דף:

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

תאריך: 30/11/2020
י"ד כסלו תשפ"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202008 ביום רביעי תאריך 14/10/20 כ"ו תשרי, תשפ"א בשעה 10:30

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

נציגים:

גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלאשוילי	נציג ועדה מחוזית

סגל:

אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי

מוזמנים:

אדר' יונתן לוי	עורך בקשה 20190416
גב' חיה הרטמן	נציגת בקשה 20190416
אדר' ויקטור עשור	עורך בקשה 20200053
מר אילן ארביב	מגיש בקשה 20200053
אדר' אלמוג בן זקן	עורך בקשות 20190616/7
מר רני נווה	מגיש בקשות 20190616/7

אורחים:

מר צלי מזרחי	צופה

<u>נעדרו</u>

חברים:

מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש

דף:

מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
סגל:	
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העיריה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה

עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 3

דף:

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

תאריך: 30/11/2020
י"ד כסלו תשפ"א

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה
ישיבה מספר: 202008 ביום רביעי תאריך 14/10/20 כ"ו תשרי, תשפ"א בשעה 10:30

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

;https://us02web.zoom.us/j/83124593957?pwd=WkxMb0poSWtGVFFRdDAwUUMvSEg2dz09

2459 3957Meeting ID: 831

249698Passcode:

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

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.

עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 4

דף:

(קובץ חלק_ראשון התחלה – 01:05)

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:35 בצורה מקוונת בזום.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202007 מיום 20.08.20.

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

נושאים על סדר יום:
(נידון כסעיף מס' 2 בדיון)
(קובץ חלק_ראשון 5:43 – 7:56)

1. הפקעה לפי סעיף 19 הארגז- בעלות על דרך תכנית 18/מק/2067

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 18/מק/2067 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים , 6402 התשע"ב ,עמוד 3428 מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה),
כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8993 כ"ח בתמוז התש"ף 20/7/2020'תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-
חטיבת קרקע בקרית מלאכי , האזור התעשייה , "מלאכי 2000"
גוש: 2916 , ח"ח 82,81,61,58,55,54,53,52 היעוד" דרך

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאתם רואים באדום וקצת למטה מזה, זה הכביש שנמצא באזור תעשייה תימורים איפה שחברת הארגז. אם אתם זוכרים, בעבר היה שם כביש, אם את יכולה להראות אותו, את הקו התכלת, זה היה הכביש והיו מגרשים שנמצאו מזרחית לכביש הזה, אלה שמלמעלה והיו מגרשים מלמטה. חברת הארגז רכשה את כל המגרשים האלה, רצתה לאחד אותם למגרש אחד גדול כדי שתהיה להם אפשרות למפעל שלהם, ואז הכביש עבר, במקום איפה שאתם רואים את הקו התכלת הזה, לחלק איפה שהאדום, ובעצם זה מה שאנחנו מבקשים עכשיו להפקיע, ואנחנו מביאים את זה לאישור שלכם. בסדר?

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מישהו רוצה להוסיף משהו, לשאול שאלה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: מפקיעים את זה לטובת מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לטובת העירייה. אנחנו מפקיעים את הכביש, כי הכביש פעם היה, בתב"ע הקודמת הוא היה חלק מהמגרשים של הארגז. בגלל שעשינו הצרחה בין הכביש המתוכנן הקודם לבין הכביש החדש בפועל היום, אז אנחנו משנים את ההפקעה, מפקיעים את הכביש הזה אלינו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז זה עניין טכני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עניין טכני, וודאי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה עניין קנייני, אנחנו הופכים להיות בעלים.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את ההפקעות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה היה גם הדרך וגם השצ"פ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, גם השצ"פ פה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה הסעיף השני, זה הפקעה מספר 2.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, זה הירוק הזה שיש כאן, גם אותו כמובן מפקיעים, זה חלק מהחלפת הקרקעות הזאת שהיתה.

החלטה: ההפקעה לפי סעיף 19 מאושרת פה אחד.
<u>נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.</u>

עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 6

דף:

(נידון כסעיף מס' 3 בדיון)

2. הפקעה לפי סעיף 19 הארגז- זכות החזקה בקרקע תכנית 18/מק/2067

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 18/מק/2067 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים , 6402 התשע"ב ,עמוד 3428 מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה),
כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8993 כ"ח בתמוז התש"ף 20/7/2020'תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-
חטיבת קרקע בקרית מלאכי , האזור התעשייה , "מלאכי 2000"
גוש: 2916 , ח"ח 81,55, היעוד" שצ"פ .

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאתם רואים באדום וקצת למטה מזה, זה הכביש שנמצא באזור תעשייה תימורים איפה שחברת הארגז. אם אתם זוכרים, בעבר היה שם כביש, אם את יכולה להראות אותו, את הקו התכלת, זה היה הכביש והיו מגרשים שנמצאו מזרחית לכביש הזה, אלה שמלמעלה והיו מגרשים מלמטה. חברת הארגז רכשה את כל המגרשים האלה, רצתה לאחד אותם למגרש אחד גדול כדי שתהיה להם אפשרות למפעל שלהם, ואז הכביש עבר, במקום איפה שאתם רואים את הקו התכלת הזה, לחלק איפה שהאדום, ובעצם זה מה שאנחנו מבקשים עכשיו להפקיע, ואנחנו מביאים את זה לאישור שלכם. בסדר?

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מישהו רוצה להוסיף משהו, לשאול שאלה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: מפקיעים את זה לטובת מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לטובת העירייה. אנחנו מפקיעים את הכביש, כי הכביש פעם היה, בתב"ע הקודמת הוא היה חלק מהמגרשים של הארגז. בגלל שעשינו הצרכה בין הכביש המתוכנן הקודם לבין הכביש החדש בפועל היום, אז אנחנו משנים את ההפקעה, מפקיעים את הכביש הזה אלינו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז זה עניין טכני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עניין טכני, וודאי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה עניין קנייני, אנחנו הופכים להיות בעלים.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את ההפקעות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה היה גם הדרך וגם השצ"פ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, גם השצ"פ פה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה הסעיף השני, זה הפקעה מספר 2.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, זה הירוק הזה שיש כאן, גם אותו כמובן מפקיעים, זה חלק מהחלפת הקרקעות הזאת שהיתה.

החלטה: ההפקעה לפי סעיף 19 מאושרת פה אחד.
<u>נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.</u>

(נידון כסעיף מס׳ 4 בדיון)
(קובץ חלק_ראשון 7:57 – 9:35)

3. הפקעה לפי סעיף 19 פארק עירוני- תכנית 26/102/02/18

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 26/102/02/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים , 2948 התשמ"ג ,עמוד 2582 מצהירה בזה הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8993 כ"ח בתמוז התש"ף 20/7/2020'תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-
חטיבת קרקע בקרית מלאכי ,המזוהה כגוש 2609 , ח"ח 5,4, יעוד: מבנים ומוסדות ציבור , צבוע בצבע חום , סה"כ שטח להפקעה כ – 16 דונם .

ייעוד: שצ"פ צבוע בצבע ירוק סה"כ שטח להפקעה כ- 19 דונם .

ייעוד: דרך להולכי רגל ואופניים – ראשית צבוע בצבע ירוק , מוקף שני צדיו בקו מקוטע , סה"כ שטח ההפקעה כ – 3.1 דונם .

ייעוד: דרך מגורים צבוע בצבע חול עם קווים חוצים שחורים אלכסוניים
סה"כ שטח ההפקעה 0.35 דונם .

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

דף:

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עכשיו שתי ההפקעות הבאות זה הפקעות בפארק.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הפארק איפה שהקאנטרי קלאב, המתנ"ס וכו'. אז אנחנו מפקיעים את השטח הכחול, כל השביל הזה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כל הכחולים פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאתם רואים, הכחול בצד ימין למטה זה בית ספר נצח. הכחול שצפונית לו, אתם רואים מה שאני מדבר?

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בקיצור, זה מה שיש ויש שם אחרי זה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כל האזורים הכחולים וגם את האזור החום.

חבר הועדה מר שמעון חזן: למה אתם מפקיעים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי זה שטח שלנו, רק אף פעם לא הפקיעו את זה, לא הסדירו את זה כמו שצריך.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: היום זה רשום על שם המנהל, אנחנו מעבירים את זה על השם של העירייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעיקרון, כל השטחים הציבוריים, כבישים ושטחים ציבוריים אחרים אנחנו יכולים להעביר אותם, שיהיו בבעלות של העירייה וזה מה שאנחנו עושים עכשיו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: טוב.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה סעיפים 4 ו-5.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה לפי סעיף 19 מאושרת פה אחד.
<u>נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.</u>

מס' 10

דף:

(נידון כסעיף מס' 5 בדיון)

4. הפקעה לפי סעיף 19 פארק עירוני- תכנית 32/102/02/18

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 32/102/02/8 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3880, התשנ"א, עמוד 2579 מצהירה בזה הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 9009 ז' באב התש"ף 28/7/2020 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום
פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-
חטיבת קרקע בקרית מלאכי, שכונת לב הפארק המזוהה
כגוש: 2609 ח"ח 7,6,5,4, (לשעבר גוש 310 ח"ח 6)
סך הכול שטח ההפקעה כ – 20,280 מ"ר , היעוד: מבנים ומוסדות ציבור , צבוע בצבע חום .

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

דף:

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עכשיו שתי ההפקעות הבאות זה הפקעות בפארק.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הפארק איפה שהקאונטרי קלאב, המתנ"ס וכו'. אז אנחנו מפקיעים את השטח הכחול, כל השביל הזה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כל הכחולים פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאתם רואים, הכחול בצד ימין למטה זה בית ספר נצח. הכחול שצפונית לו, אתם רואים מה שאני מדבר?

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בקיצור, זה מה שיש ויש שם אחרי זה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כל האזורים הכחולים וגם את האזור החום.

חבר הועדה מר שמעון חזן: למה אתם מפקיעים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי זה שטח שלנו, רק אף פעם לא הפקיעו את זה, לא הסדירו את זה כמו שצריך.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: היום זה רשום על שם המנהל, אנחנו מעבירים את זה על השם של העירייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעיקרון, כל השטחים הציבוריים, כבישים ושטחים ציבוריים אחרים אנחנו יכולים להעביר אותם, שיהיו בבעלות של העירייה וזה מה שאנחנו עושים עכשיו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: טוב.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה סעיפים 4 ו-5.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה לפי סעיף 19 מאושרת פה אחד.
<u>נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.</u>

עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 12

דף:

~~5. אישור תצ"ר 22 מגרשים שכונת אורות~~

(נידון כסעיף מס' 1 בדיון)

5. הקלה לשינוי שלביות בתכנית 164/02/18 "המחנה הצבאי" לפי סעיף 145 1 ג'

(קובץ חלק_ראשון 1:10 – 4:57)

בהמשך להחלטה של הוועדה מלפני כ-4 שנים לשינוי השלביות של שכונת המחנה הצבאי, כך שניתן יהיה לתת טופס אכלוס ל-850 יח"ד, במקום 800 יח"ד, עד לסלילת כביש 3703 החדש, קרי פינוי המחנה הצבאי כולו, הועדה ממליצה לאשר את שינוי השלביות.

גושים: 3196,3197,3198

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם זוכרים, בשכונת המחנה הצבאי היה לנו מדי פעם, נתנו הקלות של שבס, שבעצם זה הגדלת מספר יחידות הדיור. ופנינו ב-2016 ליזמים שביקשו את השבס, לעשות שינוי תב"ע, שינוי של השלביות, כי היתה מגבלה של 800 יחידות דיור למתן טופס 4, עד שהכביש העוקף יהיה קיים, הכביש העוקף וכביש 3. הצומת הוסדרה, הכביש העוקף עדיין לא קיים, מכיוון שהבסיס הצבאי עוד לא התפנה לגמרי. ואנחנו בעצם בדקנו את זה אם היזמים התחילו לעשות את התב"ע, ואז הסתבר שהשינוי שלביות הזה לא דורש שינוי תב"ע אלא אפשר לעשות שינוי שלביות, שזה בסמכות הוועדה המחוזית. רק אנחנו מביאים את זה כאן לאישור שלכם, להמלצה שלכם בפני הוועדה המחוזית, שאנחנו ממליצים לקבל את שינוי השלביות הזה. זאת אומרת שבמקום סך הכל 800 יחידות דיור בשלב הזה, שיקבלו טופס 4 850 יחידות דיור. בסדר, הסברתי את עצמי טוב?

נציג ועדה מחוזית מר יוסי ישראלאשווילי: נעם, אני הבנתי שזה לא 850, הבנתי 822 או 823, אני לא בדיוק יודע את המספר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה מה שיש בפועל, אבל אנחנו עיגלנו את זה ל-850.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ביקשנו עוד כמה, יש לנו עוד יזם אחד,

חבר הועדה מר שמעון חזן: באיזה אזור זה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שכונת המחנה הצבאי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מה, במקום הבסיס?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. בשכונת המחנה הצבאי, בתכנית שחלה, יש מגבלה שאומרת שלא יהיה ניתן לתת טופס 4 ליותר מ-800 יחידות דיור אם לא ייבנה הכביש העוקף, טופס 4. היתר היה אפשר לתת. עכשיו מה שקרה, שווקו בערך מגרשים ל-756 יחידות דיור. אלא מה, היזמים ביקשו הקלות, והקלות הגדילו את כמות יחידות הדיור. כתוצאה שהם הגדילו עברנו את ה-800.
פוטנציאלית יש היום היתרים בצנרת לכמות השיווקים של משרד השיכון ליותר מ-800 יחידות דיור. ונוצר מצב שכשנגיע ל-800 יחידות דיור אז לא ניתן יהיה לתת טופס 4. ולכן אנחנו בעיקרון חייבנו את היזמים ליזום תכנית שעושה שינוי לשלביות הזאת, שהיא תגדיר את השלביות, במקום שיהיה רשום בתכנית מגבלה של 800 יחידות דיור, שיהיה רשום במגבלה 850. יש פתרון אחר, פתרון לשנות את השלביות בתב"ע בוועדה המחוזית, כי מי שאישרה את התכנית הזאת זו הוועדה המחוזית. אז אנחנו עכשיו מקבלים החלטה להמליץ לוועדה המחוזית לשנות את השלביות, שבמקום שתירשם מגבלה ל-800 יחידות, המגבלה תעבור להיות 850.

דף:

חבר הועדה מר שמעון חזן: סבבה, מאשרים. מאשרים פה אחד, כולם מאשרים.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: רגע, יוסי, הכל ברור?

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: רגע, מוטי ואליאור, אתם חייבים להדליק את המצלמה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: המצלמה שלי פועלת.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: אז עכשיו אנחנו רואים אתכם.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את ההקלה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: תודה רבה, יוסי.

נציג ועדה מחוזית מר יוסי ישראלאשווילי: חברים, תודה, המשך יום נעים.

החלטה: ממליצים לאשר את שינוי השלביות פה אחד.
<u>נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.</u>

(מר יוסי ישראלשווילי עזב את הישיבה)

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: נעם, הנציג של הוועדה המחוזית לא יושב כל הדיון?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: הוא ביקש, בגלל שהנושאים הבאים פחות קריטיים עבורו, הוא ביקש להקדים את שלו.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: בסדר, בחירה שלו.

מס' 14

דף :

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 202008 בתאריך : 14/10/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100031 דיון לאישור	**גבעת הסביונים 22 מגרשים**	2930	22	28	14

<u>מטרת הדיון</u>
אישור תכנית לצורכי רישום.

סעיף: 1	**תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100031**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202008 בתאריך: 14/10/2020	

שם: גבעת הסביונים 22 מגרשים
נושא: דיון לאישור
ר ש ו ת קרית מלאכי

יחס	**לתכנית**
תואם לתכנית	163/02/18

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2930 חלקות: 55-59, 30-54, 22-28

גוש: 2930 חלקות: 73, 68, 60

מגרשים לתכנית: 119 א+ב 125 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18
127 א+ב 151 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18
152 א+ב 156 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18
156 א+ב 172א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18
177 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

מטרת הדיון
אישור תכנית לצורכי רישום.

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת
אישור תכנית לצורכי רישום

ה ח ל ט ו ת
הנושא ירד מסדר היום.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 202008 בתאריך : 14/10/20 תאריך : 30/11/2020

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200053	05/05/20	2916	33	506	א.א שיווק מוצרי בשר בלדי בע"מ	יצירה 6 קרית מלאכי	16
עורך הבקשה: אנדרי איגנטוב בע"מ								
2	20190416	26/08/19	2609	5	1	העמותה למען הקשיש בשם עיריית קרית מלאכי	שד' בן גוריון 46 קרית מלאכי	74
עורך הבקשה: יונתן שלום לוי								
3	20190616	17/06/20	326	135	304	תורן הבית שלך בע"מ	מבצע יונתן 5 קרית מלאכי	84
עורך הבקשה: רמזי זריק								
4	20190617	17/06/20	326	135	305	תורן הבית שלך בע"מ	מבצע יונתן 3 קרית מלאכי	119
עורך הבקשה: רמזי זריק								

עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 17

דף:

סעיף:1 מספר בקשה: 20200053 תיק בניין: 213900

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202008 בתאריך: 14/10/2020

מבקש:

- **א.א שיווק מוצרי בשר בלדי בע"מ**
  בעלי מלאכה 11 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

- ר.מ.י
  ירושלים

עורך:

- אנדרי איגנטוב בע"מ
  דרך מנחם בגין 116 116 ת.ד. 25256 תל אביב - י מיקוד: 61251

מתכנן שלד הבנין:

- שמסיאן דויד
  לכיש 132 שהם

מודד:

- חלבי לביב פוטו מאפ
  דאלית אל-כרמל

אחראי בקשה:

- אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 9552599615

כתובת הבניין: יצירה 6 קרית מלאכי **שכונה: אזור תעשיה תימורים**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 33 מגרש: 506 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18, 161/02/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה קלה ומלאכה	בניה חדשה	3231.19	403.25

מהות הבקשה

הקמת חדרי קירור לאחסנת מוצרי בשר+חדר משאבות ומאגר מים תת קרקעי +חדרי מיתוג +ביתן שומר כולל הקלות בקו בניין,גובה בניין וח.טרפו והקלות:

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות מעל הקרקע במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת שטחי בניה.

2. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה בגובה של 20.75 מ' במקום 12 מ' המותר על פי תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ השטחים העיקריים בקומת הקרקע יהיו 2213 מ"ר.

4. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת הקרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 2213 מ"ר המהווים 56.13% במקום 1577.2 מ"ר המהווים 40% המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בניין צידי צפוני כך שיהיה 3.40 מ' במקום 5.00 מ' המותרים על פי תב"ע.

6. הקלה בקו בניין אחורי מזרחי של 30% כך שיהיה 3.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים על פי תב"ע.

7. הקלה במיקום חדר חשמל ומיתוג, כך שימוקם בגבול מגרש צידי צפוני וקדמי מערבי במקום בתוך קווי בניין.

8. הקלה בגודל חדר חשמל ומיתוג,כך שיהיו בגודל של 33.40 מ' במקום 10 מ"ר על פי חוק.

9. הקלה בגובה חדר חשמל ומיתוג, כך שיהיו בגובה 3.20 מ' במקום 1.80 מ' על פי חוק.

10. הקלה במיקום חדר שומר כך שימוקם בגבול מגרש קדמי מערבי וצידי דרומי במקום

מס׳ 18

דף:

בתוך קווי בניין.

הבקשה נידונה בועדת משנה מס׳ 202006 מיום 29.07.20, ונדחתה.
כעת מובאת לדיון חוזר לאחר שינוי מיקום מאגר המים כך שלא יהיה בצמוד לשב״צ, והנמכת הגובה המבוקש בכ-1 מ׳.

<u>תמצית זכויות במגרש:</u>
יעוד תעשיה קלה ומלאכה:
שטח המגרש מינמלי:2000 מ״ר
שטח מגרש :3943 מ״ר
מספר קומות: 1+2 (קומת מרתף).
גובה מירבי: 12 מ׳ (למעט מתקנים כגון אנטנות ,ארובות ,ח. מכונות וכו׳).
שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).
שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0
שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).
שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 50% (40% עיקרי+10%שירות)
סה״כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט
על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ״י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ׳ בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים,הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ׳ בחיפוי אבן עפ״י פרט שיאושר ע״י הוועדה המקומית.
שימושים:
תותר הקמת מבנים לתעשיה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.
חומרי בניה:
-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.
-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.
-יותר שימוש בצבע ע״ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע״י מסתור הגג.
-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע״פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית מבוקשת: 2351.89 מ״ר המהווים 59.65% .
2213 מ״ר המהווים 56.10% עיקרי בהקלה .

קוי בניין מבוקשים: קו בניין צידי צפוני 3.50 מ׳ במקום 5.00 מ׳ **בהקלה.**

דף:

אחורי מזרחי 3.50 מ' במקום 5.00 מ' **בהקלה.**
צידי דרומי 0 בהסכמת שכן.
קדמי מערבי 8 מ'.

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 :
(קובץ zoom_0 דקה 2:11:39 – 3:09:17)

(אדר' ויקטור עשור ומר גדי ויטנר הצטרפו לדיון)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תגידו רק שמות לפרוטוקול.

מר גדי ויטנר: אני גדי ויטנר, אני מנהל הפרויקט של בלדי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עוד מישהו הצטרף?

מר גדי ויטנר: ויקטור אמור להצטרף.

אדר' ויקטור עשור: שלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויקטור זה היזם?

אדר' ויקטור עשור: לא, אני האדריכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה האדריכל, אוקי. אז יש פה בעצם את האדריכל ואת מנהל הפרויקט של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: האדריכל, אתה רוצה בבקשה להציג את הפרויקט?

אדר' ויקטור עשור: אוקי, שלום. הפרויקט, מה שאנחנו רואים גם בהדמיה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפני שרואים את הפרויקט, כדי למקם אתכם, הקטע האדום, אם אנחנו באים מהאזור הזה, מתחת הדלק של תימורים, נוסעים ישר, מגיעים לכיכר הראשונה, אז זה לפני הכיכר, פה בצד ימין, בסדר? לידו, בשביל לסבר לכם את האוזן, יש את נעמן, נכון, אני צודק?

אדר' ויקטור עשור: כן, נעמן נכון.

מר גדי ויטנר: דרומית לנעמן, אמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נעמן הוא מדרום לפרויקט, אחרי הפרויקט שלו יש את השטח החום של העירייה, השטח למבני ציבור. אם יש מישהו שלא מבין אז שיגיד. זה הבניין שהם רוצים לעשות. והאדריכל היקר, תזכיר לי את שמך? ויקטור.

אדר' ויקטור עשור: ויקטור עשור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויקטור, אתה תגיד לי איזה תכנית אתה רוצה שאני אראה ואני אסמן אותה על המסך.

אדר' ויקטור עשור: אוקי. אנחנו קודם כל רואים את ההדמיה של המבנה. קודם כל, תראו, המבנה הוא מבנה לאחסון קירור של בשר, לחברת א. בלדי. רואים את התכנית, למעשה

תכנית הפיתוח. יש לנו פה כניסה בחלק הדרום מערבי, יש לנו פה חניות, אזור של קבלת משאיות, משאיות קטנות אגב, להפצת מוצרי בשר. ובפנים יש לנו, קצת יותר בפנים יש לנו אזור של פריקה והעמסה, מעבר לאיפה שהמידוף זה כל האחסון שם. מוציאים את הסחורה ומפיצים אותה ללקוחות. ויש לנו פה עוד משרדים, שיש לנו מדרגות, מעלית נוסעים וקצת יותר הלאה יש לנו ממ"ד וליד זה מעלית משא.

מר גדי ויטנר: תאשרו בבקשה גם את אילן ארביב, הוא היזם, הוא בממתינה אצלכם. נשמח אם תאשרו אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד דבר אחד שאני רוצה להוסיף, יש כאן מאגר מים תת קרקעי.

(מר אילן ארביב מצטרף לדיון)

אדר' ויקטור עשור: כן, כן, בדיוק על זה אנחנו רוצים לדבר. יש לנו כמה מבני שירות במגרש. בחלק הצפון מזרחי, מה שקרוב לכביש, יש לנו חדר מיתוג של חברת חשמל ואולם מונים שלנו, אוקיי? שהמבנה הזה הוא מבנה יותר נמוך מהמגרש שלנו. כאשר לפי הבקשה של חברת חשמל הכניסה היא ישירות מהמדרכה, מבחוץ, זאת היתה הדרישה של חברת חשמל. מערבה, באגף של זה יש לנו מאגר מים תת קרקעי, קצת יותר ימינה, ששם יש לנו מאגר עם חדר משאבות, גם זה תת קרקעי. בחלק הדרום מערבי יש לנו ביתן שומר. ומה שאתה מצביע כרגע זה אזור של אשפה. זאת אומרת דחסן. זה בית השומר שמשתלב יחד עם הגדר. מצופה באבן כמו הגדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, יש לי פה, רק לנקודה הזאת שאלה אליך. יש פה הקלה, זאת אומרת לפי התב"ע אי אפשר לעשות מאגר מים תת קרקעי בסמוך לשטח ציבורי, זה השטח פה הצפונית לו, זה שטח ציבורי, והוא מיקם את מאגר המים כאן. עכשיו השאלה, מאגר המים לא רואים אותו, הוא תת קרקעי, אתם רואים שיש מעליו חניות וכו'. והשאלה היא למה לבקש הקלה אם אפשר לעשות אותו נגיד באזור הזה, או איפה שאתה רוצה, מקום אחר?

אדר' ויקטור עשור: אני אגיד לך, חדר המשאבות צריך שתהיה לו גישה מלמעלה. ומה שאנחנו רואים כאן, מאחורי חניות הנכים, יש לנו איזה בליטה של מטר ומשהו שדרכה אנחנו יורדים למטה לחדר המשאבות. כלומר, אני לא יכול לשים, וחדר המשאבות חייב להיות צמוד למאגר המים, ומכאן יש לנו את הבעיה. כי באזור שאתה ציינת משאיות ייסעו, אני לא יכול לשים שם.

מר גדי ויטנר: נכון, בדיוק.

אדר' ויקטור עשור: זה מה שאנחנו רואים מעל החניה של הנכים, יש את המלבן של, משהו כמו 2.5X2 או 3, משהו כזה, שהוא בעצם דרכו אנחנו יורדים לחדר משאבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע להבין משהו, כי זו הקלה שאתם מבקשים ואני מבקש שאנשים ידעו בדיוק את המהות של זה. אם אני הייתי עכשיו מזיז את כל החדר הזה כמו שהוא לכאן, מתחת למדרגות והשירותים וכל מה שאתה מדבר עליו, כדי שייכנס בתוך קו הבניין, ונותן את המדרגות נגיד כאן או משהו, במקום אחר כדי שלא, שעדיין אפשר יהיה להיכנס קרקעית למטה, או אפילו כאן, בצמוד לחדר שלכם, בהמשך לחדר חשמל או Whatever , מה שתרצו. למה זה לא הולך?

אדר' ויקטור עשור: תראה, לא, מתחת לבניין עצמו, עם המדרגות, זה אופרציה בעייתית, כן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה?

אדר' ויקטור עשור: מבחינת הביסוס, זה בכל זאת מאגר גדול מאד, גם חדר המשאבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל מה הבעיה לעשות? המאגר כולו עשוי בטון.

אדר' ויקטור עשור: אני אגיד לך מה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אטום. המאגר, אתה יכול להוריד עמודים איפה שאתה רוצה, זה לא מפריע, זה לא חניות תת קרקעיות. למה צריכה להיות בעיה בביסוס? אני פשוט שואל את זה כי אנשים צריכים לדעת ולהצביע למה לאפשר לך את ההקלה הזאת.

אדר' ויקטור עשור: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי היזם, אם וכאשר הוא יצטרך לשלם על זה היטל השבחה, למה הוא עושה את זה?

מר גדי ויטנר: אנחנו לא רוצים שכל נושא הרטיבות, שכל נושא הלחות ממאגר המים יהיה בצמוד לגרעין או מתחת לגרעין, זה לא בריא לבניין. עדיף אותו כמתקן עצמאי.

אדר' ויקטור עשור: זה מה שאנחנו עושים בדרך כלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם הייתם שמים אותו כאן בתוך החלק הזה, לפני המשאיות, ואז הוא לא צמוד,

מר גדי ויטנר: אנחנו לא יכולים מבחינת עומסים, זה מטורף, שמשאיות ייסעו עליו. כמו גם הכניסה, היא חייבת מצחייה להיות חיצונית והיא תהווה לנו הפרעה.

אדר' ויקטור עשור: הפרעה, בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה? פה, ליד הזה שלך, אתה נותן פה זה, משאית יוצאת ככה.

מר גדי ויטנר: קודם כל זה לא בריא שמשאיות במשקלים כאלה יעברו על התקרה של המאגר, בגלל זה שמנו אותו בצד. וגם את כל נושא המצחיה, הירידה לחדר משאבות, המצחיה הזאת בולטת מעל הקרקע באיזה מטר. יש מצחיה ירידה לחדר משאבות עם סולם. היא צריכה להיות בצד, מבודדת שלא מפריעה לתנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הבנתי. אבל כל הקטע הזה כאן אין לכם חניה.

מר גדי ויטנר: איפה אתה מצביע?

אדר' ויקטור עשור: יש שם חניה.

מר גדי ויטנר: כאן יש חניה, וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא חניה של משאית.

מר גדי ויטנר: זה חניה תפעולית וכניסה לחדר מדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה, אז מה הבעיה לתת כאן ירידה למטה, שיבלוט 1.5 מטר?

מר גדי ויטנר: קודם כל יש לי פה קיר קיים של השכן שאני לא רוצה לערער אותו, אני לא יכול לערער את הגבהים שם, זה קצת בעייתי לי. וגם משאיות פה יעלו עליו, חברים, זו

בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם אמרתם קודם שזה משאיות קטנות, נכון?

מר גדי ויטנר: כן, החניה הזאת זה משאיות קטנות, אבל בוא, הן מסתובבות, הולכות רוורס, חוזרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא השתכנעתי למה באמת אתם צריכים את הנושא הזה. אני אומר עוד פעם.

אדר' ויקטור עשור: ברשותך, סליחה, בוא נעלה למעלה. אני כן יכול לבחון אפשרות, שניה ברשותך, תעלה לחלק הצפוני יותר. אם אני אסובב את מאגר המים ב-90 מעלות, מה שיבלוט לי, אה לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול לשים אותו כאן.

אדר' ויקטור עשור: לא, מה שאני מציע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עד קו הבניין ולעשות מדרגות שיהיו צמודות לכאן.

אדר' ויקטור עשור: בכמה אני יכול לבלוט מעבר לקו הבניין למטה? 30%?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא הבנתי למה אתה צריך לבלוט?

אדר' ויקטור עשור: אני אומר, אני כן רוצה, אם אפשר, יש לנו בעיה של חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא מבטל לך חניות, אתה עושה את זה כמו שעשית פה ואפשר לנסוע מעל זה, גם אלה פה, חניות הנכים והחניות שיש לך כאן,

אדר' ויקטור עשור: אבל איפה הירידה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, אתה יכול להצמיד אותה כאן למדרגות האלה, או כאן למדרגות האלה.

מר גדי ויטנר: אני לא יכול, זה מדרכה נגישה לנכים, אני לא יכול להוציא שם את הגובה הזה. זה מדרכה של נגישות לנכים, עד הבניין, אני לא יכול לצמצם אותה במילימטר. אני מאד על הקשקש פה עם כל התכנון, חברים, אנחנו הפכנו את התכניות האלה כבר מהבוקר 40 פעמים.

אדר' ויקטור עשור: כל דבר כזה יערער את,

מר גדי ויטנר: אנחנו מדודים על המילימטר פה בהכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם אני אעשה כאן מדרגות שאפשר יהיה לרדת למטה לכאן? אני אומר לך את האמת, אני גם אדריכל מקצועי ואני בטוח שאם הייתם קצת מתאמצים יותר הייתם פותרים את זה. אבל בסדר, אנשים יצביעו פה. אתה רוצה לדבר על התכניות?

אדר' ויקטור עשור: כן בבקשה. תראה, המבנה הוא מבנה שכולל בתוכו, אנחנו רואים כאן, אם אפשר, את המפלס הראשון כאן, פלוס אפס אפס. נתחיל מהאפס אפס ונעלה למעלה. האפס אפס כאן, אנחנו עוד פעם, רואים את הגרעין הראשי שיש לנו שם ארבע קומות, שלוש קומות, סליחה. זה פלוס אפס, 8 ו-13. יתר המבנה, שהוא מבנה מקורר, הוא בגובה של, בפנים זה 18.5 נטו. אנחנו מגיעים כמעט ל-24 מטר גובה בחלק העליון. וכל כולו זה מבנה שהוא

מס' 23

דף:

מבודד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע לעצור אותך, אתה טוען שאתה מגיע לכמעט 24 שלפי התב"ע פה מותר 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: נכון, ביקשתי הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ביקשתם הקלה ל-21.80.

אדר' ויקטור עשור: אז סליחה, לא 24, 21.80, סליחה.

מר גדי ויטנר: נכון, 21.80 אנחנו.

אדר' ויקטור עשור: כן, כן, 21.80.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לי שאלה, כשאתם רכשתם את המבנה, את הקרקע, אתם ידעתם את הגובה שבונים פה, נכון?

אדר' ויקטור עשור: ראינו גם את אלה שבנו גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אני רק אומר שאתם יודעים שאתם רכשתם את הקרקע, ידעתם שמה שמותר זה 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואתם מבקשים כמעט פי שתיים, 22 מטר במקום 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לנו מישהו שהוא כמעט פי שתיים, רק שתדע, אבל בסדר.

מר גדי ויטנר: סליחה, בלדי הגדול כמה הוא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא מגיע לפי שתיים.

מר גדי ויטנר: זה נמדד בפי שתיים או פי שלוש או פי אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבלדי, עוד פעם אני אומר, אני כרגע לא מדבר על זה. בלדי נמצא הרחק מאחור ואתם נמצאים ממש מקדימה.

מר גדי ויטנר: זה יהיה הבניין הכי יפה שתראה אצלך קדימה, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יכול להיות, אני לא יודע, אנשים יצביעו.

מר אילן ארביב: אז קודם כל לגבי הרכישה של הקרקע, לא ידעתי שזה 12 מטר. ואני רוצה לכוון אותם, אלה שנמצאים בגב של המגרש שלי, בגלל שהם גבוהים ממני באיזה 3 מטר, הם כבר מתנוססים שם לכיוון ה-18 מטר. וגם בחזית, הארגז כבר מתנוסס לזה שאני חושב גם 25 מטר. בלדי זה 34 מטר, ונעם צודק, אולי בגוש שם מאחורה מותר להם. אבל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי שמאחוריך זה ייעוד אחר ויש להם 20 מטר גובה בייעוד שמותר להם, ולך יש 12 מטר. הכוונה היתה של מתכנני התב"ע שיהיה דירוג בחזות של הזה, לכביש 40. זו המהות של הדברים, אבל בסדר. עכשיו, כשאתה רוכש במיליונים קרקע, אני מציע

לך פעם הבאה לבדוק מה מותר לך לעשות. אל תקנה ואחרי זה תחשוב מה אני עושה.

מר אילן ארביב: טוב.

אדר' ויקטור עשור: פה אנחנו רואים את החתכים של המבנה, רואים את הגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סיימת עם קומת קרקע?

אדר' ויקטור עשור: כן, אני סיימתי את קומת הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם אני מוכרח להסביר להם, החלל האחורי הוא חלל אחסון גדול, גבוה.

אדר' ויקטור עשור: גבוה, ובחלק, מה שאתה מצביע כרגע זה מפלס פלוס 8, 8.10 שזה בעצם אולם שעושים חיתוך של בשר. זה בעצם התעשייה שלו כאן, זה החלק התעשייתי של המרכז הזה. ויש לנו בהמשך עוד קומה נוספת מעבר לזה, שהיא בעצם חלק תהיה אחסנה בפלוס 13, אחסנה, יש לנו גם חדר חשמל. ובחלק מצד שמאל יש לנו שם רווחה של שירותים, פינת אוכל לעובדים, חדרי שרתים. זו הקומה הזאת, בעצם זה קומות קטנות, זה גלריות שאנחנו מנצלים את השטחים שלהן. בהמשך יש לנו גג שעליו אנחנו מניחים את היחידות של הקירור, מיזוג אוויר. יחידות טכניות. זה מנועים של הקירור. ובהמשך יש לנו תכנית גג שעוד פעם, רואים את הגג בשיפוע של 6%.

מר גדי ויטנר: רק נציין שאת כל יחידות הקירור האלו לא רואים משום זווית למטה, יש מעקה גבוה שמסתיר אותן.

אדר' ויקטור עשור: כן, הרמנו את המעקה כדי שנסתיר את הדברים האלה.

מר גדי ויטנר: הנה, רואים את זה כאן בחתך, אם תיקחו טיפה ימינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.

אדר' ויקטור עשור: המבנה, טוב, זה חתכים נוספים שאנחנו מראים, את כל החלק של האחסון, אחסון גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המפעל היום קיים איפה שהוא, יש היום מפעל שאתם מעבירים אותו? או שזה מפעל חדש, עסק חדש שמקימים?

מר אילן ארביב: זה קיים פה באשדוד, אנחנו מעבירים אותו לשם, אבל בפעילות הרבה יותר היקפית, זאת אומרת היום אנחנו סדר גודל של חברה שעם מחזור מכירות של 50 מיליון, אז שם אנחנו מצפים להעלות את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת החללים הגדולים של האחסון שאתה מבקש בעצם נובעים מצפי, תחזית גדילה שלך?

מר אילן ארביב: כן, וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. אני פשוט שואל כי אני רוצה שאנשים ידעו, אתה יודע, צריך להצדיק למה אתה מבקש הקלות. אז מה שאני רוצה להגיד להקלות, זה גם רשום אצלכם. אבל יש פה הקלה לגובה, אמרנו מ-12 מטר הוא מבקש 22 מטר. יש פה תוספת קומה, מותר לו שתי קומות ובעצם הוא מבקש שלוש קומות. ואז יש לו בעצם סוג של קומה רביעית, אם הבניין עובר את ה-13 מטר אז מותר לבקש שתי קומות נוספות, וזה לטובת חדר המדרגות שעולה פה למעלה.

מר גדי ויטנר: שזאת הגישה היחידה לציוד למעלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אז הכל ברור.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש עוד הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה, יש עוד הקלות. זה חדר טרנספורמציה שהוא דיבר עליו כאן, שהוא מבקש אותו יותר גדול ממה שמוגדר. מותר עד 10 מטר ועד גובה 1.80 מטר, אז הוא מבקש אותו 33.40 מטר וגובה 3.20.

אדר' ויקטור עשור: זה הדרישות של חברת חשמל, אחד לאחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: גם לגבי המיקום שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וגם לגבי המיקום, כדי שחברת חשמל יוכלו לגשת אליו ולא לבקש שיפתחו להם את השער ולהיכנס פנימה, אז בגלל זה הם ממקמים אותו בקו אפס. יש פה הגדלת תכסית מ-40% ל-53, 13 סך הכל. ולטובת זה גם הוא מנייד שטחים מהקומות העליונות לקומות התחתונות. קווי בניין, הוא מבקש פה, צידי צפוני הוא מבקש 30% קיר אטום וגם לאחורי. גם לצפוני וגם למזרחי. קו בניין צידי, הוא לא מבקש הקלה, זה בהסכמת שכן, אז זה אפס. יש פה את המבנה שומר שזה בהקלה, גם כן הוא מבקש אותו כדי לשים שוער. וכמו שאמרנו קודם, מאגר המים שנמצא כאן ואסור שהוא יהיה, זאת אומרת שאסור לו לבלוט לא לכיוון הזה ולא לכיוון הכביש, שזה גם שטח ציבורי. לשאר הוא יכול ללכת אחורנית פה עד הסוף, וגם כאן עד הסוף. הוא מבקש אותו גם בהקלה כאן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות ליזם, לאדריכל?

מר גדי ויטנר: למנהל הפרויקט?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז תודה רבה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הדיון)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, לפני שאתם מוציאים אותם רציתי שהם ינמקו את הבקשה שלהם, אני מבינה שיש הרבה הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם נימקו, הם טוענים שהצפי שלהם זה לגדול. יש להם היום מפעל מאד קטן, מחזור של 50 מיליון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה קשור להקלה? מה זה קשור להקלות בקווי בניין? איך זה קשור, איך זה מאפשר לגדול?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הסבירו, הם רצו למקסם את שטחי האחסון שלהם. הטענה שלהם שהצפי שלהם זה לגדול בצורה כזאת שהם חושבים שהם צריכים נפח גדול. נפח גדול זה כמה שיותר בשטח וכמה שיותר בגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מבינה מה הטיעון הזה, הטיעון שלהם זה למקסם? לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הסברתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר לקבל יותר שטחים בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אני חוזר ואומר, הטיעון שלהם היה שהם ניסו למקסם את ההקלות כמה שאפשר, מכיוון שהצפי שלהם זה לגדול והם רוצים לאפשר את הגדילה הזאת, זה הכל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל השאלה אם ההקלות מאפשרות גדילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי. כשאת מגדילה שטח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה קשור, אתה לא נותן שטחים בהקלה. בהקלה לא נותנים שטחים, אין תוספת שטחים בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא תוספת שטחים בהקלה, יש להם, הם הגדילו את התכסית והעבירו שטח, מכיוון שמה שחשוב להם זה הנפח, הרי כל החלק הגדול זה האחסון. הם עשו את הנפח המקסימלי מבחינתם שהתאפשר להם עם החניה ועם כל המינימום שטחים שנדרשו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה בתכסית, אבל אין הקלה, רגע, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחר כך הם ביקשו בגובה הקלה לכמעט פי שתיים. מ-12 מטר המותרים ל-22.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה ההקלה בגובה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מ-12 מטר ל-22 כמעט, 21.8.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל מה זה קשור לניצול? מה, זה נותן שטחים? גובה לא נותן שטחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גובה נותן נפח.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: האחסון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם שמים מדפים ועם מלגזה או רובוט שבא ומוריד את המוצרים מהגובה למטה אל המשאיות והחוצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה מאפשר להם ניצול בגובה של השטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מנסה להבין. הם בעצם לוקחים גובה שהוא לא שטח,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר. נגיד שמותר לי 1000 מטר בשתי קומות, בסדר? מותר להם שם שתי קומות. 1000 מטר זה 2000 מטר סך הכל, בסדר? מותר להם קרקעית 50% תכסית, 40% עיקרי ו-10% שירות. ב-50% תכסית זה 1000 מטר. 1000 מטר כפול הגובה, הם עדיין נשארים ב-1000 מטר מרובע, אבל נפח האחסון שלהם הוא 1000 מטר כפול כל הגובה ולא כפול 3 מטר בקומה טיפוסית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז הם קיבלו הקלה בתכסית גם בקרקע והם קיבלו גם הגדלה בגובה, בעצם הם קיבלו שטחים בחינם בגובה, זה מה שזה יוצא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם קיבלו נפחים לאחסון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נפחים לאחסון בחינם שאינם אותם בתכנית, שלא קיימים בתכנית. נעם, שלא קיימים בתכנית, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע להסביר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני רק רציתי אותם, אני לא רוצה לעשות פה דיון, רק רציתי להבין את הנימוק שלהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תעצור את ההקלטה בבקשה אורן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חשבתי שזה יותר ליופי.

(הפסקה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תשים רגע את כולם ב-mute, תשאיר רגע אותי. תראו, יש פה בקשה של יזם שקנה מגרש עם זכויות מסוימות. זאת אומרת הוא יכל לבנות עד 12 מטר גובה והוא אולי מתוך מחשבה שהוא ראה שאצל אחרים, ואחרים זה בעצם הארגז ואחר כך יותר מאוחר בלדי, שקיבלו הקלה בגובה, גם הוא חשב. אני רוצה להזכיר לכם, אני העליתי את זה במהלך הדיון ואמרתי שהמטרה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, ללו נגמרה לו הבטריה, הוא עכשיו איתי בזום, רק שתדעו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל בסדר, אני רואה אותו. אני בעצם, מה שאני אומר שלמתכנן של התב"ע היתה כוונה לעשות מדרג מבחינת הנפחים של הבניין. בלדי קיבל (נשמע מקוטע) בצורה משמעותית, אבל הוא בסוף, ממש במגרש האחרון בתוך התב"ע. עוד פעם, הוועדה בעבר, לפני שנתיים, אולי יותר, אישרה (נשמע מקוטע). חברת בלדי האחרת, לא א.א. בלדי שאנחנו דנים בה עכשיו, קיבלה לפני למעלה משנתיים אישור לבנות בגובה גבוה יותר בתוספת להקלה לשתי קומות ואז השיקול היה שהם היו בפאתי, החלק הרחוק ביותר של התב"ע. זאת אומרת בצד המזרחי ביותר של אזור התעשייה. המבנה הזה המתואר פה, ככל שהוא יהיה יפה, הוא נמצא בחריגה של כמעט פי שתיים ממה שהוגדר בתב"ע, וזאת מטעם שהוא חשב שהוא יוכל גם הוא לעלות לגובה. אבל אני לא ממליץ על זה מכיוון שהכוונה היתה למדרג. הוא נמצא ממש אחרי החלק המסחרי. אני עוד פעם אחזור למצגת, רק שניה, אני אראה לכם איפה ממוקם המגרש שלו. יש פה את כביש 40, אחרי זה יש את כל החלק המסחרי בפרויקט, בתב"ע. ובעצם אחרי זה באה שורה של המבנים פה. כל השורה הראשונה פה היו עד גובה של 12 מטר, השורה השניה לפי התב"ע עד גובה 20 מטר, בסדר? והם עומדים בזה פחות או יותר היום. יש אחר כך פה בהמשך את הארגז ופה, בשני המגרשים האלה זה בלדי. בלדי שקיבלו הקלה בגובה. לכן תשימו לב שפה יש שורה שכולה בגובה, המבנה הזה פה יהיה חריג בגובה שלו לעומת אחרים. 22 מטר מול 12 מטר מותרים, וזה לשיקולכם. לגבי שאר ההקלות,

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, רגע, לפני שאתה עובר לשאר ההקלות. מכיוון שאתה מדבר על גובה ובעצם הגדלה של מה שקיים כיום, אני הייתי רוצה שתתייחס לסוגיה של מה המשמעות מבחינת שטחים. יש פה גידול בשטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, לא הבנתי מה השאלה שלך.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שאלתי אם יש גידול במטראז'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מה?

מס׳ 28

דף:

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני שואל, מאחר ואחד השיקולים החשובים בעיני זה עניין ההכנסות מארנונה שהעירייה יכולה לגזור מהסיפור הזה,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא, לא, אין לכם פה ארנונה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז לכן אני שואל, האם יש גידול במטראז׳?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בגלל שנכון לעכשיו הארנונה היא פר מטר מרובע. ההיטלים הם לפי נפח, אבל זה רק התשלום הראשוני, היטל פיתוח,

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, האם יש שינוי בבקשה שהם הגישו במטראז׳ הבנוי?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא, לא, אין להם הקלה במטראז׳.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כלומר מבחינת הגודל של המבנה הוא אותו דבר עם או בלי הקלה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בדיוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: עוד מישהו שאלה, שמעון?

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: נעם,

חבר הועדה מר שמעון חזן: נעם, אני אומר, אם בסופו של יום גם ההגדלה וגם אין ארנונה ולא מרוויחים משום דבר, הרשות לא מרוויחה משום דבר בעניין הזה. אם היא היתה מרוויחה מההגדלה של הנפח אז סבבה. אבל בסוף לא מרוויחים, לא היטל השבחה, לא כלום, אז אני לא יודע.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: רגע, אבל השיקול צריך להיות שיקול תכנוני, בואו ניצמד.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זה לא קשור, בעיקרון אנחנו נגיש להם היטל השבחה.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: נעם, עזוב רגע את הסיפור של היטל ההשבחה, זה לא נימוק לדחות תכנית.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בדיוק ככה.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: יש בקשה להקלה, הנימוק לדחות אותה, קודם כל הכלל צריך להיות שבעיקרון נצמדים לתכנית. וצריכה להיות הצדקה למה צריכה להיות הקלה. למה אנחנו צריכים לתת הקלה? למה הוועדה צריכה לתת הקלה פה? עכשיו, הסיפור בגובה, לפי מה שאני מבינה זה פי שתיים מהגובה שמותר בתכנית.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: נכון, זה כמעט פי שתיים, מותר 12, הם ביקשו 22. אין לזה תקדים.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: איך מאשרים דבר כזה, זה לא סטייה ניכרת?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: היה בוועדה הקודמת, נייר וקרטון ביקשו גם כן הקלה בגובה ולא אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פי שתיים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הם לא ביקשו פי שתיים אבל הם ביקשו לעלות בכמה מטרים ספורים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולא אישרנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ולא אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נו, אני לא מצליחה להבין את ההצדקה פה. אני לא מצליחה להבין בכלל למה אנחנו כן צריכים לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא אמרתי למה כן, אני אומר לכם מה הוא אמר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אתה חושב תכנונית, אתה מהנדס העיר. נעם, תכנונית מה העמדה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תכנונית אני אמרתי שזה בעיני לא ראוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש תכנית, התכנית נותנת זכויות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר, אם היה מדובר במטר, שניים, במטרים ספורים, אז הייתי יכול לאשר כזה דבר, משהו שאם חסר לו בשביל המפעל שלו או משהו כזה, זה בסדר. אבל יש פה באמת כמעט פי שתיים שאין לזה אח ורע, ובטח שזה כל כך קרוב לכביש והנראות תהיה חריגה בקו הרקיע. זאת אומרת מי שייסע על כביש 40 יראה קו רקיע מסוים ופתאום איזה חריגה, למרות שהוא טוען שזה יהיה מבנה יפה וזה לא חשוב, אני עוד פעם אראה לכם את המבנה, הוא בהחלט מבנה נאה, לטעמי לפחות. אבל לצערי הרב הוא יהיה חריג בקווי הבניה. תראו, זה עומד ליד נעמן, נעמן עומד בגובה שלו ואחרי המבנה הזה, זה שטח ריק שבעתיד אנחנו נוכל לבנות בו מבנה ציבור, העירייה. אז תחשבו מה קורה פה. יש שם את י.א. חשמל לפני נעמן ואחרי זה את נעמן. כל הדברים האלה נמוכים ופתאום יבוא המבנה הזה שאני חושב שזה לא היה נכון לבוא ולעשות כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש כאן לדעתי גם ניסיון לעקוף קצת את התב"ע, כי התכנית בעצם נתנה גובה וזכויות בניה, והוא עכשיו עוקף את זה ברגע שאתה אומר למה הוא מצדיק את הבקשה שלו להקלה? הוא משתמש בנפח, אז הוא הפך את המטרים לנפח לגובה. כאילו במקום לפרוס את המבנה לרוחב ולהשתמש בו לרוחב, כאילו זה תכסית שאין לה, הוא פשוט משתמש בגובה, הוא עוקף את התכנית. והוא משתמש בזכויות בניה בצורה של נפח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא גם מקסם את התכסית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבנתי, נעם, אבל אם הוא היה יכול, מה הוא עשה? בעוד שאם הוא היה פורס את זה לרוחב התכנית לא מאפשרת לו ואין לו את זה, אז הוא פרס אותו לגובה, רק שלגובה, התכנית אמרה X אז הוא מנסה לעקוף את זה בצורה אחרת. זה לא סתם גובה פי שתיים, זה בעצם הוא הולך בכל הנפח הזה, אתה אמרת שהוא הולך להשתמש כזכויות. הוא הולך לשים שם מדפים ולהשתמש עם מנוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גובה בדרך כלל מיוחס לאסתטיקה, לא לזכויות. הזכויות כאילו נמצאות בקרקע עד גובה 5 מטר, למעלה אין זכויות. הוא כאילו עושה לך גלריה בלי גלריה, נכון?

מס׳ 30

דף:

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כן.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: אם הוא עושה שם מידוף הוא עושה גלריה בלי גלריה. יש פה איזה שהוא סוג של תרמית. אני טועה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כן, עלתה השאלה פעם, מישהו שאל אותי אם מדף זה נחשב מפלס או לא. מדף של אחסון, אני לא זוכר מי שאל אותי. אבל נכון. מדף לפי החוק זה מדף, זה לא מפלס,

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: ולכן אני חושבת שזה גם טעם לדחות את הבקשה שלו, זו גם סיבה לדחות את הבקשה. יש פה בעצם לעקוף את החוק בהקשר של זכויות. לעקוף את התכנית. התכנית נתנה X זכויות וברגע שהוא עושה נפח, שכאילו הנפח הזה לא נספר, הוא עוקף את התכנית, יש פה עקיפה של התכנית, עקיפה בעין.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: טוב. לזה הבנתם, לגבי זה. המאגר מים, אני לא השתכנעתי ב-100% שאין לו פתרון אחר, אבל אתם יכולים לראות את זה,

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: אבל הוא צריך לקבל פתרון, הוא רוצה יותר זכויות ממה שהתכנית מעניקה, זה מה שאני מנסה להגיד, נעם. אני לא צריכה לתת לו יותר זכויות ממה שהתכנית מעניקה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אני חושב שלא היתה בעיה לדעתי לעשות מאגר מים שנמצא בתחומי המגרש, גם אם זה מתחת למבנה עצמו, אני לא רואה עם זה בעיה, למרות שהוא אמר שיש פה ביסוס. אין בעיה לבוא להכניס את מאגר המים כאן, מתחת לחלל אחסון הזה, המשאיות פה לא עוברות. לאפשר פה כניסה, היום הכניסה שלו היא פה, היא איפה שאני מראה כאן, כניסה למטה. הוא יכול לאפשר את הכניסה בתוך החלק הזה או אולי אפילו בתוך המבנה, לעשות איזה פתח שיורדים עם המדרגות למטה. אני לא השתכנעתי לגבי מאגר המים.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: שניה נעם, בהקלה, יש מישהו שנתנו לו הקלה למאגר מים.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא שאני זוכר, לא.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: קודם כל אצלו, רגע, אצלו הבעיה שלו, מותר להיצמד במרתף עד קו אפס, הבעיה שלו שהוא צמוד לשצ״פ, שטח ציבורי, יש מגרש חום שם.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: התב״ע אומרת שאי אפשר לבנות,

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: אסור לבנות מעבר לקו בניין.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בשטח ציבורי התב״ע לא מאפשרת לבנות מרתף מעבר לקו בניין, בסדר?

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: נו, אז בגלל זה הוא מבקש הקלה?

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: הוא מבקש הקלה. אבל אני חושב שיש לו פתרון אחר. אני לא השתכנעתי מההסבר, ניסיתי,

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: יש פתרון תכנוני אחר, זה מה שאתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שאפשר לעשות פתרון תכנוני אחר, אני בטוח, לא חושב. די לחצתי אותם, הם טוענים שזה בעייתי וכל מיני סיפורי, והמשאיות עולות, אבל עדיין אפשר לעשות פה מתחת למבנה והם לא רצו לבנות מתחת למבנה וצריך גישה לפה וצריך שם וכו' וכו'. והרטיבות וזה, למרות שהיום יש איטומים והכל, אני לא רואה עם זה בעיה. אבל תחליטו אתם. מבחינת נראות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, מה שאתה אומר שבעצם הבעיה שקיימת אצלו לא קיימת אצל אחרים, כי מי שלא צמוד למבנה שטח ציבורי יכול להקים בקו אפס את,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, אנחנו עד היום לא אישרנו דבר כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי לא היתה לכם בקשה כזאת, כי לא היו צמודים לשטח ציבורי. אני טועה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל יש לנו מאגרי מים בקו אפס.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון, זה מותר בתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מותר בתב"ע, במקומות שהם גובלים בשכנים אחרים, לא בשטחים ציבוריים, אז אין בעיה. לגבי חדר חשמל, אין בעיה, אני לא רואה עם זה בעיה. אני לא בטוח לגבי חדר חשמל פה ליד, שהוא חדר חשמל שלו, אבל בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אז ישאלו למה בחדר חשמל כן ובמאגר לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי אין בעיה עם זה בתב"ע לגבי חדר חשמל. חברת חשמל תמיד, זה לדעתי בעיה בתב"ע. שבאו ולא נתנו מענה מבחינת חדר חשמל. גם בגודל, גם בגובה וגם בקו בניין. לכאורה התב"ע לא התייחסו לזה, מי שהכין אז את התב"ע, האדריכל אודי דרורי לא התייחס לסוגיה הזאת. ואני לא מכיר חדרי חשמל בשטח של 10 מטר ובטח לא בגובה של 1.80 מטר. 1.80 מטר, אם אתה מוריד שטח לנפח גובה לאיטום של 50 ס"מ ואחרי זה 20 ס"מ לתקרת בטון, אז אתה בעצם מוריד 70 ס"מ, מ-1.80 מטר תוריד 70 ס"מ, אתה מגיע לגובה 1.10 מטר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שורה תחתונה, מה ההמלצה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי חדר החשמל אין לי בעיה עם זה, אנחנו אישרנו אצל אחרים, אני לא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז אתה מאשר את כל ההקלות, את כל ההקלות לא לאשר חוץ מחדר חשמל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני ממליץ את כל ההקלות, כן,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם את הקו בניין אחורי אטום וצידי אטום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי קווי הבניין הצידיים והאחוריים אנחנו גם אישרנו לאחרים, אני לא רואה בזה בעיה. הבעיה אצלי זה הגובה והמאגר מים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לגבי חדר חשמל אתה אומר גם זה מתבקש מהתכנית, כי

התכנית בעייתית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין מנוס כאילו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. בעצם מה שאני לא ממליץ זה על הגובה העצום של המבנה ועל מאגר המים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז יאללה, תעלו להצבעה. יש עוד נושאים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש למישהו עוד שאלות? הבהרה, משהו?

חבר הועדה מר שמעון חזן: נעם, סליחה, לא שמעתי את ההתנגדות שלך, על מה ההתנגדות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא ממליץ.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא התנגד, הוא לא ממליץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא ממליץ על הגובה הרב של המבנה הזה, זה בלי פרופורציות בכלל. ועל מאגר המים. בקיצור, אני כן מאשר את ההמלצה של קווי הבניין, אני כן מאשר את ההמלצה של הגדלת התכסית, דברים שאישרנו בעבר. אני מאשר את ההמלצה לגבי המבנה של השומר וממליץ כן לגבי חדר חשמל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש מתקנים לאחסון או לא יודע איך זה נקרא, לאופניים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צריך להיות לו, לפי החוק. (נשמע מקוטע).

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם מעלים להצבעה? נעם, אתם מעלים להצבעה? אני אכניס את ראש העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד דבר, אני מצטער, נאמר לי בעל פה והוא לא נרשם פה אז אני שכחתי אותו. חסר לו פה 3-4 חניות תפעוליות, כי הוא מגדיל תכסית ואז בעצם אין לו מספיק מקום לחניות תפעוליות. ואז הוא צריך לשלם על זה כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומה ההמלצה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בעצם קצת בעייתי מבחינת הגדלת התכסית. כי אני חושב שאם הוא היה לא גדל עם התכסית, ב-6% האלה או 7%, אז הוא היה יכול לתת מענה כן לחניות התפעוליות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז רגע, נעם, היה מישהו שאישרנו לו הגדלת תכסית ואישרנו חניות בכופר חניה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא שאני זוכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בתקופה שלנו, שאני זוכר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין לזה שוב פעם הצדקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו לא מאפשרים, אם אנחנו לא אפשרנו לניסנוב או לאחרים הגדלת תכסית, עכשיו יש לנו תיק בוועדת ערר, שאנחנו גם שם, גם בבניה למגורים, מה ההבדל בין מגורים לתעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, את צודקת. זה פשוט לא מוגדר כהקלה בדרישות לחניות תפעוליות, אז זה נשמט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה טעות שזה לא מוגדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בחוק כופר חניה, אם לא עומדים בחניה לא מוגדר כהקלות, צריך להעלות את זה לוועדה, הוועדה מאשרת או לא מאשרת כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה לא נכון, אם התכנית קובעת תקן חניה ואתם רוצים להקל מתקן חניה שקבוע בתכנית אז מדובר בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התכנית לא קובעת תקן חניה, אלא משרד התחבורה קבע תקן חניה ובזה הוא לא עומד. התכנית קובעת את הפרמטרים האחרים והוא צריך לעמוד במטראז'ים המוגדרים בחניות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב. אז למעשה יש לנו גם בעיה עם התכסית, כי החניות לא נכנסות, החניות הדרושות, חסרות לו חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה קורה? לא שומעים אנשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רק רוצה לעדכן אתכם שהוא כתב מכתב שבו הוא מסביר שהוא לתפעול של המפעל הזה שלו, או לא יודע איך לקרוא לזה, מבנה לוגיסטיקה, חדר קירור, מה שאתם רוצים, לא נדרש לו יותר חניות תפעוליות. בעצם הוא כתב מכתב שהחניות שהוא מציג מספיקות לו. אני רגע אציג לכם את המכתב אולי. טוב, זה המכתב שלו. הוא כותב "חברת א.א. שיווק מוצרי בשר בלדי. עבור מפעל המתוכנן להיתר הוכן על ידינו נספח תנועה וחניה. נעשה חישוב חניות הנדרש לפי תקן הקיים מיוני 2016 והגענו לאיזון מלא בחניות פרטיות וחוסר של 3 עמדות חניה תפעוליות. (דרוש 9, מוצע 6). לפי תכנון פונקציונלי של המפעל, מחסן אוטומטי, אין צורך בעמדות פריקה/העמסה ובחניות המתנה/חניה מעבר ל-6 העמדות המתוכננות. כמו כן אין צורך בחניות לילה למשאיות. בהתחשב בנתונים הנ"ל אינני רואה שום בעיה בחוסר של 4 עמדות חניה תפעוליות" איך זה הגיע ל-4?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא רושם 4 ואז הוא רשם 3.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי זה אחד לילה, אה, הבנתי. בקיצור הדרישה היא 10, מתכנן התנועה שלו בעצם אומר שבמקום 10 מספיק 6 לפי התפעול או נקרא לזה הפרוגרמה של המפעל הזה. טוב, כולם קיבלו את התשובות? יש עוד מישהו עם שאלות?

חבר הועדה מר שמעון חזן: הצבעה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה זה הצבעה? נשארת רק אתה ואליאור.

חבר הועדה מר שמעון חזן: וראש העיר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: איפה ראש העיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר עם עידית.

חבר הועדה מר שמעון חזן: טוב, אנחנו מאשרים את מה שמהנדס העיר אישר והוא גם פירט לנו את האישור הזה, ואת מה שהוא מתנגד לגבי הגובה, לגבי מאגר המים וכו', אנחנו מתנגדים. אליאור, נכון?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הועדה מר שמעון חזן: וראש העיר כמובן גם. אז שירה, תנסחי את זה איך שאת רוצה, תקריאי לנו וזו ההצבעה שלנו. מה שמהנדס העיר אישר אנחנו מאשרים, מה שהוא התנגד אנחנו מתנגדים. רק תנסחי את זה נורמלי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עידית, איך אני מנסחת את ההחלטה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוועדה מאשרת את ההקלות בנושא מה שמסכימים,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: את ההקלה לגובה אנחנו מאשרים, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אה, סליחה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה פתאום.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, להיפך, מה פתאום.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוספת קומה התכוונתי, לא גובה. הקלה מספר 1 להוספת שלוש קומות במקום שתי קומות מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל איך עושים שתי קומות בלי גובה? נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אפשר לעשות את זה, אפשר לתת, לא בסטייה מהגובה, אפשר לתת הקלה לקומה נוספת. ב-12 מטר גובה אפשר לעשות 3 קומות. 4 מטר לקומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא לא מבקש 12 מטר, הוא מבקש יותר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא משנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, שלא ישתמע, יגידו אישרתם, שזו החלטה סותרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו לא מאשרים את ההקלה בגובה, אנחנו מאשרים את ההקלה במספר הקומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל נעם, חשוב לי לשמוע שההקלה לקומה היא אפשרית גם אם אתה לא מאפשר את ההקלה בגובה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, היא לא אפשרית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה היא לא אפשרית?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: היא לא אפשרית, מותר עד 12 מטר. הקומה השלישית היא 15 ומשהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אני לא מדבר על מפלסים, אני מדבר על תוספת קומה.

מס' 35

דף:

ב-12 מטר גובה אפשר לעשות 3 קומות של 4 מטר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, נעם, אבל זה לא מה שהם מבקשים, עם כל הכבוד. אם התכנית מוצגת, עכשיו יש לך סדרת הקלות על גרמושקה, בקשה להקלה היא על גרמושקה, היא לא איזה בקשה ערטילאית. היא לא חיה באוויר, היא חיה עם תכנית נושמת. אם הקומה השלישית שמדוברת נמצאת מעל התכסית, בתכנית שמוצגת, נמצאת מעל ה-12 מטר אז אי אפשר לאשר אותה, ההחלטה שלך תהיה סותרת את עצמה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל אפשר לכתוב שמאשרים הקלה בקומה נוספת ובתנאי שלא תחרוג מהגובה המותר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, תקשיב,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה אי אפשר להגיד כזה דבר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי אני אסביר לך משהו, כי בקשה להקלה היא צמודת גרמושקה. יש תכנית, גרמושקה, שהגרמושקה אומרת מה מבקשים. עכשיו אתה אומר אני אשר לכם משהו שלא מבקשים ממני, אבל אין לך תכנית, זה לא הקלה, יש כאן החלטה לפרסום הקלה בלי תכנית צמודה. אם בתכנית הצמודה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, עידית. בסדר, אין לי בעיה להגדיר את זה ככה, אני לא חושב שזה, אנחנו בעבר אישרנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ההחלטה העקרונית שלך היא לא רלוונטית כי היא לא, אין לך גרמושקה תואמת, אתה מבין מה שאני אומרת?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אין בעיה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז רגע, אז אנחנו מאשרים את הקלה 3 לניוד זכויות, בעצם אנחנו גם לא מאשרים את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם חוץ מלאשר את ההקלה, אולי בקווי בניין, שזה גם כן בעייתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק לחדר טרנספורמציה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בואו,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בקיצור אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו דוחים את התכנית וזהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל תנמקו. למה לא מאשרים את התכנית, מקבלים את המלצת מהנדס העיר, הגובה, נעם, תנמק. תנמק למה, למה אתם דוחים, שיסבירו למה דוחים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה פה אחד, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ודוחה את הבקשה מהנימוקים הבאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שבעצם זו תכנית שסותרת, הבקשה בעצם סותרת בצורה מהותית את התכנית החלה. גם לעניין הגובה, גם לעניין מימוש הזכויות, שיש פה מימוש זכויות לגובה בצורה של מידוף ועקיפה של התכנית. הם קיבלו א' והם רוצים ב'. זה לא מה שהם קנו, הם קנו א' והם רוצים ב', בניגוד לתכנית. הגרמושקה באופן שהיא מוצגת, היא סותרת את התכנית החלה. זאת לא הקלה, זה פשוט לסתור את התכנית.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית החלה מבחינת הגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואופן מימוש הזכויות בגובה, בעצם יש כאן שימוש בגלריה בלי גלריה, זה מה שהם אומרים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה אני רושמת לעניין מאגר המים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוועדה לא השתכנעה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ניתן לתת פתרונות במסגרת התכנית.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה לגבי התכסית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש עוד נושאים שצריך אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הקלה בתכסית פוגעת בתקן החניה של המשאיות התפעוליות, במקום 10 ל-6. מיקום המגרש בעייתי מאד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך בגובה המבנה, דבר שיפר את קו הרקיע של חזית הרחוב. ולפיכך הוועדה החליטה לדחות את הבקשה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מאגר מים? זהו.

<u>החלטה:</u> דוחים פה אחד את הבקשה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 הוחלט:
(נדון כסעיף מס' 3 בישיבה)

הועדה מקבלת את המלצת המהנדס העיר, לדחות את הבקשה- פה אחד.
הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית המפורטת והיא נידחת מהנימוקים הבאים:
1. מבחינת הגבההה המבנה ובאופן מימוש הזכויות בגובה, מיקום המגרש בעייתי מאוד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך לגובה המבנה יפר את קו הרקיע של חזית הרחוב
2. הועדה לא השתכנעה כי המיקום הנוכחי של מאגר המים, הגובל בקו בנין 0 עם מגרש ציבורי, מחייבת המציאות.
3. הגדלה בתכסית פוגעת בתקן החניה הנדרש של המשאיות התפעוליות, כך שיהיו 6 חניות תפעוליות במקום 10 הדרושות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה נידחת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 :
(קובץ zoom_0 דקה 2:11:39 – 3:09:17)

(אדר' ויקטור עשור ומר גדי ויטנר הצטרפו לדיון)

מס' 37

דף:

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תגידו רק שמות לפרוטוקול.

מר גדי ויטנר: אני גדי ויטנר, אני מנהל הפרויקט של בלדי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עוד מישהו הצטרף?

מר גדי ויטנר: ויקטור אמור להצטרף.

אדר' ויקטור עשור: שלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויקטור זה היזם?

אדר' ויקטור עשור: לא, אני האדריכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה האדריכל, אוקי. אז יש פה בעצם את האדריכל ואת מנהל הפרויקט של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: האדריכל, אתה רוצה בבקשה להציג את הפרויקט?

אדר' ויקטור עשור: אוקי, שלום. הפרויקט, מה שאנחנו רואים גם בהדמיה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפני שרואים את הפרויקט, כדי למקם אתכם, הקטע האדום, אם אנחנו באים מהאזור הזה, מתחת הדלק של תימורים, נוסעים ישר, מגיעים לכיכר הראשונה, אז זה לפני הכיכר, פה בצד ימין, בסדר? לידו, בשביל לסבר לכם את האוזן, יש את נעמן, נכון, אני צודק?

אדר' ויקטור עשור: כן, נעמן נכון.

מר גדי ויטנר: דרומית לנעמן, אמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נעמן הוא מדרום לפרויקט, אחרי הפרויקט שלו יש את השטח החום של העירייה, השטח למבני ציבור. אם יש מישהו שלא מבין אז שיגיד. זה הבניין שהם רוצים לעשות. והאדריכל היקר, תזכיר לי את שמך? ויקטור.

אדר' ויקטור עשור: ויקטור עשור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויקטור, אתה תגיד לי איזה תכנית אתה רוצה שאני אראה ואני אסמן אותה על המסך.

אדר' ויקטור עשור: אוקי. אנחנו קודם כל רואים את ההדמיה של המבנה. קודם כל, תראו, המבנה הוא מבנה לאחסון קירור של בשר, לחברת א. בלדי. רואים את התכנית, למעשה תכנית הפיתוח. יש לנו פה כניסה בחלק הדרום מערבי, יש לנו פה חניות, אזור של קבלת משאיות, משאיות קטנות אגב, להפצת מוצרי בשר. ובפנים יש לנו, קצת יותר בפנים יש לנו אזור של פריקה והעמסה, מעבר לאיפה שהמידוף זה כל האחסון שם. מוציאים את הסחורה ומפיצים אותה ללקוחות. ויש לנו פה עוד משרדים, שיש לנו מדרגות, מעלית נוסעים וקצת יותר הלאה יש לנו ממ"ד וליד זה מעלית משא.

מר גדי ויטנר: תאשרו בבקשה גם את אילן ארביב, הוא היזם, הוא בממתינה אצלכם. נשמח אם תאשרו אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד דבר אחד שאני רוצה להוסיף, יש כאן מאגר מים תת קרקעי.

(מר אילן ארביב מצטרף לדיון)

אדר' ויקטור עשור: כן, כן, בדיוק על זה אנחנו רוצים לדבר. יש לנו כמה מבני שירות במגרש. בחלק הצפון מזרחי, מה שקרוב לכביש, יש לנו חדר מיתוג של חברת חשמל ואולם מונים שלנו, אוקי? שהמבנה הזה הוא מבנה יותר נמוך מהמגרש שלנו. כאשר לפי הבקשה של חברת חשמל הכניסה היא ישירות מהמדרכה, מבחוץ, זאת היתה הדרישה של חברת חשמל. מערבה, באגף של זה יש לנו מאגר מים תת קרקעי, קצת יותר ימינה, ששם יש לנו מאגר עם חדר משאבות, גם זה תת קרקעי. בחלק הדרום מערבי יש לנו ביתן שומר. ומה שאתה מצביע כרגע זה אזור של אשפה. זאת אומרת דחסן. זה בית השומר שמשתלב יחד עם הגדר. מצופה באבן כמו הגדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, יש לי פה, רק לנקודה הזאת שאלה אליך. יש פה הקלה, זאת אומרת לפי התב"ע אי אפשר לעשות מאגר מים תת קרקעי בסמוך לשטח ציבורי, זה השטח פה הצפונית לו, זה שטח ציבורי, והוא מיקם את מאגר המים כאן. עכשיו השאלה, מאגר המים לא רואים אותו, הוא תת קרקעי, אתם רואים שיש מעליו חניות וכו'. והשאלה היא למה לבקש הקלה אם אפשר לעשות אותו נגיד באזור הזה, או איפה שאתה רוצה, מקום אחר?

אדר' ויקטור עשור: אני אגיד לך, חדר המשאבות צריך שתהיה לו גישה מלמעלה. ומה שאנחנו רואים כאן, מאחורי חניות הנכים, יש לנו איזה בליטה של מטר ומשהו שדרכה אנחנו יורדים למטה לחדר המשאבות. כלומר, אני לא יכול לשים, וחדר המשאבות חייב להיות צמוד למאגר המים, ומכאן יש לנו את הבעיה. כי באזור שאתה ציינת משאיות ייסעו, אני לא יכול לשים שם.

מר גדי ויטנר: נכון, בדיוק.

אדר' ויקטור עשור: זה מה שאנחנו רואים מעל החניה של הנכים, יש את המלבן של, משהו כמו 2.5X2 או 3, משהו כזה, שהוא בעצם דרכו אנחנו יורדים לחדר משאבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע להבין משהו, כי זו הקלה שאתם מבקשים ואני מבקש שאנשים ידעו בדיוק את המהות של זה. אם אני הייתי עכשיו מזיז את כל החדר הזה כמו שהוא לכאן, מתחת למדרגות והשירותים וכל מה שאתה מדבר עליו, כדי שייכנס בתוך קו הבניין, ונותן את המדרגות נגיד כאן או משהו, במקום אחר כדי שלא, שעדיין אפשר יהיה להיכנס קרקעית למטה, או אפילו כאן, בצמוד לחדר שלכם, בהמשך לחדר חשמל או Whatever , מה שתרצו. למה זה לא הולך?

אדר' ויקטור עשור: תראה, לא, מתחת לבניין עצמו, עם המדרגות, זה אופרציה בעייתית, כן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה?

אדר' ויקטור עשור: מבחינת הביסוס, זה בכל זאת מאגר גדול מאד, גם חדר המשאבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל מה הבעיה לעשות? המאגר כולו עשוי בטון.

אדר' ויקטור עשור: אני אגיד לך מה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אטום. המאגר, אתה יכול להוריד עמודים איפה שאתה רוצה, זה לא מפריע, זה לא חניות תת קרקעיות. למה צריכה להיות בעיה בביסוס? אני פשוט שואל את זה כי אנשים צריכים לדעת ולהצביע למה לאפשר לך את ההקלה הזאת.

אדר' ויקטור עשור: אוקי.

מס' 39

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי היזם, אם וכאשר הוא יצטרך לשלם על זה היטל השבחה, למה הוא עושה את זה?

מר גדי ויטנר: אנחנו לא רוצים שכל נושא הרטיבות, שכל נושא הלחות ממאגר המים יהיה בצמוד לגרעין או מתחת לגרעין, זה לא בריא לבניין. עדיף אותו כמתקן עצמאי.

אדר' ויקטור עשור: זה מה שאנחנו עושים בדרך כלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם הייתם שמים אותו כאן בתוך החלק הזה, לפני המשאיות, ואז הוא לא צמוד,

מר גדי ויטנר: אנחנו לא יכולים מבחינת עומסים, זה מטורף, שמשאיות ייסעו עליו. כמו גם הכניסה, היא חייבת מצחייה להיות חיצונית והיא תהווה לנו הפרעה.

אדר' ויקטור עשור: הפרעה, בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה? פה, ליד הזה שלך, אתה נותן פה זה, משאית יוצאת ככה.

מר גדי ויטנר: קודם כל זה לא בריא שמשאיות במשקלים כאלה יעברו על התקרה של המאגר, בגלל זה שמנו אותו בצד. וגם את כל נושא המצחיה, הירידה לחדר משאבות, המצחיה הזאת בולטת מעל הקרקע באיזה מטר. יש מצחיה ירידה לחדר משאבות עם סולם. היא צריכה להיות בצד, מבודדת שלא מפריעה לתנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הבנתי. אבל כל הקטע הזה כאן אין לכם חניה.

מר גדי ויטנר: איפה אתה מצביע?

אדר' ויקטור עשור: יש שם חניה.

מר גדי ויטנר: כאן יש חניה, וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא חניה של משאית.

מר גדי ויטנר: זה חניה תפעולית וכניסה לחדר מדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה, אז מה הבעיה לתת כאן ירידה למטה, שיבלוט 1.5 מטר?

מר גדי ויטנר: קודם כל יש לי פה קיר קיים של השכן שאני לא רוצה לערער אותו, אני לא יכול לערער את הגבהים שם, זה קצת בעייתי לי. וגם משאיות פה יעלו עליו, חברים, זו בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם אמרתם קודם שזה משאיות קטנות, נכון?

מר גדי ויטנר: כן, החניה הזאת זה משאיות קטנות, אבל בוא, הן מסתובבות, הולכות רוורס, חוזרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא השתכנעתי למה באמת אתם צריכים את הנושא הזה. אני אומר עוד פעם.

אדר' ויקטור עשור: ברשותך, סליחה, בוא נעלה למעלה. אני כן יכול לבחון אפשרות,

שניה ברשותך, תעלה לחלק הצפוני יותר. אם אני אסובב את מאגר המים ב-90 מעלות, מה שיבלוט לי, אה לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול לשים אותו כאן.

אדר' ויקטור עשור: לא, מה שאני מציע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עד קו הבניין ולעשות מדרגות שיהיו צמודות לכאן.

אדר' ויקטור עשור: בכמה אני יכול לבלוט מעבר לקו הבניין למטה? 30%?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא הבנתי למה אתה צריך לבלוט?

אדר' ויקטור עשור: אני אומר, אני כן רוצה, אם אפשר, יש לנו בעיה של חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא מבטל לך חניות, אתה עושה את זה כמו שעשית פה ואפשר לנסוע מעל זה, גם אלה פה, חניות הנכים והחניות שיש לך כאן,

אדר' ויקטור עשור: אבל איפה הירידה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, אתה יכול להצמיד אותה כאן למדרגות האלה, או כאן למדרגות האלה.

מר גדי ויטנר: אני לא יכול, זה מדרכה נגישה לנכים, אני לא יכול להוציא שם את הגובה הזה. זה מדרכה של נגישות לנכים, עד הבניין, אני לא יכול לצמצם אותה במילימטר. אני מאד על הקשקש פה עם כל התכנון, חברים, אנחנו הפכנו את התכניות האלה כבר מהבוקר 40 פעמים.

אדר' ויקטור עשור: כל דבר כזה יערער את,

מר גדי ויטנר: אנחנו מדודים על המילימטר פה בהכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם אני אעשה כאן מדרגות שאפשר יהיה לרדת למטה לכאן? אני אומר לך את האמת, אני גם אדריכל מקצועי ואני בטוח שאם הייתם קצת מתאמצים יותר הייתם פותרים את זה. אבל בסדר, אנשים יצביעו פה. אתה רוצה לדבר על התכניות?

אדר' ויקטור עשור: כן בבקשה. תראה, המבנה הוא מבנה שכולל בתוכו, אנחנו רואים כאן, אם אפשר, את המפלס הראשון כאן, פלוס אפס אפס. נתחיל מהאפס אפס ונעלה למעלה. האפס אפס כאן, אנחנו עוד פעם, רואים את הגרעין הראשי שיש לנו שם ארבע קומות, שלוש קומות, סליחה. זה פלוס אפס, 8 ו-13. יתר המבנה, שהוא מבנה מקורר, הוא בגובה של, בפנים זה 18.5 נטו. אנחנו מגיעים כמעט ל-24 מטר גובה בחלק העליון. וכל כולו זה מבנה שהוא מבודד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע לעצור אותך, אתה טוען שאתה מגיע לכמעט 24 שלפי התב"ע פה מותר 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: נכון, ביקשתי הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ביקשתם הקלה ל-21.80.

אדר' ויקטור עשור: אז סליחה, לא 24, 21.80, סליחה.

מר גדי ויטנר: נכון, 21.80 אנחנו.

אדר' ויקטור עשור: כן, כן, 21.80.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לי שאלה, כשאתם רכשתם את המבנה, את הקרקע, אתם ידעתם את הגובה שבונים פה, נכון?

אדר' ויקטור עשור: ראינו גם את אלה שבנו גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אני רק אומר שאתם יודעים שאתם רכשתם את הקרקע, ידעתם שמה שמותר זה 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואתם מבקשים כמעט פי שתיים, 22 מטר במקום 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לנו מישהו שהוא כמעט פי שתיים, רק שתדע, אבל בסדר.

מר גדי ויטנר: סליחה, בלדי הגדול כמה הוא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא מגיע לפי שתיים.

מר גדי ויטנר: זה נמדד בפי שתיים או פי שלוש או פי אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבלדי, עוד פעם אני אומר, אני כרגע לא מדבר על זה. בלדי נמצא הרחק מאחור ואתם נמצאים ממש מקדימה.

מר גדי ויטנר: זה יהיה הבניין הכי יפה שתראה אצלך קדימה, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יכול להיות, אני לא יודע, אנשים יצביעו.

מר אילן ארביב: אז קודם כל לגבי הרכישה של הקרקע, לא ידעתי שזה 12 מטר. ואני רוצה לכוון אותם, אלה שנמצאים בגב של המגרש שלי, בגלל שהם גבוהים ממני באיזה 3 מטר, הם כבר מתנוססים שם לכיוון ה-18 מטר. וגם בחזית, הארגז כבר מתנוסס לזה שאני חושב גם 25 מטר. בלדי זה 34 מטר, ונעם צודק, אולי בגוש שם מאחורה מותר להם. אבל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי שמאחוריך זה ייעוד אחר ויש להם 20 מטר גובה בייעוד שמותר להם, ולך יש 12 מטר. הכוונה היתה של מתכנני התב"ע שיהיה דירוג בחזות של הזה, לכביש 40. זו המהות של הדברים, אבל בסדר. עכשיו, כשאתה רוכש במיליונים קרקע, אני מציע לך פעם הבאה לבדוק מה מותר לך לעשות. אל תקנה ואחרי זה תחשוב מה אני עושה.

מר אילן ארביב: טוב.

אדר' ויקטור עשור: פה אנחנו רואים את החתכים של המבנה, רואים את הגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סיימת עם קומת קרקע?

אדר' ויקטור עשור: כן, אני סיימתי את קומת הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם אני מוכרח להסביר להם, החלל האחורי הוא חלל

אחסון גדול, גבוה.

אדר' ויקטור עשור: גבוה, ובחלק, מה שאתה מצביע כרגע זה מפלס פלוס 8, 8.10 שזה בעצם אולם שעושים חיתוך של בשר. זה בעצם התעשייה שלו כאן, זה החלק התעשייתי של המרכז הזה. ויש לנו בהמשך עוד קומה נוספת מעבר לזה, שהיא בעצם חלק תהיה אחסנה בפלוס 13, אחסנה, יש לנו גם חדר חשמל. ובחלק מצד שמאל יש לנו שם רווחה של שירותים, פינת אוכל לעובדים, חדרי שרתים. זו הקומה הזאת, בעצם זה קומות קטנות, זה גלריות שאנחנו מנצלים את השטחים שלהן. בהמשך יש לנו גג שעליו אנחנו מניחים את היחידות של הקירור, מיזוג אוויר. יחידות טכניות. זה מנועים של הקירור. ובהמשך יש לנו תכנית גג שעוד פעם, רואים את הגג בשיפוע של 6%.

מר גדי ויטנר: רק נציין שאת כל יחידות הקירור האלו לא רואים משום זווית למטה, יש מעקה גבוה שמסתיר אותן.

אדר' ויקטור עשור: כן, הרמנו את המעקה כדי שנסתיר את הדברים האלה.

מר גדי ויטנר: הנה, רואים את זה כאן בחתך, אם תיקחו טיפה ימינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.

אדר' ויקטור עשור: המבנה, טוב, זה חתכים נוספים שאנחנו מראים, את כל החלק של האחסון, אחסון גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המפעל היום קיים איפה שהוא, יש היום מפעל שאתם מעבירים אותו? או שזה מפעל חדש, עסק חדש שמקימים?

מר אילן ארביב: זה קיים פה באשדוד, אנחנו מעבירים אותו לשם, אבל בפעילות הרבה יותר היקפית, זאת אומרת היום אנחנו סדר גודל של חברה שעם מחזור מכירות של 50 מיליון, אז שם אנחנו מצפים להעלות את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת החללים הגדולים של האחסון שאתה מבקש בעצם נובעים מצפי, תחזית גדילה שלך?

מר אילן ארביב: כן, וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. אני פשוט שואל כי אני רוצה שאנשים ידעו, אתה יודע, צריך להצדיק למה אתה מבקש הקלות. אז מה שאני רוצה להגיד להקלות, זה גם רשום אצלכם. אבל יש פה הקלה לגובה, אמרנו מ-12 מטר הוא מבקש 22 מטר. יש פה תוספת קומה, מותר לו שתי קומות ובעצם הוא מבקש שלוש קומות. ואז יש לו בעצם סוג של קומה רביעית, אם הבניין עובר את ה-13 מטר אז מותר לבקש שתי קומות נוספות, וזה לטובת חדר המדרגות שעולה פה למעלה.

מר גדי ויטנר: שזאת הגישה היחידה לציוד למעלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אז הכל ברור.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש עוד הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה, יש עוד הקלות. זה חדר טרנספורמציה שהוא דיבר עליו כאן, שהוא מבקש אותו יותר גדול ממה שמוגדר. מותר עד 10 מטר ועד גובה 1.80 מטר, אז הוא מבקש אותו 33.40 מטר וגובה 3.20.

אדר' ויקטור עשור: זה הדרישות של חברת חשמל, אחד לאחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: גם לגבי המיקום שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וגם לגבי המיקום, כדי שחברת חשמל יוכלו לגשת אליו ולא לבקש שיפתחו להם את השער ולהיכנס פנימה, אז בגלל זה הם ממקמים אותו בקו אפס. יש פה הגדלת תכסית מ-40% ל-53, 13 סך הכל. ולטובת זה גם הוא מנייד שטחים מהקומות העליונות לקומות התחתונות. קווי בניין, הוא מבקש פה, צידי צפוני הוא מבקש 30% קיר אטום וגם לאחורי. גם לצפוני וגם למזרחי. קו בניין צידי, הוא לא מבקש הקלה, זה בהסכמת שכן, אז זה אפס. יש פה את המבנה שומר שזה בהקלה, גם כן הוא מבקש אותו כדי לשים שוער. וכמו שאמרנו קודם, מאגר המים שנמצא כאן ואסור שהוא יהיה, זאת אומרת שאסור לו לבלוט לא לכיוון הזה ולא לכיוון הכביש, שזה גם שטח ציבורי. לשאר הוא יכול ללכת אחורנית פה עד הסוף, וגם כאן עד הסוף. הוא מבקש אותו גם בהקלה כאן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות ליזם, לאדריכל?

מר גדי ויטנר: למנהל הפרויקט?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז תודה רבה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הדיון)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, לפני שאתם מוציאים אותם רציתי שהם ינמקו את הבקשה שלהם, אני מבינה שיש הרבה הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם נימקו, הם טוענים שהצפי שלהם זה לגדול. יש להם היום מפעל מאד קטן, מחזור של 50 מיליון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה קשור להקלה? מה זה קשור להקלות בקווי בניין? איך זה קשור, איך זה מאפשר לגדול?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הסבירו, הם רצו למקסם את שטחי האחסון שלהם. הטענה שלהם שהצפי שלהם זה לגדול בצורה כזאת שהם חושבים שהם צריכים נפח גדול. נפח גדול זה כמה שיותר בשטח וכמה שיותר בגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מבינה מה הטיעון הזה, הטיעון שלהם זה למקסם? לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הסברתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר לקבל יותר שטחים בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אני חוזר ואומר, הטיעון שלהם היה שהם ניסו למקסם את ההקלות כמה שאפשר, מכיוון שהצפי שלהם זה לגדול והם רוצים לאפשר את הגדילה הזאת, זה הכל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל השאלה אם ההקלות מאפשרות גדילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי. כשאת מגדילה שטח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה קשור, אתה לא נותן שטחים בהקלה. בהקלה לא נותנים שטחים, אין תוספת שטחים בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא תוספת שטחים בהקלה, יש להם, הם הגדילו את התכסית והעבירו שטח, מכיוון שמה שחשוב להם זה הנפח, הרי כל החלק הגדול זה האחסון. הם עשו את הנפח המקסימלי מבחינתם שהתאפשר להם עם החניה ועם כל המינימום שטחים שנדרשו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה בתכסית, אבל אין הקלה, רגע, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחר כך הם ביקשו בגובה הקלה לכמעט פי שתיים. מ-12 מטר המותרים ל-22.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה ההקלה בגובה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מ-12 מטר ל-22 כמעט, 21.8.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל מה זה קשור לניצול? מה, זה נותן שטחים? גובה לא נותן שטחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גובה נותן נפח.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: האחסון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם שמים מדפים ועם מלגזה או רובוט שבא ומוריד את המוצרים מהגובה למטה אל המשאיות והחוצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה מאפשר להם ניצול בגובה של השטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מנסה להבין. הם בעצם לוקחים גובה שהוא לא שטח,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר. נגיד שמותר לי 1000 מטר בשתי קומות, בסדר? מותר להם שם שתי קומות. 1000 מטר זה 2000 מטר סך הכל, בסדר? מותר להם קרקעית 50% תכסית, 40% עיקרי ו-10% שירות. ב-50% תכסית זה 1000 מטר. 1000 מטר כפול הגובה, הם עדיין נשארים ב-1000 מטר מרובע, אבל נפח האחסון שלהם הוא 1000 מטר כפול כל הגובה ולא כפול 3 מטר בקומה טיפוסית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז הם קיבלו הקלה בתכסית גם בקרקע והם קיבלו גם הגדלה בגובה, בעצם הם קיבלו שטחים בחינם בגובה, זה מה שזה יוצא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם קיבלו נפחים לאחסון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נפחים לאחסון בחינם שאינם אותם בתכנית, שלא קיימים בתכנית. נעם, שלא קיימים בתכנית, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע להסביר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני רק רציתי אותם, אני לא רוצה לעשות פה דיון, רק רציתי להבין את הנימוק שלהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תעצור את ההקלטה בבקשה אורן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חשבתי שזה יותר ליופי.

(הפסקה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תשים רגע את כולם ב-mute, תשאיר רגע אותי. תראו, יש פה בקשה של יזם שקנה מגרש עם זכויות מסוימות. זאת אומרת הוא יכל לבנות עד 12 מטר גובה והוא אולי מתוך מחשבה שהוא ראה שאצל אחרים, ואחרים זה בעצם הארגז ואחר כך יותר מאוחר בלדי, שקיבלו הקלה בגובה, גם הוא חשב. אני רוצה להזכיר לכם, אני העליתי את זה במהלך הדיון ואמרתי שהמטרה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, ללו נגמרה לו הבטריה, הוא עכשיו איתי בזום, רק שתדעו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל בסדר, אני רואה אותו. אני בעצם, מה שאני אומר שלמתכנן של התב"ע היתה כוונה לעשות מדרג מבחינת הנפחים של הבניין. בלדי קיבל (נשמע מקוטע) בצורה משמעותית, אבל הוא בסוף, ממש במגרש האחרון בתוך התב"ע. עוד פעם, הוועדה בעבר, לפני שנתיים, אולי יותר, אישרה (נשמע מקוטע). חברת בלדי האחרת, לא א.א. בלדי שאנחנו דנים בה עכשיו, קיבלה לפני למעלה משנתיים אישור לבנות בגובה גבוה יותר בתוספת להקלה לשתי קומות ואז השיקול היה שהם היו בפאתי, החלק הרחוק ביותר של התב"ע. זאת אומרת בצד המזרחי ביותר של אזור התעשייה. המבנה הזה המתואר פה, ככל שהוא יהיה יפה, הוא נמצא בחריגה של כמעט פי שתיים ממה שהוגדר בתב"ע, וזאת מטעם שהוא חשב שהוא יוכל גם הוא לעלות לגובה. אבל אני לא ממליץ על זה מכיוון שהכוונה היתה למדרג. הוא נמצא ממש אחרי החלק המסחרי. אני עוד פעם אחזור למצגת, רק שניה, אני אראה לכם איפה ממוקם המגרש שלו. יש פה את כביש 40, אחרי זה יש את כל החלק המסחרי בפרויקט, בתב"ע. ובעצם אחרי זה באה שורה של המבנים פה. כל השורה הראשונה פה היו עד גובה של 12 מטר, השורה השניה לפי התב"ע עד גובה 20 מטר, בסדר? והם עומדים בזה פחות או יותר היום. יש אחר כך פה בהמשך את הארגז ופה, בשני המגרשים האלה זה בלדי. בלדי שקיבלו הקלה בגובה. לכן תשימו לב שפה יש שורה שכולה בגובה, המבנה הזה פה יהיה חריג בגובה שלו לעומת אחרים. 22 מטר מול 12 מטר מותרים, וזה לשיקולכם. לגבי שאר ההקלות,

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, רגע, לפני שאתה עובר לשאר ההקלות. מכיוון שאתה מדבר על גובה ובעצם הגדלה של מה שקיים כיום, אני הייתי רוצה שתתייחס לסוגיה של מה המשמעות מבחינת שטחים. יש פה גידול בשטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, לא הבנתי מה השאלה שלך.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שאלתי אם יש גידול במטראז'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני שואל, מאחר ואחד השיקולים החשובים בעיני זה עניין ההכנסות מארנונה שהעירייה יכולה לגזור מהסיפור הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, אין לכם פה ארנונה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז לכן אני שואל, האם יש גידול במטראז'?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגלל שנכון לעכשיו הארנונה היא פר מטר מרובע. ההיטלים הם לפי נפח, אבל זה רק התשלום הראשוני, היטל פיתוח,

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, האם יש שינוי בבקשה שהם הגישו במטראז' הבנוי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, אין להם הקלה במטראז'.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כלומר מבחינת הגודל של המבנה הוא אותו דבר עם או בלי הקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד מישהו שאלה, שמעון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם,

חבר הועדה מר שמעון חזן: נעם, אני אומר, אם בסופו של יום גם ההגדלה וגם אין ארנונה ולא מרוויחים משום דבר, הרשות לא מרוויחה משום דבר בעניין הזה. אם היא היתה מרוויחה מההגדלה של הנפח אז סבבה. אבל בסוף לא מרוויחים, לא היטל השבחה, לא כלום, אז אני לא יודע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, אבל השיקול צריך להיות שיקול תכנוני, בואו ניצמד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא קשור, בעיקרון אנחנו נגיש להם היטל השבחה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, עזוב רגע את הסיפור של היטל ההשבחה, זה לא נימוק לדחות תכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק ככה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש בקשה להקלה, הנימוק לדחות אותה, קודם כל הכלל צריך להיות שבעיקרון נצמדים לתכנית. וצריכה להיות הצדקה למה צריכה להיות הקלה. למה אנחנו צריכים לתת הקלה? למה הוועדה צריכה לתת הקלה פה? עכשיו, הסיפור בגובה, לפי מה שאני מבינה זה פי שתיים מהגובה שמותר בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, זה כמעט פי שתיים, מותר 12, הם ביקשו 22. אין לזה תקדים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך מאשרים דבר כזה, זה לא סטייה ניכרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היה בוועדה הקודמת, נייר וקרטון ביקשו גם כן הקלה בגובה ולא אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פי שתיים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הם לא ביקשו פי שתיים אבל הם ביקשו לעלות בכמה מטרים ספורים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולא אישרנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ולא אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נו, אני לא מצליחה להבין את ההצדקה פה. אני לא מצליחה

להבין בכלל למה אנחנו כן צריכים לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא אמרתי למה כן, אני אומר לכם מה הוא אמר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אתה חושב תכנונית, אתה מהנדס העיר. נעם, תכנונית מה העמדה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תכנונית אני אמרתי שזה בעיני לא ראוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש תכנית, התכנית נותנת זכויות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר, אם היה מדובר במטר, שניים, במטרים ספורים, אז הייתי יכול לאשר כזה דבר, משהו שאם חסר לו בשביל המפעל שלו או משהו כזה, זה בסדר. אבל יש פה באמת כמעט פי שתיים שאין לזה אח ורע, ובטח שזה כל כך קרוב לכביש והנראות תהיה חריגה בקו הרקיע. זאת אומרת מי שייסע על כביש 40 יראה קו רקיע מסוים ופתאום איזה חריגה, למרות שהוא טוען שזה יהיה מבנה יפה וזה לא חשוב, אני עוד פעם אראה לכם את המבנה, הוא בהחלט מבנה נאה, לטעמי לפחות. אבל לצערי הרב הוא יהיה חריג בקווי הבניה. תראו, זה עומד ליד נעמן, נעמן עומד בגובה שלו ואחרי המבנה הזה, זה שטח ריק שבעתיד אנחנו נוכל לבנות בו מבנה ציבור, העירייה. אז תחשבו מה קורה פה. יש שם את י.א. חשמל לפני נעמן ואחרי זה את נעמן. כל הדברים האלה נמוכים ופתאום יבוא המבנה הזה שאני חושב שזה לא היה נכון לבוא ולעשות כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש כאן לדעתי גם ניסיון לעקוף קצת את התב"ע, כי התכנית בעצם נתנה גובה וזכויות בניה, והוא עכשיו עוקף את זה ברגע שאתה אומר למה הוא מצדיק את הבקשה שלו להקלה? הוא משתמש בנפח, אז הוא הפך את המטרים לנפח לגובה. כאילו במקום לפרוס את המבנה לרוחב ולהשתמש בו לרוחב, כאילו זה תכסית שאין לה, הוא פשוט משתמש בגובה, הוא עוקף את התכנית. והוא משתמש בזכויות בניה בצורה של נפח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא גם מקסם את התכסית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבנתי, נעם, אבל אם הוא היה יכול, מה הוא עשה? בעוד שאם הוא היה פורס את זה לרוחב התכנית לא מאפשרת לו ואין לו את זה, אז הוא פרס אותו לגובה, רק שלגובה, התכנית אמרה X אז הוא מנסה לעקוף את זה בצורה אחרת. זה לא סתם גובה פי שתיים, זה בעצם הוא הולך בכל הנפח הזה, אתה אמרת שהוא הולך להשתמש כזכויות. הוא הולך לשים שם מדפים ולהשתמש עם מנוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גובה בדרך כלל מיוחס לאסתטיקה, לא לזכויות. הזכויות כאילו נמצאות בקרקע עד גובה 5 מטר, למעלה אין זכויות. הוא כאילו עושה לך גלריה בלי גלריה, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הוא עושה שם מידוף הוא עושה גלריה בלי גלריה. יש פה איזה שהוא סוג של תרמית. אני טועה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, עלתה השאלה פעם, מישהו שאל אותי אם מדף זה נחשב מפלס או לא. מדף של אחסון, אני לא זוכר מי שאל אותי. אבל נכון. מדף לפי החוק זה מדף, זה לא מפלס,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולכן אני חושבת שזה גם טעם לדחות את הבקשה שלו, זו גם

סיבה לדחות את הבקשה. יש פה בעצם לעקוף את החוק בהקשר של זכויות. לעקוף את התכנית. התכנית נתנה X זכויות וברגע שהוא עושה נפח, שכאילו הנפח הזה לא נספר, הוא עוקף את התכנית, יש פה עקיפה של התכנית, עקיפה בעין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. לזה הבנתם, לגבי זה. המאגר מים, אני לא השתכנעתי ב-100% שאין לו פתרון אחר, אבל אתם יכולים לראות את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הוא צריך לקבל פתרון, הוא רוצה יותר זכויות ממה שהתכנית מעניקה, זה מה שאני מנסה להגיד, נעם. אני לא צריכה לתת לו יותר זכויות ממה שהתכנית מעניקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שלא היתה בעיה לדעתי לעשות מאגר מים שנמצא בתחומי המגרש, גם אם זה מתחת למבנה עצמו, אני לא רואה עם זה בעיה, למרות שהוא אמר שיש פה ביסוס. אין בעיה לבוא להכניס את מאגר המים כאן, מתחת לחלל אחסון הזה, המשאיות פה לא עוברות. לאפשר פה כניסה, היום הכניסה שלו היא פה, היא איפה שאני מראה כאן, כניסה למטה. הוא יכול לאפשר את הכניסה בתוך החלק הזה או אולי אפילו בתוך המבנה, לעשות איזה פתח שיורדים עם המדרגות למטה. אני לא השתכנעתי לגבי מאגר המים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה נעם, בהקלה, יש מישהו שנתנו לו הקלה למאגר מים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שאני זוכר, לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: קודם כל אצלו, רגע, אצלו הבעיה שלו, מותר להיצמד במרתף עד קו אפס, הבעיה שלו שהוא צמוד לשצ"פ, שטח ציבורי, יש מגרש חום שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התב"ע אומרת שאי אפשר לבנות,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אסור לבנות מעבר לקו בניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בשטח ציבורי התב"ע לא מאפשרת לבנות מרתף מעבר לקו בניין, בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נו, אז בגלל זה הוא מבקש הקלה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש הקלה. אבל אני חושב שיש לו פתרון אחר. אני לא השתכנעתי מההסבר, ניסיתי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש פתרון תכנוני אחר, זה מה שאתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שאפשר לעשות פתרון תכנוני אחר, אני בטוח, לא חושב. די לחצתי אותם, הם טוענים שזה בעייתי וכל מיני סיפורי, והמשאיות עולות, אבל עדיין אפשר לעשות פה מתחת למבנה והם לא רצו לבנות מתחת למבנה וצריך גישה לפה וצריך שם וכו' וכו'. והרטיבות וזה, למרות שהיום יש איטומים והכל, אני לא רואה עם זה בעיה. אבל תחליטו אתם. מבחינת נראות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, מה שאתה אומר שבעצם הבעיה שקיימת אצלו לא קיימת אצל אחרים, כי מי שלא צמוד למבנה שטח ציבורי יכול להקים בקו אפס את,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, אנחנו עד היום לא אישרנו דבר כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי לא היתה לכם בקשה כזאת, כי לא היו צמודים לשטח ציבורי. אני טועה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל יש לנו מאגרי מים בקו אפס.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון, זה מותר בתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מותר בתב"ע, במקומות שהם גובלים בשכנים אחרים, לא בשטחים ציבוריים, אז אין בעיה. לגבי חדר חשמל, אין בעיה, אני לא רואה עם זה בעיה. אני לא בטוח לגבי חדר חשמל פה ליד, שהוא חדר חשמל שלו, אבל בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אז ישאלו למה בחדר חשמל כן ובמאגר לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי אין בעיה עם זה בתב"ע לגבי חדר חשמל. חברת חשמל תמיד, זה לדעתי בעיה בתב"ע. שבאו ולא נתנו מענה מבחינת חדר חשמל. גם בגודל, גם בגובה וגם בקו בניין. לכאורה התב"ע לא התייחסו לזה, מי שהכין אז את התב"ע, האדריכל אודי דרורי לא התייחס לסוגיה הזאת. ואני לא מכיר חדרי חשמל בשטח של 10 מטר ובטח לא בגובה של 1.80 מטר. 1.80 מטר, אם אתה מוריד שטח לנפח גובה לאיטום של 50 ס"מ ואחרי זה 20 ס"מ לתקרת בטון, אז אתה בעצם מוריד 70 ס"מ, מ-1.80 מטר תוריד 70 ס"מ, אתה מגיע לגובה 1.10 מטר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שורה תחתונה, מה ההמלצה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי חדר החשמל אין לי בעיה עם זה, אנחנו אישרנו אצל אחרים, אני לא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז אתה מאשר את כל ההקלות, את כל ההקלות לא לאשר חוץ מחדר חשמל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני ממליץ את כל ההקלות, כן,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם את הקו בניין אחורי אטום וצידי אטום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי קווי הבניין הצידיים והאחוריים אנחנו גם אישרנו לאחרים, אני לא רואה בזה בעיה. הבעיה אצלי זה הגובה והמאגר מים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לגבי חדר חשמל אתה אומר גם זה מתבקש מהתכנית, כי התכנית בעייתית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין מנוס כאילו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. בעצם מה שאני לא ממליץ זה על הגובה העצום של המבנה ועל מאגר המים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז יאללה, תעלו להצבעה. יש עוד נושאים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש למישהו עוד שאלות? הבהרה, משהו?

חבר הועדה מר שמעון חזן: נעם, סליחה, לא שמעתי את ההתנגדות שלך, על מה ההתנגדות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא ממליץ.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא התנגד, הוא לא ממליץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא ממליץ על הגובה הרב של המבנה הזה, זה בלי פרופורציות בכלל. ועל מאגר המים. בקיצור, אני כן מאשר את ההמלצה של קווי הבניין, אני כן מאשר את ההמלצה של הגדלת התכסית, דברים שאישרנו בעבר. אני מאשר את ההמלצה לגבי המבנה של השומר וממליץ כן לגבי חדר חשמל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש מתקנים לאחסון או לא יודע איך זה נקרא, לאופניים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צריך להיות לו, לפי החוק. (נשמע מקוטע).

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם מעלים להצבעה? נעם, אתם מעלים להצבעה? אני אכניס את ראש העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד דבר, אני מצטער, נאמר לי בעל פה והוא לא נרשם פה אז אני שכחתי אותו. חסר לו פה 3-4 חניות תפעוליות, כי הוא מגדיל תכסית ואז בעצם אין לו מספיק מקום לחניות תפעוליות. ואז הוא צריך לשלם על זה כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומה ההמלצה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בעצם קצת בעייתי מבחינת הגדלת התכסית. כי אני חושב שאם הוא היה לא גדל עם התכסית, ב-6% האלה או 7%, אז הוא היה יכול לתת מענה כן לחניות התפעוליות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז רגע, נעם, היה מישהו שאישרנו לו הגדלת תכסית ואישרנו חניות בכופר חניה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא שאני זוכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בתקופה שלנו, שאני זוכר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין לזה שוב פעם הצדקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו לא מאפשרים, אם אנחנו לא אפשרנו לניסנוב או לאחרים הגדלת תכסית, עכשיו יש לנו תיק בוועדת ערר, שאנחנו גם שם, גם בבניה למגורים, מה ההבדל בין מגורים לתעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, את צודקת. זה פשוט לא מוגדר כהקלה בדרישות לחניות תפעוליות, אז זה נשמט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה טעות שזה לא מוגדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בחוק כופר חניה, אם לא עומדים בחניה לא מוגדר כהקלות,

צריך להעלות את זה לוועדה, הוועדה מאשרת או לא מאשרת כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה לא נכון, אם התכנית קובעת תקן חניה ואתם רוצים להקל מתקן חניה שקבוע בתכנית אז מדובר בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התכנית לא קובעת תקן חניה, אלא משרד התחבורה קבע תקן חניה ובזה הוא לא עומד. התכנית קובעת את הפרמטרים האחרים והוא צריך לעמוד במטראז'ים המוגדרים בחניות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב. אז למעשה יש לנו גם בעיה עם התכסית, כי החניות לא נכנסות, החניות הדרושות, חסרות לו חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה קורה? לא שומעים אנשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רק רוצה לעדכן אתכם שהוא כתב מכתב שבו הוא מסביר שהוא לתפעול של המפעל הזה שלו, או לא יודע איך לקרוא לזה, מבנה לוגיסטיקה, חדר קירור, מה שאתם רוצים, לא נדרש לו יותר חניות תפעוליות. בעצם הוא כתב מכתב שהחניות שהוא מציג מספיקות לו. אני רגע אציג לכם את המכתב אולי. טוב, זה המכתב שלו. הוא כותב "חברת א.א. שיווק מוצרי בשר בלדי. עבור מפעל המתוכנן להיתר הוכן על ידינו נספח תנועה וחניה. נעשה חישוב חניות הנדרש לפי תקן הקיים מיוני 2016 והגענו לאיזון מלא בחניות פרטיות וחוסר של 3 עמדות חניה תפעוליות. (דרוש 9, מוצע 6). לפי תכנון פונקציונלי של המפעל, מחסן אוטומטי, אין צורך בעמדות פריקה/העמסה ובחניות המתנה/חניה מעבר ל-6 העמדות המתוכננות. כמו כן אין צורך בחניות לילה למשאיות. בהתחשב בנתונים הנ"ל אינני רואה שום בעיה בחוסר של 4 עמדות חניה תפעוליות" איך זה הגיע ל-4?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא רושם 4 ואז הוא רשם 3.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי זה אחד לילה, אה, הבנתי. בקיצור הדרישה היא 10, מתכנן התנועה שלו בעצם אומר שבמקום 10 מספיק 6 לפי התפעול או נקרא לזה הפרוגרמה של המפעל הזה. טוב, כולם קיבלו את התשובות? יש עוד מישהו עם שאלות?

חבר הועדה מר שמעון חזן: הצבעה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה זה הצבעה? נשארת רק אתה ואליאור.

חבר הועדה מר שמעון חזן: וראש העיר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: איפה ראש העיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר עם עידית.

חבר הועדה מר שמעון חזן: טוב, אנחנו מאשרים את מה שמהנדס העיר אישר והוא גם פירט לנו את האישור הזה, ואת מה שהוא מתנגד לגבי הגובה, לגבי מאגר המים וכו', אנחנו מתנגדים. אליאור, נכון?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הועדה מר שמעון חזן: וראש העיר כמובן גם. אז שירה, תנסחי את זה איך שאת רוצה, תקריאי לנו וזו ההצבעה שלנו. מה שמהנדס העיר אישר אנחנו מאשרים, מה שהוא התנגד אנחנו מתנגדים. רק תנסחי את זה נורמלי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עידית, איך אני מנסחת את ההחלטה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוועדה מאשרת את ההקלות בנושא מה שמסכימים,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: את ההקלה לגובה אנחנו מאשרים, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אה, סליחה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה פתאום.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, להיפך, מה פתאום.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוספת קומה התכוונתי, לא גובה. הקלה מספר 1 להוספת שלוש קומות במקום שתי קומות מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל איך עושים שתי קומות בלי גובה? נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אפשר לעשות את זה, אפשר לתת, לא בסטייה מהגובה, אפשר לתת הקלה לקומה נוספת. ב-12 מטר גובה אפשר לעשות 3 קומות. 4 מטר לקומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא לא מבקש 12 מטר, הוא מבקש יותר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא משנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, שלא ישתמע, יגידו אישרתם, שזו החלטה סותרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו לא מאשרים את ההקלה בגובה, אנחנו מאשרים את ההקלה במספר הקומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל נעם, חשוב לי לשמוע שההקלה לקומה היא אפשרית גם אם אתה לא מאפשר את ההקלה בגובה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, היא לא אפשרית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה היא לא אפשרית?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: היא לא אפשרית, מותר עד 12 מטר. הקומה השלישית היא 15 ומשהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אני לא מדבר על מפלסים, אני מדבר על תוספת קומה. ב-12 מטר גובה אפשר לעשות 3 קומות של 4 מטר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, נעם, אבל זה לא מה שהם מבקשים, עם כל הכבוד. אם התכנית מוצגת, עכשיו יש לך סדרת הקלות על גרמושקה, בקשה להקלה היא על גרמושקה, היא לא איזה בקשה ערטילאית. היא לא חיה באוויר, היא חיה עם תכנית נושמת. אם הקומה השלישית שמדוברת נמצאת מעל התכסית, בתכנית שמוצגת, נמצאת מעל ה-12 מטר אז אי אפשר לאשר אותה, ההחלטה שלך תהיה סותרת את עצמה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל אפשר לכתוב שמאשרים הקלה בקומה נוספת ובתנאי שלא תחרוג מהגובה המותר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, תקשיב,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה אי אפשר להגיד כזה דבר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי אני אסביר לך משהו, כי בקשה להקלה היא צמודת גרמושקה. יש תכנית, גרמושקה, שהגרמושקה אומרת מה מבקשים. עכשיו אתה אומר אני אשאר לכם משהו שלא מבקשים ממני, אבל אין לך תכנית, זה לא הקלה, יש כאן החלטה לפרסום הקלה בלי תכנית צמודה. אם בתכנית הצמודה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, עידית. בסדר, אין לי בעיה להגדיר את זה ככה, אני לא חושב שזה, אנחנו בעבר אישרנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ההחלטה העקרונית שלך היא לא רלוונטית כי היא לא, אין לך גרמושקה תואמת, אתה מבין מה שאני אומרת?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אין בעיה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז רגע, אז אנחנו מאשרים את הקלה 3 לניוד זכויות, בעצם אנחנו גם לא מאשרים את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם חוץ מלאשר את ההקלה, אולי בקווי בניין, שזה גם כן בעייתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק לחדר טרנספורמציה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בואו,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בקיצור אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו דוחים את התכנית וזהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל תנמקו. למה לא מאשרים את התכנית, מקבלים את המלצת מהנדס העיר, הגובה, נעם, תנמק. תנמק למה, למה אתם דוחים, שיסבירו למה דוחים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה פה אחד, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ודוחה את הבקשה מהנימוקים הבאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שבעצם זו תכנית שסותרת, הבקשה בעצם סותרת בצורה מהותית את התכנית החלה. גם לעניין הגובה, גם לעניין מימוש הזכויות, שיש פה מימוש זכויות לגובה בצורה של מידוף ועקיפה של התכנית. הם קיבלו א' והם רוצים ב'. זה לא מה שהם קנו, הם קנו א' והם רוצים ב', בניגוד לתכנית. הגרמושקה באופן שהיא מוצגת, היא סותרת את התכנית החלה. זאת לא הקלה, זה פשוט לסתור את התכנית.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית החלה מבחינת הגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואופן מימוש הזכויות בגובה, בעצם יש כאן שימוש בגלריה

בלי גלריה, זה מה שהם אומרים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה אני רושמת לעניין מאגר המים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוועדה לא השתכנעה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ניתן לתת פתרונות במסגרת התכנית.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה לגבי התכסית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש עוד נושאים שצריך אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הקלה בתכסית פוגעת בתקן החניה של המשאיות התפעוליות, במקום 10 ל-6. מיקום המגרש בעייתי מאד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך בגובה המבנה, דבר שיפר את קו הרקיע של חזית הרחוב. ולפיכך הוועדה החליטה לדחות את הבקשה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מאגר מים? זהו.

<u>החלטה:</u> דוחים פה אחד את הבקשה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 הוחלט:
(נדון כסעיף מס' 3 בישיבה)

הועדה מקבלת את המלצת המהנדס העיר, לדחות את הבקשה- פה אחד.
הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית המפורטת והיא נידחת מהנימוקים הבאים:
1. מבחינת הגבההת המבנה ובאופן מימוש הזכויות בגובה, מיקום המגרש בעייתי מאוד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך לגובה המבנה יפר את קו הרקיע של חזית הרחוב
2. הועדה לא השתכנעה כי המיקום הנוכחי של מאגר המים, הגובל בקו בנין 0 עם מגרש ציבורי, מחייבת המציאות.
3. הגדלה בתכסית פוגעת בתקן החניה הנדרש של המשאיות התפעוליות, כך שיהיו 6 חניות תפעוליות במקום 10 הדרושות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה נידחת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

<u>מהלך דיון</u>
(קובץ חלק_ראשון 36:20 – הסוף
קובץ חלק_שני
קובץ חלק_שלישי_ואחרון התחלה – 6:12)
(מר ויקטור עשור ומר אילן ארביב הצטרפו לישיבה)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: למעשה מדובר בבקשה שדנו בה בעבר, באזור תעשייה תימורים. המגרש הזה שצבוע באדום. אני מזכירה לכם, אנחנו דחינו את התכנית משלוש סיבות. היה מחסור בנושא החניות עקב הגדלת תכסית. אתם רואים, הקו האדום זה קו הבניין והקו הכחול זה החריגה מסביב. חסרות ארבע חניות תפעוליות. היה מאגר מים שנבנה בצמוד לדופן הצפונית, שם יש מגרש, יש שם שב"צ, זה שטח בניה ציבורית. ובתב"ע אסרו לבנות בקו בניין אפס מתחת לקרקע, אז הם הזיזו את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה רגע לעצור את הדיון, שירה, זה הסדרת מצב קיים?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, מגרש ריק שבונים בו מבנה חדש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה, זה היה נשמע מהתיאור שלך כמו הסדרת מצב קיים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא. אז עוד פעם. זה המגרש, רואים, אין עליו כלום, לא בנוי עליו כלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, זה המגרש שצמוד לנעמן.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: כן, צפונית לנעמן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי. מאגר המים שהם תכננו אותו צמוד בהתחלה לשב"צ, עבר לכאן, לאזור הדרומי. ואז אין בעיה עם המיקום שלו, הם יכולים להיצמד לקו בניין אפס, הם לא צריכים הקלה. והדבר הנוסף היה נושא הגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, מותר לדבר שניה?

(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בקיצור, מה שקורה שבדיון הקודם עלו הנקודות הבאות, שיש לו 6 חניות תפעוליות, זאת אומרת 6 משאיות במקום 10 הנדרשות. התכסית שלו גדלה ובעצם בקו הדרומי יש לו קו אפס. והוא ביקש הקלות של 30% לקיר אטום בצד המזרחי והצפוני. ומאגר המים שהוא העביר אותו מהחלק הצפוני שצמוד היה לשטח בייעוד למבנה ציבור, שזה אסור, העביר אותו לחלק הדרומי בצמוד לנעמן מטבחים. והוא הנמיך את הגובה, הגובה שמותר לו הוא 12 מטר, הוא הנמיך אותו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, הוא מבקש הקלה, תעשה סדר, נעם, אתם קצת עושים סלט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא ביקש הקלה, אני אומר מה ההקלות, וודאי, אני מדבר על ההקלות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, רגע, שניה, כל ההקלות הקודמות, לא היתה לנו בעיה איתן, פרט לשלושת הדברים האלה שאנחנו עכשיו מסבירים אותם. שזה התכסית, הגובה והמיקום של מאגר המים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המיקום של מאגר המים נפתר, אין צורך בהקלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נשארו שתי הקלות בדיון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בדיוק. התכסית ונושא הגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: והגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הגובה, הוא הנמיך אותו מבערך 22 ל-20 נקודה משהו, אני לא זוכר. והטענה היא שיש, מכיוון שזה מבנה בשימוש ללוגיסטיקה, זאת אומרת לאחסון, אז הרובוט שמשנע את הדברים הוא דורש גודל מינימלי של 18 מטר גובה נטו. אז הוא הקטין ככל יכולתו את גובה המבנה בברוטו שלו. זהו. אם יש לכם שאלות, זה הזמן. אילן, אם אתם רוצים גם להוסיף עוד משהו, אתם יכולים להוסיף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, מה עם התכסית?

מס' 56

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התכסית היא,

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אני רוצה פה בבקשה מכם לעניין הזה של התכסית. תראו, עוד פעם, העניין של התכסית נבע מצרכים של הלקוח, ביקשנו להגדיל. נכון שיש לנו מחסור בארבע עמדות פריקה והעמסה. מה שאני יודע, בדרך כלל כאשר אי אפשר לוותר על חניות פרטיות אבל חניות תפעוליות אפשר לוותר. ככל שהפעילות היא נמוכה והוא לא צריך יותר משאיות, אפשר לבקש הקלה לנושא הזה של מספר חניות תפעוליות, בעצם זה בעיקר משרת אותו, זה לא משרת אנשים שבאים לחנות ויחנו בחוץ, זה סך הכל נושא תפעולי. ובהרבה פרויקטים אנחנו מקבלים הקלות לחוסר של חניות תפעוליות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ויקטור, אז אתה בעצם מסכים איתנו שההקלה המבוקשת בתכסית פוגעת, מקטינה את האפשרות לעשות חניות תפעוליות, לפחות מבחינה עובדתית אני מדברת. היא באה על חשבון חניות תפעוליות.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אני חושב שזה נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומה הצורך בהקלה בתכסית על חשבון חניות תפעוליות, למה צריך לאשר את זה? ויקטור, השאלה, אני שואלת אותך לפני שהוועדה מתכנסת לדון בבקשה, לנושא של הגובה הנימוק הוא שיש לכם רובוט שעובד בגובה והגובה של הרובוט מצריך את הגובה הזה. אני שואלת למה אנחנו צריכים לתת הקלה בתכסית, למה אנחנו צריכים לוותר על חניות תפעוליות? מה הכרח המציאות בוא נאמר?

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אני אסביר ברשותך. העניין הזה של, כאשר חברת בלדי החליטה לעבור ולבוא ולקנות את המגרש, אנחנו מעבירים את הפעילות שלה. והפעילות שלה מבחינה שכוללת את כל הנושא של האחסון עם הרובוט, שיש לו גם, לא רק עניין של גובה, גם עניין של סידור מדפים. ואזור של עבודה, כל הדברים האלה אנחנו ניסינו לצמצם במקסימום, אבל ברגע שראינו שאי אפשר, כלומר ברגע שאני לוקח ומצמצם את המבנה, זה לא עונה לדרישות שלו. והוא ביקש כל הזמן, ניסינו באמת לחפש מקום, אבל זה בעצם מכונה, זה מעין מכונה שעובדת. אם יש מידות מסוימות, ברגע שנצטרך לצמצם זה לא יענה לצרכים שלהם, פה הבעיה. הוא נמצא פה, הוא יכול להסביר את זה יותר טוב גם.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: היא שאלה לגבי החניות, אבל אנחנו צריכים, החניות התפעוליות זה לא משאיות שבאות לשם וחונות. זה משאיות שבאות חמש, עשר דקות, מעמיסות, פורקות ונוסעות. אין לנו צורך גם בכל כך הרבה חניות תפעוליות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני שאלתי למה יש לכם צורך בהגדלת תכסית, אני פחות, את הנימוק הזה ששמעתי, למה יש צורך בהגדלת תכסית בכלל, למה אני צריכה לאשר הקלה בתכסית? יש תכסית, קניתם מגרש, זו התכסית שלו, מה הכרח המציאות? אז תבנו בתכסית שקבועה בתב"ע, למה צריך לשנות ממנה?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: אנחנו חייבים לנצל כמה שיותר את השטח, כי אם לא, זה לא כלכלי להשקיע כל כך הרבה כסף במחסן לוגיסטי, בנוסף למחסן הלוגיסטי אנחנו משקיעים פה גם במפעל. מפעל ייצור, זה כל הרעיון פה היה להעביר ולהגדיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש באזור תעשייה גם מפעל ייצור?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: מפעל ייצור, וודאי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: איך קוראים לך אדוני?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: אילן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אילן, אהלן. מה זאת אומרת זה לא שווה כלכלית? כשקנית את הקרקע ידעת מה זכויות הבניה בקרקע, ידעת מה התכסית, ידעת מה גודל המגרש. עכשיו, אחרי שקנית את המגרש ואתה כבר, לפי מה שראיתי, הבניה כבר כמעט הסתיימה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, עוד אין בניה, מגרש ריק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מגרש ריק.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: המגרש ריק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה זכויות בניה אתה מממש ממה שיש לך בשיטה הזו?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: זה אולי נשאל את נעם כי אני לא ערוך לזה. נעם,

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, אני רוצה שניה להבין באיזה מגרש מדובר. באזור תעשייה תימורים?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן אליאור, כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אותו מגרש שבניתם כבר?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: עדיין לא בנינו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא קודם מבקש היתר בניה ואז בונה, לא כמו שאר האנשים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אליאור, זאת מפת המדידה, אתה רואה? המגרש ריק, לא בנוי עליו כלום.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן, כן, אני מבין, בסדר. אני זוכר שבאזור תעשייה תימורים יש מבנה מאד גבוה של בשר, זה לא בלדי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, יש בלדי והם א.א. בלדי.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: אנחנו א.א. בלדי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אה, אוקי.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: אבל אין קשר בינינו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם לא אותם בעלים?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: לא, מה פתאום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה אומר שאתה בונה מחסן, איפה המפעל, בנוי כבר?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: סליחה, היית קטועה, מה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שאלתי אם כבר בנית מפעל?

דף:

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: לא, כרגע אנחנו עובדים באשדוד, יש לנו מחסן באשדוד.

חבר הועדה מר שמעון חזן: עידית, במקום הזה יהיה גם מפעל וגם מחסן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יהיה גם מפעל וגם מחסן? סליחה?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: הסיפור פה, אני הייתי מוטרד, א' מהגובה אני לא מוטרד, הוא הוריד, יש לו את הרובוט הזה, אין לו ברירה. אם הוא צריך לעשות את זה כדי שהמפעל שלו, הוא יוכל לתפעל את המפעל שלו, אז אין פה ברירה, אני לא מוצא פה ברירה. בעניין של החניות, השאלה, מהנדס העיר, אם הוא צריך 10 חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, אתה לא בדיון,

חבר הועדה מר שמעון חזן: אה, סליחה, סבבה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אנחנו לא מקיימים דיון פנימי, רק שואלים שאלות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש לי שאלה בבקשה. האם בעצם הבקשה שמונחת לפנינו היא כוללת כמה מטר של בניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כמה מטר, את יכולה להראות רגע את טבלת השטחים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בערך 4000.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לעומת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 8000.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה 8000, זה הזכויות שיש?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מותר 200%, כמה שזכור לי.

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

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בערך 100% ניצלו, חצי מהזכויות.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: משהו כזה, כן, סדר גודל. אפשר לראות את זה בדף הראשון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מנצלים 92%, 3634 מטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גודל מגרש 2000 מטר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: המגרש כמעט 4000.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 4000? לא, אז איך זה 90%?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו חלק בקומות, זה לא הכל במפלס אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הוא מנצל קרוב ל-100%.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: הרוב זה קומה אחת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והתכסית שלו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה, הבנתי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זאת קומת הקרקע, אני הולכת על הקירות ככה.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אתם רואים? הרוב זה מדפים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: והקומה למעלה היא רק האזור הזה. זאת אומרת זה חלל וזה חלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: החלק המערבי של המבנה, זה מבנה בן שלוש קומות נדמה לי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא כל המבנה בגובה, ההקלה מבוקשת על כל המבנה או רק על המחסן אגב?

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: איזה הקלה, של מה?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: זה קצת יותר נמוך.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הגובה של כל המבנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בטח, הקלה היא פר בקשה להיתר, היא לא פרק חלק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אני שואלת. ומה הם עושים,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: את רואה? כל המבנה, אין איזה שהיא נקודה, זה כל המבנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, שניה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראי את החתך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, הרובוט נמצא רק במחסן, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. הנה, זה החתך שאת צריכה להראות.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: תראי את החלק הבטון, הוא לא מגיע עד 21, כן? הוא מגיע עד ל-18, משהו כזה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: 19.5.

חבר הועדה מר שמעון חזן: בסדר, שם זה בסדר מהבחינה הזאת.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אנחנו בסדר. רק בחלק הרובוטי אנחנו למעלה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: רק בחלק הרובוטי הם ביקשו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם שם יש הקלה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש הקלה בכל הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם שם יש הקלה. השאלה מה נעשה בשטח הזה. רק כדי להבין, אז מה, יש תקרות גבוהות? שירה, אני רוצה להבין את התכנית. במבנה שהוא משרדים, שהוא לא מחסן לוגיסטי,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הנה, זה האזור המבונה,

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: זה האזור של המשרדים, זה המפעל.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: האזור הכי גבוה בו זה 19.5. אבל אני רואה שיש פה גם המשך, יש פה איזה שהיא מעטפת.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: לא, לא, לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: למה לא, לא, לא? הנה, זה בשרטוט.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עובדה.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: הנה, תסתכלי,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אתה רואה? קו 20.75 הוא ממשיך, הוא עוטף את כל זה.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: את צודקת, בקטע הזה, רק קטע מסוים שהוא גבוה, כן, נכון, נכון, בחלק הצפוני.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רק באזור הזה, יש פה 19 מטר.

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: סליחה, אבל זה שטח פתוח.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אבל תשימי לב איפה גג הבטון, תשימי לב שגג הבטון הרבה יותר נמוך, וזה מה שקובע.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אנחנו לא מדברים על התקרה, אנחנו מדברים על הקצה, על המעקה.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: גובה מבנה נחשב מעל פני הבטון של הגג האחרון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא מדויק מה שאתה אומר, אבל לא חשוב.

עורך הבקשה אדר' ויקטור עשור: אוקי בסדר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, יש לכם שאלות לאילן או לויקטור?

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: כן, יהיה שימוש באמוניה?

מגיש הבקשה מר אילן ארביב: לא, לא. ההיפך, אנחנו הולכים לקטע הידידותי, הירוק שזה CO_2 שזה גם לא הגז מה שמשתמשים עד היום.

מס' 61

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, תודה רבה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תודה לכם.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה להגיד משהו אחד לחברי הוועדה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שמעון, אתה ממלא מקום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקשיבו, זה תיק שהיה בוועדה והיו שלושה נושאים שהתבקשו לגביהם הקלות, אחד ירד מהפרק, נשארו שני נושאים, זה הגובה והתכסית. עכשיו, פעם שעברה, חשוב לי שנעם ושירה, תביאו בפני הוועדה מה הנימוקים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני משתפת עכשיו את הנימוקים.

(מר אליהו זוהר חזר לישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היתה פגיעה בקו הרקיע, עניינים וכו'.

חבר הועדה מר שמעון חזן: המהנדס אמר שהוא הנמיך שם את קו הרקיע, אז מה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא הנמיך במטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, חשוב לי שהוועדה תצא בסדר, שלא כל פעם היא מקבלת החלטות כאילו סותרות. שהיא תנמק את עצמה. עכשיו אם ה-2 מטר זה לא פגיעה בקו הרקיע, מצוין. אבל שאנחנו לא נראה שכל הזמן משנים את החלטותינו ואנחנו נראים כמו איזה פינג פונג לא הגיוני. בסוף קוראים את ההחלטות, ההחלטות האלה מפורסמות, זה כמו החלטות שיפוטיות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוועדה מקבלת את המלצת מהנדס העיר לדחות את הבקשה פה אחד, הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית המפורטת והיא נדחית מהנימוקים הבאים:
1. מבחינת הגבהת המבנה ובאופן מימוש הזכויות בגובה, מיקום המגרש בעייתי מאוד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך לגובה המבנה. המבנה יפר את קו הרקיע של חזית הרחוב
2. הועדה לא השתכנעה כי המיקום הנוכחי של מאגר המים,

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

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה לא רלוונטי, הם שינו.
3. הגדלה בתכסית פוגעת בתקן החניה הנדרש של המשאיות התפעוליות, כך שיהיו 6 חניות תפעוליות במקום 10 הנדרשות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: בסדר, הוא אומר פה, בעל הבית אומר פה שהוא לא צריך, הוא צריך בסך הכל משאיות להעמסה 10 דקות. נגיד לא 10 דקות, הוא לא צדק,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל הוא לא מחליט, שמעון, מה הוא צריך, יש יועץ תנועה והיועץ תנועה אומר לפי התב"ע, לפי תקן חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, חשוב לי להגיד לך,

חבר הועדה מר שמעון חזן: מה שמהותי פה, שניה עידית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, לגבי החניות התפעוליות. אתה צריך לחשוב שאולי גם מחר הוא ימכור את הנכס הזה למישהו אחר שיעשה בו שימוש אחר. אתה צריך להסתכל על תכנון, לא לפי הצרכים רק שלו. אלא איך שהמבנה הזה תמיד ישרת את הסביבה שלו. בסוף מדובר פה באזור תעשייה שנועד לתעשייה. ואם אתה עכשיו תאפשר הקלה בבנייה, אז מחר אי אפשר יהיה לעשות אולי שימוש אחר כי לא יהיה מקום למשאיות, קח את זה בחשבון.

חבר הועדה מר שמעון חזן: בסדר, אני יוצא מנקודת הנחה שבן אדם שבא ובונה מפעל, מפעל חייו, אני לא יכול להיות נביא, אני יכול בנתונים הקונקרטיים לקבל החלטה. אם בסופו של יום הוא יהפוך את הכל למרכז חסד ויהיו שם משאיות של שובה ישראל, אני לא יודע, יכול להיות. יכול להיות, אני לא מזלזל בזה. עידית, זו טענה נכונה, אבל אין לה סוף. אין לה סוף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה צריך להסתכל על תכנון ארוך טווח, היתר זה חוק, זהו, מכאן ואילך.

חבר הועדה מר שמעון חזן: נכון, נכון, ואני יוצא מנקודת הנחה שאם זה מפעל להעמסה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יבוא מפעל אחר והמפעל הזה יחנה לך בכביש הראשי ויעשה לך בלגן ואז אזור התעשייה שלך ייראה קטסטרופה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אני מקווה שלא, בעזרת השם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה אומרת שיש, עובדה שפעם שעברה לא אישרת, זה היה אותם נתונים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: פעם שעברה לא אישרתי כי לא היה לו את הטענה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם פעם שעברה הוא אמר,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: היתה לו את אותה טענה. שמעון, לא שומעים אותך, אתה ב-mute.

חבר הועדה מר שמעון חזן: הוא בונה פה את מפעל חייו, מה לעשות שהוא צריך רובוט,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, לא שמעו אותך. היית על mute, תתחיל מהתחלה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אני אומר, עידית, השאלה שלך היתה נכונה. הגובה הוא על הכל ואנחנו רואים שבמשרדים הוא 19.10, רוצים להוריד אותו במשרדים ל-18, שיורידו אותו ל-16, לא אכפת לי. אבל בכל המחסן הלוגיסטי (נשמע מקוטע) מכיוון שהרובוט צריך לעבוד, ואם הרובוט צריך שם לעבוד, הוא צריך את הגובה, אין לו ברירה אחרת. אין לו פה ברירה אחרת, אני גם לא יודע למה ננעלנו על הסיפור הזה של הגובה. ארנונה, כן משולם, לא משולם, אני לא בטוח שאנחנו צריכים להיכנס לזה, אנחנו צריכים לתת ליזם כזה שבא, בחור צעיר,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הארנונה לא רלוונטית, שמעון.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא ארנונה, לא משנה מה עכשיו. אני אומר יש יזם צעיר, הוא לא חורג, התכסית שלו זה 4000 מטר, הוא בונה על 3200 מטר, רוב הבקשות שאנחנו ביקשנו הוא סידר את מאגר המים, מבחינת החניות הוא אומר, אני יוצא מנקודת הנחה שהוא איש אמין, שהוא לא משקר, שבאות משאיות ומעמיסות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אפשר לשמוע את העמדה המקצועית של נעם?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חייבת להגיד משהו אחד, קצת בהומור. אומרים שכשמגביהים את הקול אז הקורונה, זה גורם להדבקה. נראה לי שכשאתה מרים את הקול זה גורם להשתקה של

ה-mute שלך.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מי, אני?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. תוך כדי שאתה צועק פתאום נהיה mute.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, נהיה לי טלפונים, עידית, טלפונים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה היה סתם בשביל הבדיחותא. כן נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיבו רגע, אצלי העניין הוא כזה, קודם כל לגבי משאיות, הוא טוען ש-6 משאיות, שזה נראה לי כמות מכובדת, מספיקה לו ולא יהיו בעיות. אפשר לבקש ממנו תצהיר ש-6 משאיות מספיקות לו, ובמידה ויהיו משאיות שיצטרכו לעמוד על הכביש, זה כביש הגישה לכל אזור התעשייה, יצטרכו לעמוד שם כדי להמתין ולהפריע לתנועה שם, אז הוא יחטוף דוחות. ואנחנו נבקש ממנו תצהיר לנושא הזה. לפיכך אין לי בעיה עם זה שהוא לא עומד ב-10 משאיות אלא רק ב-6, וגם בגלל זה התכסית, אין לי בעיה לתת לו ליהנות מהתכסית.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, שניה בבקשה ברשותך. הנושא של משאיות בעיני הוא (נשמע מקוטע) כי אני לא רוצה שייווצר מצב, כמו שקורה בנטו באזור התעשייה, שחצי מהמשאיות חונות בחוץ ומה שהולך שם במהלך היום זה קטסטרופה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון, אבל אם תסתכל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני מסתכל בנתונים המקצועיים של המטרים הבנויים, של כמות הפעילות שצפויה להיות שם, האם 6 משאיות נשמע לך סביר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אז נטו זה באזור התעשייה הישן, עם סטנדרטים שהיו ישנים בעבר וכו', ואני מסכים איתך, שם יש בעיה. אבל אם תסתכל, תיקח את,

חבר הועדה מר שמעון חזן: ביכורי השדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ביכורי השדה, אין שם בעיה של המשאיות, המשאיות כולן מקבלות את הסחורה בפנים. גם הוא לא יכול, אם תסתכל בחתך, אתה תראה שיש שם רמפת העמסה. הוא לא יכול להעמיס סחורה כשהוא בחוץ. לכן אני צופה שאם היתה לו בעיה עם המשאיות אז הוא לא היה מתכנן את המבנה ככה. עכשיו, לכן זה פחות מטריד אותי. מה שכן הטריד אותי בעבר, הדבר היחידי שנשאר לי היום זה גובה המבנה. עכשיו, אני רוצה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, סליחה רגע, מה השתנה מאז התכנית הקודמת? חשוב לי שהוועדה גם תראה כלפי חוץ באמת לא אחת שעושה פינג פונג. מה השתנה מהפעם הקודמת להיום בנושא שפעם שעברה דחינו את הנושא של החניות, את התכסית, והיום אנחנו כן מסכימים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא שדחינו את כל הדברים, פעם קודמת היה מבחינתנו שאם הוא לא מראה שבאמת זה צורך מחויב, למשל הנושא של מאגר המים בחלק הצפוני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עזוב את המאגר, אני מדברת על החניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו העלינו את כל הטענות שלו.
חבר הועדה מר אליאור עמר: והחניות בעיני זה הדבר הכי דרמטי, אני לא רוצה שייווצר שם מה שקורה באזור התעשייה עם נטו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אבל זה לא יהיה, אליאור.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שמעון, לא שומעים אותך.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני חושב מה שאמר נעם, הבסיס החזק אני חושב, מעבר לעוד 4 חניות שיש להן משמעות, נכון, המרחבים הם שונים, התו תקן שם הוא שונה לגבי כולם, ושלוש, יש לך את המרחב שאתה יכול להשתמש בו היום, עם הצהרה שהוא חותם, לדוחות. אני חושב שזה גם דבר חשוב. קשה לי להניח שמשאיות באות באותו זמן כולן, במפעלים, אתה יודע, זה נטייה שמשאיות יוצאות בבוקר, יש כאלה ב-10:00, יש כאלה ב-5:00, אז אני חושב שזה אחרת שם. ככה נראה לי, אני מכיר את התהליך הזה. אבל אני אומר, עצם העובדה שיש לך נגיעה בלרשום דוחות, אתה מלך.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אנחנו הולכים בעזרת השם,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אדוני ראש העיר, אתה בוודאי מכיר את הסיפור של נטו באזור התעשייה, וכמובן אני מקבל את ההסברים של נעם בנושא של אזור התעשייה הישן מול אזור התעשייה החדש. אני באמת השאלה המרכזית שלי האם 6 חניות תפעוליות זה סביר והייתי רוצה להתעמק יותר בנושא הזה, זה אחד. ושתיים, שטח המגרש שלו, יש לו, במידה ותהיה לו איזה בעיה ש-6 חניות יהיה מעט מדי, יתברר בדיעבד, האם הוא יוכל לתת איזה פתרון בשטח המגרש או שמבחינת זכויות הבניה, מבחינת רוחב, מבחינת הקומה הראשונה במגרש עצמו, לא תהיה לו אפשרות כזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, עוד פעם אני אומר, אני לא חושב שבקונסטלציה של התכסית שהוא לקח, שבעצם כאילו יהיה לו מסביב לבניין איזה שהוא היקף של 5 מטר שזה מה שיעזור לו לפתור את בעיות החניה. לכן אני נוטה להאמין ש-6 משאיות הן מספיקות לו. אבל אני אומר שאנחנו יכולים ללכת לדרוש ממנו תצהיר שהוא אומר, ובמידה והוא לא יעמוד בנושאים האלה, אז הקנס שלו לא יהיה 100 שקל לחניה, אלא קנסות, צריך לבחון את הנושא הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אתה מדבר שטויות? נעם, נו באמת, אתה מדבר שטויות, מה זה אני יכולה להסכים עם בן אדם על גובה קנסות? אין דברים כאלה. יש קנס, קנס זה הגובה שניתן בדין, מה החרטה הזה? עכשיו אני ממש מופתעת ממך. (נשמעת מקוטע) שגובה הקנס שלו יהיה 4000 שקל, מה השטויות האלה? באמת. עכשיו אני חייבת להגיד פה משהו, כתבתי את זה לנעם בצ'ט. אנחנו וועדה מקומית כל הזמן אומרים אנחנו לא נותנים הקלות ולא נותנים הקלות גם בנושא של חניות. מי שרוצה הקלה צריך לשכנע אותנו ולתת הצדקה. עכשיו, הוא מבקש הקלה בתכסית, ההקלה בתכסית משפיעה אוטומטית על החניה, היה לנו גם ניסנוב את זה. יבוא קבלן יגיד לי מספיק לי X חניות, אני לא צריך יותר חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם היית נותנת לסיים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, אנחנו מקפידים, אנחנו בדירות מגורים, איפה שיש לנו שיקול דעת, וזה אפילו לא מצריך הקלה. איפה שיש לנו שיקול דעת אנחנו הולכים על תקן מחמיר. פתאום פה יש איזה שהוא תקן, הוא לא משכנע, אז שיוריד במטראז', שיהיה לו מחסן לוגיסטי טיפה יותר קטן ושיהיו חניות תפעוליות. מה אני צריכה אחרי זה להסתבך עם מתן קנסות? סליחה נעם, אני לא חושבת שצריך להגיע לפתרונות של אכיפה, אני צריכה, מי שיש לו נכס והחוק יש לו דרישות בחוק, ייתן את כל הפתרונות בתוך המגרש שלו, בתוך השטח שלו. ואם הוא מבקש הקלה, אני לא שמעתי פה, באמת, רציתי לעזור לו, רציתי לשמוע נימוק למה צריך להגדיל פה תכסית, כדי שיהיה לו עוד 3 מטרים או עוד 4 מטרים? עכשיו אני צריכה להחתים אותו על תצהירים, להיכנס לאיזה שהן בעיות חוקיות עם קנסות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, את יכולה להחזיר את התכנית שלו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, בטח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא שמעתי שום נימוק למה צריך להגדיל לו את התכסית של

מס' 65

דף:

המבנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, תני לי לסיים בבקשה, אני לא נכנסתי לך לדברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היינו בדיון עם ניסנוב בוועדת ערר, תצדיק למה צריך להגדיל לך את התכסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, תני לי רגע לדבר בבקשה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עידית, תני לו לדבר בבקשה, עידית, תני לו, הוא כבר פתח את הנושא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני רק אומרת שאני לא יכולה לבוא בתיק אחד להגיד פה אני לא צריך לשכנע וכאן הוא כן צריך לשכנע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אין בעיה, אין בעיה, תסתכלי, תני לו להסביר דקה אחת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ללו, הוא צריך לשכנע למה צריך להגדיל תכסית,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, אז הוא רוצה עכשיו לדבר, בוא נשמע אותו קודם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, עידית, בעצם למה יש לו הגדלה בתכסית? בעצם הוא נצמד בחלק הדרומי לגבול עם השכן ובחלק המזרחי והצפוני הוא ביקש 30% לקיר אטום שזה בעצם 1.5 מטר מכל צד. בוא נגרע את ההקלות האלה שהוא מבקש אותן, אנחנו נתייצב בתכסית המותרת של 60% ואז משאית, זה לא יעזור לו בחלק התפעולי, משאית לא תוכל לעבור שם מסביב, זה לא שיהיה לו יותר עמדות חניה לקבל משאיות, זה לא יפתור את הנושא הזה של המשאיות בתכלס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אני שוב שואלת, אם נקבעה תכסית בתב"ע, שוב, אתה כל פעם הולך לחניות. אני שואלת, כשאנחנו באים לדיון, באמת אני רוצה שהוועדה תהיה וועדה אחידה, שההחלטות שלה יהיו אחידות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני עונה לך, תני לי לסיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תני לי לסיים, בבקשה עידית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה לדעת למה צריך להגדיל תכסית, אי אפשר לממש את הזכויות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול לענות לך רגע?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו כל הזמן קשרנו את הנושא של התכסית לחוסר בחניות תפעוליות. מה שאני מנסה להסביר שהם שני דברים שהם לא תוצאה,

(הפסקה בהקלטה בשל ניתוק החיבור לאינטרנט)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נתנו הגדלת תכסית, אבל לא ויתרנו על מקומות החניה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, אני לא זוכרת שמישהו היה לו חסרות חניות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לנושא קשר בין קווי בניין והגדלת תכסית ומקומות חניה, לדעתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה מה שאני אומר, רגע, שניה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במסגרת קווי בניין, יש לו אפשרות להקים את החניות. וגם תנועה מסביב למגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני איתך, אני רק אומר שאין קשר בין הקלה להגדלת תכסית לבין מספר חניות, זה כל מה שאמרתי. הגדלת תכסית נתנו לכולם, עידית פשוט הציפה, תהיה איתי רגע, יורי,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני לא מפריע, טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, אני הראיתי שהגדלת התכסית נובעת אך ורק מהקלות בקווי בניין. קו בניין אפס דרומי, קו בניין 30% צפוני ומזרחי, זה הכל. אם אנחנו ניכנס,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, הבנתי נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אנחנו ניכנס, תן לי לסיים. אם אנחנו ניכנס לתוך קווי הבניין, לא תהיה לו הגדלת תכסית, אבל משאית לא תוכל לקבל שם חניה תפעולית, לא תוכל להיכנס ולעשות סיבוב,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מסכים איתך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא תוכל שום דבר. למשאיות זה לא ייתן כלום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, רגע, נעם, אני מסכים איתך, במצב כמו שהוא סימן. אבל תעשה מצב הפוך, איפה שמקומות חניה פרטי, הוא יכול לשים שם חניות תפעוליות ובמקביל לקירות, איפה ש-5 מטר קו בניין, מקומות פרטיים, ואז הוא פותר את כל הבעיות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל אי אפשר, הרכב לא יכול להיכנס. אם רכב חונה, הרכב השני לא יכול להיכנס.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אם יורי אומר שאפשר להכניס שם מכוניות ולהחליף אז אין לך בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אני רוצה לענות על זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל הוא בונה שם, זו הבעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אני רוצה לענות על זה, יורי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, אז איזה פתרון אתה נותן?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אם באותו רגע שהוא בונה בקו בניין שלו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, תן לי לענות לך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז יש לו אפשרויות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, תן לי לענות כי אתה לא מדבר לעניין, תקשיב רגע, סליחה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שתקתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: החניות התפעוליות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, נעם, תעשה רגע שניה, תקרא את הצ'טים שלי, זה חשוב לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קראתי את הצ'טים שלך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקרא את האחרון גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיבו רגע, אני כרגע לא מדבר על ההקלה בתכסית או לא. תחליטו אתם איך שאתם רוצים או לא. אני כרגע מדבר על הנושא הזה של חניות תפעוליות. חניות תפעוליות, אם אתה תעביר את החניות הפרטיות שלך מסביב למבנה, חניה תפעולית שלא תהיה נגישה לחזית הבניין, היא לא רלוונטית. הוא לא בא לחנות שם את האוטו, בוא נשב שם ונמתין עד שמישהו ירצה לעשות משהו. הוא צריך לבוא, להעמיס סחורה ולצאת, אתה מסכים איתי? הרי מה הבעיה בחניה תפעולית? מה קורה לנו פה בסופר? יורי, מה קורה לנו פה בסופר כשחניה תפעולית מגיעה ואין לה מקום להיכנס? הוא בעצם עושה את הפריקה והטענה של הסחורה על הרחוב. שם, אם הוא יעמוד בצד הוא לא יכול לעשות פריקה וטעינה. יש לו רמפה כזאת שעליה מעמיסים, תסתכל בחתך.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, הוא חייב לפתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה תראה את הרמפה הזאת. לכן אין קשר בין התכסית לבין החניות התפעוליות, לדעתי בוודאות, זה הכל. אם אתם רוצים להחליט שלא, אין בעיה. אני, הדבר היחידי שמפריע לי בצורה משמעותית זה גובה המבנה. אני אמרתי את זה אז, אני אומר את זה היום. אני אמרתי שגובה המבנה הוא כזה שהוא מהווה מבחינתי בעיה, כי הוא קו ראשון לכביש 40. אבל עכשיו שיווקו את רצועת המסחר, ה-120 דונם האלה בחזית, ואם אנחנו נקפיד שם על הגובה אז זה יוצא כמו בלדי השני שלא מפריע לי שהוא בפנים, זה פחות מטריד אותי מפעם קודמת שזה הטריד אותי יותר. זה מה שיש לי להגיד, עכשיו בואו תחליטו מה שאתם רוצים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, כן חשוב לי, באמת חשוב לי, יש כאן אנשים אולי שחושבים שאני נגד, איפה שמעון? שמעון, שתבין אותי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, אני לא חושב כלום, מותר להגיד מה שאת רוצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, חשוב לי שהוועדה, ההחלטות שלה יהיו מושכלות וייראו מושכלות. יכול להיות שבאמת יש מקום לעשות הבחנה בין בקשות שאנחנו מבקשים להקלות בתכסיות במגורים להקלה בתכסית באזור תעשייה. גם אם היא משפיעה על חניה, ובמקרה הזה חניה תפעולית. כי מה שאומר נעם, מה שאני מבינה בין השיטין שאומר נעם, שבעוד שבמגורים, כשמבוקשת הקלה בתכסית מדובר על חניה שבן אדם משאיר את הרכב. כשמדובר בחניה תפעולית זה רכב שיוצא ונכנס. הרכב לא חונה, משאיות לא חונות באופן קבוע כשמדובר על חניה תפעולית, המטרה של זה פריקה וטעינה. והסבירות בהיקף של המבנה של הבניין, העובדה שאנחנו נותנים הקלה בתכסית לא פוגעת למעשה בחניות, היא לא פוגעת בשימוש בחניה, יש מקום ל-6 חניות לצאת ולהיכנס. בשונה ממגורים שבדרך כלל החניות הן חניות כדי להישאר קבוע ולא כניסה ויציאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז חשוב שהוועדה, כשהיא קובעת, מאפשרת הקלה בתכסית, במקרה של תעשייה, היא תנמק והיא תעשה את ההבחנה הזאת, כאשר מדובר בתעשייה. עכשיו אני רוצה להגיד עוד איזה שהיא הערה, שאמנם מדובר כאן, זו הערה, זה שיח שהיה לי גם בהקשר אחר עם מישהו מרמ"י, עם משה ברביבאי, על השיווק של אזור התעשייה החדש שלנו. לכאורה היום

מס' 68

דף:

משווקים אזור תעשייה לתעשייה, אבל היום יש הרבה יותר ביקושים למחסנים לוגיסטיים. והתוצאה היא שכשמגישים בקשות למחסנים לוגיסטיים בעצם, למרות שיש הרבה אחוזי בניה של 200%, בפועל כשבונים מחסנים לוגיסטיים בעצם לא בונים את כל זכויות הבניה. ואנחנו צריכים להתאים את עצמנו בעצם לשוק ולאפשר את אותם מחסני לוגיסטיים, כי זה הביקושים שיש ואנחנו צריכים להתאים את עצמנו לביקושים שיש. והיה לי חשוב לשמוע כמה אחוזי ובניה, שירה ונעם, תקנו אותי אם אני טועה, דווקא הוא יחסית מנצל אחוזי בניה גבוהים, בעוד שתמיד דיברו שמנצלים 60%, אני טועה נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 70%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון, נכון, הוא מנצל הרבה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יזם שמנצל יותר אחוזי בניה ממה שנצלו אחרים, הוא מנצל פה 92% וזה יפה.

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

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: למה לא נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מנצל סך הכל 50%, אפילו פחות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: למה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מגיע לו 200%, נו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: הוא אמר את זה, הוא אמר שהוא 50%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 90 ומשהו אחוז מתוך 200, זה כמעט 50%.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מתוך ה-200 הוא מנצל 92% בניה, ואני מבינה, מהבקשות האחרות שאנחנו מכירים, מנצלים מתוך ה-200, 60%, אני טועה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 70%.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש פה ניצול מקסים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה בסדר גמור, זה לא בן אדם גרידי, בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק רציתי שתנמקו, אני מובילה אתכם למקום שיהיה נימוק, שיהיה מוסכם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מצוין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה הכל, אני לא מקשה עליכם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לפי מה שאת אומרת אז הוא מנצל פחות אחוזי בניה ממה שאחרים ניצלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, להיפך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, להיפך. כי יורי אומר זה 50 מזכויות הבניה, לפי מה שאני יודעת מתוך ה-200, ניצלו 60%, אני טועה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 67%.

חבר הועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) אחרים או עליו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרים, לצערנו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, מדברים על כל אזור התעשייה בעבר, שלא ניצלו את הקומות העליונות, אז ניצלו בערך 60%. 57 אפילו. אבל אני אומר עכשיו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מתוך ה-200, ללו, מתוך ה-200.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, מתוך ה-200. ופה הוא מנצל יותר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: הוא בסדר גמור.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מתוך ה-200, 92%, יש לזה משמעות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: באמת הוא בסדר, אני לא מבין איפה הבעיה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, אתם צריכים לקחת 200% כמותר לו, הוא מנצל סך הכל חצי מזה, אפילו פחות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אבל מה אחרים עשו?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אם 60% מ-200 זה יותר, זה יותר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אבל הם לא ניצלו 60%, לא, 60% מ-200 זה לא יותר, זה פחות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, אנחנו עשינו תסקיר אז כששינינו את השלביות, עם כל המחלפים והכל, בדקנו והממוצע שם היה 30% ניצול מהזכויות שמותרות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יורי, אל תשכח שפעם היה לנו שם עד 244,000 מטר שהיו צריכים לנצל את זה שלוש קומות ואף אחד לא ניצל את זה בפועל. בגלל זה כשהלכנו לוועדה, כשאתם הייתם בעיריית קריית מלאכי 20 שנה ולא הצלחתם לאשר את זה בוועדה, בגלל המחלף והמחלפון, אם אתם זוכרים, ואז אמרנו לוועדה שבמשך שנים לא ניצלו את האחוזים, תנו לנו עכשיו לנצל אותם, ואז לא צריך, לא מחלפון ולא מחלף, אמת או לא?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה אני זוכר, כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה הצלחנו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: יאללה שירה, הצבעה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רוצה שנעם יסכם רק בבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק רגע, שאלה אחרונה, סליחה, התכסית לא פוגעת בקווי בניין, נכון? שמעון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זאת אומרת לא פוגעת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הקלה בתכסית פוגעת בקווי בניין בבקשה הזאת? כי יורי דיבר על

מס' 70

דף:

זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברור, בגלל ההקלה בקווי בניין התכסית שלו גם גדלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, שאלתי אם ההקלה היא גם בקווי בניין? כי אמרתם הקלה בתכסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי, וודאי, אמרתי. הוא מבקש קו אפס, בעיקרון הוא צריך להתרחק 5 מטר מהגבולות שלו, הוא מבקש בהסכמה עם השכן אפס בחלק הדרומי, והקלה של 30%,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה לא בהקלה.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא בהקלה, זה בהסכמת שכן. ועם החלק המזרחי האחורי והצפוני הוא מבקש לקיר אטום 30%.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע נעם, ברשותך, הוא בקטע של קו אפס, זה נהוג שאנחנו בדרך כלל מאשרים את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: התב"ע מאפשרת. התב"ע מאפשרת בהסכמת שכן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא שואל אותי, זה לא הקלה, ואנחנו עד עכשיו לא מנענו מאף אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, מותר לו לפי התכנית, זה נראה כמו מבנה אחד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רק בקו בניין הצפוני והמזרחי הוא מבקש הקלה של 30%.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ובדרך כלל מה אנחנו מצביעים בנושא הזה, בדרך כלל מה אתה ממליץ?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדרך כלל אנחנו מאשרים את ההקלות בקווי בניין. אני חוזר עוד פעם ואומר, הדבר היחידי שהטריד אותי זה גובה המבנה ומבחינת מה יהיה בחזית הרחוב וכו', ואיך זה יראה מכביש 40. אבל המגרש שלו נמוך בצורה משמעותית מהמגרש הסמוך אליו, ולפיכך המבנה שלו, למרות שהוא משתרע על גובה של 20 ומשהו מטר, אז לכאורה הוא יוצא גבוה, אבל הוא עדיין יצא בפועל נמוך יותר. ומה שקורה שאנחנו עכשיו, עכשיו שיווקו את כל הרצועה שלאורך כביש 40. אם שם נקפיד על גובה ראוי, זאת אומרת שלא נעלה מעבר ל-3-2 מטר, אם אנשים יבקשו מקסימום הקלות, אנחנו נקבל נראות לאזור תעשייה תימורים עם נראות ראויה, ואז זה פחות מטריד אותי עכשיו הגובה שלו, זה הכל. אבל אז אנחנו נצטרך לשמור על גובה באמת כמו שצריך, כי מותר שם גם 12 מטר,

חבר הועדה מר אליאור עמר: הגובה שלו עם ההקלה תאושר לעומת מפעלים אחרים, בהתחשב בהבדלי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כאלה שקיבלו יותר גבוה, תשמע,

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, שניה, עידית, תסבירי לי בבקשה, כי זה חשוב לי מבחינה משפטית, כי מבחינה תכנונית והנדסית אני מבין שנעם בסך הכל תומך בבקשה. השאלה מבחינה משפטית איך אנחנו מתמודדים עם זה, רגע, אני אגיד את זה אחרת, סליחה. את קודם אמרת שהיו

אחרים שלא אישרנו להם את הגובה הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא דיברתי על גובה, דיברתי על תכסית. כשאני אמרתי שלא אישרנו על הנושא של תכסית, של הקלה בתכסית.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני לא זוכרת, עידית, שלא אישרנו למישהו הגדלת תכסית. אבל לאף אחד לא היתה בעיה של חניות, זה אני יודעת. כאילו כולם הסתדרו עם החניות שלהם במגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני עוד פעם אומר, אנחנו פה לגבי הגובה, שזה מה שהטריד אותי פעם קודמת ואני אומר שגם עכשיו זה מטריד אותי, אבל זה פחות קריטי בעיניי, זה גובה המבנה שלו. יש את הארגז שהוא יותר גבוה ממנו, יש עוד מפעלים בהמשך שהם יותר גבוהים ממנו,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז למה זה מטריד אותך? לא הצלחתי להבין, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי הוא היה בקו ראשון לכביש 40. אבל אני מבין שיש עכשיו יזמים שזכו במגרשים לאחר השיווק האחרון ב-120 דונם האלה שסמוכים לכביש 40. ואם שם אנחנו נקפיד על גובה נכון, בלי להתפרע מבחינת הקלות, אז אנחנו נקבל קו רקיע נורמלי וראוי לכביש 40, זה הכל.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל אם אתה תאפשר לו, אז גם הם ירצו, איך אתה תוכל להקפיד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אז אנחנו נגדיר שזה מה שאמרנו פעם קודמת, שהוא קו ראשון לכביש 40. אז אם עכשיו לא נקפיד על קו ראשון ההכרחי, החדש, מול כביש 40, אנחנו נקבל חזית ראויה לאזור התעשייה שלנו, זה הכל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי, הבנתי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: שירה, את בעצמך אומרת שנתנו תכסית שם, אז מה ההבדל? נתתם לבלדי מאחורה הגבהת גובה, נתתם לביכורי שדה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה מה שאמרתי שזה היה מאחורה, שמעון, אתה סתם כועס.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא כועס, בכלל לא. אני הולך עם הטענה של שירה, בדיוק כמו אלה שמקדימה יגידו.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, היה עכשיו מישהו שלא אישרנו לו את הגובה. לא הוא, מישהו אחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה היה זה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, לא, לא נעם, היה עוד מישהו שלא אישרנו לו גובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, זה היה זה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, מישהו שביקש פחות, אני חושבת ביקש 3 מטר או משהו כזה ולא אישרנו לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא נכון, לא היה כזה דבר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אני בודקת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תבדקי, בכל מקרה. אני אומר שהוא הנמיך ככל יכולתו, אתם תחליטו אם זה מספק אתכם או לא. אני רק אומר שזה פחות מטריד אותי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אתה שלם עם העצה שלך, אתה חי עם זה בשלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני מסביר את הזה שלי, אני חי עם זה היום, יותר קל לי עם זה, במידה ואנחנו נקפיד לקבל, לשמור על הגובה במגרשים שיהיה מערבית לו, זאת אומרת בקו הראשון לכביש 40.

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: ראש העיר אמר ששיגעתם אותו כבר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עידית, האם אנחנו יכולים מבחינה משפטית לוודא דבר כזה בעתיד, אם נתנו לו, למה שלא ניתן לאחרים? יבואו אחרים ויטענו בצדק?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו נגדיר שזה קו ראשון לכביש 40, יש לזה נימוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ואם יבואו עוד אנשים קו ראשון, אתה תיתן להם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אם יבואו עוד אנשים קו ראשון ויבקשו, אתה תיתן להם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה מה שאני אומר, לא, לבוא ולהגיד שבקו ראשון, בואו נשמור על זה כדי שתהיה לנו חזית ראויה לאזור התעשייה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: בחזית, כן, זה נורמלי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שאזור התעשייה יהיה מזמין, שאנשים יבואו לאזור התעשייה תימורים, אזור תעשייה קריית מלאכי, תהיה להם חזית יפה לאזור תעשייה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם לא אומר, תקשיבו, בואו נעשה סדר. אני אגיד לכם גם מה אני אמרתי, תנו לי לעשות קצת סדר. יש כאן בקשה להקלה, הקלה, יש תכנית שאומרת למה אנחנו מסכימים לחריגה מהוראות התכנית. ברמה העקרונית אנחנו לא חושבים, יש איזה תפיסה, יש מגמה היום לתיקון בחוק שהחוק לא יאפשר בכלל לתת הקלות. יש ממש, זה משהו שעומד על סדר היום במוסדות החקיקה. והאפשרות בכלל למתן הקלות תהיה חריגה מאד, אם בכלל. ולכן גם אנחנו בוועדה, הרבה פעמים כשבאו וביקשו הקלות אמרנו לא נותנים הקלות, מי שרוצה הקלה שיבוא וינמק. עכשיו עסקינן באזור התעשייה ולא במגורים. ולכן הזכרתי מקודם את הנושא שאנחנו, הוועדה מבינה שהיום יש צורך במבנים לוגיסטיים. זאת אומרת הביקוש בשוק הוא הרבה למחסנים לוגיסטיים. ומחסנים לוגיסטיים בונים אותם לגובה ועובדים איתם במידוף עם רובוטים, בסדר? כמו שהוא אמר, הכרח המציאות, לכן אנחנו היום מוכנים לדון בהקלות, לפחות כל זמן שגם החוק מאפשר לנו, ולאפשר, כי הרי אם החוק לא יאפשר הקלה, הוא היה צריך לעשות שינוי תב"ע, בעצם זה המסלול שהוא היה צריך לעשות. אם הוא היה רוצה לבנות מחסן לוגיסטי בגובה של 18 מטר ואי אפשר לעשות את זה בהקלה, הוא היה צריך לעשות שינוי תב"ע וללכת למוסדות התכנון, ללכת לוועדה המחוזית שזה תהליך הרבה יותר ארוך. אז אנחנו היום אומרים, בעצם יש צורך שוק למחסנים לוגיסטיים, ומחסנים לוגיסטיים נבנים עם גובה מסוים, הם לא נבנים ב-12 מטר. ולכן יש מקום לתת הקלה. אומר נעם, איך אני אשמור על הקו הראשון לכביש 40? אני לא קובע עכשיו, יכול להיות שבקו הראשון, שקבוע בבקשה הראשונה להיתר, חבל ששני חברים לא נמצאים פה, יהיה דיון עקרוני בוועדה והוועדה תגיד, אנחנו מחליטים שכל הבקשות שיגיעו לדיון יהיו בגובה 14 מטר, ההקלה המבוקשת תהיה עד 14 מטר. זה קו שנחיה איתו בשלום, בסדר? אבל כרגע זה לא,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, נזכרתי מה זה היה, זה היה בפס חב"ד שלא אישרנו, זה לא היה בתימורים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שאני אומרת, למה צריך לעשות את ההפרדה במגורים,

שירה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: שירה, פס חב"ד זה בתים, מה הקשר?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, אני זוכרת שהיה מישהו בגובה שלא אישרנו. ואני לא זוכרת מי זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשוב לי שהוועדה תנמק את ההחלטה שלה, שיש הבדל בין בקשה להקלה במגורים לבקשה לאזור תעשייה. כי היום יש ביקושים למחסנים לוגיסטיים ומחסנים לוגיסטיים עובדים עם רובוטים, הרובוטים צריכים לפחות את ה-X מטרים שלהם. יכול להיות שבסוף אנחנו נצטרך להסכים גם, אם נרצה, שבאמת ייבנו מחסנים לוגיסטיים ונרצה שאזור התעשייה ישווק, שיהיו מקומות עבודה לאנשים בקריית מלאכי ויהיו הכנסות מארנונה, יכול להיות שגם נצטרך להסכים לקו גובה של 18 מטר, אני לא יודעת. אנחנו נראה את הבקשות. ויכול להיות שיהיה נכון לקבל פה החלטה עקרונית מה נכון, אנחנו עדיין לא יודעים, אנחנו לא רואים מה הביקושים, זה גם קשור לביקושים. מה נכון שיהיה קו הרקיע, קו הבניה או גובה בכביש 40. כרגע זה לא עומד לדיון.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עידית, את יכולה בבקשה לחדד לי ולהסביר לי ולסכם לי מה העמדה שלך? כי בתחילת הדיון אני זוכר שהיית מאד נגד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הייתי נגד, אמרתי לי חשוב שהוועדה תנמק, אני ניסיתי להרים לכם להנחתה. אני לא חברה בוועדה, אתם חברי הוועדה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, אני מדבר מבחינה משפטית עכשיו תדברי איתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת שוב, אני ממה שאני חושבת, מבחינה משפטית יש מקום לעשות הקלה, שוב, ממה שאני שומעת, נכון לתת הקלה גם בתכסית וגם בגובה, כי הצרכים היום בשוק הם צרכים למחסנים לוגיסטיים והוועדה המקומית רוצה לקדם את בנייתו של אזור התעשייה בהתאם לצורכי השוק. להתאים את עצמה לצורכי השוק. גם אין בקשות יותר למפעלים גבוהים בקומות,

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, למה הוא מבקש פה משהו אחר מכפי שהוא זכה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא מבקש מפעל עם מחסן לוגיסטי, הוא זקוק למחסן לוגיסטי. היום עובדים עם מחסנים לוגיסטיים מודרניים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, זה עומד בשימוש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בטח, הוא בונה,

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה חלק אבל מהתב"ע?

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, אליאור, אין בעיה, חוץ משתי הנקודות של הגובה והזה הוא עומד בתב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אליאור, כשהתב"ע הזאת היתה, מתי אישרו אותה? היא ישנה, היא לא ראתה את הצרכים של השוק, היא ראתה, בואו תעשו אזור תעשייה, 12 מטר, הנחת המוצא היתה, נעם, נכון, של מבנים שלוש או ארבע קומות, כל קומה גובה 3 מטר, זה פחות או יותר מה שחשבו שצורכי השוק, לכן עשו את התכנית. היום הצרכים של השוק הם יותר צרכים של מפעל וצמוד לו מחסן לוגיסטי עם גובה גבוה, זה הצרכים של השוק. ולכן אנחנו צריכים להתאים את עצמנו לצרכים של השוק, אם אנחנו רוצים שייבנה אזור תעשיה. ולכן יש מקום להקלה בגובה ובתכסית. כי לא יבנו פה מפעלים שלוש קומות, יבנו פה בעצם מפעל קטן ולידו מחסן לוגיסטי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ובחניות מה עמדתך?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יבנו מה שלא צריך. לגבי החניה אני אומרת, נעם הסביר שמדובר פה על חניות תפעוליות. חניה תפעולית היא לא חניה שעומדת בה משאית כל הזמן, היא נכנסת ויוצאת. היא באה לצורכי העמסה, לא לצורכי חניה. למה היא נקראת תפעולית? היא חניה לצורכי העמסה, היא לא כל הזמן בשימוש. היא שימוש בזמן העמסה, 6 חניות זה נראה מספיק.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז בואו תסכמו. מה אתם מחליטים?

חבר הועדה מר שמעון חזן: סיכמנו, יאללה שירה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש פה הצדקה עסקית נקרא לזה, בסוף אנחנו צריכים שהתכנון יהיה לצרכים עסקיים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, מילה אחרונה בבקשה. לפני ההקלה, כמה שטח מפעל יש לו וכמה לוגיסטי ומה ההקלה בעצם, מה המספרים שההקלה מבקשת לשנות, לאיזה מספר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את יכולה לפתוח?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, רגע, אין תוספת בשטחים. מותר לו 200%.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בחלוקה הפנימית, בין מפעל לבין לוגיסטי, לבין מחסן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אליאור, מה זה רלוונטי בין המפעל לבין הקטע הלוגיסטי?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להבין את ההפרשים, את ההבדלים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הנה, יש פה תעשייה ומלאכה 800 ואחסנה כמעט 2500.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, זה המספרים לפי הקלה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ולפני ההקלה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אין לפני, הוא לא ביקש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין חלוקה לפני ההקלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אה, זה בעצם משהו חדש לגמרי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אין, זה מבנה חדש.

חבר הועדה מר שמעון חזן: יאללה שירה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, שניה, עוד שאלה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אליאור, לך לעבוד.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שמעון, עוד שאלה אחת. נעם ועידית, האם כשאנחנו מאשרים היקפים כאלה של אחסנה לעומת מפעל, אנחנו לא למעשה פוגעים באזור התעשייה ובתושבים? כי

שטחי אחסנה דורשים פחות עובדים ומפעל יותר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסכים איתך. אבל אני אומר, בכל הקטגוריה הזאת של החלק המזרחי הזה, של שלב א', נבנו רובם ככולם לוגיסטיקה. יש מעט מאד מפעלים. אבל אני אומר, בוא נשכיל אנחנו, ברצועה החדשה, המערבית, שלאורך כביש 40 לדאוג שהגובה יהיה גובה על פי התב"ע, אולי ניתן לבן אדם עוד מטר, שניים, אם זה דרוש לו, הקלה בגובה, אבל לא יותר מזה. כדי שלא ייבנו שם מפלצות לוגיסטיות אלא דברים אחרים שיתנו פרנסה לתושבים, אני מסכים איתך. אבל בגלל זה אני אומר, בוא נשמור על זה ברצועה הזאת המערבית ונגיד זאת הרצועה שהיא החזית של אזור התעשייה ושם אנחנו שומרים על זה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי. אנחנו רשאים להגיד שאנחנו לא מאשרים את התכנית בגלל שיש היקף כזה של שטחי לוגיסטיקה ואחסנה לעומת שטחי מפעל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הוא עומד בהגדרות, בשימושים והייעוד של הקרקע. אתה לא יכול להגיד לו מה לעשות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: הוא קנה את השטח, יש לו שימוש לשטח, הוא עומד בשימושים. זו לא הבעיה, אני מדבר באופן כללי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אנחנו לא יכולים לדרוש דבר כזה, נעם, לפי מה שאני מבין ממך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל למשל בחלק המערבי מותר שם מסחר, אז אני אשמח, אם אנשים יקימו שטחים מסחריים בגובה שמספיק, ה-12 מטר זה גובה שבהחלט מספיק, אם תיקח את רמי לוי או תיקח כל מרכז מסחרי אחר, הגבהים האלה הם גבהים טובים ואפשר לעשות שם מסחר, זה ייתן עובדים או מפעלים אחרים, לאו דווקא, וזה יהיה מצוין, ישמור שם על הגובה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, אז בסוף כן היה מבנה שלא אישרנו בו הקלה לגובה, זה היה נייר וקרטון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי, אז היה מבנה אחד שלא אישרנו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הוא גם בקו ראשון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הוא בפנים. את זוכרת למה לא אישרנו לו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רשמנו שאין הצדקה תכנונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אז אם היתה לו הצדקה תכנונית, אני יודע מה זה, זה בגלל שהוא לא ידע בכלל למה זה המפעל ולפי הוא משכיר וכו'. הוא עשה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אני רק מציינת את זה, אתם תחליטו מה שאתם רוצים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, חשוב לי להבין למה לא אישרנו לו.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הנה פה, הקלה בגובה המבנה, הוא רצה סך הכל 1.70 מטר, הוא לא רצה 20 מטר, לא אישרנו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה לא אישרנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי הוא לא אמר למה זה מיועד, הוא לא סיפק הסבר מה הוא רוצה לעשות שם. כאילו זה היה סתמי, אתה יודע, בלי שום דבר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שירה, את יכולה בבקשה לשלוח לי את הפרוטוקול הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, המפעל הזה שמוצג לנו עכשיו בתכנית הזאת, הוא בא ואומר שלטובת הלוגיסטיקה נדרש רובוט שהגובה המינימלי שלו זה 18 מטר, אתה מבין את ההצדקה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן, הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה היתה הצדקה שאתה אומר אוקי, אתה מבין למה הוא בא. הבחור פה בא וסגר 13.70, למה לא 15.60? למה לא 12.20? זה ככה היה, הוא לא ידע לבוא ולהסביר. ואז הוועדה באה ואמרה, אם אין לו שום הצדקה אז אנחנו לא רואים סיבה לאשר לו הקלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי. 100%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, מה אתם מחליטים?

חבר הועדה מר שמעון חזן: לאשר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני בעד. שירה, אני רק מבקש שתשלחי לי את הפרוטוקול הזה. אני רוצה לראות מה הסיבה שלא אישרנו את הבקשה של נייר וקרטון. ואני מודיע מראש, אם ההסבר שניתן פה על ידי נעם הוא לא ההסבר שניתן בישיבה, אני אתן להביא את זה למליאה שוב, את הנושא של בלדי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: חייבת להיות אחידות, אי אפשר פעם ככה, פעם ככה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני מסכימה, נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צודק לחלוטין, אני רק אומר שבאמת למעט המקרה הזה, כולם קיבלו,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני יכולה גם, כשנגיע לנושא הבא אני אפרוש ממכם, אני אקרא אם היה איזה משהו, אם גם לא היה איזה רובוט או משהו, ואני אעדכן אתכם, מקסימום תשנו את זה תוך כדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, אני אגיד לך, הבן אדם יותר מזה, מכיוון שהוא לא ידע מה הוא רוצה, הוא רצה לעשות סתם מבנה, סככה עם עמודים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי, יכול להיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את זוכרת שירה? שבהתחלה הוא אמר ואני לא אישרתי לו, אמרתי לו למה אתה עושה סככה עם עמודים? אין פה לא מקלט, לא זה, אין שימוש, שום דבר,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, לא נראה לי שזה היה זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אמר אני לא יודע למי אני אזכיר את זה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אליאור, כמו שאישרו את ביכורי השדה, אישרו את זה של האוטובוסים, אישרו את כל העולם בגבהים האלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין בעיה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, אבל אז אמרנו שזה לא היינו אנחנו. זה לא אנחנו אישרנו את ההגבהה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: תביאי להצבעה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, תנמק לי מה לרשום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי מה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לגבי למה אנחנו עכשיו כן מאשרים וקודם לא אישרנו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מתי לא אישרנו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: התכנית הזאת חוזרת לדיון, לא אישרנו אותה, אנחנו עכשיו מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם הרמנו את ההחלטה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אישרנו את כל ההקלות חוץ משלוש הקלות, ההקלה של הגובה, ההקלה של מיקום מאגר מים שהוא תיקן והקלה של הגדלת תכסית.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: סליחה שאני קוטע אותך, אני כבר לא הקשבתי לכם כי יצאתי החוצה, כי אני רואה נעם חוזר כמו איזה סרט נע, עידית אומרת את שלה, זה בסדר, אתם שואלים אותו אחרי 40 דקות מה לכתוב עכשיו, אז תכתבו ותתקשרו.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, רגע, ראש העיר.

(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואיפה שמעון?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, לאשר את ההקלות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה, אנחנו עם חבר וועדה אחד, רק עם אליאור?

חבר הועדה מר שמעון חזן: אני פה, אני מאשר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, צריך להיות מינימום שלושה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מוטי בחדר של ראש העיר, רק חשוב לי שהוא יהיה בהיוועדות חזותית.

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: אני מאשר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שירה, תשלחי לי בבקשה גם את הפרוטוקול של הדיון, שדחינו את הבקשה שלו.

(מר אליהו זוהר חזר לישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, אנחנו רק רוצים שתהיה החלטה מנומקת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אני לא אומר לכם שום דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צריך החלטה מנומקת, זה מה ששירה רצתה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אין לי בעיה, אני חושב שבהחלטה, אין לי בעיה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא רוצה עכשיו לנסח החלטה שתצביעו עליה, החלטה מנומקת כדי שתסביר למה אישרנו במקרה הזה ולמה החלטנו הפעם לאשר את ההקלות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני מבין את זה, פשוט לי היה קל ללכת עם הטלפון ולעבוד, יותר קל לי. פשוט נכנסים לי שיחות טלפון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ללו, גם אני יושבת עכשיו ולא עושה כלום.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר לא משנה, אבל אני לא יכול לא לעשות שום דבר, רק הלשכה שקוראת לי כל שניה אני צריך לצאת. אז אם יש לי טלפון,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז בוא נסגור את ההחלטה הזאת כי יש עוד תיקים אני מבינה, נכון?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, עוד שניים. אבל הם קצרים. נעם, לאשר את ההקלה להגבהת המבנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וכן את ההקלה בתכסית קרקע.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: את לא רוצה שנעשה תשובה לכל הקלה בנפרד? כי הרי סירבנו מנימוקים שונים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: טוב.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לאשר את ההקלה להגבהת המבנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לאשר את ההקלה המופחתת בהגבהת המבנה מכיוון שהמגרשים
(נשמע מקוטע)
(הפסקה בהקלטה בשל ניתוק החיבור לאינטרנט)

לאחר הפסקה נמצאים בישיבה נעם רווחה, נרדית אסלנוב, עו"ד עידית יפת, אליהו זוהר, מוטי יעקובוב, שמעון חזן, אליאור עמר ויורי רחמן)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, מה שאני אומר, עברנו על אחד שלא קיבל, ומופיע שם שאני בהתחלה אמרתי שאין לי בעיה מטר ומשהו שהוא ביקש, 1.70 מטר, לתת לו, זה לא משמעותי. ואז שירה הזכירה לי, כשעברנו על התכניות לפני זה אז עברתי על התכניות שלו וראיתי שאין שם שום הצדקה ל-1.70 מטר הזה. וכמובן שהם לא ציינו איזה שהיא הצדקה לנושא הזה, אז באנו ואמרנו שאנחנו לא מאשרים, אין פה הצדקה למה לקבל את ההקלה הזאת, למה סתם שהוא ישלם אפילו היטל השבחה סתם, אם הוא בעצמו לא צריך את זה? גם בתכניות שלו ובחתכים הוא לא נתן לזה שום ביטוי, זהו. הוא היחידי שלא, אנחנו נעביר לך את הפרוטוקול הזה. הנה, שירה העבירה לך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, תנסח החלטה מנומקת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני אומר, אני אומר ככה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, בנפרד לגובה ובנפרד לתכסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז ככה, אני אומר לגבי התכסית, ההחלטה לאשר את ההקלות לנושא התכסית והגובה מהסיבות הבאות: 1. היזם ניסה ככל יכולתו להנמיך את המבנה שדורש 18 מטר גובה מינימום לטובת הפעלת הרובוט שינוע בתוך המחסן וניסה להיצמד ולהקטין ככל האפשר את הפער בין הברוטו לנטו והנמיך את המבנה בכמטר מבקשתו הקודמת. מכיוון שהמבנה לא יהיה בקו ראשון של אזור התעשייה לכביש 40 הסמוך עקב רצועת המסחר לאורך הכביש, ממליץ לאפשר את הגובה הזה, גם ובשל היות המגרש נמוך משמעותית מהמגרש הסמוך לו בכ-2 מטר, וגם בשל העובדה שהמבנים שיהיו לאורך כביש 40 יהוו את חזית אזור התעשייה לכביש. אם שם נשכיל לשמור על הגובה לפי התב"ע, נשמור על חזות אזור התעשייה ועל החזית לכיוון הכביש. זה לגבי הגובה.
2. לגבי התכסית, נוכחנו שהקבלן הגדיל את התכסית עקב היצמדותו בקו אפס באישור השכן למגרש הדרומי לו ובקשתו להקלה של 30% לקיר אטום בחזיתות המזרחית האחורית והצפונית צידית, הקלות שלא היו מאפשרות להגדיל את, נקרא לזה מכסת החניות התפעוליות, כך שיוכלו לשמש בפריקה וטעינה. זהו.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מי יש לנו? אליאור, שמעון ומוטי. ראש העיר נמצא?

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: דקה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אפשר ששלושתכם תצביעו, זה מספיק. אני רושמת שמי שנוכח בהצבעה זה שמעון, מוטי ואליאור.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את הבקשה.

מס' 80

דף:

<u>ה ח ל ט ו ת</u>

(נידון כסעיף מס' 7 בדיון)

לאשר את ההקלות לנושא התכסית שהגובה מהסיבות הבאות:

1. היזם ניסה ככל יכולתו להנמיך את המבנה, שדורש 18 מטר גובה מינימום לטובת הפעלת הרובוט שינוע בתוך המחסן. וניסה להיצמד ולהקטין את הפער בין הברוטו לנטו ככל האפשר והנמיך את המבנה בכמטר מבקשתו הקודמת.

2. מכיוון שהמבנה לא יהיה בקו ראשון של אזור התעשייה כביש 40 הסמוך עקב שיווק רצועתהמסחר לאורך הכביש, יש לאפשר את הגובה הזה, גם ובשל היות המגרש נמוך משמעותית מהמגרש הסמוך לו בכ-2 מטר, וגם בשל העובדה שהמבנים שיהיו לאורך כביש 40 יהוו את החזית היצוגית של אזור התעשייה לכביש. אם שם נשכיל לשמור על הגובה לפי התב"ע, נשמור על חזות אזור התעשייה ועל החזית שלה לכיוון הכביש.

2. לגבי התכסית, נוכחנו כי הקבלן הגדיל את התכסית עקב היצמדותו לקו אפס באישור השכן למגרש הדרומי לו ובקשתו להקלה של 30 אחוז לקיר אטום בחזיתות המזרחית האחורית והצפונית צידית, הקלות שלא היו מאפשרות להגדיל את מכסת החניות התפעוליות, כך שיוכלו לשמש בפריקה וטעינה.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

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

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

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר. (* אליהו זוהר נכח בדיון לא נכח בהצבעה)

סעיף 2: מספר בקשה: 20190416 תיק בניין: 932800

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202008 בתאריך: 14/10/2020

מבקש:

- **העמותה למען הקשיש בשם עיריית קרית מלאכי**

שד בן גוריון 46 קרית מלאכי מיקוד: 8303639

בעל הזכות בנכס:

- עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

- יונתן שלום לוי

דרך היין 6 אשקלון מיקוד: 7847603

מתכנן שלד הבנין:

- רחימי יאיר

הדוגית 15 יבנה מיקוד: 8103802

מודד:

- אבנר שיאון

שד בן גוריון 14 אשקלון מיקוד: 7828113

אחראי בקשה:

- סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 220692499

כתובת הבניין: שד' בן גוריון 46 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2609 חלקה: 5 מגרש: 1

תכנית: 617-0499418

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	102.87	208.94

מהות הבקשה

תוספת למבנה מרכז יום קיים בהיתר מס' 950108, הכולל הגדלת חדר אוכל ומטבח, ושינויים פנימיים למבנה קיים בהיתר מס' 2000108 של מרכז פיס לקשיש באותו מגרש, כמו כן, הקמת קירוי חיצוני, גדרות, הסדרת קירוי חיצוני בדיעבד ותוספת פרגולות+תכנית בינוי.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 617-0499418
5/35/1 102/02/18 26/102/02/8 63/102/02/18
שטח חלקה רשום: 125996 מ"ר
שטח מגרש/תא שטח: 2110 מ"ר
יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות: 2+1 קומות
2 קומות מעל הכניסה הקובעת, 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 8 מ'.
שטח בניה מקסימלי: 120%
סה"כ שטח מתחת לקרקע: 40%

דף:

שטח בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 60%
שטח בניה למטרות שרות מעל לקרקע: 20%
תכסית מקסימלית: 60% מתא השטח
קוי בניין: כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי 5 מ׳.

הוראות בינוי:
תותר חריגה מקווי בניין לאלמנטים דקורטיביים של מבנים קיימים:

1. מקו בנין קדמי (דרום-מערב) לעמוד תמיכה של בליטת גג.
2. מקו בניין צדדי (דרום-מזרח) לקטע של קיר דקורטיבי.
3. תותר פתיחת חלונות בקו בניין 0 לכיוון חזית צפון-מזרחית.

- חומרי הגמר של הבנין יהיו מסוג עמיד כדוגמת אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס וכו׳ בשילוב עם טיח או שליכט צבעוני בתאום עם מהנדס המועצה.
- תותר בניית מרתף.

חניה
חניה תהיה בתחום המגרש עפ״י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר או בפתרון חלופי באישור מהנדס הוועדה.

תכסית מבוקשת: 1062.23 מ״ר המהווים 50.34% משטח המגרש.
קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי (דרום-מערב) 5.00 מ׳ (תותר חריגה לאלמנטים דקורטיביים של מבנים קיימים) קו בניין צדדי (צפון-מערב) 3.00 מ׳, קו בניין צדדי (דרום-מזרח) 3.00 מ׳ (תותר בליטת קיר דקורטיבי), קו בניין צדדי (צפון-מערב) 2.00 מ׳, קו בניין צדדי צפוני 3.00 מ׳, קו בניין אחורי (צפון מזרח) 0 מ׳ (תותר פתיחת חלונות)

דו״ח פיקוח מתאריך 12.01.2020:

1. יש סגירה עם גג, בין 2 המבנים לפי בקשה חדשה.
2. התוספות שביקשו לבנות לפי בקשה חדשה, עדיין לא בנויות.

<u>מ ה ל ך ד י ו ן</u>
(קובץ חלק_ראשון 13:54 – 36:20)

(גב׳ חיה הרטמן הצטרפה לישיבה)

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: ללו, חשוב שתקשיב, זה בית הקשיש.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: סעיף מספר 2 ברישוי. אין פה הקלה, אנחנו מביאים את הנושא לוועדת משנה בגלל שצריך לאשר פה את תכנית הבינוי.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: אוקי.

נציגת מ.יום לקשיש גב׳ נציגת מ.יום לקשיש גב׳ חיה הרטמן: תראו רק אם יונתן האדריכל נכנס.

(יונתן לוי הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בעצם מה שמדובר כאן, מדובר כאן על הגדלה, את יכולה להראות את התכנית הקודמת בבקשה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש פה שני מבנים שמחוברים פה עם רחבה מקורה. אין פה קירות, יש פה רק שער ומעקה. זה לאישור בדיעבד, זה כבר קיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני קצת אסביר את זה יותר. יש את הבניין שלמעלה יותר, זה מבנה הפיס הקהילתי שהיה בזמנו. ויש את החלק שלמטה, לאורך כביש בן גוריון. שני בניינים שביניהם, יש רחבה שבעצם מה שעושים, מקרים אותה ומגדרים אותה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: היא כבר מקורה, הם רק מאשרים מצב קיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, בדיוק ככה. זה לא היה חוקי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש פה כל מיני שינויים פנימיים בחדרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, פחות רלוונטי. ובעצם מה שהם עוד מבקשים, הם מגדילים את המטבח.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, יש פה תוספת של פרגולה ויש פה באזור האדום הגדלה של מטבח ויציאה לאזור ישיבה מקורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המטבח היה פה בחלק הצהוב והחלק האדום זו התוספת שהם עושים, מבקשים אותה. והם מבקשים גם כן תוספת, את החלק הזה שהיום יש פה איזה שבילי בטון כאלה, ביקשו לעשות רחבה שתצטרף לחדר אוכל, שאפשר יהיה לצאת מחדר האוכל ולשבת שם. הרחבה שהם מבקשים, רחבה מקורה עם קירוי בטון, עם עמודי בטון ובעצם רק מן גדר מסביב.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: נכון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מה שאתם רואים פה באדום אלה הן התוספות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למעלה בצד ימין זה הפרגולה, באמצע זה הקירוי, בצד שמאל,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הרחבה המקורה והמטבח. פה זה ביתן אשפה, זה לא ממש בניה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נעם, סליחה שאני קוטע אותך, שימי אמר לי שזה לא נכון. מה שהבנתי משימי, הבניה, מה שאנחנו בונים את החצר ההיא זה נכון, תוספת למטבח כן. השטח הפתוח הוא יהיה עם גדר ועם הצללת רשת שיוכלו לשבת הקשישים שם, לא מקורה בבטון הגג.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תסתכל, בתכנית זה מה שהם הציגו, קירוי בטון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה לא מקורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם מה שאתה אומר, בואו תגידו, אם אני מבין נכון, אז האמירה כאן היא בעצם לאשר את התכנית,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, האדריכל לא מחובר לישיבה, חבל.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: אני מחובר ואני שומע אתכם.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז אנחנו צריכים לראות אותך גם.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ומי זה אלמוג בן זקן? הוא לא הצליח להתחבר.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אולי הדברים לא הובנו כמו

שצריך, אבל אנחנו בגלל שאנחנו עושים את המרכז לתשושי נפש במבנה השני, כל השטחים הגדולים שלנו מצטמצמים. זה אומר שאין לנו מקום לקשישים, ולכן אנחנו צריכים את שטח הכינוס הזה כן שתהיה אפשרות לשים אפילו משהו ארעי כדי להוציא את הקשישים לפעילויות, לסגור את זה באיזה שהיא צורה. אז אנחנו כן צריכים שהוא ייכנס לנו להקצאת קרקע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: חיה, אני לא יודע מה את אומרת, אני רק יודע מה שדיברתי עם שימי. אני דיברתי עם שימי, הפרגולה שעשיתם בתוך המתחם זה עבור תשושי הנפש, עשיתם את זה כבר לפני שנה, אתם מאשרים את זה היום, זה בסדר. אנחנו בשבילם נעשה הכל. ביקשתם אז תוספת לחדר האוכל, קיבלתם. מה שצריך להיות בחוץ זה רשת וגדר מסביב, שתשושי הנפש יוכלו לשבת שם ליהנות מהמקום הנעים הזה. לא חייב תקרת בטון.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אבל זה אומר שאנחנו לא יכולים להגדיל את המקום וזה אומר שאנחנו נצטרך להגיש תכניות,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, איפה שאת מגדילה אין לך בעיה בכלל. יש לכם פה את הפתח מהצד להיכנס, לצאת החוצה, אם אתם רוצים, מהדלת הצדדית לכיוון הקאונטרי קלאב. אז אין לכם בכלל בעיה, אתם סוגרים את זה בגדר ורשת הצללה כמו בגני השעשועים שלא חם לילדים שם.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חיה, ממילא בסימון שלכם אין סגירה של דלתות של כל המתחם הזה, זאת אומרת אין משמעות לסוג התקרה.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אם אתם לוקחים את אותם בתי מתיחה שעושים בפארקים של שעשועים וכו', אז יש לכם את ההצללה ואז אפשר לשבת שם והרוח,

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: נעם, זאת אומרת שאת משטח הבטון על רמפה וכו', כל הדברים האלה נוכל להשאיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: משטח הבטון והרמפה אתה משאיר, נכון ראש העיר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, תשאיר, בטח.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אוקי.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: יש לי גם את הקיר, יש דופן אחת שמהווה כמו קיר כלפי בן גוריון, היא כמו חזית בעצם אם תסתכלו, האם אני יכול להשאיר גם את זה ומשם למתוח בדים?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: אוקי, אז אני בסך הכל מסיר את לוח הבטון שנשאר על גבי העמודים, מחליף אותו בחוטים מתוחים על גבי עמודי בניה קלה, זאת אומרת איזה שהוא ברזל,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, אתה יכול לשים עמודים כמו בגני שעשועים ולתפוס עם הצללות, איך שאתה רוצה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, הקיר הכחול שנמצא, שפונה לבן גוריון, אתה מאשר אותו?

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: תסתכלו בחזית, הוא מופיע בחזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה קיר בנוי, הכחול הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תצביע עליו, נעם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אין קירות, לא, רק גדר מסביב ועמודים להצללות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל גדר ממה, מאבן?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אין אבן, גדר רגילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גדר קלה, מתכת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, כן, כן.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: אבל בנספח הבינוי שלכם אתם דווקא מראים את הדבר הזה, אז זה קצת מוזר לי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, אני גם חושב, צריך המשך חזית כזה, כאילו זה המשך חזית רק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משנה, אין פה שום דבר בנוי, יורי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה לא שייך לחזית, זה לא משמעותי, כי אתה לוקח מתחם, אתה מייצר אותו איך שאתה רוצה, זה לא שייך למתחם בכלל.

נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: זה יותר בשביל אינטימיות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז תעשו משהו יפה. גדר חי, לאורך כל הקו הכחול ושבת שלום, הכי טוב לכם.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, רגע, יש למישהו שאלה? כי אנחנו רוצים לעבור לדיון פנימי.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אוקי. יונתן?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אליאור, מוטי, שמעון?

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: אני חושב שההוראות הן ברורות, אם יש לנו עניין כדי להתנגד לעניין, כן, אני לא חושב, לא נראה לי. אז אין לי כל כך מה לומר. עוד פעם, אם המשטח הזה, אני למשל, אתם סימנתם בצהוב שני קירות כחולים. תחשבו על זה שאני צריך להגן ולהפריד בין הרחוב למשטח הזה. איך שהוא אני כן אצטרך לממש איזה שהם קירות שם. אם לא אז המשטח הזה יהיה פרוץ לרחוב, זאת אומרת למה אני אעשה גדר? אם אני עושה גדר מסביב לכל המגרש אז הדבר הזה בטל בעצם. יש פה איזה בעיה תכנונית שתעלה, בינויית בוא נקרא לזה, שתעלה, וזה קצת בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יונתן, אנחנו נפתור את זה, בסדר?

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: טוב, אם אתה אומר שכן אז בסדר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש לי שאלה אחת, האם אתם מתכוונים להקים במקום מבנה קבע או שזה משהו ארעי?

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: בעיקרון חשבנו בעתיד, אבל כרגע לא. אנחנו לא נוכל לבנות מבנה קבע בצורה הזאת, נעשה משהו ארעי כזה, בשביל שהקשישים יוכלו

דף:

גם בחורף וגם בקיץ להיות במקום מוצל.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: יש גם את העניין של הכחול, בדיוק, אני צריך לספק להם מסלול מפנים המבנה אל האזור המתוח הזה, בוא נקרא לו מתוח בגלל הבדים. בצורה מוגנת משמש, גשם ורוח. זה סטנדרטים מינימליים, אני צריך קשר סגור, מקורה עד אליו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הבנתי. נעם ועידית, האם ההליך הזה בעצם אומר שהשטח הזה הופך לשטח, כלומר האם בעקבות ההליך הזה בעצם בעתיד העמותה תוכל לבנות מבנה קבע וזה יהיה, כלומר חלק המשכי להליך הנוכחי? או שעדיין יצטרכו לעבור הליך אחר ועדיין, סתם דוגמא, נוכל לקחת את השטח הזה, אם העירייה תרצה היא תוכל לקחת את השטח הזה לטובת משהו אחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בואו נעשה סדר, כרגע הבקשה, כי אנחנו לא רצינו לעכב את העמותה למען הקשיש, מאחר ויש כאן עניינים תקציביים שהעמותה למען הקשיש השיגה תקציב לזה. הבקשה היא בשם עיריית קריית מלאכי. העמותה למען הקשיש לא מוסדרת, היא עד היום בעצם אין לה חוזה הקצאת קרקע על הקרקע. מי שבעלים של הקרקע זה עיריית קריית מלאכי, לעמותה למען הקשיש אין חוזה הקצאה ולכן הם גם אפילו, פורמלית אין לה שום מעמד משפטי פה. עכשיו, אז קודם כל היא צריכה להגיש בקשה להקצאת קרקע, אני לא יודעת אם כבר הגישו או לא הגישו, הם שלחו לנו,

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: הוגשה לפני שנה כבר.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: עכשיו צריך לעדכן אותה, חיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, היו תבחינים, דיברנו, לדעתי מהמשרד שלי דיברו אתכם וביקשו,

חבר הועדה מר אליאור עמר: העמותה הגישה הקצאת קרקע כולל השטח שאנחנו דנים עליו היום?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מניחה שהם ירצו להגיש בקשה הכל על השטח, לפי מה שהבנתי, אם הם משתמשים בו. עכשיו לשלב את הבינוי יצטרכו היתר, אם הם ירצו לבנות שם. ואז יהיה דיון בוועדת הקצאת קרקע ואחרי זה במליאת מועצת עיר וועדת הקצאת קרקע היא רק ממליצה. האם אנחנו מקצים את זה לעמותה או לא מקצים את זה לעמותה. אבל כרגע הדיון הוא בבקשה להיתר בניה. על שם הרשות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רק אומר, כדאי שתזרזו את הנושא של הקצאת קרקע, כולל השטח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חיה, אני אמרתי להגיש בקשה חדשה כי רק לאחרונה אישרנו תבחינים שמאפשרים להקצות לכם.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אף אחד לא פנה אלי בשביל להגיש, אני הגשתי את הבקשה כבר בדצמבר 2019 ולא קיבלתי שום פניה מכם. אני כבר כמה פעמים ביקשתי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז בואי, לא נתווכח, אני לא יודעת מי אמר למה.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תגישו מחדש כדי שנריץ את זה. בסדר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: באמת תקדמו, כולל השטח הזה. כי חייב, כמו שאתם בעצם

מס' 87

דף:

אומרים כבר הרבה זמן,

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: אני צריך לציין, סליחה שאני עוצר אותך, אני חייב, אני רוצה לומר את זה ליד כולם. שהתכנון השונה הזה ייקח קצת זמן, חיה, אני מקווה שזה יעמוד בזמן האולטימטום שיש לנו, כי את יודעת, אנחנו בדקה ה-90,

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אני מאד מקווה, כי אנחנו על הקצה, על הקצה.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: השינוי לא ניתן בדצמבר, בדיוק, השינוי ניתן בדקה ה-90, זה כאילו להיות סופרמן קצת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו אנחנו בתקופת קורונה, הרשויות יותר סבלניות. גם הרשויות שמתוקצבות.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: נקווה, טוב, נראה.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל יונתן, התכנית עצמה לא משתנה הרבה, אתה בעצם רק מבטל את הגג ואת הקירות האלה ובחישוב שטחים רואים את המלבן הזה של הקירוי.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: אין לי איזה שהוא אישור שיצוץ לי, אני מקווה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נצטרך להכניס את זה שוב פעם לדיון.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: וצריך להגיש שוב, בדיוק, ולהגיש שוב במקוונת, שזה גם זמן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה יצטרך לחזור לדיון שוב פעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, יגיש את התכנית מתוקנת. הוא יקבל החלטה, בהחלטה יהיה כתוב שזה לא כולל את הקירוי הזה, והוא יתקן את התכנית בהתאם להחלטות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: וזה יחסוך לנו דיון בוועדה לגבי ההגשה העתידית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה לא תצטרך עוד פעם להגיש, זו ההחלטה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, אם הוא רוצה בעתיד להגיש מקורה הוא אומר, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעתיד כן.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: לא, לא, אני מדבר על עכשיו, על הבד המתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על עכשיו אתה לא צריך דיון בהחלטה נוספת. הפעם הבאה שיהיה דיון זה מתן היתר.

עורך הבקשה אדר' יונתן לוי: טוב, אז להגיש במקוונת זה רק יהיה כל הזמנים הפרוצדורליים של המערכת המקוונת, זהו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, בדיוק.

נציגת מ.יום לקשיש גב' נציגת מ.יום לקשיש גב' חיה הרטמן: אוקי, בסדר גמור.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז מה אנחנו אומרים? אנחנו מאשרים? אנחנו למעשה לא מאשרים את תכנית הבינוי, אנחנו מבקשים שהם יבטלו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו מאשרים את התכנית בקונסטלציה שמסירה את הקירוי מעל הרחבה המערבית, לרבות הקירות,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תכנית הבינוי מאושרת. יש להסיר את הקירוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קירוי הבטון, את הגג בעצם, מעל הרחבה המערבית, בסדר? לרבות הקירות המפרידים בין המבנה והרחבה לרחוב בן גוריון.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא הבנתי, מה אתה בעצם אומר, שמה שהם יבנו יהיה בלי גג? לא הצלחתי להבין.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חלק יהיה עם. הרחבה בין הבניינים יש קירוי. החלק הזה יהיה רק עם הצללה, לא משהו מבונה גדול. אנחנו רוצים לראות, הרעיון הוא שאנחנו רוצים לראות איך זה מתקבל עם הקאנטרי קלאב, לא ליצור פתאום איזה משהו שמסתיר את הקאונטרי קלאב או לא קשור לקאנטרי קלאב.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה מטר בעצם הם הולכים לבנות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כמה הם הולכים לבנות? אפשר לראות בשטחים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: למעשה כל האזור הזה הופך להיות לא מקורה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מקורה, הוא מקורה,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, היום הוא מקורה, אנחנו לא מאשרים אותו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, מאשרים אותו בקירוי קל.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בקירוי קל, בהצללה, ביריעות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: וגם הקירות האלה פה מתבטלים, כל מה שבצבע כחול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אני הבנתי שראש העיר מסכים לגדר, רק לא גדר בטון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם הם לא ביקשו גדר בטון, הם ביקשו גדר קלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם לזה הוא לא מסכים? אתם הגדרתם את זה כגדר בטון, אז אם זה גדר קלה יכול להיות שהוא מסכים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם לא הגדירו את זה כגדר בטון, הם הגדירו כגדר קלה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אנחנו מאשרים להם את הגדר הקלה, מאשרים אותה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש גדר קלה מסביב לרחבה הזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, גם אני הבנתי שמדובר על גדר בטון ולא גדר קלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, הנה רשום פה, תסתכלי, מעקה קל, תקני ובטיחותי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מאמינה לכם, רק אני אומרת שזה מה שהצגתם, לכן ראש העיר אולי לא הסכים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: פה יש קיר שהבניה שלו לא מאושרת. כל הכחול הזה זה בטון, כל זה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רוצה שניה להבין, מה שאנחנו דנים עליו ומאשרים עכשיו, מה שאתם ממליצים לאשר, זה מה שביקשו או שאנחנו,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא, זה לא מה שהם ביקשו. הם רוצים את כל זה מקורה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בגג בטון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, כל זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הם ביקשו גג בטון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני אראה לך בחתך.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני אסביר לכם משהו, חכו רגע.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: למעשה כל התקרה הזאת מתבטלת, פה יהיו יריעות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל הם אמרו שהם בונים משהו זמני, לא קבוע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אני אומר זמני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בטון זה זמני?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רצפת בטון הם יכולים לבנות, אבל לא את התקרה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שירה, אבל יש שם חלק של כניסה, זה גם בלי קירוי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה האזור של המטבח, עם קירוי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, קדימה בבן גוריון, יש חלק כזה עם קירוי, לא המשטח המרובע.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה רשום פרגולה, זה לא קירוי. זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, תגדילי. יש פה קשת כזו בנפרד בכניסה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בין המבנים, זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, זה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה היום מקורה. זה מאושר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני אסביר לכם, חבר'ה. תשושי נפש, הם נמצאים בקו המזרחי פחות או יותר ואז הם רצו לקרות איזה מקום שיוכלו לשבת שם כל היום. כלומר במשך היום. הם עשו את הקירוי הזה לפני איזה שנה וחצי בערך ומאשרים את זה רק היום. כלומר שטח מאד ענק נתנו להם שם, והצד השני עכשיו שהם ביקשו להגדיל את חדר האוכל עם המפתח, אז מה שאתם רואים באדום. ומה שהם רוצים עוד, שאם הקשישים האלה רוצים לצאת קצת החוצה, שיהיה להם נעים. נתנו להם מבחינתנו את המרחב הגדול הזה, שיוכלו לשבת שם וליהנות, ובמקביל לנסות לייצר מנגנון של צמחיה שם, הכל, שיהיה להם יפה ונעים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולא תקרת בטון, והקירות כאן, שירה, הקירות שמסומנים בכחול,

חבר הועדה מר אליאור עמר: במקום תקרת בטון, תקרה זמנית, ארעית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה ההבדל בעצם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זהו, זה ההבדל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ופה מה מוצג, בתכנית על הגדרות לבן גוריון, בגבול בן גוריון, הפסים הכחולים הארוכים?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה ביתן אשפה, המקווקוו פה זה גבול מגרש. אין פה גדר. זה רחבה פתוחה. אין פה גדר.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לך את זה רשום, שירה, או שאת רוצה לרשום את זה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני אקריא מה רשמתי. תכנית בינוי מאושרת, יש להסיר את קירוי הבטון מעל הרחבה המערבית, לרבות הקירות המפרידים בין המבנה לרחבה ברחוב בן גוריון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה, בסדר גמור.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: איך אתם מצביעים, פה אחד?

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, ואם במקום זאת ציליה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, רשת צל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי, אז צריך לציין בהחלטה שניתן להציב רשת צל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא הסכים עם משהו אטום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, רשת צל פטורה מהיתר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא משנה, אם הם מגישים כבר היתר, שיכניסו את זה בתוך הבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה תכנית בינוי, אתה רוצה בתכנית בינוי איך זה יראה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: פה אחד כולם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה אחד, כן.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את הבקשה.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: שניה רגע, פה רק אם אפשר שהאיגוד יהיה חלק מגיליון הדרישות בשלב ההיתר בגלל הנושא של המטבח והשפכים, יצטרכו פה מפריד שומן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, כל בקשה שהיא לא בית מגורים עוברת אליכם.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: בסדר גמור. תודה.

<u>ה ח ל ט ו ת</u>

(נידון כסעיף מס' 6 בדיון)

החלטה: לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להסרת קירוי גג הבטון מעל הרחבה המערבית לרבות הקירות המפרידים בין רחבת המבנה לרחוב בן גוריון, ניתן לבקש קירוי מרשת צל.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.

סעיף:3 מספר בקשה: 20190616 תיק בניין: 214800

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202008 בתאריך: 14/10/2020

מבקש:

- **תורן הבית שלך בע״מ**
  התאנה 247 צפריה

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
  יפו 216 ירושלים

עורך:

- רמזי זריק
  רמב״ם 15 באר שבע

מתכנן שלד הבנין:

- בן זקן אלמוג
  רמב״ם 15 באר שבע

מודד:

- אבו ריא ראמי (חוצה הנגב בע״מ)
  שד רגר יצחק 37 דירה 28 באר שבע

אחראי בקשה:

- סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 7871977263

כתובת הבניין: מבצע יונתן 5 קרית מלאכי **שכונה: נאות הכפר**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 304 יעוד: אזור מגורים ג׳;
גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 304 יעוד: אזור מגורים ג׳

תכנית: 160/02/18, 117/03/8

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח״ד
אזור מגורים ג	בניה חדשה	3549.12	1138.04	34

מהות הבקשה

הקמת 2 מבני מגורים בני 5 קומות כל אחד, סה״כ 34 יח״ד, הכוללים ממ״דים, גזוזטראות, מרפסות, פרגולות, גדרות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח״ד, כך שיהיו 34 יח״ד במקום 30 יח״ד.
2.הקלה לתוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות במקום 4 קומות, המותרות עפ״י תב״ע.
3.הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה״כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 1060 מ״ר במקום 560 מ״ר המותרים עפ״י תב״ע.
4.הקלה להוספת שטח שרות בשטח של 80 מ״ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
5.הקלה מהוראות הבינוי כך שלא יהיו דירות דופלקס בקומות העליונות.
6.הקלה מהוראות הבינוי לעניין שטחה המינימלי של מרפסת בקומה 3, כך שתפחת מ-25 מ״ר.
7.הקלה מהוראות הבינוי לעניין הקמת פרגולה, כך שתהיה מעל 12 מ״ר לדירה.
8.הקלה מהוראות הבינוי לעניין גובה 0.00, כך שיהיה 64.70 בבניין מס׳ 1 הצפוני במקום 65.20, ו-66.00 בבניין מס׳ 2 הדרומי במקום 65.65.
9.הקלה להגבהת גדר דרום מערבית, כך שתהיה 3.30 מ׳ ממפלס הקרקע הנמוך ביותר, במקום עד 1.20 מ׳ גדר בנויה המותרים לפי תב״ע.
10.הקלה להגבהת גובה גדר מזרחית לכיוון הרחוב, כך שתהיה בגובה של 2.00 מ׳ במקום

דף:

1.50 מ׳ המותרים לפי חוק.
11.הקלה להגבהת גובה גדר דרומית, כך שתהיה בגובה של 1.85 מ׳, במקום 1.50 מ׳ המותרים לפי חוק.

הבקשה נידונה בישיבה מס׳ 202008 בתאריך 14.10.2020 ומובאת לדיון חוזר בעקבות הוספת הקלות: 1. הקלה לתוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות במקום 4 קומות, המותרות עפ״י תב״ע.
2. הקלה להוספת שטח שרות בשטח של 80 מ״ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

<u>תמצית זכויות במגרש:</u>
שטח המגרש: 3995 מ״ר
מס׳ תב״ע: 160/02/18
יעוד :אזור מגורים ג׳
מספר קומות: מעל הקרקע: 4 קומות
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3550 מ״ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 560 מ״ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 500 מ״ר.
סה״כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 4110 מ״ר.
מתחת לקרקע: 500 מ״ר.
תכסית מירבית: 1360 מ״ר.
מס׳ יח״ד מירבי למגרש: 30 יח״ד.
קוו בניין: 5 מ׳ (וכמסומן בתשריט מצב מוצע)

תנועה:
הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס׳ 1 ומכביש מס׳ 2.
חניה:
החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .
-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.
-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.
תכליות ושימושים:
ישמש להקמת מבני קומות משותפים למגורים.

- לכל דירה בקומת הקרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ״ר.
  תותר הצמדת מרתף לדירה צמודת קרקע בשטח מירבי של 50 מ״ר.
- דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 3, 4)
  בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ״ר לכל דירה.
  בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ״ר לכל דירה.
- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכסית המבנה. גובה מירבי של המרתף 2.30מ׳ נטו.
  לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס״מ מפני הקרקע.
- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ״ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
- מחסנים:
  תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד.
  גודל מחסן מירבי יהיה עד 6 מ״ר ליחידת דיור אחת.
  שטח המחסנים ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

מס' 94

דף:

לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
המחסנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
יותר שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.
השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים, כגון: פינות צל, משחקים וכד'. אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגינון ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.
הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:
לא תותר הקמת קומת עמודים.

- מפלס רצפת הכניסה 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%
תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג הרעפים והגג השטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש השכן.
- 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.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי .
- 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 בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה , ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים(לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.)
- גמר הבתים :חיפוי חוץ קשיח(כגון :אבן , סיליקט וכד) 'שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- במגרש 304 יותר לפצל את הבינוי למקסימום 3 בניינים נפרדים.
החניות יפוצלו לפחות לשני אזורים נפרדים בכל מגרש.
- לא תותר הבלטת מרפסות או הבלטה אחרת מחוץ לקווי הבניין בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

קווי בניין מבוקשים:
קו בניין 5.00 מ' לכל הכיוונים.
תכסית מבוקשת: 1116.01 מ"ר.

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202005 מ: 21/06/20 :
(קובץ zoom0338
קובץ zoom0339 התחלה – 6:07)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: תקשיבו, אנחנו מתחילים מסעיפים 5 ו-6, כמו שאמרתי לכם, זה הבניינים הראשונים של הבניה הרוויה בנאות הכפר.

(המוזמנים נכנסים לישיבה)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: תגידו שמות שלכם לפרוטוקול.

מס' 95

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: רני נווה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אלמוג בן זקן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אלמוג בן זקן, אתה האדריכל?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אני מנהל המשרד, האדריכל בוועדה במחוז דרום, אז אני אציג את זה. יש HD?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו פה את מה ששלחתם.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, עשיתי לך מצגת אתמול.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה החברה? תספר לנו.

יזם הבקשה מר רני נווה: חברת תורן. חברת בניה. בונה היום קרוב ל-300 יחידות דיור. סיימנו פרויקט באופקים, סיימנו פרויקט במרכז שפירא, מחיר למשתכן. הסתיים בצורה יפה. יש לנו בקריית מלאכי, באריאל, בשדרות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יש לכם בקריה, איפה?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה מה שאנחנו מציגים עכשיו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: על יד האצטדיון.

יזם הבקשה מר רני נווה: תיכף נציג את המיקום והכל. הפרויקט הוא מחיר למשתכן ראשון. אני רוצה רגע להגיד לחברי המועצה רק כמה מילים על מחיר למשתכן. היתה כבר הרשמה, היתה כבר הגרלה, לפי הנתונים שאצלנו בערך 70% הם בני הקריה שזכו בפרויקט שלנו, לא יודע, יש עוד פרויקט, הוא לא קשור אלינו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה נתונים מדויקים?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן, מהטבלה שיש אצלי. עכשיו אני רוצה רגע להביא מחיר, סתם שתבינו רגע, בסדרי גודל בכמה יקנה בן קריה דירה פה. דירת ארבעה חדרים, 108 מטר עם 14 מטר מרפסת, הוא יקנה אותה באזור 840,000 שקל. שזה במקום היום 1.2 מיליון ויותר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה סופי 840 או שזו השערה?

(מר מוטי יעקובוב נכנס לחדר הישיבות)

יזם הבקשה מר רני נווה: זה לא סופי. אני עשיתי את המדד, הוספתי עוד קצת ויש לו גם מענק של 40 שהוא מקבל מהמדינה, זה לא קשור אלי. בקיצור יקנה אותה באזור 800,000 שקל, זה כמעט 400 פלוס מתחת למחיר. זה מה שזה מביא הדבר הזה, זו בשורה למי שזכה ולמי שעכשיו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אין ספק. מעניין איך יהיה הבניין בנוי.

יזם הבקשה מר רני נווה: כמו שאתה רואה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: באיזה רמה?

יזם הבקשה מר רני נווה: אז תיכף נדבר על הסטנדרט. אגב, אנחנו חייבים לבנות בסטנדרט גבוה,

דף:

אחד כי יש סטנדרט שמחייב אותנו מהמדינה. והדבר השני,

חבר הועדה מר שמעון חזן: אה, זה מחיר למשתכן?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, 840,000.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כמה יחידות דיור יש?

יזם הבקשה מר רני נווה: 48, מתוכן 34 משתכנים. וזה בדיוק מה שאני בא להגיד. אני חייב לבנות בסטנדרט גבוה, כי אם אני רוצה למכור את הפנטהאוז לבן אדם לא מחיר למשתכן, אני חייב להציג לו סטנדרט שנראה כמו שצריך, אני צריך להראות שהבניין ייראה כמו שצריך, כי בן אדם לא ישלם לי, אם הוא יראה שאני בונה פה סתם.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה אבל לא יותר גבוה? סתם שאלה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה לא תעשה מטבח שונה פה ומטבח שונה בפנטהאוז?

יזם הבקשה מר רני נווה: יהיה סטנדרט שונה, הסטנדרט של משתכן הוא קבוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפי התב"ע הוא צריך ארבע קומות, רק ארבע קומות, הוא מבקש הקלה לקומה חמישית.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ארבע קומות הבניין?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה מעליות?

יזם הבקשה מר רני נווה: מעלית אחת. 14 יחידות דיור.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יש מחסנים?

יזם הבקשה מר רני נווה: בחלק מהדירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם תראו, תראו את זה.

יזם הבקשה מר רני נווה: אבל יש מחסנים קומתיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מחסן, יש בקומה ארבע דירות, הוא עשה מחסן משותף לכולם, 12 מטר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ממ"דים בכל דירה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל אנחנו קיבלנו החלטה בעבר שצריך להיות 3 מטר לכל דירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הוא עשה 3 מטר לכל דירה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל לא כקומתי, צמוד אמרנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר לאשר את זה כקומתי, יש לזה גם את היתרונות שלו.

יזם הבקשה מר רני נווה: אגב, אם זה פרטי הוא משלם על זה, אם זה קומתי אני לא יכול לגבות

ממנו כסף. הוא מרוויח ממני משהו שאני,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אגיד לך מה העניין, גם אם זה קומתי, הרי כולם מכירים בקומה אחד את השני ואין בעיה שמישהו יגנוב, אתה תשים את הדברים שלך שם. אף אחד לא ינכס לעצמו את המחסן ויפתח אותו אחרי זה וירחיב את הדירה שלו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: רק שלא ישים מכולת שם.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: טוב, אתה יכול או שאני אציג את הפרויקט?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: חניה לכל דירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, תני לו להציג ואחרי זה נוסיף אם יהיה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה חניות לדירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא יציג את הכל, בדיוק אותו סטנדרט שקבענו. יש לו חניה וחצי לכל דירה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה המינימום שקבענו.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש לך תקן של 1.5.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה המינימום שקבענו, זה לא הסטנדרט שקבענו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עשינו פה הנחיות מרחביות באחת הישיבות שבהן קבענו בכל שכונה מה היה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מינימום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל בשכונה חדשה אתה יכול לדרוש יותר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: חניה וחצי.

(מר אליהו זוהר נכנס לחדר הישיבה)

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: בוקר טוב, שבוע טוב. אני אציג פה בפניכם שתי בקשות להיתר, מגרשים 304, 305. אני אתחיל, כמו ששירה אמרה, ב-304. מגרש 304 בעצם מתפרס, אם אתם תראו אותו פה, הוא בעצם על שני המגרשים הללו. אתם רואים אותו פה, זה המגרש עצמו. זה מגרש 304. 304 הוא בעצם שני בניינים זהים כאשר הם פונים, המרפסות פונות לרחוב הראשי. כאן, באזור הזה, האזור התחתון מצד ימין יש לנו פה בעצם את אצטדיון הכדורגל וכאן כל האזור הבנוי הזה, זה כבר שכונה קיימת. מבחינת הבינוי,

יזם הבקשה מר רני נווה: אלה הבניינים של בן אהרון שנמצאים כאן, בהמשך זה הכדורגל וזה החיבור בעצם, זה נקרא מבצע יהונתן, הוא מתחבר מבן גוריון להרצל. הכביש הזה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: רגע, עוד פעם בבקשה.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה בן אהרון, רחוב בן אהרון שהבניינים שקיימים פה בסוף, זו הכניסה מבן גוריון, זה התחבר בסופו של דבר להרצל. בין בן גוריון למיני זול שם, המכולת, עד להרצל.

מס' 98

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לך להראות איפה זה ממוקם בשכונה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: תרשים סביבה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: תרשים סביבה יש לי בתכנית.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נעם, תפתח אצלך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הייתי פותח, אבל הוא מחובר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא משנה. יש בנאות הכפר את הבתים האלה שנמצאים פה קרוב למה שוקנין בנה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הבניינים האלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה ארבע קומות היו. אחר כך, מה שאתה מכיר של מי שהראה לנו זה שתי קומות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתם הצמודים לבניין של וקנין, לארבע קומות?

יזם הבקשה מר רני נווה: נכון. פה זה הבניינים של בן אהרון, הכניסה היא מפה. זה הבניינים פה, האחרון הוא בערך מול המגרש כדורגל.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתם המרפסות שלכם מול המרפסות שלהם?

יזם הבקשה מר רני נווה: נכון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הבנתי. שם זה היה ארבע קומות?

חבר הועדה מר אליאור עמר: איזה וקנין יש שם ארבע קומות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, תשע קומות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תשע, אבל הוא בונה מאחורנית של וקנין.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ממש על הכביש?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא. בן אהרון, הבניין, אתה נכנס אליו. הגב שלהם, כלומר הוא הולך לכיוון השטח של אורות, אז זה מאחורה כאילו. הם עכשיו ארבע קומות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, תסתכל, זה בן אהרון,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני יודע במה מדובר, אני רואה את זה כל בוקר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בן אהרון וזה הבניינים של יעקב וקנין. הוא, הבניה שלו, שלושת הבניינים זה פה. בסדר? יש אחר כך עוד, אבל הם בשלב השני שייגמר הוא שמתנגד שם לזוז מהשטח.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הם קרובים לכביש של בן גוריון.

מס׳ 99

דף:

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זה לא לבן גוריון.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, בטח, בטח.

יזם הבקשה מר רני נווה: כן, כן, הכניסה היא מבן גוריון.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: פה.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, הם לא לכיוון ויצמן הרצל כל האזור. זה השניים בונים שם.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: אז מבחינת בינוי אנחנו מדברים פה על מגרש 304, אנחנו מדברים פה על חמש קומות, קומת קרקע פלוס ארבע קומות נוספות, כאשר הקומות העליונות, כמו שאתם רואים, הן מדורגות כלפי הרחוב הראשי הקיים. מבחינת כניסות, יש לנו פה שתי כניסות, במתחם הזה ב-304 אפילו יש שלוש כניסות. יש לנו כניסת רכבים מהרחוב הפנימי, עשינו גם כניסה בהנחייתו של נעם, כניסת הולכי רגל לכל בניין, כאשר יש לנו פה, תסלחו לי, ההדמיה עוד לא מעודכנת, אבל גם פה יש לנו, בתכנית רואים את זה, בהגשה, יש לנו גם פה בניין, כניסה למתחם 304 וגם כניסה ל-305 הולכי רגל בנוסף לרכבים.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זאת אומרת עשינו הפרדה בין הולכי רגל, שלא ייכנסו מהחניה.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: יש פה תנאי שירות באמת טובים. אין לנו כניסה אחת למתחם. הרבה מאד פעמים אנחנו מייצרים כניסה מאזור הרכבים, שפה היא לא מתקיימת אלא אנחנו יצרנו, כמו שנעם אמר, אנחנו יצרנו בעצם עוד גישה למתחם. ובעצם נתנו להם רמת שירות יותר גבוהה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: החץ מצד ימין מה זה, כניסה מכיוון שטח ציבורי?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: הולכי רגל.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: שצ״פ ומשם, להולכי הרגל.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: תגיד לי ואיפה הפחים שלכם?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: הפחים בעצם יהיו פה, במתחם הזה הם יהיו פה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה פחים לבניין? זה מוטמנים, כן?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: מוטמנים, לפי הנחיות שלכם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: מה שניסים גלעם ביקש מהם. יש לו תקן שאומר כמה נפח צריך להיות לכל יחידת דיור והם עשו את זה לפי זה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז איפה ניסים, ניסים עוד פה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: כשהוא מוציא את ההיתר הוא צריך לקבל את הנתונים לפי הקריטריונים שאנחנו מכתיבים לו.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: יש לנו לאריזות 250 ליטר, יש לנו לבקבוקים עוד 250 ליטר. יש לנו שני פחי אשפה טמונים בכניסה שהם בעצם לרחוב, מפה, מהחלק העליון פה. ממש פה הם טמונים

מס׳ 100

דף:

כדי שבעצם המשאית,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא תצטרך להיכנס לשטח.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: בדיוק. כדי שלא תצטרך להיכנס לשטח, הזרוע שלה הוא עד 5.5 מטר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: וזה על השטח שלכם או שטח ציבורי?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: בתוך השטח שלנו. הכל בתוך השטח שלנו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא אמורים לעשות,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אין, לא.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה שדיברנו,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: זה לא, זה ארבע קומות.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: תגיד, הגגות, אני רואה שהם ריקים.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: יש לך שם את הקולטים. דוודים יהיו במסתורי כביסה.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

חבר הועדה מר נדב ויצמן: איך יהיה הכביש? הרי יצטרכו לחנות בחוץ, איך זה יהיה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא, לא חונים בחוץ, למה?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כי מישהו שיש לו שתי חניות, מה הוא יעשה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אה, והוא לא קנה, שתי מכוניות, אז יש חניות בחוץ.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יש חניות בחוץ?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: יש חניות גם פה בצד לאורך הכביש וגם בפנים.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: נעם, מה עם הגגות? שלא ימכרו אותם אחר כך, כמו בנק לאומי.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה שומע? הרי כל משפחה מקבלת חניה אחת,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, יותר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: חניה אחת.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: חניה וחצי.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: יותר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מי שיקנה, תקשיב, מי שיקנה יקבל יותר, אבל כל משפחה מקבלת חניה אחת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא יכול להיות.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא. רוב המשפחות מקבלות שתי חניות. זה תקן של חניה וחצי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אגיד לך, התקן הוא 1.5, אם הוא מבקש שבס זה 1.8.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: על השבס.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נכון, על השבס, בטח, 1.8.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר. נגיד יש בניין של עשר דירות ויש 15 חניות, עזוב את השבס רגע, בסדר? חמש דירות יקבלו שתי חניות וחמש דירות יקבלו חניה אחת, אוקי? בסך הכל,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עכשיו החמש דירות שמקבלים חניה אחת ויש שתי מכוניות, איפה הם

חונים? יש לנו מקומות חניה שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בטח, הנה, מראים לך פה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: או שיתחיל שם גם בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, למה?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אני שואל אותך, אתה בטח,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני מסתכל מבחינתי בשבס, זה מה שאני מחפש. הרגיל נתתי 1.5, שבס נתתי 1.8,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל יש פה שבס? אין פה שבס.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש פה שבס.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח. שיהיה לו כלכלי, זה מהתחלה, שהיה כלכלי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: קודם כל, כשהוא ניגש למכרז זה היה אמור להיות כלכלי, אם לא, הוא לא היה ניגש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תנו לו להסביר, הוא יסביר לכם בדיוק ואם יש שאלות,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל יש פה ארבע יחידות דיור תוספת.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אני אסביר לך איך זה עובד. מבחינת שבס בתב"ע אנחנו מחויבים ל-30 יחידות דיור, כאשר הגדלנו על שני הבניינים האלה עוד שתי יחידות דיור, זו בעצם נגזרת של תוספת קומה שביקשנו. אנחנו על ארבע קומות וביקשנו בהקלה שאתם רואים את הקומה החמישית. יש לנו סך הכל שתי דירות. על השבס, על ה-30 יחידות דיור זה בעצם תקן חניה 1.5. זאת אומרת 30 כפול 1.5.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל הוא אומר 1.8.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: ה-1.8 רק לשבס.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רק על התוספת?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: על הארבע יחידות אתה מבקש עוד, תקרא לזה כמו עונש ליזם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: תראה, אבל ה-1.5 זה המינימום שלנו. אז תהיה לנו בעיה בחוץ.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אתה יותר מחמיר מהרבה וועדות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תקשיב, אנחנו מחמירים ב-1.5, אתה רואה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני לא אכפת לי מהשאר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נכון, אז החמרנו פה אנחנו, ובשבס גם בדרך כלל מקבלים שבס של כחלון, אמרתי להם מי שירצה שבס זה 1.8. אז היחידות האלה של השבס הוא משלם לך,

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: מה שמך?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני נדב, נעים מאד.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: נדב. אם תראה ברחוב של מבצע יהונתן, יש לך באמת מפרץ חניה מאד מאד גדול.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אתה יכול להציג את זה במקרן שכולם יראו?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עדיף במקרן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה חניות בפועל יש שם בכל הפס הזה?

יזם הבקשה מר רני נווה: הכל מסודר, זה הדמיה, יש לך את זה מסודר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אני אומר, כמה חניות, כדי לדעת.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אם תראה, זו בעצם התכנית פיתוח המעודכנת האחרונה, נעם, זה כבר אחרי שעברנו אתכם. אז אתם רואים, אני רק אחזור ואדגיש. פה בעצם יש לנו כניסה של הולכי רגל מאזור השצ"פ המשותף. אני אקשקש בעט אדום. כמובן יש לנו גם מהצד השני כניסה לבניין עצמו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא הגדיר את החצרות בדירות גן ועשה כניסה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: שטח משותף. וגם בנוסף, אנחנו אחר כך נדבר על 305, אבל גם פה, רק לשים את הקטנה, יש לכם גם פה כניסה למתחם של 305, כניסת רכבים מלמעלה. ופה, אם תראו מבחינת חניות יש לכם את כל האזור הזה שהוא בעצם חניה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה חניות יש שם?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אני לא יודע לענות לך, זה לא שלי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה בשטח המגרש שלך?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, זה מבחוץ. זה הרחוב.

מס׳ 103

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: 11 בערך.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז זה חניות ברחוב.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: נוספות.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: חברה, הוא עומד בתקן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, בסדר. אבל אנחנו,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זה התקן שאנחנו פה הגדרנו לעצמנו,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אתה מבקש ממנו עוד להוסיף.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, אנחנו לא מבקשים ממנו. אני אומר התכנון שלנו זה שלא יהיו לנו שם בעיות חניה, על זה אני מדבר, אני לא מדבר עליו.

יזם הבקשה מר רני נווה: אז תסתכל רגע, פה אני עומד בתקן,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: האם אנחנו מצפים עכשיו לבעיות שם?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אתה צריך לעבוד לפי התקן, זו הכוונה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: התקן הוא מינימום 1.5.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל אנחנו יכולים להחליט אחרת.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, זה המקסימום.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: התקן המינימלי הוא חניה אחת לדירה, זה התקן.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: הארצי אחד לאחד.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: קיבלנו את המקסימום מבחינתנו.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בעבר היה 1.2 לדירות שהן מעל 120 מטר, ביקשו 1.2. אנחנו החמרנו פה, הגדרנו לעצמנו שאנחנו רוצים חניה וחצי לכל יחידת דיור,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בגלל הבעיות שיש פה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: באשר היא, לא משנה כמה מטראז׳ היא, בסדר? זה מה שהגדרנו. ובאנו וקבענו שמי שיבקש שבס, אנחנו ממנו נדרוש עוד אפילו יותר, 1.8. אין 1.8 ועוד 1.8 על שתי דירות, יש 3.6, ארבע חניות הוא הוסיף לדירות האלה, שתי חניות לדירה, בסדר? זה מה שהוא עושה.

יזם הבקשה מר רני נווה: לגבי השאלה שלך, הוא שואל ביום יום. בסוף יגור בן אדם, כל המפרץ הזה, אתה רואה אותו? סתם, אני לוקח את הגודל של החניה הזאת, זו חניה כפולה לצורך העניין, אני לוקח את הגודל הזה, עשיתי פחות או יותר, יש פה בין 11 ל-12 חניות מבחוץ, רק לבניינים האלה. ויש להם כניסה, כלומר מפה הוא מחנה, הוא נכנס מפה לבניין, וכנ״ל מפה לבניין. ולכן בסוף אתה מדבר, עזוב את התקן, מה שנקרא תן לי תכלס, אז בתכלס יש לו פה מפרץ וזה עוד לפני, גם במבצע ליטני יש

מפרצי חניה מבפנים, שזה גם רחוב פנימי, גם שם יש מפרצי חניה. כלומר אתה מכוסה משני הצדדים. השכונה היא לא עמוסה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כרגע.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: גם אתה צריך להסתכל על הסטטיסטית, סטטיסטית אתה אומר שלכל דירה יהיה שתי חניות.

יזם הבקשה מר רני נווה: כל מבצע ליטני הוא גן גג, הוא לא בניינים. הוא גן גג קוטג'ים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, החניה הכפולה הזאת שאחד אחרי השני זה חניה, איך זה נקרא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חניה טורקית, טורית.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה נחשב כאחד או שתיים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שתיים. פשוט אי אפשר למכור את זה למישהו, רק דירה אחת מקבלת את שתי החניות האלה. לא נותנים, נגיד שנינו דיירים בבניין, אני פנימי ואתה חיצוני ואני צריך לדפוק לך בדלת.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז תסביר לי איך זה יקרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זאת אומרת?

חבר הועדה מר אליאור עמר: עכשיו כמה דירות יש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו 30. אז יש פה לפחות 30 כניסות,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: 34.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: 34.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 34. יש לו לפחות 34 כניסות לחניות, בסדר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: איפה? בוא נספור ביחד.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אני אסביר לך מה זה חניה כפולה. אם אתה קנית ואתה שכן שלי, אני לא יכול לדפוק לך בדלת ולהוציא אותו החוצה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני יודע, הבנתי.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: החוק אומר לי שאני חייב לייצר חניה על כל בן אדם שהיא חניה פנויה. זאת אומרת אם יש לי 30 יחידות דיור, מינימום שאני צריך חניות של יחידה זה 30. אם אני עושה כפולות, אני מחויב לתת אותו לאותה דירה, אחרת אין פה עניין. ויש לך יותר, אתה יכול לראות את זה, רני, יש את זה בטבלה למעלה.

יזם הבקשה מר רני נווה: סך הכל יש פה 54 חניות. 34 כניסות, כלומר זה 1, 2, 3, 4, 5, 34, וכולל הכפולות, יש עוד 20 כפולות. כלומר, מתוך 34 דירות, אתה שאלת על הרוב, מתוך 34 דירות, 20 דירות מקבלות שתי חניות. ו-14 דירות מקבלות חניה אחת.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה חניות יש בכל צלע כזאת?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש פה 12 הוא אומר.

יזם הבקשה מר רני נווה: הנה המספור, יהיה לך יותר קל לראות.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הנה, אני מראה לך. אתה יכול לראות גם את מספרי החניות, אם זה נותן לך את האינדיקציה. אתה תראה שמבחינת מספרים אנחנו מגיעים פה ל-34 חניות, כאשר יש לך, ללא כפולות, זאת אומרת תוסיף אליהן את הכפולות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כמה יש לכם בקומה דירות?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: ב-304 יש לנו ארבע יחידות דיור בקומה, כאשר בקומות העליונות אנחנו עוברים לשתיים עם נסיגות.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: ויש לכם שני בניינים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: נכון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה החיפוי שלכם?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: רגע, אני אעבור. נתחיל באמת בהתחלה. אז זה בעצם מה שאנחנו מציגים, אנחנו בעצם מתמקדים כרגע, כמו שאמרנו, על מגרש 304. מותר לי 30 יחידות דיור לפי התב"ע, מספר קומות מותר זה ארבע מעל הקרקע. לפי התב"ע מותר אחד מתחת לקרקע, אין בזה שימוש. שטח עיקרי מותר זה 3550 מטר מרובע, שטח שירות מותר מעל קרקע 560 ועוד 500 מתחת לקרקע. גם פה ביקשנו ניוד שטחים, את ההקלה מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, כדי להשתמש בכל שטחי השירות לשימושים המשותפים. כמו שרשמתי לכם, תראו, ההגדלה המבוקשת, יש לכם ארבע יחידות דיור, אנחנו כרגע מתמקדים רק על מגרש 304. אנחנו מבקשים רק את תוספת שבס ללא כחלון, אנחנו לא מבקשים הגדלות שטחים למיניהם,

חבר הועדה מר אליאור עמר: כחלון כבר לא תקף.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: מה אמר דרעי, לא האריך אותו?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא משנה, אבל שים לב, מותר להם בשבס 30%, הם ביקשו 13.3, בסדר? הם לא באו והשתוללו פה. וזה רק היה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: על מה התוספות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בא להגן עליו או משהו כזה, אבל היה בעבר שאנחנו לא כל כך רצינו שבס וכאלה, אף יזם לא בא, לא היתה כדאיות כלכליות, לקחנו את כל הדירות, משרד השיכון הגדיר שכל הדירות יהיו דיור למשתכן. ואז אמרו, אתם רוצים, כי בדיור למשתכן אין לנו כל כך רווח, תנו לנו לפחות את השבס הזה. אז כולם ביקשו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שאלה, למה נתנו לו ארבע קומות ועכשיו הוא רוצה עוד קומה? סתם שאלה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אגיד לך. בתהליך הזה של המכירה הזאת מחיר למשתכן באו לפה אז יזמים, משרד השיכון הוציא מכרזים כמה פעמים ובאו לפה כמה יזמים ואמרו תקשיבו, אפילו עמי אלימלך מהקריה אפילו היה. אז זה לא היה כלכלי אז כולם לא באו. אז אמרו לנו, תקשיבו, משרד השיכון, אם לא תתנו להם איזה הקלה קטנה אף אחד לא יבוא לכם, אז לא יהיה

מס' 106

דף:

לכם מחיר למשתכן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עובדה שהם ניגשו וזכו. אז הם באו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כשהם ידעו שיינתן להם שבס. כי הם היו פה בדיון, אנחנו נתנו להם, אמרתי אם תבואו, כמו שאנחנו עוזרים לאחרים, ניתן לכם שבס זה יעזור? אמרו אם זה יהיה לנו שבס, יהיה כלכלי פחות או יותר. אם לא, אין מחיר למשתכן בקריית מלאכי. וזה חוקי שבס.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, ברור, אין לי התנגדות עקרונית לזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ובמיוחד שאומרים ששבס עד 30% שאומר המהנדס, ביקשו 13.5% בסך הכל. וקיבלנו גם את החניות לפי שבס, יש לזה יתרון מאד גדול.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רק את ההפרש.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה הם בונים תמורת עוד קומה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה זה מה הם נותנים?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מקום ציבורי. מה, בחינם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה זה בחינם? בחוק מגיע לו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא מגיע לו לבנות איזה גן ילדים?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יבנה לנו גן, יש לו שצ"פים, מה השצ"פים שלכם?

יזם הבקשה מר רני נווה: אנחנו לא בונים את השצ"פים, זה שלכם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שלנו השצ"פים?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה מגרש השיכון לדעתי האחריות, לא שלנו.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: מצד ימין זה לא שלכם, זה משרד השיכון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, הם עושים את זה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אולי תעשה מגרש קט רגל, אני יודע, בשכונה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בחניה הוא יעשה לך שני שערים ותוכל לשחק מה שאתה רוצה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: סיימת או שאפשר לשאול אותך?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רגע, הוא עוד לא סיים, תעבור על כל ההקלות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אה, סבבה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: מבחינת תמהיל הדירות אז כל בניין, אמרנו, הוא בניין זהה. יש לנו ארבע יחידות לקומה, כאשר התמהיל הוא מעורב. חמישה חדרים וארבעה חדרים. אזור משותף מאד מאד מרווח, כאשר הוא גם מכיל את המחסנים המשותפים. כמו שאתם יכולים לראות זו קומה טיפוסית ב-304, יש לנו דירות ארבעה חדרים, דירות חמישה חדרים, אזור משותף, לובי משותף מרשים, כאשר הוא מכניס לכל קומה וקומה. הדירות העליונות שבעצם אלה המיני פנטהאוז,

מס׳ 107

דף:

פנטהאוז, אנחנו כבר עולים לדירה אחת שהיא דירת שישה חדרים ודירת חמישה חדרים, כאשר,

חבר הועדה מר אליאור עמר: שזו בעצם ההקלה המבוקשת, נכון?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: זו בעצם הקומה, אנחנו מבקשים עליה את ההקלה, הקומה העליונה ביותר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כמה דירות, ארבע?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: מה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: בקומה העליונה?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: לא, שתיים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הדירות האלה אמורות להימכר בשוק החופשי?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא אנחנו קובעים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מי קובע?

יזם הבקשה מר רני נווה: משרד השיכון. אני מביא לו את תמהיל הדירות שלי, כמו שאושר פה, בעזרת השם, ומפה הוא מנווט את הדירות. אגב, השאיפה שלי את הדירות הגדולות להוציא למשתכן, כדי שיהיה איזה שהוא גיוון, אבל הוא מחליט מה שהוא מחליט.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, זה ככה? כלומר, אם הם מקבלים עכשיו הקלה, מי שמחליט איפה הדירות יימכרו, בשוק החופשי או במחיר למשתכן זה משרד השיכון?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: התמהיל ברור שמשרד השיכון קובע, אבל הוא שואל אם איזה דירה ספציפית.

יזם הבקשה מר רני נווה: אני יכול להגיש למשרד השיכון את ההצעה שלי והוא אמור לאשר אותה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה מטר הדירות פנטהאוזים?

יזם הבקשה מר רני נווה: אגב, זה מעניין, מה אתה חושב שצריך להיות, שהגדולות צריכות להיות למשתכן או לא?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני חושש,

סגן יועמ״ש עו״ד משה מליק: מבחינה כלכלית עדיף לך למכור אותן, לא?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: מי יכול, צעיר יכול לקנות את הדירות הגדולות?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני חושב שבכלל לא צריך דירות כאלה גדולות, אם כבר צריך דירות קטנות.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אגיד לך למה הוא עושה את זה,

יזם הבקשה מר רני נווה: משרד השיכון אומר שאת הדירות הגדולות בגדול הוא רוצה להוציא למכירה חופשית, הוא אומר אל תביא לי אותן, אתה תיתן לי לזוגות הצעירים.

דף:

חבר הועדה מר אליאור עמר: מי יכול לקנות דירה כזאת?

יזם הבקשה מר רני נווה: היא לא יקרה אבל. אתה יודע כמה היא עולה במחיר למשתכן? 1,250,000 שקל.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: הגדולה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: וכמה תמכור אותה בשוק הפרטי?

חבר הועדה מר אליאור עמר: 1.7 מיליון.

יזם הבקשה מר רני נווה: אם הוא מפרסם ב-2.2, כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מי 2.2? איזה גודל היא?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: חבר׳ה, אתם קצת מתבלבלים, זו לא דירה גדולה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה המטר?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: זה לא דירה גדולה, כי יש לך פה נסיגות. אנחנו בעצם צמצמנו את הקומה ויש לך מרפסות גג שהן בעצם מרווחות.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא משנה, זה באזור ה-140 מטר ו-90 מטר מרפסת, זו הדירה. שוב, במשתכן היא יוצאת 1.2 מיליון ומשהו. זה לא משנה אגב, רוב התמהיל פה הוא ארבע וחמש.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, 140 זה החמש או שש, או שזה אותו דבר?

יזם הבקשה מר רני נווה: השש.

חבר הועדה מר אליאור עמר: השש זה 140?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן. החמש זה 124.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: יש להם את הדירות שלהם כדי שיהיה להם תמהיל, שהם יחזיקו את הבניין הזה, אתה מבין? שיהיה להם דברים יפים ולא ילכו על משהו זול. בגלל זה משרד השיכון נתן להם דירות למכירה פרטי.

יזם הבקשה מר רני נווה: מבחינת חיפוי אנחנו מחויבים לדעתי באזור ה-60%, 70%, אנחנו עושים מעל 90% חיפוי אבן, שזה בעצם מה שנשמר. אנשים עושים היום שליכט וזה מתקלף תוך חמש, שש שנים.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, רק אבן, אנחנו עושים רק אבן עכשיו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אתם עושים שער חשמלי לדיירים בכניסה לחניה?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא מחויב.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אנחנו יכולים לחייב את זה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אף פעם לא עשינו את זה.

מס׳ 109

דף:

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: דיירים עושים את זה לבד.

יזם הבקשה מר רני נווה: אליאור, לא על זה יקום וייפול דבר. אני לא חושב שזה נכון, אבל לא על זה,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל לא, עשו כולם שם בשכונות.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: איזה שכונות?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: באהובה עוזרי,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: פרטי הם עושים.

יזם הבקשה מר רני נווה: אל תשכח שליטני הוא רחוב פנימי.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אליאור, אני אגיד לך את האמת, אני לא בעד שער חשמלי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כי כשיש חס וחלילה אסון ואמבולנס או משהו צריך להיכנס פנימה, אז עכשיו צריך לחפש מי יפתח לו את השער.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: ומי פותח את השניים?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לכן לא עושים את זה. אם הדיירים רוצים לעשות הם עושים וכו׳.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני חושב שאם יש לנו אפשרות, טוב, אנחנו נדבר על זה בדיון הפנימי.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: טוב, אתה עובר על ההקלות?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: לגבי הקלות, אני רואה ששירה מעוניינת להתקדם. אנחנו מבצעים בעצם שני מבני מגורים, חמש קומות כל אחד. ההקלות שאנחנו מבקשים זה הקלות לתוספת יחידות דיור שמה שאמרנו, שזה 34 יחידות דיור במקום 30, שזה 13%, 13% וקצת תוספת במסלול שבס. כדי לקיים את ההקלות של יחידות הדיור ביקשנו תוספת קומה, חמש קומות במקום ארבע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה הסיבה, סליחה, שאתה מבקש רק 13%?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: כי יש לי איזה שהוא בנק שטחים מסוים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כלומר, אם היית מבקש 20% לא היית עומד לחניות למשל וכאלה?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: לא רק בחניות, גם הדירות לא היו,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: הוא היה צריך לבקש גם כחלון.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: לא הייתי יכול להתמודד גם עם הדירות, עם השטחים.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא היו לו מספיק שטחים.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: אני צריך לתת לך ממ״ד, מטבח, הכל, אז זה אומר שאני מצמצם

את זה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה מטר דירה ממוצעת?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: בסביבות 110 פלוס מינוס, זה הממוצע. בין 105 ל-110, תלוי בגודל. זה הממוצע בערך.

יזם הבקשה מר רני נווה: אגב, יכולנו לעשות פה שלושה חדרים, אנחנו חושבים שדירת שלושה חדרים לזוג צעיר היא רלוונטית לשנה, שנתיים, אחרי זה זה לא רלוונטי.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, הדירות גדולות, זה יפה.

יזם הבקשה מר רני נווה: אתה יכול לייצר יותר משלושה חדרים ולמכור אותם.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לצעירים בכלל במתכונת הזו לצעירים, כמה עולה בית?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה אמרתי בהתחלה, דירת ארבעה חדרים תעלה לו בערך 840,000 שקל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה האפשרות הטכנית שלכם לעשות דירות בפנטהאוז, דירות קטנות יותר מ-140 מטר?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא רלוונטי בשלב הזה, זה המטרים שנשארו לי. למה להקטין אותן אבל?

חבר הועדה מר אליאור עמר: שיהיה לזוגות צעירים קל לקנות.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה 1.2 מיליון שקל. אל תגזים.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: בכל מקרה קל לצעירים לקנות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אתה מדבר על מחיר למשתכן, יכול מאד להיות שזה יימכר בשוק החופשי, אני צריך לבדוק את זה, מה בדרך כלל קורה שם. אבל יכול מאד להיות שזה יימכר בשוק החופשי, ואז זה לא 1.2 מיליון, לא רלוונטי הטיעון הזה.

יזם הבקשה מר רני נווה: אבל את הדירות, אתה רוצה להתערב לי במכירה החופשית שלי?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא. אבל אני יכול,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: מה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני יכול להתערב בכמה מטר תהיה דירה.

יזם הבקשה מר רני נווה: אבל זה המטרים שיש לי, מה אני לא אנצל אותם? אני סתם אחתוך אותם?

חבר הועדה מר אליאור עמר: תנצל אותם ליותר דירות אולי.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: אין לנו יכולת.

חבר הועדה מר אליאור עמר: דירות יותר קטנות, שצעירים יוכלו לקנות.

יזם הבקשה מר רני נווה: מ-136 תוריד 10 מטר, אתה לא מייצר מזה דירה.

מס' 111

דף:

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה 10 מטר?

יזם הבקשה מר רני נווה: אתה מסתכל כאילו כל הקונים של הבניין זה זוגות צעירים. יש זוגות שהם לא צעירים. פנטהאוז כזה היום משפחה שרוצה לבוא עם שלושה, ארבעה, חמישה ילדים, יש כאלה משפחות, זה לא זה. הפוך, אתה יוצר תמהיל שהוא גם מתאים למשפחות גדולות וגם למשפחות צעירות, ואז אתה מייצר איזה שהוא גיוון. תקשיב, אנשים פה היום, אני אומר לך שפנו אלי אנשים שהם לא, ראו שם את העבודות עפר, שאלו מי זה. משפחות מהקריה. לא רוצים וילה, לא כולם רוצים וילה, גם וילה היום שם נמכרת, היא תהיה מאד יקרה. הוא אומר אני מעדיף לעלות לפנטהאוז, יש לי מרפסת גדולה לילדים, לנכדים, לעשות על האש, לא יודע מה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, זה שיקול.

יזם הבקשה מר רני נווה: משפחה עם ארבעה, חמישה ילדים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בסדר.

יזם הבקשה מר רני נווה: אתה יוצר תמהיל שהוא גמיש. אגב, בשני הבניינים יש שתי דירות כאלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ארבע דירות סך הכל, שתיים ושתיים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, לא, לא,

יזם הבקשה מר רני נווה: שתי דירות. אז גם אותן נהרוג?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא הבנתי.

יזם הבקשה מר רני נווה: בכל בניין יש פנטהאוז,

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש שתי דירות כאלה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אחד, כל פנטהאוז יש לו אחד.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה חמישה חדרים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין בעיה. אבל זה שתי דירות גדולות, נכון?

יזם הבקשה מר רני נווה: חמישה חדרים זה דירה גדולה?

חבר הועדה מר אליאור עמר: יחסית.

יזם הבקשה מר רני נווה: חמישה חדרים זה לא דירה גדולה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה שתי דירות בבניין.

יזם הבקשה מר רני נווה: בשני הבניינים, כן.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: וב-305 אין שישה חדרים.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה תמהיל מאד מאד עדין, הוא לא מופרז לשום מקום. אגב, זה גם מה שהיה לנו בפגישה במשרד השיכון, שאמרו תשמרו לנו את זה למשפחות. ארבעה וחמישה חדרים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הקלות. אז אמרנו תוספת קומה, ניוד שטחים, שטחי שירות. משום

מס' 112

דף:

מה בתב"ע מופיע שטחים לשטחים מתחת לקרקע ברמה מוגזמת. זאת אומרת יש 200 מטר שטחים מתחת לקרקע. והנספח פה בכלל לא מדבר על מרתפים, לא מדבר על כלום, אז בעצם אני חושב,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: למה 200? 500, לא 200.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: סליחה, זה השני. 500. אז בעצם השטחים האלה משמשים לכל אזור הלובאים, מחסנים, לכל השטח המשותף. מה עוד ביקשנו הקלות? הקלות של שטח שירות,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: הם ביטלו את קומת המרתף ולמעשה כל השטחים, שטחי שירות של קומת המרתף העלו למעלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה אמור היה להיות בקומת מרתף?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מחסנים, לצורך מעברים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא היה נספח בכלל שמראה מרתף, להערכתי זו היתה טעות. אין לך מרתפים בכלל באף מקום שנתפסנו, אתה יודע, על התכנון, ליווי כלשהו. נספח בינוי מסוים, לא היה שום דבר שדיבר על מרתפים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: שטחי שירות, ביקשנו את ההגדלה שמותרת בחוק לשטח ממ"ד.

(מר אליאור עמר יצא מחדר הישיבות)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני רוצה להסביר פה. התב"ע הזאת התחילה ב-1999 ואושרה ב-2008 . ב-2007 הם הגדילו את השטחים של הממ"דים מ-5 מטר נטו ל-9 נטו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מ-7 ל-9.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מ-5. בלי קירות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר. אבל הם עושים את הקירות, בסדר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: ואז למעשה ב-1999,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, את טועה. היו שתי קפיצות של התקן. אחד מ-5 מטר ל-7 מטר,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ופה מדובר מ-7 מטר ל-9 מטר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש מ-9 ל-12 גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, 9 ל-12 זה עם קירות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בקיצור, אז למעשה התב"ע התייחסה לשטחי ממ"ד של 5 מטר, ולכן הוספנו להם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקני, אבל בגלל שהתב"ע ישנה והיא נתנה להם 5 מטר לממ"ד אז נתנו להם להוסיף, כדי להגיע לתקן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: 4 מטר לכל יחידת דיור שבתב"ע.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: פעם היית בונה מקלטון שהוא לא היה חדר, היית בונה 4 מטר רבוע. אז היום עם הקדמה אתה בעצם משתמש בו כחדר. אז החדרים פה, הממ"ד הוא תקני, הוא מאושר הג"א, זה אומר כ-10 מטרים ריבועיים, מותר לנו על התקן 9 מטר מינימום. אנחנו לא נותנים את המינימום אלא קצת יותר כדי שיהיה גם, זה חדר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה חדר, זה צריך להיות חדר לילדים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: זה חדר. הקלות מהוראת הבינוי כך שלא יהיו דירות דופלקס בקומות העליונות. הקלות מהוראות הבינוי לעניין שטחה המינימלי של מרפסת בקומה 3.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רגע, שניה, תעצור, תסביר. מה זה הדופלקס? למעשה בקומות,

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: נספח הבינוי, דרך אגב, הוא לא מחייב, הנספח בינוי,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אבל גם אם הוא לא מחייב, יש כבר פסיקה שמתייחסים לזה כמחייב.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אין בעיה. נספח הבינוי שאיתו בעצם התחלנו, עשינו נספח בינוי שהיה לכם קומות דופלקס בקומות העליונות.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נכון.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אז כדי לייצר פה את התמהיל, כדי לייצר פה את המבנים האלו, אז ביטלנו את זה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כדי להוסיף את יחידות הדיור.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: להוסיף את יחידות הדיור.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז הורדת את זה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הורדנו את זה ויצרנו בעצם את התמהיל שאתם רואים.

(מר אליאור עמר חזר לחדר הישיבות)

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הקלות מהוראת הבניין לעניין הפרגולה כך שתהיה מעל 12 מטר לדירה. יש לנו מרפסות, כמו שאתה בעצם רואה בתכנית, יש לנו מרפסות לפעמים שהמרפסת גג היא גדולה. אז כדי לתת לה מענה נכון אז גודל הפרגולה לפעמים הוא יותר גדול מ-12 מטר, כדי להחיל את הצל, כדי שיהיה להם יותר נעים ויותר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם עושים פרגולה לכל מרפסת, מה שדיברנו, שתהיה הצללה, שלא אחרי כל דייר יעשה לעצמו.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: בנויה. אנחנו עושים בנויה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מצוין.

מס' 114

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: מבטון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מצוין, מצוין.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הקלה מהוראות הבינוי לעניין גובה אפס אפס, זה עניין של פיתוח וכניסה למתחם. ביקשנו 64.70 לעומת,

חבר הועדה מר אליאור עמר: איזה סעיף אתה?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: האחרון, בשמונה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה לא האחרון, יש לך עוד בדף הבא.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אוקי. לעומת 65.20, זה עניין של מפלסים, כניסה לרחוב, הולכי רגל. בעצם זה מה,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בבניין מספר 1 אני מבינה שהנמכתם את האפס אפס.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אמת.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מתכנית הבינוי. ובבניין מספר 2 הגבהתם. לא, גם הנמכתם, את שניהם הנמכתם.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הכל הונמך כדי לייצר בעצם את הגישה מהרחוב. הקלה להגבהת גדר דרום מערבית שתהיה 3.30,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: תוכל להציג את הגדרות?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש לנו את הפריסה, רני, הפריסה אצלך.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא להציג,

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אין לי את זה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אז תחזיר לנעם בבקשה את ה-HDMI ונעם יציג את הגדרות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה השטח גובל בדרום מערב?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: דקה, אני אראה את זה, אני לא זוכר מדויק.

יזם הבקשה מר רני נווה: עם השכן, עם מגידו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עם השכן, כלומר עם היזם?

יזם הבקשה מר רני נווה: היזם השני. אנחנו מתואמים בגבהי גינות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: צמוד?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, לא.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש שבילים ביניכם, לא?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, לא.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש דירות בינינו.

יזם הבקשה מר רני נווה: קודם כל יש שטח גינון, הנה, זה, זה. יש שטח מגונן בלי קשר, זה הירוק בהיר. אלה גינות פרטיות. והחומה זה, שפה יש את הגינות שלו כבר. המרחק בין בניין לבניין הוא משהו כמו בין 8 ל-10 מטר, זה לא משהו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז אתה גובל בשטח ירוק?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, הוועדה דרשה ממני על חשבון על חשבון הגינות,

חבר הועדה מר אליאור עמר: עזוב, גם אם זה בתחום המגרש שלך. הגדר של ה-3.30 היא בעצם הגבול הדרום מערבי או לא הגבול הדרום מערבי, בדרום מערב הגדר של ה-3.30, מעבר לה יש שטח ירוק, נכון? עזוב אם זה בתחום המגרש שלך או לא.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, הגדר אחרי השטח הירוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אתה הרגע הראית לי שהוא בפנים.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, הגדר היא הגבול, הנה, זה הכחול.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ומה יש פה?

יזם הבקשה מר רני נווה: שטח ירוק בתוך השטח שלי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, של מי אבל, של דייר או של זה?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, משותף.

חבר הועדה מר אליאור עמר: משותף, אוקי.

יזם הבקשה מר רני נווה: כדי ליצור הפרדה נעימה, הם ביקשו לקחת, לחתוך מהגינות, לעשות שטח ירוק מפריד.

(אדר' נעם רווחה יוצא מחדר הישיבות)

חבר הועדה מר אליאור עמר: 3.30 זה נשמע לי גבוה מאד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, גם לי נראה, בגלל זה אני רוצה לראות איך זה נראה בתמונה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: תאמר לי אדוני, מה הגובה של המחסן בכל קומה?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: גובה 2.20. הוא ביקש להנמיך אותו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: והוא מונמך בבטון או גבס.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן, יהיה בטון או גבס.

מס' 116

דף:

(אדר' נעם רווחה נכנס לחדר הישיבות)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להראות לכם, מה שקורה, בגלל שיש לי בכביש של בן אהרון,

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש הפרשי גובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכביש החיצוני לבין הפנימי יש הפרשי גובה גדולים,

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה זה גדולים? 60 ס"מ?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא 60 ס"מ, הרבה יותר. יוצא לו פה שהוא צריך להרים, זו הקרקע בפנים, השחור הזה, וזו הקרקע בחוץ, פה. אנחנו ביקשנו ממנו לעשות פה אדניות כדי לחלק, שבן אדם לא ילך ויראה חומה כזאת מול העיניים. בסדר? אבל אתם רואים, זה הגובה בסופו של דבר שיש לו בפנים, זה הפרטים.

יזם הבקשה מר רני נווה: כשהוא מדבר על גדר, 3.30 זה כולל הגדר מאלומיניום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הקלה.

יזם הבקשה מר רני נווה: שהיא פתוחה יחסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, הגדר הקלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה הגובה של הגדר הקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפי התקן מותר לך 1.10 מטר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כתוב לך 1.20 מטר, יש לך 64.70, 65.90.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מותר 1.10 מטר או 1.20 מטר?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: 1.10 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 1.10 מטר זה לא ליפול.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה 1.20 מטר. וזה גובה משתנה לפי השיפוע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה ההפרש בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רשום לך, 3.30.

יזם הבקשה מר רני נווה: פה, בקצה. בקצה פה, פה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, הכי נמוך, שם אתה פחות כבר.

יזם הבקשה מר רני נווה: נכון. כדי לטשטש את ה-3.30 עשינו גם אדניות וגם גדר אלומיניום.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מפה לפה זה 3.30.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה ההפרש בין נקודת הקרקע הגבוהה לנקודת הקרקע הנמוכה?

מס׳ 117

דף:

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אז הנה, מראים לך. פה יש לך,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: עולה ויורד.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: פה יש לך 1.55 מטר,

יזם הבקשה מר רני נווה: 1.40 מטר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: 1.40 מטר הבדל?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין בעיה. אתה יכול עכשיו לזוז ימינה, נעם?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה הולך ונהיה פחות גבוה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה הגובה של הגדר בנקודת ההתחלה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: פה אתה מדבר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: פה יש לך 63.80 ו-65.90. פה זה 2.10.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אה, זה מתחיל נמוך והולך,

יזם הבקשה מר רני נווה: בדיוק, כן, הכביש בירידה שם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל עדיין, זה לא גבוה מדי?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: אתה צריך להבין שיש לך תנאי טופוגרפיה שאתה רוכש אותם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה זה, 2.20 אמרת?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: פה 2.20 ושם זה,

יזם הבקשה מר רני נווה: 2.20 כולל הגדר אלומיניום.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה ההיתר אומר? מה בדרך כלל מקובל?

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: בתב״ע רשום 1.20 מטר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אבל שם עשינו הנחיות מרחביות, נכון?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כן, אבל יש להם תב״ע. המרחביות זה מי שמקבל אחר כך לעשות שינויים, אז הוא צריך לעשות. התב״ע באה וקבעה באופן עקרוני מה צריכים להיות המפלסים האלה, בסדר? הגובה של המפלסים. כאילו אתה עכשיו יש לך כניסה אחת לבניין. אם תלך לוילות שבונים בהיקף, שאין להן קשר לכביש האחורי, אז אין את הבעיה הזאת.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: נמוך שם.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אתה בעצם רק יוצא. פה יש לו כניסה לרכבים מצד אחד ולהולכי

מס׳ 118

דף:

רגל, ויש כביש מצד שני.

(מר שמעון חזן יצא מחדר הישיבות)

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: עכשיו, כדי להוציא את המים החוצה, אתה מוציא אותם בנגר עילי הרי לכביש, אתה הרי לא עושה אמבטיה בפנים. אז אתה צריך להיות לאט לאט, לעלות עם הגובה בתוך המגרש, שהמים יוכלו לצאת החוצה ולעשות שיפוע. זה מרים לך את המפלס בתוך,

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה אני מבין, אבל הגדר לא גבוהה מדי? לא ייווצר איזה מבצר אטום לכניסת אדם?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אז זה מה שעשינו. כדי שבן אדם,

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: שלא תהיה חומה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: שלא תהיה חומה, חילקנו את זה לשניים. יש לו אדנית כזאת. בן אדם שילך במדרכה לא ירגיש שהוא עומד ליד איזה חומה.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: ולא רק זה, גם הגדר היא קלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה הרוחב של האדנית בין החומה,

יזם הבקשה מר רני נווה: מטר.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: רגע, השאלה אם זה שאלות שצריכות להיות בדיון פנימי או שזה שאלות שאתה רוצה לשאול אותם?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא דרמטי.

יזם הבקשה מר רני נווה: אליאור, מטר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מטר.

יזם הבקשה מר רני נווה: הרוחב הוא מטר כדי שיספיק לגינון כמו שצריך וגם למעבר ולתיקון, מטר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה אתה אומר, נעם?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא עכשיו אני אגיד לכם מה אני אומר.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: יש לכם שאלות ליזם? לאדריכל?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אנחנו מאחלים לכם בהצלחה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: תראו איך נראה הלובי,

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: רגע, יש את 305.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: אני יודעת. אבל אתם תצטרכו לצאת ואז לחזור שוב.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: חשוב מאד שהדירות גדולות, זה מאד חשוב.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה לא לעשות הכל ביחד ונצביע?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אי אפשר.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: דיון פנימי.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: יש לך יתרון מאד גדול לדירות גדולות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה אומר הדירות 840,000 שקלים יעלו?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כבר זכו אנשים, נכון?

יזם הבקשה מר רני נווה: כבר זכו.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח.

חבר הועדה מר אליאור עמר: סעיף 5, מה זה בעצם, ביטלת דירות דופלקס שלא היו אמורות להיות?

יזם הבקשה מר רני נווה: הוא אמר, היה בינוי שאומר שלמעלה הדירות האלה לא צריכות להיות דופלקס.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז אתה הפרדת?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, זה לא קשור להפרדה. אחד לטעמנו הבינוי הזה של דופלקס קצת מיושן. הסלון למטה, החדרים למעלה, לא עושים את זה יותר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יש בזה משהו.

יזם הבקשה מר רני נווה: בסדר, אתה יודע, דירות שאנשים נהנים לגור בהם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה יהיה עם הפרגולות?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: פרגולות בנויות, מבטון, זו הנחיה גם שלכם כוועדה לייצר אותן, כדי שאחר כך לא יעשו לכם דברים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, זה יהיה, תראה שניה את ההדמיה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה מבטון?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: הפרגולות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה אתה אומר, נעם?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: בעצם תסתכל, כל הפרגולות הן בעצם מבטון, מבוטנות, כחלק אינטגרלי מהבניין.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין פרגולה שהיא תחת כיפת השמים? סליחה, אין מרפסת שהיא תחת כיפת השמים?

יזם הבקשה מר רני נווה: יש, יש, הפנטהאוז, לא, סליחה, בקומה העליונה אין רק פנטהאוזים, יש

מס' 120

דף:

גם דירת חמישה חדרים עם מרפסת.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: וכמה כיוונים יש לחמישה חדרים?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: השאלה אם לכל דירה תהיה פרגולה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש את המרפסות, מרפסת, מרפסת, מרפסת ואז פרגולה.

יזם הבקשה מר רני נווה: מרפסת מעל מרפסת. לכולם יש.

(מר שמעון חזן נכנס לחדר הישיבות)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: חברים, עוד שאלות או שאפשר לעבור לדיון הפנימי? תצאו ואנחנו נקרא לכם שוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק שניה, אולי נראה להם את הבניין השני? זה מאד דומה, חבל סתם.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בסדר. תקשיבו, הם עוברים עכשיו לבניין השני ואז נקבל החלטה על שניהם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז בעצם יש לך שלושה בניינים, נכון?

יזם הבקשה מר רני נווה: עכשיו את השלישי נציג, כן.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אמרת שניים, עלית אחד?

חבר הועדה מר שמעון חזן: זו וועדה רצינית.

(מר אברהם בבר אזולאי יוצא מחדר הישיבות)

(המוזמנים עוזבים את חדר הישיבות)

(הפסקה)

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להגיד משהו, בלי ציניות, לזכותם של מי שנוכח פה. תראו איזה דברים יפים, אמנם קטנים, אבל חשובים השגנו בשביל התושבים בשיח ענייני ובכבוד הדדי בינינו ומול היזמים. אם זה המעלית של השמונה, שהם אמרו שכנראה לא תהיה בעיה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה לא תהיה בעיה? אנחנו,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין בעיה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, הם יתנו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אם זה הנושא שהוא לכאורה קטן, הרשת הזאת, אבל הוא יכול להיות הוצאה של כמה אלפי שקלים שחסכנו עכשיו לדיירים. ואם זה הסיפור של השער החשמלי, שגם זה הם אמרו שלא תהיה בעיה ואני גם זה ארצה שנכלול בהחלטה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מה היה שער חשמלי? אני לא זוכרת.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני תיכף אגיד את זה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הם יבדקו אם הם יכולים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הוא אמר שזו לא תהיה בעיה. זה היה הציטוט שלו.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ואם זה הנושא באמת של העצים, שראש העיר אמר שהם יפגשו,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כדי לוודא שהדברים הם מכובדים ויפים והעצים נכונים, שלא מנשירים יותר מדי עלים ולא ירימו שם, צריך לוודא באמת בדבר הזה שיהיה כמו שצריך. אז יישר כוח על הדיון היפה שהיה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נעם, אתה רוצה להגיד משהו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מאשרים הכל as is?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, מה פתאום. מה זה, מאשרים בעיני בכפוף לתנאים, מה שאני מציע. אני חושב שאנחנו צריכים לכלול גם את הנושא של המעלית של השמונה, שזה חשוב מאד, שזה יהיה שמונה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שמונה נוסעים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שמונה נוסעים ולא כמו שהם עשו, שישה. אני חושב שאנחנו צריכים לכלול בהחלטה גם כתנאי את הנושא של הרשת. ואת הנושא של השער החשמלי שהם ישימו, שיהיה שער חשמלי פשוט, א' גם, אתה יודע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בוא נדבר רגע על שער חשמלי, מה שער חשמלי בא לעשות? הוא בא למנוע משכנים,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: משכנים לחנות אצלם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להחנות אצלם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נכון, גם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, או מבקרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל שניה, כשאתה במרכז העיר, אז אנשים נכנסים, תופסים לך את החניה, אני יכול להבין.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אדוני ראש העיר, איפה היית גר עד לפני עשר שנים?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אני חושב ששער חשמלי זה טוב,

חבר הועדה מר אליאור עמר: היה שם? זה בפאתי העיר, והוא יכול לספר לך מה קורה שם עכשיו גם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה לא בפאתי העיר. למה, רחוב הוורדים זה פאתי העיר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: יחסית כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בגלל ההיפר היה בלגן, ההיפר עשה בלגן. היה היפר, היה בלגן שם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: עד עכשיו אנשים חונים שם, כשאין חניות אנשים הולכים לשם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל מה מפריע שיהיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: השער, המינוס שלו זה א' הנגישות יותר איטית, נכון? צריך, נתקע, תחזוקה. כל מיני דברים כאלה זה עונש במירכאות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל ברור לך שהדיירים יעשו את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, שניה, אם יעשו אז שיעשו. גם אם יעשו את זה, למה הם יעשו את זה? מתוך מצוקה, נכון? אם תהיה מצוקה, אתה רואה פה מצוקה? אני לא רואה פה מצוקה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני לא יודע, אני אומר,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע מה, אני חושב שער זה נוחיות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן, גם שיהיה שער פשוט עכשיו, לא שער,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, תסתכלו רגע על הדיירים. בא היזם, ישים להם עכשיו שער, בסדר? עכשיו בן אדם יוצא בבוקר, שער, עד שהוא נפתח, הוא צריך להתקשר לשער,

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, איזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שער של הפס הזה שעולה ויורד בשניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל איך הפס הזה עולה ויורד? צריך שלט.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הכי פשוט שיש בעולם. אני לא מדבר עכשיו על שער ברזל שנכנס וזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שלט, שלט, בסדר, רגע שניה. עכשיו, אחרי שנה, שנתיים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה יודע מה, שיביא לנו שער מתוכנת, בין שמונה לתשע בבוקר הוא נפתח לבד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרי שנתיים שתיגמר האחריות, הם יצטרכו לתחזק, הם יצטרכו,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז שלא יהיה להם שער.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז שישאירו את זה פתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה להשאיר את זה ככה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תגיד לי, מה הוא עושה? אתה יודע מה הוא עושה בשער,

דף:

חבר הועדה מר אליאור עמר: הם יעשו בכל מקרה אבל שער, הדיירים יעשו בכל מקרה שער.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אני מסתכל עלי, אני עכשיו גר בבניין ואני שואל את עצמי, הייתי רוצה לעשות שער או לא לעשות שער.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עובדה שכולם עושים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: ברב פינטו הדיירים עשו שערים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כולם עושים שערים, מה שאני מכיר בעיר פה, כולם עושים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, מה זה משנה לך? באמת.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בעיר פה, בעיר הוותיקה יש מצוקה של חניה, נקודה. וכשיש מצוקה של חניה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: גם שם יהיה, אל תדאג. יש חניה אחת לכל בית והיום אין בית שאין בו שתי מכוניות, גם שם תהיה מצוקה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני באמת לא חושב שזה מזיק, מה שראש העיר גם אומר, מקסימום השער יישאר פתוח.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: נכון, שייקחו אותו איתו הביתה, מה אכפת לך? אז יהיה רק את המבנה שלו של מטר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, גם ברגע שקבלן עושה את זה, עושה אותו צבע, אותו מנגנון, אתה מבין?

חבר הועדה מר אליאור עמר: נכון, נכון, גם נכון.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא כל דייר עכשיו צריך,

חבר הועדה מר אליאור עמר: גם נכון.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מה אתה מפסיד פה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: יאללה, גמרנו?

חבר הועדה מר שמעון חזן: יאללה, תצביע.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, בכפוף להשגות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, כפוף להשגות.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: עוד פעם? כן. כפוף להשגות, עשר פעמים, מסודרים אנחנו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, בסדר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: ברור. היא כתבה, אליאור.

מס׳ 124

דף:

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מאושר כפוף להשגות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: היא כתבה. מי בעד? פה אחד.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: מאושר פה אחד. אנחנו מבקשים להוסיף את כל מה שאמרנו, מעליות, שער חשמלי, רשת ליונים ופגישה עם שפע.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, והנושא של הפחים אתה סגור על זה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: כן. שפע נתן לו את ההנחיות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ושפע בסדר?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: הוא שלח לך את התמונות.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את הבקשה, בכפוף להסתייגויות.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אני צריך לנמק את ההקלות שלהם? לא הבנתי. הם נימקו את ההקלות שלהם,

סגן יועמ״ש עו״ד משה מליק: אוקי, אז תגיד לפרוטוקול.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: אמרנו שאנחנו מאשרים את ההקלות ואנחנו מבקשים להוסיף את כל הדברים שמנינו.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זה מה שאנחנו עושים תמיד, משה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה כתנאי.

סגן יועמ״ש עו״ד משה מליק: תרשמו את זה.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: רשמנו, הקראנו.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: היא רשמה את זה. האינטרס שלנו שיירשמו הדברים האלה, כי זה בסוף טוב לנו.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202005 מ: 21/06/20 הוחלט:
(נידון כסעיף מס׳ 1 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להוצאת תעודת גמר רישום מחסן לכל יח״ד.
2. גודל המעלית יהיה ל-8 אנשים.
3. היזם יסמן בבקשה ויתקין על חשבונו רשת למניעת מעבר של יונים במסתורי הכביסה ע״פי הצהרתו.
4. היזם יסמן בבקשה ויתקין על חשבונו שער חשמלי לרכבים בכניסה לחניות הבניין ע״פי הצהרתו.
5. היזם יבדוק ויתאם מול מחלקת שפ״ע אילו עצים ניתן לטעת בחניה (שלא ירימו את המרצפות או שיהיו נשירים).
6. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

דף:

7. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
8. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
9. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

<u>מהלך דיון</u>
(קובץ חלק_שלישי_ואחרון 6:26 – הסוף)
(מר רני נווה תורן הצטרף לישיבה)
(מר אלמוג בן זקן הצטרף לישיבה)

מגיש הבקשה מר רני נווה: שלום לכולם, מי שמציג זה האדריכל שלי, אלמוג, הוא על הקו.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא נראה לי שיש צורך שתציגו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אציג ואם יהיה לו מה להוסיף אז הוא יוסיף, בסדר? בעצם יש פה בקשה להקלה לתוספת קומה בשכונת נאות הכפר, בבניה הרוויה. אנחנו אישרנו בעיקרון את התכניות האלה בישיבה שהיתה קודם, אבל כתוצאה מבקשה של כיבוי אש, בעצם מבחינה בטיחותית לעשות חדר יציאה לגג, זאת אומרת תוספת של מדרגות שימשיכו לגג, ולא סולם שיעלה לגג, בעצם נוצר מצב שהוא נדרש לעשות הקלה לקומה נוספת. ובעצם זה מה שאנחנו באים פה לבקש מכם. זה דרישה שהיתה מכיבוי אש,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אנחנו לא מקיימים דיון פנימי, אנחנו רק מציגים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: 100%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלה?

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, 100%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הם יכולים לרדת.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מגיש הבקשה מר רני נווה: רגע, יש שם גם תוספת של השטחי שירות, נעם, אל תשכחו להצביע גם על זה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני לא יודעת, מה זה תוספת שטחי שירות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התוספת של שטחי השירות זה בעקבות החדר הנוסף למדרגות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה לא משהו שמצריך הקלה, ההקלה שנוספה היא רק הוספת קומה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הוספת קומה, בעקבות ההגדלה של התוספת קומה יש פה שטחים שהעלינו למעלה, שהיינו צריכים למדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק ככה מתת הקרקע למעלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל זה לא בהקלה. לא הבנתי, היו פה שתי הקלות שהוספתם או

מס׳ 126

דף:

הקלה אחת?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: במגרש 304 יש לנו שתי הקלות, ההקלה הראשונה היא תוספת הקומה הטכנית עבור היציאה לגג. והקלה נוספת, ביקשנו עוד הגדלה של שטחים לעומת מה שהיה בפרסום הקודם, שטחי שירות, כדי להכיל את העלייה לגג הזו. במגרש 305 הצלחנו להכיל את השטחים על ידי פירים שהכיבוי אש לקח, אז בעצם לא הגדלנו שטחים נוספים.

מהנדס רישוי אינג׳ יורי רחמן: אבל השטחים שהוספתם זה במסגרת הזכויות המותרות?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: כן, במסגרת החוק המותר לנו על הגדלת שטחים, המותר בתב״ע להגדלת שטחים עבור שטח ממ״דים שאנחנו מבקשים אותם, כי מותר לנו לפי התב״ע 5 מטר, נותנים לנו, והיום אנחנו מבקשים קצת יותר.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: אתה לא צריך הקלה. טוב, נעשה סדר.

מהנדס רישוי אינג׳ יורי רחמן: כן, מישהו בדק את זה בכלל?

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: רגע, משהו נהיה לנו קצת סלט, זה לא כל כך קשור אליכם. מה המסגרת הנורמטיבית שאנחנו נמצאים בה? נעם, איזה תכנית חלה פה, נאות הכפר?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כן, כן.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: תכנית נאות הכפר. אז אני מבינה שהם מבקשים הקלה בקומה, נכון?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: נכון. בעצם כן.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: והוא דיבר על הקלה בשטחי שירות? כי אני לא מכירה הקלה בשטחי שירות.

מהנדס רישוי אינג׳ יורי רחמן: אין, אין הקלה כזאת.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: אין מושג של הקלה בשטחי שירות. יכול להיות שהם זכאים מכוח הדין לתוספת שטחי שירות לממ״דים,

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: זו הכוונה.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: רגע, אלמוג, ואז זה מקנה לכם שטחים לטובת אותן מדרגות, אבל זה לא צריך להיות בדיון בכלל בוועדה, לא צריך לקבל החלטה בנושא הזה.

מגיש הבקשה מר רני נווה: אין בעיה, לנו אמרו להביא את זה לפה, הבאנו את זה לפה.

(מר אליהו זוהר חזר לישיבה)

מהנדס רישוי אינג׳ יורי רחמן: רגע, עידית, זה כאילו תוספת שטחי שירות לטובת הממ״דים, אבל מה שמותר לו שטחי שירות הוא מעביר אותם לקומה נוספת, זה ניוד זכויות פשוט, זו הקלה, הבנת?

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: למה יש פה ניוד זכויות?

מהנדס רישוי אינג׳ יורי רחמן: בגלל שאין לו זכויות למעלה שם.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: איפה כתוב? אז עשית,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לפי תב"ע מותר לו עד גובה מסוים, עכשיו הוא מייצר עוד קומה נוספת, אין שם זכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה קשור לשטחים העיקריים גם, זה לא קשור לשטחי שירות, מה זה קשור?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לא משנה, גם שטחי שירות אין לו שם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. הוא דיבר על תוספת שטחי שירות, יורי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שניה, התעדכנתי מסער, מה שהיא אמרה שההקלה הקודמת שהיתה לגבי השטחים של פיקוד העורף, אז הם ביקשו 60 מטר, עכשיו זה 80, כי הם כאילו השתמשו בשטחים לטובת המדרגות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל זו לא הקלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זו הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה, פיקוד העורף זה הקלה כשאת מבקשת שטחים?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בגלל שהתב"ע שם היא אחרי שהתקן השתנה. לא משנה, הם הגדילו את ההקלה שלהם הקודמת של פיקוד העורף מ-60 מטר מרובע ל-80 מטר מרובע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה כן בהקלה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, זה בהקלה.

מגיש הבקשה מר רני נווה: ואנחנו עדיין לא עומדים במקסימום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל בסדר, רני.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז אפשר להוריד אותם, תודה רבה.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה ונעם, חשוב שתעשו סדר מה המסגרת הנורמטיבית שאנחנו פה, רק שנבין בצד העובדתי החוקי. יש פה שתי בקשות להקלה, אחת פשוטה, הקלה בגובה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש פה שתי בקשות שאת שתי הבקשות אישרנו כבר לפני שתי ישיבות, משהו כזה. ואז תוך כדי בקרת התכן הם פנו לכיבוי אש ואז כיבוי אש אמר להם, כיוון שהגבהתם את גובה המבנה, אתם צריכים לייצר חדר יציאה לגג. וחדר היציאה לגג הזה דורש מהם הקלה נוספת להוספת קומה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. אז עכשיו הם הגישו בקשה להקלה בהוספת קומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בבקשה הקודמת הם ביקשו תוספת קומה אחת ועכשיו הם מבקשים תוספת של שתי קומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יופי. אז יש כאן בעצם עוד הקלה בעוד קומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון. וכתוצאה מזה שהם הוסיפו את השטחים של חדר היציאה לגג, שזה שטחי שירות, אז הם ניידו שטחים מלמטה למעלה, וכתוצאה מזה היה חסר להם שטחים, אז את השטחים של הממ"ד שהם ביקשו קודם להגדיל, אז הם הגדילו אותם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רק במגרש 304. במגרש 305 זה רק ההקלה להוספת קומה, לחדר יציאה לגג.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תצביעו קודם על 304, אין בעיה, ברור שזה נדרש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כמה מותר בהקלה שם, שתי קומות מותר לו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן. מותר סך הכל, אני אגיד לך לפי התב"ע, מותר 4 קומות. בהקלה אתה יכול להוסיף שתי קומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שחשוב שכאן, למה אנחנו מסכימים כאן בהקלה, היה במסגרת הפרסום של המכרז, נכון נעם? במסגרת הפרסום של המכרז, היה פרסום מכרז של שיווק של הקרקע והשיווק לא צלח, ובמסגרת השיווק הוועדה אמרה שהיא תמליץ, הוועדה המקומית, נעם אמר שהוא ימליץ לוועדה, יותר נכון נעם חתם על איזה שהוא מסמך שצורף למכרז, שהוא ימליץ על מתן הקלה על מנת שהפרויקט הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שבס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שבס, על מנת שהפרויקט הזה יהיה כלכלי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל זה כבר אישרנו, עידית, את השבס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, לא משנה. אבל עכשיו יש עוד קומה שנדרשת בגלל שיקולים בטיחותיים, שיקולים, איך אמרת הג"א? מי דרש את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כיבוי אש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כיבוי אש. לכן יש הצדקה למתן ההקלות. ניתנה הצדקה למתן ההקלות, הצדקה תכנונית, ולכן ממליצים לאשר. הצדקה תכנונית ובטיחותית את יכולה להגיד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ומה אני רושמת על זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גובה הקומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוספת קומה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הצרכים הבטיחותיים הצריכו הגדלת כמות שטחי השירות וניתן לתת מענה במסגרת התיקון לתקנות הג"א.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה נקרא חוק התגוננות אזרחית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מס' 129

דף:

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: פה אחד? תדליקו בבקשה מצלמה.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את הבקשות.

מס' 130

דף:

<u>ה ח ל ט ו ת</u>

(נידון כסעיף מס' 8 בדיון)

החלטה: ניתנה המלצה תכנונית ובטיחותית, ע"פי דרישות כיבוי אש, למתן ההקלות לעניין הוספת קומה נוספת.

הצרכים הבטיחותיים הצריכו הגדלת שטחי שירות וניתן מענה במסגרת חוק התגוננות אזרחית.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להוצאת תעודת גמר רישום מחסן לכל יח"ד.

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

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

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

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.

עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 131

דף:

סעיף:4 מספר בקשה: 20190617 תיק בניין: 214900

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202008 בתאריך: 14/10/2020

מבקש:

- **תורן הבית שלך בע"מ**
  התאנה 247 צפריה

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
  יפו 216 ירושלים

עורך:

- רמזי זריק
  סמילנסקי 30 באר שבע

מתכנן שלד הבנין:

- אלמוג בן זקן
  רמב"ם 15 באר שבע

מודד:

- אבו ריא ראמי (חוצה הנגב בע"מ)
  שד רגר יצחק 37 דירה 28 באר שבע

אחראי בקשה:

- סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 2096591998

כתובת הבניין: מבצע יונתן 3 קרית מלאכי **שכונה: נאות הכפר**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 305 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 160/02/18, 117/03/8

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ג	בניה חדשה	1420.00	445.20	14

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות, סה"כ 14 יח"ד, הכולל ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות, פרגולות, גדרות והקלות:

1.הקלה של 10% בקו בניין צדדי (צפוני) כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2.הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 14 יח"ד במקום 12 יח"ד.
3.הקלה לתוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות במקום 4 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
4.הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח שרות בקומות עליונות יהיה 425 מ"ר במקום 225 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
5.הקלה להוספת שטח שרות בשטח של 21 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
6.הקלה מהוראות הבינוי כך שלא יהיו דירות דופלקס בקומות העליונות.
7.הקלה מהוראות הבינוי לעניין שטחה המינימלי של מרפסת בקומה 3, כך שתפחת מ-25 מ"ר.
8.הקלה מהוראות הבינוי לעניין גובה 0.00, כך שיהיה 68.30 במקום 68.20.
9.הקלה להגבהת גובה גדר מערבית, כך שתהיה בגובה מקסימלי של 3.30 מ' ממפלס הקרקע הנמוך ביותר, במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
10.הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה בגובה של 1.85 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

דף:

11.הקלה להגבהת גובה גדר מזרחית לכיוון הרחוב, כך שתהיה בגובה מקסימלי של 1.80 מ׳, במקום 0.60 מ׳ המותרים במגרשים פינתיים עפ״י תב״ע.
12.הקלה להגבהת גובה גדר דרומית לכיוון הרחוב, כך שתהיה בגובה מקסימלי של 1.70 מ׳, במקום 0.60 מ׳ המותרים במגרשים פינתיים עפ״י תב״ע.

הבקשה נידונה בישיבה מס׳ 202008 בתאריך 14.10.2020 ומובאת לדיון חוזר בעקבות הוספת הקלה: הקלה לתוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות במקום 4 קומות, המותרות עפ״י תב״ע.

<u>תמצית זכויות במגרש:</u>
שטח המגרש: 1768 מ״ר
יעוד :אזור מגורים ג׳
מס׳ תב״ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 4 קומות
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1420 מ״ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 225 מ״ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 200 מ״ר.
סה״כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1645 מ״ר.
מתחת לקרקע: 200 מ״ר.
תכסית מירבית: 550 מ״ר.
מס׳ יח״ד מירבי למגרש: 12 יח״ד.
קוו בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:
הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס׳ 1 ומכביש מס׳ 2.
חניה:
החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .
-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.
-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.
תכליות ושימושים:
ישמש להקמת מבני קומות משותפים למגורים.

- לכל דירה בקומת הקרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ״ר.
  תותר הצמדת מרתף לדירה צמודת קרקע בשטח מירבי של 50 מ״ר.
- דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 3, 4)
  בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ״ר לכל דירה.
  בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ״ר לכל דירה.
- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכסית המבנה. גובה מירבי של המרתף 2.30מ׳ נטו.
  לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס״מ מפני הקרקע.
- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ״ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
- מחסנים:
  תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד.
  גודל מחסן מירבי יהיה עד 6 מ״ר ליחידת דיור אחת.

דף:

שטח המחסנים ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
המחסנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
יותר שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.
השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים, כגון: פינות צל, משחקים וכד'. אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגינון ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.
הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:
לא תותר הקמת קומת עמודים.

- מפלס רצפת הכניסה 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%
תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג הרעפים והגג השטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש השכן.
- 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.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי .
- 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 בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה , ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים(לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.)
- גמר הבתים :חיפוי חוץ קשיח(כגון :אבן , סיליקט וכד) 'שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- במגרש 304 יותר לפצל את הבינוי למקסימום 3 בניינים נפרדים.
החניות יפוצלו לפחות לשני אזורים נפרדים בכל מגרש.
- לא תותר הבלטת מרפסות או הבלטה אחרת מחוץ לקווי הבניין בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

קווי בניין מבוקשים:
קו בניין בחזית צפונית: 4.50 מ' בהקלה במקום 5.00 מ'.
קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
תכסית מבוקשת: 423.03 מ"ר.

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202005 מ: 21/06/20 :
עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן :המגרש השכן זה בעצם המגרש הנוסף, זה בעצם מגרש של בניין אחד שהוא בעצם בדיוק בפינה, המספר לו 305. יש בו 12 יחידות דיור בתב"ע, מספר קומות מותר ארבע קומות מעל הקרקע, אחת מתחת לקרקע. אנחנו מבקשים שבס הגדלה של שתי יחידות דיור, עדיין הרבה פחות מהמותר מהמקסימלי. אנחנו לא מבקשים את הכל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה הגודל של המגרש הזה לעומת המגרש הקודם?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יותר קטן.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זה היה מגרש של שני בניינים וזה מגרש לבניין אחד.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, ברור. אבל אני אומר, כאילו אם אני חוצה את המגרש הגדול לשתיים זה כמו המגרש האחד?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, יותר קטן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יותר קטן?

יזם הבקשה מר רני נווה: יותר קטן מחצי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי.

יזם הבקשה מר רני נווה: שים לב, זה, שניה אחת, לפני שניכנס לנתונים, אלה בניינים של ארבע קומות, מה שנקרא H, בסדר? זה בצורת H. הגרעין באמצע ושתי דירות מכל צד. זה בניין, יצרנו חזית אחידה לרחוב, כלומר מפה אתה רואה אותם אותו דבר, נכון? רק מראה, אבל פה זה שלוש דירות בקומה. כלומר זה רק שלוש דירות בקומה, פחות או יותר אותן דירות, כי אין מקום, גם בגלל שאין לך לאן ללכת וגם בגלל חניה. אבל אתה שומר בסוף על נראות, מי שנוסע ברחוב רואה את אותם בניינים אותו דבר, וכאן זה שלוש דירות בקומה, עם החניות והכל הוא יציג את המספרים, אבל זה בסוף.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי. איפה נמצאים מקומות המסתור למזגנים וכאלה?

יזם הבקשה מר רני נווה: במסתור כביסה.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: במסתור כביסה יש לך מקום שעשינו גם,

חבר הועדה מר אליאור עמר: ויש לזה גישה כאילו,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח, מהבית.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בין שני הבניינים, איפה זה נמצא בדיוק?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כל ההכנות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: תחזור שניה אחורה.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה לא בחזית.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתם לא מתקינים מזגנים, זה רק הכנות.

יזם הבקשה מר רני נווה: אבל יש הכנה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: מהתליית כביסה, מהמרפסת שירות.

יזם הבקשה מר רני נווה: יש מרפסת שירות, אחריה יש מסתור כביסה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: והדודים גם שם?

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: שם יש לו כבר את ההכנה למזגן, כלומר אתה צריך לאכוף שלא יתקינו מזגנים מבחוץ, אבל זה כבר,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, שאלה, אתה עושה הכנות לכל החדרים או רק לפי בקשת,

יזם הבקשה מר רני נווה: אני עושה מיני מרכזי אחד, נקודה אחת מיני מרכזי. בסוף זה מה שעושים הרוב, חלק עושים גם,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה נותן להם את האפשרות להוסיף כסף ולעשות,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ברור, בטח.

יזם הבקשה מר רני נווה: במשתכן אין תוספת כסף.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: במשתכן אסור. אין תוספת.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא ברור.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, אם בן אדם רוצה לעשות מזגנים?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה רק מוסר לו את הבית, אחר כך הוא יכול לשבור ולהרוס?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: לגבי מה אתה שואל?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מזגנים, הוא רוצה עכשיו בכל חדר.

יזם הבקשה מר רני נווה: אין בעיה, הוא מושך את הצמה, צמוד לצמה שלי החוצה, זה לא בעיה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, יפה, בסדר.

יזם הבקשה מר רני נווה: אתה צריך לאכוף שלא ישימו מנועים על הקירות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה ברור. יש מספיק מקום במסתורי כביסה?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן, יש מספיק מקום.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: גם לדוד שמש, נכון?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: גם לדוד שמש.

יזם הבקשה מר רני נווה: הדוד שמש הוא שם, לא קשור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו ביקשנו שבמקומות שתולים כביסה יהיה מקום גם לדוד, גם למזגנים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא יהיה מקום.

חבר הועדה מר אליאור עמר: גם לארבעה מנועי מזגן?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא יהיה מקום. אם יש לך מנוע של מזגן גדול וירצה להוסיף עוד יחידות קטנות, איך זה?

יזם הבקשה מר רני נווה: כמה יחידות? אין שם מקום ל-20. יש שם מקום לשלושה וארבעה מזגנים, כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן?

יזם הבקשה מר רני נווה: כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כולל המרכזי?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: היום אתה נותן אינוורטר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל זה קצת יקר, לא?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אבל אתה משתמש בעצם כל הזמן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בסדר, אבל אנשים אוהבים לחסוך.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה יהיה על הגג, כאילו אם מישהו רוצה לשים עוד מנוע על הגג?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זוג צעיר, אין לו כסף לאינוורטר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: קולטים, יש לך רק את הקולטי שמש.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הכל יהיה קולטים שם?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: הגגות הם לא שלנו, זרקו שם משהו לגבי גגות. הם של הבניין, בטיפולו, יש שם קולטים, אנחנו לא עושים שם לא סולרי ולא לא יודע מה. אנחנו נותנים את הבניין as is ותודה רבה. לא, אמרו פה אולי אנחנו מתכננים להציב שם אנטנה סלולרית. שום דבר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ברור שזה של הדיירים אחר כך.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: נעם, הם כותבים את זה שהגג שם למעלה, של הדיירים, שלא ימכרו אותו כמו בנק לאומי.

יזם הבקשה מר רני נווה: הנה, הוא שאל, של הדיירים, לא של, אז עניתי בשבילו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז בבנק לאומי, אתה לא זוכר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שבנו, וקנין אחר כך בנה מעל זה, צריך לכתוב את זה.

מס׳ 137

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: זה לא שלנו, זה לא משנה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אתה יכול להגיד, צריך לכתוב.

יזם הבקשה מר רני נווה: נכתוב.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הוא לא יכול לבנות, זה לא חוקי.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה אתה אומר? מבקשים ועוד פעם.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אין, הם גומרים את הבניין הם הולכים, מי יבנה אחר כך? שכחת, בית גיל רוצים לבנות עכשיו, מי ייתן להם אישור? שבע שנים כבר משגעים אותי על בית גיל, כי מגיע להם כאילו באחוזי בניה לבנות עוד שבע קומות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא מגיע להם כלום.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: באחוזי בניה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שיבנו למטה חניה.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אני לא נותן להם גם למטה וגם למעלה. אז מה? מה, מישהו יכול לבנות אחרי שסיימו, ניתן להם לבנות? למה מה קרה?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: מבחינת בינוי יש לנו פה במגרש הזה, הוא קצת היה יותר מורכב בגלל הצורניות שלו, ולא יכולנו לייצר את ה-H הטיפוסי. אז יש לנו את הכניסה שאמרנו, כניסת הולכי רגל מכאן, אנחנו נכנסים גם מכאן יש לנו שתי כניסות למתחם, כניסה רגלית מכאן, כניסה של כלי רכב מכאן ועוד כניסת הולכי רגל מכאן, שבעצם אנחנו נכנסים לבניין משני כיוונים. הולכי הרגל, או לחניות בחוץ, אליאור מה שאמרת, או לחילופין עם חניה פנימית. גם כאן התקן חניות הוא מה שהגדרנו, 1.5 לכל יחידת דיור פלוס 1.8 ליחידות של השבס. פה אנחנו מבקשים בעצם שני שבס, זה אומר רק ארבעה מקומות חניה תוספת. אמשיך הלאה. הערה שאתה צריך לדעת, אליאור, הנכים, היא לא נספרת במניין החניות, זאת אומרת כל מה שאנחנו מדברים זה בתוספת לנכים. אז יש לך עוד חניה, אותה אפשר להצמיד לדירה, אני יודע לפחות מבחינת החוק.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אני ביקשתי, אני לא יודע אם אמרו לכם, אם תיקנתם. הדירה הימנית עליונה, עשיתם את העלייה לנכים כזאת שהיא די גוזלת את השטח מהדירה. יוצאת דירה מצחיקה קצת דירת גן. ואמרתי שתלכו לאורך, תעלו, מה שהיום קרוב לדירה, שילך קרוב למדרכה ואז הלג השני, אתה מבין מה אני אומר?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: הבנתי. אז בעצם ללכת מפה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: ללכת ככה ואז שמאלה למעלה.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: מפה ואז לקחת את השטח הזה ליחידה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כן.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: אוקי.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בסדר, רני? זה לטובתכם.

יזם הבקשה מר רני נווה: הכל טוב, תודה רבה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, מתוכננים שבילי אופניים בשכונה אני מניח?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש שביל אופניים שבא מצפון, שעוד לא בשלב שלנו. ואחרי זה יש טיילת שהיא מפרידה בין הכביש של 3703, אז גם שם יש שבילי אופניים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי. ואנחנו יכולים לבקש מהם לשים מתקן לאופניים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לכל אחד יש מתקן אופניים, אתה רואה בכניסת הולכי רגל, יש פה אופניים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש לך פה חניית אופניים.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה אומר שכל הבניין רוכב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בתקן היום דרך אגב.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל זה עם אפשרות, יש גם מתקן,

יזם הבקשה מר רני נווה: מתקן.

חבר הועדה מר שמעון חזן: גם המחסנים שזה בילד אין וגם הפרגולות, זה מצוין.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע שכבר בבתי קרקע עשינו כבר חומות?

חבר הועדה מר שמעון חזן: מצוין.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עשינו את הפילרים, עשינו קרמיקה שאנחנו קבענו. בנאות הכפר אי אפשר לשנות בבתי קרקע אפילו מילימטר. ההנחיות שלנו היו הנחיות רוחביות על כל המערכת. אותה אבן, אותם שערים, הכל. בגלל זה יצרנו את החומות, שלא יזרקו פסולת אחד לשני. הפילרים כבר יש בהם קרמיקה, תלכו תראו כבר קרמיקות, בפנים. כלומר, וגם בחוץ יש אבן. הכל יהיה אותו דבר לכולם, אין שינויים שם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כמה דירות קרקע יש שם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש לך בסך הכל 288, יש לך 48 ויש לך 220 ומשהו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עכשיו צריך לשווק עוד 400 מטר, לא? צריכים לצאת לשיווק.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: איזה?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ה-400 מטר שם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עוד לא. עד שלא ייגמר עם הבן אדם בבית משפט.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה השטחים הכי מבוקשים בשכונה, לא?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה עולה דירת חמישה חדרים במחיר למשתכן, כמה מכרתם?

יזם הבקשה מר רני נווה: 900. זה לא מה אני אומר,

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה המטר שהצעתם?

מס' 139

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, המחיר למטר כפול הזה זה יוצא יותר זול, 900 הם יקבלו 40,000 שקל מהמדינה, הוא מרוויח פה. 80% מהדירות זה משתכן. אז המשחקים פה הם לא עכשיו של, כל אחד מדמיין כאילו איזה, עובדים, באים לעבוד.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: גם השיווק לא יכול עדיין לצאת עד שאין את האישור. אתה לא יכול בעצם לצאת לשווק.

יזם הבקשה מר רני נווה: צריך להגיד, אם יש החלטת וועדה היום,

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה יש לך לשווק? הרוב זה מחיר למשתכן.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, גם משתכן, לעשות להם מפגשים, מה זאת אומרת?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לפי הגרלות, כל אחד איפה הוא זכה.

יזם הבקשה מר רני נווה: אגב, בדיוק, אנחנו,

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, אבל אין לך הוצאות שיווק אמיתיות, כאילו, הכל מכור.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, יש לך על ה-14 יחידות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה שאתה מוסיף עכשיו.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, לא הוספתי את כל ה-100%.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אלה שבשוק הפרטי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא כל הדירות זה מחיר למשתכן בפרויקט?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עזוב את מה שאתה מוסיף עכשיו.

יזם הבקשה מר רני נווה: עזוב, בלי להוסיף.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לפני ההוספה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה הוא הוסיף? סך הכל ארבע יחידות.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא הכל למשתכן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אה, לא הכל?

יזם הבקשה מר רני נווה: מה פתאום. לא הכל משתכן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הוא אמר, רק משתכן זה לא כלכלי בכלל במחיר הזה, לעולם לא יהיה כלכלי, לעולם.

יזם הבקשה מר רני נווה: היה 34 ו-8, 34 משתכן,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: חכה יכול להיות שזה לא יהיה כלכלי גם בסוף.

דף:

יזם הבקשה מר רני נווה: יכולנו להגדיל עד 50 ומשהו, אנחנו הגדלנו עד 48. הוספנו עוד שש יחידות דיור, מ-42 ל-48. כאילו כל בניין שתי יחידות, זה הכל. אולי לפני כן היה לו משתכן, 14 יחידות, אנחנו נעשה שיווק, מחפשים משווק אם אתם מכירים מישהו. אבל בוא נדבר רגע על המשתכן, כי זה 80%,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, יש לידם בניינים יותר גבוהים?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, אנחנו הכי גבוהים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: השניים זה פחות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: יכול להיות שהם גם יבקשו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שתיים, שלושה הוא, אז הוא יהיה ארבע.

יזם הבקשה מר רני נווה: בקיצור, המשתכן, רק שתבינו, אם יש היום החלטת וועדה, אנחנו עוד חודש, הדיירים, ה-34 דיירים האלה כבר מוכרים את הדירות שלהם. זה הסדרי גודל. אמרתי גם בהתחלה, אני יש לי את רשימת הדיירים, 70% מהם זה בני מקום.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: 70% מהם זה בני מקום שזכו בהגרלה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה, יתרון מאד גדול.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה יחידות דיור בנתה החברה שלכם עד היום?

יזם הבקשה מר רני נווה: בבניה, 800.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה לא מספיק, צריך לשווק עוד. יש הרבה צעירים שרוצים.

יזם הבקשה מר רני נווה: תביא. אגב, צריך להגיד, העבודה עם הוועדה עד היום, צריך להגיד את זה פה על השולחן כי זה חשוב. העבודה עם הוועדה פה עד היום היתה מאד נוחה ומאד מקצועית.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז אנחנו נשנה את זה.

יזם הבקשה מר רני נווה: מצד אחד שמו לנו בהתחלה קווים מאד קשים, אתם מדברים פה על תקן חניה להוסיף ולהוסיף, תסתכל רגע, אלמוג, תעביר ל-305, הלהוסיף ולהוסיף הזה זה בשטח שאין לך, כלומר לא, סתם דוגמא, תראה את הגינה הזאת. חתכנו אותה כדי להוסיף עוד חניה. תראה, שמנו דברים שהם מראש עם סטנדרטים מאד גבוהים. החניות אופניים, דברים, לא שהם חסכו מאיתנו. אבל מצד שני מענה מהיר, תגובה, זה יתרון של העיר. אתה היום ייתנו לך עוד קרקעות, אתה יכול להאריך דרך הוועדה הזאת, לעשות תכנון ממש איכותי.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: טוב, אתה יכול לעבור על ההקלות?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה, בנוסף לכל זה יש הקלות גם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בניין אחר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, השטחים הירוקים בפרויקט, המשותפים, אתה יכול לסמן, להראות לי איפה הם?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה איזה שהן גינות, זה גם דברים שהם ביקשו מאיתנו. כשבן אדם מגיע

דף:

לשכונה, לכיכר, הוא מגיע מבן גוריון, מפה. כאן זה המכולת הזאת.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: הוא נכנס לפה. הוא ביקש שכאן תהיה חזית ירוקה. אגב, היא בגובה הזה, בלי גדר, כדי שתהיה חזית של עצים. את העצים ומערכות ההשקיה אנחנו שמים,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: איפה העצים? אפשר לראות?

חבר הועדה מר אליאור עמר: יפה נעם, הגיע הזמן שתחשוב על ירוק. כל הכבוד.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, הוא לא ביקש עצים, כאן הוא ביקש צמחיה כזאת ירוקה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני חושבת שחשוב שיהיו עצים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זו השאלה הבאה שלי, עצים, חשוב מאד עצים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה חשוב שם עצים.

יזם הבקשה מר רני נווה: עשינו פריסת עצים, איפה היא?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כי אם זה רק דשא, זה אחרי חודש נעלם.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, לא, אז אני אומר, יש תכנית עצים.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יש תכנית גינון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש סימון של עצים.

יזם הבקשה מר רני נווה: תסתכלו רגע, כל זה בא עם מערכת השקיה בילד אין שאנחנו שמים, כמובן מוסרים אותה לוועד והוועד ממשיך לטפל.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, אבל אני רוצה לפני התהליך של ההיתר, תרשמו את זה בפרוטוקול, תיפגשו עם האיש מקצוע שלנו, עם מנהל השפע לדעת איזה עצים לשים, איזה משהו.

יזם הבקשה מר רני נווה: שיגדיר אותם, אנחנו נשים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה מבין? כמו שאמרת לנו, קיבלתם אישור למוטמנים ממנו, לפי הקיבולת, גם לזה תקבלו אישור.

יזם הבקשה מר רני נווה: אני אומר משהו מאד חשוב.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אליאור, תתעקש על הגינון, על הירוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אתה מאז ומתמיד, בשבילך ירוק ועצים זה לא מעניין.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אליאור.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אנחנו זוכרים את הישיבות הקודמות גם. עם כרמי הנדיב. ירוק מבחינתך,

חבר הועדה מר שמעון חזן: מי שתל שם עצים?

חבר הועדה מר אליאור עמר: עשו איזה פס של מטר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אני שתלתי עצי זית. אני, אלי פרץ ואיך קוראים לו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה שונה, למה כרמי הנדיב הם קיבלו בית כנסת.

חבר הועדה מר שמעון חזן: בצבע ירוק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הם צבעו את בית הכנסת ירוק.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לגבי הקלות, אנחנו מבקשים הקלות של 10% בקווי בניין. קו בניין צפוני, אני אעשה לכם רזולוציה. אנחנו מבקשים בעצם את הקו הזה, הקלה מהקו הזה של ה-10% המותרים בחוק, רק בגלל שלהבדיל מ-304, המגרש פה הוא פינתי, הוא יותר קשה לעיכול, אז בעצם אנחנו מבקשים את ההקלה של ה-10% המותרים. אנחנו מבקשים עוד הקלה של תוספת יחידות דיור,

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה המרחק בין קו הבניין לקו המגרש?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: במקום 5 מטר, 4.5.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: במקום 5 מטר, 4.5, 10% אנחנו בעצם מבקשים. הקלה נוספת שאנחנו מבקשים זה 14 יחידות דיור במקום 12 יחידות דיור, שזה מה שבעצם דיברנו גם בדיון הזה וגם ב-304. תוספת קומות כנ"ל, כדי להחיל את הקלת יחידות הדיור. אנחנו מבקשים חמש קומות במקום ארבע המותרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכלו רגע פה, תראה רגע את המסתור כביסה, שהם יבינו במה מדובר. אתה יכול להגדיל טיפה? אתם רואים את מסתור הכביסה? יש חדר כביסה ויש מקום גם לחבלים וגם למזגנים וגם לדוד. עשינו בכוונה שיהיה מסתור כביסה עמוק.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן. זה שלהם, אתה יוצא טיפה החוצה, בסדר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: וגם הוא מונמך יותר, כדי שתהיה אפשרות, הרצפה,

חבר הועדה מר שמעון חזן: אבל אם זה סגור לגמרי אז איך באמת כאילו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא סגור לגמרי,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה לא, יש לו מסתור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כמו אלומיניום.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה, הוא פונה כלפי החצר?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה המקלחת, מהמקלחת נכנסים לחדר כביסה, בסדר? חדר כביסה, מייבש מי שיש לו, מכונת כביסה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה, כל אחד עכשיו ישים צבע אחר?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, אתה לא שם צבע.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, שניה, תן לי להסביר. אלמוג, תגדיל טיפה. חדר כביסה, עם חלון לחבלי כביסה. את כל הדברים האלה אנחנו מתקינים, זה לא כל אדם, יש לו חבל כביסה. פה הדוד

דף:

נמצא, פה יש מקום למזגנים, בסדר? יפה. החזית הזאת, מה שאתה שואל, החזית לאורך כל הזה, זה חיפוי אלומיניום קבוע שאנחנו שמים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: איזה הפרש?

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, תעשה zoom out.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני אגיד לך מה הבעיה, אחת הבעיות בבניינים, במסתור הזה, זה היונים שנכנסות כל הזמן.

יזם הבקשה מר רני נווה: אתה לא יכול לסגור את זה, צריך לשים רשת אחר כך.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: למה לא תיקח עליך? רשת אחת. כל אחד ישים את החלק שלו ויהיה חגיגה. אתה מבין אותי? נעם, אי אפשר שזה יהיה צפוף לפחות?

יזם הבקשה מר רני נווה: ככה זה נראה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נעם, שהאלומיניום יהיה צפוף יותר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, לא צפוף, הרשת השקופה זה רעיון מעולה וזה חשוב אפילו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש תקן שזה פתוח, אחרי זה שוברים את האלומיניום כדי שהמזגנים יוכלו לזרוק,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: למה, אתה לא יוצר מצב של האלומיניום,

יזם הבקשה מר רני נווה: הנה האלומיניום, אני שם אותו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, כשאתה מעלה אותו כלפי מעלה? אז הוא שלם.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, הוא אומר במעבר ביניהם יכולה לעבור יונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אי אפשר, בחיים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יש, מה אי אפשר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הטווח הוא כזה בין אחד לשני.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, בין השלבים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המזגן לא יוכל לעבוד אם אתה תעשה.
חבר הועדה מר אליאור עמר: אתה חייב אוורור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר לך, יחתכו לך את האלומיניום.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כמה פתח אתה צריך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למזגן צריך אוויר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אצלי בבית, יש לנו רפפה, אחרי זה הוא בא, הוא חייב לשים לנו בעצם את הרפפה בגלל המזגן, הוא מוציא המון, המון חום, הוא יוצא החוצה, פולט דרך הרפפות.

אחרי זה שהוא הלך שמתי רשת יומנים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: דיג כזה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: רשת דיג.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הבעיה שכל אחד שם צבע אחר, כל אחד, זה מתחיל להיות מכוער.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נדב צודק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה, זה דבר פשוט, זה לא משהו יוצא דופן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו נבקש שהם ישימו רשת.

יזם הבקשה מר רני נווה: אני מת על הגישה הזאת, אגב, זו גישה שמפחידה יזמים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אל תפחד.

(נשמעים מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הפתח הוא לא כזה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: תיכנס לך יונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן? בפתח?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כי זו רפפה, אתה חייב לאוורר את המזגן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אדוני יו"ר הוועדה, זה באמת לא משמעותי לבקש את זה והם יעשו את זה.

יזם הבקשה מר רני נווה: קיבלת. בגישה הזאת קיבלת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, מקובל.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: צריך רשת אחת לכל הבניין, צבע נורמלי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שקוף.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, זה פנימי, זה לא חיצוני.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא משנה, אבל רואים את זה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אף אחד לא רואה.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה פנימי, אתה לא רואה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פנימי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: גם אם אתה שם חיצוני לא רואים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: חיצוני עוד היונה תיתפס על הרשת.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נכון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פנימי עושים, שהיונה יהיה לה חלק, היא לא יכולה להיתפס שם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עד שנפתור את בעיית היונים,

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הקלה לניוד שטחי שירות מקומת המרתף בעצם לקומות העליונות. באותו סעיף, כמו שאמרנו במגרש 304,

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, רגע, ברשותך, אני שואל, קו המגרש, פה זה שביל הולכי רגל, איפה שכתוב B?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כן, זה גבול המגרש, זה קו הבניין.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אתה רואה את המספר 5, לידו?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: זה הקו בניין המותר בתב"ע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: 100%. ומעבר לחלק,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה השביל של המגרש השני שדנו בו, 304.

חבר הועדה מר אליאור עמר: פה זה השביל להולכי רגל של הבניין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הכניסה לבית.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה הכניסה לבניין הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו תראו את המדרגות שנדרשו, בגלל הפרשי הגבהים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח, רואים מדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים את המדרגות שבן אדם עולה שם שהוא בא ברגל משם?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ובגלל זה גם יש את השביל לנכים, אתם רואים אותו ככה?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: פה יש לך את המדרגות ופה בעצם השביל לנכים.

יזם הבקשה מר רני נווה: שוב, צריך להגיד, זו דרישה שבאה על חשבון הגינות ועל חשבון המגרש שלנו, אנחנו עשינו לבקשת הוועדה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כמה הרוחב איפה שהנכים? אני לא רואה את המספר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צריך להיות 1.35 מטר בין מאחז יד למאחז יד. אל תדאג, ראש העיר. יש אישור של נגישות.

מס' 146

דף:

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: יהיה לנו אישור נגישות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כמה זה?

יזם הבקשה מר רני נווה: זה יהיה 1.35 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 1.35 מטר נטו בין מאחז למאחז.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה כתוב כרגע?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, אין מידה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא רשום. בגלל זה שאלתי.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אבל יהיה לך, זו אחת מהדרישות, זה גם יועצת נגישות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה לא רשום אבל?

יזם הבקשה מר רני נווה: לא רשום.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה יכול לחזור שוב? אני לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה תכנית בקשה להיתר, לא מכניסים את כל המידות פה, זו תכנית פיתוח מה שאתה רואה. אפילו לחדרים אין לך מידות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז צריך לוודא שזה מופיע בבקשה להיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: אני אגיד לך אחרת, אתה מחייב אותי באישור יועץ נגישות.

יזם הבקשה מר רני נווה: אתה יכול לעשות חניה 2 מטר, אין דבר כזה. יש גדלים מסוימים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן, אבל אם אישרו לך תכנית בלי לשים לב, זה לא כתוב, אז יש לך טיעון משפטי לבוא לטעון.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כמה אנשים נכנסים במעלית?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: שישה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בסדר, ראש העיר?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: למה, בדרך כלל אנחנו רוצים יותר?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, אני לא זוכרת, שישה, לא?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: דיברנו על שמונה.

יזם הבקשה מר רני נווה: בבניין כזה?

מס' 147

דף:

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: זה בעיה מבחינת הבינוי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה בניין של 14 יחידות דיור.

יזם הבקשה מר רני נווה: 14 יחידות דיור, לא, פה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל אם זה הסטנדרט שלנו, אדוני ראש העיר, אז מה? אז מה אם זה בניין קטן. אם זה הסטנדרט שלנו,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לכם למה. אתם צריכים להבין, בסוף של השישה נוסעים, כאילו עכשיו הגדלנו עוד קומה, בסדר?

חבר הועדה מר שמעון חזן: יש שם מעלית אחת רק?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בשביל כמות יחידות דיור כזאת זה מספיק.

חבר הועדה מר שמעון חזן: סבבה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שכדי באמת להרוויח את המרווח לתושב בסוף, אתה יודע, ההבדל הוא עצום בין שישה לשמונה. גם שמונה אתה יכול לראות את זה פה אצלנו, ואין תדירות כזו, וזה גם לא הכי נוח, זה באמת לא נוח. והמפתח שלך של המבואה, אתה סוגר ואחר כך היא נהיית צפופה, תחשוב שהמשקולות עומדות בצדדים עם הלייסטים שלהם, עם הכל. זה כזה קטן. ואנחנו בדקנו אני והוא, באשדוד אפילו, לכולם אנחנו הגדלנו פה את המעלית, לכולם. לא בגלל שאני רוצה להכריח, פשוט רוצה נוחות לתושב בסוף, שיעלו עוד כמה תושבים, שלא אחד יחכה לשני. תקשיב, זה עולה מארבע לחמש, זה עוד קומה, יש לה משמעות לעוד קומה. תרשמו לכם את זה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: שמונה אנשים במעלית?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מעלית שמתאימה לשמונה.

יזם הבקשה מר רני נווה: בסדר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תבדוק את הפיר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: רני, פה אני לא רואה כל כך בעיה, במבנה הזה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא אתה, הגזבר רואה בעיה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: לא, לתת. אה, הגזבר.

יזם הבקשה מר רני נווה: הכל בסדר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אתה יכול להמשיך? סעיף 5.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן. היינו בסעיף 5, הקלה להוספת שטחי שירות 21 מטר מרובע לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף, באותה דרך, מאותה סיבה שאמרנו כמו ב-304, בעצם אנחנו מבקשים את ההגדלה מ-5 מטר ל-9 מטר שנותנים בחוק. הקלה מהוראות הבינוי כך שלא יהיו דירות דופלקס בדירות העליונות. הקלה מהוראות הבינוי לעניין שטחה המינימלי של מרפסת בקומה 3, כך שתפחת

מ-25 מטר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה היא תהיה במקום?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: 11.40 המרפסת הקטנה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: בעצם תחשוב שאתה היית עד עכשיו בקומה העליונה, אז הקפצנו את הכל אחד למעלה. הקלה מהוראות הבינוי, גובה אפס אפס משתנה מ-68.30 ל-68.20. לפרוטוקול, 50 ס"מ לא נדרשת הקלה, אבל נתבקשנו לרשום אותה. זה בעצם זניח, זה 10 ס"מ סך הכל. הקלה להגבהת גובה גדר מערבית כך שתהיה בגובה מקסימלי של 3.30 ממפלס הקרקע הנמוך ביותר, במקום 1.20 מטר המותרים על פי התב"ע. כנ"ל גדר צפונית, 1.85 מטר במקום 1.50 מטר. גדר מזרחית לכיוון הרחוב, גובה מקסימלי 1.80 מטר במקום 0.6 המותרים בתב"ע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה גם בגלל הגדלים הטופוגרפיים?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: גם, תראה, בעצם אתה פה מלווה רחוב. ההפרש שלך מכאן, מהכניסה בעצם עד לכאן, בעצם אנחנו מלווים את הרחוב כלפי מעלה, אז ההפרשים הם גבוהים של גובה פיתוח סופי. תסתכל איך אתה עולה פה. אתה עולה פה מ-68, 30, אתה עולה 69, אתה בעצם מטפס עד שאתה מגיע לחלק העליון. הכביש הזה הוא לא כביש רציף, אתה לא מקבל מפלס אחיד.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כמה אתה בחלק העליון?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: פה אני 66.1.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: הוא עולה ויורד שוב?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: פה, 66 או 66.1 כמו שאמרתי. ובכניסה, אם תסתכל, אנחנו בעצם 67. זאת אומרת יש לנו הפרש בין קצה לקצה. 67.8, סליחה, אפילו 68. יש לנו הפרש של כמעט 7, 8 מטר, בגלל זה, זה נובע הדירוג, 7 מטר.

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, 2 מטר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: סליחה, 2 מטר. 1.70 מטר, 2 מטר הפרש בין כניסה. אז בעצם מפה נובעים הדירוגים.

יזם הבקשה מר רני נווה: שוב, שזה נובע מהטופוגרפיה מהכביש, זה לא קשור אלינו. אנחנו מתלבשים על הכביש ומנסים לטשטש את ההפרשים כמה שיותר.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: זהו. בעצם עברנו על כל ההקלות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בגדרות שאתם עושים, כולן יהיו גדרות עם אלומיניום מעליהן או שזה יהיה רק בטון?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: נעם, אתה יכול להראות לו גם את הפריסה.

יזם הבקשה מר רני נווה: אם אני זוכר נכון, הכל זה עם אלומיניום, חוץ מבכיכר, מה שהראיתי לך, שם הם ביקשו גדר נמוכה. שם הם ביקשו שזה יהיה חזותית פתוח ולא אטום.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה, יש גם כן קיר,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני אגיד לך למה כדאי שזה תמיד יהיה מאלומיניום, כי אחרת הדיירים יבואו ויוסיפו על האלומיניום ואז אתה מקבל כבר גדר של 5 מטר.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא, ברור לי. אנחנו גם רוצים שיהיה עם הירוק, בסדר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: לכולם יש אלומיניום, חוץ מהכניסה שזה לא חצר פרטית. הכניסה של הכיכר זה כאילו מגדר את החניה, אז שם,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אתם רואים את הקטע שעולים מהמדרגות,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: האם גם בבניין הזה, נעם, מי שיעלה במדרגות יראה את דירת הגן של השכן?

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: לא, תסתכל איפה אתה.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה רחוק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אני שואל.

עורך הבקשה אדר׳ אלמוג בן זקן: תסתכל את המפלסים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני בכוונה שואל אותו, כי ראינו איזה,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא, אבל שם לא היתה חצר. פה יש לך חצר.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: זה רחוק, זה לא כמו אצלם שם.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: יש לך מרחק בין הבניין לבין השביל, אז הבן אדם יכול לעשות לעצמו שיחים או כל מה שהוא רוצה, זה לא מה שראית אז. אתה מדבר על אריה צימוקי, מי שהלך, הלך לו על החלון.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן.

יזם הבקשה מר רני נווה: לא, אין לנו כאלה.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, זה לא קיים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, כי אז הוא עושה גדר לעצמו.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: קודם כל הוא רחוק, זה אחד. שתיים, הוא יוצר עוד מנגנון אצלו.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: יש לו פה גדר. הנה, הקו האדום הוא הבניין, הבן אדם הולך פה. יש לו את המרחק הזה, והבן אדם יכול לעשות גם צמחיה, נגיד אם ירצה עוד פרטיות או משהו כזה. יש גדר. זה הגובה של הבן אדם, הבן אדם הולך פה, אז הוא יגיע עד לכאן, הוא לא מסתכל פנימה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אוקי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: צריך ללמוד מהשכונות, גם השכונות החדשות,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: יש לכם עוד שאלות?

חבר הועדה מר שמעון חזן: כמה שפחות לתת אוויר לדיירים האלה,

חבר הועדה מר אליאור עמר: צריך ללמוד מכרמי הנדיב.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אנחנו צריכים להוסיף להם אותן יחידות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הם ישמחו.

יזם הבקשה מר רני נווה: אין בעיה. איפה לחתום?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: שיהיה בהצלחה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: שיהיה בהצלחה, חבר׳ה. תצליחו אמן ותבנו עוד.

(מר אברהם בבר אזולאי יוצא מחדר הישיבות)

(המוזמנים עוזבים את חדר הישיבות)

(הפסקה)

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להגיד משהו, בלי ציניות, לזכותם של מי שנוכח פה. תראו איזה דברים יפים, אמנם קטנים, אבל חשובים השגנו בשביל התושבים בשיח ענייני ובכבוד הדדי בינינו ומול היזמים. אם זה המעלית של השמונה, שהם אמרו שכנראה לא תהיה בעיה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה לא תהיה בעיה? אנחנו,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אין בעיה,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, הם יתנו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אם זה הנושא שהוא לכאורה קטן, הרשת הזאת, אבל הוא יכול להיות הוצאה של כמה אלפי שקלים שחסכנו עכשיו לדיירים. ואם זה הסיפור של השער החשמלי, שגם זה הם אמרו שלא תהיה בעיה ואני גם זה ארצה שנכלול בהחלטה.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: מה היה שער חשמלי? אני לא זוכרת.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני תיכף אגיד את זה.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: הם יבדקו אם הם יכולים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הוא אמר שזו לא תהיה בעיה. זה היה הציטוט שלו.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: אוקי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: ואם זה הנושא באמת של העצים, שראש העיר אמר שהם יפגשו,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כדי לוודא שהדברים הם מכובדים ויפים והעצים נכונים, שלא מנשירים יותר מדי עלים ולא ירימו שם, צריך לוודא באמת בדבר הזה שיהיה כמו שצריך. אז יישר כוח על הדיון היפה שהיה.

מס׳ 151

דף:

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: נעם, אתה רוצה להגיד משהו?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: לא.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: מאשרים הכל as is?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, מה פתאום. מה זה, מאשרים בעיני בכפוף לתנאים, מה שאני מציע. אני חושב שאנחנו צריכים לכלול גם את הנושא של המעלית של השמונה, שזה חשוב מאד, שזה יהיה שמונה,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: שמונה נוסעים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שמונה נוסעים ולא כמו שהם עשו, שישה. אני חושב שאנחנו צריכים לכלול בהחלטה גם כתנאי את הנושא של הרשת. ואת הנושא של השער החשמלי שהם ישימו, שיהיה שער חשמלי פשוט, א׳ גם, אתה יודע,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בוא נדבר רגע על שער חשמלי, מה שער חשמלי בא לעשות? הוא בא למנוע משכנים,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: משכנים לחנות אצלם.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: להחנות אצלם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: נכון, גם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, או מבקרים.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אבל שניה, כשאתה במרכז העיר, אז אנשים נכנסים, תופסים לך את החניה, אני יכול להבין.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אדוני ראש העיר, איפה היית גר עד לפני עשר שנים?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אני חושב ששער חשמלי זה טוב,

חבר הועדה מר אליאור עמר: היה שם? זה בפאתי העיר, והוא יכול לספר לך מה קורה שם עכשיו גם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה לא בפאתי העיר. למה, רחוב הוורדים זה פאתי העיר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: יחסית כן.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: בגלל ההיפר היה בלגן, ההיפר עשה בלגן. היה היפר, היה בלגן שם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: עד עכשיו אנשים חונים שם, כשאין חניות אנשים הולכים לשם.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל מה מפריע שיהיה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: השער, המינוס שלו זה א׳ הנגישות יותר איטית, נכון? צריך, נתקע, תחזוקה. כל מיני דברים כאלה זה עונש במירכאות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל ברור לך שהדיירים יעשו את זה.

מס׳ 152

דף:

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: רגע, שניה, אם יעשו אז שיעשו. גם אם יעשו את זה, למה הם יעשו את זה? מתוך מצוקה, נכון? אם תהיה מצוקה, אתה רואה פה מצוקה? אני לא רואה פה מצוקה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני לא יודע, אני אומר,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע מה, אני חושב שער זה נוחיות.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כן, גם שיהיה שער פשוט עכשיו, לא שער,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: רגע, תסתכלו רגע על הדיירים. בא היזם, ישים להם עכשיו שער, בסדר? עכשיו בן אדם יוצא בבוקר, שער, עד שהוא נפתח, הוא צריך להתקשר לשער,

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, איזה,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: רגע.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שער של הפס הזה שעולה ויורד בשניה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אבל איך הפס הזה עולה ויורד? צריך שלט.

חבר הועדה מר אליאור עמר: הכי פשוט שיש בעולם. אני לא מדבר עכשיו על שער ברזל שנכנס וזה.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: שלט, שלט, בסדר, רגע שניה. עכשיו, אחרי שנה, שנתיים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה יודע מה, שיביא לנו שער מתוכנת, בין שמונה לתשע בבוקר הוא נפתח לבד.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אחרי שנתיים שתיגמר האחריות, הם יצטרכו לתחזק, הם יצטרכו,

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: אז שלא יהיה להם שער.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אז שישאירו את זה פתוח.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: למה להשאיר את זה ככה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: תגיד לי, מה הוא עושה? אתה יודע מה הוא עושה בשער,

חבר הועדה מר אליאור עמר: הם יעשו בכל מקרה אבל שער, הדיירים יעשו בכל מקרה שער.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אני מסתכל עלי, אני עכשיו גר בבניין ואני שואל את עצמי, הייתי רוצה לעשות שער או לא לעשות שער.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עובדה שכולם עושים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: ברב פינטו הדיירים עשו שערים.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כולם עושים שערים, מה שאני מכיר בעיר פה, כולם עושים.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, מה זה משנה לך? באמת.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: בעיר פה, בעיר הוותיקה יש מצוקה של חניה, נקודה. וכשיש מצוקה

מס׳ 153

דף:

של חניה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: גם שם יהיה, אל תדאג. יש חניה אחת לכל בית והיום אין בית שאין בו שתי מכוניות, גם שם תהיה מצוקה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני באמת לא חושב שזה מזיק, מה שראש העיר גם אומר, מקסימום השער יישאר פתוח.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: נכון, שייקחו אותו איתו הביתה, מה אכפת לך? אז יהיה רק את המבנה שלו של מטר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, גם ברגע שקבלן עושה את זה, עושה אותו צבע, אותו מנגנון, אתה מבין?

חבר הועדה מר אליאור עמר: נכון, נכון, גם נכון.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא כל דייר עכשיו צריך,

חבר הועדה מר אליאור עמר: גם נכון.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מה אתה מפסיד פה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: יאללה, גמרנו?

חבר הועדה מר שמעון חזן: יאללה, תצביע.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, בכפוף להשגות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, כפוף להשגות.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: עוד פעם? כן. כפוף להשגות, עשר פעמים, מסודרים אנחנו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, בסדר.

חבר הועדה מר שמעון חזן: ברור. היא כתבה, אליאור.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מאושר כפוף להשגות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: היא כתבה. מי בעד? פה אחד.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: מאושר פה אחד. אנחנו מבקשים להוסיף את כל מה שאמרנו, מעליות, שער חשמלי, רשת ליונים ופגישה עם שפע.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, והנושא של הפחים אתה סגור על זה?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: כן. שפע נתן לו את ההנחיות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ושפע בסדר?

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: הוא שלח לך את התמונות.

מס׳ 154

דף:

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את הבקשה, בכפוף להסתייגויות.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: אני צריך לנמק את ההקלות שלהם? לא הבנתי. הם נימקו את ההקלות שלהם,

סגן יועמ״ש עו״ד משה מליק: אוקי, אז תגיד לפרוטוקול.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: אמרנו שאנחנו מאשרים את ההקלות ואנחנו מבקשים להוסיף את כל הדברים שמנינו.

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: זה מה שאנחנו עושים תמיד, משה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה כתנאי.

סגן יועמ״ש עו״ד משה מליק: תרשמו את זה.

מנהלת הועדה הגב׳ שירה מעודה: רשמנו, הקראנו.

יו״ר הועדה מר אליהו זוהר: היא רשמה את זה. האינטרס שלנו שיירשמו הדברים האלה, כי זה בסוף טוב לנו.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202005 מ: 21/06/20 הוחלט:
נידון כסעיף מס׳ 2 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להוצאת תעודת גמר רישום מחסן לכל יח״ד.
2. גודל המעלית יהיה ל-8 אנשים.
3. היזם יסמן בבקשה ויתקין על חשבונו רשת למניעת מעבר של יונים במסתורי הכביסה ע״פי הצהרתו.
4. היזם יסמן בבקשה ויתקין על חשבונו שער חשמלי לרכבים בכניסה לחניות הבניין ע״פי הצהרתו.
5. היזם יבדוק ויתאם מול מחלקת שפ״ע אילו עצים ניתן לטעת בחניה (שלא ירימו את המרצפות או שיהיו נשירים).
6. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
7. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
8. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
9. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

<u>מהלך דיון</u>
(קובץ חלק_שלישי_ואחרון 6:26 – הסוף)
(מר רני נווה תורן הצטרף לישיבה)
(מר אלמוג בן זקן הצטרף לישיבה)

מגיש הבקשה מר רני נווה: שלום לכולם, מי שמציג זה האדריכל שלי, אלמוג, הוא על הקו.

מס' 155

דף:

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא נראה לי שיש צורך שתציגו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אציג ואם יהיה לו מה להוסיף אז הוא יוסיף, בסדר? בעצם יש פה בקשה להקלה לתוספת קומה בשכונת נאות הכפר, בבניה הרוויה. אנחנו אישרנו בעיקרון את התכניות האלה בישיבה שהיתה קודם, אבל כתוצאה מבקשה של כיבוי אש, בעצם מבחינה בטיחותית לעשות חדר יציאה לגג, זאת אומרת תוספת של מדרגות שימשיכו לגג, ולא סולם שיעלה לגג, בעצם נוצר מצב שהוא נדרש לעשות הקלה לקומה נוספת. ובעצם זה מה שאנחנו באים פה לבקש מכם. זה דרישה שהיתה מכיבוי אש,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אנחנו לא מקיימים דיון פנימי, אנחנו רק מציגים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר?

חבר הועדה מר אליאור עמר: 100%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלה?

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, 100%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הם יכולים לרדת.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מגיש הבקשה מר רני נווה: רגע, יש שם גם תוספת של השטחי שירות, נעם, אל תשכחו להצביע גם על זה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני לא יודעת, מה זה תוספת שטחי שירות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התוספת של שטחי השירות זה בעקבות החדר הנוסף למדרגות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה לא משהו שמצריך הקלה, ההקלה שנוספה היא רק הוספת קומה.

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: הוספת קומה, בעקבות ההגדלה של התוספת קומה יש פה שטחים שהעלינו למעלה, שהיינו צריכים למדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק ככה מתת הקרקע למעלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל זה לא בהקלה. לא הבנתי, היו פה שתי הקלות שהוספתם או הקלה אחת?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: במגרש 304 יש לנו שתי הקלות, ההקלה הראשונה היא תוספת הקומה הטכנית עבור היציאה לגג. והקלה נוספת, ביקשנו עוד הגדלה של שטחים לעומת מה שהיה בפרסום הקודם, שטחי שירות, כדי להכיל את העלייה לגג הזו. במגרש 305 הצלחנו להכיל את השטחים על ידי פירים שהכיבוי אש לקח, אז בעצם לא הגדלנו שטחים נוספים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל השטחים שהוספתם זה במסגרת הזכויות המותרות?

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: כן, במסגרת החוק המותר לנו על הגדלת שטחים, המותר בתב"ע להגדלת שטחים עבור שטח ממ"דים שאנחנו מבקשים אותם, כי מותר לנו לפי התב"ע 5 מטר, נותנים לנו, והיום אנחנו מבקשים קצת יותר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא צריך הקלה. טוב, נעשה סדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, מישהו בדק את זה בכלל?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, משהו נהיה לנו קצת סלט, זה לא כל כך קשור אליכם. מה המסגרת הנורמטיבית שאנחנו נמצאים בה? נעם, איזה תכנית חלה פה, נאות הכפר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תכנית נאות הכפר. אז אני מבינה שהם מבקשים הקלה בקומה, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. בעצם כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: והוא דיבר על הקלה בשטחי שירות? כי אני לא מכירה הקלה בשטחי שירות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אין, אין הקלה כזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין מושג של הקלה בשטחי שירות. יכול להיות שהם זכאים מכוח הדין לתוספת שטחי שירות לממ"דים,

עורך הבקשה אדר' אלמוג בן זקן: זו הכוונה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, אלמוג, ואז זה מקנה לכם שטחים לטובת אותן מדרגות, אבל זה לא צריך להיות בדיון בכלל בוועדה, לא צריך לקבל החלטה בנושא הזה.

מגיש הבקשה מר רני נווה: אין בעיה, לנו אמרו להביא את זה לפה, הבאנו את זה לפה.

(מר אליהו זוהר חזר לישיבה)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, עידית, זה כאילו תוספת שטחי שירות לטובת הממ"דים, אבל מה שמותר לו שטחי שירות הוא מעביר אותם לקומה נוספת, זה ניוד זכויות פשוט, זו הקלה, הבנת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה יש פה ניוד זכויות?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בגלל שאין לו זכויות למעלה שם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איפה כתוב? אז עשית,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לפי תב"ע מותר לו עד גובה מסוים, עכשיו הוא מייצר עוד קומה נוספת, אין שם זכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה קשור לשטחים העיקריים גם, זה לא קשור לשטחי שירות, מה זה קשור?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לא משנה, גם שטחי שירות אין לו שם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. הוא דיבר על תוספת שטחי שירות, יורי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שניה, התעדכנתי מסער, מה שהיא אמרה שההקלה הקודמת

שהיתה לגבי השטחים של פיקוד העורף, אז הם ביקשו 60 מטר, עכשיו זה 80, כי הם כאילו השתמשו בשטחים לטובת המדרגות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל זו לא הקלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זו הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה, פיקוד העורף זה הקלה כשאת מבקשת שטחים?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בגלל שהתב"ע שם היא אחרי שהתקן השתנה. לא משנה, הם הגדילו את ההקלה שלהם הקודמת של פיקוד העורף מ-60 מטר מרובע ל-80 מטר מרובע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה כן בהקלה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן, זה בהקלה.

מגיש הבקשה מר רני נווה: ואנחנו עדיין לא עומדים במקסימום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל בסדר, רני.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז אפשר להוריד אותם, תודה רבה.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה ונעם, חשוב שתעשו סדר מה המסגרת הנורמטיבית שאנחנו פה, רק שנבין בצד העובדתי החוקי. יש פה שתי בקשות להקלה, אחת פשוטה, הקלה בגובה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש פה שתי בקשות שאת שתי הבקשות אישרנו כבר לפני שתי ישיבות, משהו כזה. ואז תוך כדי בקרת התכן הם פנו לכיבוי אש ואז כיבוי אש אמר להם, כיוון שהגבהתם את גובה המבנה, אתם צריכים לייצר חדר יציאה לגג. וחדר היציאה לגג הזה דורש מהם הקלה נוספת להוספת קומה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. אז עכשיו הם הגישו בקשה להקלה בהוספת קומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בבקשה הקודמת הם ביקשו תוספת קומה אחת ועכשיו הם מבקשים תוספת של שתי קומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יופי. אז יש כאן בעצם עוד הקלה בעוד קומה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נכון. וכתוצאה מזה שהם הוסיפו את השטחים של חדר היציאה לגג, שזה שטחי שירות, אז הם ניידו שטחים מלמטה למעלה, וכתוצאה מזה היה חסר להם שטחים, אז את השטחים של הממ"ד שהם ביקשו קודם להגדיל, אז הם הגדילו אותם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רק במגרש 304. במגרש 305 זה רק ההקלה להוספת קומה, לחדר יציאה לגג.

דף:

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: אז תצביעו קודם על 304, אין בעיה, ברור שזה נדרש.

מהנדס רישוי אינג׳ יורי רחמן: כמה מותר בהקלה שם, שתי קומות מותר לו?

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: כן. מותר סך הכל, אני אגיד לך לפי התב״ע, מותר 4 קומות. בהקלה אתה יכול להוסיף שתי קומות.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: מה שחשוב שכאן, למה אנחנו מסכימים כאן בהקלה, היה במסגרת הפרסום של המכרז, נכון נעם? במסגרת הפרסום של המכרז, היה פרסום מכרז של שיווק של הקרקע והשיווק לא צלח, ובמסגרת השיווק הוועדה אמרה שהיא תמליץ, הוועדה המקומית, נעם אמר שהוא ימליץ לוועדה, יותר נכון נעם חתם על איזה שהוא מסמך שצורף למכרז, שהוא ימליץ על מתן הקלה על מנת שהפרויקט הזה,

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: שבס.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: שבס, על מנת שהפרויקט הזה יהיה כלכלי.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: אבל זה כבר אישרנו, עידית, את השבס.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: בסדר, לא משנה. אבל עכשיו יש עוד קומה שנדרשת בגלל שיקולים בטיחותיים, שיקולים, איך אמרת הג״א? מי דרש את זה?

מהנדס העיר אדר׳ נעם רווחה: כיבוי אש.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: כיבוי אש. לכן יש הצדקה למתן ההקלות. ניתנה הצדקה למתן ההקלות, הצדקה תכנונית, ולכן ממליצים לאשר. הצדקה תכנונית ובטיחותית את יכולה להגיד.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: ומה אני רושמת על זה,

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: גובה הקומה.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: הוספת קומה.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: הצרכים הבטיחותיים הצריכו הגדלת כמות שטחי השירות וניתן לתת מענה במסגרת התיקון לתקנות הג״א.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: זה נקרא חוק התגוננות אזרחית.

יועמ״ש עו״ד עידית יפת לוי: כן.

מנהלת הועדה גב׳ שירה מעודה: פה אחד? תדליקו בבקשה מצלמה.

<u>החלטה:</u> מאשרים פה אחד את הבקשות.

<u>ה ח ל ט ו ת</u>
(נידון כסעיף מס׳ 9 בדיון)
החלטה: ניתנה המלצה תכנונית ובטיחותית, עפ״י דרישות כיבוי אש, למתן ההקלות לעניין הוספת קומה נוספת.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי להוצאת תעודת גמר רישום מחסן לכל יח״ד.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

מס' 159

דף:

3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13:52.

_____	_____	_____
אדר' נעם רווחה	אליהו זוהר	שמעון חזן
מהנדס העיר	יו"ר הועדה	מ"מ יו"ר הועדה