



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 1

דף:

תאריך: 21/01/2021

ח' שבט תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202010 ביום רביעי תאריך 30/12/20 ט"ו טבת, תשפ"א בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר מוטי יעקובוב

מר נדב ויצמן

מר אליאור עמר

נציגים:

מר רם סלהוב

גב' נרדית אסלנוב

סגל:

אדרי נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

עו"ד משה מליק

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

מוזמנים:

מר קובי שמעוני

מר שלום וסרטיל

מר דניאלי שמואל

מר דניאלי יוסי

אדרי מנדי גולד

גב' זוהר פיטוס

מר יגאל צ'ודנר

גב' ויקי פלר

אדרי אייל איצקין

אדרי גדעון גררה

נציגת אדרי ליאה בולגרין

אדרי אילן מושהיוף

מר עידו רוזנבלום

אדרי אביטל אונגר

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

יועצת משפטית

סגן יועמ"ש

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

נציג היזם בקשה מס' 20190125

מגיש בקשה מס' 20190125

יזם תכנית 617-0794909

יזם תכנית 617-0794909

עורך תכנית 617-0794909

עורכת בקשה מס' 20200319

נציג בקשה מס' 20200299

נציג בקשה מס' 20200299

מגיש בקשה מס' 20200299

עורך בקשה מס' 20190611/2

מגיש בקשה מס' 20190611/2

עורך בקשה מס' 20190125

נציג בקשה מס' 20200299

נציג עורך הבקשה מס' 20200299



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 2

דף:

נציג עורך הבקשה מס' 20200299

אדרי יוני מלכיאל

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו

מר אברהם בבר אזולאי

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר מאיר דוד

מר יוסי ישראלשווילי

סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

מוזמנים:

מר סבג סיבוני שמעון

מר זיילר מרדכי

מר רחמים אורן

מר יובל תנעמי

מר עובדיה אליהו

מר אנריקה קירצ'וק

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציג ועדה מחוזית

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מגיש בקשה מס' 20200319

מגיש בקשה מס' 20200552

מגיש בקשה מס' 20180198

עורך בקשה מס' 20180198

מגיש בקשה מס' 20200202

עורך בקשה מס' 20200202



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 3

דף:

תאריך: 21/01/2021

ח' שבט תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202010 ביום רביעי תאריך 30/12/20 ט"ו טבת, תשפ"א בשעה 10:00

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/89741117493?pwd=ZUZyNnI0YTZ3QnBHMGI1bTVXRvZGdzO9>

Meeting ID: 897 4111 7493

Passcode: 037136

One tap mobile

+13462487799,,89741117493#,,,,*037136# US (Houston)

+16699006833,,89741117493#,,,,*037136# US (San Jose)

Dial by your location

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington D.C.)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

Meeting ID: 897 4111 7493

Passcode: 037136

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/j/89741117493?pwd=ZUZyNnI0YTZ3QnBHMGI1bTVXRvZGdzO9>

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 היועדות חזותית.](#)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 4

דף:

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:55 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נוכחים ראש העיר מר אליהו זהר, מי איתך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זהר: אני עם מוטי יעקובוב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן. איפה נדב ויצמן? נדב? נדב לא איתנו. אני עוברת לנציגים. יש לנו את איכות הסביבה, נרדית ורם. סגל יועצת משפטית, עידי. מהנדס נעם, עו"ד משה, אני שירה ויורי. עכשיו ראש העיר תאשר את הפרוטוקול של הישיבה הקודמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זהר: לאשר את הפרוטוקול?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כתוב על המסך.

אישור פרוטוקול מס' 202009 מיום 28.10.2020
(2 zoom 1:03 – 1:43)

יו"ר הוועדה מר אליהו זהר: אני פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור הפרוטוקול מספר 202009 מיום 28/10/2020. מי בעד? אני ומוטי פה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בעד, הצבעתי.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד. ראש העיר, מוטי ושמעון.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן.

נושאים על סדר היום:

- זיקת הנאה כרמי הנדיב-מהות: " שינוי בזיקת הנאה במגרשים/חלקות " :
1. בגוש: 2619, בחלקה: 108 (מגרש: 312), לטובת חלקה: 81 (מגרש: 609).
 2. בגוש: 2618, בחלקה: 54 (מגרש: 324), לטובת חלקה: 39 (מגרש: 606) וחלקה: 36 (מגרש: 603).
 3. בגוש: 2620, בין חלקה: 102 (מגרש: 610), וחלקה: 125 (מגרש: 611)

(2 zoom 1:43 – 4:13)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נושא ראשון זה זיקת הנאה של כרמי הנדיב. אני אראה לכם את זה שניה שתראו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נדב, רק כשאתה איתנו תגיד שאתה איתנו, כרגע אני לא רושמת אותך בנוכחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אתם איתך?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר, שמעון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זהר: שומע, כן, אני אתכם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 5

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני שומע, אני פה, מה, דברו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון זה בכרמי הנדיב, אנחנו מאשרים להם זיקת הנאה לבתים הישנים בכרמי הנדיב, זאת אומרת יש פה את הבניין הזה ואת הבניין הזה ואת הבניין הזה, שקיימים שם. שלכאורה לא היתה להם גישה לחניה בצורה מוסדרת ולכן אנחנו מאפשרים זיקת הנאה מהמגרש הזה הכתום פה, גם למגרש הזה שנמצא פה מאחור וגם למגרש הזה שנמצא כאן בסמוך לבית הכנסת, למקווה. אותו דבר למגרש הזה, כניסה מכאן, משולבת זיקת הנאה ואחרון חביב זה כאן, שתהיה כניסה משותפת לשני הבתים האלה שיהיו כאן, בסדר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה. ראש העיר, תביא להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שלושתנו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד. ראש העיר, מוטי ושמעון.

החלטה: מאשרים פה אחד את זיקת הנאה בכרמי הנדיב.

החלטה: זיקות הנאה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 6

דף:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	617-0794909 דיון להפקדה	אזור תעשיה, מגרש 127.א.	301	126	126	7

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

2	100034 דיון לאישור	תצ"ר י.עו חברה לבניה	2422	1	1	27
---	-----------------------	----------------------	------	---	---	----

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

3	תצ"ר 100033 דיון לאישור	תצ"ר מתחם אופק	2930	84	86	29
---	----------------------------	----------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 7

דף:

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 617-0794909**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

שם: אזור תעשייה, מגרש 127א.

נושא: דיון להפקדה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 2,078.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 9

תכנית	יחס
14/105/03/18	שינוי לתכנית
2010/מק/18	שינוי לתכנית
2/105/03/8	שינוי לתכנית
5/35/1	שינוי לתכנית
6/105/03/8	שינוי לתכנית

מקום

רחוב העמל 6, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 126

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 127

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי זכויות בניה.

- שינוי בקו בניין קידמי צפון מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0 (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בקו בניין קידמי דרום מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0 (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בקו בניין צדדי צפון מערבי מ-3 מטר ל-5 מטר (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בקו בניין צדדי דרום מערבי מ-3 מטר ל-22 מטר (סעיף 62 א(א)(4)).
- נוספת שטחי שירות בקומת מרתף עד 100% משטח המגרש (סעיף 15).
- שינוי מבגובה המבנה מ-15 ל-17.75 מטר (סעיף 62 א(א)(4)).
- תוספת קומה

הוראות התכנית:

- שינוי בקו בניין קדמי, צפון מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0 (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בקו בניין קידמי דרום מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0 (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בקו בניין צדדי צפון מערבי מ-3 מטר ל-5 מטר (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בקו בניין צדדי דרום מערבי מ-3 מטר ל-22 מטר (סעיף 62 א(א)(4)).
- הוספת שטחי שירות בקומת מרתף עד 100% משטח המגרש (סעיף 62 א(א)(15)).
- שינוי בקו בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש, במקום קו בניין 0 אחורי בלבד (סעיף 62 א(א)(4)).
- שינוי בגובה המבנה מ-15 ל-17.75 מטר (סעיף 62 א(א)(4)).
- תוספת קומה (סעיף 62 א(א)(4)).

מהלך הדיון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 8

דף:

(1:02:15 – 4:13 zoom _2)

(הצטרפו לישיבה עורך התכנית מר מנדי גולד, מר שמואל דניאלי)

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מנדי, אתה רוצה בינתיים להציג את הדברים?
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : כן. יש פה מגרש אורכי בפינת רחוב המלאכה והחרושת.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה רחוב החרושת.
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : החרושת ועמל. אנחנו ביקשנו פה לקדם את הבניין לקו אפס גם לרחוב העמל,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה רגע, המגרש הזה, בשביל להזכיר לכם היה פה חניון, זה היה שצ"פ של העירייה שהיא החליטה לוותר עליו, החזירה אותו לרמ"י והאחים דניאלי לקחו את המגרש הזה. אתם רואים פה את קווי הבניין, בסדר? יש פה 3, 3, 5 ו-5. נכון מנדי?
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : יש מה? אני שומע אותך מקוטע.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קווי בניין צידיים זה 3 ו-3 וקדמיים זה 5 ו-5.
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : כן. ואנחנו מבקשים לקדם את הבניין לקו בניין אפס.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, עכשיו אני אציג את המצב המוצע.
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : גם כלפי רחוב העמל וגם כלפי רחוב החרושת.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אציג את המצב המוצע. מנדי, אתה רוצה להסביר מה שרציתם לעשות?
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : כן, וודאי. אנחנו מבקשים להזיז את הבניין לקו אפס גם כלפי רחוב החרושת וגם כלפי רחוב העמל. תוך תכנון של מרתף חניה. כשהחניות התפעוליות יושבות על קומת קרקע, הכניסה למרתף החניה והכניסה למשאיות היא מרחוב העמל,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, אני אראה את תכנית התנועה. אתה יכול להסביר למה אתם רוצים להזיז את הבניין? תסביר כרגע על המצב המוצע.
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : יש כמה מצבים, יש את המצב הנוכחי ויש את המצב העתידי. במצב הנוכחי הבניין עומד להיות תעשייה ומלאכה, כשקומת קרקע אמורה לשמש בחלקה הגדול חנות ממכר לקומות, שישמשו את שתי הקומות העליונות. בעתיד הם רוצים להגיש שינוי ייעוד, כרגע הם לא יכולים לעשות את זה בגלל התחייבות שלהם כלפי המנהל, להפעיל את זה כמות מסוימת של שנים כתעשייה ומלאכה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כמה שנים?
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : 7 שנים.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא תסביר עכשיו למה ביקשתם קו בניין קדמי אפס.
עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : אז קודם כל, שוב, בשלב הזה הם רוצים להפעיל את קומת קרקע בחלקה כאזור מכירות, כחנות מכירות למפעלים, תעשייה שיעבדו בקומת קרקע חלקית, קומה א' וקומה ב', זה בשלב ראשון. בשלב הזה הם רוצים לבנות את קומת קרקע ואת קומה א'



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 9

דף:

ואז לנצל את המבנה.

(מר נדב ויצמן הצטרף לשיבה)

(מר יוסי דניאלי הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מנדי, סליחה, אני רוצה שתסביר למה ביקשתם, לא כרגע מה עושים, אני לא חושב שאנשים הצליחו להבין למה אתם מבקשים קווי בניין אפס. כשאתה מבקש משהו, זה לא אנחנו רוצים, תסביר מה הסיבה, למה חשוב לכם קו בניין אפס.

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: אנחנו רוצים קו בניין אפס כדי לנצל את המגרש במיטבו, לנצל את החלקים שסביב החלק האחורי והחלק הצדדי, לנצל אותם לחניה. כי בשלב ראשון הם רוצים לבנות את המרתף אבל לא לפתוח אותו, בשלב הראשוני לא לפתוח את המרתף. ואז לנצל את המגרש במיטבו גם להקמת המבנה וגם לחניה בקומת קרקע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא הבנתי מה זה לא לנצל את המרתף, האם יש אפשרות שהמרתף לא יהיה פתוח?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: תראה, אם אנחנו בונים, בשלב ראשון הם לא רוצים לבנות את כל הבניין במלואו, אלא לבנות קומת קרקע וקומה א'. ואז אין צורך בכל כמויות החניה הנדרשות, להכיל את כל קומות החניה הנדרשות בקומת קרקע, בשלב זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה התכנית הכללית?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: התכנית הכללית היא לבנות שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, מרתף חניה. זאת אומרת 3 קומות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 3 ותת קרקעי אחד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ומה אמור להיות?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: סליחה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ומה אמור להיות בקומות האלה?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: בקומות האלה תעשייה ומלאכה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה אמור להיות בקומות האלה?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: תעשייה ומלאכה. מלאכה קלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מנדי, אני חייב להבין רגע, אני באמת לא מצליח להבין, סליחה שאני שואל. אתה מבקש קווי בניין אפס בגלל שאתה רוצה שהחניה התפעולית תהיה בקומת, בקומת,

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: גם החניה התפעולית ובשלב ראשון כשהבניין ייבנה בחלקו לא ייבנה באופן מלא, למקם את החניות בקומת קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם לא היית מבקש,

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: החניה התפעולית תהיה בסוף רחוב העמל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 10

דף:

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש לי עוד שאלה, מה זה סוף רחוב העמל? אתה מתכוון רחוק מהצומת?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : רחוק מהצומת, אני מרחיק את זה מאד מהצומת, כן.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אוקי, זה לא הסוף. ואם היית נשאר בקווי בניין שלך לא היית מצליח לעשות את,
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : לא, ממש לא. בדקנו את האופציות ולא הצלחנו למצוא פתרון שגם יהיה בניין שינצל את אחוזי הבניה שקיבלנו וגם את דרישות החניה וכך הלאה. ובנוסף לזה המשאיות היו איך שהוא מתגלגלות באזור הצומת שאת זה לא רצינו בכלל.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ומה הסיבה השניה?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : שוב, הסיבה, בשלב ראשוני הם מתכוונים לבנות את המרתף אבל לא לפתוח אותו לשימוש. הסיפור הוא שאנחנו רוצים גם למקם את, בשלב ראשון שייבנו קומת קרקע וקומה אי' חלקי, קומות החניה יהיו על הקרקע.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זאת אומרת שאתה, אם אני מבין נכון, בשלב ראשון לא בונה, זאת אומרת לא מאכלס את המרתף,
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : בונים את המרתף, לא פותחים אותו לשימוש.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ומתי המרתף ייפתח לשימוש, כשתבנה את כל הבניין במלואו?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : כשאני אבנה את כל הבניין במלואו, כן.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אוקי. אני אגיד מה שאני זוכר לפחות, מנדי, גם אתה העלית את זה קודם, דיברת על מסחר, נכון?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : זה השלב הבא, זה לא השלב הנוכחי. כרגע, שוב, בגלל הסכמים שיש ליזמים עם המנהל הם לא יכולים להפוך את זה למסחר.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : במשך כמה זמן?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : 7 שנים.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ומה, אתה רוצה להגיד שבעוד 7 שנים הכוונה להפוך את המבנה למסחר? זה כבר לא יהיה מפעל?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : בקומת קרקע, כן.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בקומת קרקע מסחר?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : אהה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : וכרגע לא?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : לא.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יורי, יש לי שאלה אליך רגע, במקום הזה מותר חנות מפעל?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 11

דף:

- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה כאילו תצוגה כזאת, לא חנות. כמו בכל תעשייה אפשר לייצר וגם כתצוגה להראות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למכירה.
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : למכירה. קומת קרקע בשלב הזה תהיה למכירה ברובה, לא כולה. אני עוד לא יודע, אני לא בטוח שגם היזם יודע,
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : סליחה, נעם, אני רוצה להוסיף משהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן?
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : ברשותכם. האופי של המפעל הזה הוא שיווק והפצה של ריהוט לגני ילדים. הריהוט הזה, לא יבוא בן אדם, ישים אותו על האוטו וייקח. הוא יבוא, יראה מתוך תצוגה או קטלוגים ואז הוא מזמין ואנחנו משווקים, עושים את המכירה הזאת דרך שיווק שלנו, אתה מבין? זה לא שעכשיו תהיה שם מכירה, אנשים יבואו. יבואו גנות, יבואו מוסדות חינוך והם קונים ממני ואז אני משווק את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז מה יקרה עוד 7 שנים?
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : עוד 7 שנים אנחנו נהפוך את זה למסחר ואז אם יהיה מותר גם נמכור ככה באופן חופשי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, הבנתי. זאת אומרת שבעתיד המבנה הזה הולך להיות מבנה שיש לו מסחר.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אם זה יאושר, בוודאי, כן. מנדי, נכון?
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : כן, כן, כן.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : בסדר גמור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, ברשותכם אני אציג רגע את תכנית הבינוי.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אבל נעם, אני יכול להוסיף עוד כמה דברים? אתם תסלחו לי, משום שלא הייתי שותף לכל השיחה, אני רוצה להגיד עוד שניים, שלושה דברים, בסדר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יכול להגיד מה שאתה רוצה.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אם אני ממחזר חומר תגיד לי, כי לא שמעתי את כל השיחה. אני רוצה גם להעיר את תשומת ליבכם שאם מהשטח שלי אתם פוסעים 3-4 צעדים מזרחה, אתם רואים שם את מוסך אבי ויוצאים מהכלים ואלה, הם בנויים על קו אפס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה הדמיה של המבנה.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אוקי, אבל אני רוצה להגיד פשוט את הדבר הזה, על מנת שתדעו שיש שם, הבניינים כולם נמצאים על קו אפס. ומה שאנחנו מבקשים בעצם, אתה יודע, לגבי החניות. יש את המחמיר שזה 1:60 ו-1:100. אנחנו מבקשים מכם פשוט לתת לנו 1:80, משהו באמצע, על מנת שנוכל להתקדם עם הבניין. זהו, תודה רבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, יורי, מה המצב מבחינה סטטוטורית שם של הבניינים ברחוב הזה, מבחינת קווי בניין? זה כמו שהוא אומר כולם בניין קו קדמי אפס?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 12

דף:

- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זהו, ככה, אם אנחנו נסתכל על המפה אז מה שיותר צפון מערבה הם כולם במרחק של 6 מטר. זאת אומרת 4 מטר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, יש לי פה את המפה, רק שניה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 4 מטר יש להם פס ירוק מהכביש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איפה, פה בהמשך? בהמשך של עמל?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני לא רואה פשוט, איפה אתה מראה לי? אני לא רואה את המסך.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, הם בדקו את זה, כל מה שממול שם, יוצאים מהכלים וכו' והמוצרים שלהם זה על קו אפס, הם בדקו את זה. 6 מטר זה קו אפס, הם על קו אפס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, בסדר, תודה. אני אבל בכל זאת רוצה לשאול את יורי, שהוא בקיא בזה, יורי, אתה רואה את המסך שלי עכשיו?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה רחוב העמל, זה רחוב החרושת.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, עכשיו ככה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם ביקשו גם לפה קו אפס ברחוב החרושת, מה המצב ברחוב החרושת, כל הבניינים פה הם קו אפס?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, לא. אז ככה, עד הצומת הזה, חרושת עד צומת עמל, יותר צפונה, קווי בניין שם ככה. כתוב 6 מטר מהפס הירוק. זאת אומרת כביש, מדרכה, פס ירוק 4 מטר ו-6 מטר קו בניין. זאת אומרת כמעט 10 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מקצה הכביש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ולרחוב העמל מה קורה?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לרחוב העמל הם שונים. יש מצב קיים, תשריט מצב קיים, שם יש קו בניין, אתה יכול לפתוח?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תשריט מצב קיים. קו בניין שלהם 5 מטר ברחוב העמל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבניינים פה כולם זה קו בניין 5 מטר?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז דניאלי או מנדי, איפה אמרתם שיש קו,
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: אני אגיד לך איפה, יש קו בניין אפס ביוצאים מהכלים, לכל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 13

דף:

האורך איפה שנמצא מוסך אבי זה קו בניין אפס. איפה שנמצא בחלוצי התעשייה צפונה, הבניינים של קונדיטוריית עדן וכחלון חומרי בניין, כולם על קו אפס. איפה שנמצא החנות של אחי בני, ברחוב המלאכה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מדבר ברחוב הזה, יוסי.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: ברחוב הזה, אני אומר לך, נעם, ארבעה צעדים ממני אתה בקו אפס ביוצאים מהכלים ובמוסך אבי. זה קו בניין אפס הם נמצאים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רגע, יורי, לא הבנתי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יוסי, שמענו את זה, יוסי, זה לא קשור עכשיו, בסדר.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: לא כי יורי אמר לו שזה 6 מטר, אז אני רוצה שהוא יבין את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יותר דרומה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה קו אפס, מה זה 6 מטר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, יורי דיבר פה, יורי דיבר שלרחוב החרושת אתם לא בקו אפס, זאת אומרת אין שם ברחוב קו אפס. עכשיו אני שואל לגבי רחוב העמל. רחוב העמל, יוצאים מהכלים והמגרש שאחרי זה, זה בקו אפס? יוצאים מהכלים יש להם חריגת בניה, הוא בנה על המדרכה, אתה יודע את זה.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: לא, לא, הוא בנה משהו ממתכת, לא את הבניין, סליחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו עדיין בניה, ממתכת זו בניה, זה לא אומר שמותר לו קו אפס, יוסי, יוסי, זה לא אומר שזה חוקי.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: נעם, אבל אני לא מדבר על הבניה הזאת, הבניה הקונבנציונלית שלו נמצאת על קו אפס, הקונבנציונלית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אולי קצת סדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שואל את יורי, יורי, אתה יכול להגיד לי איפה יש, מה המצב?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. רגע, רגע, אני אסביר נעם. אז ככה, אם אנחנו נסתכל על רחוב העמל, צפונה מעליו, איפה שמגרש דניאלי, מלכתחילה שם לפי המקור של התב"ע קו הבניין הוא 7 מטר. אחר כך נעשתה שם תב"ע מפורטת והפחיתו אותו ל-5 מטר. זאת אומרת כל רחוב העמל צפונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה, כל מזרחה, מגרש 108?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. עכשיו, דרומה מרחוב העמל, ממש מולם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תגיד במספרים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: איפה שיש כלים חד פעמי, שם אפס.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: אפס, נכון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 14

דף:

- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מול.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : זה מה שאמרת, יורי, כשפוסעים ארבעה צעדים הכל שם קו אפס. אני יודע.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בסדר, אבל תוכנן ככה. מה שצפונה מכביש העמל הוא עם קו בניין במרחק, מה שדרומה הוא אפס. ככה היה מתוכנן מראש.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : נכון, ואנחנו נמצאים בדרום.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, אני מדבר ביחס לרחוב העמל.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : כן, בסדר.
- (מר נדב ויצמן יצא מהשיבה)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יורי, אתה יכול עוד פעם סיכום? הבנתי שצפונה יש לי קו בניין 6 מטר ובמגרשים 71, 72 ו-125 מה המצב?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : רגע, אני אפתח. על איזה מפה אתה מסתכל? שאנחנו נסתכל על אותה מפה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מסתכל עכשיו על רחוב העמל במקטע שבין רחוב החרושת למחסן של העירייה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אה, רגע. כל חלק צפוני מרחוב העמל הוא בעצם במרחק של קו בניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה הבנתי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : דרומה, תכנית קודמת, לפי התכנית המקורית הבסיסית הוא בקו בניין אפס מרחוב דרומה של עמל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל רחוב העמל זה קו אפס?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : החלק הדרומי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מגרש 125 זה קו אפס?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא. מגרש 125 יש להם תב"ע שלהם ששם קבע קווי בניין אחרים, 5 מטר נדמה לי לכולם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז פה זה 5 מטר בהמשך של הרחוב?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, בסדר, הבנתי.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : מה זה 125, זה שלנו?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, זה בהמשך.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 15

דף:

- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : לא, לא, אני חושב שאתה טועה, יורי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אני פותח עכשיו.
- מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : לא, אתה טועה, סליחה. 125 זה שלנו.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בהמשך, כן, כמו שאמרתי, 5 מטר. אני מדבר, אם אתה מסתכל על רחוב העמל, כל בניה שבנויה צפונה מעל הרחוב הזה הם כולם במרחק של לפחות 5 מטר לפי התכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יורי, אני מדבר על מגרש 125, חלקה 125 שנמצאת,
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, הם שם כולם קו בניין קדמי 5 מטר. זו תכנית 7/105/03/8.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. אני מחזיר אותנו לתכנית של התנועה של הבינוי שמנדי יוכל להמשיך להציג את הדברים.
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : כן, שוב, לי אין מה להציג, אני הצגתי את הדברים. אנחנו מתמרנים, המגרש הוא מגרש בעייתי, הוא מגרש מאד צר וארוך שיושב על צומת. אנחנו פשוט תמרנו את הבניין כך שאפשר יהיה גם לעשות את אזורי החניה התפעולית רחוק ככל האפשר מהצומת. והזנו את הבניין כך על המגרש שאיך שהוא אפשר יהיה לתמרן ולתכנן את החניה הפרטית, המכוניות הפרטיות על המגרש ועדיין איך שהוא לבנות בניין על המגרש. הזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבנתי.
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : מגרש מאד בעייתי מבחינת הפרופורציות שלו.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : המרתף שהוא בהתחלה לא יהיה בשימוש, הוא מיועד אחר כך לחניה תת קרקעית?
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : המרתף מיועד כולו לחניה תת קרקעית.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, כולל מקלט ומדרגות ומעליות.
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : רגע, רגע, אם לא קשה לך, נעם, אני יכול גם מהזוג שלי להתקרב? אתה יכול להתקרב למרתף? יש פה את התכנית על המסך, אני אציג את זה. כעיקרון המרתף, אנחנו מבקשים 100% מתחת לכל המגרש, לנצל את כל, יש פה את הרמפה שמובילה. עוד זנבות של שאריות טכניות שאנחנו אולי נזדקק בבניין, הכל ירד למטה. אבל המרתף ברובו מיועד לחניה.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : אז מבחינה סביבתית יש פה מספר היבטים סביבתיים שאנחנו נרצה להתייחס אליהם, נרצה לעבור על הוראות התכנית. מרתף תת קרקעי זה אומר ניקוזים, זה אומר אוורורים, חניה תפעולית גם, עניין של ניקוזים, בניין של מלאכה, שאחר כך גם יהפוך למסחר, עוד 7 שנים, גם זה יש שם היבטים סביבתיים. אז אנחנו נרצה לראות את הוראות התכנית ולעבור עליהן ולתת את האספקטים שלנו ככל שיהיו לנו הערות.
- עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : שום בעיה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מנדי, היו הערות של יועץ התנועה שלנו, בסדר? אני יכול להעלות את זה רגע?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 16

דף:

- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : כן, כן, בוודאי.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כי אתה, להבנתי, לא כל כך טיפלתם בזה. יועץ התנועה שלנו, ליאור בר, לא אישר כניסה מרחוב העמל בגלל הקרבה לצומת.
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : לא, הוא לא אישר כניסה מרחוב החרושת,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : סליחה, מרחוב החרושת.
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : ואנחנו טיפלנו בזה, העברנו את הכל לרחוב העמל כמו שהוא ביקש.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אוקי. אז איך נכנסים אופנועים לכאן?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : רגע, רגע, אופנועים ואופניים נכנסים, יש כניסה,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : גם אופנועים וגם אופניים לפי מה שאני רואה.
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : יש פה אפשרות גם להיכנס מרחוב העמל וגם להיכנס מרחוב החרושת,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : איך אני יכול להיכנס מרחוב העמל? אני באמת שואל אותך.
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : בוא תסתכל. אם לא קשה לך להעלות את קומת קרקע אני אסביר.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : שניה. זאת קומת הקרקע של התנועה, בסדר?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : אנחנו לא רואים כלום.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני מעלה עוד פעם. עכשיו אתם רואים?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : כן. אם תסתכל את הבניין, יש את הכניסה מרחוב העמל.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זו הכניסה מרחוב החרושת.
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : יש פה את סימון המסלול בקשת של המכוניות.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה ירידה למטה למרתף.
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : שים לב מה שקורה במקביל לרמפה, בין הרמפה לבין הבניין יש מרווח. אתה רואה את זה? אתה יכול להתקרב?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתה חושב שאופנוע יכול להיכנס?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : רגע, רגע, אופניים והולכי רגל יכולים לעבור משם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אוקי, ואופנוע?
- עורך הבקשה אדרי' מנדי גולד : יש את הכניסה מרחוב החרושת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 17

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אמרת שלא אישרו לכם כניסה מרחוב החרושת.
- מכונניות. ביטלנו את הכניסה למכונניות. : עורך הבקשה אדר' מנדי גולד
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההגדרה של יועץ התנועה הפרידה בין מכונניות לבין אופנועים?
- מהנדס העיר אדר' מנדי גולד : הוא ביקש שהכניסה של המכונניות תהיה רחוקה ככל האפשר מהצומת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני שואל אותך שאלה, אני לא מכיר שיש הפרדה בין, עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : אנחנו שלחנו בעקבות ההערות שלו, שלחנו לו את התכנית הספציפית הזו שאתה מחזיק פה והוא לא העיר הערה לגבי האופנועים והאופניים. הוא העיר הערה בזמנו לגבי המכונניות ואת זה תיקנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. למיטב ידיעתי כשהוא דיבר על כניסת רכבים, זה כל סוגי הרכבים. אני לא מכיר שיש הפרדה, עורך הבקשה אדר' מנדי גולד : אני אשמח לשלוח לו שוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מנדי, אני פשוט אומר, סליחה, אני לא מכיר שיש דברים שמסוכנים למכונניות ולא לאופנועים. אבל בסדר, אני שומע את מה שאתה אומר, יכול להיות שאתה צודק. עכשיו השאלה שלי היא כזאת, אתה בשלב ראשון לא פותח את המרתף. המרתף שלך הוא, אתה אומר אתה בונה רק מהקומה הראשונה או משהו כזה?
- מהנדס העיר אדר' מנדי גולד : קומת קרקע וקומה ראשונה חלקית, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. ואז אתה אומר שמבחינת החניית יספיק לך החניית שיש למעלה.
- מהנדס העיר אדר' מנדי גולד : בדקנו את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברגע שתוסיף את הבניה של הקומה השלישית אז תזדקק למרתף, בסדר?
- מהנדס העיר אדר' מנדי גולד : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו, אני מעלה פה, ותתקן אותי, התקן לחניה לתעשייה זה על כל 60-100 מטר, אתם הלכתם לפי ממוצע של 80, כאילו של האמצע, נכון?
- מהנדס העיר אדר' מנדי גולד : אהה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וחישבתם את זה עבור שטח של 1,682, כשהזכויות הן כמעט ל-2,500, 2494 מטר. זאת אומרת שגם במקרה הזה, אם אתה הולך לפי תקן ממוצע של 1:80, חסרות לכם, להבנתי, 10 חניות.
- מהנדס העיר אדר' מנדי גולד : לא. בוא תסתכל, אם לא קשה לך לפתוח את נספח התנועה. אנחנו בדקנו את הבניין במלואו, כי זה מה שביקשתם, בדקנו את הבניין במלואו ואנחנו בנספח החניה הגענו פה לכמות שנדרשת. תסתכל בטבלה של מאזן החניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 18

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, אתה רואה, לא לקחתם את כל השטחים כנדרש.

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: לקחנו את כל השטחים, למה לא?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יורי, תגיב בבקשה.

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: הוא ביקש 60:1, אנחנו הלנו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 80% מ-3117 זה 2500 מטר מרובע. ואתם התייחסתם לפי,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ל-1682.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 1682.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ושאלה נוספת, מה קורה עוד שבע שנים כשכן תשימו את המסחר, איפה יהיה לכם מקום לחניות?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: בדקנו גם את התכנון הזה ושלחנו לכם אותו. אתם אמרתם שאתם רוצים להתייחס לתב"ע הזו בלבד, יורי אמר שהוא רוצה להתייחס לתב"ע הזו בלבד. שלחנו לכם גם את האלטרנטיבה, עשינו תכניות מאזן חניה גם לשלבים אחרים, אנחנו יכולים לשלוח לכם אותן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל מה ששירה שואלת היא שאלה שבאמת נכונה. היא, אני מזכיר לך שאתם דיברתם בהתחלה על לעשות מסחר, שאתם רוצים מסחר. ואז היינו שם בשטח אתכם ועידית, יש לציין בחוכמה, אמרה אם אתם עושים מסחר אז יש היגיון להביא את הבניין לבקש קו אפס קדמי, כי אז יש חנויות למטה ואנשים הולכים לאורך המדרכה. ואתה אמרת שאחת הסיבות שביקשתם קו בניין קדמי אפס, גם לחרושת וגם לעמל, על מנת שבאמת בעתיד כשיהיה מסחר אז הבניין, לא צריך להזיז אותו, להעתיק אותו קרוב למדרכה. אני צודק עד כאן?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: כן, לחלוטין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. עכשיו אתם באתם והצגתם בתכנית העתידית שאם באמת תהפכו את זה למסחר, יצטרכו להוסיף עוד קומת מרתף. עכשיו השאלה שלי איך באמת אתם חושבים לבנות עוד קומת מרתף כשהבניין כבר בנוי, מה, תחפרו את הבניין עוד פעם?

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: לא, לא, לא, הכל יהיה מוכן, פשוט החלל הזה לא ייפתח, כל התשתיות יהיו מוכנות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אתה נדרש בתב"ע הזאת וגם בהיתר בניה שלך לבנות שתי קומות מרתף לפי התקן שידרש.

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: קומת מרתף. לא שתי קומות מרתף אלא קומת מרתף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל קומת מרתף לא מספיק, קומת מרתף אתה אמרת שישפיק לך רק שהבניין יגדל לקומה שלישית לתעשייה.

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: תראה, אני אשלח לך שוב גם את השלבים הבאים של מאזן החניה, תכניות החניה שתכננו לשלבים הבאים ושם אתה תראה שלקחנו בחשבון את קומת קרקע כמסחר ואת הקומות העליונות כתעשייה ומלאכה ולקחנו את זה בחשבון, וכמויות החניה הספיקו לנו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 19

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני כבר עכשיו הראיתי לך שהחישוב שלך הוא לא נכון, גם אם אתה לוקח ממוצע של 80% שעדיין חסרות לך חניות. אז אני לא יודע איך אתה עושה את זה, אבל בסדר.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: לא, נעם, אבל רגע, לפי מה שליאור בר אישר, המהנדס שלכם, הכל בסדר. הוא ביקש להזיז את הבניין דרומה וזה מה שעשינו, על מנת שיסתדרו גם החניות. אז אם אתה נותן את ה-80 ל-80:1 אז אין לנו בעיה של חניות שם, זה בוודאות, גם מהנדס התנועה שלנו עשה את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל יוסי, אני הראיתי לך שהחישוב חניות שלך,

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: מה שיועץ התנועה אמר שעד 80% זה 1662, מעל 80% עוד 1455, זה מופיע שם בטבלה אצלך. בשלב הראשון ל-80% התקן הוא 80:1, אחרי זה התקן עולה ל-120:1. ובסך הכל כמויות החניה מספיקות.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: כן. יש שם מדרג של החניות, לפי מטראז'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. עד 80% מהמטראז'ים שלכם, 3117 זה המטראז' שלכם, השטח הוא 2494. אם אתה לוקח על כל 80 מטר חניה, לא כמו שאתה כתבת שזה 1682, מה שיש פה, אלא 2494, גם לפי תקן של 80:1 עדיין חסר לך 10 חניות. תחלק.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: אתה צריך לגזור מה-2000 ומשהו מטר בניה, לגזור ממנו 80% ומה-80% הזה לחלק ל-80.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אני לא גומר עם 2000 ומשהו, התכנית שלכם נותנת זכויות של 3117.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: לא, לא, לא, לא, לא מהשטח, סליחה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, מה זה 3117.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: זה 80% מהבניין.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, רגע,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יורי, כמה הזכויות בניה שם?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מאד פשוט.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נו, אז תגיד לנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פותחים תקנון של תב"ע ומה כתוב, ששטח עיקרי 3117 מ"ר. זהו, זה מה שהם כתבו כאן, זה גם לא מספיק, יש עוד שטח שירות שם בעצם גם חלק ממנו צריך לחשב,

עורך הבקשה אדר' מנדי גולד: אין שטח שירות, השטח הזה הוא השטח המקסימלי. אתה ביקשת שהכל ייחשב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, רגע, רגע, יש לכם שטח שירות גם מעל הקרקע, לא לקחתם אותו בחשבון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, בוא, עזוב רגע את השטח שירות, בסדר? אני מדבר כרגע,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 20

דף:

אתם הצגתם בתכנית שלכם שזכויות הבניה היו 3117 עיקרי, מנדי, אני צודק עד כאן?

עורך הבקשה אדרי מנדי גולד : כן.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : יפה. בטבלה שלכם עד 80% מהשטח העיקרי, אתם כתבתם שזה 1,662, לא יודע מה מופיע פה, ואני אומר שאם נעשה 80% של 3117 זה 2494. אז החניות שלך, חסר לך עוד 10 חניות, זה לא 21 חניות, זה 31 חניות. איפה ה-10 חניות האלה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : יש למישהו מחברי הוועדה שאלות?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, בואי נבין את הסיטואציה קודם. מנדי, מה אתה אומר על מה שהמהנדס אומר, על החוסר חניות פה?

עורך הבקשה אדרי מנדי גולד : על החוסר חניות. החישוב הוא משטח הבניין ולא משטח המגרש, זה דבר אחד.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : רגע, סליחה שניה, מנדי, נעם, תן לי רגע,

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : רגע, תן לי יוסי, שניה, אני רוצה להבין מה מנדי אומר.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : תן לי שניה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : רגע, יוסי, יוסי אני מנהל את הישיבה הזאת. מנדי, אני שואל, אתה אומר לי זה לא שטח המגרש, זה שטח בניין. שטח המגרש שלך הוא לא 3 דונם, נכון? אתה אמרת שבמגרש הזה יש לך זכויות בניה, אתה יכול לבנות שם בניין שהשטח העיקרי שלו 3117 מ"ר, נכון?

עורך הבקשה אדרי מנדי גולד : נכון.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : יפה. עכשיו אתה אומר לי שה-80% זה מהבניין. אז אם אתה בונה בניין של 3117 מטר מרובע עיקרי, אז השטח שאתה מתייחס אליו לחניה, עד 80% לפי תקן 1:80 הוא שטח של 2500 מטר מרובע, נכון?

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : לא. נעם, אם תיתן לי רגע אני אסביר לך, אני אפתור לך את הדילמה. אפשר?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : רק שניה, אני רוצה שמנדי יסביר לי, הוא עורך התכנית, אני רוצה להבין שניה ואם הוא לא ידע לתת לי אז תענה אתה, בשמחה.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אוקי, תודה.

עורך הבקשה אדרי מנדי גולד : על פניו יש פה טעות, אני רק,

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : לא, מנדי, אין טעות, תנו לי רגע להסביר בבקשה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בבקשה יוסי, דבר.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אני אדבר. כשאנחנו לוקחים את ה-3117, זה הגשה לתב"ע, הבניה המקסימלית. וכשאני אעשה את הבניה המקסימלית יש לך את התת קרקעי שפותר את הבעיה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 21

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אתה מראה לי בתכנית הזאת,

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : סליחה רגע, סליחה רגע, נעם, נעם, סליחה, שניה, נכון לעכשיו אנחנו מזיזים את הבניין לקו אפס, אז אנחנו לוקחים את מה שאנחנו רוצים לבנות שזה שתי קומות וזה נותן רק 2494 מטר. מזה אני גוזר 80%, מחלק אותנו ל-80 והיתרה מחלק ל-120 אז זה פותר לי את הבעיה של החניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. עכשיו אני אסביר לך, יוסי, מה אתה עושה בתב"ע. בתב"ע אתה נותן לך את המסגרת התכנונית, לא מה אתה תבנה. אני לא בונה לפי מה אתה בונה. גם זה לא הצגתם נכון. אתה באת ואמרת, אתה כרגע בא ואומר אני נותן לי תכנית שהיא תגדיר לי את החוק, את מה מותר לי, את הזכויות שלי במגרש. והתכנית הזאת מקנה לך אפשרות לבנות 3117 מטר מרובע עיקרי. בין אם תבנה קומה אחת או שניה או שלוש קומות ומרתף, אתה צריך להציג במקסימום איך אתה נותן, כשאתה תבנה את המבנה המקסימלי שלך, איך אתה תיתן את החניה. ואתה בחניה שהראית, במקסימום, כולל מרתף החניה, חסרות לך חניות. בסדר? לא מה תבנה.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : איך אתה מגיע לזה אבל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתה, היועץ תנועה שלך כתב את הדברים לא נכון, אני מראה לך. היועץ תנועה שלך אמר,

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : נעם, בוא נעשה ביחד, 3117 כפול 80% זה נותן לי 2463. לחלק ל-80 נותן לי 31 חניות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : 3117 כפול 20% נותן לי 623 מטר, לחלק ל-120 זה עוד 5 חניות, זה נותן לי ביחד 36 חניות. אתה אומר לי עכשיו שעם המרתף ועם החניה למעלה, אם אתה מזיז אותי לקו אפס, אין לי 36 חניות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, לא, זה לא נכון,

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : מה זאת אומרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תן לי לענות לך.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : למה לא נכון? נו, תענה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי אני מסביר לך. התקן מדבר עד 2000 מטר ומעל 2000 מטר. אתה מבין מה שאני אומר?

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : לא. לא, אני לא מבין, פשוט אנחנו מדברים על 80% שנותן ל-1:80 אני מבקש ואת היתרה 120:1. אז זה מה שזה נותן לי חניות, אז אני לא יודע, אם זה משהו אחר אז תסביר, נראה לפי מה שאתה אומר אם יש מספיק חניות או לא. כי אני חושב שאם אני עושה מרתף ויש לי למעלה, בטוח יהיה לי חניות בכל סיטואציה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא חושב שיש לך חניות לכל סיטואציה, בטח אם בעתיד תרצה,

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי : אז בוא תעשה את זה רגע ותגיד לנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם בעתיד תרצה לעשות תב"ע בניין מסחרי, אתה תבוא אלי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 22

דף:

אחרי זה ותגיד לי תקשיב, אין לי אפשרות לבנות עוד חניות, בוא תיתן לי כופר חניה, תפתור אותי מזה.

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: סליחה, זה רק בקומת קרקע מסחרי, לא בשתי הקומות, אז אני עומד גם בתקן הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא משנה, התקן חניה למסחר הוא 1:20. איך אתה רוצה שאני ב-1:20 אתן לך מענה למה שאתה מבקש?

מגיש הבקשה מר יוסי דניאלי: אבל נעם, זה יהיה משולב למטה, תעשייה ומסחר. לא כל ה-1000 מטר יהיה מסחר. אנחנו מייצרים גם בקומה הזאת ואני גם מוכר שם. אז אני מוכר וגם מייצר, אתה לא יכול לקחת חניה על 100% מסחר כשאני מייצר שם. כל מה שאנחנו עשינו פה זה אחרי פגישות חוזרות ונשנות איתך ואחרי שביקשנו את האישור של ליאור בר והכל וזה מה שהיה. ומה שאני אומר לך לגבי הדבר הזה הוא נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני לא רוצה להתווכח כאן. מישהו מחברי הוועדה רוצה לשאול שאלות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, אין שאלות, אנחנו עוברים לקבל החלטות. תודה רבה ליוסי, תודה למנדי, תודה לשמואל.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שירה, מה בסוף התשובה על החניות? לא הבנתי כלום. מה בסוף?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תיכף אנחנו נעשה דיון פנימי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה רגע להגיד, הנושא שבא לדיון זה שהם לקחו את התכנית והגישו שינויים בתכנית הקיימת, הם מגישים תכנית חדשה על המגרש. אני הוצאתי חוות דעת וכתבתי שהתכנית ברמה העקרונית היא בסמכות וועדה מקומית. זה שאני כותבת שהסמכות זה לא אומר שצריכים אוטומטית לאשר. עכשיו זה אומר שנפתחה הדלת ואתם מוסמכים לדון. לא הצלחתי להבין למה יש ויכוח עם נעם, כי בעצם אני מבינה שנעם לפי זה לא ממליץ על התכנית, אם נעם מתווכח איתם, בעצם התכנית לשיטתו לא צריך לאשר אותה, אני רואה כאן גם תיקונים על התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, תקשיבי, אני אסביר. קודם כל אני מזכיר לך שקווי הבניין ברחוב הם לא קווי בניין של אפס קדמי, זה יורי בעצמו אמר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תזכיר לי, תזכיר לחברי הוועדה, הם מצביעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מזכיר. אני רק רוצה להזכיר לך שאנחנו היינו בשטח לפני שנתיים או אולי יותר, אני לא זוכר כמה זמן, היינו שם והם דיברו שהם בעתיד רוצים לעשות מסחר שאנחנו היינו בעד. כי כל האזור הזה, גם מבחינה תב"עית, בעתיד אנחנו מתכננים שיהיה בו פיג'מה כזאת, מסחר ותעסוקה ומגורים וכו'.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, רגע, כמה חברים אנחנו בכלל? שמעון, ראש העיר וזהו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ומוטי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אה ומוטי, בסדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 23

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו, מה רציתי להגיד?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: דיברת על קו הבניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז את באת ונתת רעיון שאם זה מסחר, שרוצים לעשות שינוי תב"ע למסחר אז בשמחה, אז אנחנו נבוא ונעשה מסחר, תקבלו קו בניין אפס, כי בן אדם שנכנס לחנות לקנות, הולך במדרכה ולא צריך עכשיו ללכת פנימה בתוך חצר של בניין עוד 5 מטר, אלא נכנס ישר לחנות, שזה בהחלט מבורך. וככה זה היה אמור להיות, התב"ע היתה אמורה להיות. הם, עם העסקה שלהם עם המנהל, המנהל לפי מה שהם טוענים, כי הם לא עשו תב"ע הרי למסחר, הם טוענים שהמנהל בא ואמר אני משווק את זה לתעשייה, אתם לפחות 7 שנים, זה החוזה בינינו, צריכים להשתמש בזה לתעשייה. אחר כך תרצו לעשות מסחר, מסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יכול להיות, כי הם קיבלו פטור ממכרז. יכול להיות, הם קיבלו הקצאה בפטור ממכרז.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, הכל בסדר, אני לא אומר שזה לא נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יכול להיות שזה הכללים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל בסדר, אני רק אומר, אם אתה בעתיד מתכוון לעשות מסחר, בוא תיתן לי חניית עתידיות למסחר. אל תעמיד את הוועדה בפני שוקת שבורה. אני ביקשתי ממנו, אין בעיה, תגיש בתב"ע הזאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל נעם, אני לא מצליחה להבין. כרגע התב"ע שמונחת היא לתעשייה ומלאכה? אין כרגע מסחר, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין מסחר. אז הוא ידע שהוא לא יוכל, אם הוא ירצה לעשות שימוש חורג למסחר הוא לא יכול לעשות שימוש חורג למסחר, הוא לא יוכל לשנות אם לא יהיו לו חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי. אז עכשיו אני שואל אותך, אז כל הרעיון של קווי בניין קדמיים אפס היה לטובת מסחר. אז עכשיו אני שואל, למה היה צריך לבוא לתת לבניין, אם אתה לא מתכוון לעשות מסחר, כי לא תוכל לעשות מסחר, אז למה אתה לוקח קו בניין אפס, למה הוא צריך להיות חריג ברחוב?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, אז תגיד לו, כל זמן שאתה לא מתאים את עצמך לעתיד אני לא נותן לך קו בניין אפס.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל הוא טוען שהוא מתאים את עצמו לעתיד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, בתקן חניה הוא לא מתאים את עצמו. הוא לוקח תקן חניה שלא מתאים למסחר. תקן החניה שהוא שם בתכנית, אם הוא אומר שבעתיד הוא ירצה לעשות שימוש חורג ולעשות שם שימוש מסחרי וזו ההצדקה לקו בניין,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שימוש חורג, לעשות תב"ע למסחר. הוא ירצה לעשות תב"ע למסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז שכבר היום התכנית תיתן תקן חניה גדול יותר שמתאים למסחר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 24

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה מבין, שמעון, מה יקרה? עוד 7 שנים הבן אדם יגיד אני רוצה לעשות תב"ע למסחר, אבל אין לי אפשרות עכשיו לעשות חניות, כי אני בניתי רק קומה אחת מרתף. אז עכשיו אני שואל אותך מה אנחנו נצטרך להגיד לו אוקי, תחנה בחוץ? זה לא הגיוני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו נאשר בדיעבד, כמו תמיד? לא. ואז נעם אומר אוקי, אתה לא עושה עכשיו מסחר, אתה לא רוצה להגדיל תקן חניה, אז גם לא תקבל קו בניין. נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שואל מה הסיבה, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין הצדקה לשינוי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אי אפשר להחזיק את המקל משני הקצוות שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כשאנחנו עושים שינויים בקווי בניין אנחנו מבקשים הצדקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל גם אם אתם רוצים לאשר קו בניין אפס לתעשייה, זה עניין שלכם, עדיין הוא לא עומד בתקן החניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם לתעשייה הוא לא עומד בתקן החניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה השאלה בכלל? אם הוא לא עומד לתעשייה אז מה בכלל השאלה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ובכלל אני חושב שהוועדה שלנו צריכה לאשר, הוא כותב שזה בעצם תחשיב שלו 80 עד 120. לפי האזור שלנו זה צריך להיות מ-60 עד 120.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ואנחנו מבקשים את התקן המחמיר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, בגלל שאין לנו שם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכולם אנחנו נותנים תקן מחמיר, גם שם ניתן תקן מחמיר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. אז אם הם ילכו על 60 אז עוד יותר הם צריכים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, הם לא עומדים היום בתקן שהם רצו, של ה-80, כי התחשיב שלהם לא נכון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זהו, רק בגלל זה, אולי אפשר להתנות את זה, מהנדס העיר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: שיתקנו, יגישו תכנית מתוקנת ונכניס אותה לדיון. כרגע התכנית לא תקינה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה מה שאני חושב, אבל אני כן חושב,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, השאלה, הוא כרגע לא מתכוון לעשות, אני אמרתי לו בוא תוסיף עוד מרתף חניה, שהבניין שלך יוכל לשאת בחניות לפי מה שאתה מתאר למסחר בעתיד. הרי אתה מבקש קו בניין אפס, בגלל שאתה אומר הבניין הזה בעתיד יהיה מסחרי. ואז אני מבין את ההיגיון מאחורי זה ואני יכול לאפשר את זה. אני לא רוצה שתם לאשר לבן אדם, כי בא לו קו בניין אפס. אתה מבין מה אני אומר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 25

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הקו אפס הוא פחות מטריד אותי, מה שמטריד אותי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה פחות מטריד אותך? תחשוב שיש לך בניין,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כי ממול, יורי בעצמו אמר שיש שם חנויות קו אפס, נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, שמעון, אני לא אמרתי בדיוק ככה, אני פשוט רוצה שתבין את התמונה ואז תחליט. חשוב לנו שרק ברחוב העמל דרומה יש אפס, וברחוב החרושת אין אפס.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש שם שצ"פ שעליו מקלט ציבורי, מה אני בעצם רוצה להגיד? כמה שטוב להתרחק מהצומת בגלל שהצומת זה דבר חשוב לציבור. בעתיד אתה יכול לתכנן המון דברים שם, אבל לא להתקרב לצומת. הקו בניין אפס קרוב לצומת זה הכי גרוע שיש, קחו בחשבון את זה. אתה בעתיד לא יכול לעשות שם שום דבר. לא תשתיות, לא הרחבת כביש, כלום. יכול להיות שהכביש הזה, החרושת, בעתיד, יהיה כביש ראשי כניסה לאזור תעשייה. כל עוד שאתה אישרת, אפילו במרתף, כבר אין לך תכנוני לעשות שם משהו, ואז בשביל להרוס אתה צריך לפצות גם אותם. זה עוד סיבוך. בגלל זה צריך מראש לתכנן רחוק מהצומת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, אני אומר יש פה כמה, בעיקרון מה שהולך להיות שם לפי הדיבור של יוסי, בעצם בקומה הראשונה הולך להיות מסחר בסך הכל, שאר הקומות הולך להיות תעשייה. השילוב הזה עכשיו, אני מדבר עכשיו, אני מבין מה הרצון שלך העתידי. השאלה אם אנחנו מסוגלים, תראה, זה שיהיה בסופו של יום, החנות תישאר שם ואז הוא ירצה להפוך את הכל למסחר, אני לא בטוח שאנשים יבואו לקומה השלישית, כי הוא גם צריך לייצר, זה הרצון שלו, גם לייצר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע שמעון, אני לא בטוח שאתה הבנת את העניין. היום כשהכל זה לתעשייה, בלי מסחר, הוא לא עומד בתקן חניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הבנתי, כי הוא טעה בחישוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, שניה, שניה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני הבנתי, הוא טעה בחישוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, תן לי רגע לדבר, שמעון, בבקשה, תקשיב רגע. זאת אומרת שאם הוא יבנה קומה שלישית, עדיין לא יהיו לו מספיק חניות. אחר כך הוא יבוא לשלב נוסף ויגיד אני רוצה לעשות מסחר, לשיטתך רק למטה. אז על אחת כמה וכמה זה לא יספיק החניות.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, שניה, תשמע, תן לי לסיים עד הסוף. זאת אומרת שמסחר לא יוכל להיות שם, כי אנחנו לא נגיד טוב, יאללה, תעשה מסחר וחניות תחנה אצל מחסני השוק שם או לא יודע איך קוראים לזה, ליד פז. בסדר? אז זו הסיטואציה, לא תהיה לו חניה אז לא נוכל לאשר לו מסחר. אז אם אנחנו לא מאשרים לו מסחר אז למה אתה מדבר על קו בניין אפס קדמי? אני רוצה להבין, אי אפשר להחזיק במקל משני הקצוות שלו ולא לעשות שום דבר. תחליט לאן אתה רוצה ללכת. אתה רוצה מסחר בעתיד, סבבה, קח קו בניין אפס, תעשה חניות שיכולות לענות למסחר בעתיד, אל תפתח אותן. אבל כרגע שהקונסטרוקציה, השלד יהיה קיים, בסדר? בעתיד תרצה להפוך את זה למסחר, יש לך את האפשרות. אם אתה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 26

דף:

לא רוצה בעתיד לאפשר את החניית האלה שיהיו לך בעתיד, אז בבקשה, אז תחזור לקו בניין רגיל, למה, כאילו למה בן אדם מבקש אפס?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: את זה הבנתי מהנדס העיר. חידדת את זה וגם הבנתי את זה לפני כן אבל בסדר, זו לא הנקודה. אני אומר, ישנה אפשרות שהוא יגיד אני מבחינתי במסחר הקו אפס הוא רק לקומה הראשונה, בקומה הראשונה, לא יודע, נבנה 1000 מטר, תעשה לפי תקן של מסחר. קומה שניה ושלישית, בהיתר יהיה רק תעשייה. ואז בעצם אתה לוקח את עניין החניה רק על הקומה הראשונה של המסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה מה שאני מנסה להסביר לך, שבחניה שיש לו היום עם קומת מרתף אחת הוא לא עומד, בלי מסחר בכלל, רק בתעשייה, בסדר? על אחת כמה וכמה אם הוא יעשה עוד קומת, יהפוך את קומת הקרקע למסחר, אז וודאי שזה לא יספיק לו אם היום זה לא מספיק לו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, אבל צריך, השאלה אם אתה תיתן לו אפשרות כזאת שאת הקומה הראשונה של המסחר, לפי התקן של מסחר וקומה שניה ושלישית על פי תקן,

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

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאמרת לי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ואז תגיד לו זה בהיתר, אתה לא יכול להפוך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה היתה התשובה שלו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא שמעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני בעתיד אוכל לחפור עוד קומת מרתף. נו באמת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוא לא יוכל לחפור, אם הוא כבר חפר הוא לא יוכל לחפור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, סבבה. אז טוב, תסגן את זה איך שאתה חושב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אז ראש העיר, אתה איתנו, אתה יכול להביא את זה להצבעה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מוטי, איפה ראש העיר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני ממליצה פשוט להוריד את זה מסדר היום, לא לדחות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: גם אני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי אחרי זה יש לכם מגבלה לדון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: גם אני, גם אני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בוא, שמעון, בוא תעלה את זה לסדר היום כי ראש העיר כנראה לא נמצא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 27

דף:

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב. אני מעלה הצעה, להסיר,
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : רגע, אבל בכל מקרה חייבים שלושה אנשים, אז צריך שראש
העיר יבוא.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר שם.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ראש העיר, תהיה בדיון שניה.
חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : הוא בדיון, הוא פה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איפה אני?
חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : הוא פה, אני פשוט מחזיק את הטלפון.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אז התכנית יורדת מסדר היום?
חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, כן.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פה אחד?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : רגע, אתם רוצים לשוב ולדון לאחר משהו?
חבר הוועדה מר שמעון חזן : לאחר ההערות של המהנדס, כן. שאם זה מסחר בקומה
ראשונה ושניה ושלישית, זה מה שהם יקבלו בהיתר, לא יוכלו להפוך את הכל למסחר. רוצים
הכל מסחר, שיביאו חניות.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זאת אומרת להגיש מראש את התב"ע למסחר, נכון?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את החניות.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אבל הבעיה היא עם הקו בניין אפס גם, לא?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נו?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין בעיה, אם אתה רוצה מסחר בעתיד, סבבה ובתב"ע
ובהיתר בניה ייבנו קומות מרתף חניה בהתאם לתכנון העתידי שהם רוצים לבניין, שהוא כולל
מסחר.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : ואם הם רוצים רק בקומה הראשונה מסחר ובקומה שניה,
שלישית תעשייה שזה מה שיהיה בהיתר, אז רק על הקומה הראשונה הם יעשו תקן מסחר.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : התכנית יורדת מסדר היום, התכנית תובא לדיון חוזר לאחר
הגשת תכנית,
חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה חשוב, תנו להם תקן מסחר.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נספח תנועה מתוקן לפי התקן המחמיר. נכון? נעם, שמעת מה
אמרתי?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 28

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, זה מה שדיברו פה החבר'ה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : התכנית תובא לדיון חוזר לאחר הגשת נספח תנועה מתוקן, לפי התקן המחמיר. מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא המחמיר, לא, לא, אני לא בעד זה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אבל זה מה שאנחנו דורשים מכולם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, אבל באתם לקראתם, זה אזור ישן. באתם לקראתם על תקן של 80, למה עכשיו צריך להיות 1.20 מטר, לא צריך? למה להקשות? גם ככה אין להם חניות, אז מה ההחלטה הזאת תעשה? איזה שטויות, למה? למה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : שמעון, הערה קטנה, אם אתה תיקח תכנית לפי מי הם זכו את המגרש, שם היה תקן חניה בהתאם נכון להיום.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בגלל זה תכננו שם מרתף, לאף אחד באזור הזה אין מרתף.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז מה, אתה רוצה להוסיף להם עכשיו? גם ככה אין להם מספיק. בואו, למה להקשות? בא הזיס, רוצה לבנות, סבבה, אני מבין למה שטחי מסחר צריך להיות עם תקן אחר, אבל לא צריך את התקן המחמיר. בואו נפתח את הראש, מספיק, אנשים באים לפה, רוצים להשקיע כסף, לבנות, מספיק עם החמרה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אז התכנית תובא לדיון חוזר לאחר הגשת נספח תנועה מתוקן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי. נעם, נושא הבא. טוב, אין פה הצבעה, אז בסדר.

החלטות

התכנית יורדת מסדר היום.

התכנית מציגה ביו השאר בקשה לשינוי קווי בנין קדמיים מ-5 מ' ל-0 גם לרחוב העמל ולרחוב החרושת, הטענה כי יש כוונה להגיש שינוי תב"ע בעוד 7 שנים לשינוי יעוד למסחר. לפיכך יש לתכנן את מרתף החניה כך שיתאים לתקן החניה הרלוונטי לשינוי היעוד, שאם לא כן לא ניתן יהיה לאשר בעתיד מסחר ואז אין טעם בשינוי קווי הבניין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 29

דף:

סעיף: 2 | **תכנית לצורכי רישום: 100034**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

שם: תצ"ר י.ע.ו חברה לבניה

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב ז'בוטינסקי, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2422 חלקות: 1, 2, 50

מגרשים לתכנית: 63 בשלמותו

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום.

מהלך הדיון

(2 zoom 1:02:16 – 1:07:01)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תצ"ר י.ע.ו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים את התכנית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, רואים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תהיו קשובים אלי, בואו נתקדם. פשוט אנחנו הרבה זמן, כבר 12:00.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ועוד יש אנשים ממתנינים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, מדובר פה בתצ"ר של הבניין של יעקב וקנין שנמצא, זה כיכר השור, זה רחוב ז'בוטינסקי וזה רחוב הורוביץ. עכשיו, אם אתם זוכרים נעשתה פה תב"ע ובנו פה בניין לבן עם מרפסות ורודות. יש פה את הנושא הזה של קריספי, ההנדסה פה בהמשך, בסדר? מבחינת המיקום, כולם מזוהים? אתם איתי, שמעון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מוטי? הכל ברור מה שאני אומר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה שהתחלת כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. עכשיו מה שקרה,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: רגע, סליחה, זה הבניינים של יעקב וקנין ליד האצטדיון?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, זה בכניסה לז'בוטינסקי פינת יגאל הורוביץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה זה שכונת המחנה הצבאי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 30

דף:

- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אוקי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבניין הזה הפינתי. פה ממול יש חנות אופניים וכו'.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אה, הבניינים הוורודים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, בדיוק, יפה. עכשיו, כשעושים תב"ע צריך לעשות תצ"ר ופה לא עשו תצ"ר. עכשיו הוא בא לעשות, הבניין כבר אוכלס וכו', אני לא צריך לספר לכם, זה כבר כמה שנים טובות. והוא בא לעשות העברה בטאבו ואנחנו דרשנו ממנו לעשות תצ"ר כדי להסדיר את הנושא הזה. וזה בעצם מה שהוא עושה כאן, הוא מסדיר את הנושא הזה, יש תצ"ר, כדי שכל הדברים,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין, מהנדס העיר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : משהו פורמלי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה. מי מאשר את התצ"ר?
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : לא הבנתי, מה לאשר שם? לא שמעתי טוב.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שום דבר, זה תצ"ר בדיעבד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה משהו טכני. עוד פעם אני מסביר, מוטי, כשעושים תב"ע, מוטי, אתה איתי?
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : כן, כן, עכשיו אני שומע, זה באוזן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כשעושים תב"ע, תכנית בניין עיר, אז המגרשים בתוך התב"ע הם מגרשים שלא רשומים, לכן צריך לעשות תשריט לצורכי רישום, כדי לרשום אותם. רק אז אפשר להוציא לזה היתר בניה. בסדר?
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אוקי, הבנתי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה נעשה בעבר, לא דרשו ממנו אחרי התב"ע לעשות תצ"ר, ועכשיו הוא משלים את זה, זה הכל.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז תצביעו בבקשה.
- (מר רם סלהוב עזב את הישיבה)
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : ראש העיר.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : כן, כן, הוא מצביע, הוא פה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : פה אחד?
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : כן, פה אחד. אוקי, ראש העיר, מוטי יעקובוב ושמעון חזן.

החלטה: מאשרים פה אחד את התצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 31

דף:

החלטות

החלטה: התצ"ר מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 32

דף:

סעיף: 3 | תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100033

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

שם: תצ"ר מתחם אופק

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2930 חלקות: 84-86, 106

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום במתחם אופק

מהלך הדיון

(2 zoom 1:07:01 – 1:09:24)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: סעיף הבא, תצ"ר אופק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני לא אעלה פה את התכנית, אבל אופק, כמו שאתם מכירים, הבניין שנמצא מול בית העלמין. יש שלד של מפעל אופק לאנשים עם צרכים מיוחדים, שהתחילו להקים אותו, השלד שם עומד כבר למעלה מ-7 שנים. ובגלל בעיה תקציבית הבניין הזה קיבל היתר, בדיוק כמו אצל הנושא שדיברנו מקודם, שעשו תב"ע ולא עשו תצ"ר. אז עכשיו אנחנו מסדרים את התצ"ר הזה כדי שההיתר יהיה חוקי. בסדר? אני לבד פה? שמעון? שמעון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני איתך, מהנדס העיר, שמעתי. אני מאשר את זה. אני מאשר את התצ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, מוטי, אתם יכולים לאשר את זה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי וראש העיר בעד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מוטי, תצ"ר של בניין אופק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לא בניין אופק, זה פשוט מתחם של אופק, יש כמה מגרשים גם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי, צריך לאשר את התצ"ר של מתחם אופק, כדי שהם יוכלו להוציא היתר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בעתיד לקבל היתרי בניה, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר עד כאן? כולכם מאשרים פה אחד?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, מוטי עוד לא התחבר לאודיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, תרים יד אם אתה מאשר. אושר פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את תצ"ר אופק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 33

דף:

החלטות

החלטה: התצ"ר מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 34

דף:

תאריך: 21/01/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/20

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
31	רימון קרית מלאכי	נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת	500	62	2530	17/03/19	20190125	1
עורך הבקשה: יואב אומן								
61	יונה 19 קרית מלאכי	סבג סיבוני שמעון	105	8	2930	07/07/20	20200319	2
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
65	לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלא	זיילר מרדכי	213	39	3196	18/11/20	20200552	3
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
89	השפלה 7 א קרית מלאכי	רחמים אורן	23	21	2471	21/08/18	20180198	4
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
92	יסמין 9 קרית מלאכי	עובדיה אליהו	23	9	2422	22/07/20	20200202	5
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
99	מבצע סבנה 6 קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	215	135	326	16/09/20	20200299	7
עורך הבקשה: איל איצקין								
108	מבצע סבנה 4 קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	216	135	326	16/09/20	20200300	8
עורך הבקשה: איל איצקין								
117	יצירה 16 קרית מלאכי	דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ	503	30	2916	21/12/20	20190612	9
עורך הבקשה: גררה גדעון								
136	בונים 7 קרית מלאכי	דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ	603	46	2916	21/12/20	20190611	10
עורך הבקשה: גררה גדעון								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 35

דף:

מספר בקשה: 20190125	תיק בניין: 212800	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020		

מבקש:

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

עורך:

♦ יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד : 5120149

מתכנן שלד הבנין:

♦ אברמוביץ צבי

הפלדה 5 אור יהודה

מודד:

♦ אריאל גרשקוביץ

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 5979751404

כתובת הבניין: רימון קרית מלאכי

שטח מגרש: 8739.00 מ"ר

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

גוש וחלקה: גוש: 2530 חלקה: 62 מגרש: 500 יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית

תכנית: 2/156/03/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
208	18343.56	25250.69	בניה חדשה	מגורים ד' עם חזית מסחרית

מהות הבקשה

הקמת ארבעה בנייני מגורים עם חזית מסחרית הכוללת מרפאות בקומת קרקע וחניון תת

קרקעי משותף. הקמת ח. טרפו ומיקום צוברי גז. מגורים:

בניין 1 כולל: קרקע+8 קומות, 30 יח"ד.

בניין 2,3 כולל: קומת קרקע+12 קומות, 46 יח"ד לכל בניין.

בניין 4 כולל: קומת קרקע+22 קומות, 86 יח"ד.

סה"כ 208 יח"ד.

1. הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו ארבעה בניינים, במקום חמישה.

2. הקלה להוספת 3 קומות לבניין מספר 2 ובניין מספר 3, כך שתהיינה 13 קומות (קרקע+12).

3. הקלה להגבהת גובה בניין מספר 2 כך שיהיה 48 מ' במקום 45 מ' ובניין מספר 3 כך

שיהיה 49 מ' במקום 45 מ', המותרים עפ"י תב"ע.

4. בקשה להגדלת שטח מרבי לחנות כך שיהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר,

המותרים ע"פ תב"ע.

5. הקלה למיקום מערכות טכניות (כולל מזגנים), כך שיוצבו במסתור בחזית הקדמית של

גג המסחר במקום בחזית האחורית, כמוגדר בתב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 36

דף:

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 201908 מיום 18.09.19, מובאת לדיון חוזר ללא תיקון ההנחיות שהתקבלו בעבר, להלן ההנחיות:

1. הוועדה מבקשת להגדיל את תקן החניה במסחר לתקן המקסימלי כך שיהיה 25:1.
2. הוועדה מבקשת להגדיל באופן משמעותי את השטחים הציבוריים הירוקים לטובת דיירי הבניין.
3. יש להגיש סקר אקוסטי מקדמי לקבלת חוות דעת מאיכות הסביבה לנושא מיקום המערכות הטכניות בבנין.
4. לא תוכננו מהסנים לכל יחידת דיור.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

שטח המגרש: 8,739 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 31,692 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 10,130 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 13,050 מ"ר

מספר יח"ד מקסימלי: 216

תכסית: 80% המהווים 6,991.2 מ"ר

גובה מבנה מרבי: כ-75 מ'

מספר קומות: ק+22

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

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

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

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

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

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

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

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

בחלל הגג.

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

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

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

בכל בניין בבניה רוויה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 37

דף:

- דירות גג**: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.
- דירות גן**: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.
- מחסן**: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליחיד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטר המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
- זכות מעבר**: בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.
- הוראות לשטחי המסחר**: חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופורציות זהות למגורים.
- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי הרגל כמפורש בתשריט.
 - העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוף. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.
 - תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.
 - התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטריד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
 - **שטח מרבי לחנות**: יהיה 200 מ"ר.
 - **גובה מירבי**: של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.
 - יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.
 - יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.
 - גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

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

תכסית: 4375.49 מ"ר

מספר יחידות מבוקש: 208

בישיבת ועדת משנה מספר: 201908 מ: 18/09/19 הוחלט:
(הבקשה נידונה כסעיף מס' 4 בישיבה)

להוריד את הבקשה מסדר היום.

1. הוועדה מבקשת להגדיל את תקן החניה במסחר לתקן המקסימלי כך שיהיה 1: 25.
2. הוועדה מבקשת להגדיל באופן משמעותי את השטחים הציבוריים הירוקים לטובת דיירי הבניין.
3. יש להגיש סקר אקוסטי מקדמי לקבלת חוות דעת מאיכות הסביבה לנושא מיקום המערכות הטכניות בבניין.

נוכחים בדיון: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר שי סיוס, מר אליאור עמר.

מהלך דיון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 38

דף:

(2_ zoom 1:09:24 – 2:36:20)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עוברים עכשיו לרישוי. תיק ראשון, נחלת אש"ר, אני מכניס אותם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שירה, אני יכול לצאת?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לא תיקים שלי, אני פשוט בחופש, להתראות לכולם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: חופשה נעימה, תודה.

(אינג' יורי רחמן עזב את הישיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תגידו מי מצטרף לישיבה. קובי שמעוני?

נציג המבקש מר קובי שמעוני: שלום וסרטיל ייכנס עוד שתי דקות. זהו. ואני אנסה להכניס, אם צריך, את האדריכל.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מה שאתם מחליטים, זה לא חובה.

(הצטרפו לישיבה מר קובי שמעוני, מר שלום וסרטיל)

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: שירה, מה זה עכשיו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו זה בניין בכרמי הנדיב, מגרש 500, תיכף נעם יראה לכם איפה זה נמצא.

(אילן מושהיוף הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אתם רוצים להציג?

נציג המבקש מר קובי שמעוני: אנחנו מדברים פה על מגרש מאוחד, מגרש 500. זה מגרש מאוחד, מגרש 500, כולל ארבעה בניינים. בניין אחד של 22 קומות, שני בניינים של 12 קומות והבניין הרביעי והאחרון הוא 8 קומות, כל זה מעל חזית מסחרית, כולל חניון תת קרקעי. המגרש הזה, אני רוצה להזכיר דבר חשוב, זה בעצם הוועדה הרביעית שדנים במגרש הזה. ביקש נעם בזמנו כמה דברים, כמה שינויים, כולל אחד הדברים המרכזיים זה שהצגנו תכנית ציר של כל הציר המרכזי של כל השדרה המרכזית פה. ובפעם האחרונה בעצם היינו בוועדה, היו כמה בקשות לביורור והיו בעצם 3 בקשות. היתה בקשה אחת, נושא של תקן חניה ואנחנו הצגנו שתקן החניה, אנחנו עומדים בו באזור המסחר. כי בתב"ע שלנו, התב"ע מדברת על יחס חניה 1:40, אנחנו נותנים 1:38. נושא של סקר אקוסטי, הצגנו בפני מחלקת הנדסה, העברנו סקר אקוסטי שלא מצא שום כשל בתכנון. ויש את הנושא של דרישה להגדיל את השטחים הציבוריים הירוקים. עכשיו, אני רוצה לציין דבר אחד חשוב בנושא השטחים הירוקים. התב"ע פה דיברה על חמישה בניינים. אנחנו הורדנו בניין, על מנת לרווח את המרחק בין הבניינים יצרנו כניסות ציבוריות יותר גדולות, יותר יפות, ואת הדבר המשמעותי ביותר, יצרנו גם כניסה ישירות מהמגרשים אל השצ"פ שאנחנו הולכים לבנות בעתיד הקרוב. כלומר הירוק המשמעותי הוא השצ"פ. והוא, עם כניסה מהמגרש אל תוך השצ"פ. זהו, אלו הדברים מבחינתנו. שצ"פ של 9 דונם, זה לא גינה, זה לא איזה 20 מטר מרובע של איזה כמה עצים. אנחנו מדברים על שצ"פ של 9 דונם שכבר אושר וכבר עובדים עליו עוד מעט, ניכנס לעבודה שם. ואני אומר רק דבר אחד, בתב"ע אין מושג כזה ירוק, יש שטח מחלחל. ובנושא השטח המחלחל אנחנו עומדים, יש לנו הידרולוג ואנחנו עומדים בנדרש על פי התב"ע מבחינת חלחול. זהו נעם, אני מבחינתי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 39

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני אציג את הדברים מהצד שלי ואתה יכול, קובי, לתקן, אבל תשתדל אחרי שאני אסיים. כמו שקובי אמר, היו באמת מספר דברים. אני רק אחדד את המיקום של המגרש הזה. זה המגרש, הרביע הראשון, יש ארבעה כאלה שנמצאים לאורך המסלול, הכביש הראשי שבמרכזו יש שצ"פ. זה הבניינים עם החזית המסחרית. במקום הזה היו מתוכננים 5 מגדלים בכרמי הנדיב, החברה שינתה את זה ל-4 בניינים, כשהבניין השמאלי, מה שכתוב עליו בניין 4, זה 22 קומות מעל המסחר. שני הבניינים המרכזיים, 2 ו-3 הם 12 קומות מעל המסחר. כשבעצם ההקלה שלהם, הוא מבקש עוד 3 קומות מעבר למה שהיה, כאילו על חשבון הבניין ה-5. והמגדל האחרון הוא 8 קומות מעל המסחר. בסדר? אנחנו אז באמת דיברנו על מספר הערות, אחת מהן, כמו שקובי אמר, נושא החניה מסתבר שהוא עומד בתקן החניה. יש שם דבר נוסף שהוא בניגוד לתב"ע, והם ביקשו אותו בהקלה, פרסמו אותו, להביא את המערכות הטכניות של מיזוג אוויר למשל לחזית הרחוב. זאת אומרת מול הזה, כשתב"ע כתוב שזה יהיה מאחורנית. אנחנו ביקשנו לטובת הנושא הזה שיהיה סקר אקוסטי מקדמי, זאת אומרת כתנאי לקבלה של התכניות, עדיין לא נענינו, כדי שנוכל לאשר את זה. דבר נוסף שקובי העלה זה נושא הגינון, בישיבה הקודמת אליאור עמר העלה את זה שלא יתכן שקומפלקס כזה גדול לא תהיה להם גינה. קובי הסביר שמכיוון שרוצים לאפשר שכל החניות לטובת המסחר יהיו בקומת הקרקע והמגורים תקן אותי אם אני טועה, קובי, בנושא הזה, המגורים יהיו במרתף החניה, אז אין להם אפשרות לעשות פה גינון משמעותי. ומכיוון שיש פה שצ"פ גדול של העירייה בסמוך, אז הוא בעצם יהווה כחלק ירוק של הבניין. זאת אומרת מי שירצה לרדת לדשא, בעצם דרך מעברים שיש, נדמה לי פה יש מעבר, יוכל לרדת לדשא של הגינון הציבורי, בסדר? אז, דרך אגב, הועלה הנושא הזה שבמידה והגיננון פה, נגיד שיהיה מצב שהעירייה לא במצב כלכלי טוב והיא לא תשקה את הצמחייה וכו', אז בעצם הדיירים של הבניינים האלה הם לא תלויים בעצמם, הם תלויים בעירייה שהיא מפתחת ומתחזקת את הגינון כמו שצריך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה רגע, למה אתה אמרת העירייה מסכנה, תגיד לי מה השיח הזה, אם העירייה לא תשקה, כן תשקה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, סליחה, אולי לא הגדרתי את זה טוב, אני לא זוכר בדיוק את המילים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה? קודם כל אל תאמר משפט כזה, כי ב-7 שנים לא ראית את הדבר הזה בקריית מלאכי, אין מסכנים בקריית מלאכי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק שניה. אני חוזר בי ממה שאני אומר, בסדר? אולי לא הבהרתי את הדברים כמו שצריך. בעצם יוצא שלמגרש, הוא מסתמך על הגינון הציבורי כגיננון שלו. זה מה שהעלה אז אליאור עמר. הכוונה שלי היתה, אולי כדי לתת דוגמא, שכביכול יכול להיות מצב שהגיננון הזה לא קיים ואז אין להם גינה לדיירים האלה, בסדר? פה עכשיו שולח לי קובי את חוות הדעת האקוסטית אז אנחנו נעלה את זה, אני לא אקרא את זה עכשיו, אנחנו נבדוק את זה ואם זה יהיה בסדר אז מבחינתנו אפשר יהיה לאשר את התכנית, אם תצביעו כמובן בעדה. אז אני מוריד רגע את הסעיף הזה או שם אותו בסימן שאלה. והדבר האחרון שהעלינו פה ולא הגענו להסכמה עם החברה זה נושא המחסנים, שיש לו בערך 50% מענה ל-50% מהדירות, בסדר? יש לו שני בניינים שבהם הוא שם מחסן קומתי של 4 מטר, שבעצם זה יוצא מטר מרובע לדירה ולא 3 מטר כמו שהגדרנו מינימום. ובניין אחר, יש שם בערך 105 נדמה לי מחסנים תת קרקעיים. אני מזכיר שהיתה פה החלטה של הוועדה שכל בניין חדש שיקום ייתן מענה של מינימום 3 מטר מרובע מחסן לכל דירה. זהו, יש שאלות?

נציג המבקש מר קובי שמעוני: אפשר להעיר כמה הערות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, וודאי קובי.

מבקש מר שלום וסרטייל: א' חוות הדעת הועברה אליכם משכבר הימים ואני מתפלא שעכשיו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 40

דף:

העברנו עוד פעם, אז צריך לזכור שהיא הועברה משכבר הימים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אצלנו משום מה זה מופיע שזה חסר. אבל בסדר, קיבלת עכשיו, כמו שאמרת, מקובל, אנחנו נבדוק את זה, זה לא יפסול את התכנית.

מבקש מר שלום וסרטייל: עכשיו לגבי המעבר, אנחנו יצרנו מעבר לפארק,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול להתקרב למיקרופון בבקשה שלום?

מבקש מר שלום וסרטייל: אני אשתדל להרים את הקול, אחרת לא יראו אותי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, אל תרים את הקול, רק תקרב עוד את המיקרופון אליך או תתקרב למיקרופון, איך שאתה רוצה.

מבקש מר שלום וסרטייל: אנחנו לצורך המעבר לשצ"פ הגדול, חבל שהוא לא נראה פה על המפה, אנחנו ביטלנו חניות לטובת המעבר, כדי שיהיה מעבר מהשטח של אותם בתים, אותו מגרש, ישירות אל החניה, מה שלא היה לפני כן. זה מה שעשינו בין התכנית הקודמת לתכנית הזאת. הפארק הזה, אנחנו משקיעים בו עוד הרבה יותר ממה שצריך להשקיע פה מבחינת הערך. כך שמבחינה זו נכון שזה פארק ציבורי, אבל אנחנו עושים פה את זה כעסק, גם אם הוא נקרא ציבורי אנחנו משקיעים הרבה מעל מה שאנחנו מוכרחים להשקיע מבחינת ההבנות שיש לנו עם העירייה במסגרת הסכם הפיתוח. אנחנו עושים את זה כי זו טובת הציבור וזו טובתנו אנו שהציבור ירגיש בנוח. אז אפשר וודאי וודאי שהציבור הזה הוא הראשון שיהנה מהפארק הזה, זה הציבור שגר ממש בסמוך אליו. לגבי המחסנים יש תב"ע, לגבי התב"ע אנחנו עומדים בדרישות התב"ע ויותר מזה, כך שהמחסנים אי אפשר לבוא איתנו, צריך לזכור, יש בתים חדשים, אנחנו נמצאים פה בוועדה הרביעית אחרי שפעם ראשונה שאנחנו העמדנו פה את הסיפור הזה שלא עלה בכלל נושא המחסנים, זה היה לפני שנתיים. שנתיים אנחנו בסיפור הזה. ואז רצית, ובצדק, נעם, לראות את כל הרחוב. עשינו עוד עבודה עצומה עם משרד טיטו שנציגו יושב איתנו פה, אילן, עשינו את כל הרחוב, עשינו אותו כביכול צופה פני עתיד. קיבלנו, העברנו את הכל, גם זה עמד לפניכם. ביטלו ישיבה אחת באמצע, שנתיים אנחנו עובדים, עכשיו אנחנו בפינאלה לפני תחילת העבודות. ולכן צריך לומר, מכאן ואילך אין לנו בעיה שנשב, נגיד רוצים בכל זאת, למרות שזה נוגד תב"ע לדרוש דרישה מרחבית או whatever, איך שקראנו לה, לגבי המחסנים. אבל אי אפשר לבוא לסיפור הזה במקרה דנן ואני חושב שכיוון שעמדנו בכל הסיפור, כמו שאמרת, נושא של החניות ולגבי המסחר ונושא חוות הדעת האקוסטית וכו', צריך כבר לתת אוקי לצאת לדרך כי העסק הזה חי, נושם ובוועט וחייב לצאת לדרך אתמול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שלום, הוועדה תחליט. אני רק חייב, למען הצדק, להגיד שאתם קיבלתם את זה, ועובדה שהתנגדתם כהנחיות מרחביות. ואפילו הגשתם על זה ערעור, ואז בהחלטה של השופט הוא אמר שבאמת זה לא יהיה בהנחיות מרחביות אלא זה יכול להיות במדיניות הוועדה שמהנדס העיר יכול לדרוש את זה. אז זה מה שאני אומר כאן. זאת אומרת זה לא שזה היה נעלם מעיניכם. אני, בהמלצה שלי יכול, במקרה הזה, לבוא ולאשר או להגיד לוועדה בהמלצה שלי, כמובן שהיא תחליט, שאין לי בעיה רק בפרויקט הזה לוותר על זה, בתנאי שאתם תתנו התחייבות שבהמשך אתם כן תיתנו את המחסנים האלה לפי הדרישה. בסדר? זה אני יכול לבוא ולהמליץ כדי לקדם את הנושא הזה, לאשר אותו. תבדקו את זה ואחר כך תילחמו עוד פעם. אז אני אומר, או שאנחנו עכשיו, אתם עומדים בדרישות האלה, או שאנחנו אומרים בואו נעשה בסדר, נניח שמהספק שלא ידענו, כן ידענו, איך ידענו והרבה זמן נמשך, ואתה אומר שאתם מציגים את זה פעם רביעית וכו', אז אני יכול לקבל את הדבר הזה אבל בתנאי שתיתנו התחייבות שבבניה הבאה שלכם בכלל השכונה אתם תיתנו מענה של מחסנים כנדרש.

מבקש מר שלום וסרטייל: אנחנו נסכם עם ראש העיר לגבי העתיד, אני לא חושב שאנחנו יכולים בזה הרגע לדבר לגבי העתיד כשאין לנו את הכלה אפילו לפנינו. אנחנו מדברים על זה, משהו שיושב לפניך שנתיים ימים. שנתיים ימים זה המון כסף שהולך לאבדון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 41

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שלום, התשובה הזאת קשה עלי, אני אומר התשובה קשה עלי. אני אמון על המדיניות ואני לא יכול להמליץ שאתה בא, מצד אחד אומר לי בוא, הפרויקט הזה תאשרו אותו ואחר כך אנחנו,

מבקש מר שלום וסרטייל: נעם, (נשמע מקוטע) הרבה יותר מאוחר, אנחנו עם התכנית הזו כבר משכבר הימים, אי אפשר לעשות את זה, לשחק ימינה ושמאלה. נניח שעכשיו תהיה לך גחמה, סליחה גחמה, אני לא אומר, רעיון חשוב מאד שצריך לעשות עוד משהו, צריך לעשות ספרינקלרים בכל, יכול להיות שתבוא עם רעיון כזה. אז מה, אני עוד פעם אעשה רה תכנון של כל הסיפור? יש מערכת ואתה חייב להתחשב במציאות הזו, להריץ את זה ולגבי הבאות אני מחר נמצא אצלכם בשביל לשבת עם ראש העיר עם מה שצריך בכדי לראות איך מגיעים להבנות, מה צריך להיות בבאות. אנחנו רוצים דבר שיהיה טוב מבחינת ההסתכלות שלכם וטוב מבחינת ההסתכלות שלנו מול הדיירים שלנו.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: נעם, אני רק מזכיר, הנחיה מרחבית זה וודאות תכנונית. ההנחיה המרחבית נפלה. בהחלטה של השופט אין הנחיה מרחבית כזאת. הוא נתן לך את הכלי לבוא ולשבת ואנחנו אומרים כל הזמן, אנחנו מוכנים לבוא ולשבת בצורה מסודרת בכל מגרש ולנסות להגיע להסכמות, וזה בסדר. אבל לא יכול להיות, הרי זה לא הנחיה מרחבית,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: קובי, אני חושב שרבי שלום הסביר את זה יפה מאד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היתה לנו שיחה כבר בנושא הזה, אני אמרתי לך, אני דורש, זה מה שהוועדה כולה, זה כבר לא אני, באנו והגדרנו שכל בניין חדש יהיה עם אחסנה כמו שצריך. שאר הבניינים עומדים בזה, אני לא חושב שאתם יכולים להיות חריגים ואני לא יכול לאשר את זה. כי ברגע שאני נגיד אחריג אתכם בגלל צבע העיניים או כל סיבה אחרת, יבואו לי אחרים ויגידו לי למה לכרמי הנדיב נתת. אז אני אומר לכם מה ההמלצה שלי תהיה, אני לא מצביע פה. ההמלצה שלי, למרות שאני לא אמור לספר לכם אותה, אבל אם אתם לא תיתנו פה התחייבות כרגע שזה ייכנס לפרוטוקול, התחייבות שאתם מתחייבים לתת את התשובה של המחסנים לשאר הפרויקט כנדרש, אני לא אמליץ על אישור הפרויקט הזה, זה מה שיהיה. יצביעו אנשים מה שיצביעו אבל צר לי, זה המצב.

מבקש מר שלום וסרטייל: נעם, אני התחייבתי כלפי אשתי בכתובה להזין אותה ולפרנס אותה, אני לא התחייבתי לעשות מחסנים בכרמי הנדיב לאורך כל הימים והשנים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא ביקשתי שתשנה את הכתובה שלך, שלום.

מבקש מר שלום וסרטייל: 10 שנים לקח לנו להכין תב"ע, 10 שנים, ועכשיו אתה חושב שמעל התב"ע אני עכשיו בא? איך יכול להיות? 10 שנים, זה לא הולך ברגל.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: ואמרנו שנעשה את זה בהסכמה, אנחנו העברנו שאנחנו נעשה, גם ישבנו עם ראש העיר ואמרנו אנחנו נעשה בהסכמה, בצורה מסודרת, שלא יהיה איפה ואיפה. אני מבין גם את הראש, לא צריך להיות איפה ואיפה בעיר. אבל אנחנו ניתן פתרונות של אחסון ואנחנו ניתן אותם, אבל לא בכפיה ולא כתנאי להחלטת וועדה. במיוחד שכהנחיה מרחבית היא לא וודאית, היא נפסלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הנחיה מרחבית, זה מדיניות הוועדה. הוועדה החליטה, כמו בלא מעט רשויות בארץ, שכל מבנה חדש יהיה לו מחסן. לא ביקשתי 6 מטר מחסן, ביקשתי 3 מטר מחסן.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: נעם, אמר לך השופט בוועדה, אם אתה רוצה וודאות תעשה תב"ע מחסנים לעיר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 42

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השופט גם אמר, ברחל בתך הקטנה, שמהנדס העיר יכול לדרוש לעשות מחסנים.

נציג המבקש מר קובי שמעוני : לא.

מבקש מר שלום וסרטייל : לא, אנחנו חלוקים על זה.

נציג המבקש מר קובי שמעוני : לא נכון. לא נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר.

נציג המבקש מר קובי שמעוני : השופט אמר שאתה יכול לשבת עם היזם ולהגיע איתו להסכמות לגבי המחסנים. עכשיו, מעבר לזה, ישבנו לפני כמה זמן עוד פעם בנושא הזה ואמרנו, אנחנו מביאים פתרונות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קובי, תקשיב, אני אומר לך, קובי, עזוב, הוויכוח הוא לא בינך לביני וגם לא בין שלום, אני מכבד אתכם, לא רק מכבד אתכם, גם מעריך אתכם מאד. אבל אני נמצא פה בשביל לדאוג לתושבי העיר קריית מלאכי.

נציג המבקש מר קובי שמעוני : גם אנחנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואני חושב שכדי לדאוג לקריית מלאכי אני צריך לדאוג שיהיה אחסנה, כי אני רואה מה קורה כשאין אחסנה. ואני, לצערי הרב, לא יכול לעשות איפה ואיפה כמו שאתה לא תעשה איפה ואיפה בין הילדים שלך ושלום לא עם הילדים שלו. כולם יקבלו את ההחלטות בצורה שווה. ואם אני הולך ודורש, ואנשים שגם כן עמדו על הרגליים האחוריות, בסוף באו ועשו את הפתרונות של המחסנים. גם כן, אני עם כל הכאב להגיד לכם את זה, אתם תעשו את הדבר הזה. אני מוכן לבוא לקראתכם ולהגיד שבגלל איזה או הרבה זמן וכו' וכו',

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, מאחר ועכשיו אתם מנהלים איזה שהוא סוג של דיון והתשריט פחות חשוב, תשימו שנראה כולם אחד את השני. מתנהל פה איזה שהוא דיון שאני מרגישה שאני ב-out, אני שומעת קולות ואני לא רואה אנשים, נעים מאד. התמונה פחות חשובה, חשוב שאנחנו נרגיש שאנחנו בדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, עוד פעם, אני חוזר ואומר, זה אני מדבר. אני אומר שזה לא אמור להיות דיון שאני עושה את זה מול היזם, אבל זה חשוב לי שיבין את הלך הרוח שלי לפחות בהמלצה שלי לתכנית, שאני חשוב לי שאני יכול לקבל, מתוך זה שהפרייקט הזה נמשך הרבה זמן והוא בהתחלה, הדרישה למחסנים הוצגה כהנחיה מרחבית וכו' וכו', למרות שאני חושב שההנחיה המרחבית הבהירה את המדיניות של הוועדה כי הנחיה מרחבית נעשית על ידי הוועדה, כלומר נקבעת על ידי הוועדה, אני מוכן לבוא ולהגיד שבפרייקט הזה, ברבע הזה של הרחוב המסחרי הזה אני מוכן להישאר או להמליץ על התכנית למרות שאין מענה ראוי בעיני למחסנים, אבל בתנאי שהיזם יתחייב שבפרייקטים הבאים שהיזם יעשה בשכונה, שאר הבניינים ייבנו עם פתרונות אחסנה כנדרש. עכשיו הם לא מוכנים לעשות את זה, אז מה לעשות? זה המצב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 43

דף:

מבקש מר שלום וסרטייל: נעם, אני רק רוצה להגיד לך שאתה מתלהב כל כך ממחסנים, אני רוצה לומר לך בירושלים עשו משהו מהסוג הזה, בתב"עות, כל מחסן נהפך לדירה, לקחו שני מחסנים, הפכו אותם לדירה. אז תיזהרו, אל תתלהב כל כך מהנושא של המחסנים, כי הכניסו שם אנשים מתחת לקרקע, מתחת לאדמה והם גרים שם ומשלמים את המשכנתא של מי שגר למעלה. אז לא להתלהב כל כך ממחסנים, אנחנו דואגים לדיירים לא פחות, דואגים להם לחדרים, לעגלות, הם לא מחויבים בתב"ע וכו'. אז בוא נעמיד דברים על נכונם.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: נעם, אין את זה בתיק מידע, אין הנחיה מרחבית, התיק מידע נמצא מולי כרגע, אין שום הנחיה מרחבית. התיק הזה יצא ב-2017, רק ככה לזה. לא היתה הנחיה מרחבית של מחסנים. אני עומד מול תיק המידע, אין דבר כזה. ואני אומר, גם אחרי שהיתה הנחיה מרחבית, בוועדה, מול השופט, היא נפסלה. אחרי זה נתנו בידך את הכוח לשבת עם היזמים. ואנחנו אומרים, אנחנו מוכנים לשבת בכל זמן מולך, מי שתגיד, לנושא המחסנים. אנחנו נותנים פתרונות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: קובי, אפשר רגע להגיד מילה? בוא נקדם את הדיון. דבר אחד מכל מה שנעם אמר פה, שכאילו הפריע לי ביחס שאתם צריכים אולי להתייחס אליו. שבעצם אתה בעצמך מסכים שיו"ר וועדת ערר אמר שנעם יש לו סמכות להגיד איזה פתרון אחסון, אני אומרת, אפילו הדבר המינימליסטי שאנחנו שנינו מסכימים עליו, אנחנו ואתם. שלמהנדס העיר יש סמכות להגיד לך מה פתרון האחסון הראוי למבנה הזה, לשבת איתך ולהגיד לך כך אני רוצה לראות אחסנה, זאת אחסנה שנותנת מענה. רגע, אמר פה נעם משפט, הוא אמר אני לא רואה פה פתרון אחסון לצרכי התושבים, זו ההמלצה שלו. עכשיו אולי תציג מה פתרון האחסון שכן אתם טוענים שקיים לגופו של עניין בתיק הזה. מה פתרון האחסון שאתם מציעים למבנה, לבניין, לבניינים, אני לא, יש פה שלושה בניינים, נכון? או שניים.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: אני אומר, במגרש הזה מתוך 208 יחידות דיור יש 139 מחסנים פרטיים לדיירים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איפה הם המחסנים, באיזה קומה?

נציג המבקש מר קובי שמעוני: חלקם במרתפים, חלקם בבניינים, זה מפוזר על כל הפרויקט. מעבר לזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אולי תפרט יותר, קובי, תרד יותר קצת לפירוט.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: אני לא נמצא עם נתונים מדויקים, אבל יש בערך,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גודל של מחסנים, תתייחס גם לגודל.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: יש 100 ומשהו מחסנים בגדלים של בין 5 מטר ל-8 מטר גם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: יש פה הרבה יותר מבחינת מטראזים של מחסנים מאשר 3 מטר לדייר. דבר שני, יש חדרי אופניים, יש חדרי עגלות לכל בניין ובניין. יש מועדון דיירים בכל בניין ובניין. זאת אומרת יש מרחב ציבורי שנותן גם פתרונות אחסון. עכשיו, כל הדברים האלה ביחד, אם אני לוקח ואומר האם במוצע לכל דייר, במוצע, יש 3 מטר אחסון? כן, במוצע כן. האם לכל דייר יש מחסן 3? לא, אבל במוצע יש 3 מטר אחסון. אז יכול להיות שאותו דייר שיש לו מחסן פרטי, אז הוא לא ישים את האופניים שלו בחדר עגלות או את הדברים שלו, ישים אותם במחסן הפרטי. מי שאין לו, יש לו חדר עגלות, יש חדר אופניים, יכול לשים שם. זאת אומרת פתרונות אחסון,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 44

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, אתה יכול להגיד כמה הגודל של חדר עגלות וכמה הגודל של חדר אופניים?
- נציג המבקש מר קובי שמעוני : אל תתפסי אותי במילה, בערך 20 מטר מרובע.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : המתכנן שלך יושב פה? מי זה שם?
- נציג המבקש מר קובי שמעוני : אלעזר. אני מעריך את זה כ-20 מטר, בערך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ובאיזה קומה זה נמצא מחסן עגלות והאופניים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, את יודעת שגם בפינוי בינוי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, נעם, שניה רגע, תן להם להציג, אחרי זה תתייחס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם בפרויקט פחות כלכלי אנחנו דורשים את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שיתכבד, אם יש מחסנים של 6 מטר שיפצל אותם לשניים.
- נציג המבקש מר קובי שמעוני : אז אני רק אומר לגבי תמ"אות, בתמ"א אתה צודק ב-100%, בתמ"א לוועדה יש הכל כי שם אתה גם נותן את היחס פינוי בינוי. פה אתה לא נותן לי יחס פינוי בינוי, יש לי תב"ע מאושרת, אני לא צריך ממך, יש לי תב"ע מאושרת, אני עובד על פי תב"ע. בפינוי בינוי אתה מעניק זכויות, זה עולם אחר לגמרי. אני לא תמ"א.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל יקירי, יש לך זכויות.
- נציג המבקש מר קובי שמעוני : אני לא רוצה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יכול לתת מחסנים של 3 מטר מרובע לדירה. אז למה אתה לא נותן?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, קובי, הבנו את הרעיון, בסדר? אנחנו נגיד את מה שאנחנו חושבים, זהו, שלום על ישראל.
- עורך הבקשה אדר' אילן מושהיוף : אתם מעוניינים שאנחנו נציג את התכנית ושנאנחנו נראה לכם את המקומות שאנחנו מציעים פה אחסנה ובכל קומה ואת הנושאים של הדיירים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לכם 105 מחסנים בתת הקרקע ויש לכם עוד בבניינים,
- עורך הבקשה אדר' אילן מושהיוף : בכל קומה יש לנו מחסן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בבניינים של ה-12 קומות יש לכם מחסן של 4 מטר לקומה ששם יש 4 דירות. זאת אומרת שזה מחסן של מטר לדירה. מטר ברוטו לדירה, אתה מבין את המשמעות של הדברים. זאת אומרת שבן אדם, בשביל להיכנס לשם, יכול להכניס אולי את הכיסאות כתר פלסטיק שלו. עכשיו, אם לפחות היה לי 8 מטר מרובע למחסן קומתי, זאת אומרת שבן אדם יהיה לו 2 מטר ולא 3 מטר, אם אתה עושה מחסן אחד משותף, אני יכול לרדת ל-2 מטר לזה. אז תעשו לי בקומות 8 מטר מחסן, זה דבר שאני יכול לחיות איתו. אם יש לי מחסן משותף של 8 מטר לארבע דירות אני יכול לחיות עם זה. אבל בטח לא 4 מטר, מה זה 4 מטר? מה זה מקלחת?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 45

דף:

נציג המבקש מר קובי שמעוני: נעם, מבחינתנו, אמר לך שלום בצורה הכי ברורה, אנחנו לא יכולים להתחייב, אנחנו מוכנים כל הזמן לבוא ולשבת ולטכס עצה איך לתת פתרונות אחסון. להתחייב, זהו, אנחנו נתתי את דברינו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, תשחררו את זה, נעם, יאללה, הבנו את הרעיון, מצוין.

נציג המבקש מר קובי שמעוני: תודה רבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה לכם.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: אני רוצה רק להתייחס, קודם כל אנחנו נרצה שהסקר האקוסטי יעבור גם אלינו, לבחינת סקר אקוסטי מקדמי, זה גם יבחן כמובן בשלב כשהיתר יגיע אלינו. אנחנו צריכים להיות פה חלק גם מגיליון הדרישות, מאחר שגם יש פה עירוב שימושים, מסחרי ומגורים, גם יש פה חניון תת קרקעי, ששוב, זה ניקוזים ואוורור, אז זה לגמרי חלק מגיליון הדרישות שיעבור דרכנו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו כמובן שנעביר אלייך.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: מעולה. וגם את הסקר האקוסטי המקדמי, שנוכל לראות אותו ולבחון.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בסדר, ברגע שנקבל אותו נעביר אלייך.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: בסדר גמור.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני רוצה להתייחס לסיפור הזה של המחסנים. אני אומר את זה ואמרתי את זה גם בסיפור של ניסנוב ואני לא זוכר בעוד איזה סיפור אמרתי. אנחנו בהחלטה הזאת, ממתי שקיבלנו אותה ועתידיית אני מבין למה היא רלוונטית, למה היא הגיונית. כל קבלן שפנינו אליו עד שהוא הכין את התכניות, כולם מתפוצצים מההחלטה הזאת. צריך כבר להבין, למה זה קשה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, אתה מתפרץ לדלת פתוחה, אני אמרתי לו את זה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, תן לי לדבר, נעם, אני אומר ל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שאין לי בעיה להמליץ,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל שיתחייב שבבניינים הבאים יעשה את זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, לא, עם כל הכבוד, לא להם ולא לניסנוב, אתה לא עושה טובה. מכיוון שהם הוציאו דף מידע, הוציאו את הכל לפני ההחלטה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדף מידע שלהם, אדוני הנכבד, בדף מידע שלהם היה כתוב לעשות מחסנים, אתה לא יודע, אתה אומר דברים לא נכונים. בדף מידע שלהם היה כתוב לעשות מחסנים, רק זה היה כתוב כהנחיות מרחביות. ועובדה שהם ניגשו לוועדת ערר. וועדת ערר אמרה להם אוקי, זה לא יירשם תחת הנחיות מרחביות, זה יירשם תחת הנחיות מהנדס



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 46

דף:

העיר, אז שלא יגיד שלא היה להם. היה להם את זה בצורה מסודרת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני לא אמרתי, הוא לא אמר לי כלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אני אומר לך, אני יכול לאשר להם בבניין הזה, גם ניסנוב הוסיף מחסנים לבניין שלו, גם ניסנוב עשה את זה. ואם ניסנוב עשה את זה, על אחת כמה וכמה אדון שלום וסרטייל שהוא קבלן הרבה יותר מבוסס מניסנוב יכול לעשות את זה, נקודה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בניסנוב ברוך השם, אני הייתי מעורב בכל הסיפור ואנחנו היינו אצלך. ובסופו של יום זה הסתדר, לא יודע, מאלוקים זה הסתדר. אבל אתה ראית בדיוק כמה הדבר, כמה החלטה הזאת, בדיעבד אני מדבר, לא מעכשיו וצפונה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא מוכן להתחייב על הבא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שניה, מהנדס העיר, תן לי לדבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא מוכן להתחייב על הבא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, אין בעיה, תביאו את זה להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול להגיד מה שאתה רוצה, אני אמרתי לך, אני לא מאשר. כל עוד אין התחייבות שלפרויקטים הבאים זה יהיה, אני לא ממליץ.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: 100%, תביא את זה להצבעה, מצוין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא המלצתי, אני לא ממליץ כרגע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, שניה רגע, אני אקטע אתכם. תראה, מה ששמעון אמר לגבי הסוגיה הזו יש בה צדק, אבל מה כן, שמעון, מה שאומר המהנדס, הוא אומר גם משהו נכון. הוא אומר אין בעיה, מה שהגשנו עד עכשיו באמצע הדרך, הוא צודק, הקשינו עליו, אני הולך איתו בקרי, אני אתן לו. אבל להבא, גם הוא אמר הוא רוצה לשבת איתנו להבא איך לסגור את זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שב איתו, אתה צודק. אתה בסופו של יום מביא לו היתר לבניינים הבאים, אתה מביא לו היתר. מעכשיו תוציא לו מכתב שבבניינים הבאים אתה רוצה, זה מה שאתה רוצה למחסנים. תתדיינו. לא 8 מטר, 4 מטר. אבל עכשיו, אחרי שהוא הכין את התכניות, שאנחנו לפני שנתיים, אני זוכר את זה, כי נעם רצה הסתכלות על כל השכונה, סבה, הכל בסדר, הכל נורמלי. אבל מספיק, הקבלנים האלה מכינים תכנית, מגיעים להיתר, מגיעים לא יודע לאיפה, בסוף מסתבר שהם צריכים, והם כולם מתפוצצים, אין אחד שאומר יאללה, הבנתי את הרעיון. אין אחד. מעכשיו וצפונה ברור לי, מעכשיו וצפונה פרגולות, ברור לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתה אומר תכין מסמך, למה הוא לא מוכן לחתום על מסמך כזה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוא לא יכין לך, למה שהוא יכין לך? תשב איתו אחרי ההיתר, אחרי החלטה הזאת, תשב איתו על הבניינים הבאים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, נעם,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה הבעיה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, סליחה רגע שמעון, כמה דברים אתה צריך לציין אותם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 47

דף:

פה לפי דעתי. מה שאתה אמרת אתה צודק, מצד אחד היו לו כבר בעבר מחסנים, הכל היה רשום אצלו, זה בסדר. המרחביות הלכת, סידרת, הלכתם בדין ודברים שניכס, התקדמתם. אתה יכול, כמו שאומר עכשיו שמעון, אין בעיה, מהיום והלאה מה שסיימת עכשיו תהיה בריא, להתראות. מהפעם הבאה אין,

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מהדף מידע אתה כבר לא נותן לו את השלכיות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא רוצה, שלא יבנה, בעיה שלו כבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, הוא לא אומר את זה, הוא אומר בוא, אני מדבר איתך, חשוב לי, נתתי שטחים ציבוריים, נתתי space עם מקומות לציבור, למועדון כזה נתתי, הוא אומר נתן. מעכשיו וצפונה שישב איתו, אומר לו אני בא לשבת איתך. אנחנו מכירים את שלום, מכירים את קובי. אנחנו מכירים אותם, למה עכשיו, דקה 90, למה אנחנו צריכים לגרום לאנשים את המתח הזה שמדובר פה במיליונים למה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא דקה 90. שנתיים זה דקה 90?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם,

חבר הוועדה מר שמעון חזן : רוצה, תביא את זה להצבעה, סבבה, תביא את זה להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, לפני שאני מביא להצבעה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא מצביעים, אני רוצה לשאול אותך משהו, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה להגיד משהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה לשאול אותך משהו, נעם, סליחה בבקשה. מה שאתה אמרת, שאתה רוצה שהוא יחתום והלאה ימשיך. אתה צודק, אתה צריך את המחסנים, זה חשוב לתושבים. כמו שלא ויתרנו בפינוי בינוי, כל תושב יקבל מחסן שזה משהו לגיטימי ומבחינתי נצרך, זה אחד. שתיים, תכתוב עכשיו גם בוועדה, תוציא עכשיו מבחינתך בפרוטוקול, אני מאשר, כמו שאמרת, אני מוכן לאשר לך ונשב. אני מאשר, להבא, לא תקבל לא דף מידע, לא שום דבר אם אין את האפשרות מבחינתי, את המוצא של המחסנים זהו, מעכשיו אתה כותב את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא אני אגיד לך מה הולך לקראת. עידית ואני ישבנו עם עורך הדין, היועץ שלהם, איך קוראים לו? עידית, איך קוראים ליועץ שלהם? זה שהיה ראש העיר של שדרות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, בוסקילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוסקילה. ישבנו עם בוסקילה ועם קובי שמעוני ואמרתי להם מה שאני אומר עכשיו, וקובי אמר לי אני לא אתן לך מחסן לכל דירה בבתיים הבאים, אנחנו נלך אז לוועדת ערר, ככה הוא אמר. והוא אמר אם תגישו תבי"ע, אני אגיש לכם התנגדות לתבי"ע. הוא לא מתכוון לעשות את זה. אז זה שאני אכתוב את זה עכשיו בפרוטוקול זה לא יעזור שום דבר. אתה נכנס בצורה בהירה עם ראש מבין כל מה שקורה, מה הולך להיות הבא. תחליטו אתם. אנחנו יכולים עכשיו ללכת איתו, אמרתי לו לך עכשיו, אתה לא מוכן, לך לוועדת ערר. נכון עידית מה שאני אומר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 48

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, אין בעיה, תביאו את זה להצבעה, סבבה, הבנו. אתם לא רוצים להבין את הרעיון אז סבבה. ראש העיר, תביאו להצבעה בבקשה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, אני רוצה להגיד כמה דברים, אני רוצה רגע להתייחס. אני רוצה שתשימו לב וגם שהחלטה שלכם, כל החלטה שתהיה, שתהיה מנומקת. יש החלטה על מדיניות של הוועדה. עכשיו, לדעתי החלטה על מדיניות וועדה התקבלה במליאה, לא במשנה, נכון? אני לא טועה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, במליאה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני לא זוכרת, אני צריכה לבדוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב במליאה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נדמה לי שזה נקבע במליאה. עכשיו יש החלטה על מדיניות שקבעה ועכשיו בעצם מבקשים לסטות מאותה מדיניות. כי בעצם הבקשה נכון להיום לא עומדת במדיניות של הוועדה, היא לא עומדת בדרישות הוועדה. לכן אם אתם מחליטים לאשר את הדבר הזה, אז תנמקו למה אתם מחליטים לסטות מהמדיניות. מדיניות היא לא חוק. אבל בכל זאת זה לא נראה טוב, מחר מישהו ירצה להסתמך על החלטה כזאת שבעצם סטיתם מהמדיניות שלכם, זה דבר אחד. דבר שני, לגבי הדרישה של נעם שבעצם בואו, אני ממליץ לאשר ובלבד שהוא יחתום בעתיד. נעם, אני מכבדת את ההגינות של היזם, אבל אני לא בטוחה שאם הוא היה מאשר דבר כזה היינו, גם אם הוא היה מצהיר, ההצהרה הזאת משפטית היא חסרת תוקף. כי כל היתר לגופו ואי אפשר להתנות את ההיתר הזה באיזה שהיא התחייבות עתידית לדברים אחרים. העניין הוא עניין תכנוני. או שאנחנו אומרים, ונעם תהיה פה קשוב, זה חשוב, זה לא בגלל שיש מדיניות של וועדה אני לא מאשר את התכנית כי זה לא עומד בדרישות הוועדה, אני לא מאשר את התכנית, אני לא ממליץ, כן? כי אין פה פתרון אחסון. ובעצם אני רוצה שיהיה פה גם דיון האם הוועדה רואה שיש פה פתרון אחסון? או שאם נעם אומר, זה לא פתרון, אז בסוף גם לשיטתם, כמו שאמרת, לנעם יש סמכות להגיד אני ממליץ לדחות את הבקשה ללא קשר, כי אין פה פתרון אחסון אמיתי, כי תהיה פה בעיית אחסון לדיירים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: דבר נוסף זה שקודם דחינו את הבקשה ועכשיו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, שירה, הוועדה אמרה אני רוצה לראות פתרון אחסון כמדיניות בתמונה של מחסן לכל דירה, כי היא חושבת שרק זאת הדרך לפתרון אחסון. יכול להיות שכשזה יגיע למבחן אצל יו"ר וועדת ערר הוא יגיד זו החלטה שרירותית, זו החלטה שהיא לא בהכרח נכונה, יכול להיות שיש פתרונות אחרים, אני לא יודעת. אבל יש פה איזה שהוא משהו שאתם לכאורה הולכים לאשר למרות שאתם בכלל, שנעם אומר לכם אני לא רואה פה פתרון אחסון, אלא אם כן נעם, תקן אותי אם אני טועה. צריך להיות דיון לגופו של עניין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מבחינתי זה לא פתרון, אני הסברתי למה. כי לתת 4 מטר ל-4 דירות, אז מה, כל אחד יקבל חצי מטר? הרי צריך להיות שטח מעבר ביניהם, מה יעשו, מה זה ארון? ארון יש להם במזווה, מה אפשר לשים?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, אני רוצה להעיר משהו. את צודקת במיליארד אחוז לגבי מדיניות. את צודקת במיליארד אחוז. אם הקבלן הזה היה בא היום, מקבל בדף מידע שלו מחסנים ואנחנו חס ושלום מגנים עליו לא לעשות מחסן לתושבים, את צודקת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, אז תחליט שאתה מוותר על אחסון,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 49

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שמעון, הוא קיבל את זה בדף מידע, אתה לא מבין?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שמעון, תהיה שניה איתי, אני לא אומרת שמה שהוא אומר הוא לא צודק.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא קיבל את זה בדף מידע, שמעון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : עזוב, מהנדס העיר, נו עזבו, תעזוב, מהנדס העיר, אני גם אמרתי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה הנימוק שלך.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, אני גם אמרתי לך לפני, לא קשור לכרמי הנדיב, גם בניסנו, בכל העולם, ממתי שקיבלנו את ההחלטה וצפונה, אני מתחנן אליך, ואתם ממשיכים, ממשיכים, לעמוד על הרגליים האחוריות עם ההנחיות המרחביות האלה. חבל שלא הוספנו את זה שזה מעכשיו וצפונה בהחלטה, זו טעות שלנו. היינו, לא יודע,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, ממילא זה לא יכול להיות חלק מהנחיות מרחביות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זהו, מספיק מה. בן אדם שנתיים עובד על תכנית, עכשיו נפיל עליו לא יודע מה, באמת, קצת היגיון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שמעון, הוא קיבל את זה, אתה מטעה, אתה טועה ומטעה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני מטעה, סבבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה לא דובר אמת, סליחה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, אני לא דובר אמת. ראש העיר, תביא להצבעה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שניה, שניה, שמעון, אני רוצה, דיון כזה מעמיק, עתיד של העיר, צריך להתמודד איתו. רגע, שניה עכשיו. שניה. עידית, אני יכול לפתור את הבעיה הזו מת שאתה מוציא לו דף מידע מהיום והלאה ולהגיד א', ב', ג' וזהו?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אתה יכול. אבל אני אומרת לך שאני לא מבטיחה לך שאם זה יגיע לבחינה של וועדת ערר או משהו, מאחר וזאת לא הוראה תב"עית אלא זאת הוראה שאתה אומר, מה אתה בא ואומר, אתה אומר פתרון אחסון אמיתי לדירה זה ש-6 מטר לדירה. זה קצת שרירותי, יש בזה משהו שרירותי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 3 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה? מי אמר 6 מטר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סתם אני אומרת, 3 מטר. בסדר? 3 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אבל תקשיבי, סליחה שאני קוטע אותך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, ללו, שניה, שניה. אני לא יכולה להבטיח לך שזה יעבור מבחן, זה משהו שהוא טעון. אתה יכול להוסיף, חשוב שזה יהיה בדף מידע. זה צריך להיות חלק מדף המידע. להבטיח לך שאם יהיה על זה ערעור בהליכים, הכי בטוח שזה יהיה כתוב בתכנית. זה הכי בטוח, מה שנקרא לעשות תכנית מחסנים לכל העיר, לדרוש את זה בתב"עות מכאן והלאה, זה נקרא,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 50

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רעיון טוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הכי בטוח, הדרך הכי בטוחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל ללו, אם הם ילכו לוועדת ערר והם יגידו אנחנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, נעם, נניח לעשות תב"ע לוקח זמן. נכון להיום, נכון, צריך להוסיף את זה כחלק מדרישות בדף המידע. כמו אשפה, כמו כל מיני דברים שמופיעים בדף המידע. שוב, אני לא אומרת שאם מחר הבקשה להיתר תגיע לדיון בוועדת ערר, אני לא יכולה להבטיח שוועדת ערר תחליט אחרת, כי וועדת ערר יושבת כמו וועדה מקומית לתכנון ובניה. אתה מבין מה שאני אומרת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראי, מה שאני אומר, עידית, מה שאומר נעם קודש קודשים, מה שאת אומרת קודש קודשים, אני אתכם, אני חושב שזה תהליך שעשינו אותו כדי להביא חוזקות לעיר הזו. כמו כל עיר חזקה שאני הולך לבניינים, אני רואה מחסנים, אני רואה הכל מסודר. אני הצעתי אז לחבר'ה, כשישבנו אני ונעם, אין בעיה, קשה לך לתת לכל דירה 3 מטר, אין בעיה, תן לי בלובי של כל קומה, תן לי את המטראז' הזה. כמו שעשה יעקב וקנין בבניינים שיוצאים מקריית מלאכי, איך קוראים לבניינים האלה? בן אהרון. אז הוא לא עשה לכל דירה, אבל בלובי של כל קומה הוא נתן להם מחסנים, אז זה נראה נורמלי. אני לא רוצה את המחסנים שיהיו לי למטה, ההוא רוצה לאופניים שלו, רוצה לשמור שלא יגנבו לו, ההיא העגלה שקנתה לילד שלה, כי זה ילד ראשון שלה בעולם, קנתה לו ב-10,000 שקל עגלה יפה, היא לא תשים אותה שם, בואו נחיה את המציאות. יש היום עגלות לילדים, כמו מרצדס היא עולה. יש עגלות לילדים שעולים 50,000 שקל. אז לא יניחו את זה עם כולם, אבל מה כן, כמו שאמר נעם, זה תהליך שנעשה כבר באמצע הדרך, אין בעיה, אנחנו מאשרים. כמו שנעם אמר. אבל אני מוציא בדף מידע, אין בלי מחסנים, אתה רוצה לובי, כן, אין למטה, לכל לובי יהיה מחסן או לכל דירה, זו ההחלטה שתהיה לנו מבחינתי, על זה אנחנו לא מוותרים לאף אחד. כמו שלא ויתרנו בפינוי בינוי, לא מוותרים גם לזה. אבל עכשיו כשהתהליך הזה נעשה באמצע, כמו שאמר נעם, אפשר ללכת עם זה, איך אומרים, בדרך המלך. להבא אין דבר כזה. זהו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, תביא להצבעה.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: אני רוצה רגע להעלות עוד נקודה. לגבי הניקוז. אמרתם שהניקוזים בעצם יעברו לשצ"פ מהמתחם הזה. עכשיו, מי יבטיח שלא תהיה הצפה של השצ"פ?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא הבנתי, מה לקחו?

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: הניקוזים. אני מבינה שהניקוזים מהמתחם הזה בעצם יעברו לשצ"פ, בחלק האחורי שם, שנמצא בחלק האחורי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, רגע, אתם אומרים לי משהו חדש, אני לא יודע במה מדובר בכלל.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: זה מה שהם הציגו בפרויקט, על זה גם נעם דיבר מקודם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא שמעתי על ניקוזים שום דבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני גם לא שמעתי. נעם, דיברת על זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 51

דף:

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : אתם לא דיברתם מקודם, מבחינת גינון,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, לא שמענו ניקוזים.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : לא.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : אז מה הולך להיות, מה ההשקיה של השצ"פ
הזה שם מאחור?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אני לא יודעת. נרדית, שלחתי לך את חוות הדעת המקדמית
למייל, אם את יכולה לעבור עליה בינתיים לגבי זה שהם שמו את כל המערכות הטכניות
מקדימה.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : אני צריכה להעביר את זה לאיש אקוסטיקה
שלנו. אבל אני רוצה להבין, רגע, אני רוצה רגע להבין נקודה חשובה. לא יועברו שום ניקוזים
מהמתחם הזה לשצ"פ האחורי שהם עשו אליו מעבר,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אנחנו לא יודעים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : נראה לי, סליחה שאני קוטע אותך, זה משהו, משפט הכי
חשוב עכשיו אבל בואו נדבר כללית. אני מבחינתי אני רואה את התהליך הזה כרגע לגבי
המחסנים. יש הרבה דברים פה שלא נשמעים עכשיו הגיוניים, בואו נעשה דיון אחר, בואו נאשר
לו את המחסנים שלא יתעכב. מה שצריך דברים אחרים בואו נשב עליהם עוד דיון.

חבר הועדה מר שמעון חזן : יאללה, ראש העיר, תביא להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ללו, מה זאת אומרת? הוא לא בונה פה בחלקים, או שהוא
מקבל החלטה לאשר או שהוא מקבל החלטה לא לאשר. אי אפשר להגיד לו אני מאשר לך את
המחסנים ולא מאשר לך,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : נעם, נעם, סליחה, כמו שהורדנו מסדר היום עכשיו על
התכנית הקודמת, נוריד מסדר היום את זה שלא יתעכב, אבל לגבי המחסנים נאשר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אי אפשר, ראש העיר, אם אתה מוריד מסדר היום אז כל
הבקשה יורדת מסדר היום.

חבר הועדה מר שמעון חזן : לא, אבל מי אמר שיש בעיה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אני אפילו לא הגענו לדבר על ההקלות, נעם בכלל לא הציג את
ההקלות שהם מבקשים. אנחנו רק דיברנו למה דחינו פעם קודמת ואם דחינו פעם קודמת ואתם
כן רוצים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז איך הוצאתם אותו מזה, אז למה לא הצגתם את ההקלות?
שתהיו בריאים.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : שאלה טובה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מה, זה תכנית שאתם צריכים לשבת איתו יומיים נראה לי,
מה זה הגיוני מה שקורה פה עכשיו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אציג לכם את ההקלות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 52

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל למה לא דיברת על ההקלות לפני כן?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זו הסיבה שזה גם מגיע לוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה, אני אגיד לכם מה ההקלות. בסדר: קודם כל, אני הסברתי את זה אבל זה לא היה כאילו המהות של העניין. כי דיברנו כבר על הדברים האלה ודנו בהן ואתם אישרתם את זה. בעיקרון תכנית הבינוי שלו, במגרש הזה צריכים להיות 5 בניינים. הוא הפך את זה ל-4 בניינים והוריד בכמות יחידות הדיר. למה הוא עושה את זה? לא בגלל שהוא רוצה לרווח לאנשים, אלא כי הוא רוצה לא לרדת לשתי קומות חניה אלא רק חניה אחת כדי שזה לא יהיה לו לא כלכלי. בסדר? עכשיו את הבניינים האלה, מה שהוא עושה, הוא משנה את ה-4 בניינים האלה בצורה הבאה: קודם כל בניין מספר 2, יש את שני הבניינים שבאמצע, הוא מבקש שזה יהיה בגובה 48 מטר במקום 45. בניין מספר 3, 49 במקום 45, בסדר: שמותרים לפי התב"ע. הוא מוסיף בשני הבניינים האלה 3 קומות. זאת אומרת היה שם 9 קומות, קרקע + 9, הוא עושה קרקע + 12. בסדר? שני הבניינים בקצוות, הקרקע + 22 קומות והקרקע + 8 הם נשארים כמו שהיו, בסדר? הוא משנה, היה שם בתב"ע, זה אגב תב"ע שהם עשו אותה. היה שם שגודל חנות מרבי יהיה 200 מטר. הוא ביקש לא להגביל ל-200 מטר אלא לבנות הכל מסחר אחד, ואחר כך לפי הסוחרים שלו או הקונים הוא יחלק את החנויות בסדר גודל, גם על זה דיברנו. והדבר האחרון שכן הצגתי לכם אותו, שהוא מבקש שהמערכות הטכניות, במקום שיהיו אחורנית לכיוון הפארק, הוא שם אותן קדימה לכיוון הרחוב, בסדר? מעל המסחר. זה הכל. שזה, אמרתי לכם שהוא הגיש עכשיו את הדוח האקוסטי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומה דעתך על כל הבקשה שלו, מה דעתך על ההקלות, נעם, מה ההמלצה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אין לי בעיה עם ההקלות האלה, הדבר היחיד שיש לי בעיה איתו זה הנושא של כמות המחסנים. אני חוזר ואומר, אני בגלל הסיטואציה הזאת לא ממליץ, אבל בבקשה, תצביעו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אבל לא הבנתי מה לגבי השטחים הירוקים, הוא לא שינה שום דבר מהשטחים הירוקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא שינה שום דבר, זו היתה אז, לי אין עם זה בעיה שהגינה תהיה, אני די אדיש לזה. אני אדיש מה שנקרא. בדרך כלל,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יש שצ"פ מאחורי הבניין הזה, הוא אמר בתשובה שלו, מאחורה יש שצ"פ של 7 דונם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל גם היה פעם קודמת ובכל זאת דחינו, בשביל זה אני אומרת, צריך לנמק למה אנחנו עכשיו כן רוצים לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תגיד לי, למה ניסנוב יש לו דירות גן עם גינות לכל אחד, כשמעבר לכביש יש לו שצ"פ יפיפה? כל גבעת הסביונים, כל השצ"פ לאורך? מה זה קשור עם יש שצ"פ? אולי אנשים לא יעשו גינות וילכו לשצ"פים שהעירייה עושה, למה צריך גינות? למה צריך לראות ירוק בעיניים? אבל זה תחליטו אתם. אני מבין את הכוונה שלו, בגלל שיש שם מסחר הוא רוצה שכל החניות שבאות למסחר, תהיה חניה עילית. וכל מה שלמטה, כאילו בחניות למטה זה חניות למגורים. זה הרעיון שלו, אני יכול להבין את ההיגיון מאחורי זה ולכן אני אדיש להחלטה שלכם בנושא הזה. יש לי דברים לפה ולפה ומה שתחליטו זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מה שאמרת כרגע בקשר לאקוסטיקה, לגבי כל מה שהוא רוצה להניח לא מאחורנית, מלפנים, את כל מה ששייך למנועים, הדברים האלה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 53

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : תגיד לי, מה, הכל יהיה מלפנים? כל מה שקשור למזגנים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, הוא עושה שם מסתור, לא יראו את זה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מה זה המסתור הזה? מה זה מסתור? אבל מה עם הרעש והגזים והלכלוך והתיקונים שיבואו לתקן שם, הכל יהיה מלוכלך שם בחזית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז עוד פעם אני אומר לך, בסדר, אתה יכול לא לאשר את זה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, אבל אני שואל אותך, כי אתה מהנדס, אני לא מהנדס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא יודע, אנחנו נקרא את חוות הדעת האקוסטית.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, אני שואל משהו אחר, עזוב אקוסטיקה. אני שואל עכשיו שאלה פשוטה, אתה מציג לי עכשיו מנועים, כל מה שצריך בחזית, הרעשים, הגזים, להחליף מנוע, שמנים על הריצוף בחזית, מה זה נראה לך בסדר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא בחזית, ללו, זה מעל המסחר, זה בגג של המסחר. מי שהולך ברחוב לא רואה את זה, לא חווה את זה, זה לא ילכלך את החזית. זה בפנים על הגג של המסחר. אני אראה לך, אם אתה רוצה שאני אראה לך חתך.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, בסדר, אם זה על הגג של המסחר וזה לא מפריע לדיירים שמלמעלה או שאין שום שייכות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא מפריע. הוא עשה הפרדה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אם זה בסדר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא יודע אם זה יפריע או לא, אני אומר לך, הוא שלח עכשיו חוות דעת, נקרא את זה.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : את חוות הדעת אני אעביר לאורי, מנהל מחלקה איכות אוויר קרינה ורעש, לבחינה שלו שיגיד אם יש פה בעייתיות או לא.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : ומה בקשר לניקוזים שעלתה הסוגיה הזו עכשיו?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אולי נוריד את זה ונגיד שקודם יעבירו תכנית לחוות דעת מקדמית של איכות הסביבה? גם לגבי הניקוזים של המרתף וגם לגבי הסקר אקוסטי הזה.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : אני רוצה, מאחר והוא גם עושה מעברים לשצ"פ האחורי, והוא כן לדעתי הזכיר את הנושא של הניקוזים, אני רוצה רק להבין טוב, טוב אם לא הולכים להיות ניקוזים לשצ"פ האחורי שיש לו. זה מאוד חשוב כי זה יכול להיות הצפה, יכולים להיות שם, לא ברור מה האיכות של הנגר, במיוחד שגם יש אזור מסחרי. אז זה קריטי.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אז זה צריך לבדוק לגבי הסוגיה של הניקוזים, זה מאוד חשוב, כי אם יהיו הצפות שם אז כל הפארק הזה לא שווה בכלל.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב : נכון.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : וכולם יבואו בטענות אלינו, לא יבואו בטענות לקבלן כי אנחנו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 54

דף:

אשרנו את זה בסוף. אז זה נבדוק, לא נדבר על זה כרגע עד שנקבל דוח מסודר. שתיים, לגבי ההקלות שאמר נעם, כי הוא רוצה בסוף בסוף שהחניות יהיו עיליות ולא לבנות עוד מרתפים. אז המרתף שקיים כרגע זה בשביל הדיירים ולא בשביל המסחר, ככה אני מבין נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שתיים. ושלוש, היו צריכים להיות חמישה בניינים, אז כמה היה בבניין החמישי שהוא ביטל אותו, כמה קומות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם כן משהו, 9 קומות אם אני זוכר טוב. אבל הוא בסוף עושה נדמה לי 16 דירות פחות ממה שהיה לו מותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה, בסוף הוא לקח את הדירות האלה לבניינים האחרים, אז הוא לא הוריד בניין שלם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא הוריד כמה דירות, נדמה לי שהוא הוריד 16 דירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבנתי. טוב, בסוף אנחנו מבינים שבסוף בסוף אנחנו, כל הבניינים שם יהיו למעלה וגורדי שחקים וזהו, אז אין חניות תת קרקעיות שם באזור בכלל כרגע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, יש חניה תת קרקעית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל קומה אחת, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קומה אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, טוב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אז לא הבנתי, יורד מסדר היום הבקשה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איזה בקשה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זאת, של כרמי הנדיב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עד שיהיה אישור של איכות הסביבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: של איכות הסביבה רק הורדתם, והאקוסטיקה שתבדקו אתם אמרתם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני רושמת הבקשה יורדת מסדר היום עד לקבלת אישור מקדמי של איכות הסביבה לעניין ניקוז המרתף. ומה עוד אמרנו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, אתה מוריד את זה מסדר היום?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: למרתף וחוות דעת אקוסטית.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: ניקוזים של המסחר, לא רק המרתף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שירה, תתנו את זה בדבר הזה, בהסברים האלה, לא להוריד



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 55

דף:

את זה מסדר היום, למה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני לא דוחה, אני מורידה את זה, כדי לקבל, איך אפשר לקבל החלטה אם אתה לא יודע מה הולך לקרות בבניין?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא דוחים את זה, (נשמע מקוטע).

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אם תהיה לנו תשובה לישיבה הבאה שהכל תקין, מביאים את זה שוב, ואז אתם כבר יודעים את הנושא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה? אלוהים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, בסדר גמור.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל אין מה לעשות, שמעון, אתה רוצה להחליט ככה כשאתה לא יודע מה הולך לקרות שם עם הניקוזים?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל אתם הבאתם את זה עכשיו לפה, כאילו מה, לא ידעתם שצריך אקוסטיקה? לא מבין את הקטע הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא לא הביא. שמעון, הוא לא הביא, הוא לא הביא את הדו"ח.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא הביא, אל תביאו את זה, מה דנו על זה עכשיו שלוש שעות, שישביה הבאה נדון על זה עוד פעם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה, אבל שמעון, לא רצו לפסול לו את זה כי יש דברים חשובים שהוא צריך אותם עכשיו, האקוסטיקה וזה, זה יכול לחכות לו גם עוד חצי שנה, זה לא יעכב לו את העבודה. אם לא היית מעלה אותו עכשיו זה היה מעכב לו את העבודה. בגלל זה הם העלו לו את זה, לא רצו לעכב אותו. זה היה העיקרון, בשביל מה עיכבו? כל הכבוד שלא עיכבו. קודם כל לא לדחות אנשים סתם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, נושא הבא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עכשיו מה סגרתם בקשר למחסנים? מה החלטתם?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אה נכון, נעם, מה עם המחסנים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו הולכים על זה, כמו שנעם אמר, מאשרים את זה עכשיו, להבא בדף מידע, אם אין מחסן,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר לאשר את זה עכשיו, אם הבקשה יורדת מסדר היום אז בדיון הבא אפשר יהיה לאשר את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, מה זה שייך?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר לאשר חצי תכנית. חצי בקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה, מה זאת אומרת?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו אנחנו לא יודעים מה קורה עם הניקוזים ולא יודעים מה קורה עם הרעש, עם האקוסטיקה של המתקנים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 56

דף:

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל שירה, תתנו את זה בהחלטה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל שירה, מה את עושה עכשיו? בגלל הדברים האלה, שאת יכולה לקבל אותם בעוד חצי שנה, את רוצה לדחות פרויקט שצריך להתחיל אותו מחר בבוקר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : למה חצי שנה? נרדית, זה לוקח חצי שנה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תנו לי רגע לדבר בבקשה. נגיד תכתבי שהוחלט לאשר או לא לאשר, לפי מה שיצביעו פה ובתנאי שיהיה פתרון שמקובל על איכות הסביבה, בסדר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין, מצוין. ראש העיר, תביא את זה להצבעה, מצוין.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : הבקשה מאושרת ובתנאי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ללו, סליחה, אני מבקשת שיירשם נימוק למה הוועדה, מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : חוזרת בה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא חוזרת בה, היא לא חוזרת בה, כי יש איזה שהוא פתרון אחסון, אבל למה היא בעצם לא פועלת בהתאם למדיניות שהיא התוותה. למה היא מקבלת את הבקשה למרות שהבקשה לא תואמת את המדיניות בנושא המחסנים, שיהיה נימוק.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כי הבקשה הזאת היא בקשה (נשמע מקוטע).
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, רק תנמקו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : קבענו לפני קבלת ההחלטה של המדיניות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני לא הבנתי. אנחנו למעשה דחינו פעם קודמת, אנחנו צריכים להסביר למה אנחנו עכשיו כן מאשרים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא נכון, הוא קיבל את המדיניות שלנו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל רגע, נעם, אני אגיד לך את האמת, היתה ישיבה איתם וגם לי הם אמרו, הם הזכירו שהם התחילו את הבקשה להיתר עוד הרבה, הרבה, הרבה לפני שהיה את ההנחיות המרחביות, הם התחילו להגיש היתר. ואז אמרנו להם, רגע, כשאמרנו להם בפעם הראשונה שדחינו אותם, כשהם דיברו, עם אתה זוכר, אנחנו רוצים שתציגו לנו את הבינוי (נשמע מקוטע). אם היו היו, נניח, לא היית דורש מהם להציג את הבינוי בכלל נושא המחסנים לא היה על הפרק.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, את צודקת, אבל בדף מידע שלהם, בסופו של דבר לפרויקט בדף מידע הם קיבלו מחסן לכל דירה, 3 מטר מרובע מינימום, זה הכל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל דף המידע היה לפי הנחיות מרחביות, הדף מידע דיבר על 3 מ"ר, אבל כשהם התחילו את התכנון של הבניין,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הדף מידע זה מדיניות הוועדה תחת כותרת אחרת, זו דעתי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, כשהם התחילו את התכנון,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 57

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תפסיקו, אני מבין את הרציונל ואת הדאגה שלך, אני לא חושב שאתה בא ממקום של חס ושלום לא לדאוג, אבל אתה שם לב כמה זה אנטי? באמת, זה לא חכם, זה לא נכון, זה באמת לא נכון עכשיו, זה לא נכון, לא כלפיו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם זה לא נכון למה הם לא מוכנים לחתום על התחייבות שבבניינים הבאים יעשו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כי מעכשיו וצפונה אל תביא לו אישור בלי זה, תביא לו דף מידע עם המחסנים. הוא לא צריך לעשות לך כלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואז הוא יבוא אלי, אני לא אתן לו פעם הבאה והוא ילך לוועדת ערר ויגידו לו איך אז הוא אישר לי? זה גם היה במדיניות שלהם והם אישרו לי, אז גם עכשיו שיאשרו לי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, בפעם הבאה הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה, ילך לאיזה וועדה שהוא רוצה. הפעם הוא צודק. כשהוא הוציא דף מידע והוא בנה את המרכז המסחרי והוא הביא את זה להיתר לא היה מדובר על מחסנים. נו באמת, תפסיקו, תפסיקו כבר, תפסיקו עם הדבר הזה. מעכשיו וצפונה, ממתי שהתקבלה ההחלטה כל קבלן שבא תן לו מחסנים. תפסיקו עם זה, זה פשוט הורס את האנשים בסוף, מספיק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, יכול להיות שיום אחד גם אתה תהיה ראש עיר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא יכול להיות, אל תדאג. אולי אני אהיה מהנדס בעזרת השם, אני אהיה יפה כמוך ומהנדס. יאללה, תביא להצבעה, ראש העיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, תרשמי את הנימוק שהם אומרים שבעצם המדיניות הוכתבה אחרי שהם התחילו את בניית המבנה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, שניה, הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים, או שקודם כל אני צריכה לנמק?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, קודם כל הבקשה מאושרת בתנאים ואז תנמקי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תנמקי את הנושא של המחסנים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. מהנימוקים הבאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, רק למחסנים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני צריכה אבל להתייחס לכל הדברים שדחיתי בעבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אוקי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. אז לנושא תקן החניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה, לא יודעת מה הנימוק, למה הסכמתם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תקן החניה בתב"ע הוא 1:40 והיום עומד בתקן זה. אוקי. היה את הנושא של הגינון, מה אתם רוצים להגיד פה? שקיים שצ"פ?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 58

דף 9:

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, צריך לבדוק לאן הולך הניקוז.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לעניין הגדלת השטחים הירוקים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הקבלן הציג מעברים מתוך החצר של המגרש אל השצ"פ, דבר שהניח את דעתה של הוועדה בנושא.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לעניין האקוסטי אנחנו רושמים, לעניין המערכות הטכניות הוגשה חוות דעת שתיבדק על ידי איכות הסביבה ותהווה תנאי להיתר בניה. מה עם נושא המחסנים?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : גמרנו איתם, עוד פעם שירה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נימוק, תנמק למה החלטת לסטות ממדיניות הוועדה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מכיוון שהתכנון והתכנית האדריכלית וכו' היו לפני קבלת, שנתיים לפני קבלת ההחלטה על המדיניות שלנו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רק תנמק, לא צריך להתעצבן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, נימקתי.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : הוחלט שאין צורך כי היזם יציג מחסנים בפרויקט זה כיוון שלא קיבל הנחיה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, כי התכנית היתה ישנה, לפני קבלת ההנחיות המרחביות, זו האמת.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : מפני שמדובר בבקשה ישנה טרם קבלת,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ההנחיה המרחבית, מצוין.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : ההנחיות או המדיניות?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : איזה הנחיות? לא, מדיניות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : טרם קבלת המדיניות. אוקי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תרשמי הנחיות כי ההנחיות קדמו למדיניות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : טוב, נו, ההנחיות. נעם, תעבור לנושא הבא בינתיים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שניה. נעם, כשדיברת על החניות זה לא שייך לשבס או דברים כאלה, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא, סליחה, תצביעו על הבקשה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שניה, אבל אמרתם שאתם כותבים במקביל שהוא לא יקבל, לא דף מידע, לא שום דבר, אם הוא לא הולך איתנו לכיוון השלב הבא שיהיה מחסנים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 59

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא הבנתי את זה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה לא הבנת? על מה אנחנו מדברים שעתיים? סיכמנו,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל עידית אומרת שאי אפשר, התצהיר הזה הוא לא תופס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אכפת לך? אני רוצה ללכת עם זה עד הסוף, מה זה משנה לך? אז אני לא אתן לו, אז אני אעשה משהו אחר, אז הוא לא ילך איתי ככה, אז אין לו להגביה בתים, יעשה לי מרתפים עם חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, זה לגיטימי. ללו, זה הכי לגיטימי. אל תיתן לו הקלות, אל תיתן לו הקלה לשצ"פ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל אני לא רושמת את זה בהחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה לא לרשום?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תיתן לו הקלות גם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, תרשמי. אנחנו הולכים איתו עכשיו כמו שנעם אמר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מציעה לך להוריד את זה מסדר היום, ללו, אם זה מה שאתה רוצה, תשמע לי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם זה מה שאתה רוצה, תוריד את זה מסדר היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את מה להוריד?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגיד לו אדוני, תקשיב, אתה מבקש ממני, הוא כל הזמן יש לו איזה שהוא טיעון, הוא אמר לך,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עידית, כל זה מתומלל, אחר כך הוא קורא את כל מה שאנחנו אומרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, זה לא מפריע לי, תסמכי עלי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה בסדר, אבל עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תסמכי עלי, שניה רגע, הוא בא ואומר אתם לא יכולים לדרוש ממני מחסנים כי המחסנים לא כתובים בתב"ע, נכון? אבל הוא מבקש ממך מלא הקלות. 4 בניינים במקום 5 בניינים, זה גם לא כתוב בתב"ע. תיתן לי שינוי בקו בניין, תוותר לי, לא יודעת מה, על שטחים ירוקים. הבקשה הגיעה לדיון כי היא לא תואמת תכנית, נכון?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 60

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תבוא תגיד לו אדוני, תקשיב, לא יכול להיות שכשאתה מבקש דברים שהם פתרונות אחסון אתה אומר לי זה לא כתוב בתכנית, אבל כשאתה מבקש ממני דברים שלא כתובים, אם אתה טוען שאתה צריך לקבל היתר לפי התכנית והסתמכת על התכנית, תבנה לפי התכנית. תבנה מרתפי חניה, תדבר איתו על זה ככה באותה מידה, באותה שפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תקשיבי, אני באמת מדבר איתו באותה שפה, הוא מבין והוא בא לבנות את העיר הזאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא מבין, כי כשנעם ביקש ממנו להתחייב על ה-6 מטר, הוא לא הסכים להתחייב על ה-6 מטר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, הוא ירצה לבוא עכשיו לבנות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא אמר לך שגם אם תעשה תב"ע, הוא אמר לי ולנעם, אם אתם תיזמו גם תב"ע בהיבט החוקי שתדרוש 6 מטר מחסן לכל דירה, אני אתנגד לתכנית הזאת. אני לא מוכן לתת, או 3 מטר, whatever, לא משנה, אני לא מוכן לעמוד בזה, אני גם מתנגד. אבל הוא לא עושה את מה שכתוב בתכנית, איפה שנוח לו תראו כמה הקלות. התיקים שלו, הרי אם הוא היה מגיש בקשה תואמת תכנית זה רשות רישוי, הוא לא היה צריך להגיע לכאן. כמה דברים הוא מבקש בשינוי מהתכנית? אז תגיד לו אדוני, או שאנחנו עובדים לפי התכנית ותגיש בקשה רק לוועדה או לרשות רישוי, כל הבקשות יהיו ברשות רישוי,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, עכשיו אנחנו נעשה דיון,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: או שגם אתה, אני הולך לקראתך, גם אתה הולך לקראת הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, אין בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ככה מנהלים משא ומתן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שזה לגיטימי מה שאת אומרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל לא קודם כל מחליטים שמקבלים את מה שהוא רוצה, את כל מה שהוא רוצה הוא קיבל, אבל את מה שאתה מבקש ממנו, לא בקטע, אתה יודע, אתה לא סוחט, מה אנחנו אומרים לו? זה הבינוי שאנחנו רוצים לקרית מלאכי, זה האג'נדה שלנו, זאת האמונה שלנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מבחינתי רואה את הבניין הזה כאילו באמצע הדרך הוא נפל, לא משנה, את צודקת, כולם צודקים פה. אני רק אומר, זה באמצע הדרך. אנחנו נעשה איתו דיון, הנה, אני אומר לך, גם אתה נעם, לפני כל דף מידע, דיון אצלנו בלשכה לראות מה הוא רוצה, מה מגיע לעיר, שלכולם יהיה טוב, לא רק לו או רק לעיר, לכולם שיהיה טוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ללו, יש פה משהו עקרוני, שניה רגע. יש פה משהו עקרוני בהתנהלות היזם. יש כאן יזם שאומר לך, אני מה שלא כתוב בתב"ע אני לא עושה. אבל הוא מבקש ממך, כל הזמן הוא חוזר לוועדה ומבקש הקלות מהתב"ע, כל הזמן. הוא בא לפה עם המתקנים בתיקים אחרים והוא מבקש ממך שתלך לקראתו. יש כאן עניין של ניהול משא ומתן שהוא לא קשור לדיון. אתה רוצה עכשיו לתת לו החלטה ואחרי זה לדון איתו או שאתה רוצה לפני?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 61

דף:

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לתת החלטה ולדון איתו אחרי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראי, אני חושב,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : החלטה שלכם.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני חושב שהחלטה הזו, הדבר על המחסנים שזה כבר קיים, שיש בזה חלק שאנחנו התחלנו באמצע הדרך, אין לי בעיה עם בניין אחד. אבל יש לי עוד דרך כל כך ארוכה פה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתם רואים כמה בקשות להקלה הוא מגיע אלינו לוועדה באמצע הדרך?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעשה שיח.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא גם אמר את זה במפורש בוועדה, מעכשיו וצפונה אני בעד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הנה, עכשיו יש לכם, הסיפור של השצ"פ. הרי למה חסר לו שצ"פ? בגלל הפריסה של הבניינים והחניות. אם הוא היה מוריד את החניות למרתפי החניה,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בגלל זה הוא הוריד בניין, כדי שיהיה לו יותר תכסית לחניה. בגלל זה הוא הוריד בניין.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז הנה, הוא עשה טוב, הוא עשה משהו כדי לעזור, איך אומרים,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא בטוחה שזה טוב, הוא עשה מה שנוח לו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל המהנדס אומר אחרת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הזכויות האלה הוא לא מוותר עליהן, הוא אחרי זה מנייד אותן בהקלות במקומות אחרים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, נעם, היא אומרת עכשיו משהו אחר ממה שאתה אומר, הוא עושה טוב, מצד שני היא אומרת אחוזי הבניה הוא לוקח אותם אחר כך לאן שהוא רוצה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : נכון, נכון, הוא אמר את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון, אנחנו יודעים את זה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אמר את זה ברחל בתך הקטנה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מה עשה טוב? מה הוא עשה טוב?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : פחות דיירים ראש העיר.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : את המגרש הזה,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אבל הוא מביא את זה למקום אחר, לעוד דיירים, אז הוא לא חסך לך דיירים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 62

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן : פחות דיירים, פחות בניין שאתה רואה, אם היה 5 בניינים ויש 4, יש פה, אני לא אומר, הכל זה אינטרס כספי, אני לא מדברר אותו. הלוואי שהיה מוריד ל-3 בלוקים, עדיף 3 בלוקים מאשר 5, הלוואי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגיד לי, נעם, כל השצ"פ על המסחר, כמה זה המסחר, כמה הגודל של המסחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כמה מה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כמה הגודל של המסחר שלא יהיה שם אפילו עץ אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא הבעיה של המסחר, הבעיה היא החניות למסחר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני רוצה לדעת, עכשיו היא דיברה משהו שאני רוצה להבין מעידית, כאילו הוא הוריד את האחוזים, הוא ירד כדי שתהיה לו חניה עילית, זה בסדר. השאלה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה לא זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מתחת לכל הבניינים הוא עושה מסחר, קומת מסחר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בחוק צריך להפריד בין החניות למסחר לבין חניות של הדיירים. אז הוא כדי לאפשר חניות, הוא לא רצה להוריד גם את החניות של המסחר למטה. הוא אמר אני אעשה את כל החניות בקומת הקרקע, למסחר, מי שבא לקניות נכנס למגרש וחונה במגרש למעלה. הדיירים יורדים למרתף חניה. אם הוא היה עושה חמישה בניינים אז לא היה לו מספיק לחניות למסחר, הוא היה צריך לרדת גם להוריד את המסחר, חלק מהחניות למטה. ואז הוא היה צריך להוסיף עוד מרתף חניה. עוד מרתף חניה זה עוד הרבה כסף, זה 100,000 שקל לכל חניה. בסדר? אתה מבין?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא הבנתי מה שייך עכשיו השצ"פ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מסביר. תראה, הוא רוצה עכשיו את כל החניות למסחר לשים למעלה, הוא לא רוצה לבנות כמה קומות מרתף. הוא אמר, אני לדיירים אני אעשה מרתף חניה מתחת לכל הפרויקט. ואת החניות למסחר אני אשים למעלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אם היו לו 5 בניינים, אז הם היו תופסים במגרש מקום של 5 בניינים. הוא אמר אני אוריד בניין אחד ואז יהיה לי מקום לעוד חניות ואני לא אצטרך לרדת לעוד קומת מרתף, אתה מבין? אבל בגלל שהוא מילא את כל קומת הקרקע בחניות, אז גם לא נשאר לו מקום לגינון, זה כל התהליך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה מה שאני שואל, מה מתבטא הגינון, על איזה אורך, על איזה גודל של המסחר? קילומטר, חצי, 100 מטר, כמה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לאורך כל המגרש.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נעם, תפתח תכנית פיתוח שהוא יראה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 63

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה לי מה המרחק. תגיד לי פה, הנה מרחק של 300 מטר, אין שום דבר, אין עץ, אין גינה, סתם אני אומר. תגיד לי 50 מטר אז אני אגיד בסדר. אבל אם תגיד לי חצי קילומטר אין עץ, זה קצת משהו לא הגיוני פה. זה מה שתגיד לנו. שאנחנו לא מדברים עכשיו על הבתים, המחסנים נגמרו, עכשיו בוא דבר איתי על פרח, במה מתבטא הפרח, מרחק, אורך, רוחב, מה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. בוא תגיד לי מה אתה רוצה שאני, רק שניה, אני אשתף אתכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה האורך של המסחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך. המסחר שלו נע מכאן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא רואים את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 157 מטר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אורך, אורך חזית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 150 מטר. על כמה רוחב כאילו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה כל החזית פה, כל הבניינים, מתחת לכל הדבר הזה, מה שאתה רואה פה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה שואל מה השטח של המסחר או מה אורך חזית?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אורך. אני רוצה לדעת, מה היה לנו באורך של המסחר, מה היה עצים, גינות, מה היה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, היה מסחר, רק בגלל,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אין עצים, לכיוון הכיכר יש כמה עצים, תתקרב לשם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא היה מקום לחניות, ללו. בגלל שלא היה מקום לחניות אז הוא הוריד בבניין אחד ואז הוא אפשר חניות. זה עדיין לא מספיק בשביל שיהיה מקום לגינון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבניין ירד, הוא הוריד בניין שיהיו לו חניות שם. אתה יודע מה זה 150 מטר? תחשוב שמהבניין של העירייה לכביש זה 150 מטר, זה קטן, לא יכול להיות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, תתרחק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, אני רואה, זה חצי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז במקום 157 זה 300.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה 100 מטר המסחר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: איך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא יכול להיות 100 מטר מסחר, אין דבר כזה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 64

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 100 מטר אורך.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 100 מטר אורך, זהו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה קטן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה החזית של המסחר, 100 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, 100 מטר. אז זה עבר בסדר, (נשמע מקוטע) כמו שאתה אמרת, נותנים לו את האישור אבל אנחנו מבחינתנו עושים איתו דיון לפני כל בקשה שלו, מתדיינים איתו אצלנו שיבין מה אנחנו רוצים, הוא יגיד מה הוא רוצה, אנחנו אומרים מה אנחנו רוצים. מפה מתחיל התהליך. טוב לו, טוב לנו, זהו, שיהיה טוב לשני הצדדים, לא לצד אחד. כמו שאמרה עידית.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי. אז רק תצביעו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מקובל עליכם? עידית, נעם?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : תביא להצבעה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מקובל עליכם, נעם?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, יש עוד נושאים, לא?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : יש בטח, גם אנשים מחכים להיכנס לשיבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לנו פה עוד שעתיים לפחות, רק שתדעו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אבל אני אומר, נעם, זה בסדר מבחינתך?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עידית, מבחינתך זה בסדר מה שאני אמרתי?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מצטערת, לא שמעתי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אמרתי לגבי הסוגיה של המחסנים, עכשיו בגלל שזה מבחינתנו היה, הוא עשה את התהליך כמו שהוועדה החליטה בישיבת מליאה לגבי הסוגיה של המחסנים, מבינים שזה היה באמצע הדרך. לגבי המשך הדרך, כל בקשה שלו תבוא לדיון אצלנו, להחלטות, שיהיה טוב לנו ולו, ביחד. אין אחד שיהיה לו טוב ולשני לא טוב, טוב לכולנו. כל דבר לגופו של עניין. שם יהיה החלטות בין כל המערכת, לפני שזה מגיע בכלל לישיבת מליאה, מקובל?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה אתה רוצה לעשות על זה ישיבה מוקדמת?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם הוא עכשיו מגיש לנעם בקשה לבניה ונעם כותב בדף מידע א', ב', ג', לפני שהוא מתחיל הוא אומר לו הנה, אנחנו רוצים את זה ואת זה ואת זה. זה השלבויות שלנו במערכת. טוב לך, טוב לנו, זהו. בסדר, מקובל?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני צריכה לרשום את זה בהחלטות או שזו אימרה פנימית?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 65

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תרשמי בהחלטה, זה לא קשור להחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא קשור להחלטה, זה קשור לעניין ביניכם. אבל זה לא פותר לך, ללו, אני אדבר איתך אחרי זה, זה לא פותר לך את הסוגיה שיש פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תעצרי רגע, אל תגידי לא פותר דברי איתי אחרי, דברי איתי עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, כי מה אתה אומר, אתה רוצה, אין לי בעיה שתוסיף לו את הדרישה, קודם כל צריך באמת שהמדיניות תהיה כתובה כחלק מדף המידע, היא מופיעה בדף המידע, שירה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: היום כן, היום היא נכנסת כחלק מדף המידע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין, מצוין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת לך שוב, אני יודע להגיד לך מישיבות איתו, מהמון ישיבות שהיו איתו, שהוא הולך להילחם בהחלטה הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שיילחם בו. לא ניתן לו הקלות, לא כלום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זכותו להילחם. אבל מה היתרון פה, שאנחנו אומרים לו לפני כן. אנחנו הגונים, אומרים לפני כן הכל.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא יודע, הוא יודע את זה. הוא יודע. הוא יודע היום בדיוק מה העמדה שלנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ללו, את ההחלטה הזאת עכשיו תנתק מהעתיד, ברור שבעתיד, בדף מידע שכתוב מחסנים הוא צריך לעשות. הוא רוצה להילחם, הוא לא יקבל שום הקלות, שום הקלות הוא לא יקבל, כמו שעידית אמרה. אבל זה לא יכול להיות על עכשיו, על ההחלטה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, ההחלטה היא טובה של כולם אני חושב, היא החלטה טובה. כולם העלו סוגיות, סוגיות, אבל אני חושב שזה יצא טוב בסוף, שזה, איך אמרתם, באמצע הדרך, לא צריך לפגוע, אבל להבא לאלפי דירות הבאות זה יהיה כמו שקריית מלאכי צריכה לקבל, לא שונה מאף עיר בארץ.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ברור, ברור ללו, תביא להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שניה, אני חייב להבהיר לכם מה זה אומר. הפרויקט הזה, כל הרחוב הזה עם המסחר זה 4 מגרשים זהים, הוא גם הציג את זה ככה בתכנית בניני שהוא תיקן. זאת אומרת הוא ילך ויעשה העתק הדבק לכל ה-4,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 66

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, אתם תבואו אחר כך ותגידו, כמו שבניסנו, הוא כבר תכנן ככה אז אי אפשר עכשיו לשנות לו את הפרויקט באמצע. זה מה שיהיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, ניסנו איפה שאתם אמרתם הוא התחיל לבנות, הוא לא התחיל לבנות, לא, תכתבי את זה עכשיו. זה מדובר על הבניין, איזה בניין, תדגישי את הבניין, מה מספר הבניין?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 500 עכשיו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יופי. אנחנו בדין,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ברור, ברור, ברור שזה רק על מגרש 500.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בניין 500 בלבד. כל בניין שעכשיו מבחינתנו מגיע אלינו, שום כלום, זהו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זו ההחלטה שהיתה, ההחלטה של כולנו ביחד. בסדר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בסדר, רק תצביעו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני בעד.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: גם אני.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 1)

הבקשה מאושרת בתנאים מהנימוקים הבאים:

1. לנושא תקן החניה - נמצא כי תקן החניה בתב"ע הוא 1:40 והיזם עומד בתקן זה.
 2. לעניין הגדלת השטחים הירוקים - הקבלן הציג מעברים מתוך המגרש אל שהצ"פ, דבר שהניח את דעתה של הוועדה.
 3. לעניין המערכות הטכניות הוגשה חוות דעת אקוסטית, חוות הדעת תיבדק ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ותהווה תנאי להיתר בניה.
 4. יש לקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא איזור החניון התת קרקעי ולנושא ניקוז המתחם.
 5. לנושא המחסנים - הוחלט שאין צורך שהיזם יציג מחסנים בפרויקט זה, כיוון שמדובר בבקשה ישנה, טרם קבלת ההנחיות המרחביות.
- יצויין כי בבקשות הבאות יידרש היזם לתת מענה לאחסון ע"פי מדניות הוועדה דהיינו מחסן לכל יחידת דיור בגודל מינמלי של 3 מ"ר נטו.
- להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 67

דף:

- הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 68

דף:

מספר בקשה: 20200319 תיק בניין: 195902

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

מבקש:

♦ סבג סיבוני שמעון

יונה 19 קרית מלאכי

♦ סבג סיבוני רחלי

היונה 19 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ זוהר פיטוסי

זבוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 87

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 2761181635

כתובת הבניין: יונה 19 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 8 מגרש: 105 חלק

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי

6.09

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת גגון בבית קיים בהיתר מס' 20130065-יחידה מערבית

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.הקרקע 131.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

2. הקלה להגדלת התכסית ללא תוספת שטחים, כך שתהיה 131.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

3. הקלה בקו בניין צפוני קדמי לפרגולה כך שיהיה 2.70 מ' מקו בניין המהווים 54% במקום 2.0 מ' המהווים 40% עפ"י תקן.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 626 מ"ר

אזור מגורים א'-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 69

דף:

מספר קומות: עד 2 קומות.
שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) **שטח ליחידה:** 180 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. **שטח ליחידה:** 40 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. **שטח ליחידה:** 220 מ"ר.
תכנית: 110/220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.
חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
חזות המבנים: קירווי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירווי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

דוח פיקוח מתאריך 07/09/20

בית בנוי לפי תכנית הגשה חדשה.
אין עליה לחלל הגג.

מהלך דיון

(2:40:30 – 2:36:20 zoom _2)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בגבעת הסביונים, אם אתם באים לרחוב שנוסעים לללו הביתה, נוסעים בו עד הסוף, פונים ימינה, הבית הרביעי מצד שמאל, בסדר? אנחנו אישרנו את זה בפעם שעברה, את השכן שלו. מה שהוא עשה, הוא סגר, היה לו רווח פה, אם אתם זוכרים היה פה רווח בין שני הבתים. הקודם אישרנו, הוא סגר פה עם גג קל, עכשיו זה סוגר עם גג קל. הסגירה הזאת בעצם מגדילה את התכסית שלו בעוד, כמה זה היה? בקיצור יש לו תכסית במקום 110 המותרת, יש לו 131.5.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: וזה בסדר נעם, מבחינתך אין בעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. זה מה שהוא עשה. הוא סגר פה, היתה לו יציאה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: גם אישרנו תכנית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לשכן שלו פעם שעברה אישרנו גם כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, ראש העיר, תביא להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה, עוד דבר שהוא עשה, סליחה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פרגולה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 70

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו פה פרגולה שמותר לו 40%, זאת אומרת אם זה 5 מטר, מותר לו עד 2 מטר, הוא עשה את זה 2.70 מטר, הוא הוסיף עוד 70 ס"מ, זה יוצא 54% שזו ההקלה שהוא מבקש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שזה בסדר מבחינתך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, זה בסדר, אתה תאשר לו את זה בהקלה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה חריגה אבל, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם מאשרים לו עכשיו בהקלה, מה זה אני אאשר לו? כן. במקום שיהיה 2 מטר פרגולה וכאן 3 מטר רווח, הוא מבקש 2.70 וכאן 2.30.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני רוצה לשאול אותך שאלה, כשקבעת אחוזים, עכשיו מי שרוצה לבנות פרגולה ולהוסיף עוד מטר או חצי מטר, יעשה הקלה וזה יעבור לו, זה לא יהיה חריגה בעתיד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, מה שהוא עושה כאן, הוא מבקש את זה בתכנית, בהקלה. כשבן אדם עושה לא בתכנית, לא בהקלה, לא מגיש תכנית (נשמע מקוטע)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה הבן אדם מבקש,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בן אדם רוצה תכנית פרגולה של עוד מטר, יגיש, זה יהיה בסדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אנחנו אישרנו כבר דברים כאלה בעבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אישרנו, רק לא אישרנו אף פעם עד גבול מגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אבל אתה יכול להוסיף עוד מטר מקו בניין.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, לא, מקו בניין, בדרך כלל כשקו בניין הוא הכי קטן 3 מטר, אתה יכול 1.20 מטר בלי לבקש הקלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יופי. אז פה הוא מבקש, אני לא זוכרת כמה, 2.70, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש 2.70 במקום 2 מטר המותרים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מותר לו 2 מטר, הוא מבקש 2.70, כאילו עוד 70 ס"מ מעל מה שמותר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אישרנו דברים כאלה בעבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני רוצה לשאול אותך שאלה עכשיו ולחזור קצת אחורה. אז למה הייתי צריך להוביל אנשים בדיון הקודם לגבי הפרגולות בין 40 ל-60%,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 71

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מסביר לך, כי זה היה מדיניות אכיפה, זה אנשים עשו את זה בעבירה ולא ביקשו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ולא מגישים בקשה להיתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, זה מה שאני רוצה לשאול, אם הבן אדם מגיש עכשיו בקשה, אז הוא יקבל את זה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, שיגישו בקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אוקי, אז הפתרון יותר קל עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי. גם בן אדם שבונה עוד חדר, אם הוא יגיש בקשה ומותר לאשר, אנחנו נאשר לו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אין בעיה. תודה רבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבעיה שאנשים עושים את זה בעבירה, עושים מה שהם רוצים בלי לבקש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין בעיה, אתה צודק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, תביא להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם אני. פה אחד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, מוטי הצביע?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מוטי שומע.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נראה לי שהוא התנתק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז אני וראש העיר, נו שירה, אני וראש העיר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר שני אנשים, שמעון.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אני פה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי, סבבה, פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 2)

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 72

דף:

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 73

דף:

תיק בניין: 1000430

מספר בקשה: 20200552

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

מבקש:

♦ זיילר מרדכי

לוי יצחק שניאורסאהן 23 קרית מלאכי

♦ משה יהודה לייב שניאורסון

שד ירושלים 149 דירה 6 קרית מלאכי

♦ משה יהודה קליין

הרבי מליובאוויטש 34 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216

עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 752141337

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 39 מגרש: 213 יעוד: מגורים א'

תכנית: 164/02/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א שינויים במהלך בנייה

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20170115 הכוללת: שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות והקלה

להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 3.20 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30

מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1048 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 74

דף:

מס' יח"ד: 4 יח'.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית: 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בנית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס $+0.8$ מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף

לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

מתקני שירות: אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה.

ארונות ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 75

דף:

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת.

חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. **לפחות כל 4 חניות - עץ.** נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישיקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה.

ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משוואופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליח"ד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

קולטי שמש ודודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור

והדיריים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף

באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

קוי בניין מבוקשים: קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 24.08.2020:

דירה מס' 19:

1. הרכבת חלונות בקומת קרקע ובקומה א' בחזית צדדית.
2. בחזית צפון מזרחית ביטול שליכת צבעוני בקומת קרקע, בקומה א' ביטול ציפוי אבן.
3. בחזית דרום מערבית ביטול חיפוי אבן ושינויים בגודל חלונות בקומה א' ביציאה מסלון קומת קרקע יש שינוי בגודל ויטרינה.
4. הנמכת גובה של מחסנים מחומר קל בקומת קרקע וקומה א'.
5. אין הנמכה בחלק האחורי של החניה.
6. אין מילוי סף בחלון ממ"ד.

דירה מס' 21:

1. אין מילוי סף בחלון ממ"ד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 76

דף:

- בחזית צפון מזרחית ביטול חיפוי אבן ושינויים בגודל חלונות בקומה א'. ביציאה מהסלון בקומת קרקע יש שינוי בגודל ויטרינה.
- הנמכת כובה של מחסנים מחומר קל בקומת קרקע ובקומה א'.
- אין הנמכה בחלק אחורי של החניה.

דירות 23,25:

- בחזית צפון מזרחית ביטול שליכט צבעוני בקומת קרקע, בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
- בחזית דרום מערבית ביטול חיפוי אבן. בדירה 23 שינויים בגודל חלונות בקומה א'. ביציאה מסלון קומת קרקע יש שינוי בגודל ויטרינה.
- ביטול פרגולה וחלון, שינוי מיקום דלת בכניסה לדירה 23.
- בחזית צפון מזרחית בדירה 23 ביטול פרגולה בקומה א'.
- בדירה 23 איחוד 3 חלונות לחלון אחד בחזיתות רום מערבית וצפון מערבית.
- הנמכת תקרות במחסנים מחומר קל בקומת קרקע.
- אין הנמכת תקרה בחדר ארונות בקומה א' דירה 25.
- ביטול פרגולה ושער מפלדה בכניסה לדירה מס' 25.
- יש לבדוק עם מודד מוסמך מיקום חומה שנמצאת בסיבוב בדירה מס' 25 (לפי המפה החומה נבנתה מחוץ לגבול מגרש).

בישיבת ועדת משנה מספר: 20210 מ: 30/12/20 הוחלט:
(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 3)

הבקשה יורדת מסדר היום, תובא לדיון חוזר לאחר קיום סיור במקום.

מהלך דיון

2) zoom 31:40 – הסוף

3) Zoom התחלה – 09:10

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נושא הבא זיילר.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: מה זה, שירה, על מה מדובר עכשיו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מדובר על מגרש במחנה הצבאי של זיילר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה, אתם רואים את מה שמוצג על המסך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על הפרויקט של זיילר, אתם רואים את תכנית הסביבה הזאת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. כל הקטע הזה פה, ומה שאתם רואים בצד ימין למטה, זה שכונת המחנה הצבאי, זה המגרש שלו, מה שמסומן באדום ועוד שני אלה. שני אלה לא מוגשים כרגע בגלל שהם לא הביאו אישור זכויות, הם לא עומדים בתנאי סף. יש פה את הווילות שממול. ופה מה שאתם רואים כבר זה הווילות העתידיות של שכונת כרמי הנדיב, בסדר? עד כאן הכל ברור? ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני שומע אתכם, אני רואה אתכם ושומע אתכם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 77

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו זיילר, מה שהוא עשה, הם הגישו תכנית בקשה להיתר, הם קיבלו היתר, בנו ואז התברר שהם בנו לא לפי היתר. מה זה לא לפי היתר? בתב"ע כתוב שהחניות למשל יהיו, גובה התקרה שלהם יהיה 2.30 נטו, זאת אומרת מהמפלס איפה שהצמיגים נוגעים בקרקע עד לתקרה מעליהם יהיו 2.30. בעצם מה שהם עושים, רוב הבקשה שלהם היא לטפל בנושא הזה. הם עשו שם גובה של 3.5 מטר, אולי יותר, אני לא זוכר אבל משהו בסגנון הזה. כשבנוסף לזה גם בחדרי השירות שלהם, שכתוב בהיתר שלהם גובה 2.40, הם לא עשו 2.40 הם השאירו או כגובה התקרות בכלל בבית, או שבמחסן שלהם הם עשו גבס. זה מה שנעשה. הנה, גובה חניה שלהם היא 3.20 היום במקום 2.30. בסדר? זה בעיקרון מהות הבקשה שלהם. עוד פעם אני אומר, בתב"ע כתוב 2.30 ובפועל הם עשו, בניגוד להיתר שהם הגישו, עם תקרת בטון כזו, הם עשו 3.20. עכשיו אני רוצה להראות לכם, כדי שתבינו מה המשמעות של הדברים, לא סתם בתב"ע כתבו את הדברים, התב"ע שאנחנו, הוועדה שלנו אישרה אותה בעבר. אני רוצה להראות לכם תמונות של מה אנשים עשו עם החניות שלהם, בסדר? אז הנה, אתם רואים פה חניה, לא רואים? אתם רואים את החניה פה? אתם רואים שבן אדם פה לקח חניה וסגר אותה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה, זה חניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה חניה? אני לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, יש פה מישהו שלקח את החניה שלו, סגר אותה באלומיניום, שם וילונות ועשה פה, אם תסתכלו טוב פנימה תראו שיש מטבח וכו'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז זה אומר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה פה את הברז?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תגיד לי, נעם, אז אני אשאל שאלה אחרת. אתה הראית עכשיו משהו שלא ראיתי בחיים, אבל לא משנה. איזה גובה זה נמצא, 2.30?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, זה אני לא יודע להגיד לך כרגע, אבל זה לא משנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אגיד לך למה זה משנה, ככה אני סתם חושב עכשיו בראש, אז אם זה היה גבוה אז יש סיכוי שיסגור את זה לעולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ממש לא נכון, להיפך, בגלל שהרצפה שלו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה חניה לרכב בגובה 2.30? סוגר אותו כמו חדר. אבל כשזה גבוה, כמו שאתה אומר, 3.30, איך הוא יסגור אותו, מה הוא יעשה לו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך. פה זה לא 2.30, אני אסביר לך מה העניין, ללו, העניין הוא שהם, למה משאירים את זה גבוה? כי אז התקרה היא בגובה של שאר הבית, ואז הם יכולים לרצף, אני אראה לך את זה תיכף, אתה תבין מה אני מתכוון, אתה רואה פה מה עשו? הלכו והרימו את הרצפה כדי שהיא תתיישר עם קו הבית ואז הם סוגרים את זה לתוספת של שטח הבית. אתה מבין מה אני אומר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תסתכל, אין גם רמפה לרכב, רכב לא יכול להיכנס, יש מדרגה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 78

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רכב לא יכול להיכנס, הם מרימים את התקרה שתהיה בגובה של שאר הבית, ירימו את הריצוף כדי שהחניות, לא ישתמשו בחניות, ואז משתמשים בזה לשטח הבית. אני אראה לך עוד מה אנשים עשו. הנה, אתה רואה פה? הוא סגר את החניה, יש לו במקום שתי חניות, חניה אחת. הנה אתה רואה פה את זה, הנה אתה רואה פה עוד מישהו שסגר, זה לא 2.30, כן? הנה בן אדם עשה חדר כושר במקום חניה. הנה בן אדם עשה מחסן, מטבחון, לא יודע מה. הנה בן אדם עשה חנות, בסדר? אתם רואים? משפחת גולומב, עשו חנות. אם אני אתקרב, זה חנות בגדים של ילדים. אתם רואים את זה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בתוך החניה הוא עשה את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. סגר, עשה לו חניה פה, אתם רואים? אנשים באים לקנות. אתה רואה? הוא הרים את הרצפה, למה אני אומר שזה לא טוב להשאיר תקרה גבוהה? כי אז מרימים את הרצפה שתהיה בגובה הבית, הוא יכול לאפשר לעצמו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואחרי זה גם מתלוננים שאין חניות, נעם, צפוף, אין חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואחרי זה מתלוננים שאין חניות, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה נותנים דוחות ולמה זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיהיו בריאים אנשים.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: סליחה, נעם, לא הבנתי מה זה קשור לגובה. אתה אומר אנשים מרימים רצפה, זה לא גובה 3.5 הגבהים של,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר לך. הרצפה שלהם, למה זה 3.5 ולא 2.80 או משהו כזה? בגלל שהרצפה של החניה היא הרבה יותר נמוכה מהרצפה של הבית. ואז בן אדם בא, הולך, מרים את הרצפה כדי שהוא יוכל לצאת ישירות מהבית, להמשיך את גודל הבית והתקרה ממילא המשכית. אם זה יהיה מונמך, גם בתוך 2.30 זה לא חלל נעים 2.30, לא סתם קבעו 2.30. בסדר? אבל עוד פעם, אני אומר לכם חבריה, אתם ראייתם את מה ששלחתי לכם. מה שקורה שלא רק משפחת זיילר עשתה כרצונה בפרויקט שלה ובניגוד להיתר ובניגוד לתב"ע, אלא עוד יזמים. ממול זיילר, קצת לפני, יש את הפרויקט של אגר שאני לא אפשרתי לו והם הולכים ומנמיכים את התקרות לגובה 2.30 כולן. יש עוד יזם של ברכה והצלחה או אני לא זוכר את השמות בדיוק, שגם כן הלך והנמיך את התקרות בטון, כולם הולכים ומסדירים את הנושא הזה כמו שצריך וזיילר היחיד, כי אנחנו עמדנו על זה, בגלל מה שקורה שם בשכונה, ורק הפרויקט הזה מבקש את זה בצורה, להוציא את זה חוקית כאילו ומבקש לעשות את זה בהקלה. עכשיו תחליטו, אני חושב שהתמונות מדברות בעד עצמן ותחליטו מה אתם רוצים לעשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני שואל, עכשיו אתה אמרת בקשר לגובה, אם אני רואה בגובה נמוך עשו את זה, אז מה היה בגובה, אדרבא, אני צריך להוריד את החניות ל-1.80 מטר, סתם דוגמא אני נותן, כאילו בראש, בחשיבה. אבל שזה יהיה מעכשיו 3.20, מה אכפת לו, אז הוא היה רוצה לשבת על הרצפה ונגמר הסיפור. אז זו השאלה, מה המשמעות של הגובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר לך. לא עושים חניה בגובה 1.80 מטר בגלל שרכב מסחרי, גיפ או רכב גדול שרוצים לתת, טרנספורטר או משהו כזה שרוצה להיכנס, לא יכול להיכנס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לכן נותנים 2.30. מעבר לזה, זה באמת כבר, כשמעל 2.5 זה כבר שטחים עיקריים, זה מה שעושים. עכשיו אני הסברתי בדיוק מה העניין, העניין הוא שבן אדם ממשיך את התקרה שלו, שבתוך הבית, אחר כך הוא יכול לבוא, הראיתי את זה בדוגמא,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 79

דף:

הוא יכול להרים את הרצפה וברצפה שהוא הרים אז הוא בעצם מוסיף לעצמו, יכול להוסיף לעצמו שטח מתוך הבית. לצאת מהבית אל החניה בצורה ישרה, בלי מדרגות, בלי שום דבר, כי התקרה למעלה ממילא גבוהה, ואנחנו נצטרך להתמודד עם הדברים האלה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל נעם, זה קצת שונה שם, שאתה אמרת לי אפילו אצל זיילר זה שונה, למה? כי הוא בשביל להוריד את התקרה, המדרגות שלו בצורה אחרת מהווילות האחרות ואז הוא צריך לשים עמוד, אז בכלל אין סיכוי בעולם שיעשה ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, היה להם היתר בניה, היו להם תכניות עבודה שהגדירו 2.30, אבל הקבלן החליט, אני לא יודע אם זה עם היזמים, לא עם היזמים, הלך עם הקונסטרוקטור והם שינו את זה תוך כדי ביצוע ועשו כברצונם, בניגוד להיתר. יש מקומות שהיו שוללים את הרישיון לקבלן ולקונסטרוקטור שעשו את זה. ואולי גם כן לאדריכל שעשה את זה. אתמול היינו, שירה ואני, ביום עיון שהיו משרד המשפטים שאמרו את זה מפורט, שהמתכננים והקבלן גם כן היו צריכים לקבל את העונשים שלהם הקבועים בחוק ולשלול להם את הרישיון. ככון שירה, את זוכרת? יפה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל אני אומר משהו אחר, נעם, אני מסתכל, המדרגות, כמו שראית אצל זיילר, הם שמו את הבית והחניה בצד ימין, לעומת הבתים האחרים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אני הבנתי מה שאתה אומר, אבל הם הגישו בקשה להיתר,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, זה משהו שונה בעין גם, שאין היגיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משהו שונה בעין, היה להם היתר, היה להם היתר. אז הם חשבו שהתכנון לא נכון, היה צריך לבוא, להגיש בקשה להקלה מלכתחילה, אם אפשר את זה בהקלה, ולבקש את זה. ולא לבנות ולהעמיד אותך בפני שוקת שבורה ולהגיד זה קיים. היו צריכים לבוא מראש ולהגיד זה לא מסתדר לי המדרגות וזה לא מסתדר לי עם א' ולא מסתדר לי עם ב', אז תנו לי, לפני שאתם מוציאים לי היתר לשנות את זה ככה, לקבל היתר ואז במידה ואתם מאשרים להם, לבנות את זה ככה, זה הכל. ולא לעשות ככל העולה על רוחם לאשר את הדברים. אני לא, בעיניי זה בלתי נסבל התנהגות כזאת. אני חושב שאם אנחנו נאשר פה אז יבואו מאיר אגר ויבואו עמותות אחרות ויגידו למה אנחנו צריכים לבנות, להוציא 10,000 שקל, כי לא עשינו לפי ההיתר ליחידת דיור ולצקת שם בטון. אני הסברתי לקבלן איך הוא יכול לתקן את הנושא הזה, הם החליטו לבוא ולהגיש בקשה להיתר ואתם תחליטו מה שאתם רוצים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני הולך איתך, כי אתה מבין יותר טוב ממני, זה בטוח. אתה צודק בתהליך הראשוני שאם הם היו מבקשים אז היו נותנים להם היתר. כי לא על אגר, על זיילר אני מסתכל כאילו עוד פעם אני אומר את זה, זה משהו שנראה בעין שעדיף שיהיה ככה ולא נמוך. כי אם זה נמוך עושים עם זה מה שהם רוצים, כשזה גבוה, במיוחד עם המדרגות שלו, הוא לא יכול לעשות שם שום דבר, אין מה לעשות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא ועוד איך יכול לעשות. בגלל שיש לו מדרגות,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אין לו, אין לו אפשרות, אין לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני מסביר לך איך הוא עושה את זה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: איך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא משאיר את התקרה הגבוהה ואז הוא ממלא רצפה, כמו שהראיתי לך בתמונה קודם, הוא מרים את הרצפה לגובה של המדרגות, של הכניסה לבית, ויש לו שטח נוסף לבית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 80

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה לא הגובה של הריצוף, המדרגות שלו הן בצורה אחרת, זה לא הגובה של הריצוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המדרגות שלו עם הפודסט לפני הכניסה לבית זה בגובה הריצוף שלו בבית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אני מתכוון אצלו המדרגות זה כמו בניין. הן עולות ישר. לעומת מקומות אחרים שראינו בווליות האחרות, זה 3 מדרגות, הבית בצד השני בצד שמאל זה בכלל החניה. אצלו זה שונה. המדרגות בתוך החניה, אז פה האופציה היא בכלל לא נורמלית, הוא לא יהרוס את הבית ויכער את הבית בשביל ה-20 ס"מ האלה לעולם, לא הגיוני גם. לעומת האחרים ששם אתה רואה זה מפוצל לגמרי. פה המדרגות שהן באמצע ואתה אמרת לי אפילו, הוא צריך לשים עמוד באמצע וזה מכוער והוא ייתקע עם הראש במדרגות, זה בכלל, כאילו זה שם שונה מאחרים לפי העין, לפי מה שהסברת שם. אתה רוצה שנצא לראות, אתה יודע יותר טוב ממני, אתה כבר ראית את זה אפשר לומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אתה רואה את מה שציירתי פה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני לא רואה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה את זה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה המדרגות שיש לו לבית, בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לו עוד 4 כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא משנה, יש לך עוד 4 כאלה, בסדר?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: לפי התמונה הוא צריך להגביה את הגובה של הבית שלו באיזה 1.5 מטר, לא? איזה מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, זה מדרגות אחרות, זה שונה מכולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה את זה עכשיו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, כן, המדרגה למטה, כן, מה הוא יעשה פה עכשיו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. עכשיו מה הוא עושה? הוא השאיר את הגג כמו שראית,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, בגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו הוא ימלא פה את הרצפה עד לכאן, ואז יהיה לו משטח,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע מה זה למלא את הרצפה עד לפה? זה כמעט 80 ס"מ, מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, למה הוא עשה, התקרה הזאת היא תקרה בכל הבית ככה. למה יצא לו 3.20? כי הוא הרים, התקרה שהוא יצק, הוא לא רצה ליצוק בשני שלבים, הוא יצק את כל התקרה מעל החניה ומעל הבית באותו גובה. ואם עכשיו אתה תיתן לו להשאיר את הגובה כמו שהוא, אז מחר הוא יפתח פה, ייצק פה את הרצפה, זאת אומרת הרצפה תמשיך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 81

דף:

ויהיה לו חלל במקום מדרגות, ויפתח חנות ויעשה כל מה שהוא רוצה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה מאמין שבגובה של ה-80 ס"מ הוא יבנה את הבית באותו גובה, יעשה חדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הראיתי לך מישהו שעשה בחצי מטר קודם תמונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תראה, אתה יכול להגיד את זה ואתה צודק לגבי הכל, אבל אין בעיה, כמו שעכשיו הראית מישהו שתפסת אותו, ישר שימוע, בית משפט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אני עוד פעם אומר, תחליטו, אתם מצביעים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אני איתך, לא, לא, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, אני אומר לכם שאצל מאיר אגר אתה היית איתי ולא ויתרנו ואצל העמותות של החרדים לא ויתרנו. והם הולכים ויצקו כבר ויוצקים גם בימים אלה ואני לא חושב שצריך לעשות איפה ואיפה בין יום כזה ליום כזה. זה הכל. זו דעת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל מה ששרטטת זה נכון אני חושב, מה שהראית, אבל זה לא למציאות, זה לא נראה לי משהו הגיוני במציאות. לבנות רצפה של 80 ס"מ רצפה לגובה, על מה, מה זה ייתן לך? הרי אם הוא בונה את הרצפה הזו, איך הוא ילך אחורנית? הוא צריך לבנות מטר, 3 מטר כבר נמצא במדרגות התחתונות, אז איך הוא יעשה את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא עושה במקום כל החניה הזאת, 5 מטר, יש לו הרי חניה אחת מקורה, 5 מטר, אחת חיצונית, כמו שהראיתי לך בתמונות. אתה רוצה, אני אראה לך את התמונות עוד פעם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, זה אתה צודק לגבי הבתים שם שעשו, כי המדרגות שלהם זה במקום אחר ונכנסים ישר לחניה, אז זה קצת שונה משם. זה מה שמצלצל לי בראש, אתה מבין? נעם, אני מבין את מה שאתה אומר ואנחנו איתך ואתה בסוף, אתה המהנדס. אתה רוצה שאולי שיהיה לנו הבנות, נצא לעשות עוד פעם סיור שם עם הבנה, עם שכל ישר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לי בעיה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נוריד את זה רק מסדר היום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאתם רוצים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה אתם אומרים, חבר'ה, שלא תהיה החלטה ככה שהמהנדס לא פה ואנחנו רוצים לקדם משהו שהוא הגיוני ובשכל. אבל שכולם ישפטו את זה ביחד. מה אתם אומרים? חבר'ה, אתם שומעים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעו חזן נעלם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מוטי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עם מי אתה נמצא בדיון?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה, השארתם אותי לבד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: השאירו אותך לבד, תשאל את עצמך אם אתה מוכן ללכת לסיור או לא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 82

דף:

- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אני פה, הלו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואיפה שמעונו?
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אני פה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מוטי,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : האדריכלית שואלת אם אתם רוצים שהיא תיכנס, יכול להיות שזה יעזור לכם להחליט?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שתיכנס.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אז אני אומרת לה.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נעם, אני לא רואה פה שום בעיה ואני לא מאמין שבן אדם ייצוק שם בטון של מטר, כמו שאתה אומר, בשביל להגיע לגובה של הבית, במיוחד לא זיילרים שיש להם כסף.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא, אבל הם לא עושים את זה לעצמם, הם מוכרים את זה.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אה, הם מוכרים את זה?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : ברור.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נו, אז ברור שבן אדם אחר שיקנה,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אז הוא עושה מה שהוא רוצה.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : בסדר, אבל מה אומרת על זה עידית? עידית, כאילו מבחינה חוקית אין בעיה להצביע בעד שזה יעבור?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : חוקית אפשר, אבל השאלה אם זה נכון, לא עניין של חוקיות.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אה, בסדר גמור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רק מזכיר לכם שאנחנו קיבלנו החלטה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו בקשה שהגיעה בדיעבד, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו העברנו פה החלטה שפרויקטים,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : רגע, אני מכניסה את האדריכלית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה קצת לא תואם את ההחלטה שלכם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פרויקטים שנבנו לא לפי היתר מהשלב הזה, כולל הפרויקט הזה, לא יינתן להם אישור בדיעבד להסדיר את החריגות שלהם.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא מבינה איך אתם מחריגים את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 83

דף:

(אדר' זוהר פיטוסי הצטרפה לשיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זוהר פיטוסי הצטרפה לשיבה. אם יש לכם שאלות אליה, זה הזמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, את יכולה לנהוג ולדבר בו זמנית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: היא לא נוהגת.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לא אני נוהגת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זוהר, את רוצה להציג את הבקשה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: את הבקשה של 213. יש לנו שם בקשה להקלה בגובה חניה, תקרת החניה. בעיקרון מה שהם מבקשים זה לא לעשות הנמכה ל-2.30 בגלל התכנון במקום. הכניסה לבית, במידה ואנחנו עושים 2.30 הכניסה לבית נהיית צרה וחשוכה, זאת אומרת התקרה יורדת בדיוק במחצית הדלת, אם הדלת היא 2.10 אז התקרה של החניה היא מכסה מחצית מהדלת במעבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אתה שומע? מה זה קשור חניה לכניסה לבית? היא לא חלק מהבית החניה. איך זה משפיע על הבית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אראה לכם את התכנית, שניה.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: היא לא חלק מהבית, היא על שביל הכניסה לבית. אפשר לראות את זה בחזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים פה את הנושא הזה, כאן?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אפשר לראות את זה בחזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם פה התקרה, מה הבעיה לסגור פה קיר, אתם רואים? הרי כל זה מונמך, עם תקרה שהיא בגובה של תוך הבית, כל זה מונמך, אני סוגר פה בקיר והדלת, במקום שתהיה פה, היא תהיה כאן, מה הבעיה לעשות כאן דלת?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: תוספת שטחים, מה זאת אומרת? להוציא את הדלת של הבית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא תוספת שטחים, זה מעבר משטחי שירות לשטחים עיקריים. ממילא זה מקורה כאן, נכון? קו קומה א', קו מרפסת וכו', בסדר?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אנחנו גם מדברים על בית שהוא בנוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בית שהוא בנוי לא בהיתר בניה. לא לפי היתר בניה. אני צודק או לא צודק?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זאת אומרת, אני לא מבינה, קבעו עובדה ועכשיו רוצים שנכשיר אותה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: הוא בנוי בהתאם להיתר בניה ורק לא ביצעו את ההנמכה בחניה, מבקשים,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 84

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רק בחניה לא, או גם לא בחדרי ארונות, בכל שטחי השירות, מחסן וכו'?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : בכל שטחי השירות עשו את ההנמכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, פה כתוב הנמכת בטון 2.20, היה אצלי מפקח, זה גבס. בסדר? בקומה א',

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : הוא רק דפק עם מקל ושמע חלול. עכשיו, את השמיעה של החלל שומעים גם ב-10 ס"מ בטון, יש שם רווח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ראיתי את הגבס,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : מבחינתנו איפה שהוא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זוהר, אני ראיתי את הגבס.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : לא, לא, את הגבס,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, זוהר, אני לא מתווכח.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : את הגבס ראית במגרש 210, זה לא אותו פרויקט. פה, איפה שהוא יגיד לקדוח אנחנו נקדח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זוהר, את רואה פה מחסן? את רואה את החדר הזה מחסן?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב תקרת בטון 2.40?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : נכון, מונמכת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה גובה התקרה פה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : 2.40.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התקרה פה לא 2.40, היה שם מפקח, זוהר, אני חושב שאת לא היית בבית.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני הייתי, אני הייתי בבית עם המפקח בית, בית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז המפקח כתב שפה התקרה היא כגובה שאר הקומות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זוהר, יש דוח פיקוח ספציפי לכל מבנה ומבנה ופה רשום,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : על המחסן הזה אין סיכוי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : גם רשום שחדר הארונות אין הנמכת תקרה,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : איפה שתגידו לקדוח עכשיו, תבואו, רנדומלית תגידו באיזה נקודה אתם רוצים לקדוח, יקדחו ויהיה שם בטון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 85

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : נראה לי אתם מצרפים עם פרויקט של הקוטגים האחרים, זה לא אצלנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא משנה, בואו, זה לא תקבלו טופס 4 אם זה לא יהיה תקרת בטון, אני לא מתווכח כרגע מה אמר המפקח ומה את אומרת.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : ההקלה היא לא על המחסנים על המחסנים אנחנו לא ביקשנו הקלה, אנחנו ביקשנו הקלה על החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. אז עכשיו אני אומר לכם מה, הסברתי מה הבעיה שלי עם החניה, בסדר? וגם יש דבר נוסף, פתחו פה חלונות, יש פה שצ"פ, אני אחזור לתכנית הזאת. יש פה שצ"פ. בעיקרון החוק אומר שכשנמצאים בקו אפס אסור לפתוח חלונות. אני אישרתי להם, כדי שיהיה להם אור, חלונות, זאת אומרת זה לא חלונות אלא לבני זכוכית, והם פתחו פה חלון ממש, לא רק זה.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : עשינו 3 חלונות, 2 זכוכית, אחד כנראה בטעות התקין לחלון רגיל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כמה טעויות.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : העליון ואנחנו נחליף אותו לבלוקי זכוכית, את זה ציינתי. יש לי גם תמונה, אני לא יודעת איך מצרפים פה, אני יכולה להראות לכם תמונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זוהר, סליחה רגע, מה זאת אומרת בטעות? הקבלן לא עבד לפי תכניות עבודה שלך?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : שני החלונות הם בלוקי זכוכית. החלון העליון, השמאלי, יש שם 3 חלונות בחזית, החלון העליון השמאלי בקומה א' הוא ביצע חלון רגיל, וזה כנראה טעות של התקנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה היה בתכנית שלך?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : בלוקי זכוכית בשלושתם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. זוהר, תקשיבי לי רגע, אני שואל אותך שאלות. אתמול הייתי בדיון של משרד המשפטים, ואמרו שלאדריכל יש אחריות מאד רצינית לקטע הזה מבחינת הרישיון שלו. מה היה בתכניות העבודה שלך לפרויקט הזה מבחינת הגובה בחניה ובשאר הדברים בבית, מחסן וכו'?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : לפי ההיתר, 2.20, 2.40, 2.30 לחניה ו-2.40 למחסנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. איך נהיה שהקבלן עשה 3.20?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : הוא טוען שהקונסטרוקטור לא הציג לו שם קונסטרוקציית בטון. זאת אומרת שהקונסטרוקטור שקיבל את תכניות העבודה שלי, התעלם מהפסקה הזאת שרשום הנמכה 2.30.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שאמרת לי כשאנחנו דיברנו ביחד?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : נכון, כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 86

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כשהיינו בשטח, זה מה שאמרת לי?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : הקונסטרוקטור עדיין מתעקש על זה שהוא לא שם לב והפסקה הזאת לא נמצאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני זוכר, בסדר, עכשיו יש לי שאלה אלייך כמתכנתת. את לא לוקחת תכניות קונסטרוקציה ומשווה אותן לאדריכלות לראות שאין טעויות?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני עושה את המינימום בזה, אבל אני לא באמת מבינה הרבה בתכניות קונסטרוקציה, אני אדריכלית, אני לא קונסטרוקטור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה, את לא רואה מפלס? לא כתוב מפלס? אונטרקאונט של בטון, לא רואים זה? זה לא לומדים בלימודים?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : את זה אנחנו לומדים, אבל אני לא רואה אם יש שם איזה שהיא קורות יורדות או כאלו דברים, אני לא מבינה את זה עד לסעיפים האלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה את אומרת לי,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני עוברת על זה בגדול,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פרויקטים שאת מגישה לא לקבל אותם יותר, כי את לא יודעת לבדוק את הקונסטרוקציה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : זה לא חלק מתחום המקצוע שלי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני יכול להגיד לך מה אני זוכר מהשיחה שלנו?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני זוכר בשיחה שלנו שהקבלן לא רצה לקבל את זה, הוא לקח את זה לקונסטרוקטור והם ישבו, עשו רביזיה על התכניות וסיכמו ביניהם את הדברים. אני טועה במה שאני אומר?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני לא זוכרת דבר כזה. אני זוכרת שהקבלן טען שהקונסטרוקטור לא הציף בפניו שתהיה שם הכנה לתקרת בטון. בתכניות עבודה שלי כולן מופיעה הנמכה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, סליחה, עם כל הכבוד, אם אתה חושב שיש פה מישהו שביצע עבירה אז תפתח תיק פיקוח ותזמין אותם לחקירה באזהרה על כל העבירות שבוצעו פה דווקא על ידי בעלי המקצוע. אם בעלי המקצוע כתבו תכניות מנוגדות להיתר ואישרו וחתמו, לא יודעת מה, על תכניות בניגוד להיתר, שזאת עבירת בניה, אז בבקשה, אז תזמין אותם לחקירה. אבל עכשיו בוא נתקדם. אני מבינה שכל התכנית הזאת זו בקשה בעצם להכשיר עבירות בניה בדיעבד, ויש החלטה של ועדה מקומית שפורסמה קבל עם ועדה שהוועדה לא תכשיר עבירות בניה בדיעבד. עכשיו צריך שיהיה פה נימוק מאד מאד משכנע,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : רגע, אין פה עבירת בניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה שהוועדה תיתן את ההקלה המבוקשת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה בניה בניגוד להיתר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 87

דף:

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני יכולה רגע להגיד שני דברים? אחד, אני לא מכירה שבגבול המקצוע שלי אני אמורה לבדוק תכניות קונסטרוקציה ולאשר אותן. זה אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא יודעת, זה לא הדיון פה.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני לא קונסטרוקטור, לא, כי נעם שאל אותי האם אישרתי את התכניות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זוהר, עשית פיקוח?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אני עשיתי פיקוח ובפיקוח,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא ראית שהקורה היא בגובה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, סליחה, עם כל הכבוד, זה לא הדיון פה. יש פה דיון בוועדה מקומית, נו באמת, מה אתה עושה לה חקירה פה? זה לא הפורום, אנחנו בדיון של וועדה, לא בדיון של חקירה.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : ודבר נוסף, אני אומרת, אנחנו לא מנסים (נשמעת מקוטע) הבית נבנה בדיוק לפי היתר, אנחנו מבקשים לא להנמיך את החניה, זה משהו שניתן לבצע או לא לבצע, לכן אנחנו פנינו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה לא ניתן? הרי סיימתם את הבניה, אז תבצעו.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : זה משהו חיצוני, אפשר לבצע את זה, אנחנו מבקשים לא לבצע את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל למה שנסטה מההחלטה שלנו? כי את אומרת עוד לא השלמתי את עבודות הבניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבית לא נבנה, לא לפי ההיתר ולא לפי התב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היא אומרת היא לא סיימה לבנות, נעם, היא לא סיימה לבנות, למה לא לפי התב"ע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם לא סיימת לבנות אז למה גרים שם אנשים?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : זו שאלה אחרת, אבל זה לא אומר שזה לא נבנה לי ההיתר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אה, הבנתי. גרים שם אנשים, זה נבנה לפי ההיתר, איך נכנסו אנשים אם לא גמרו לבנות אותו? מה זה ההתחכמות הזאת? כאילו, זה ממש עזות מצח מה שנאמר פה, תסלחי לי מה שאני אומרת. גם להגיד מצד אחד שלא גמרנו לבנות אבל כבר גרים שם אנשים, מה, משקרים את הוועדה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : הבית מבחינת תכנון תכניות אחד על אחד זהה להיתר, מלבד ההנמכה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אוקי, ולמה שאנחנו נוותר על ההנמכה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי : אנחנו מבקשים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 88

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כבר גרים אנשים.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אנחנו מבקשים לוותר לא כי גרים אנשים, אנחנו מבקשים לוותר על ההנמכה ולא לבצע אותה כי זה מכער את הבתים, זה עושה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מבינה איך זה קשור למכער את הבתים. למה לא אמרת את זה מראש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, בבית הזה,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: רגע, אבל זה לגיטימי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה, נכנסים מהבית לחניה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: זה לגיטימי לבקש הקלה מהתב"ע, זה משהו שהוא לגיטימי.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לגיטימי לא כשהבית בנוי וגרים בו אנשים, זה לגיטימי לבקש הקלה מהתב"ע לפני שבונים, לא לפני, לא אחרי שגרים בבית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא בינוי תכנון, זה תכנון ובינוי.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לא בנו עכשיו קיר בסטייה מקו בניין ועכשיו מבקשים תכשירו לנו את הקיר, זה לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, תקשיבי לי רגע בבקשה. במגרש הזה יש מדרגות עליה לכניסה לבית?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: נכון.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: איפה? תראי לי, אני מסתכל פה בתכנית, עזבי את הדירה הגדולה רגע, בסדר? שיש שם שתי מדרגות. אני מדבר על שתי הדירות הקטנות. אני רואה פה שביל בלי מדרגות לבית.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: בשתי הדירות הקטנות אין, יש שביל גישה לבית עם טיפה שיפוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. ראש העיר, לשאלתך, ומוטי יעקובוב. בעצם פה הרצפה של הכניסה לבית היא בהמשך לרצפה של החניות, בדיוק כמו בדוגמאות שהראיתי לכם, אין פה שום מדרגה אחת אפילו? יש שתי מדרגות בבית הגדול, הקיצוני. שתי מדרגות זה 30 ס"מ. נכון זוהר, אני לא טועה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: נכון, נכון, במגרש הספציפי הזה כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז במגרש הספציפי הזה, עכשיו תסבירי לי למה לא הנמיכו, כמו בכל השכונה, ל-2.30. ואני רוצה לשמוע ממך אם ישבנו כאן, כשאת תכננת את הפרויקט ושאלת אם אפשר להרים את התקרה ואמרנו שאי אפשר, את זוכרת את זה?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 89

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את לא זוכרת שדיברנו, טוב, אנחנו נשאל את הבודקת.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לא, אני לא זוכרת שדיברנו על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני זוכר ואני מוכן להצהיר על זה בשבוע בבית משפט, שאת העלית כמה וכמה פעמים את נושא הגובה, שזה בעינייך אולי לא יראה יפה וכו'. ואמרנו שאי אפשר, זה התב"ע ובגלל זה גם כתבת, אני אראה לך את זה פה, תקרת בטון 2.30, H שווה 2.30, חניה מרוצפת, מקורה, הנמכת בטון H שווה 2.30.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: יכול להיות שאתה מדבר על מגרש 211, הפינתי הקיצוני, שהיתה בהתחלה את האדריכלית יהודית והיא ביקשה לפתוח שם חלונות בפניה הזאת. זה לא אני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה קשור? את לקחת, אחרי זה הפרויקט היה שלך, נכון?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אחר כך הפרויקט עבר אליי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי חתום על הבקשה להיתר?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אמרנו שאם יהיה חלון הוא יהיה מאד צר וארוך, קטנצ'יק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי חתום על הבקשה להיתר?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אין שם חלון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי חתום על הבקשה להיתר הזאת, זוהר?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אני, אני אומרת, אתה אומר לי ביקשתם כמה פעמים, אני לא ביקשתי כמה פעמים להנמיך את התקרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, נעם, בואו נבדוק אם יש לחברי הוועדה שאלות לאדריכלית, אם לא, אז נמשיך, נתקדם. ראש העיר, שמעון, מוטי, יש לכם שאלות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני אמרתי את זה גם לפני כן לגבי הסוגיה, מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר רק לוודא, יש לכם שאלות לזוהר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, תשאיר את זוהר, היא לא מפריעה, תשאיר אותה רגע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל אם יש דיון אז זה לא מפריע או לא מפריע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה שהיא תשמע, כי אתה אמרת לפני כן, כי אתה אומר עכשיו משהו אחר שמעתי, שלפני כן אמרת שאם היו מגישים לנו את הניירת לפני כן לא עושים את זה, אז יכולנו כאילו ליישר את ההדורים. ועכשיו אני מבין, כשאתה אומר אפילו אם היו מבקשים בתב"ע, אי אפשר היה לשנות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רק רוצה להגיד לך, ראש העיר, בניגוד למה שחשבנו קודם עם המדרגות, במגרש הזה אין אפילו מדרגה אחת, אפילו מדרגה אחת אין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 90

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איזה מגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במגרש המדובר הזה, במה שעכשיו הצגתי לכם אין אפילו מדרגה אחת שעולים למעלה לדירה. לא 8 מדרגות ולא 3 מדרגות ולא מדרגה אחת. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אולי זה מגרש אחר, אבל כל המגרשים שאני הייתי איתך, הכל עם מדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש שם 3 מגרשים, המגרש שאנחנו דנים בו עכשיו אין לו אפילו מדרגה אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז בוא נגיד אתה מוכן לדון קודם כל, אם אתה אומר אין מדרגה וזה בגובה של הבית, חצי נחמה. אתה יכול לדון לגבי הסוגיה ששם יש את הבעיה עם המדרגות, שכל דבר כזה מכער את כל הבית עם עמודים, לזה אתה יכול להתפשר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא רוצה להתפשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך למה, אפילו ציירנו את המדרגות אני ואתה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו פה החלטנו בוועדה הזאת שאתה היו"ר שלה שלא מכשירים עבירות בניה בדיעבד. אמרה את זה היועצת המשפטית. אני לא יכול לתת לזה יד, זה הכלל שאתם הגדרתם פה בוועדה, דיברנו על זה גם קודם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, מה הנימוק?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך מה הנימוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא הבנתי, ללו, היא מבקשת הקלה, גם אם היינו עכשיו לפני עבירת בניה. אנחנו עכשיו בשלב הראשון. הרי כשהגישו את הבקשה היא לא ביקשה את הביטול של ההנמכה.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא לא הגישה אותה. עכשיו היא מבקשת אותה. מה ההצדקה לביטול של ההנמכה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך, יש דברים שאתה עושה אותם בתכנית ואנשים לא מבינים. אני בנתי שני בתים, רק בבית השלישי הבנתי איך בונים בית, אפילו שהייתי קבלן 22 שנים. לפעמים אתה בונה על פי תכנית, רואה את זה, זה נראה לך יפה, אתה רק בונה את הבית, רואה את זה ויזואלית, בא לך לשבור את הבית בחזרה. כי אתה אומר לא יכול,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, אבל יש דברים שאתה יכול להגיד עשיתי טעות שתכננתי והם בתחום המותר בתכנית. פה התכנית מראש קבעה גובה לחניה. היא מבקשת חריגה מהוראות התכנית.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: רגע, בדיוק על מה שאת מדברת, האם אסור לנו לבקש הקלות מהתב"ע זה משהו שהוא לגיטימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בדיעבד.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: בתב"ע יש כמה וכמה סעיפים (נשמעת מקוטע) הקלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 91

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, התפיסה התכנונית היא שקנית נכס, תבני לפי ההוראות, מה שקנית, לפי התב"ע. נקנה מגרש, מראש בן אדם ידע את הזכויות, ככה מי שהיה לו, תכנית היא חוק, מי שכתב את התכנית היה לו חזון, זה החזון של התכנית. המחוקק נתן את האפשרות להקלה, כי לפעמים קורה מצב שעוברים זמנים ומשתנים ואי אפשר לממש את הזכויות הכתובות בתב"ע ואז אתה אומר בוא נבקש הקלה כי ההקלה בעצם מאפשרת לי לממש את הזכויות, בלי ההקלה אני לא יכול לממש את הזכויות שלי. ולכן אנחנו אומרים מה הסיבה שצריך לסטות מהוראות התכנית. אם התכנית כתבה הוראה מסוימת, היתה כוונה למחוקק למה הוא דרש את ההוראה הזאת, זאת הוראה חוקית. למה שאנחנו נסטה ממנה? למיטב הבנתי הסיבה שיש פה גובה מסוים, תקן אותי נעם אם אני טועה, זה כי זה מוגדר כשטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שטחי שירות, כדי להבטיח שיישאר שטחי שירות ולא יהפכו לשטחים עיקריים, כי בקלות אפשר להפוך אותם, דורשים שהם יהיו מוגנים. אחרת אין הפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. יום למחרת, כשמוותרים לך על אותה, נותנים לך את ההקלה בגובה, בעצם אנחנו הופכים להיות משתפי פעולה עם הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים. הפכנו למשתפי פעולה בניגוד לחוק. עכשיו, לכי תראי בתכנית מה עשו דיירים בשטחי שירות. יש חנויות, יש מחסנים, יש אלף ואחד דברים, ואז התוצאה היא שהרכבים עומדים בחוץ, לא משתמשים בחניה, הופכים אותה לאיזה שהוא שטח אחר, שטח עיקרי, כל מיני וריאציות אחרות, ויש עומס של חניה בשטחים וכולם מתלוננים, אין לנו מקום חניה. ואז מה אומרים? טוב, אבל הוועדה נתנה הקלה. איך נחזיר את הגלגל אחורה? לכן אני אומרת, כשאת באה לבקש הקלה מהוראות תכנית שיש לה מטרות הגיוניות ומוצדקות, תבואי ותשכנעי. יבוא היזם, למה אי אפשר בלי, אפשר בלי, וודאי שאפשר בלי, עובדה שגם גרים בנכס.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אז בואי אני אחדד משהו. דבר ראשון לצרף את הבית בשטחים עיקריים לשטחי שירות כאן לא ניתן. יש שם מערכות אינסטלציה, יש שם צנרות, אנחנו הראינו את זה גם בתכניות קונסטרוקציה, יש שם עמודי בטון, אי אפשר לצרף. מה שאת אומרת על חנויות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איך את הגעת לזה? זוהר,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: חנויות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, את חוטאת לאמת.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: שניה, החנויות שעשו שם או חדר שסגרו שם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא צריכה לשכנע אותך, זוהר, אני לא רוצה לשכנע אותך,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אנחנו מנהלים דיון, אני אומרת שחנות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, לא, אבל את הופכת את הדברים שלי. את עכשיו מנסה לשכנע אותי למה אי אפשר לבצע שם עבירה, זה לא הדיון. את צריכה לשכנע למה צריך לסטות מהוראות התכנית.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: רגע, עוד לא סיימת. אז אני אומרת, חנות שסגרו שם או חדר שסגרו שם, השאירו אותו בגובה של 2.30 וזה לא מנע מהם. זה בפרויקט אחר שדווקא הקבלן עבד בדיוק לפי ההנחיות ולא פירקו את ההנמכה. עכשיו, לפני, למה אנחנו מבקשים את זה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 92

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא נכון מה שאת אומרת, את יודעת מה יש בתוך החנות? רק הקורה היא 2.30, בפנים הוא עשה גבס שהוא פירק אותו. נכון זוהר? היית בחנות הזאת, קנית לילדים שלך?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אני לא הייתי בחנות הזאת אף פעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אל תגידי דברים שאת לא יודעת.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אבל אני אומרת, 2.30 לא מונע מאיתנו לעשות חנות, מי שרוצה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אבל לשיטתך גם אפשר לעשות חנות עם מטר וחצי, אנשים ייכנסו בזחילה, לא מונע שום דבר. אבל אני רוצה שיעבדו לפי החוק. 2.30, בדרך כלל בן אדם לא יעשה חנות, אין לו מספיק מקום למדפים, זה לא ראוי, זה לא נעים, זה נראה כמו מחסן. אבל כשיש תקרה של 3.20 זה כבר, יש פה רוחב לב, בן אדם מרגיש שהוא נכנס למקום מרווח, נקי, נעים, אפשר לעשות שם מדפים, אם זה בגדים כמו ששם, תליה תחתונה, תליה עליונה וכו'.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לכן הבקשה היא, כדי שלא לכער את הכניסה, כמו שראש העיר אמר. אנחנו הגשנו את זה בתכנית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא ראיתי את הפרויקטים האחרים מכווערים. אני יכול להראות לך את התמונות ואם תצליחי לשכנע אותי שבמקומות אחרים עשו קורה בגובה 2.30 זה מכווער, אני לא ראיתי כזה דבר.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: זה לא מתוכנן כמו הפרויקטים האחרים. המרפסת אצלנו, החדר אצלנו יוצא הרבה מעבר לקו הבית, בתים האחרים הוא מוטמע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, אנחנו מדברים עכשיו על המגרש שלך, שמוצג עכשיו, לא על המגרשים האחרים. המגרש הזה, הכניסה לבית היא במפלס הזה, אין מדרגה אחת אפילו ולכן לא היתה בעיה להוריד ל-2.30 את הגובה. אני צודק או לא צודק?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, נעם,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: המדרגות הן לא ה-issue, התקרה של הקומה העליונה יוצאת הרבה מעבר לבית, לשטח הבית. אז יוצא שברגע שאנחנו מנמיכים את זה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה, מה הגובה שם רצפה תקרה? הגובה שם רצפה תקרה זה 3.20, נכון?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: 3.20, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אז אם כל שאר הבית הוא 3.20, מה רע לעשות את החניה גם כן 3.20? ואני אצרף שם, אני אעשה שם פינת אוכל או מה שאני ארצה, חדר לילדים, למה לא? למה שתהיה חניה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו טענה שאין לה שום בסיס כי זה מכווער. אבל אני אומר לך, זה לא רלוונטי אם מכווער או לא מכווער. יש תכנית תב"ע, יש בקשה להיתר, לא עושים מה שרוצים ואומרים לא גמרנו את הבניה. הקבלן שלך אמר שהוא גמר את הבניה, הדיירים שלך אכלסו את המקום וגרים שם. אני חושב, דרך אגב, אם היית עובדת לפי החוק היית צריכה לבוא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 93

דף:

ולחגיד שהדיירים עוברים על החוק וכו' וכו'.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני אומר לגבי מה שאמרה זוהר עכשיו, או מה שאתה אמרת גם, לגבי דירות שהמפלס של הרצפה הוא בגובה של הרצפה של המדרגה הראשונה, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין שם מדרגה ראשונה, אין שם בכלל מדרגה, ללו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה, בסדר. בוא נתייחס לאלה, לבתים שיש להם את הרצף של המדרגות ששם הנזק הוא גדול, אם אתה מוריד תקרה מי שיוצא מהדלת נתקע עם הראש, מי שעולה במדרגות נתקע עם הראש. בוא נתייחס לפחות לזה. כמה יש, 2, 3, 4 כאלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שם מי שעולה במדרגות התקרה לא צריכה להיות בגובה כזה. מעל המדרגות אין בעיה. הבעיה היא מעל החניה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אנחנו דנים עכשיו במגרש הזה, במגרש הזה אין בעיה. כשיבואו שני המגרשים האחרים תדון בהם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: על זה אני התכוונתי, על איפה שיש הרבה מדרגות, לדון על זה גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה לא עכשיו.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר לדון מראש, רק כשהבקשה תגיע אנחנו נוכל לדון בה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, זה לא הגיעה הבקשה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, רק המגרש הזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז תקשיבו, כדי שבאמת לא נוריד את זה מהפרק, ככה שנהיה סגורים מבחינתנו, בואו לא נדחה את זה, לא נדחה את הבקשה, קודם כל לא נדחה את הבקשה. בואו נתחיל תהליך עוד פעם כמו שעשינו בקודמים. בואו נעשה שם כמו שאמרנו עם דניאלי, נעשה סיור שם או משהו כזה, בואו נעשה עוד פעם סיור, בואו נהיה יותר חכמים כולנו ביחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אצל דניאלי הוא עושה תב"ע, הוא יבקש בקשה להיתר, הוא עושה את הכל חוקי. פה נעשתה עבירת בניה שבית נבנה לא לפי ההיתר, לא לפי התב"ע, אוכלס על ידי אנשים בלי אישור אכלוס ועכשיו בדיעבד הם מבקשים לאשר בניה חורגת ואסורה. הוועדה הזאת שאתה היו"ר שלה, הנחית בצורה מפורשת שכל מי שבונה לא לפי ההיתר יצטרך להחזיר את המצב לפי ההיתר ורק אז להגיש בקשה להיתר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: טוב, אנחנו עוברים לדיון פנימי?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, עכשיו שומעים, לא שמענו לפני כן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה תקוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא תקוע, אני אומר שמבחינתי,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לא נעשתה עבירת בניה, אני שוב פעם חוזרת על זה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 94

דף:

הבית נבנה בדיוק לפי היתר. אנחנו מבקשים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, את לא מבינה מה זה היתר. הבית לא נבנה לפי ההיתר, הבית לא נבנה לפי ההיתר. אם בהיתר כתוב תקרת בטון בגובה 2.30 והתקרת בטון היא בגובה,

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אנחנו מבקשים כרגע לא לבצע אותה, אבל אפשר מיד לבצע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה לא לבצע? הבית כרגע בנוי לא לפי ההיתר וגם לא לפי התב"ע.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: אנחנו עושים תיקון להיתר. אנחנו מבקשים הקלה, הבית בנוי בדיוק לפי ההיתר מלבד ההנמכה, בגלל ההנמכה אנחנו מבקשים הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפי ההיתר זה בניה (נשמע מקוטע). עוד פעם אני אומר, זוהר, בניה לפי ההיתר היא בניה שכל מה שמופיע בבקשה להיתר מופיע בסופו של דבר, נבנה ככה בדיוק בבית. זה תכניות, זה חתכים, זה חזיתות וכו' וכו'. החזית תואמת? החזית תואמת?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: החזית תואמת, מלבד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בחזית כתוב תקרת בטון בגובה 2.30, יש שם קורה, יש שם קורה, זוהר, אני מתפלא עליך. אני אאסור עליך להגיש פה בקשות להיתר. אם את אומרת את הדברים האלה, אני אומר לך שאני לא מאמין שאת ככה אומרת דברים כאלה, הדברים האלה לא נכונים.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: עצרנו מלבצע את ההנמכה ואנחנו מבקשים אותה בהקלה, בשלב הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא עצרתם שום דבר, לא בניתם לפי ההיתר, נקודה. לא בונים קורה ואחרי שהבית גמור עם טיח והכל באים ויוצקים את הקורות מסביב. אל תעבדי עלי, זוהר, נו באמת, אני כבר לא הולך עם החולצה שכתוב אני מטומטם.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: רגע, אני לא מבינה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את לועגת לאינטליגנציה, זוהר. לא מתאים לך.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: לא, אני לא מבינה על איזה קורה אתה מדבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על הקורה מקדימה שצריכה להיות ב-2.30, שמקבלת תקרת בטון.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: זאת אומרת של ההנמכה, על זה אתה מדבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי, וודאי, וגם אם לא היתה קורה, כתוב תקרת בטון בגובה 2.30.

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: הקורה שאמורה לשאת את ההנמכה, אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זוהר, אני שואל אותך שאלה אחרונה, פעם אחרונה, הבית בנוי לפי ההיתר או לא?

עורכת הבקשה הגב' זוהר פיטוסי: הבית בנוי לפי ההיתר מלבד ההנמכה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 95

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה רבה זוהר, אני מבחינתי את יכולה לצאת. אני סיימתי, ראש העיר, תחליטו מה שאתם רוצים, אני לא מוצא שום הצדקה ללכת לסיור שם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תודה זוהר.

(אדר' זוהר פיטוסי עזבה את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מבחינתי יש פה עבירה חמורה, התכחשות לזה, אני אומר לך, אני לא מוכן לזה. זהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, תראה, אני מבין מה שאתה אומר ואני יודע במה אתה מתעסק כל היום, בקושי של העיר, כמו שהראית לפני כן את הקומות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול להצהיר בשבועה שהייתי עם זוהר ועם הקבלן בשטח. והם אמרו לי שהם עשו, לא מצא חן בעיניהם, זה היה מבחינתם הוצאה מיותרת של כסף ליצוק תקרת בטון ולהוריד קורה. הוא הלך וישב עם בזיני בצורה עצמאית, עשו רביזיה לתכנון, זוהר ידעה מזה, ואחר כך בנו מה שהם רוצים ובסוף הם אכלסו את זה שזאת גם עבירה על החוק, זהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני מבין (נשמע מקוטע) לאנשים אחרים בכלל, אני לא מאמין שיעשו מה שאלה עשו, זה אחד. שתיים, אני מדבר,

(הזום נתקע)

(הפסקה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת שהדרך להפריד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים בתכנית, התכנית נותנת כמות שטחים עיקריים, כמות שטחי שירות. יש נניח 200 שטחים עיקריים ו-20 מטר שטחי שירות. הדרך להפריד בין שטחים עיקריים היא באמצעות גובה ותקרת בטון, זו הדרך להבחין ביניהם. וגם השימושים. אבל אחרי שימוש קשה לעקוב. לכן התכנית אומרת שהשטח, הגובה של שטחי השירות יהיה גובה של כמה, 2.20, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 2.30.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו היא מבקשת ממך הקלה, אחרי שהיא ביצעה, בניגוד להוראות התכנית, אז איזה מסר אתה מעביר? אתה אומר, הם כבר ביצעו, בואו לא נקשה עליהם. מה, אתה מעביר מסר שמי שמבצע עבירות בניה אתה מאשר אותן? איזה מסר אתה מעביר? שגם התרעת בפני התושבים והודעת להם שמי שיבצע עבירות בניה, קודם יבנה ואחרי זה יציג תכנון, אתה לא תאשר את זה. אנחנו לא וועדת בניה ותכנון, אנחנו ועדת תכנון ובניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, היו אצלי פה תושבים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכולם אמרנו לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היו אצלי תושבים בפרויקטים אחרים שהיכולת הכלכלית שלהם היא לא כמו של אדון זיילר הנכבד. והם הלכו ואמרו שהם חייבים להיכנס, וכדי להיכנס הם לקחו הלוואות בסדר גודל של 10,000 שקל ויותר, כדי לעשות הנמכה, כי הקבלן לא עשה להם הנמכה. הם שילמו את ההנמכות האלה כדי שהם יוכלו להיכנס לדירה. איך זה נראה שאחרים מקיימים את החוק ומסדירים את התקרה מתקרת בטון, ואני אראה לך תמונות שיצקו, והאדון הנכבד זיילר, עם כל השלוחות שלו שם, כל הפרויקט הזה, לא מקיים את התביעה, לא מקיים את ההיתר, איך זה נראה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 96

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, תראה, אני מבין מה שאתה אומר, אני לא בא לא לצד הזה ולא לצד הזה. אני רק אומר, כי עלו פה כמה דברים. אני הסתכלתי על הבית, מבחינת המדרגות שזה נראה משהו לא הגיוני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אנחנו לא מדברים על המדרגות, אנחנו מדברים עכשיו על המגרש הזה. גם במדרגות אין עם זה שום בעיה, אבל עזוב את המדרגות האלה עכשיו בצד. שני המגרשים עם מדרגות הם מגרשים שאין להם עכשיו אישור זכויות בינתיים, הם לא יכולים להגיש את הבקשה להיתר ולכן היא לא עולה לדיון היום. המגרש הזה, היחיד שיש להם אישור זכויות, עולה פה לדיון. אין שם אפילו מדרגה אחת ראש העיר, מדרגה אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לגבי המדרגה אחת אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הראיתי לך את התכנית, אתה רוצה אני אעלה אותה עוד פעם, אין אפילו מדרגה אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה הראית לי את התכנית, דיברנו על ה-8 מדרגות, חשבתי שכל הדירות הן כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, אני הראיתי לך את התכנית, אין מדרגה אחת, זה המגרש המדובר, זוהר אישרה את זה שאין שם אפילו מדרגה אחת וזו הסיטואציה. אני אומר לך, אני, עם כל הרצון שלי לעזור לתושבים, ואתה יודע שיש לי רצון רב לעזור לתושבים, יש פה לדעתי עזות מצח. אני לא רוצה להגיד, לא אמרו את, בוא נגיד לא דייקו בעובדות, אני אומר את זה בזהירות רבה. ואני אומר לך שאתמול היתה לנו הרצאה של משרד המשפטים, סיטואציה כזאת הם היו צריכים לעלות על טיל, ממש לקחת להם את הרישיון. גם של הקבלן, גם של המתכננים וכו'. זהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: להגיד לכם מה אני חושב? בסדר, אני לא חושב, הם לא יעלו כמו שאחרים עשו, זיילר, זה בטוח מיליון אחוז, זה לא הסגנון של האנשים. אבל אתה אומר משהו אחר, אתה מבחינתך, אתה כשאתה אומר מדרגה אחת אתה כבר שברת לי, איך אומרים, את המוניטין. כי אני התייחסתי לכמות של המדרגות, אמרתי פה צריך להיות פתרון. אתה אומר לי עכשיו משהו אחר, שאם היו מקבלים את זה בתכנית לא בהקלה גם, אז מה, רק בשינוי תב"ע הוא יכול לקבל את זה, זאת השאלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא אמרתי שאי אפשר בהקלה, אפשר לבקש הקלה. אבל ההקלה צריכה להתבקש, לבקש אותה עם סיבה מוצדקת שפה אין שום סיבה מוצדקת. והיא צריכה להיעשות בבקשה להיתר המקורית. לא באים ובונים ואז עושים את השינויים האלה. הם עשו ובנו, אכלסו, כי עכשיו היא טוענת לא, עוד לא סיימנו, אנחנו תוך כדי הבניה מבקשים את זה. אבל איך תגיד לא סיימנו, אתה היית קבלן, יש טיח, יש חשמל, יש ריצוף, יש הכל. לא באים ויוצקים רצפה ותקרת בטון אחרי שעושים את כל עבודות הגמר, נכון ראש העיר? זה חלק מהשלד. אז אני לא אוהב את הסיפורים האלה, עוד לא גמרנו את הבניה. יש פה בהחלט ניסיון להונות את הוועדה, לעשות עבירה ולהכשיר אותה בדיעבד. מה שהוועדה שלנו באה וקבעה חד משמעית שלא ניתן לעשות דברים כאלה. ואני אומר לך, אני לא רוצה לעמוד מאחורי דבר כזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל יש פה גם שאלה עקרונית נעם וללו וחברי הוועדה, יש פה שאלה עקרונית. זו לא הפעם הראשונה שמבקשים הקלה בגובה בשטחי שירות. אי אפשר לעשות איפה ואיפה, מקום שהבקשה של זיילר אנחנו אומרים כן, בגלל, לא יודעים אפילו מאיזה נימוקים, בגלל שהוא כבר ביצע את זה, אנחנו רוצים להקל עליו, שבעיני זה לא נימוק כאילו. וכשאחרים מבקשים אנחנו אומרים להם לא. צריכה להיות אחידות במדיניות הוועדה. אם מדיניות הוועדה היא לא לתת הקלה בהפחתה של גובה של שטחי שירות, אז לא יכול להיות שההחלטה של הוועדה משתנה לפי השם ולפי האירוע. איזה התנהלות כאן של הוועדה? הוועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 97

דף:

צריכה לפעול בצורה שוויונית, אחידה, נימוקים אחידים. עכשיו, אם הוועדה מחריגה מקרה מסוים אז היא מנמקת למה היא חושבת שצריך להחריג. אבל פה באמת, מה, זה שהם ביקשו עבירת בניה אז אנחנו צריכים, איזה מן וועדה אנחנו? וועדת הכשרת עבירות בניה? תקשיבו, זה כבר קורה לא מעט, בתיק הזה, זה היה אותו דבר עם הסיפור של הדירות, אני מזכירה לכם, הדירות שהיו מחסנים והפכו לדירות, זה הפך להיות הרגל. שומעים אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, שומעים אותך, בהחלט, את צודקת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמעט כל בקשה שמגיעה לפה בסוף מאשרים אותה, בשביל מה קיבלתם בכלל החלטה? וגם שוב, אם אתם מחליטים שאתם מאשרים הקלה בגובה, תאשרו לכולם, (נשמעת מקוטע) למה רק לזיילר אתם מאשרים הקלה בגובה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, יש הבדל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה, זה לפי שם? תסלחו לי שאני שואלת, זה קצת זועק.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אני אומר משהו אחר. כשאני דיברתי, ראיתי את המדרגות, עוד פעם אני חוזר למדרגות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אין פה מדרגות, ללו, תתייחס לבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, בוא נדון בתיק הזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, אבל כשאני התייחסתי, כשבאנו לבקש את הבקשה הזו לא ידעתי את המיקוד של זה, עכשיו אני יודע את המיקוד. מה אמרתי, בואו נעשה שם סיור לדעת באמת אם ההורדה הזו מפריעה לכניסה לבית, שיפגע למישהו בראש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אני אומר לך שאין שם שום בעיה לגובה הקורה, גם הגב' זוהר פיטוסי אמרה את אותו דבר. במגרש הזה אין מדרגות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא רוצה ללכת לראות, בבקשה, שילך לראות, מה אכפת לך? שיידחה, נעם.

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: נעם, אני חושב אולי רק אחד מהבתים אין מדרגות, אבל בשאר הבתים יש הרבה מדרגות.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו כרגע דנים,

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: יש לך בגובה של מטר, תסתכל בתכניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש 3 מגרשים והמגרש הזה אין לו בעיה. אני טוען שגם במגרשים האחרים אין בעיה.

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: נעם, אולי תעשה מה שראש העיר אומר ותלך, תעשה סיור לפני שאתה קובע פה עובדות?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נעם לא צריך לעשות סיור, אתם צריכים לעשות סיור עם נעם.

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב: אז אנחנו רוצים לעשות סיור.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אין בעיה. אני אתאם עם הלשכה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 98

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, נעם, אנחנו נתאם עם הלשכה, נעשה שם סיור ונתקדם ותחליטו מה שאתם רוצים אחר כך.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אין בעיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתם בעלי המקצוע, אתם היועצים המשפטיים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז אני רושמת, הבקשה יורדת מסדר היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, לא נדחית, רק יורדת מסדר היום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תובא לדיון חוזר לאחר ביצוע סיור במקום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק. יורד מסדר היום.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אני יצאתי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר, אם אתה יוצא אי אפשר להמשיך את הישיבה, אני מצטערת מוטי.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אני לא אכלתי אפילו ארוחת צהריים, אני משעה 8:00 בבוקר

אתכם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני גם לא אכלתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כולם אכלו, רק אתה לא אכלת, אז באמת, בואו נעשה הפסקה שניה.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: איך אני אוכל? אני אתכם, אתה רואה, אני הייתי בלשכה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מטורף, כמה זמן?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: נגמרה לי הסוללה, באתי לבית, אני במחשב עכשיו. השעה כבר 15:00.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא נעים לי להגיד לך, מוטי, אני כבר ימים לא אוכל.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בואו ננסה לזרז את הדברים.

ה ח ל ט ו ת

(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 3)

הבקשה יורדת מסדר היום, תובא לדיון חוזר לאחר קיום סיור במקום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 99

דף:

מספר בקשה: 20180198 | תיק בניין: 192502

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

מבקש:

♦ רחמים אורן

השפלה 20 ת.ד. 774 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ תנעמי יובל
רימון 1 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל
רימון 1 גן יבנה

מודד:

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

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 1339416843

כתובת הבנין: השפלה 7 א קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 21 מגרש: 23 א'+ב' יעוד: אזור מגורים מיוחד ב'
תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 122/03/8, 26/102/02/8, 5/35/15, 5/35/26, 2009/מק/18, 1/122/03/8

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב' מיוחד	בניה חדשה	359.60	37.24	2

מהות הבקשה

הקמת שני בתי מגורים דו משפחתיים בני 2 קומות, הכוללים: 2 ממ"דים, 4 חניות לא
מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע על פי
תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה המבנה בחזית הכביש כך שהנקודה הגבוהה ביותר תהיה 8.30 מ'
במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה בהגדלת שטח הריצפה הכוללת המותר לפי תב"ע ב-6% משטח המגרש, כך שסה"כ
יתווסף 23.34 מ"ר.

4. הקלה בגובה הגדר הצפונית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' על פי חוק.

5. הקלה בגובה הגדר המזרחית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' על פי חוק.

6. הקלה בגובה הגדר המערבית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' על פי חוק.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202006 מיום 29.07.2020, מובאת לדיון חוזר לאחר תיקון הבקשה.

תמצית זכויות במגרש:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 100

דף:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 389 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח – בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.5 מ' מעל הקרקע.

הגובה יהיה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

בגג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים.

עבור גג רעפים – קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר

פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור המהנדס.

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת

הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר

יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי

שמש כחלק אנטגרי מיתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארוכות: ארוכות יותר בתנאי שישתלבו בבניה

מס' מקומות חניה בחלקה 1:

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יחיד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו

הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטח יכלל במסגרת שטחי השירות.

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. שטחו

יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי

הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קדמי 3/5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 3-0 - מ', אחורי 6-מ'.

עצים-

תכסית מבוקשת: 208.66 מ"ר המהווים 53.64% עבור 2 היחיד

קו בניין מבוקשים: קדמי דרום - 5.00 מ', אחורי צפון - 5.00 מ', צדדי מזרחי- 0 מ',

צדדי מערבי- 0 מ'.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 הוחלט:

(נדון כסעיף מס' 6 בישיבה)

לדחות את הבקשה כיוון שהיא נוגדת את חוק התכנון והבניה לעניין חצר פנימית (פטיו).

מהלך דיון

(44:20 – 41:20 zoom_3)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 101

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים? רחמים אורן בשכונת הציפוף פה, בסדר? יש פה בית בשכונת הציפוף, רחוב השפלה 7. שימו לב, יש פה בית ככה שמבקשים את ההקלות הבאות. זה שתי יחידות דיר, מגרש דו משפחתי עם קווי בניין צידיים אפס, קדמי 5, אחורי 5. ההקלות שהם מבקשים, הם מבקשים גג שטוח במקום גג משופע, שאין שם בעיה, יש שם כאלה, אנחנו מאשרים את זה, כי זה קיים שם, כבר אישרנו כמה פעמים. יש פה הקלה, מכיוון שזו תב"ע מאד ישנה, שנתנו 5.5 מטר מרובע לתב"ע לשתי קומות, שזה אפילו אני עם הגובה שלי לא יכול לחיות שם. אז יש שם 8.30 מטר. ועוד פעם, מכיוון שזו תב"ע מאד ישנה, אז מבחינת השטחים הוא מבקש הקלה לפי המותר בתב"עות ישנות של 6% (נשמע מקוטע) לשני הבתים של 23.34 מטר. הקלה בגובה גדר צפונית, הוא ביקש שכל הגדרות יהיו 2 מטר במקום 1.5 מטר לטובת הפרטיות. זה הדברים. שאלות?

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרתי שמבחינתי זה בסדר גמור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם הגובה של הגדרות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. במילא לחזית הרחוב יש לו, זה הכל חניות או כניסה לבית, אז אין לו פה גדרות בנויות. זה רק לצדדים ורק מאחור, בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה משהו שאנחנו נתנו לאחרים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: במי מדובר, אגב? רק שנראה שאין פה בעיה.

(נרדית אסלנוב עזבה את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רחמים אורן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קוראים לו רחמים אורן. אז לא הבנתי, הצבעתם פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן שירה.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

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.

החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 102

דף:

מספר בקשה: 20200202	תיק בניין: 179601	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020		

מבקש:

- ♦ **עובדיה אליהו**
- ♦ יסמין 9 קרית מלאכי
- ♦ אליהו עליזה
- ♦ יסמין 9 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- ♦ יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ אנריקה קירצוק
- ♦ הצבעוני 163 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ בזיני אברהם
- ♦ ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

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

היתר בניה

- ♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
- ♦ סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- ♦ מספר בקשה ברישוי זמין: 364675219

שכונה: גן שמואל

כתובת הבניין: יסמין 9 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2422 חלקה: 9 מגרש: 23 יעוד: אזור מגורים א'
תכנית: 102/02/18, 26/102/02/8, 37/102/02/8, 22/במ/8, 5/35/12

שטח שירות
48.97

שימוש עיקרי
אזור מגורים א'
תאור בקשה
תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתוספת ליחידה דרומית, אחת מדו משפחתית, קיימת בהיתר מס' 1796/א' במגרש 23 א' לפי חוזה חכירה, הכוללת תוספת שטח בקומת מרתף לאישור בדיעבד והתאמה למצב הקיים בשטח והקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות עליונות לקומת מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח שרות בקומת מרתף יהיה 77 מ"ר במקום 40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

שטח חלקה: 860 מ"ר.
התכנית החלה: 22/במ/8+הסבת שטחים
מספר קומות: 2+מרתף
ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.
גובה בנין מקסימלי מותר 8.50 מ' מקסימום.
מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש, ועד לגובה העליון של הגג.
אחוזי בניה:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 103

דף:

אחוזי בניה שבטבלה המצורפת וכוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/מפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות: בליטות, חלקי תקרות הבולטות מהמבנה מעל 80 ס"מ וארגזי רוח הבולטים מעל 60 ס"מ מהמבנה, מרפסות, שטחים מגוננים מקורים (פטיו כיו"ב) למעט מקלט בשטח של 10.5 מ"ר, מבנה חניה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ברוטו ליחידה, מרתף בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ומרפסות לא מקורות.

סה"כ שטח בניה: 520 מ"ר

שטח עיקרי מעל הקרקע 360 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע 80 מ"ר.

מקלט, חניה מקורה 20 – מ"ר, מחסן שירות.

שטח שרות מתחת לקרקע: 80 מ"ר

יח"ד למגרש: 2

קווי בניין:

קו בנין צדדי 3 מ'.

קו בניין אחורי 5 מ'.

קו בניין קדמי: 5 מ'.

חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0 - וקו בניין קדמי 0. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

גישה למרתפים:

הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת.

גדרות ושערים:

החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית הפיתוח על נספחיה ובאישור מהנדס המועצה.

גגות:

גגות המבנה יהיו משופעים עם אפשרות שילוב גגות שטוחים.

לא תותר בניית חדר מדרגות שתקרתו תהיה מעל תקרת הקומה השניה.

מחסן

הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו 0 - צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 - מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים עפ"י שיקול דעתה.
3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת. בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

קווי בניין מבוקשים: קו בניין דקמי: 5 מ'. קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בניין אחורי: 5 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך: 20.07.2020

1. יש גישה למחסן בגובה נמוכה, מהתוספת מבוקשת.
2. חלק מהמרפסת במפלס +1.36 מקורה.
3. יש שינויים פנימיים במפלס +1.36

מהלך דיון

(10:27 – 09:45 zoom_3)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 104

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עובדיה אליהו, סעיף 5.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מאושר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מדובר על בית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, עובדיה אליהו, ראש העיר,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אה, נכון, ראש העיר צריך לצאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אי אפשר יהיה לאשר את זה אם הוא יצא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי יש שני אנשים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל תאשרו את זה, כי הוא,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: צריך מינימום שלושה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תנסו להעלות את נדב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הסוגיה עכשיו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחותך, אתה לא יכול להיות. אתה בניגוד עניינים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתם רוצים שנשאיר את הסעיף הזה לסוף ובינתיים אני
אנסה להשיג מישהו שיעלה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בואו נעבור למגידו.

(3 zoom_44:46 – 53:42)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עובדיה אליהו רחוב יסמין. אני מציינת שראש העיר ירד מניגוד
עניינים, קרבה משפחתית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה כל הזמן אליאור נעלם?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה עם מצלמה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מדבר, לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, בגלל שאתה לא פותח מצלמה, בסדר, בגלל שאני לא רואה, לא
כתוב שם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני פה, הנה גם מצלמה בשבילך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. זה רחוב,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 105

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רחוב יסמין 9. בשביל למקם אתכם אז פה זה הבניין של ההנדסה, רחוב ז'בוטינסקי. נכנסים פה ברחוב הוורדים שמאלה, זה רחוב איריס, זה רחוב, איך אמרנו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כלנית אולי?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה נראה לי הוורדים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, מה פתאום, הפנימי הוא לא הוורדים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: למה לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ההיקפי הוא הוורדים, הפנימיים יש להם שמות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה יסמין אני חושב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: או יסמין או כלנית שם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה יסמין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יסמין. מה שכתוב בנייר, זה היסמין. מה שקורה, הוא מגדיל, הוא מאשר תכנית,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אישור בדיעבד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הוא מאשר תכנית בדיעבד של תוספת למרתף שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שחשוב שזה עבירות בניה ישנות, נעם, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. אנחנו לפחות גילינו שזה כבר מוכן והכל, זה כנראה ישן ואנחנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה לא משהו שסותר את ההחלטה שלנו, זה מה שאני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא סותר את ההחלטה, זה משהו ישן שבמקרה עשיתי לשכן שלו ביקורת, כי הוא בנה לא בהיתר, ואז גילינו את זה והבהרנו לו שהוא חייב להכשיר את הדבר הזה. בעצם הוא הגדיל את המרתף שלו ל-77 מטר מרובע כשמותר 40. וזה בעצם מהות ההקלה שהוא מבקש. הוא הוסיף כמעט 49 מטר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תראה לנו את קומת המרתף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומאיפה הוא לוקח את הזכויות, יש לו אותן בתב"ע, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, מקומות עליונות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי אני רואה שמלכתחילה הוא (נשמעת מקוטע).

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא יכל לבקש את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז למה זה בכלל מגיע לוועדה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 106

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כי זה בהקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה זה בהקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מותר לו 40 מטר מרתף והוא מבקש 77.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא מנייד זכויות מלמעלה למטה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. בעצם הוא מנצל במרתף שטחים עיקריים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. זה המרתף שהיה לו, מה שאתם רואים פה, והוא בעצם עושה את כל התוספת הזאת. בעצם מחסן, חלל טכני ופה עוד החלק הזה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו, בגלל שאנחנו דורשים גם מבתים פרטיים אחסנה, אז אתם רואים, הוא תכנן פה מחסן והוא יצטרך גם לבנות אותו, את המחסן הזה. יש לו גם באזור שרשום חלל אטום, יש שם כניסה והוא צריך יהיה לאטום אותה, בקומת מרתף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו פה פרגולה כאן, מעל קומת הכניסה שהוא מכשיר אותה עכשיו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא או מגיש אותה בפטור או שהוא צריך לפרק אותה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה ההמלצה של, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ממליץ לאשר, אני לא חושב שיש פה איזה שהוא משהו שהוא פוגע בזכויות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני גם.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: מה השם, על מי מדובר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עובדיה אליהו. אבל לא מצביעים לפי שמות?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: לא, סתם, רציתי לדעת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחות של ראש העיר, בגלל זה ביקשנו ממנו לצאת, הוא בניגוד עניינים פה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, אבל לא ראיתי פה משהו רציני, כאילו מה? הכל בסדר מה, מה זה משנה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המבחן צריך להיות מבחן המגרש הריק. איפה אליאור? למה דווקא עכשיו הוא לא פה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא פה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המבחן צריך להיות מבחן המגרש הריק. זאת אומרת אם הבקשה היתה מוגשת מלכתחילה האם היית מאשר אותה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 107

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, נראה לי שכן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אין פה סטייה דרמטית מקווי בניין.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני יכול לקבל שוב הסבר קצר במה מדובר, סליחה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, לא, אליאור, לא יכול להיות שאתה מתנתק, לא, לא, לא, זה לא יהיה. אני מנהל את הוועדה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא יוכל להצביע, נו באמת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, יש פה עבירת בניה ישנה שבוצעה על ידי הדיירים, שאני במקרה כשנכנסתי לביקור אצל השכנים גיליתי את זה ואז דיברתי איתם ואמרתי שיש פה עבירת בניה והם חייבים להכשיר את זה. ואז הם הגישו בקשה להיתר להכשיר את הדבר הזה. בעצם הם הגדילו את המרתף שלהם מ-40 המותרים ל-77 מטר.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : יש איזה שהוא, במקרים אחרים נתנו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה, לא היה להם 40, היה להם 30 בערך, בסדר?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אנחנו מדברים על התב"ע כמה מותר, מה זאת אומרת, מה זה היה להם 30?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא הוסיף 49 מטר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מתוך ה-77 שיש לו.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן, אבל ההקלה היא משהוא מגדיל את שטחי השירות,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבנתי, אני לא מדבר על הקלה, אני מסביר מה היה, הוא שאל מה היה שם, אז אמרתי מה שהיה. הם הגדילו את המרתף.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : האם העירייה מנהלת, ככל שאתה או היועצת המשפטית מכירה, הליכים משפטיים נגד מישהו שעשה עבירות דומות?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. ואנחנו אישרנו בסיטואציות דומות את העניין הזה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היו הרבה כאלה. במגורים לצערי הרב בעיר יש הרבה חריגות בניה לאורך כל השנים ואנחנו מנסים להסדיר את זה או בזמן מכירה או כשאנחנו מגלים את זה. זה מאחור, אתה לא רואה את זה ברחוב.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה לא בחזית המגרש?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא בחזית, זה מאחור.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם זה מרתף אז,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 108

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, מותר לו מרתף, רק הוא הגדיל אותו מעבר למה שהוא קיבל בהיתר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, כשאתה אומר חריגות בעיר, זה לעיר שלנו התכוונת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, הוא התכוון לתל אביב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להרצליה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, הצבעה, מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה ההמלצה שלך, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לאשר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עידית, זה בסדר משפטית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, כן, האינטרס שלנו שעבירות בניה ישנות, שהן לא משהו, שאתה יודע, בקווי בניין וצדדים, אז אנחנו רוצים שאנשים יסדירו, אנחנו רוצים לעזור לאנשים שיהיה להם היתרים, אנחנו מעודדים הסדרה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רק שאלה אחרונה, נעם, אם וכאשר היום מישהו מגיש בקשה לבנות מרתף של 80 או של 70 ומשהו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שהוא אמר, הוא היה מאשר מקרה כזה. תקשיב, אתה לא יכול להגיד מישהו, אתה צריך לקרוא כל מקרה לגופו. תלוי בתב"ע, תלוי בתכנית, פה מותר מרתף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול להגיד לך, אליאור, אם אתה זוכר בהרבה בתים לאורך השנים האחרונות הוגשו להכשיר עבירות בניה שהיו, בעיקר באזור שדרות ירושלים וכו', אם אתה זוכר. אנשים בנו ועשו, אנחנו עודדנו לאשר את הדברים האלה. היו כאלה כמובן שהחריגות שלהם היו מעבר לתב"ע המותרת, חייבנו אותם לעשות תב"ע וכו'. או לאטום חללים. אנחנו בעד להכשיר את הדברים, אנחנו מנסים שהעיר הזאת תנקה את עצמה מכל עבירות הבניה שיש לה, זה הכל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אתם רוצים להצביע?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: שמעון, הצבעה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד? סבבה, כולם בעד, פה אחד, אליאור תודה רבה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, ברור. שאליאור יעז שאני יו"ר הישיבה והוא יצביע נגד, שיעז.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 7)

ראש העיר יצא מהישיבה עקב ניגוד עניינים.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 109

דף:

1. יש לאטום כניסה לחדר קיים בקומת המרתף.
 2. יש לבנות מחסן בקומת המרתף בהתאם למוצג בהגשה להיתר.
 3. תנאי לקבלת היתר פירוק קירוי קיים לפרגולה או אישור הפרגולה בפטור.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 110

דף:

מספר בקשה: 20200299 תיק בניין: 213600

סעיף 7:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ

החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין

היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג

מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 19635125

כתובת הבניין: מבצע סבנה 6 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 215 יעוד: מגורים ב'

שכונה: נאות הכפר

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1059.15	329.89	10

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.

הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך

שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות

דיוור המותרות לפי תב"ע.

7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3

בניינים במקום 2 בניינים.

8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

9. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.55 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 111

דף:

תומך המותרים לפי חוק.
11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שיהיה 3.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1748 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
תכנית מירבית: 860 מ"ר.
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קו בניין: צפוני: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.
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 מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי

המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא 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.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של

הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.

- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 112

דף:

לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.

- 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 רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- 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 הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח (כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 653.29 מ"ר.

מהלך דיון

(41:00 – 10:35 zoom_3)

(הצטרפו לישיבה גב' ויקי פלר, מר עידו רוזנבאום, אדרי' אביטל אונגר, מר יגאל צ'ודנר, אדרי' יוני מלכיאל, אדרי' אייל איצקין)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: סעיפים 7 ו-8 הם סעיפים זהים. אני אסביר את זה פה. מה שאתם רואים כאן זה סעיף 7, מגרש 215. מימינו זה מגרש 216. מדובר פה בשכונת נאות הכפר, השכונה החדשה. הבניה הרוויה נמוכה. בעיקרון בכל מגרש כזה היו מתוכננים, לכל מגרש מתוכנן בניין בן שתי קומות, 8 יחידות דוור, זאת אומרת 4 דירות גן ומעליהן 4 דירות רגילות. בתאום עם משרד השיכון שהוביל את הפרויקט ומוביל את הפרויקט סוכם לאפשר להם שבס כי זה דוור למשתכן, ולכן הם מבקשים פה הקלה שבמקום 8 יחידות דוור יהיו 10 יחידות דוור בכל מגרש. כשהם מחלקים במקום בניין אחד, 3 מבנים. מבנה אחד, הגדול שאתם רואים פה, שאני סובב סביבו עם העכבר זה מבנה בן 3 קומות, שתי יחידות דוור בקומה, זאת אומרת 6 יחידות דוור. שתי דירות גן ומעליהן 4 דירות רגילות. ושני המבנים הקטנים זה בעצם קוטגים דו משפחתיים. זאת אומרת 4 יחידות דוור, כל מבנה זה שני קוטגים, זאת אומרת שני בתים צמודי קרקע בני שתי קומות. ואז בעצם ההקלות שיש פה זה שמבקשים, בדיוק מה שצינתי, 10 יחידות דוור במקום 8. 3 מבנים במקום מבנה אחד, הקלה בקומה למבנה הגדול עם הגובה שלו, זאת אומרת במקום 7.5 מטר, 11.17 מטר ממפלס האפס אפס. זהו. ממול יהיו במגרש 216, זה יהיה אותו דבר. הכניסה לחניות משותפת וזהו. משפחת איצקין, יש עוד משהו שאני, אה, יש הקלה להגבהת גדר כך שתהיה 1.80 מטר במקום 1.20 מטר, זו הגדר הדרומית. והגדר המערבית 1.55 מטר במקום 1.20 מטר. הכוונה היא לאפשר פרטיות לדיירים. זהו, אלה בעצם ההקלות שיש. אה, יש תוספת לממ"דים, מכיוון שהתביע היא תביע ישנה, הממ"דים אז היו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 113

דף:

בשטח נטו של 7 מטר מרובע והיום הם בשטח של 9 מטר מרובע, אז יש פה תוספת שטח שירות לממ"דים של 40 מטר מרובע. ויש פה הקלה לניוד זכויות מתת הקרקע, זאת אומרת ממה שנקרא מרתף למעלה, שטחי שירות ל-310 במקום 64. זה, בין השאר, גם לטובת המחסנים, שמעון, שפה היזם בא ונתן מחסנים לפי מה שהגדרנו, בסדר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, עברת על כל ההקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו, אני יודעת שלראש העיר חשוב מאד גודל המעלית, אז אם תוכלו להגיד מה גודל המעלית.

עורך הבקשה אדר' אייל איצקין: לפי החוק לא צריך מעלית, אבל הוספנו מעלית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני יודעת שאתם לא חייבים מעלית אבל יש מעלית. כמה אנשים נכנסים במעלית?

עורך הבקשה אדר' אייל איצקין: 6 נוסעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני זוכר שכתוב 8 נוסעים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: איפה רשום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאני זוכר.

עורך הבקשה אדר' אייל איצקין: תלוי אם הם שמנים או רזים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל, יש פה איזה שהיא הדמיה, שתראו מה הכוונה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, טוב, זהו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני הייתי שמחה אם היית מזיק את הקומות, קומות טיפוסיות, משהו, או שאתה רוצה שהאדריכל יציב?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הנה, אני מראה לכם. יש פה שני קוטג'ים, שנכנסים לקוטג' מכאן. יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא רואים כלום, אנתנו רואים הדמיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה. עכשיו אתם רואים את התכנית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה שני הקוטג'ים למעלה, יש פה את הבניין המשותף. הבניין המשותף נכנסים, כאן יש חדר מדרגות, עולים במדרגות, או לחילופין ממשיכים עד הסוף למעלית. בקומת הקרקע יש את דירות הגן שאנשים נכנסים פה מהצד, נכנסים לדירה, יש כאן מטבח, פינת אוכל, סלון עם יציאה אחורנית לכאן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 114

דף:

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין : נעם, מפעם לפעם אתה תרשה לי רק להוסיף הסבר?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אני לא שומע אותך טוב, לא מבין מה שאתה אומר.

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין : אני אומר שמפעם לפעם אני, תסלח לי אם אני אתפרץ ואתן איזה שהוא הסבר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין בעיה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אני לא יודע אם זה רלוונטי, אני מציג פה שאתם נתתם מחסנים פה בקומת הקרקע. יש כאן את שתי הדירות העליונות שנכנסים אליהן מתוך חדר המדרגות המשותף, לדירות הגן נכנסים מהצד. יש פה את הקוטגיים שנכנסים אליהם מהצד, יש פה את המחסן, כאן מראים את המחסנים דלת חיצונית. לכל דירה נכנסים, יש מטבח, סלון, ממ"ד, חדר שינה, שירותים, עולים במדרגות לקומה שניה. אתם רואים את התכנית הבאה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : קומה 2.

(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אפשר לראות שבכל קומה יש מחסן לכל דירה בדירות למעלה, בסדר? זאת אומרת היינו בחדר מדרגות, יש כאן מחסן לכל דירה. וכאן אתם יכולים לראות את החלק העליון של יחידות הדיור, חדר שינה הורים, חדר רחצה, עוד חדר, עוד חדר, עוד חדר וחדר רחצה כללית של הבית. את ההקלות אמרתי לכם, אם אתם רוצים אני אראה לכם את החתכים, שתבינו את המשמעות של הדברים. יש לנו את הקוטגיים, יש לנו את הדירות של ה-3 קומות, זהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני לא רואה, לא את ראש העיר, לא את שמעון ולא את מוטי בישיבה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אז אנחנו סתם מדברים?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : הנה, מוטי חזר. שמעון, איפה אתה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : תגידו, הישיבה ממשיכה עד עכשיו? מה השעה כבר, כמה שעות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן, כן, אל תזרה לנו מלח על הפצעים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אשמח, נעם, שיהיה פה מישהו שיסביר למה ההקלות נצרכות, מה הנימוק לבקשה להקלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : באיזה דיון אנחנו, באיזה נושא?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אנחנו במגידו במגרשים 215, 216.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מגידו זה השם של המגיש, תגידי לו כתובת של המקום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זה בשכונת נאות הכפר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 115

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש בקשה להקלה בתוספת יחידות דיור, שבס, נכון שירה?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש הוספת יחידות דיור, שתי יחידות דיור, שיהיה 10 במקום 8. מוסיפים קומה, שיהיה 3 קומות במקום 2 קומות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי לאפשר את יחידות הדיור, אז זה שבס.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון. וגם מגביהים, כשמוסיפים קומות אז מגביהים את המבנה שיהיה 11.17 מטר במקום 7.5. כיוון שהם לא בונים קומות מרתף אז הם מניידים את כל שטחי השירות לקומות העליונות. וגם שטחי השירות בתב"ע הם מאד, מאד דלים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: קטנים.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש 64 מטר בתב"ע ל-8 יחידות דיור.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לסבר לכם את האזון, בבתיים פרטיים בסביונים יש 40 לדירה, ליחידת דיור אחת. אז הם מבקשים 310 שטחי שירות במקום 64. הם מוסיפים עוד 40 מטר שטח שירות לממ"ד והם,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: 40 מטר שמתחלקים לכל ה-10 יחידות דיור?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, כן, זה 4 מטר לכל יחידת דיור.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי. מה הגודל של המגרש?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אני צריכה שנעם יפתח את זה. אני אנסה להיכנס בתוכנה שלי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז למעשה, שירה, אם אפשר לסכם, כל ההקלות שמבוקשות זה הקלות בעצם שנדרשות לצורך הוספת יחידות הדיור, נכון?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן. ויש גם את הנושא של הגדרות, שזה בגלל הטופוגרפיה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. יש איזה שהן הקלות בקווי בניין?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לכם מה להוסיף, איצקין ושות'?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה יכול להסתכל מה גודל המגרש במפת מדידה? 1748 זה מגרש 215.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה זה חשוב גודל המגרש?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רצו לדעת מה הגודל. והשני אותו גודל, מגרשים זהים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה כתוב (נשמע מקוטע) שאל את השאלה לא קרא את,
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, יש לכם שאלות לצוות המקצועי, לא אנחנו, אלא לצוות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 116

דף:

של היזם או ליזם יש משהו נוסף להגיד?

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: אני הייתי רוצה להגיד כמה מילים קצרות. תראו, זה היה במקור, לפי הבינוי של התב"ע, שצורף לתב"ע, היו צריכים להיות פה

בניינים שיכונים של 8 דירות כל אחד וזה בניה מאד (נשמע מקוטע) היתה מאד נמוכה, כך שאנחנו חשבנו שיש טעם לעשות איזה שהוא שדרוג ולהפוך את זה לשילוב של קוטגים צמודי קרקע ובניינים עם מעט יחידות דיור. חלק מהדירות שהיינו צריכים לתת היו דירות קטנות ולכן, מאחר והממוצע ליחידת דיור במקור היה יחסית גבוה, זה לא אפשר לנו אלא באמת לבקש תוספת יחידות דיור בהקלה, כדי לקבל איזה היא התפלגות דירות סבירה. ובאמת מה שאנחנו מקבלים זה בגלל מתחם כזה 4 דופלקסים, 4 דירות של 4 חדרים ושתי דירות של 3 חדרים, שזאת התפלגות סבירה וכתוצאה ממנה גם נגזרות כל ההקלות שביקשנו וכל הבינוי וכל הקושי היה באמת למצוא את הדרך כדי לעשות את הדבר הזה במסגרת התב"ע הקיימת ובמסגרת ההקלות האפשריות. וזה מה שאתם רואים, התוצאה של המאמץ הזה שלנו. אני חושב שבאמת שיפרנו את החזות של הפרויקט הזה וגם שיפרנו את האיכות של יחידות הדיור שיש בו. מסתם דירות של שיכון לדירות שהן כולן מיוחדות, הרבה דירות עם גינה, מרפסות גדולות יותר וכן הלאה. זהו.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: אייל, הקוטגים, איפה תולים כביסה?

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: במרפסת בקומה השניה. אתה יכול לראות שיש את הכביסה בקומה השניה ותולים במרפסת.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: טוב.

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: גם כן, בגומחה נסתרת כזאת שלא תפריע לאף אחד. ישנו חלק, תראו את זה גם בהדמיות וגם בזה, ישנו בעצם חלק בנוי שבתוכו הוא יוצר נישה שבתוכו מוסתרת הכביסה. טוב, תשמעו, זה דברים שהולכים ונעלמים מהעולם תלית כביסה, אנחנו אבל עדיין נותנים פתרון לדבר הזה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: זה החוק. אבל אם ילד רוצה לקחת את החולצה שלו שאמא שלו כיבסה אתמול, הוא צריך להיכנס להם לחדר שינה להפריע להם באמצע?

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: כל עוד זה הילד שלהם אני מניח שזה מה שיקרה. הילד של השכנים לא יוכל לעשות את זה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: טוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא הבנתי, מה קורה פה, בעצם בשביל להיכנס למרפסת צריך לעבור דרך חדר השינה?

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: רק המרפסת הזאת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה נכון רק לדירה הזאת או בכל הדירות?

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: בכל הקוטגים.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: בדירות זה לא.

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין: בדירות יש מסתורי כביסה בנפרד.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: בדירות יש חדר כביסה ותולים כביסה וזה לא מפריע לאף



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 117

דף:

אחד. טוב, אוקי, יש שאלות פה למישהו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הייתי רוצה להגיד רק, מאחר וקיבלנו החלטה עקרונית בישיבות קודמות, אני רוצה לוודא שזה מקובל על החבר'ה, מעבר להחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, הרשת יונים והשער החשמלי?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כל הדברים שביקשנו אצל תורן, ביקשנו גם ממנו, חוץ מהמעלית שהוא אומר שהמעלית שלו היא ל-6 אנשים ולא ל-8 אנשים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: תזכרו שזה ל-4 דירות, חבר'ה, רק ל-4 דירות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, כן, זה בסדר.

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: כלומר אין דרישה לנגישות בבניין הזה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר גמור. תודה רבה לכם.

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: כל טוב, בהצלחה. יש לי רק שאלה לסיום, מדוע רק שני מגרשים מכלל המגרשים נכנסים לוועדה, למה לא הכל, למה אנחנו לא יכולים לקדם את כל השאר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יגאל יסביר לך אחרי זה.

אדרי' יגאל צ'ודנר: יש לנו תשובות מהוועדה, בטח, אנחנו בתיאום מלא עם הוועדה, תודה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בבקשה, ביי.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, נשארנו רק אנחנו. נעם, לגבי חניות. חניה של כיבוי אש, אין להם מקום אז היא מחוץ למגרש, צריך לבקש מהם כופר חניה. ולגבי גדרות בחצרות הפרטיות, ביקשנו שהם יהיו אטומים כדי שלא אחר כך ישימו לנו יוטה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני זוכר שיש להם מקום בחניה, לכולם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, החניות יש, אבל לא לרחבת כיבוי אש, אין מקום בתוך המגרש. מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז בזה הם יצטרכו לשלם כופר חניה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כופר חניה. גדרות בין המגרשים הפרטיים צריכות להיות אטומות, הם עשו אותן גדרות קלות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הם יעשו אותן גדרות אטומות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא חובה גדרות אטומות, אנחנו ביקשנו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 118

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, זה מה שביקשנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הקלה, בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא אמרתי שזה הקלה, אמרתי שזה התנאים שאנחנו מבקשים. אוקי. ולגבי המעלית אנחנו יורדים מזה. ראש העיר, אתה איתנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא הסכים, דיברתי איתו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא הסכים, בסדר. אז תצביעו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אתה ממליץ בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, בעד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, לא הבנתי, אתה מחליט בשבילי שאני בעד? לא הבנתי את העניין הזה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ברוך הבא, יו"ר האופוזיציה, ברוך הבא.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ברוכים הנמצאים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, דיברנו עכשיו על שני מגרשים, 215-216, רק תצביעו ונמשיך הלאה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל הצבענו שירה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: איך? מי הצבעתם? ראש העיר בכלל לא איתנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי אמר בעד, ראש העיר אמר בעד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אליאור, אמרת בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, הוא לא התנגד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אני בעד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יופי, אז פה אחד, ראש העיר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, ראש העיר גם אמר.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצות הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 4)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 119

דף:

- הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 120

דף:

מספר בקשה: 20200300	תיק בניין: 213700	סעיף 8:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 7316260900

כתובת הבניין: מבצע סבנה 4 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 216 יעוד: מגורים ב'

שכונה: נאות הכפר

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
שימוש עיקרי אזור מגורים ב	בניה חדשה	1059.15	329.89	10

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
 4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
 7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
 8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.85 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 9. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים ע"פ חוק.
 10. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 121

דף:

- המותרים ע"פ חוק.
11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.95 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
12. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שיהיה 3.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1748 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
תכסית מירבית: 860 מ"ר.
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קוו בניין: צפוני: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. 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 מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי

המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא 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.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של

הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 122

דף:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- 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 רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- 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 הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח (כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכסית מבוקשת: 653.29 מ"ר.

מהלך דיון

(41:00 – 10:35 zoom_3)

(הצטרפו לישיבה גב' ויקי פלר, מר עידו רוזנבאום, אדר' אביטל אונגר, מר יגאל צ'ודנר, אדר' יוני מלכיאל, אדר' אייל איצקין)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סעיפים 7 ו-8 הם סעיפים זהים. אני אסביר את זה פה. מה שאתם רואים כאן זה סעיף 7, מגרש 215. מימינו זה מגרש 216. מדובר פה בשכונת נאות הכפר, השכונה החדשה. הבניה הרוויה נמוכה. בעיקרון בכל מגרש כזה היו מתוכננים, לכל מגרש מתוכנן בניין בן שתי קומות, 8 יחידות דיור, זאת אומרת 4 דירות גן ומעליהן 4 דירות רגילות. בתיאום עם משרד השיכון שהוביל את הפרויקט ומוביל את הפרויקט סוכם לאפשר להם שבסך הכל דיור למשתכן, ולכן הם מבקשים פה הקלה שבמקום 8 יחידות דיור יהיו 10 יחידות דיור בכל מגרש. כשהם מחלקים במקום בניין אחד, 3 מבנים. מבנה אחד, הגדול שאתם רואים פה, שאני סובב סביבו עם העכבר זה מבנה בן 3 קומות, שתי יחידות דיור בקומה, זאת אומרת 6 יחידות דיור. שתי דירות גן ומעליהן 4 דירות רגילות. ושני המבנים הקטנים זה בעצם קוטג'ים דו משפחתיים. זאת אומרת 4 יחידות דיור, כל מבנה זה שני קוטג'ים, זאת אומרת שני בתים צמודי קרקע בני שתי קומות. ואז בעצם ההקלות שיש פה זה שמבקשים, בדיוק מה שצינתי, 10 יחידות דיור במקום 8. 3 מבנים במקום מבנה אחד, הקלה בקומה למבנה הגדול עם הגובה שלו, זאת אומרת במקום 7.5 מטר, 11.17 מטר ממפלס האפס אפס. זהו. ממול יהיו במגרש 216, זה יהיה אותו דבר. הכניסה לחניות משותפת וזהו. משפחת איצקין, יש עוד משהו שאני, אה, יש



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 123

דף:

הקלה להגבהת גדר כך שתהיה 1.80 מטר במקום 1.20 מטר, זו הגדר הדרומית. והגדר המערבית 1.55 מטר במקום 1.20 מטר. הכוונה היא לאפשר פרטיות לדיירים. זהו, אלה בעצם ההקלות שיש. אה, יש תוספת לממ"דים, מכיוון שהתב"ע היא תב"ע ישנה, הממ"דים אז היו בשטח נטו של 7 מטר מרובע והיום הם בשטח של 9 מטר מרובע, אז יש פה תוספת שטח שירות לממ"דים של 40 מטר מרובע. ויש פה הקלה לניוד זכויות מתת הקרקע, זאת אומרת ממה שנקרא מרתף למעלה, שטחי שירות ל-310 במקום 64. זה, בין השאר, גם לטובת המחסנים, שמעון, שפה היזם בא ונתן מחסנים לפי מה שהגדרנו, בסדר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, עברת על כל ההקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו, אני יודעת שלראש העיר חשוב מאד גודל המעלית, אז אם תוכלו להגיד מה גודל המעלית.

עורך הבקשה אדר' אייל איצקין: לפי החוק לא צריך מעלית, אבל הוספנו מעלית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני יודעת שאתם לא חייבים מעלית אבל יש מעלית. כמה אנשים נכנסים במעלית?

עורך הבקשה אדר' אייל איצקין: 6 נוסעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני זוכר שכתוב 8 נוסעים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: איפה רשום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאני זוכר.

עורך הבקשה אדר' אייל איצקין: תלוי אם הם שמנים או רזים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל, יש פה איזה שהיא הדמיה, שתראו מה הכוונה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, טוב, זהו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני הייתי שמחה אם היית מזיק את הקומות, קומות טיפוסיות, משהו, או שאתה רוצה שהאדריכל יציב?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הנה, אני מראה לכם. יש פה שני קוטג'ים, שנכנסים לקוטג'י מכאן. יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא רואים כלום, אנחנו רואים הדמיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה. עכשיו אתם רואים את התכנית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה שני הקוטג'ים למעלה, יש פה את הבניין המשותף. הבניין המשותף נכנסים, כאן יש חדר מדרגות, עולים במדרגות, או לחילופין ממשיכים עד הסוף



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 124

דף:

למעליית. בקומת הקרקע יש את דירות הגן שאנשים נכנסים פה מהצד, נכנסים לדירה, יש כאן מטבח, פינת אוכל, סלון עם יציאה אחורנית לכאן.

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין : נעם, מפעם לפעם אתה תרשה לי רק להוסיף הסבר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא שומע אותך טוב, לא מבין מה שאתה אומר.

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין : אני אומר שמפעם לפעם אני, תסלח לי אם אני אתפרץ ואתן איזה שהוא הסבר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין בעיה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא יודע אם זה רלוונטי, אני מציג פה שאתם נתתם מחסנים פה בקומת הקרקע. יש כאן את שתי הדירות העליונות שנכנסים אליהן מתוך חדר המדרגות המשותף, לדירות הגן נכנסים מהצד. יש פה את הקוטגיים שנכנסים אליהם מהצד, יש פה את המחסן, כאן מראים את המחסנים דלת חיצונית. לכל דירה נכנסים, יש מטבח, סלון, ממ"ד, חדר שינה, שירותים, עולים במדרגות לקומה שניה. אתם רואים את התכנית הבאה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : קומה 2.

(מר אליאור עמר הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אפשר לראות שבכל קומה יש מחסן לכל דירה בדירות למעלה, בסדר? זאת אומרת היינו בחדר מדרגות, יש כאן מחסן לכל דירה. וכאן אתם יכולים לראות את החלק העליון של יחידות הדיור, חדר שינה הורים, חדר רחצה, עוד חדר, עוד חדר, עוד חדר וחדר רחצה כללית של הבית. את ההקלות אמרתי לכם, אם אתם רוצים אני אראה לכם את החתכים, שתבינו את המשמעות של הדברים. יש לנו את הקוטגיים, יש לנו את הדירות של ה-3 קומות, זהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני לא רואה, לא את ראש העיר, לא את שמעון ולא את מוטי בישיבה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז אנחנו סתם מדברים?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : הנה, מוטי חזר. שמעון, איפה אתה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : תגידו, הישיבה ממשיכה עד עכשיו? מה השעה כבר, כמה שעות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן, כן, אל תזרה לנו מלח על הפצעים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אשמח, נעם, שיהיה פה מישהו שיסביר למה ההקלות נצרכות, מה הנימוק לבקשה להקלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : באיזה דיון אנחנו, באיזה נושא?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אנחנו במגידו במגרשים 215, 216.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 125

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מגידו זה השם של המגיש, תגידו לו כתובת של המקום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה בשכונת נאות הכפר

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש בקשה להקלה בתוספת יחידות דיור, שבס, נכון שירה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש הוספת יחידות דיור, שתי יחידות דיור, שיהיה 10 במקום 8. מוסיפים קומה, שיהיה 3 קומות במקום 2 קומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי לאפשר את יחידות הדיור, אז זה שבס.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון. וגם מגביהים, כשמוסיפים קומות אז מגביהים את המבנה שיהיה 11.17 מטר במקום 7.5. כיוון שהם לא בונים קומות מרתף אז הם מניידים את כל שטחי השירות לקומות העליונות. וגם שטחי השירות בתב"ע הם מאד, מאד דלים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: קטנים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש 64 מטר בתב"ע ל-8 יחידות דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לסבר לכם את האוזן, בבתים פרטיים בסביונים יש 40 לדירה, ליחידת דיור אחת. אז הם מבקשים 310 שטחי שירות במקום 64. הם מוסיפים עוד 40 מטר שטח שירות לממ"ד והם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 40 מטר שמתחלקים לכל ה-10 יחידות דיור?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, כן, זה 4 מטר לכל יחידת דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי. מה הגודל של המגרש?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אני צריכה שנעם יפתח את זה. אני אנסה להיכנס בתוכנה שלי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז למעשה, שירה, אם אפשר לסכם, כל ההקלות שמבוקשות זה הקלות בעצם שנדרשות לצורך הוספת יחידות הדיור, נכון?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן. ויש גם את הנושא של הגדרות, שזה בגלל הטופוגרפיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. יש איזה שהן הקלות בקווי בניין?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לכם מה להוסיף, איצקין ושות'?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה יכול להסתכל מה גודל המגרש במפת מדידה? 1748 זה מגרש 215.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה זה חשוב גודל המגרש?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רצו לדעת מה הגודל. והשני אותו גודל, מגרשים זהים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 126

דף:

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הנה כתוב (נשמע מקוטע) שאל את השאלה לא קרא את,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, יש לכם שאלות לצוות המקצועי, לא אנחנו, אלא לצוות של היזם או ליזם יש משהו נוסף להגיד?

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: אני הייתי רוצה להגיד כמה מילים קצרות. תראו, זה היה במקור, לפי הבינוי של התב"ע, שצורף לתב"ע, היו צריכים להיות פה

בניינים שיכונים של 8 דירות כל אחד וזה בניה מאד (נשמע מקוטע) היתה מאד נמוכה, כך שאנחנו חשבנו שיש טעם לעשות איזה שהוא שדרוג ולהפוך את זה לשילוב של קוטג'ים צמודי קרקע ובניינים עם מעט יחידות דיור. חלק מהדירות שהיינו צריכים לתת היו דירות קטנות ולכן, מאחר והממוצע ליחידת דיור במקור היה יחסית גבוה, זה לא אפשר לנו אלא באמת לבקש תוספת יחידות דיור בהקלה, כדי לקבל איזה התפלגות דירות סבירה. ובאמת מה שאנחנו מקבלים זה בגלל מתחם כזה 4 דופלקסים, 4 דירות של 4 חדרים ושתי דירות של 3 חדרים, שזאת התפלגות סבירה וכתוצאה ממנה גם נגזרות כל ההקלות שביקשנו וכל הבינוי וכל הקושי היה באמת למצוא את הדרך כדי לעשות את הדבר הזה במסגרת התב"ע הקיימת ובמסגרת ההקלות האפשריות. וזה מה שאתם רואים, התוצאה של המאמץ הזה שלנו. אני חושב שבאמת שיפרנו את החזות של הפרויקט הזה וגם שיפרנו את האיכות של יחידות הדיור שיש בו. מסתם דירות של שיכון לדירות שהן כולן מיוחדות, הרבה דירות עם גינה, מרפסות גדולות יותר וכן הלאה. זהו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אייל, הקוטג'ים, איפה תולים כביסה?

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: במרפסת בקומה השניה. אתה יכול לראות שיש את הכביסה בקומה השניה ותולים במרפסת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב.

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: גם כן, בגומחה נסתרת כזאת שלא תפריע לאף אחד. ישנו חלק, תראו את זה גם בהדמיות וגם בזה, ישנו בעצם חלק בנוי שבתוכו הוא יוצר נישה שבתוכו מוסתרת הכביסה. טוב, תשמעו, זה דברים שהולכים ונעלמים מהעולם תלית כביסה, אנחנו אבל עדיין נותנים פתרון לדבר הזה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה החוק. אבל אם ילד רוצה לקחת את החולצה שלו שאמא שלו כיבסה אתמול, הוא צריך להיכנס להם לחדר שינה להפריע להם באמצע?

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: כל עוד זה הילד שלהם אני מניח שזה מה שיקרה. הילד של השכנים לא יוכל לעשות את זה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא הבנתי, מה קורה פה, בעצם בשביל להיכנס למרפסת צריך לעבור דרך חדר השינה?

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: רק המרפסת הזאת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה נכון רק לדירה הזאת או בכל הדירות?

עורך הבקשה אדרי' אייל איצקין: בכל הקוטג'ים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בדירות זה לא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 127

דף:

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין : בדירות יש מסתורי כביסה בנפרד.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בדירות יש חדר כביסה ותולים כביסה וזה לא מפריע לאף אחד. טוב, אוקי, יש שאלות פה למישהו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הייתי רוצה להגיד רק, מאחר וקיבלנו החלטה עקרונית בישיבות קודמות, אני רוצה לוודא שזה מקובל על החבר'ה, מעבר להחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן, הרשת יונים והשער החשמלי?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כל הדברים שביקשנו אצל תורן, ביקשנו גם ממנו, חוץ מהמעלית שהוא אומר שהמעלית שלו היא ל-6 אנשים ולא ל-8 אנשים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין : תזכרו שזה ל-4 דירות, חבר'ה, רק ל-4 דירות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : כן, כן, זה בסדר.

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין : כלומר אין דרישה לנגישות בבניין הזה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בסדר גמור. תודה רבה לכם.

עורך הבקשה אדרי אייל איצקין : כל טוב, בהצלחה. יש לי רק שאלה לסיום, מדוע רק שני מגרשים מכלל המגרשים נכנסים לוועדה, למה לא הכל, למה אנחנו לא יכולים לקדם את כל השאר?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : יגאל יסביר לך אחרי זה.

אדרי יגאל צ'ודנר : יש לנו תשובות מהוועדה, בטח, אנחנו בתיאום מלא עם הוועדה, תודה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בבקשה, ביי.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : טוב, נשארנו רק אנחנו. נעם, לגבי חניות. חניה של כיבוי אש, אין להם מקום אז היא מחוץ למגרש, צריך לבקש מהם כופר חניה. ולגבי גדרות בחצרות הפרטיות, ביקשנו שהם יהיו אטומים כדי שלא אחר כך ישימו לנו יוטה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אני זוכר שיש להם מקום בחניה, לכולם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא, החניות יש, אבל לא לרחבת כיבוי אש, אין מקום בתוך המגרש. מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אז בזה הם יצטרכו לשלם כופר חניה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כופר חניה. גדרות בין המגרשים הפרטיים צריכות להיות אטומות, הם עשו אותן גדרות קלות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : הם יעשו אותן גדרות אטומות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 128

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא חובה גדרות אטומות, אנחנו ביקשנו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, זה מה שביקשנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הקלה, בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא אמרתי שזה הקלה, אמרתי שזה התנאים שאנחנו מבקשים. אוקי. ולגבי המעלית אנחנו יורדים מזה. ראש העיר, אתה איתנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא הסכים, דיברתי איתו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא הסכים, בסדר. אז תצביעו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אתה ממליץ בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, בעד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, לא הבנתי, אתה מחליט בשבילי שאני בעד? לא הבנתי את העניין הזה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ברוך הבא, יו"ר האופוזיציה, ברוך הבא.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ברוכים הנמצאים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, דיברנו עכשיו על שני מגרשים, 215-216, רק תצביעו ונמשיך הלאה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל הצבענו שירה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: איך? מי הצבעתם? ראש העיר בכלל לא איתנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי אמר בעד, ראש העיר אמר בעד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אליאור, אמרת בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, הוא לא התנגד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אני בעד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יופי, אז פה אחד, ראש העיר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, ראש העיר גם אמר.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצות הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 5)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 129

דף:

2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
 3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 130

דף:

מספר בקשה: 20190612	תיק בניין: 1000126	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020		

מבקש:

♦ דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ
לזרוב 31 ראשון לציון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ גרה גדעון
נוה דורון באר יעקב

מתכנן שלד הבנין:

♦ קופלמן נורברט
שד' נורדאו ת"א 68

מודד:

♦ משה אורטס
דוכיפת 11 גדרה

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 48806883421

כתובת הבניין: יצירה 16 קרית מלאכי

שכונה: אזור תעשיה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 30 מגרש: 503 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה
תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	שינויים במהלך בנייה	22.49	33.79

מהות הבקשה

תכנית שינויים במהלך בניה להיתר מס' 20180045 למבנה לאחסנת כלי עבודה לציווד מוסך וחלקי חילוף תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי, הכוללת: הגדלת שטח המבנה, שינויים בחזיתות ובחומרי הגמר, ביטול מרתף למאגר מים ובניית מאגר עילי.

- הקלה בגובה המבנה כך שיהיה בגובה של 14 מ' במקום 12 מ' המותר עפ"י תב"ע.
- הקלה להקמת מבנה עזר כך שיבנה בנפרד ולא כחלק מהמבנה העיקרי.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 5166 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (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).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 131

דף:

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 שתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
קו בנין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בנין 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 לתעשייה 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.

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 **בעיקרי-1546.75** מ"ר המהווים 29.94%

תכסית מבוקשת **בשירות-373.00** מ"ר המהווים 7.22%

סה"כ מבוקשת תכסית -1919 מ"ר המהווים 37.16%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי- 0 מ' בהקלה.

קדמי-5 מ'

צידדי-5 מ'

תאריך: 31/12/2020

תיק בניין: 1000126



עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 132

דף:

תיק פיקוח : 20190612

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.ג.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .

בתאריך 29/12/2020 ביקרתי ברחוב: יצירה דירה: 16

גוש: 2916 חלקה: 30 מגרש: 503

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

מבנה קיים עפ"י תכנית הגשה חדשה .

מצ"ב סקיצה של הנכס.

בברכה,
רפאל אביב
מפקח בניה

מהלך דיון

(4 zoom התחלה – סוף)

(מר אליהו זוהר חזר לשיבה)

(הצטרפו לשיבה אדרי' גררה גדעון וגב' ליאה בולגריו)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר, אנחנו בשני נושאים אחרונים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני מקשיב לכם, אני אתכם. מה עכשיו, איזה דיון?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו בדיזל, שני מגרשים.

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: אזור תעשייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 133

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה מתחיל במגרש 503?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עושה את שני הסעיפים, 9 ו-10 ביחד, כי זה אותו יזם. זה בעצם שני מגרשים, 503 זה המערבי ו-603 זה המזרחי. בשביל לסבר לכם איפה זה ממוקם, אז כאן יש כביש, מערבית לכביש יש את המגרשים החדשים שהם לשיווק עכשיו, שהם מסחר ופיגימה כזאת, גם תעסוקה. ואחרי זה בהמשך יש את כביש 40, אוקי? עכשיו, מה שהוא מבקש זה שתי הקלות. מכיוון שהגובה של המפעלים כאן, של התב"ע כאן המותר הוא 12 מטר ובחלק המזרחי זה 20 מטר, הוא מבקש, הוא הנמיך בצד מזרח ל-14 מטר, הוא לא מבקש את ה-20 מטר. מצד שני, כי הוא מאחד אחר כך את המגרשים האלה, הוא מבקש להגביה במגרש הזה מ-12 ל-14 מטר כדי שיהיה מבנה אחד מסודר. מבחינתי זה בסדר, 2 מטר מעבר למה שמוגדר, הלוואי כולם היו ככה. דבר נוסף שהוא מבקש, יש לו היתר, דרך אגב, למה שהיה פה, אבל בהיתר היה לו מאגר מים תת קרקעי, הוא ביטל אותו והוא כבר בנה כאן מאגר מים שהוא מבקש אותו בתוך קווי הבניין, במנותק מהמבנה, שזה סוג של הקלה. זה מה שנקרא, סעיף 2, תקראו, הקלה להקמת מבנה עזר, כך שייבנה בנפרד ולא כחלק מהמבנה העיקרי. בסדר? אלה שתי ההקלות שיש. אמרתי, הוא ביטל את המרתף של מאגר המים והוא בנה מאגר עילי. עכשיו, הדבר היחידי שהפריע לי, ואני אראה לכם את התמונה ותחליטו, אני קצת בדילמה. הוא במהלך בניה, ומכיוון שהוא במהלך בניה הוא כבר הציב את המאגר מים הזה כאן. לצערי הרב זה פונה לכיוון מערב, אם הוא לא היה עושה את זה בדיעבד ולא מציב אותו בפני עובדה גמורה, אני הייתי מבקש ממנו להעביר את מאגר המים לצד מזרח, שלא יהיה מצב שבין הבניינים שיהיו כאן, מי שייסע לאורך כביש 40 יראה את מאגר המים הזה. אני אראה לכם תמונה.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: נעם, הוא דווקא אסתטי, הוא תעשייתי יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם יכולים לראות כאן את המפעל וכאן מאגר המים האסתטי, כמו שטוענים פה. זהו. אני רק רוצה להגיד פה במאמר מוסגר לחברים הנכבדים, כשמבקשים בקשה להיתר לא עושים את זה אצלנו אחרי שמבצעים, אלא אחרי שמאשרים אז מבצעים.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: מקובל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זהו. אתם רוצים להציג משהו, המתכננים?

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: לא, הסברת הכל, בסך הכל השינוי הוא קטן במבנה הזה. אתם רואים גם את הציפוי שיש שעשינו על אגף המשרדים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הקראת גם את ההקלות של הבקשה השניה? כי לא שמעתי, את הגדלת תכסית.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: לא, הוא דיבר רק על 500 כרגע. עוד לא.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבקשה השניה, הם הגדילו את התכסית. אושר להם 58.5 והם העלו את זה ל-59.4, זאת אומרת ב-0.9% הם הגדילו את שטח המבנה. זו ההקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אולי שהם קצת ינמקו לנו למה הם מבקשים את ההקלות?

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: ההקלה ב-603 ביטלנו מחסן והפכנו אותו לשטח עיקרי, זה יצא פחות מ-1% משטח המגרש, זה ממש משהו מינורי. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ובשני?

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: סך הכל הקונטור של המבנה נשאר אותו דבר, לא קרה לו כלום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 134

דף:

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זו בקשה בדיעבד?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, זה תוך כדי תנועה, זה מה שהם אומרים.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : שינויים במהלך הבניה.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : המאגר בנוי כבר, מה זה הדבר הזה? זה המאגר?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יכול להיות שהמאגר בהיתר, דווקא המאגר הוא לא בהיתר, שירה?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : המאגר, אמרתי, זה הקלה.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : המאגר בהיתר היה צריך להיות בקומת מרתף. הם לא בנו קומת מרתף.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא מבין את זה, למה זה כל הזמן קורה? איפה אתם נמצאים בזמן אמת? נעם, באמת.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני בדרך כלל במשרד שלי.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : סליחה?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה אתה שואל, מה זה בזמן אמת?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : איפה אתם נמצאים בזמן אמת שהדבר הזה קורה, למה כל פעם כשיש את הבניה הזאת תמיד באים לנו עם בקשות בדיעבד? כמה פעמים דיברנו על זה בישיבות קודמות, ששמים עלינו פשוט פס, זה לא להאמין הדבר הזה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה צודק.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא רוצה להיות צודק, אני רוצה שמשהו ייעשה לגבי זה ושבזמן אמת הדבר לא יקרה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, אני אשמח מאד אם אתה תואיל ללחוץ, כמו שאני לוחץ, כמעט יום יום שיוסיפו פה עוד פקחים לאגף, זה הכל.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, נעם, הבקשה הזאת, הבקשה להיתר המקורית, היא היתה לפני החלטה שלנו בנושא הכשרת עבירות בדיעבד?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לפי דעתי כן, אבל אני בודקת.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : מתי נשים לדבר הזה כבר סוף? אני באמת שואל. ונעם אתה צודק אגב לגבי מה שאתה אומר. אבל זה לא סותר, כלומר אם ידעת על זה, הייתם צריכים לפעול במקביל גם. עידית, גם אתם כמחלקה משפטית.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני פעם ראשונה שומעת שזה, הוא אמר רק הקונטור, שמעתי כמוך. מה אתה רוצה ממני, שאני אצא? אני לא מפקחת. נו באמת, אליאור, אני בדיוק כמוך. אני בדיוק כמוך שומעת לראשונה שיש חריגות בניה. למה לא יצא צו הפסקת עבודה?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : שירה, את יכולה להגיד לי מתי זה התגלה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 135

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: שניה, ההיתר הקודם יצא ב-20/3,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צריך שיהיה פקח צמוד לאזור תעשייה, שיסתובב שם פעם ביום ויבדוק אם יש חריגות ויוציא צווים. אני לא יודעת מה להגיד לך, אני מופתעת כמודך.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ההיתר המקורי יצא ב-20/3/2019.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה אחרי ההחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה לפני, ההחלטה היתה באפריל לפי זכרוני, אפריל 2019.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, ההחלטה היתה באפריל.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל הבניה היתה אחרי, זאת אומרת הם לא חתמו על המסמך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב, מישהו רוצה להוסיף משהו או שאני משחרר את החבר'ה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק שניה, בהיתר המקורי הדבר הזה היה במרתף והם לא בנו מרתף והם הוציאו אותו החוצה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מאגר המים היה בקומת מרתף, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: והם לא בנו בעצם קומת מרתף?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אנחנו נמשיך את הדיון לבד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זהו. יש לכם שאלות לאדריכלים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם רוצים להסביר לנו למה זה קרה? למה בנו בניגוד לתכנית?

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: תכנית השינויים הוגשה בדצמבר 2019.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי הבניה או לפני הבניה?

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: לפני הבניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה לא עצרתם וחיכיתם לקבל היתר? אולי אתה לא היזם, למה היזם לא עצר וחיכה לראות אם הוועדה מסכימה לשינויים?

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: אין לי תשובה. אנחנו הוצאנו את הבקשה בדצמבר 2019 ומאז היא מתנהלת במערכת. בדיוק שנה, אני חושב, זה מתנהל במערכת וזהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה יודע, אם מחליטים לשנות מהיתר שמבקשים, ולפעמים זה

לוקח שנה, אז מחכים ולא בונים.

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: אני מסכים איתך.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 136

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומכתבים לוועדה מה, למעשה כאילו לא משאירים לה ברירה.
- עורך הבקשה אדר' גדעון גררה : אני מסכים איתך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : טוב, סיימנו, נעבור לדיון הפנימי.
- עורך הבקשה אדר' גדעון גררה : תודה.
(המוזמנים עזבו את הישיבה)
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תעשה לנו סדר, אני גם לא הבנתי שיש פה הכשרה של עבירות בניה. חוץ מהמאגר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי את זה בהתחלה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : חוץ מהמאגר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי שאם, אגב, אני גם ידעתי מזה היום, בסדר? על זה שזה קיים כבר. כי כשאני ראיתי את התכנית, הבקשה שלי היתה שלא יבנו את המאגר בצד המערבי, שיש סיכוי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, אני חייבת שניה לקטוע אותך. תדע לך, אני יושבת פה ואני ממש מתוסכלת מזה שבתוך העיר אנחנו, איך שמגלים עבירות בניה בחצר הכי קטנה אנחנו רצים להוציא צוים. וכשזה נעשה באזור התעשייה תימורים אני לא רואה את אותה תגובה מהירה. דבר כזה היה צריך לקבל צו הפסקה, זה לא היה צריך לקרות, הדבר הגדול, הענק הזה. כדי שלא נמצא את עצמנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : צודקת. אני במבחן,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם עם שני פקחים, אז מדברים על סדרי עדיפות, אזור התעשייה וודאי צריך להיות בסדר עדיפות ראשונה וצריך להיות שם פיקוח יום, יום. יום יום, דיברנו על תכנית עבודה למפקחים, גם תכנית עבודה שיש לך שני מפקחים. תכנית עבודה שאומרת להם איפה הם נמצאים, מתי הם נמצאים במשרד, מתי הם נמצאים בחוץ, מתי הם עושים סיורים. זה חייב להיות מובנה בתכנית העבודה שדברים כאלה לא ייעלמו מהעין, כשאתה אומר גם אתה רואה את זה היום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, קודם כל בכמה חודשים האחרונים היתה לי פקחים אחת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עזוב, נעם, אני לא מדברת עכשיו על העבר, עכשיו שתסביר לי, אני אומרת מכאן ואילך. בוא נתקן את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לתקן את זה אני חייב לפחות עוד פקח אחד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אין לך עוד פקח, השאלה מה סדר העדיפות. האם אתה רוצה שישתובב בבתים הפרטיים או שישתובב באזור התעשייה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם וגם. יש לי עבירות פה ופה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל אי אפשר גם וגם כרגע, אין לך גם וגם. אם אתה אומר אני לא מצליח לעמוד בכל, אני חושבת שאזור התעשייה הוא בסדר עדיפות לפני הבתים הפרטיים, אני חושבת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא בטוח. אני אגיד לך למה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 137

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תשמע, תראה איזה גולם שמו לך פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד הרבה כאלה באזור התעשייה, כולם שמו את המפלצת הזאת, גם מפעלים אחרים. אני אמרתי שבמבחן התכנון, אם זה היה לפני שהיו מציבים את זה, אז הייתי דורש שמאגר המים יהיה בחלק המזרחי, זאת אומרת בצד השני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תגיד להם שיפרקו את זה ושישימו את זה בצד המזרחי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תגיד להם אין בעיה, תשימו את זה בצד המזרחי. תגיד מה אתה חושב שצריך להיות, ולא מעניין אותנו שהם בחרו לעבוד על החוק. היו באים, שואלים, מה העמדה של הוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר גמור. עכשיו לשאלה של איפה אני מעדיף שפקח יסתובב, אני אגיד לך,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, רגע, זה לא חלק מהנושא פה, אני אומרת בואו נדבר על התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני דווקא מסכים עם נעם שיותר נכון שיהיה בתוך העיר, אבל אני לא חושב שזה סותר אחד את השני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא בטוחה. אני חייבת להגיד, אני באמת לא רוצה שיעשו שימוש בדברים שלי, אבל אני חושבת שאנחנו יותר, לא רוצה להגיד, יותר אוכפים עם האדם הקטן וצריך לאכוף יותר עם בעלי העסקים. ככה אני חושבת, זה עבירות בניה יותר גדולות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: את זה אני לחלוטין מסכים איתך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יותר דרמטיות.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, את צודקת, אבל אנחנו אוכפים גם כן את בעלי העסקים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם אנשים יותר חלשים כלכלית מאשר בעלי עסקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אנחנו אוכפים בעיר יותר את בעלי העסקים ופחות מגורים, אז זה לא האדם הקטן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, השבוע הגשתי בקשה לצו הפסקה שיפוטי על עבירת בניה בחצר בית. לזה היה זמן, אבל לזה לא היה זמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיבי, כשיש לי עבירות, או שהן על שנה או שהן מתגלות תוך כדי תנועה, אנחנו פועלים בזה. אבל את יודעת בדיוק שכל כתבי האישום או רוב כתבי האישום שמונחים אצלכם על השולחן, זה של בעלי עסקים, ממש ככה. זה לא של בעלי דירות. עכשיו אני אגיד לך משהו, אם אני מסתכל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בעלי מכולות, זה לא בעלי מפעלי תעשייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אני מסתכל, אני מנסה לענות לך גם על מפעלי תעשייה, אם אני מסתכל,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 138

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל נעם, עזוב, בוא נחזור לדיון לגופו של עניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אוקי. אז זהו. הראיתי לכם את הדברים, אמרתי לכם מה דעתי, תצביעו, תחליטו מה שאתם רוצים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה דעתך, לא לאשר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, מה ההשלכות של זה? אפשר עכשיו להגיד בצייק, יאללה, בדיעבד, צוחקים עלינו כוועדה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון די, נמאס כבר, שיפרקו, שיעבירו את זה לאיפה שנעם חושב שזה צריך להיות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קודם כל לגבי הגובה, נעם אני חושבת וגם אתה חושב, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: די, הפכתם להיות וועדת בניה ותכנון.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, לגבי הגובה, שזה נראה מבנה אחיד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי הגובה אין לי בעיה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לגבי מאגר המים רק התלבטת. בגלל שזה שני מבנים שהם בקו בניין אפס בקו בניין אחורי, אז זה יפה שהם כאילו נגמרים באותו קו. כאילו מלכתחילה הם היו צריכים לבקש את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אז את אומרת שהבניינים זה בסדר, זה מומלץ.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הגובה כן. לגבי הגדלת תכסית אני לא יודעת מה, הם חרגו קצת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הגדלת תכסית היא לצורך מאגר המים אני מבינה?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון. כי בסך הכל הם אפילו הקטינו, לפי מה שאני זוכרת, את השטח, את הסך הכל הכללי של השטח הוא היה קטן. רק בגלל שהם העלו את מאגר המים למעלה, אז התכסית גדלה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל המאגר הוא בהיתר, שירה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא בהיתר, היה להם מאגר בהיתר תת קרקעי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא היה אמור להיות על הקרקע, המאגר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, עוד פעם אני מסביר. זה הכביש החדש שבנו עכשיו, שמערבית לו, מה שנקרא בצד שמאל יש את המגרשים החדשים ששווקו עכשיו, בסדר? שהיו מסחר והוספנו להם גם כן תעשייה.
- (מר מוטי יעקובוב עזב את הישיבה)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרי המגרשים האלה יש את כביש 40. ויכול להיות שבין המפעלים שיהיו פה, הרי הם עוד לא מתוכננים אני עוד לא יודע להגיד, יהיה מבט על מאגר המים הזה. אם היה לי את האפשרות לבוא והוא לא היה מצבי אותי בפני עובדה, הייתי אומר שאת המאגר הזה להעביר אותו לצד המזרחי, למגרש 603 במקום הזה או משהו אחר, כך שלא יראו אותו מהכביש, שהוא יוסתר בצורה וודאית, זה הדבר היחיד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 139

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תראה את תכנית הפיתוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה המשמעות של זה שאתה אומר שאתה ממליץ, זה אפשרי? זה כרוך בעלות כספית, נעם? ההעתקה שלו כרוכה בעלות כספית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כספית גבוהה מאד. זה כמו לבנות מחדש, זה חצי מיליון שקל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה בסדר, עידית, מה בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יאומן, פשוט לא יאומן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מוטי יצא מהישיבה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בעניין של העלות הכספית אני חייב לומר שאני לא רואה בזה שיקול, עם כל הכבוד, חברי, סגן ראש העיר שמעון חזן, אמר כל כך הרבה פעמים בעבר שפעם הבאה אנחנו כבר לא נאפשר את זה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אליאור, תדליק את המצלמה בבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבקש ממנו מכאן, שמעון היקר, לדרוש העתקה של הדבר הזה כוועדה. די, יש גבול לכל תעלול.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, ראש העיר? מה אתה אומר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, זה פשוט אבסורד שהוועדה מתחשבת בשיקול כלכלי של עלות העתקת, אחרי שבוצעה עבירת בניה. פשוט הזוי. הזוי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אנחנו לא צריכים להתחשב בזה, עידית, אנחנו לא צריכים להתחשב בזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה היה נשמע ששמעון רוצה להתחשב, אז אני אומרת, זה הזוי. זה הזוי שזה השיקולים של הוועדה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: את צודקת, עידית, מה אני אעשה? אני אומר לך, בזה יש לי חולשה גדולה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אומר נעם? אנחנו פוגעים בתכנון אזור התעשייה כי בא היזם וקבע לנו עובדה בשטח, אתה פוגע בנראות. גם ככה לשים את מאגר המים על הקרקע ולא מתחת לפני הקרקע זו פגיעה בנראות. רוצה לפגוע? שיפגע בשטח שלו, שישים אותו במקום מוסתר, מקום שלא רואים אותו. אז עכשיו מה אתה אומר? אני בדיעבד מקבל את הבקשה, אני פוגע בנראות התכנונית של אזור התעשייה וקרית מלאכי כי הציבו לי עובדה, כי לא שאלו אותי, כי שמו עלי פס.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון. נכון חד משמעית צריך להבין מה קרה פה. זה פשוט,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם האדריכל שלו לא מצדיק, אומר שזה לא,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון, האדריכל שלו התפתח כולו. נכון. אבל לא יודע, לא יודע, כואב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 140

דף:

- לי. לא יודע, באיזה מקום נכון, זה לא צריך להיות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה כואב לך? מה כואב לך?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: שעכשיו הוא יצטרך להוציא חצי מיליון קל, עידית.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, הוא היה צריך לחשוב על זה לפני ולא לעשות מה שבא לו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בגלל זה קריית מלאכי, תסלח לי שאני אומרת, נראית כמו שהיא נראית. עבירות התכנון והבניה שמאושרות בדיעבד משפיעות על חזות העיר. באמת. צריך לשים לזה סוף באמת, לא לשים לזה סוף במלל, בדיבורים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לגמרי מסכים. זו העת וזה הרגע. שמעון, כמה פעמים בעבר אמרנו פעם אחרונה, זה לא יקרה יותר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: זו חולשה שלי, אני מודה, חולשה שלי, לא יודע מי זה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבין אותך וגם לי זה לא פשוט,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: כואב לי הלב. אני, אם היה אפשר עכשיו לקנוס אותו, אם היתה אופציה לקנוס אותו, אם היתה אופציה כזאת של 100,000 שקל אני אומר לך תקנוס.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, אבל קנס לא משפר לי תכנון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, את צודקת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה שקריית מלאכי תהיה יפה, אני לא רואה שיראו את מאגר המים הזה. הקנס לא יהפוך את קריית מלאכי ליפה, מה אני אעשה עם הקנס הזה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: את צודקת, עידית אני לא מתווכח איתך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אומר לך נעם, השיקול הוא שיקול תכנוני. לא רוצה לראות את מאגר המים הזה מהכביש, לא רוצה שככה יראה אזור התעשייה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: שיבנה על זה חומה, יבנה משהו עם אבן, אפשר למצוא לזה פתרון. אבל עכשיו הוא ישבור בחצי מיליון ויבנה בעוד חצי מיליון? אנחנו מבינים מה ההשלכה של זה? אנחנו היינו רוצים שחם ושלוש, לא יודע מה, אם אני הייתי בעל עסק, בסדר, זה לא צריך להיות השיקול, אבל מה אני אעשה שאני לא מתנתק מזה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני גם לא חושב שזה הסכום, זה לא שהוא צריך לקנות את המאגר מחדש, הוא צריך להעתיק את זה פשוט.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, הוא צריך להרוס אותו, אליאור.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אליאור, זה לא להזיז אותו, תקשיב, אליאור, זה דורש ביסוס. זה להעמיד את כל הצנרת של המים, לפרק אותה, הוא עשה את כל התשתיות.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, כל מה שתגיד נכון, אני לא מקבל.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: גם לפרק אותו ולהרכיב אותו מחדש, עם הביסוס כמו שצריך, עם לתשתיות המים והכל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אי אפשר להשתמש בטיעון הזה כל הזמן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 141

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אני לא אומר כלום, אליאור, אני לא אומר זה. אני רק מסביר
מה זה, אתם דיברתם על עלויות שלא יכולות להגיע,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מה זה מעניין אותנו? זה לא שיקול של הוועדה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : עידית, אני יכול לבקש,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תמיד הריסה ובינוי מחדש כרוך בעלות כספית,
חבר הוועדה מר שמעון חזן : עידית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, גם כשהוועדה פה אמרה לא לניסנוב על זה שהוא בנה
עוד יחידות דיור והוא היה צריך להרוס, זה עלה לו כסף.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, זה לא אותו דבר. זה לא אותו דבר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אה, לא אותו דבר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה לא אותו דבר. על ניסנוב אני הצבעתי בשמחה שיהרסו לו,
בשמחה רבה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם פה זה אותו דבר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה מאגר מים, שם זה תוספת בתים, הוא ידע שהוא עושה כדי
להרוויח, זה עוד יותר גרוע. הבן אדם הזה מסכן, מה הוא, לא מסכן, הוא עשה טעות, לא מסכן. גם
האדריכל שלו, ראית, האדריכל אמר אתה צודק, השאלה מה אנחנו עושים. עכשיו בצייק אני מרים
את היד, אין בעיה, לא, לא נותנים לו, יאללה, שיהרוס.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו וועדת תכנון, לא וועדת צדקה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה עידית. מהנדס העיר, אני מציע למשוך את ההצעה, את הדין
על הנושא הזה, לחשוב באמת בחשיבה יצירתית. אני מסכים מאד עם עידית וגם איתך, אני מסכים
מאד. אולי השם יעזור לנו למצוא פתרון אחר, לא לחנוק אותו. אני באמת לא יודע מי הוא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : די, אל תגיד את המילים האלה, אל תגיד דבר כזה בכלל. אנחנו
חונקים אותו? אל תתבטא ככה, מה אני אמרתי לו לבנות בלי היתר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, עידית, אמרתי שאת צודקת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מקליטים אותך.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : חוזר בי. אז שיקליטו אותי, מה, גנבתי, לקחתי כסף? שיקליטו
אותי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל להגיד אתה חונק אותו?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סתם, התכוונתי חונק אותו כספית, לא חונק אותו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תאמין לי שאם הוא רץ מהר לעשות את זה כנראה שזה משתלם לו,
אני לא יודעת מה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 142

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה שאנחנו מאשרים זה רק ימשיך התופעה הזאת.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה עידית, אין בעיה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה יכול שראש העיר יעלה? כי אי להצביע ככה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שמעון, אני רק רוצה להזכיר לך בבקשה שהעובדה שהוא לא בנה מאגר תת קרקעי חסכה לו המון כסף.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, זה נכון.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : צריך לזכור גם את האיזון הזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נכון, בסדר. אני לא מצדד בו, אליאור, אני בכלל לא מצדד בו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני הבנתי מה אתה אומר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני לא יודע מי הוא, מבטיח לך, אני לא יודע מי הוא, לא מכיר, ברוך השם שככה, כי אחרת לא יודע מה יקרה, הייתי צריך להתאבד על הבן אדם. אבל לא יודע, כואב לי, לא יודע, משהו לא מסתדר לי בנפש, לא יודע. לקנוס אותו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אולי שיכאב לך על הנראות של קריית מלאכי, אולי תכניס איזה איזון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הלוואי שזו היתה הבעיה של הנראות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הנאמנות שלך היא לתושבי העיר ולנראות העיר ולא לאנשים באופן פרטי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו החובה שלך. לא שאני חס וחלילה, אני מבינה את התחושה שלך, אבל אתה צריך לאזן בין חובת הנאמנות שלך לאיך תראה העיר, לאיך צריכה להיראות העיר, ולא למצוקות הכלכליות, אם בכלל, לא שאמרת, של יום כזה שביצע עבירת בניה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, לא יודע.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא פשוט שם עליך פס, אפילו לא בא לשאול. אתה מבין, שמעון, אפילו לא באו לשאול. מה דעתכם? איפה צריך להיות המאגר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, תביאו את זה להצבעה. תביאו את זה בבקשה להצבעה, דברו עם ראש העיר, תראו איפה הוא. אולי יש לו משהו לומר על הדבר הזה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ראש העיר פה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שומע, אני שומע אתכם.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מה אתה אומר על כל הדברים שאמרו?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 143

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה אם הוא שמע בכלל. אם הוא יודע על מה מדובר.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, שמעתי לגבי המאגר והכל, שמעתי. אני מצדיק גם את אליאור וגם את שמעון וכולנו ביחד. אולי, כמו ששמעון הציע עכשיו, אני חושב שצריך בכל מקרה, היום שאנשים יבינו להחמיר איתם, בכל מקרה היום, במיוחד בתעשייה, צריך להחמיר איתם, ככה אני חושב, שיבינו את המסר אחת ולתמיד.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה נראה לי המאגר זה סוגיה אחרת על הפרק, לא אכפת לי שבואו נעשה דיון פנימי כמו ששמעון הציע, דיון שלנו, תצא החלטה וזה נגמר, זהו.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מונחת לך פה בקשה, מה זה דיון פנימי שלכם?
- חבר הועדה מר שמעון חזן: תסירו את זה עכשיו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו זה הדיון הפנימי, זה הדיון, זה הפורום.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא יודע, תראי, את רוצה לדעת נתונים של הכל, מה ההשלכות, למה זה קרה, היוזמה שלו, מה קרה עם האדריכל, סתם אני אומר דברים,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: האדריכל, ללו, היה פה, שאלנו אותו, לא היו לו תשובות.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לפי דעתי זה עלויות, לבנות מאגר בקומת מרתף.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, למה הוא לא שם את זה מלכתחילה בצד המזרחי.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אה, זה אני לא יודעת.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: לא יודע מה להגיד.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה נעם אומר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, שואלים מה דעתך, מה ההמלצה שלך, מה המלצת?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו מסיימים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זהו, זה התיק האחרון?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה שני תיקים אחרונים, כן. נעם, הוא שאל מה הדעה שלך מה ההמלצה שלך.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני אמרתי שבמבחן התכנון, אם לא היו מקימים את המבנה הזה, את מאגר המים, הייתי מבקש שיעבירו אותו, וזה מה שביקשתי. איך גיליתי שהוא קיים? כי ביקשתי בתכנית להעביר אותו לצד המזרחי, למגרש השני. ואז אמרו לי שהוא קיים והוציאו לי תמונה. ישר הכנסתי אותה הבוקר אליכם וככה זה היה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: באיזה שלב, כשהוגשה לך התכנית וביקשת להעביר את זה לצד המזרחי, לא אמרו לך כבר אז, מה, מתי הם הקימו אותו?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: האדריכל טוען שזה לא הוקם אז, נכון? ברגע שהוא הגיש תכנית, אני מבינה שזה נבנה אחרי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 144

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא משנה,
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לפי מה שהוא אומר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל נעם העמדה שלו היתה שזה צריך להיות בצד המזרחי.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. ואז נאמר לי שזה כבר קיים.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואז אמרו לו שזה קיים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז בעצם גם כשהם הגישו את התכנית הם לא הציגו תמונה מלאה בפני נעם ורק אחרי שהוא אמר (נשמע מקוטע).
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אסביר לך למה, כי כשבן אדם מגיש תכנית אני שולח פיקוח לשטח לראות מה המצב של המגרש. התמונות האלה זה תמונות שרפאל צילם ואז הסתבר שבעצם זה קיים, אוקי? עכשיו תראו, בואו רגע ננתק, שמעו חזן אומר שהלב שלו כואב, אני בכלל לא ידעתי שיש לו לב, אבל לא משנה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הלב שלי אצלך, שכולם ידעו את האמת.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תשחרר אותנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור, אמרתי לכם, הבעיה היחידה שלי זה הנראות של זה. הוא טוען, האדריכל שלהם, שזה לא נורא כל כך, זה מבנה מתועש, אם אתם רוצים אני אעלה עוד פעם את התמונה. ראש העיר, לא ראית את זה, נכון?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תגיד לי, אתה יכול להגיד מה דעתך במציאות של היום? להיות נחרץ, לא לספר מה היה אילו. היום, במצב היום, מה ההמלצה שלך לוועדה? היום. נעם, אתה שומע את השאלה שלי?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה, אני רוצה להראות לכם עוד פעם את התמונה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, שאלתי אותך שאלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר, תסתכלו את התמונה, אני שניה נותן לכם לראות. אתם רואים את התמונה?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה מבנה מתועש שחלקו בנוי אבן, אתם רואים? זה משהו נחמד ויפה. חלקו נראה כמו, זאת אומרת עם פאנלים ממתכת. ואז הוא בא ובנה כאן את הגליל הזה. עכשיו יש כאן כאלה גלילים באזור התעשייה, זה לא דבר שהוא כל כך נורא. אבל אין לי ספק שהוא מקלקל, בעיניי, קצת את מה שקורה כאן בסיטואציה הזאת. ואם היתה לי אפשרות, וזה לא היה קיים, אז הייתי מבקש שהוא ישים אותו מהצד השני של הבניין. אין לי ספק שהבניין יותר יפה בלי מאגר המים הזה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, זה מה שמפריע לך, כאילו המאגר עכשיו צמוד לבניין, או שהוא היה מאחורי הבניין?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 145

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, זה הדבר היחיד. אתה ראית איפה זה ממוקם?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רואה, התמונה היא גדולה עכשיו אצלי.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : עשו מה שבא להם, בלי תיאום ובלי לעדכן את הוועדה וגם הציגו בפני המהנדס מצג שווא כאילו זו בקשה שהם מגישים ועכשיו אנחנו מבקשים לתקן ואחרי זה נבנה. לי כל הדברים האלה מפריעים, הרבה יותר מ (נשמע מקוטע).
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, מה שאומר עכשיו אליאור זה יותר גרוע ממה שאתה רואה עכשיו.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נו, אבל אמרנו את זה. אתה פשוט לא היית, אנחנו אמרנו את זה ללו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עצם העובדה שנעשה הדבר הזה, בלי אישור, בלי שום דבר, ולהגיד לך לאחר מכן, אני חושב שזה יותר גרוע. מה אתה מצפה ממנו שיעביר את זה עכשיו? ותגיד לי, נעם, מה הבעיה כל כך להעביר דבר כזה כאילו בגדול?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל זה ביסוס,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה זה מעניין אותנו, ללו? למה זה מעניין אותנו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ותחשוב שכל המיכל הזה הוא כולו מלא מים, זה משהו ששוקל הרבה. אז צריך לבסס, לפרק את הפיתוח שיש לו בצד שני, לעשות ביסוס ואז לפרק את כל מאגר המים הזה, להעביר אותו לצד שני, לבנות אותו מחדש ואת כל הצנרת אינסטלציה, הרי למה זה? זה בשביל הכיבוי אש. כל הצנרת אינסטלציה שבאה לפה, צריך לעשות אותה מצד שני.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגיד לי, ולמה לא מהתחלה בתכנית לא רואים שצריך לעשות לו תת קרקעי, הכי טוב בעולם?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא עשה תת קרקעי בתכנית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל הוא עשה ולא קיים, זה מה שאני אומר, לא קיים בכלל.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון. הוא הציג לנו תת קרקעי כדי שנאשר לו ואז הלך ועשה עילי בצד שמתחשק לו ועכשיו הוא אומר לך תאשר לי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא יפה איך שמתנהגים, לא יפה. להביא תכנית ככה ולעשות ככה, זה לא,
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אפרופו, אני חושבת שבאזור החדש, בהנחיות המרחביות צריך לרשום שהמאגרים יהיו תת קרקעיים.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אם אתם מסכימים עם זה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בטח, חייב, מה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אז הם יבנו אותם עילי ויבקשו ממך הקלה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 146

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, להנחיות מרחביות אי אפשר לבקש הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה חוסך להם הרבה שטח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תביא את זה לדיון מחדש בהנחיות מרחביות ותתקני את ההנחיות המרחביות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז תהיו חזקים ואמיצים וזה לא יקרה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, רחמנות עליו, זה הרבה כסף.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל זה לא יפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מצליחה להבין, תבינו מה האבסורד פה, יזם בא, למה הוא הציג את זה כדת קרקעי? הוא הציג את זה כדת קרקעי כי זה יותר יפה והוא ידע שהוועדה תגיד לו כן, ואז הוא עשה מה שהוא רצה. ואז הוא אמר בטח יגידו לי, מה, ירחמו עלי. אז לא מספיק שאנחנו בכלל מסכימים שזה לא יהיה תת קרקעי, הוא גם מכתוב לנו איפה לשים את זה, תבינו לאן הגענו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, שיקבל את האופציות שהוא רוצה, שיחליט, או מאחורה או באדמה, מה שהוא יחליט.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון מאד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אני חייבת להגיד לך משהו שבאמת צריכה להיות אכיפה באזור התעשייה. כי אם באמת חשוב לנו שמאגרים כאלה יהיו תת קרקעיים ושלא נגיע לידי מצב שמוגשות בקשות כאלה, כבר בתחילת היתר היה אפשר לראות שהוא לא בונה, שהוא לא עושה חפירה ולעשות אותו, שהוא בונה בניגוד להיתר. כי הוא היה צריך לעשות חפירה למשהו תת קרקעי למאגר. וחבל שהאכיפה פה היא דרמטית. אכיפה היתה מונעת את הדבר הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עידית, שמעת אותי בשיחה שהייתי איתך אתמול אחר הצהריים מה התקשרתי לנעם ומה אמרתי לו לעשות באזור התעשייה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, אני אומרת, אני מסבירה לו כמה חשוב, לא חשוב לגלות את העבירות בדיעבד, לעשות אכיפה, לראות שבונים בהתאם להיתר. שאם צריך לחפור מרתף כדי שיהיה מאגר תת קרקעי, אז לראות שחופרים את זה, לא לגלות את זה אחרי שהבניין גמור ואז להוציא צו הפסקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאמרתי לו אתמול, לחבר'ה שלו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה כבר לא עניין של מיקום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לשלוח אותם כל הזמן לשם לסיורים. אמרתי לו את זה אתמול.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני הייתי אומר לסיכום, אדוני ראש העיר והיועצת, שאני חושב שעצם העובדה שאנחנו מוותרים לו על זה, בעצם על מאגר תת קרקעי, כי המשמעות של ההחלטה שאנחנו אולי נקבל תיכף היא שאנחנו מוותרים לו על הנושא של המאגר התת קרקעי, משהו שהוא היה אמור לעשות, אני מזכיר. ואנחנו פשוט אומרים לו, את מה שכבר עשית, את עבירת הבניה שעשית, שהיא עדיין עבירת בניה, תעביר אותה אחורה, לפחות שם זה יהיה קצת יותר נורמלי. אז אני חושב שגם אחרי שאנחנו נאשר את ההחלטה הזאת יש בזה איזה שהוא ויתור. כי אני שוב מזכיר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 147

דף:

המאגר היה צריך להיות תת קרקעי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל אליאור, אנשים שביקשו, אנחנו לא הכרחנו אותם לעשות תת קרקעי, אנחנו אפשרנו לאנשים לעשות מאגר עילי, היו כאלה שקיבלו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אבל הוא הציג בתכנית שלו, כפי שעידית אמרה, שזה יהיה מאגר תת קרקעי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צודק, אתה צודק. אני מדבר עכשיו על מבחן הדף הריק. אם הוא היה מבקש מלכתחילה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אבל היית אומר לו במקום אחר, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל לא פה, אז הוא אומר, תראה, נתתי לו היתר עם מאגר תת קרקעי ועכשיו הוא קבע לי עובדה. תראה, יכול להיות שהוא לא הכיר את אזור התעשייה והוא הבין שמאגר צריך להיות תת קרקעי. פתאום הוא בא לאזור התעשייה, ראה שבפועל יש מאגרים עיליים ואז הוא אמר אה, הבא נתחכמה לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא נתחכמה, בוא נחסוך כסף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעשה מה שאחרים עשו ונקבע עובדות בשטח. אבל בסוף בהיתר שלו זה מה שהוא קיבל, הוא לא יכול לבנות לפי מה שהוא רואה, הוא צריך לבנות לפי מה שכתוב לו בהיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. בקיצור, אני מבין שהלך הרוח פה, בעצם אני לא יודע להגיד לך. שמעון, אתה איתנו? אני יכול להוריד את התמונה? שמעון, יש לך לב, אני לא יודע מה אתה רוצה להחליט, כי אתה אמרת שיש לך חולשה. ראש העיר, הצלחתי להבין שהוא בעד שהוא או יעתיק את מאגר המים אחורנית או שיעביר אותו להיות תת קרקעי. ואליאור עמר אותו דבר. בעצם אם אני מנסח החלטה, אז הוחלט,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לדחות את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לדחות את הבקשה או שאת רוצה לאשר ובתנאי שהמעבר יעבור לצד המזרחי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, תאשר את הגדלת התכסית ובלבד שהמאגר יעבור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רגע, שירה, אם המעבר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עידית, אני רק מבקש, עידית ונעם, אם וכאשר כתוב לאשר את הבקשה בתנאים, שזה לא יאפשר לו להמשיך לעשות כאילו מה שבא לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא חושב שאפשר לאשר את הבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא חושבת שאפשר לאשר אותה, צריך לעשות אותה מחדש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ב-603 זה עוד פעם הגדלת תכסית ולבקש את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 148

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: צריך בקשה חדשה כי עכשיו הוא מעביר את המבנה עזר למגרש השני, צריך לזה הקלה.

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

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בדיוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז הוא לא יכול להישען על ההקלה הזאת. זאת אומרת ההקלה הזאת נדחית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. אז אנחנו אומרים ההחלטה לדחות את הבקשה כפי שהוגשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לעומת זה ל-603 את יכולה לאשר את התכנית, אבל את אומרת שזה לא יתאים לו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני לא יכולה, כי אם הוא יעביר את המאגר למגרש השני, איך אני יכולה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל הוא עוד לא מעביר, הוא כרגע אומר,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה דורש ממנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, מה זה קשור?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה לא תאשר לו בלי זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה הוא ביקש במגרש השני, את ההקלה בגובה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הגדלת תכסית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תכסית של 1%.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז הוא עדיין יצטרך להגדיל תכסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את צודקת, אבל אולי הוא יגיד לך, את יודעת מה, אני מחזיר את זה למרתף. את לא יכולה לדחות בגלל שאת חושבת שהוא יבקש להעביר לשם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הוא לא יבקש להעביר לשם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק. את צריכה לדחות את 503,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את הגובה תאשרי לו, זו הקלה נפרדת.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, יש לו הקלה לגובה ולמבנה עזר, זה באותה בקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אמרת שיש שתי בקשות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במגרש 603, רק מה שהוא מבקש הקלה זה תוספת של 0.9% לתכסית. עכשיו, את זה את יכולה לאשר לו, שירה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 603 כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 149

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את 603 תאשרי, 503 את לא מאשרת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, שהם יבינו, מה המשמעות של הגדלת התכסית ב-603?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא רק שינה משהו שהיה שטח שירות לשטח עיקרי והגדיל ב-0.9% את התכסית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : משהו מינורי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני רושמת שהם מבקשים להעביר את מאגר המים, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שהבקשה להצבת מאגר המים נדחית.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא, אבל ההמלצה שלנו להעביר את זה, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם וכאשר זה בצד המזרחי.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : או לתת הקרקע או לצד המזרחי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לתת הקרקע זה כמו בהיתר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבקשה נדחית. הוועדה לא מאשרת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, אם אתה מנמק תרשום שיש פה בניה בניגוד להיתר, חריגת בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : במבחן המגרש הריק אם הוא היה מבקש את הבקשה היינו מתירים את זה, ככל שהיינו מתירים, היינו מתירים את זה בצד המזרחי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק, בסדר גמור.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 8 בישיבה)

החלטה: לדחות את הבקשה כפי שהוגשה פה אחד.
מדובר בבניה לאישור בדיעבד, שבמבחן המגרש הריק לא הינו מתירים את מאגר המים במיקומו הנוכחי אלא לכל היותר בצד המזרחי של מגרש 603.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 150

דף:

מספר בקשה: 20190611	תיק בניין: 1000170	סעיף: 10
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202010 בתאריך: 30/12/2020		

מבקש:

♦ דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ

לזרוב 31 ראשון לציון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ גרה גדעון

נוה דורון באר יעקב

מתכנן שלד הבנין:

♦ קופלמן נורבט

נוה דורון באר יעקב

מודד:

♦ משה אורטס

דוכיפת 11 גדרה

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 17034782841

שכונה: אזור תעשיה תימורים

כתובת הבניין: בונים 7 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 46 מגרש: 603 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	שינויים במהלך בנייה	584.51	26.64

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים במהלך בניה להיתר מס' 20180044 למבנה לייצור ואחסנת כלי עבודה הכוללת: הגדלת שטח ק. קרקע, תוספת קומה ושינוי חזיתות.

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עלניונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה 59.40% עיקרי במקום 50% עיקרי המותר על פי תב"ע.

2. הקלה להגדלת התכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3100 מ"ר המהווים 59.43% במקום 2608 מ"ר המהווים 50% עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשיה

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 5216 מ"ר

מספר קומות: 3+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 151

דף:

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 60% (50% 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 הוועדה המקומית.
קו בנין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:

מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.

מפעלי בורסקאות.

מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.

מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.

תעשיות דגים.

תעשיות מזון לבעלי חיים.

מפעלי עיבוד גליצירין וגילטין.

מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלאור.

מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.

מפעלי ייצור שרפים.

מפעלי היתוך מתכות.

מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.

מפעלי ברוסקאות.

מכוני פסדים.

בתי מטבחים ומשחטות.

מפעלי טחינת אבן וגריסתה.

מפעלי ייצור אספלט.

מפעלי בטון, בטון מובל.

אולמות בידור.

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).

מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.

מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.

מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חמשל וכו'.

מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.

מכבסות.

מפעלי טוויה וייצור חוטים.

מפעלי ייצור דבקים.

מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים.

מפעלי שמנים צמחיים.

מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מעבדות כימיות ומעבדות צילום.

תעשיית בשר ומוצריו.

תעשיית מוצרי חלב.

תעשיית שימורי מזון.

אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 152

דף:

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 **בעיקרי** - 3098.13 מ"ר המהווים 59.40% בהקלה.
תכסית מבוקשת **בשירות** - 179.69 מ"ר המהווים 3.44.
סה"כ תכסית - 3277.82 מ"ר

קווי בנין מבוקשים-קדמי 5 מ'
אחורי 0- בהקלה
צידי 5 מ'

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .

בתאריך 29/12/2020 ביקרתי ברחוב: בונים דירה: 7

גוש: 2916 חלקה: 46 מגרש: 603

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ מחזיק:
בביקורת שערכתי התגלה כי:

מבנה קיים עפ"י תכנית הגשה חדשה .

מצ"ב סקיצה של הנכס.

מהלך דיון

(4 zoom התחלה – סוף)

(מר אליהו זוהר חזר לשיבה)

(הצטרפו לשיבה אדר' גררה גדעון וגב' ליאה בולגריו)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר, אנחנו בשני נושאים אחרונים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מקשיב לכם, אני אתכם. מה עכשיו, איזה דיון?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו בדיזל, שני מגרשים.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: אזור תעשייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 153

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה מתחיל במגרש 503?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עושה את שני הסעיפים, 9 ו-10 ביחד, כי זה אותו יזם. זה בעצם שני מגרשים, 503 זה המערבי ו-603 זה המזרחי. בשביל לסבר לכם איפה זה ממוקם, אז כאן יש כביש, מערבית לכביש יש את המגרשים החדשים שהם לשיווק עכשיו, שהם מסחר ופיגימה כזאת, גם תעסוקה. ואחרי זה בהמשך יש את כביש 40, אוקי? עכשיו, מה שהוא מבקש זה שתי הקלות. מכיוון שהגובה של המפעלים כאן, של התב"ע כאן המותר הוא 12 מטר ובחלק המזרחי זה 20 מטר, הוא מבקש, הוא הנמיך בצד מזרח ל-14 מטר, הוא לא מבקש את ה-20 מטר. מצד שני, כי הוא מאחד אחר כך את המגרשים האלה, הוא מבקש להגביה במגרש הזה מ-12 ל-14 מטר כדי שיהיה מבנה אחד מסודר. מבחינתי זה בסדר, 2 מטר מעבר למה שמוגדר, הלוואי כולם היו ככה. דבר נוסף שהוא מבקש, יש לו היתר, דרך אגב, למה שהיה פה, אבל בהיתר היה לו מאגר מים תת קרקעי, הוא ביטל אותו והוא כבר בנה כאן מאגר מים שהוא מבקש אותו בתוך קווי הבניין, במנותק מהמבנה, שזה סוג של הקלה. זה מה שנקרא, סעיף 2, תקראו, הקלה להקמת מבנה עזר, כך שייבנה בנפרד ולא כחלק מהמבנה העיקרי. בסדר? אלה שתי ההקלות שיש. אמרתי, הוא ביטל את המרתף של מאגר המים והוא בנה מאגר עילי. עכשיו, הדבר היחיד שהפריע לי, ואני אראה לכם את התמונה ותחליטו, אני קצת בדילמה. הוא במהלך בניה, ומכיוון שהוא במהלך בניה הוא כבר הציב את המאגר מים הזה כאן לצערי הרב זה פונה לכיוון מערב, אם הוא לא היה עושה את זה בדיעבד ולא מציב אותו בפני עובדה גמורה, אני הייתי מבקש ממנו להעביר את מאגר המים לצד מזרח, שלא יהיה מצב שבין הבניינים שיהיו כאן, מי שייסע לאורך כביש 40 יראה את מאגר המים הזה. אני אראה לכם תמונה.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: נעם, הוא דווקא אסתטי, הוא תעשייתי יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם יכולים לראות כאן את המפעל וכאן מאגר המים האסתטי, כמו שטוענים פה. זהו. אני רק רוצה להגיד פה במאמר מוסגר לחברים הנכבדים, כשמבקשים בקשה להיתר לא עושים את זה אצלנו אחרי שמבצעים, אלא אחרי שמאשרים אז מבצעים.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: מקובל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זהו. אתם רוצים להציג משהו, המתכננים?

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: לא, הסברת הכל, בסך הכל השינוי הוא קטן במבנה הזה. אתם רואים גם את הציפוי שיש שעשינו על אגף המשרדים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הקראת גם את ההקלות של הבקשה השניה? כי לא שמעתי, את הגדלת תכסית.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: לא, הוא דיבר רק על 500 כרגע. עוד לא.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבקשה השניה, הם הגדילו את התכסית. אושר להם 58.5 והם העלו את זה ל-59.4, זאת אומרת ב-0.9% הם הגדילו את שטח המבנה. זו ההקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אולי שהם קצת ינמקו לנו למה הם מבקשים את ההקלות?

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: ההקלה ב-603 ביטלנו מחסן והפכנו אותו לשטח עיקרי, זה יצא פחות מ-1% משטח המגרש, זה ממש משהו מינורי. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ובשני?

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה: סך הכל הקונטור של המבנה נשאר אותו דבר, לא קרה לו כלום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 154

דף:

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זו בקשה בדיעבד?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, זה תוך כדי תנועה, זה מה שהם אומרים.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : שינויים במהלך הבניה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : המאגר בנוי כבר, מה זה הדבר הזה? זה המאגר?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יכול להיות שהמאגר בהיתר, דווקא המאגר הוא לא בהיתר, שירה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : המאגר, אמרתי, זה הקלה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : המאגר בהיתר היה צריך להיות בקומת מרתף. הם לא בנו קומת מרתף.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא מבין את זה, למה זה כל הזמן קורה? איפה אתם נמצאים בזמן אמת? נעם, באמת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני בדרך כלל במשרד שלי.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : סליחה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה אתה שואל, מה זה בזמן אמת?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : איפה אתם נמצאים בזמן אמת שהדבר הזה קורה, למה כל פעם כשיש את הבניה הזאת תמיד באים לנו עם בקשות בדיעבד? כמה פעמים דיברנו על זה בישיבות קודמות, ששמים עלינו פשוט פס, זה לא להאמין הדבר הזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה צודק.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא רוצה להיות צודק, אני רוצה שמהו ייעשה לגבי זה ושבזמן אמת הדבר לא יקרה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, אני אשמח מאד אם אתה תואיל ללחוץ, כמו שאני לוחץ, כמעט יום יום שיוסיפו פה עוד פקחים לאגף, זה הכל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, נעם, הבקשה הזאת, הבקשה להיתר המקורית, היא היתה לפני החלטה שלנו בנושא הכשרת עבירות בדיעבד?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני בודקת. לפי דעתי כן, אבל אני בודקת.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מתי נשים לדבר הזה כבר סוף? אני באמת שואל. ונעם אתה צודק אגב לגבי מה שאתה אומר. אבל זה לא סותר, כלומר אם ידעת על זה, הייתם צריכים לפעול במקביל גם. עידית, גם אתם כמחלקה משפטית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני פעם ראשונה שומעת שזה, הוא אמר רק הקונטור, שמעתי כמוך. מה אתה רוצה ממני, שאני אצא? אני לא מפקחת. נו באמת, אליאור, אני בדיוק כמוך. אני בדיוק כמוך שומעת לראשונה שיש חריגות בניה. למה לא יצא צו הפסקת עבודה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שירה, את יכולה להגיד לי מתי זה התגלה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 155

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: שניה, ההיתר הקודם יצא ב-20/3,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צריך שיהיה פקח צמוד לאזור תעשייה, שיסתובב שם פעם ביום ויבדוק אם יש חריגות ויוציא צווים. אני לא יודעת מה להגיד לך, אני מופתעת כמודך.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ההיתר המקורי יצא ב-20/3/2019.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה אחרי ההחלטה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה לפני, ההחלטה היתה באפריל לפי זכרוני, אפריל 2019.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, ההחלטה היתה באפריל.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל הבניה היתה אחרי, זאת אומרת הם לא חתמו על המסמך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב, מישהו רוצה להוסיף משהו או שאני משחרר את החבר'ה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק שניה, בהיתר המקורי הדבר הזה היה במרתף והם לא בנו מרתף והם הוציאו אותו החוצה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מאגר המים היה בקומת מרתף, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: והם לא בנו בעצם קומת מרתף?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אנחנו נמשיך את הדיון לבד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זהו. יש לכם שאלות לאדריכלים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם רוצים להסביר לנו למה זה קרה? למה בנו בניגוד לתכנית?

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: תכנית השינויים הוגשה בדצמבר 2019.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי הבניה או לפני הבניה?

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: לפני הבניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה לא עצרתם וחיכיתם לקבל היתר? אולי אתה לא היזם, למה היזם לא עצר וחיכה לראות אם הוועדה מסכימה לשינויים?

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: אין לי תשובה. אנחנו הוצאנו את הבקשה בדצמבר 2019 ומאז היא מתנהלת במערכת. בדיוק שנה, אני חושב, זה מתנהל במערכת וזהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה יודע, אם מחליטים לשנות מהיתר שמבקשים, ולפעמים זה

לוקח שנה, אז מחכים ולא בונים.

עורך הבקשה אדרי' גדעון גררה: אני מסכים איתך.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 156

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומכתבים לוועדה מה, למעשה כאילו לא משאירים לה ברירה.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה : אני מסכים איתך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : טוב, סיימנו, נעבור לדיון הפנימי.

עורך הבקשה אדר' גדעון גררה : תודה.
(המוזמנים עזבו את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תעשה לנו סדר, אני גם לא הבנתי שיש פה הכשרה של עבירות בניה. חוץ מהמאגר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי את זה בהתחלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : חוץ מהמאגר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי שאם, אגב, אני גם ידעתי מזה היום, בסדר? על זה שזה קיים כבר. כי כשאני ראיתי את התכנית, הבקשה שלי היתה שלא יבנו את המאגר בצד המערבי, שיש סיכוי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, אני חייבת שניה לקטוע אותך. תדע לך, אני יושבת פה ואני ממש מתוסכלת מזה שבתוך העיר אנחנו, איך שמגלים עבירות בניה בחצר הכי קטנה אנחנו רצים להוציא צווים. וכשזה נעשה באזור התעשייה תימורים אני לא רואה את אותה תגובה מהירה. דבר כזה היה צריך לקבל צו הפסקה, זה לא היה צריך לקרות, הדבר הגדול, הענק הזה. כדי שלא נמצא את עצמנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : צודקת. אני במבחן,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם עם שני פקחים, אז מדברים על סדרי עדיפות, אזור התעשייה וודאי צריך להיות בסדר עדיפות ראשונה וצריך להיות שם פיקוח יום, יום. יום יום, דיברנו על תכנית עבודה למפקחים, גם תכנית עבודה שיש לך שני מפקחים. תכנית עבודה שאומרת להם איפה הם נמצאים, מתי הם נמצאים במשרד, מתי הם נמצאים בחוץ, מתי הם עושים סיורים. זה חייב להיות מובנה בתכנית העבודה שדברים כאלה לא ייעלמו מהעין, כשאתה אומר גם אתה רואה את זה היום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, קודם כל בכמה חודשים האחרונים היתה לי פקחים אחת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עזוב, נעם, אני לא מדברת עכשיו על העבר, עכשיו שתסביר לי, אני אומרת מכאן ואילך. בוא נתקן את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לתקן את זה אני חייב לפחות עוד פקח אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אין לך עוד פקח, השאלה מה סדר העדיפות. האם אתה רוצה שישתובב בבתים הפרטיים או שישתובב באזור התעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם וגם. יש לי עבירות פה ופה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל אי אפשר גם וגם כרגע, אין לך גם וגם. אם אתה אומר אני לא מצליח לעמוד בכל, אני חושבת שאזור התעשייה הוא בסדר עדיפות לפני הבתים הפרטיים, אני חושבת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא בטוח. אני אגיד לך למה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 157

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תשמע, תראה איזה גולם שמו לך פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד הרבה כאלה באזור התעשייה, כולם שמו את המפלצת הזאת, גם מפעלים אחרים. אני אמרתי שבמבחן התכנון, אם זה היה לפני שהיו מציבים את זה, אז הייתי דורש שמאגר המים יהיה בחלק המזרחי, זאת אומרת בצד השני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תגיד להם שיפרקו את זה ושישימו את זה בצד המזרחי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תגיד להם אין בעיה, תשימו את זה בצד המזרחי. תגיד מה אתה חושב שצריך להיות, ולא מעניין אותנו שהם בחרו לעבוד על החוק. היו באים, שואלים, מה העמדה של הוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר גמור. עכשיו לשאלה של איפה אני מעדיף שפקח יסתובב, אני אגיד לך,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, רגע, זה לא חלק מהנושא פה, אני אומרת בואו נדבר על התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני דווקא מסכים עם נעם שיותר נכון שיהיה בתוך העיר, אבל אני לא חושב שזה סותר אחד את השני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא בטוחה. אני חייבת להגיד, אני באמת לא רוצה שיעשו שימוש בדברים שלי, אבל אני חושבת שאנחנו יותר, לא רוצה להגיד, יותר אוכפים עם האדם הקטן וצריך לאכוף יותר עם בעלי העסקים. ככה אני חושבת, זה עבירות בניה יותר גדולות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: את זה אני לחלוטין מסכים איתך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יותר דרמטיות.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, את צודקת, אבל אנחנו אוכפים גם כן את בעלי העסקים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם אנשים יותר חלשים כלכלית מאשר בעלי עסקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אנחנו אוכפים בעיר יותר את בעלי העסקים ופחות מגורים, אז זה לא האדם הקטן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, השבוע הגשתי בקשה לצו הפסקה שיפוטי על עבירת בניה בחצר בית. לזה היה זמן, אבל לזה לא היה זמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיבי, כשיש לי עבירות, או שהן על שנה או שהן מתגלות תוך כדי תנועה, אנחנו פועלים בזה. אבל את יודעת בדיוק שכל כתבי האישום או רוב כתבי האישום שמונחים אצלכם על השולחן, זה של בעלי עסקים, ממש ככה. זה לא של בעלי דירות. עכשיו אני אגיד לך משהו, אם אני מסתכל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בעלי מכולות, זה לא בעלי מפעלי תעשייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אני מסתכל, אני מנסה לענות לך גם על מפעלי תעשייה, אם אני מסתכל,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 158

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל נעם, עזוב, בוא נחזור לדיון לגופו של עניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אוקי. אז זהו. הראיתי לכם את הדברים, אמרתי לכם מה דעתי, תצביעו, תחליטו מה שאתם רוצים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה דעתך, לא לאשר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, מה ההשלכות של זה? אפשר עכשיו להגיד בצייק, יאללה, בדיעבד, צוחקים עלינו כוועדה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון די, נמאס כבר, שיפרקו, שיעבירו את זה לאיפה שנעם חושב שזה צריך להיות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קודם כל לגבי הגובה, נעם אני חושבת וגם אתה חושב, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: די, הפכתם להיות וועדת בניה ותכנון.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, לגבי הגובה, שזה נראה מבנה אחיד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי הגובה אין לי בעיה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לגבי מאגר המים רק התלבטת. בגלל שזה שני מבנים שהם בקו בניין אפס בקו בניין אחורי, אז זה יפה שהם כאילו נגמרים באותו קו. כאילו מלכתחילה הם היו צריכים לבקש את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אז את אומרת שהבניינים זה בסדר, זה מומלץ.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הגובה כן. לגבי הגדלת תכסית אני לא יודעת מה, הם חרגו קצת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הגדלת תכסית היא לצורך מאגר המים אני מבינה?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון. כי בסך הכל הם אפילו הקטינו, לפי מה שאני זוכרת, את השטח, את הסך הכל הכללי של השטח הוא היה קטן. רק בגלל שהם העלו את מאגר המים למעלה, אז התכסית גדלה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל המאגר הוא בהיתר, שירה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא בהיתר, היה להם מאגר בהיתר תת קרקעי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא היה אמור להיות על הקרקע, המאגר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, עוד פעם אני מסביר. זה הכביש החדש שבנו עכשיו, שמערבית לו, מה שנקרא בצד שמאל יש את המגרשים החדשים ששווקו עכשיו, בסדר? שהיו מסחר והוספנו להם גם כן תעשייה.
- (מר מוטי יעקובוב עזב את הישיבה)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרי המגרשים האלה יש את כביש 40. ויכול להיות שבין המפעלים שיהיו פה, הרי הם עוד לא מתוכננים אני עוד לא יודע להגיד, יהיה מבט על מאגר המים הזה. אם היה לי את האפשרות לבוא והוא לא היה מצבי אותי בפני עובדה, הייתי אומר שאת המאגר הזה להעביר אותו לצד המזרחי, למגרש 603 במקום הזה או משהו אחר, כך שלא יראו אותו מהכביש, שהוא יוסתר בצורה וודאית, זה הדבר היחיד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 159

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תראה את תכנית הפיתוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה המשמעות של זה שאתה אומר שאתה ממליץ, זה אפשרי? זה כרוך בעלות כספית, נעם? ההעתקה שלו כרוכה בעלות כספית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כספית גבוהה מאד. זה כמו לבנות מחדש, זה חצי מיליון שקל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה בסדר, עידית, מה בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יאומן, פשוט לא יאומן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מוטי יצא מהישיבה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בעניין של העלות הכספית אני חייב לומר שאני לא רואה בזה שיקול, עם כל הכבוד, חברי, סגן ראש העיר שמעון חזן, אמר כל כך הרבה פעמים בעבר שפעם הבאה אנחנו כבר לא נאפשר את זה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אליאור, תדליק את המצלמה בבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבקש ממנו מכאן, שמעון היקר, לדרוש העתקה של הדבר הזה כוועדה. די, יש גבול לכל תעלול.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, ראש העיר? מה אתה אומר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, זה פשוט אבסורד שהוועדה מתחשבת בשיקול כלכלי של עלות העתקת, אחרי שבוצעה עבירת בניה. פשוט הזוי. הזוי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אנחנו לא צריכים להתחשב בזה, עידית, אנחנו לא צריכים להתחשב בזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה היה נשמע ששמעון רוצה להתחשב, אז אני אומרת, זה הזוי. זה הזוי שזה השיקולים של הוועדה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: את צודקת, עידית, מה אני אעשה? אני אומר לך, בזה יש לי חולשה גדולה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אומר נעם? אנחנו פוגעים בתכנון אזור התעשייה כי בא היזם וקבע לנו עובדה בשטח, אתה פוגע בנראות. גם ככה לשים את מאגר המים על הקרקע ולא מתחת לפני הקרקע זו פגיעה בנראות. רוצה לפגוע? שיפגע בשטח שלו, שישים אותו במקום מוסתר, מקום שלא רואים אותו. אז עכשיו מה אתה אומר? אני בדיעבד מקבל את הבקשה, אני פוגע בנראות התכנונית של אזור התעשייה וקרית מלאכי כי הציבו לי עובדה, כי לא שאלו אותי, כי שמו עלי פס.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון. נכון חד משמעית צריך להבין מה קרה פה. זה פשוט,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם האדריכל שלו לא מצדיק, אומר שזה לא,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון, האדריכל שלו התפתח כולו. נכון. אבל לא יודע, לא יודע, כואב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 160

דף:

- לי. לא יודע, באיזה מקום נכון, זה לא צריך להיות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה כואב לך? מה כואב לך?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: שעכשיו הוא יצטרך להוציא חצי מיליון קל, עידית.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, הוא היה צריך לחשוב על זה לפני ולא לעשות מה שבא לו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בגלל זה קריית מלאכי, תסלח לי שאני אומרת, נראית כמו שהיא נראית. עבירות התכנון והבניה שמאושרות בדיעבד משפיעות על חזות העיר. באמת. צריך לשים לזה סוף באמת, לא לשים לזה סוף במלל, בדיבורים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לגמרי מסכים. זו העת וזה הרגע. שמעון, כמה פעמים בעבר אמרנו פעם אחרונה, זה לא יקרה יותר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: זו חולשה שלי, אני מודה, חולשה שלי, לא יודע מי זה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבין אותך וגם לי זה לא פשוט,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: כואב לי הלב. אני, אם היה אפשר עכשיו לקנוס אותו, אם היתה אופציה לקנוס אותו, אם היתה אופציה כזאת של 100,000 שקל אני אומר לך תקנוס.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, אבל קנס לא משפר לי תכנון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, את צודקת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה שקריית מלאכי תהיה יפה, אני לא רואה שיראו את מאגר המים הזה. הקנס לא יהפוך את קריית מלאכי ליפה, מה אני אעשה עם הקנס הזה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: את צודקת, עידית אני לא מתווכח איתך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אומר לך נעם, השיקול הוא שיקול תכנוני. לא רוצה לראות את מאגר המים הזה מהכביש, לא רוצה שככה יראה אזור התעשייה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: שיבנה על זה חומה, יבנה משהו עם אבן, אפשר למצוא לזה פתרון. אבל עכשיו הוא ישבור בחצי מיליון ויבנה בעוד חצי מיליון? אנחנו מבינים מה ההשלכה של זה? אנחנו היינו רוצים שחם ושלוש, לא יודע מה, אם אני הייתי בעל עסק, בסדר, זה לא צריך להיות השיקול, אבל מה אני אעשה שאני לא מתנתק מזה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני גם לא חושב שזה הסכום, זה לא שהוא צריך לקנות את המאגר מחדש, הוא צריך להעתיק את זה פשוט.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, הוא צריך להרוס אותו, אליאור.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אליאור, זה לא להזיז אותו, תקשיב, אליאור, זה דורש ביסוס. זה להעמיד את כל הצנרת של המים, לפרק אותה, הוא עשה את כל התשתיות.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, כל מה שתגיד נכון, אני לא מקבל.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: גם לפרק אותו ולהרכיב אותו מחדש, עם הביסוס כמו שצריך, עם לתשתיות המים והכל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אי אפשר להשתמש בטיעון הזה כל הזמן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 161

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אני לא אומר כלום, אליאור, אני לא אומר זה. אני רק מסביר
מה זה, אתם דיברתם על עלויות שלא יכולות להגיע,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מה זה מעניין אותנו? זה לא שיקול של הוועדה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : עידית, אני יכול לבקש,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תמיד הריסה ובינוי מחדש כרוך בעלות כספית,
חבר הוועדה מר שמעון חזן : עידית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, גם כשהוועדה פה אמרה לא לניסנוב על זה שהוא בנה
עוד יחידות דיור והוא היה צריך להרוס, זה עלה לו כסף.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, זה לא אותו דבר. זה לא אותו דבר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אה, לא אותו דבר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה לא אותו דבר. על ניסנוב אני הצבעתי בשמחה שיהרסו לו,
בשמחה רבה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם פה זה אותו דבר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה מאגר מים, שם זה תוספת בתים, הוא ידע שהוא עושה כדי
להרוויח, זה עוד יותר גרוע. הבן אדם הזה מסכן, מה הוא, לא מסכן, הוא עשה טעות, לא מסכן. גם
האדריכל שלו, ראית, האדריכל אמר אתה צודק, השאלה מה אנחנו עושים. עכשיו בצייק אני מרים
את היד, אין בעיה, לא, לא נותנים לו, יאללה, שיהרוס.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו וועדת תכנון, לא וועדת צדקה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה עידית. מהנדס העיר, אני מציע למשוך את ההצעה, את הדין
על הנושא הזה, לחשוב באמת בחשיבה יצירתית. אני מסכים מאד עם עידית וגם איתך, אני מסכים
מאד. אולי השם יעזור לנו למצוא פתרון אחר, לא לחנוק אותו. אני באמת לא יודע מי הוא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : די, אל תגיד את המילים האלה, אל תגיד דבר כזה בכלל. אנחנו
חונקים אותו? אל תתבטא ככה, מה אני אמרתי לו לבנות בלי היתר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, עידית, אמרתי שאת צודקת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מקליטים אותך.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : חוזר בי. אז שיקליטו אותי, מה, גנבתי, לקחתי כסף? שיקליטו
אותי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל להגיד אתה חונק אותו?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סתם, התכוונתי חונק אותו כספית, לא חונק אותו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תאמין לי שאם הוא רץ מהר לעשות את זה כנראה שזה משתלם לו,
אני לא יודעת מה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 162

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה שאנחנו מאשרים זה רק ימשיך התופעה הזאת.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה עידית, אין בעיה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, אתה יכול שראש העיר יעלה? כי אי להצביע ככה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שמעון, אני רק רוצה להזכיר לך בבקשה שהעובדה שהוא לא בנה מאגר תת קרקעי חסכה לו המון כסף.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, זה נכון.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : צריך לזכור גם את האיזון הזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נכון, בסדר. אני לא מצדד בו, אליאור, אני בכלל לא מצדד בו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני הבנתי מה אתה אומר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני לא יודע מי הוא, מבטיח לך, אני לא יודע מי הוא, לא מכיר, ברוך השם שככה, כי אחרת לא יודע מה יקרה, הייתי צריך להתאבד על הבן אדם. אבל לא יודע, כואב לי, לא יודע, משהו לא מסתדר לי בנפש, לא יודע. לקנוס אותו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אולי שיכאב לך על הנראות של קריית מלאכי, אולי תכניס איזה איזון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הלוואי שזו היתה הבעיה של הנראות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הנאמנות שלך היא לתושבי העיר ולנראות העיר ולא לאנשים באופן פרטי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו החובה שלך. לא שאני חס וחלילה, אני מבינה את התחושה שלך, אבל אתה צריך לאזן בין חובת הנאמנות שלך לאיך תראה העיר, לאיך צריכה להיראות העיר, ולא למצוקות הכלכליות, אם בכלל, לא שאמרת, של יום כזה שביצע עבירת בניה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, לא יודע.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא פשוט שם עליך פס, אפילו לא בא לשאול. אתה מבין, שמעון, אפילו לא באו לשאול. מה דעתכם? איפה צריך להיות המאגר?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, תביאו את זה להצבעה. תביאו את זה בבקשה להצבעה, דברו עם ראש העיר, תראו איפה הוא. אולי יש לו משהו לומר על הדבר הזה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ראש העיר פה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ראש העיר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שומע, אני שומע אתכם.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מה אתה אומר על כל הדברים שאמרו?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 163

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה אם הוא שמע בכלל. אם הוא יודע על מה מדובר.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, שמעתי לגבי המאגר והכל, שמעתי. אני מצדיק גם את אליאור וגם את שמעון וכולנו ביחד. אולי, כמו ששמעון הציע עכשיו, אני חושב שצריך בכל מקרה, היום שאנשים יבינו להחמיר איתם, בכל מקרה היום, במיוחד בתעשייה, צריך להחמיר איתם, ככה אני חושב, שיבינו את המסר אחת ולתמיד.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה נראה לי המאגר זה סוגיה אחרת על הפרק, לא אכפת לי שבואו נעשה דיון פנימי כמו ששמעון הציע, דיון שלנו, תצא החלטה וזה נגמר, זהו.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אי אפשר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מונחת לך פה בקשה, מה זה דיון פנימי שלכם?
- חבר הועדה מר שמעון חזן: תסירו את זה עכשיו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו זה הדיון הפנימי, זה הדיון, זה הפורום.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא יודע, תראי, את רוצה לדעת נתונים של הכל, מה ההשלכות, למה זה קרה, היוזמה שלו, מה קרה עם האדריכל, סתם אני אומר דברים,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: האדריכל, ללו, היה פה, שאלנו אותו, לא היו לו תשובות.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לפי דעתי זה עלויות, לבנות מאגר בקומת מרתף.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, למה הוא לא שם את זה מלכתחילה בצד המזרחי.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אה, זה אני לא יודעת.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: לא יודע מה להגיד.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה נעם אומר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, שואלים מה דעתך, מה ההמלצה שלך, מה המלצת?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו מסיימים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זהו, זה התיק האחרון?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה שני תיקים אחרונים, כן. נעם, הוא שאל מה הדעה שלך מה ההמלצה שלך.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני אמרתי שבמבחן התכנון, אם לא היו מקימים את המבנה הזה, את מאגר המים, הייתי מבקש שיעבירו אותו, וזה מה שביקשתי. איך גיליתי שהוא קיים? כי ביקשתי בתכנית להעביר אותו לצד המזרחי, למגרש השני. ואז אמרו לי שהוא קיים והוציאו לי תמונה. ישר הכנסתי אותה הבוקר אליכם וככה זה היה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: באיזה שלב, כשהוגשה לך התכנית וביקשת להעביר את זה לצד המזרחי, לא אמרו לך כבר אז, מה, מתי הם הקימו אותו?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: האדריכל טוען שזה לא הוקם אז, נכון? ברגע שהוא הגיש תכנית, אני מבינה שזה נבנה אחרי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 164

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא משנה,
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לפי מה שהוא אומר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל נעם העמדה שלו היתה שזה צריך להיות בצד המזרחי.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. ואז נאמר לי שזה כבר קיים.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואז אמרו לו שזה קיים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז בעצם גם כשהם הגישו את התכנית הם לא הציגו תמונה מלאה בפני נעם ורק אחרי שהוא אמר (נשמע מקוטע).
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אסביר לך למה, כי כשבן אדם מגיש תכנית אני שולח פיקוח לשטח לראות מה המצב של המגרש. התמונות האלה זה תמונות שרפאל צילם ואז הסתבר שבעצם זה קיים, אוקי? עכשיו תראו, בואו רגע ננתק, שמעו חזן אומר שהלב שלו כואב, אני בכלל לא ידעתי שיש לו לב, אבל לא משנה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הלב שלי אצלך, שכולם ידעו את האמת.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תשחרר אותנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור, אמרתי לכם, הבעיה היחידה שלי זה הנראות של זה. הוא טוען, האדריכל שלהם, שזה לא נורא כל כך, זה מבנה מתועש, אם אתם רוצים אני אעלה עוד פעם את התמונה. ראש העיר, לא ראית את זה, נכון?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תגיד לי, אתה יכול להגיד מה דעתך במציאות של היום? להיות נחרץ, לא לספר מה היה אילו. היום, במצב היום, מה ההמלצה שלך לוועדה? היום. נעם, אתה שומע את השאלה שלי?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה, אני רוצה להראות לכם עוד פעם את התמונה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, שאלתי אותך שאלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר, תסתכלו את התמונה, אני שניה נותן לכם לראות. אתם רואים את התמונה?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה מבנה מתועש שחלקו בנוי אבן, אתם רואים? זה משהו נחמד ויפה. חלקו נראה כמו, זאת אומרת עם פאנלים ממתכת. ואז הוא בא ובנה כאן את הגליל הזה. עכשיו יש כאן כאלה גלילים באזור התעשייה, זה לא דבר שהוא כל כך נורא. אבל אין לי ספק שהוא מקלקל, בעיניי, קצת את מה שקורה כאן בסיטואציה הזאת. ואם היתה לי אפשרות, וזה לא היה קיים, אז הייתי מבקש שהוא ישים אותו מהצד השני של הבניין. אין לי ספק שהבניין יותר יפה בלי מאגר המים הזה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, זה מה שמפריע לך, כאילו המאגר עכשיו צמוד לבניין, או שהוא היה מאחורי הבניין?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 165

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, זה הדבר היחיד. אתה ראית איפה זה ממוקם?
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אני רואה, התמונה היא גדולה עכשיו אצלי.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : עשו מה שבא להם, בלי תיאום ובלי לעדכן את הוועדה וגם הציגו בפני המהנדס מצג שווא כאילו זו בקשה שהם מגישים ועכשיו אנחנו מבקשים לתקן ואחרי זה נבנה. לי כל הדברים האלה מפריעים, הרבה יותר מ (נשמע מקוטע).
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : נעם, מה שאומר עכשיו אליאור זה יותר גרוע ממה שאתה רואה עכשיו.
חבר הועדה מר אליאור עמר : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נו, אבל אמרנו את זה. אתה פשוט לא היית, אנחנו אמרנו את זה ללו.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : עצם העובדה שנעשה הדבר הזה, בלי אישור, בלי שום דבר, ולהגיד לך לאחר מכן, אני חושב שזה יותר גרוע. מה אתה מצפה ממנו שיעביר את זה עכשיו? ותגיד לי, נעם, מה הבעיה כל כך להעביר דבר כזה כאילו בגדול?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל זה ביסוס,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה זה מעניין אותנו, ללו? למה זה מעניין אותנו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ותחשוב שכל המיכל הזה הוא כולו מלא מים, זה משהו ששוקל הרבה. אז צריך לבסס, לפרק את הפיתוח שיש לו בצד שני, לעשות ביסוס ואז לפרק את כל מאגר המים הזה, להעביר אותו לצד שני, לבנות אותו מחדש ואת כל הצנרת אינסטלציה, הרי למה זה? זה בשביל הכיבוי אש. כל הצנרת אינסטלציה שבאה לפה, צריך לעשות אותה מצד שני.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : תגיד לי, ולמה לא מהתחלה בתכנית לא רואים שצריך לעשות לו תת קרקעי, הכי טוב בעולם?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא עשה תת קרקעי בתכנית.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אבל הוא עשה ולא קיים, זה מה שאני אומר, לא קיים בכלל.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון. הוא הציג לנו תת קרקעי כדי שנאשר לו ואז הלך ועשה עילי בצד שמתחשק לו ועכשיו הוא אומר לך תאשר לי.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא יפה איך שמתנהגים, לא יפה. להביא תכנית ככה ולעשות ככה, זה לא,
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אפרופו, אני חושבת שבאזור החדש, בהנחיות המרחביות צריך לרשום שהמאגרים יהיו תת קרקעיים.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אם אתם מסכימים עם זה.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בטח, חייב, מה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אז הם יבנו אותם עילי ויבקשו ממך הקלה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 166

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, להנחיות מרחביות אי אפשר לבקש הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה חוסך להם הרבה שטח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תביא את זה לדיון מחדש בהנחיות מרחביות ותתקני את ההנחיות המרחביות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז תהיו חזקים ואמיצים וזה לא יקרה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, רחמנות עליו, זה הרבה כסף.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל זה לא יפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מצליחה להבין, תבינו מה האבסורד פה, יזם בא, למה הוא הציג את זה כדת קרקעי? הוא הציע את זה כדת קרקעי כי זה יותר יפה והוא ידע שהוועדה תגיד לו כן, ואז הוא עשה מה שהוא רצה. ואז הוא אמר בטח יגידו לי, מה, ירחמו עלי. אז לא מספיק שאנחנו בכלל מסכימים שזה לא יהיה תת קרקעי, הוא גם מכתוב לנו איפה לשים את זה, תבינו לאן הגענו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, שיקבל את האופציות שהוא רוצה, שיחליט, או מאחורה או באדמה, מה שהוא יחליט.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון מאד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אני חייבת להגיד לך משהו שבאמת צריכה להיות אכיפה באזור התעשייה. כי אם באמת חשוב לנו שמאגרים כאלה יהיו תת קרקעיים ושלא נגיע לידי מצב שמוגשות בקשות כאלה, כבר בתחילת היתר היה אפשר לראות שהוא לא בונה, שהוא לא עושה חפירה ולעשות אותו, שהוא בונה בניגוד להיתר. כי הוא היה צריך לעשות חפירה למשהו תת קרקעי למאגר. וחבל שהאכיפה פה היא דרמטית. אכיפה היתה מונעת את הדבר הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עידית, שמעת אותי בשיחה שהייתי איתך אתמול אחר הצהריים מה התקשרתי לנעם ומה אמרתי לו לעשות באזור התעשייה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, אני אומרת, אני מסבירה לו כמה חשוב, לא חשוב לגלות את העבירות בדיעבד, לעשות אכיפה, לראות שבונים בהתאם להיתר. שאם צריך לחפור מרתף כדי שיהיה מאגר תת קרקעי, אז לראות שחופרים את זה, לא לגלות את זה אחרי שהבניין גמור ואז להוציא צו הפסקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאמרתי לו אתמול, לחבר'ה שלו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה כבר לא עניין של מיקום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לשלוח אותם כל הזמן לשם לסיורים. אמרתי לו את זה אתמול.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני הייתי אומר לסיכום, אדוני ראש העיר והיועצת, שאני חושב שעצם העובדה שאנחנו מוותרים לו על זה, בעצם על מאגר תת קרקעי, כי המשמעות של ההחלטה שאנחנו אולי נקבל תיכף היא שאנחנו מוותרים לו על הנושא של המאגר התת קרקעי, משהו שהוא היה אמור לעשות, אני מזכיר. ואנחנו פשוט אומרים לו, את מה שכבר עשית, את עבירת הבניה שעשית, שהיא עדיין עבירת בניה, תעביר אותה אחורה, לפחות שם זה יהיה קצת יותר נורמלי. אז אני חושב שגם אחרי שאנחנו נאשר את ההחלטה הזאת יש בזה איזה שהוא ויתור. כי אני שוב מזכיר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 167

דף:

המאגר היה צריך להיות תת קרקעי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל אליאור, אנשים שביקשו, אנחנו לא הכרחנו אותם לעשות תת קרקעי, אנחנו אפשרנו לאנשים לעשות מאגר עילי, היו כאלה שקיבלו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אבל הוא הציג בתכנית שלו, כפי שעידית אמרה, שזה יהיה מאגר תת קרקעי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צודק, אתה צודק. אני מדבר עכשיו על מבחן הדף הריק. אם הוא היה מבקש מלכתחילה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, אבל היית אומר לו במקום אחר, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל לא פה, אז הוא אומר, תראה, נתתי לו היתר עם מאגר תת קרקעי ועכשיו הוא קבע לי עובדה. תראה, יכול להיות שהוא לא הכיר את אזור התעשייה והוא הבין שמאגר צריך להיות תת קרקעי. פתאום הוא בא לאזור התעשייה, ראה שבפועל יש מאגרים עיליים ואז הוא אמר אה, הבא נתחכמה לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא נתחכמה, בוא נחסוך כסף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעשה מה שאחרים עשו ונקבע עובדות בשטח. אבל בסוף בהיתר שלו זה מה שהוא קיבל, הוא לא יכול לבנות לפי מה שהוא רואה, הוא צריך לבנות לפי מה שכתוב לו בהיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. בקיצור, אני מבין שהלך הרוח פה, בעצם אני לא יודע להגיד לך. שמעון, אתה איתנו? אני יכול להוריד את התמונה? שמעון, יש לך לב, אני לא יודע מה אתה רוצה להחליט, כי אתה אמרת שיש לך חולשה. ראש העיר, הצלחתי להבין שהוא בעד שהוא או יעתיק את מאגר המים אחורנית או שיעביר אותו להיות תת קרקעי. ואליאור עמר אותו דבר. בעצם אם אני מנסח החלטה, אז הוחלט,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לדחות את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לדחות את הבקשה או שאת רוצה לאשר ובתנאי שהמעבר יעבור לצד המזרחי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, תאשר את הגדלת התכסית ובלבד שהמאגר יעבור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רגע, שירה, אם המעבר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עידית, אני רק מבקש, עידית ונעם, אם וכאשר כתוב לאשר את הבקשה בתנאים, שזה לא יאפשר לו להמשיך לעשות כאילו מה שבא לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא חושב שאפשר לאשר את הבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא חושבת שאפשר לאשר אותה, צריך לעשות אותה מחדש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ב-603 זה עוד פעם הגדלת תכסית ולבקש את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 168

דף:

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: צריך בקשה חדשה כי עכשיו הוא מעביר את המבנה עזר למגרש השני, צריך לזה הקלה.

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

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בדיוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז הוא לא יכול להישען על ההקלה הזאת. זאת אומרת ההקלה הזאת נדחית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. אז אנחנו אומרים ההחלטה לדחות את הבקשה כפי שהוגשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לעומת זה ל-603 את יכולה לאשר את התכנית, אבל את אומרת שזה לא יתאים לו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני לא יכולה, כי אם הוא יעביר את המאגר למגרש השני, איך אני יכולה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל הוא עוד לא מעביר, הוא כרגע אומר,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה דורש ממנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, מה זה קשור?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה לא תאשר לו בלי זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה הוא ביקש במגרש השני, את ההקלה בגובה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הגדלת תכסית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תכסית של 1%.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז הוא עדיין יצטרך להגדיל תכסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את צודקת, אבל אולי הוא יגיד לך, את יודעת מה, אני מחזיר את זה למרתף. את לא יכולה לדחות בגלל שאת חושבת שהוא יבקש להעביר לשם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הוא לא יבקש להעביר לשם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק. את צריכה לדחות את 503,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את הגובה תאשרי לו, זו הקלה נפרדת.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, יש לו הקלה לגובה ולמבנה עזר, זה באותה בקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אמרת שיש שתי בקשות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במגרש 603, רק מה שהוא מבקש הקלה זה תוספת של 0.9% לתכסית. עכשיו, את זה את יכולה לאשר לו, שירה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 603 כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 169

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את 603 תאשרי, 503 את לא מאשרת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, שהם יבינו, מה המשמעות של הגדלת התכסית ב-603?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא רק שינה משהו שהיה שטח שירות לשטח עיקרי והגדיל ב-0.9% את התכסית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : משהו מינורי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני רושמת שהם מבקשים להעביר את מאגר המים,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שהבקשה להצבת מאגר המים נדחית.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא, אבל ההמלצה שלנו להעביר את זה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם וכאשר זה בצד המזרחי.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : או לתת הקרקע או לצד המזרחי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לתת הקרקע זה כמו בהיתר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבקשה נדחית. הוועדה לא מאשרת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, אם אתה מנמק תרשום שיש פה בניה בניגוד להיתר, חריגת בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : במבחן המגרש הריק אם הוא היה מבקש את הבקשה היינו מתירים את זה, ככל שהיינו מתירים, היינו מתירים את זה בצד המזרחי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק, בסדר גמור.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 9 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 - הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
 - תנאי להיתר יהיה תצהיר החתום עי היזם כי עלויות הפיתוח הנוספות יחולו על היזם ולא על העירייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.
מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 16:10.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 170

דף:

שמעון חזן
מ"מ יו"ר הועדה

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר