6750 מ"ר למגורים

550 מ"ר למסחר

705 מ"ר למעבר מקורה.

שטח עיקרי מקסימלי מעל הקרקע:



מס' דף: 39

24,660 מ"ר למגורים

1300 מ"ר למסחר

הזכויות העיקריות כוללות זכויות לגזוזטרה- 12 מ"ר עיקרי ליח"ד.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע:

11,250 מ"ר למגורים

950 מ"ר למסחר

מספר יח"ד מקסימלי: 180

תכסית: 80% המהווים 4,292 מ"ר

גובה מבנה מרבי: כ-55 מ'

מספר קומות: ק+18 ק+16 ק+9

מספר מבנים: 4

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.

גודל דירות: 20% מיחידות הדירור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופטרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו

אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, ביתן היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי

כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא

פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה,

מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5

מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנוותרות. חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה

ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.

חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני

דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה

בחלל הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות

בכל בניין בבניה רוויה.

דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר

לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן

יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי

שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש

להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים

וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליח"ד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה

אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט

דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו

מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.

זכות מעבר: בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.



מס' דף: 40

הוראות לשטחי המסחר: חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופורציות זהות למגורים.

- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכת הרגל כמפורש בתשריט.

- העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוץ. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.

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

- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

- לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.

- התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטריד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.

- שטח מרבי לחנות: יהיה 200 מ"ר.

- גובה מירבי: של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.

-יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.

- יתכוננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

-גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

קוי בניין: קו בניין תחת-0 מ', קו בניין עילי: קדמי מערבי- 0 מ', קדמי דרומי- 3 מ'0 מ', אחורי מזרחי- 3 מ', צדדי צפוני- 0 מ'.

תכסית: 1407.36 מ"ר

מספר יחידות מבוקש: 0

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:

הבקשה יורדת מסדר היום.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

ההקלה להגדלת גודל שטח חנות מעל 200 מ"ר מאושרת רק לתכנית זמנית זו.

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

מ ה ל ך ד י ו ן

(קובץ 1_27:23:1 - הסוף)

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: נושא הבא, נחלת אש"ר.

(מר קובי שמעוני הצטרף לישיבה)

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שירה, אפשר לשאול לפני שקובי עולה, מה הסיבה לשינוי ההיתר הזה שחניות מעל 200 מטר,



מס' דף: 41

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אבל הוא כבר בפנים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אוקי.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אם אתה רוצה לשאול בכל זאת.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אני אמתין.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: או שאחר כך, בדיון הפנימי.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אין בעיה.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: קובי, להדליק מצלמה בבקשה. בבר להדליק מצלמה.
קובי, שומע?

(מר שלום וסרטייל הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אפשר להתחיל להסביר?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: כן.

(גב' רחלי סברדלוב עזבה את השיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, תסתכל בבקשה על המסך, תודה. שכונת כרמי הנדיב, אם אתם זוכרים, כאן יש את הרחוב הראשי שהוא רחוב בעצם שהמגורים בו, יש להם בקומת הקרקע מסחר. בקצה כאן בסוף יש שטח מסחרי בלבד. ונכון להיום כבר מאוכלסות בשכונה מאות משפחות ובעצם אין להן פתרון מסחרי לשכונה. ולכן היזם ביקש לבוא ולעשות כאן, במגרש הזה, שהוא מגרש שמיועד למגורים, שבקומת הקרקע יש לו חזית מסחרית, ביקש לעשות כאן מסחר זמני שייתן לתושבים מענה בינתיים עד שהרחוב הראשי הזה יקום, יהיה בו מסחר בקניון הזה או לא יודע מה שיהיה פה במרכז המסחרי כאן. הגב של השכונה זה שטח ציבורי שמיועד לשני בתי ספר, בית כנסת וגני ילדים. כאן יש גני ילדים ובתי כנסת. וכאן זה מגרשים של מגורים. בעצם מעבר לכביש כאן שטח שהוא גם כן למגורים, עם חזית מסחרית, זה מה שקורה מסביב. זה המגרש, בעצם מה שהוא בא לעשות כאן זה את הדבר הבא, הכל בבניה יבילה, פרט למקלות שיהיה כאן מקלות קבוע. בעצם יש כאן מקום למרפאה, חנות אחת קטנה של 42 מטר, חנות יותר גדולה של 84 מטר וחנות של 42 מטר גם כאן. יש כאן מעבר מקורה. באזור הזה יש כאן קופת חולים כללית עם מקלות שלהם. וכאן בעצם יש איזה שהיא חנות גדולה, מכולת שמשתרעת על שטח של, כמה שטח זה, קובי?

נציג היזם מר קובי שמעוני: 400 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 400 מטר. הנה כתוב כאן 400 מטר. זהו, זו בניה יבילה שהכוונה של היזם לבנות, שהוא יבנה את הבניין הגבוה להרוס את הכל ולהחזיר את זה לקדמותו. יש כאן חניות וגם כאן יש חניות. וכאן יש אופציה לתוספת חניה במידה ויידרש, בשטח הזה. בסדר? בעצם יש לו כאן הקלה אחת, שטח מרבי בחנות צריך להיות עד 200 מטר והמגבלה הזאת נובעת, כי אף אחד לא רוצה שיהיה איזה מן מינימרקט למטה במגורים ויפריעו לו חניות של אנשים בצורה מאד אינטנסיבית ומשאיות שבאות ופורקות כאן סחורה. לכן היתה מגבלה, כמו בחנויות האלה לחנויות קטנות, שייתנו מענה שכונתי לחנות בגדים לפיצריה, דברים כאלה. ולא לסופרמרקט או מינימרקט שיהיו כאן. מכיוון שאין כאן מגורים בשלב זה, היזם מבקש לאחד פה בעצם שטח של שתי חנויות, במקום 200 מטר לכל אחת, להגיע ל-400 מטר ולאפשר את הדבר הזה. כך שאפשר יהיה פה לפתוח מינימרקט שישירות את השכונה. זהו, היזם רוצה להוסיף עוד משהו?

היזם מר שלום וסרטייל: גמר חתימה טובה, גם של מעלה וגם שלכם.



מס' דף: 42

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה. מישהו מחברי הצוות רוצה להוסיף משהו? עידית?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: יש לי שאלה, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: הבניה הזמנית, אני לא מכיר בקשות כאלה, כזה מתחם מסחרי בעצם שהוא כולו בבנייה רוויה. השאלה היא לכמה זמן הבקשה הזו מתקבלת. וגם אם כן, כמשהו זמני, למה להגדיל מעל 200 מטר? זה כאילו נשמע כאילו שכן רוצים להכניס איזה שהוא סוג של פעילות מסחרית גדולה שמלכתחילה לא היתה כוונה, כמו שאמרת, להכניס אותה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני עונה, אני הסברתי, כנראה שלא הייתי מספיק ברור. בעצם הוא לא בונה כאן את הבניין, יש כאן בניין רב קומות שאמור לקום מעל המגרש הזה. אני לא זוכר כמה יחידות דיור, וכך גם בכל הרחוב, כמו שהראיתי קודם. בעצם הרחוב עם החנויות האלה המקומיות שיש בכל רחוב שאתה הולך, אפילו בדיזינגוף כשאתה הולך, אתה רואה חנויות קטנות עם נקודות מסחר. ואם רוצים לעשות מרכז גדול של מינימרקט או סופרמרקט לא עושים את זה ברחוב, כדי שלא יהיה שם מצבור גדול של רכבים שמגיעים לקניות הגדולות וכו', בוודאי שלא לרכבים התפעוליים שבאים ופורקים דברי חלב ובקבוקי שתיה ו-whatever. ולכן במקור הבניין אמור להיות בניין מגורים שיש לו חזית מסחרית, שהעסקים שלמטה יהיו עסקים של עד 200 מטר. עכשיו בעצם בגלל המצוקה כרגע שהשכונה נבנית והיא מוגבלת בכביש העוקף שלא יכול להיבנות בגלל המחנה הצבאי, בעצם אי אפשר לבוא ולקדם את המגורים האלה, אלא להגיע עד ל-1360 יחידות דיור. ובעצם הרחוב הזה כרגע, בספק הבניה שלו עד שיתפנה. ולכן באים ואומרים, אני, עד שאני אבנה את הרחוב הזה ואספק את הצרכים המסחריים של השכונה, אני רוצה לתת צרכים מינימליים לתושבים, וזה אומר סינף של קופת חולים ומכולת. בנוסף יהיו, אתה יודע, פיצה או איזה חנות בגדים שזה נחמד מאד שיש שם ואפשר לרדת עם הילדים אחר הצהריים, לשבת לאכול פיצה, אני לא יודע מה. ואז ברגע שאתה בונה מינימרקט שם שאמור לשרת את השכונה, כשאתה לא בונה את המגורים מעל, אז הוא ביקש לבוא ולאחד כאילו שטחים של שתי חנויות לחנות אחת, כשהמטרה היא שיתאפשר ויבנו את כל הבניין כולו, אז בעצם הוא הורס את המבנים היבילים האלה, כי הרי הוא לא יכול לבנות עליהם בניה, והוא יבנה בניין כמו שצריך, לפי התביעה, עם חנויות של עד גודל של 200 מטר לחנות, זה הרעיון. אני מקווה שהייתי יותר ברור עכשיו.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אני עדיין לא הבנתי למה לחנויות קבועות, אפשר להסתפק בחנויות עד 200 מטר, כי זה תואם את האופי המסחרי המתוכנן בשכונה. ודווקא לבנייני הזמני, שלא הבנתי עדיין כמה זמן הוא יתמשך הבינוי הזמני הזה, יכול להיות גם לקחת עשר שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, נעבור שלב, שלב. בתביעה המקורית החנויות מוגבלות ל-200 מטר כי אמור להיבנות מעליהן בניין מגורים. ולבניין מגורים לשים סופרמרקט עם מאות חנויות ורכבים תפעוליים שמגיעים בזמנים צפופים, אז החיים של בעלי הדירות מעל יהיו מאד קשים. בסדר? המשרד שלי נמצא מעל סופרמרקט ואנחנו מאד סובלים כאן מהמכונניות שבאות והרעש ואין חניה וכו'. והסיפור כאן, מכיוון שכרגע לא בונים בניין מעל אלא בונים משהו יביל עד שהמגרש הזה יבוא לידי מימוש, אז רוצים לספק לשכונה סופרמרקט ראוי שאפשר לעשות בו את הקניות, ולכן הוא נאלץ לבקש הקלה, להגדיל את השטח מ-200 מטר לחנות ל-400 מטר, כשהכוונה היא עד אשר הבניין שיקום מעליו ייבנה. אז יהרסו את זה ויבנו את החנויות בהתאם לתביעה, בגדלים של 200 מטר.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אני עדיין לא מבין את התהליך, אני מתנצל שאני מתעקב על זה. פשוט כשייבנה בניין המגורים ומתחת החזית המסחרית, לא יהיה צורך בחנות של 400 מטר רבוע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, בדיוק ככה, הם הורסים ויבנו חנויות קטנות.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נעם, תן להם להשיב.



מס' דף: 43

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: סליחה, אני יורד מהדיון, בסדר גמור, אני ממתין, תודה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שלום, אם אתה רוצה להסביר את זה, אולי מנקודת הראות שלכם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא שאל מה זה זמני, כמה זמן זה זמני.

היזם מר שלום וסרטייל: קודם כל ישנו מגרש שהוא מיועד לסופר, כמו שמקובל, 400 מטר וגם יותר. המגרש הזה מגרש 7000, לא זוכר את המספר, נמצא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, זה מה שאמרתי כאן.

היזם מר שלום וסרטייל: כן. רק נכון להיום, כיוון שסדר העבודה הוא שהיום הבקשה באה מצד התושבים, התושבים אומרים אנחנו נמצאים פה למעלה מ-500 משפחות היום, אנחנו רוצים סופר. ואנחנו רוצים את הצרכים המינימליים של זה ואנחנו נענינו לצרכים האלה. זה עולה לנו המון כסף כי זה זמני. ואני יכולתי להגיד, אני מצדי נשאר בזה. זה לא נכון, אנחנו זורמים עם הסידור, עם הצרכים. וכשאנחנו נסיים וברגע שאנחנו נעשה, הרי האינטרס שלנו זה לבנות מבנה מגורים קבוע, זה האינטרס. כרגע זמני זה הוצאת כסף נטו ולא יוצא לנו מזה שום דבר, אלא היענות לצורכי ציבור, וכך אנחנו עוברים לאורך כל הדרך. וזו הבקשה. אנחנו הצינו שמגיש את הבקשה, ברור, אבל הבקשה היא של הציבור והציבור רוצה סופר. סופר לא יכול לעבוד על 200 מטר, הוא יכול לעבוד על מינימום שבמינימום ב-400 מטר. אז בתקופה זמנית, זו תקופה זמנית, אנחנו רוצים שתהיה כמה שיותר קצרה, כמו שדיבר נעם שהכביש העוקף ייפתר, כל הנקודה הזאת של המשך הבינוי, בעזרת השם הכל יבוא על מקומו בשלום. זה יכול להיות מספר שנים, ברגע שזה נגמר, יש לנו גם הסכם לגבי הסופר עצמו שהוא יעבור למקום הקבוע, יש לו זכות עדיפות לסיפור הזה וזה מה שהוא רוצה. ככה שברור שמכל היבט שהוא אף אחד לא נאחז פה והדבר הזה הוא זמני וייגמר ברגע שנוכל להגיע למשכן הקבוע, נקרא לו ככה, של המבנה הקבוע שנמצא לא רחוק משם.

(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אליאור עמר הצטרף לשיבה. בבר, רק תדליקו מצלמות. אליאור, בבר, ראש העיר. טוב, יש למישהו שאלות לפני שהיזם יורד מהדיון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רם, נחה דעתך?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לא כל כך, אני אחכה לדיון הפנימי כמו שהציעה שירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קובי ושלום, תודה לכם.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אם אפשר, בבר, אליאור וראש העיר, מצלמות. רם, אתה רוצה לשאול עכשיו בדיון הפנימי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מנסה לדבר בצורה פשוטה. בעצם רוצים לתת מענה למסחר ברמה של סופר, זאת אומרת מכולת גדולה למאות משפחות שקיימות בשכונה. מבנה זמני עד שיממשו את האפשרות, שהם יוכלו לממש את האפשרות של לבנות שם בניין מגורים עם מסחר למטה. כשהאופציה הזאת תבוא יהרסו את המבנה היביל, בגלל זה זו בניה קלה, כדי שתהיה כמה שיותר זולה מהירה ליוזם. ויבנו שם מבנה של קבע עם חנויות של 200 מטר. אי אפשר לתת מענה לסופר בחנות של 10x20 לצורך העניין. זו מכולת קטנה מדי למענה לתושבים האלה, וזה הרעיון של



מס' דף: 44

מה שהם רוצים לבנות. אז עוד פעם אני אומר, זה משהו זמני עד שיהיה שם מגורים. וברור שכשיהיו שם מגורים, אנחנו לא נאפשר שם חנויות מעל 200 מטר, זה יגרום סבל לתושבים, זה הכל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל צריך להיות ברור פה, בצורה שההיתר הזה יינתן. ההיתר הזה לא מוגבל בזמן, ההיתר הזה מבחינה חוקית יש לו תוקף לעולמי עד וכל זמן שהיזם, סליחה רגע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רם, אתה הצלחת להבין את השאלה שלך?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: כן, אני מבין, רק אני חושב, עידית התחילה כבר להתייחס לנקודה הזאת. עידית, סיימת? את רוצה להשלים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אתה נותן היתר למבנה יביל שהתוקף שלו, אנחנו תלויים פה בטוב ליבו של היזם. מתי שהיזם יחליט שהוא בונה את הבניין, מתי שנוח לו, אז הוא יבנה את הבניין ואז הוא יהרוס. ואם הוא לא יהרוס אותו יישאר שם מבנה יביל לעולמי עד. זה היתר שהוא לא מוגבל בזמן. אתה מניח שהוא מוגבל בזמן מעצם זה שהיזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, יגיש בקשה בסופו של יום ויבנה בית מגורים כי יש לו אינטרס לבנות. אבל מה יקרה אם הוא לא יחליט לבנות בית מגורים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו יכולים לבוא ולהגביל את ההיתר הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, יש פה שתי סוגיות שהוועדה צריכה לתת את הדעת עליהן. יש פה סוגיה אחת של עצם הקמת המבנה היביל הזה, שיהיה בשכונה ויקבל היתר ואין לנו שליטה על כמה זמן המבנה הזה יקום. כי ברגע שנתנו היתר, עכשיו אני מדברת, נניח שהיינו נותנים היתר למבנה היביל לחנויות של 200 מטר, שעומדות במגבלות של התב"ע. אז זו בכלל שאלה האם אתה נותן מבנה יביל כזה במקום שבעצם יש פה מגדל מגורים, האם זו לא סטייה ניכרת מתכנית, האם זה לא תואם את אופי הסביבה? אני לא יודעת, בסוגיות האלה. עכשיו, בשאלה השניה של החלוקה, אני מצטערת, דיברתי,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, עידית, אני חושב שמן הראוי שתתני לנו תשובות לשאלות האלה שהעלית עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת לך בכנות,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני אומר יותר מזה, אולי היה כדאי שלפני הישיבה נקבל איזה שהיא חוות דעת מסודרת. בנושא.

(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: קודם כל מי שקובע אם זה סטייה ניכרת או לא סטייה ניכרת זה מהנדס העיר. אני מעלה את השאלות כי אני שמעתי, אני אומרת לך בכנות, לא עשו איתי הכנה לישיבה, זה סיפור אחר. אבל שמעתי על הרעיון, לא אגיד לך שלא שמעתי על הרעיון הזה בעבר. אבל לא עשו איתי הכנה, לא ידעתי שהנושא הזה עולה היום לדיון, כאילו לא עשו איתי ישיבה ספציפית, יכול להיות שהם הניחו שזה מותר. ויש כאן את השאלה של הגודל של החנות, שברגע שאתה נותן היתר בהקלה אז החנות היא גם לעולמי עד תהיה 400 מטר ולא 200 מטר. שזו שאלה נפרדת. לזה דווקא יש לי פתרון, כי אני הצעתי לקבל היתר רגיל ואז לתת את זה בשימוש חורג. כדי להגיד בעצם שיש פה שימוש חורג. כי מותר חנות עד 200 מטר ועושים שימוש לחנות של 400 מטר. ואז את השימוש אפשר להגביל בזמן. אבל זה לא פותר את השאלה, האם בכלל מותר להקים שם, אני מסתפקת, אני אומרת לך בכנות, מבנה יביל כזה שיש לו היתר לכל החיים. ההיתר שלו לכל החיים, ההיתר שלו לא זמני.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, אבל אם את נותנת את זה בשימוש חורג, שימוש חורג מוגבל בזמן.



מס' דף: 45

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, אבל אני נותנת שימוש לחנות עצמה של 400 מטר, לא לכל ההיתר. הוא לא הולך עכשיו להקים סופר, מה שאני מבינה הוא מקים עוד חנויות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, עידית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, בואו נחשוב, עם כל הרצון הטוב שיש שירותים באזור, אז שילך מחר ויקים דווקא את כל בניין המגורים עם השירותים האלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אני לא אומר את זה, עידית, אני אומר משהו אחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רוצים לתת שירותים למקום, מה לעשות? נבנות שכונות ולפעמים, בשכונות עדיין צריך לעבוד במסגרת החוק. עכשיו מה הוא אומר? אני נותן לכם פתרון לא בזה שאני מקים את כל בית המגורים, אני נותן פתרון בזה שאני מקים מבנה זמני שהוא יביל. ואנחנו כוועדה הולכים לתת היתר למשהו שהוא יביל, שהוא יהיה לכל החיים יביל. אם היזם מחר, אפילו קחו סיטואציה אחרת שמחר היזם הזה הולך להליכי פירוק, השכונה הזאת נתקעת ולא נבנית וזה נמצא שם לכל החיים. אני בכלל לא בטוחה שהמבנה הזה מותר לפי דין. מי אמר שמותר לבנות שם,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, אני רוצה להגיד משהו, שניה, מהנדס העיר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אתה חושב, נעם?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני חושב שהדיון הזה הוא דיון עקר ואני גם אסביר למה. אם באמת לא גיבשתם, לא עשיתם ישיבת הכנה ולא גיבשתם מה היועצת המשפטית חושבת על הדבר הזה ומה מהנדס העיר חושב, עם כל הכבוד להצגה של התכנית, אני מבין שדיברו כבר עם הקבלן, חצי שנה, שמונה חודשים, כי הוא מגיש תכנית, זה לא עכשיו, אתמול דיברו איתו והיום הוא הגיש תכנית. בואו נעשה את זה מסודר, רוצים לקבל החלטה על סמך דברים מסודרים, לא על דברים שהם באוויר. השאלה אם אנחנו יכולים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אענה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מסכים איתך לגמרי, שמעון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, שניה אליאור, תן לי בבקשה לענות. הוא בא פה בטענות שהדברים לא נדונו. אז אני אומר שהדברים נדונו, כמו שעידית אמרה, היא שמעה את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא ישבתי על התיק הזה ספציפי, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, שניה, לא אמרתי שישבת על התיק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא ידעתי שיש שם מגדל מגורים ולא דיברתי איתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על העיקרון של מה שהוא רצה לעשות אני הבהרתי את זה מצוין, התייעצתי איתך, עם ראש העיר, עם הגזברית יהודית, עם המנכ"ל, עם כל מי שהיה רלוונטי לנושא הזה. באתי והראיתי את התכנית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא ראיתי שום תכנית, נעם. לא נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר לך שכן, אני אומר שכן, זה לא משנה. כדי לתת לו אוקי אם יש טעם ללכת להמשיך. הכוונה היתה לבוא, לדאוג לתושבים שנמצאים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יכול להיות שסיפרת לי, שניה נעם, זה לא הוגן מה שאתה עושה.



מס' דף: 46

יכול להיות שסיפרת לי על הרעיון, אני לא נתתי את האוקי לדבר הזה, לא קיבלת ממני את האוקי לדבר הזה, לא ישבתי על התיק הזה בכלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז תני לי רגע לסיים את המשפט שלי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דקה רגע,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, באמת, אני אומר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, תנו לי רגע לסיים. עוד לא סיימתי. אליאור, תן לי רק לסיים. אני אהיה הוגן ואומר שגם אני לא ידעתי, כשהנושא עלה, לא דיברו על חריגה מ-200 מטר חנות, דיברו על הקמת מקום שיהיה בו מכולת וקופת חולים. הגודל של זה גדל ואז נתנו את האישור העקרוני. הגודל של זה גדל למינימרקט של 400 מטר וזה. וכשהיזם הגיש את הדברים האלה, אמרנו תקשיב, זה חורג מהתב"ע, כי אז זה לא דובר על חריגה מהתב"ע ומותר עד 400 מטר, אז הוא אמר, אז אני אגיש בהקלה. ופה דברים עלו. זאת אומרת זה לא שהסתרנו פה משהו, מה שידעתי הצפתי והבאתי ודנו בזה. אני אומר, היזם אז, כשדיבר על גדלי החנויות, לא דיברו על הקלה בגודל החנויות. אנחנו דיברנו על העיקרון שהוא כרגע מממש את המסחר שמותר לו בקומת קרקע, התב"ע לא אוסרת לבנות מבנים יבילים בשלב ראשון, ולראיה יש את בית הכנסת שקיים שם בשכונה ולכן לא ראינו בזה איזה שהיא בעייתיות, בניה קלה היא בניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבעיה המבנה הקל, הבעיה היא המבנה שהוא בלי קומת מגורים, שהוא שונה. זה לא תואם את הסביבה. זה לא הבעיה, זה שני דברים משולבים, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז את זה אני העליתי וכולם בלי יוצא מן הכלל אישרו את הדבר הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה כולם אישרו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני באמת מציע לך משהו, בואו נצמד, בואו נלך לכיוון ששמעון הציע,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, שניה, אתה מדבר על זמניות, אתה מדבר על מבנה זמני. כאשר אתה לא נותן, אתה מציג לוועדה כוונה לתת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני שואל, אני מקבל את מה שאת אומרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, תן לי להשלים. אתה מציג לוועדה כוונה להקים מבנה זמני, כשאתה אומר הנה, מקימים מבנה יביל. מאידך אתה בעצמך אומר שהנה מקימים בית כנסת ממבנה יביל, כשהמבנה היביל יכול להיות שישאר לנצח, שיכול להיות שיהיו מבנים יבילים לנצח. זאת אומרת שברור הוא שכשאנחנו נותנים פה היתר למבנה קל, לא בגלל שהוא יביל אמרתי הוא בעייתי, שהוא יהיה רק מבנה מסחרי, בלי קומת המגורים מעל, יכול להיות שהיזם יחליט שהוא לא בונה את בניין המגורים, יכול להיות מצב שישאר שם רק מבנה בקומה נמוכה, בעוד שכולם שם מגדלים. ואני שואלת אותך כמהנדס העיר, כי זה מבנה שיקבל היתר לא זמני, לא חוכמה להציג לוועדה משהו זמני כשהוא לא זמני, כשהיתר שלו הוא לא זמני, הוועדה נותנת היתר לדיראון עולם, היא לא נותנת היתר זמני, נעם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, אין דבר כזה היתר זמני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ההיתר הוא לא זמני. אתה מציג מצד אחד זמניות, מצד שני הזמניות הזאת, מה שהוועדה נותנת, היא לא נותנת זמני, הוועדה נותנת היתר שהוא קבוע. אי אפשר לכפות על היזם באף שעה ובאף מועד להרוס את המבנה הזה. רק ברצונו הטוב הוא יהרוס אותו. אז הם לא נותנים משהו זמני, הם נותנים משהו קבוע. והמשהו הקבוע הזה יכול להישאר לנצח. לנצח



מס' דף: 47

המבנה הזה יכול להישאר. הוא יכול להיות יפה, הוא יכול להיות מקסים, אבל הוא לא מבנה מגורים ומתחת קומה מסחרית. ופה אני שואלת אותך אם זו לא סטייה ניכרת מהתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני עונה, אני שואל אותך גם כן, בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני רוצה רק לציין, נעם, אנחנו אישרנו את הבקשה למבנה הזמני עצמו, ללא הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, זה כבר עלה כאן, בגלל זה אמרתי שזה כבר,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: סהר, זה גם קיבל היתר או שזה רק בשלב שעבר וועדה? וועדת רישוי.

בודקת היתרים גב' סהר קלפיש: רק עבר וועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברישוי, לא במשנה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, כן, ברישוי, ברישוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, בכל מקרה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שניה, ברשותך, שני משפטים. אני באמת חושב שזה לא מתאים בעיניי שעכשיו אתם תקיימו דיון לגבי מה עמדתכם המקצועית בנושא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא נכון אבל, אליאור, שניה רגע, אתם קצת לפעמים, יש פה משהו שאנחנו גם מציגים לוועדה. אתם גם חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, אל תציגו לוועדה, עידית, את המחלוקת ביניהם אל תציגו לוועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, אתה טועה, אל תתעצבנו, שניה רגע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אתם מוציאים אותנו, עידית, מחילה, אני מבין, הכוונות הן טובות, אני חס ושלום לא אומר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל שניה רגע, נעם חושב,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, זה בדיחה, לא, לא, זה בדיחה, בדיחה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה לא בדיחה, אני ונעם לא חייבים, שניה רגע, אם נעם מביא את זה לרשות רישוי, ברשות רישוי אני לא נמצאת. נעם הביא את זה לרשות רישוי, נעם כנראה חושב שזה היתר חוקי. מהנדס העיר חושב שניתן לתת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני בהחלט חושב שזה היתר חוקי. שאם מותר לבן אדם לבנות בניין של חמש קומות והוא רוצה עכשיו, יש לו כסף לקומה אחת, הוא בונה קומה אחת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא יכול לבנות, נעם,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, נעם, אם אתה חושב שזה חוקי, נעם אח שלי, תביאו את זה להצבעה. אם אתה חושב שזה בסדר, שנעשה פה תהליך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מבחינתי חושב שזה בסדר.



מס' דף: 48

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, תביאו להצבעה. אז אני לא מבין מה ההערות של עידית רלוונטיות. ואם לא, ואם ההערות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ההערות שלי רלוונטיות, שניה, ההערות שלי רלוונטיות,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, עידית, אני לא פוסל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה רגע, אני אסביר לך,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית תני לי לדבר, את דיברת, תני לי לדבר,

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

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל זה לא פייר, עידית, תני לי לדבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל שניה, שמעון, ההערות שלי רלוונטיות שחשוב שאתם תבינו. כשנעם אומר לך שזה מבנה זמני ואני אומרת לך שאתה נותן היתר לנצח, זה מה שחשוב לי שתבינו. שבעוד שמוצג לך פה משהו זמני, אתה נותן לנצח על עצם המבנה. ההיתר שלך הוא לא זמני, ההיתר שהוועדה מאשרת עכשיו הוא לנצח, זה מה שחשוב לי שתבינו, הוא לא זמני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סהר, כמה קומות ויחידות דיור יש במגרש הזה שמותרות?

בודקת היתרים גב' סהר קלפיש: שניה רגע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בזמן שסהר זה, אני רוצה להגיש לכם, בגלל הכביש העוקף הזה שנתקע, שכל הזמן אמרת שהוא כבר מתפנה וכבר מתפנה והוא לא מתפנה בינתיים,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 180 יחידות דיור, ומה עוד שאלת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וכמה קומות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש ק+18, ק+16 וק+9.

(מר בבר אזולאי יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו תסתכלו, יש פה שלושה בניינים עם בסביבות,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ארבעה בניינים אמורים להיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ארבעה בניינים. בין עשר קומות ל-19 קומות סך הכל, עם 180 יחידות דיור שאמורים להיבנות במגרש. איזה יום בר דעת וגם לא בר דעת ישאיר מקום שיש בו איזה חנות מכולת ועוד שלוש חנויות קטנות עם מרפאה ויגיד במקום הדבר הזה? ברור, לי ברור כשמש שזה ייהרס ולא יישאר לדיראון עולם, זה אחד. שתיים, התחלתי לומר קודם, שכונת המחנה הצבאי, לצערי הרב, אין לה בשום מקום אפשרות בתב"ע, גם לא בקומת הקרקע, לעשות איזה שהוא מסחר. ואנחנו הפכנו רעיונות מפה עד לשם איך להכניס איזה משאית מסחרית שתעשה סיבוב ותיתן לאנשים אפשרות לקנות זה. המצב הוא בלתי אפשרי, כי המסחר שלהם אמור להיות בשלב ב' של השכונה, שבהתחלה לא היה אמור להיות שלב ב', הבסיס היה אמור להתפנות כולו. אני לא רוצה להגיע למצב הזה, אני רוצה לתת אפשרות לדיירים פה למסחר. נראה לי ראוי מאד. עכשיו אני שואל שאלה כזאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, נעם, יש לי עוד משהו להגיד.



מס' דף: 49

- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : אנחנו בלי קוורום, יש לנו רק שני חברים. אנחנו לא יכולים להמשיך את הדיון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מי ירד?
- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : מקודם ירד ראש העיר ועכשיו ירד בבר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, מה זה שני חברים? זה שאני כלום לא משנה, אבל אליאור פה, זה נחשב אחד?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני רוצה רגע להציע משהו, נעם.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אפשר לקחת ערבות ממנו, נעם?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, זה לא יעזור, אתה נותן לו היתר, מה זה קשור ערבות?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא משנה, להתנות את זה, שהערבות הזו תחולט אחרי חמש שנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל הוא לא רוצה חמש שנים, לדעתי יכול להיות מצב שזה יעמוד 20 שנה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא יעמוד, עידית, אין לו אינטרס שזה יעמוד 20 שנה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא יודעת באיזה שלב הדבר הזה, אם ההמשך של הבינוי שם תלוי בכביש העוקף אז יכול להיות שזה כן ייתקע, שמעון.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אנחנו עכשיו, עידית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה רגע נעם, שניה, תן לי שניה. אתה אמרת שזה כבר היה ברשות רישוי, נכון?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ברשות רישוי אישרתם את זה?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שיגיש את זה כבקשה לשימוש חורג ולא פה, אני אומרת לך, זה שימוש חורג. ההגדלה של החנות, ואז תיתן את זה גם זמני לפחות. ההגדלה של החנות היא שימוש חורג כי מותר לו לבנות את המטרים האלה. רק הוא אומר, אני רוצה להשתמש בחנות, במקום גודל של חנות של 200 מטר, אני רוצה חנות של 400, וככה אתה יכול לפחות להגביל את השימוש.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : נו, אז זה פתרון מעולה, מה הבעיה?
- (מר בבר אזולאי הצטרף לשיבה)
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה פתרון מעולה מה שעידית מציעה, כי בסך הכל באמת צריך מקום מסחרי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : וגם אין לך פורום.
- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה : וגם בשימוש חורג אתה תוחם אותו בזמן, כי שימוש חורג



מס' דף: 50

הוא מוגבל בזמן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מעולה, נכון. ויתרה מזאת, אני גם הייתי חושב להציע, אם אפשר, אני לא יודע אם זה אפשרי מבחינה טכנית, כלומר מה החוק אומר, האם שימוש חורג חייב להיות חמש שנים, אבל אני הייתי נותן אפילו לפחות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לפחות פה צריך חמש שנים, תוך חמש שנים זה לא זמן מספיק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אפשר גם לעשר לתת לו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אפשר חמש ולדון בזה אחר זה עוד פעם, עוד חמש.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, לא, למה ללכת לעשר? חבל.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : יש לי שאלה, אפשר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מי?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : זה רם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שאלה אלי?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : המגרש 5 הצפוני יותר שהוא דיבר עליו, שהוא לא נבנה בכלל, עוד לא עבר דרכנו. אבל המגרש הזה קיבל התייחסות שלנו להיתר המקורי, של הבינוי בעירוב שימושים של מגורים וקומת מסחר. כל שימוש אחר בקרקע, כמבנה יביל, מחייבת לדעתי התייחסות נוספת שלנו לשלב אותו היתר או שימוש חורג, מה שתמצאו לנכון לקדם. אבל יש לי שאלה אחרת. מה המרחק, אם מחר הבינוי היביל הזה, מטעמו של הקבלן או מטעם הוועדה לא קורה בפועל, מה פתרונות המסחר של הדיירים האלה, מה המשמעות של זה? האם יש להם שכונה צמודה שיכולה לתת להם שירותי מסחר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : הכי קרוב זה הויקטורי שזה איפה שההנדסה. או יש את הביג, את שופרסל.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : כי צריך פה לעשות אולי הפרדה בין מסחר, מה שנקרא שכונתי, שהוא כן חנויות עד 200 מטר ולא צריך סופר שם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, יש לך גם, שירה, מעבר לכביש.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : מה, את הסופר ברכה הקטן הזה? אני מדברת על, זה יותר מכולת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : יש שם כמה סופרים בחב"ד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה, הסופר שעל הכיכר, הוא לא חוקי, יש לו צו הריסה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : הוא זמני מה שנקרא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אי אפשר לבנות עליו.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : מה שאני אומר שאני מבין את הרצון לעזור לתושבים, אבל אם בתב"ע לא הוגדרה שלביות, אנחנו בעצם יוצרים שלביות דה פקטו עם תנאי שעד שלא יצא הבסיס, השכונה הזאת תיעצר. אז הכל צריך להחליט על איזה שהוא מתווה שבא ואומר,



מס' דף: 51

יהיו שימושים מסחריים, כי צריך לתת לה שירות וכמובן מרפאות ובתי כנסת, אבל בהתאמה לגודל האוכלוסייה שקיימת כרגע. ולא חייבים סופר, יכול להיות שחנויות שכונתיות, שתי חנויות שכונתיות תיתנה פתרון שיאפשר חיים נורמליים לתושבים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, זה גם טיעון שצריך לתת עליו את הדעת שיש בו הרבה מן ההיגיון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בבר, תהיה עם מצלמה בבקשה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, אני אומר, יש פה עכשיו, באמת, זה עוד פעם כרמי הנדיב, אבל זה נראה לי הכי, אנחנו עובדים לא נכון, אח שלי, אנחנו עובדים לא נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקשיב שניה, אל תתעצבן, שמעון,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני לא מתעצבן, חס ושלום, עידית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תשמע לי, שמעון, אני מציעה להשאיר את זה באמת כמו שהוא עשה ברשות רישוי ולתת לו שימוש חורג.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מציעה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מקובל עלי. מקובל עלי, נעם, תביאו את זה להצבעה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נעם, למה חייבים סופרמרקט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא סופרמרקט, חבר'ה, הגזמתם.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: הוא אמר, הוא אמר, 400 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה 400 מטר, 20x20?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: הבקשה מדברת על מעל 200, היא לא מגבילה ל-400.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא סופרמרקט, זה מינימרקט.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לא, אני אומר, בבקשה להיתר, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה נכנסת לסופר? אתה רואית כמה זה גודל של סופר? סופר זה 100x100 מטר, על מה אתה מדבר בכלל? זה לא סופר. זה מינימרקט. 20x20, זה הכל.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נעם, אני אומר שההיתר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאחדים שתי חנויות של בגדים ועושים מהן מינימרקט. זו חנות מכולת מינימלית בשכונה. הגזמתם.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אני רק אומר שמה שאני קראתי בנוסח סדר היום מדבר על מעל 200 מטר, הוא לא מגביל מגבלת גודל כלפי מעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון. הפרסום גם לדעתי לא היה טוב, בגלל זה. איך אפשר לדעת



מס' דף: 52

למה להתנגד בדבר כזה? לכן אני רציתי שיהיה כתוב בשימוש החורג, שיהיה כתוב גדלים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר, אין לי בעיה לעשות שימוש חורג. חבר'ה, אפשר לבוא ולהגיד שהתכנית דורשת שימוש חורג,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא מעכב אותם, נעם, שיתחילו לבנות, שיקבלו היתר ותוך כדי הבקשה להיתר שיגישו בקשה לשימוש חורג ויבהירו מה הם רוצים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו לא צריכים להצביע על זה, עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אם אנחנו מקבלים על המתווה הזה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אז סבבה, שירה, נושא הבא.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אז מה רושמים בהחלטה? מורידים מסדר היום או יש להגיש בקשה לשימוש חורג לתקופה שלא תעלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תוריד את זה מסדר היום, ומהנדס העיר ואתם תגבשו מה צריך לעשות, זה לא רלוונטי לנו. תורידו את זה מסדר היום.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אוקי, סבבה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אני מבקש גם במה שהוחלט ברשות רישוי, שאיגוד ערים יהיה חלק מהדרישות.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: ברור.

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

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: טוב, אז שמעון, תסגור את הישיבה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני סוגר את הישיבה, בהצלחה, תודה רבה.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה יורדת מסדר היום.

מר שמעון חזן מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת משנה ננעלה בשעה 11: 35.

שמעון חזן
מ"מ יו"ר הוועדה

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר