



מס' דף: 1

תאריך: 21/03/2021
ח' ניסן תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202103 ביום שלישי תאריך 09/03/21 כ"ה אדר, תשפ"א בשעה 10:30

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר שמעון חזן
מר אברהם בבר אזולאי

נציגים:

מר יוסי ישראלשווילי

סגל:

מר אבי אטיאס
אדר' נעם רווחה
עו"ד עידית יפת לוי
גב' שירה מעודה
אינג' יורי רחמן

מוזמנים:

אדר' טליה מרקוביץ
עורכת בקשות 20200535/533

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו
מר מוטי יעקובוב
מר נדב ויצמן
מר אליאור עמר

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר דוד מאיר
מר רם סלהוב
גב' נרדית אסלנוב

סגל:

עו"ד משה מליק
מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה
סגן יועמ"ש
מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה



מס' דף: 3

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

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

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



מס' דף: 4

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נוכחים יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר, חבר וועדה שמעון חזן, חבר וועדה בבר אזולאי. נציגים יוסי ישראלשווילי לשכת התכנון סגל יועצת משפטית עידית יפת לוי, מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה, יורי רחמן מהנדס רישוי ושירה מנהלת וועדה. ראש העיר צריך לפתוח את ישיבת הוועדה ולאשר את הישיבה הקודמת של המשנה.

אישור פרוטוקול ועדת משנה מיום 16/2/2021 (קובץ 1_zoom_00:44 – 15:24)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:50 בצורה מקוונת בזום. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202102 מיום 16.02.2021.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מי מאשר את הישיבה?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה זה? עוד פעם, לא שמעתי ללו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מאשרים את הפרוטוקול של המשנה הקודם.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה היה הפרוטוקול, שנחזור לוועדה, לחניות, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה היה במליאה, זה לא היה במשנה. ואתה פנית אלי להביא את זה לדיון חוזר,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא רק אני, פנו חמישה אנשים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נכון. מוטי יעקובוב ומישל טפירו ואני השבתי לך שאי אפשר להביא את זה לדיון חוזר כי אין בזה הקלות, זה צריך להיות רק ברישוי. אנחנו הבאנו את זה למליאה,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא, למה לא יתנו להם חניות? למה אין הקלות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כל הנושאים של דיברולי נדונו כבר בעבר ומה שנשאר היה לפתור זה רק את נושא המחסנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה להסביר לך, בבר. הדיון בתיק של דיברולי הוא לא חלק מוועדת משנה. ברגע שהבקשה שלהם תואמת תכנית, הדיון מתקיים בוועדת רשות רישוי. רשות רישוי זה ראש העיר ומהנדס בלבד.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: רגע, אז בשביל מה אנחנו יושבים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא תלוי בחברי הוועדה, הם לא יכולים לדון בתיק.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: עידית, אנחנו מחליטים של התושבים, גם ראש העיר וכולם. שיהיה להם חניה לתושבים. אנחנו לא נגד התושבים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא יכול באף תיק, אלא אם כן זה כתוב בתכנית. אתה לא יכול באף תיק, היית צריך לקבוע את זה בשלב של הדיון. בדיון בתכנית, כשהיה דיון בתכנית לדרוש שבמסגרת התכנית תוצמד, לכל דירה תוצמד חניה. וזה לא כתוב בתכנית. ועכשיו,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז בסדר, אנחנו לא יכולים להביא את זה בחזרה על החניות, נכון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא יכול לכפות, הדייר רוצה חניה, הוא יקנה, אנחנו דרשנו,



מס' דף: 5

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, למה שיקנה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, בבר, תן לי לדבר על הסוף, טוב?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : בבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בבר, אתה יכול לתת לי לדבר?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני שומע, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כשהוא הגיש את התכנית, השלב של התכנית עצמה, של הוספת יחידות הדיוור, אז בדיון בתכנית אנחנו דרשנו ממנו להגדיל את מקומות החניה. אבל לא דרשנו ממנו להצמיד לכל דירה חניה, בעיקרון זה עניין גם קנייני. יכול להיות שמעכשיו צריך שיהיה רשום בתכנית שלכל דירה תהיה חניה מוצמדת, אבל זה לא כתוב. ועכשיו בשלב של הדיון בהיתר עצמו אנחנו לא יכולים לדרוש דבר כזה, לא יכולים. אתה לא יכול, זה עניין קנייני, בבר, זה עניין של קניין.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : טוב, בבר, צריך להצביע על אישור הפרוטוקול הקודם. אתה רוצה שאני אזכיר לך מה היו הסעיפים במשנה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו במשנה, אנחנו לא ב-,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא ב-mute.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בבר, אתה ב-mute אם אתה מנסה לדבר.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני אומר, אני לא יודע למה התושב צריך לשלם על חניה, זה לא מקובל, לא יודע למה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אני הבנתי שזה לא בסמכות שלנו לקבוע את הנושא הזה, זה משהו קנייני.

חבר ועדה מר שמעון חזן : בבר, היה כבר דיון על חניות מזמן, מה כאילו עכשיו, מה אנחנו חוזרים 80 צעדים אחורה? אין כבר דיון על חניות, יש תקן לחניות.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : שמעון, אנחנו בשביל התושבים באנו.

חבר ועדה מר שמעון חזן : גם הקבלן צריך להתקדם בחיים שלו, לא לבוא כל יום עם קפריזה אחרת.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : שמעון, אני מצביע מה שטוב לי, לא מה שטוב לכם.

חבר ועדה מר שמעון חזן : טוב, סבבה.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתה אל תגייד לי מה אני מצביע, אני מכיר את התושבים.

חבר ועדה מר שמעון חזן : תצביע מה שאתה רוצה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה רגע, אנחנו לא מצביעים עכשיו על נושאים בפרוטוקול, אנחנו רק מאשרים שהפרוטוקול תואם את מה שהוחלט בוועדה הקודמת.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : נעם, נעם, אני שלחתי מכתב באותו יום לשירה, הנה היא יכולה להעיד.



מס' דף: 6

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אני יודעת.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : שאנחנו לא דיברנו על החניות, דיברנו רק על, על מה דיברנו, על המחסנים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : נכון.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא העליתם את הנושא. אז אני, שיתקשרו אלי תושבים, אני אכפת לי מהתושבים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אנחנו עכשיו מאשרים את הפרוטוקול של מה שהיה בישיבה הקודמת.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז אני מתנגד בגלל שאני רוצה לתושב, שיהיה לו חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז בסדר. אני לא יודע אם אתה יכול להתנגד, אבל אתה יכול להתנגד.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : תרשום בבר אזולאי ועוד חמישה יתנגדו, שאלה, אנחנו בתוך זה, אני בעד התושבים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בבר, אבל החוק מגביל את הסמכויות שלך. זה מאד יפה ונחמד שאתה רוצה לעזור לתושבים, אבל אתה פועל במסגרת החוק ואתה לא יכול להעביר כל החלטה שאתה רוצה, מספיק לסבך את התיק הזה, אתה לא יכול להצביע, אתה לא יכול עכשיו להצביע, לא יכול, כי החוק לא מאפשר לך, לא נותן לך את הסמכות לקבוע הוראות קנייניות בהיתר. שהוא חייב לתת לכל, מה אתה אומר? חניות יש, חניות יש בפרויקט, יש מספיק חניות.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז למה צריך לקנות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, שניה, תן לי לדבר. מעולם וועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, מעולם לא חייבה יזמים להצמיד חניה לדייר. עכשיו אתה רוצה לקבל החלטה שהיא החלטה קניינית, לא תכנונית, קניין. לכפות על הקבלן, על היזם, לתת לדיירים חניות. זאת החלטה קניינית, כספית, כלכלית.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : רגע, אז לא מגיע להם חניות, לתושבים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יכול להיות שמגיע להם, שיקנו ממנו.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : למה שיקנו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה קניין. אבל זו לא סמכות שלנו. אם הם חתמו איתו על הסכם, הרי הם עשו איתו את ההסכם פיננסי בנינו, כל דייר חתם איתו על הסכם. נכון היום יש להם דירה 50 מטר, הוא לא נותן להם דירה 50 מטר, הוא נותן להם דירה של 70 מטר או 80 מטר. אם הם בהסכם רשמו איתו שיתן להם דירה פלוס חניה, סבבה. אם לא, הם צריכים לקנות ממנו את החניה. זה עניין כלכלי כספי, זה לא עניין תכנוני, זה לא בסמכות הוועדה. אנחנו לא נכנסים לקבלן לכיס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכל מקרה, עידית, סליחה שאני רגע קוטע אותך. אנחנו כרגע על אישור הפרוטוקול של מה שהיה פעם קודמת. היו דברים, היו נושאים, היו החלטות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, זה לא קשור אחד לשני.



מס' דף: 7:

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה רק מה שמאשרים. אין פה,

חבר ועדה מר שמעון חזן: סבבה, ראש העיר, תביא את הפרוטוקול לאישור. בשביל אישור פרוטוקול חצי שעה ויכוח.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון, אני כותב בפייסבוק היום ששמעון חזן וכל החברים התנגדו לחניות, בסדר? איך אני?

חבר ועדה מר שמעון חזן: מצוין בבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל יהיו חניות, בבר, יש חניות במתחם.

חבר ועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, איפה ראש העיר?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אמרו שיקנו את זה.

חבר ועדה מר שמעון חזן: בסדר, ראש העיר, תאשר את הפרוטוקול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הוא לא ימכור להם, הם עדיין יוכלו לחנות שם, בבר.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון, אל תחפף,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בבר, בבר, בבר לא מקשיב, הוא לא מקשיב,

חבר ועדה מר שמעון חזן: הוא לא מקשיב באמת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הם לא יקנו,

חבר ועדה מר שמעון חזן: בבר, מה אתה רוצה להדליק אותי, בבר? אתה רוצה להדליק אותי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בבר, בבר,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יהיו חניות,

חבר ועדה מר שמעון חזן: תפסיק כבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש חניה צמודה, הם יוכלו לחנות איפה שהם רוצים.

חבר ועדה מר שמעון חזן: מה יש לחפש פה? אתה לא מבין על מה מדובר, מה יש לחפש? אתה לא מבין על מה מדובר, בבר.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני לא מבין? מה שאני שכחתי עוד קשה לך ללמוד, שמעון.

חבר ועדה מר שמעון חזן: יאללה, בסדר, שמעתי את הדיבורים האלה. ראש העיר, תאשר את הפרוטוקול, תאשר את הפרוטוקול.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: הלו, הלו, אתה יודע מה, תאשר, תהיה גבר, בסדר? תהיה גבר.

חבר ועדה מר שמעון חזן: ותעלה בפייסבוק מה שאתה רוצה.



מס' דף: 8

- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בבר .
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתה, שמעון, תפסיק להיות אינטרסנט לצד הקבלן הזה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בבר, בבר, יש לכם פה דיון מעמיק, כל כך מעמיק ואתה משחקים בזוטות כאלה.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני לא, הוא מתעסק איתי.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, הוא לא מתעסק, אני אומר, היה פה דיון, הדיון שעבר ,
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : דיברו רק על החניות, ללו.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אבל יש חניות, בבר, יש חניות.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : על המחסנים, הנה, תשאל אותו אם דיברו על חניות.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : על המחסנים, גם היה דיון, נשמה, על המחסנים בנפרד.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, רק על המחסנים, נכון שירה? דיברתם על חניות?
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : הדיון האחרון היה רק על מחסנים כי וועדת ערר ביקשה מאיתנו לחזור ולדון על זה. אבל הדיון על החניות היה מזמן כבר.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני לא הייתי, לא זוכר.
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : יכול להיות שלא היית, כן, אבל היה כבר דיון על כל הפרויקט.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : את יכולה להעלות לי את הפרוטוקול הזה?
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אני יכולה לשלוח לך את כל הפרוטוקולים שהיו ב-,
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : שאני הייתי שותף לחניות?
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אני צריכה להסתכל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מאמינה שכן.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מה שדיברנו בתקופה האחרונה, כדי לאפשר להם את התהליך הראשוני, זה היה לגבי הסוגיה של המחסנים רק.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : נכון, ללו, אנחנו דיברנו רק על המחסנים, על חניות לא העלינו את זה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : חניות זה כבר נגמר מזמן, נשמה. אישרנו להם, לקחנו את המקסימום בחניות לפינוי בינוי שם. זה היה דיון שכבר יותר משנה, שנתיים.
- חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל מה קרה, חמישה חברי וועדה שלחו מכתב, אז זה לא מקובל?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אתם לא יכולים לשלוח מכתב על מה שאתם רוצים, בבר, זה



מס' דף: 9

לא עובד ככה. יש מגבלות הכוח, מה לעשות? אתם לא יכולים עכשיו לקחת את התכניות,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני מדבר כחבר מועצה וכזכות, אם אתה אומרת לי שאני לא יכול לדבר ואני לא יכול להחליט אז בשביל מה אני מדבר בכלל בוועדה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה לא יכול להחליט החלטה קניינית. אתה לא יכול להגיד לקבלן תשים חניה לכל דייר.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני מדבר על חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, אני עוד פעם חוזר ואומר, כרגע ההצבעה היא על הפרוטוקול וההחלטות שהיו. לא דנו בנושא החניות ולכן זה לא רלוונטי כל זה כרגע לאישור הפרוטוקול, זה משהו אחר. זה נושא אחר לחלוטין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אבל הוא אומר שהוא הגיש בקשה להעלות נושא נוסף ולא העלינו את הנושא הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא הגיש את הבקשה אחרי שזה כבר,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אחרי הישיבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרי שהישיבה כבר. הפרוטוקול נסגר, הישיבה נסגרה ויצא פרוטוקול ואז הוא העלה את זה, זה לא רלוונטי.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אותו יום, אותה שעה, אותו דבר, נכון שירה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אחרי שהישיבה נגמרה, כן, אתה שלחת פניה.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : נכון, אני לא דיברנו על החניות, פתאום התושבים מתקשרים ודיברו על החניות.

חבר ועדה מר שמעון חזן : בסדר, אבל החניות לא קשורות לפרוטוקול, כבר. דיברנו על X, אנחנו נאשר את ה-X הזה.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז רגע, נביא את זה לדיון?

חבר ועדה מר שמעון חזן : תביא מה שאתה רוצה, הוא מדבר על הפרוטוקול עכשיו מדובר. על האישור של הפרוטוקול כבר. לא קשור עכשיו.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז נכתוב עכשיו שאנחנו מביאים את זה לדיון בנושא החניות.

חבר ועדה מר שמעון חזן : מה שאתה רוצה, תביא את זה לדיון, אבל עכשיו מאשרים את הפרוטוקולים בסך הכל.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : רגע, אבל שניה, בכל מקרה אי אפשר להביא את זה לדיון.

חבר ועדה מר שמעון חזן : זה משהו אחר, שירה, אתם רק מושכים אותו.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי, בסדר.

חבר ועדה מר שמעון חזן : זה משהו אחר.



מס' דף: 10

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : טוב. כרגע ראש העיר מאשר את הפרוטוקול ושמעון מאשר את הפרוטוקול. בבר אתה נמנע?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני לא נמנע, אני מתנגד ורוצה להעלות את זה לדיון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אז אני רושמת שאתה מתנגד.

חבר ועדה מר שמעון חזן : ואני וראש העיר בעד הפרוטוקול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש פה רק שלושה אנשים?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כן. נעם, תציג את הנושא הראשון.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : שמעון, אני מפרסם היום בפייסבוק.

חבר ועדה מר שמעון חזן : בסדר, רק תצלם את אילת, את היס.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני אצלם את היס, את אילת, אני יכול ללכת, אתה למדת אנגלית, אני דיברתי עליך?

חבר ועדה מר שמעון חזן : תהנה, אחיך מבסוט בשבילך.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : שמעון, שלמדת אנגלית, מי מימן אותך?

חבר ועדה מר שמעון חזן : אני.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : נעם, תציג את הנושא הראשון בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מציג.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אתם לא מתביישים? מה קרה לכם אתם? מה שיחה של דיון בין אנשים אנחנו לא יכולים לקיים? על מה אנחנו מדברים רק עכשיו, לאן הגענו בשיח הזה עכשיו? אתה העלית את הסוגיה של המכוניות, חניות, תבוא מאילת, תשב עם המהנדס, נדון בסוגיה פנימית, תעלה את זה אחר כך אם יש אפשרות.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני העליתי את זה, ללו, בסדר. שלא יעלו כלום, בשביל מה אתם מזמינים אותי לוועדה הזאת בכלל?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מה?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אם אני לא יודע להביא, מה שאני מבין,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : זה בסדר, לא אומרים לך שלא, נשמה, בבר,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל שמעון אומר תצביע, תצביע, תצביע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, לא, מה שאומר שמעון, נשמה, הוא מדבר על מה שעכשיו בישיבה. אתה רוצה לדון על הסוגיה שאתה מעלה, תיגמר הישיבה, נעשה דיון פנימי, מה שצריך בשיח הזה נעלה את זה אחר כך למעלה.

חבר ועדה מר שמעון חזן : בבר, אנחנו רק מאשרים את הפרוטוקול, אני לא מבין מה הוויכוח.



מס' דף: 11

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל אני מאשר וחתמנו חמישה חברי מועצה,

חבר ועדה מר שמעון חזן : אבל זה לא קשור לפרוטוקול.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אני מדבר עכשיו על הפרוטוקול הזה, נשמה.

חבר ועדה מר שמעון חזן : בבר, כתוב בפרוטוקול שאני, אמרו בפעם האחרונה כתוב בפרוטוקול שמעון חזן 1.60 מטר, מאשרים את זה שאמרנו את זה, זהו, איפה הבעיה? מה הוויכוח בכלל?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל אני בפרוטוקול אמרתי אחרי הישיבה שאנחנו,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אבל זה בסדר מה שאתה אומר, בבר, נשמה, זה בסדר.

חבר ועדה מר שמעון חזן : אין בעיה, זה כתוב בפרוטוקול, בוא נאשר את הפרוטוקול הזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : השיח צריך להיות שיח אחר, אחר כך.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : טוב, אני אתכם, אבל להעלות את זה בדיון הבא.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אתה איתנו עכשיו, לגבי הסוגיה הזו, כן, לגבי הסוגיה שאתה אומר, תחזור מאילת, נעשה שיח,

חבר ועדה מר שמעון חזן : נשב עליה, זה לא סותר, מה הקשר? זה לא סותר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אז אנחנו מצביעים שלושתנו עכשיו.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : טוב, אני בעד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אז פה אחד?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן.

החלטה: מאשרים פה אחד את הפרוטוקול מישיבה קודמת מתאריך 16.2.2021.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אברהם אזולאי.



מס' דף: 12

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202103 בתאריך: 09/03/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0873729 דיון להפקדה	איחוד וחלוקה בתאי שטח 41-40, 102-101 בגוש 2916 בקריית מלאכי	2916	135	135	12

מטרת הדיון

- דיון בהפקדת תכנית בתנאים:
- תיקון הוראות התכנית.
- חתימת מקדמי התכנית ובעלי הקרקע.



מס' דף: 13

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0873729

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202103 בתאריך: 09/03/2021

שם: איחוד וחלוקה בתאי שטח 40-41, 101-102, בגוש 2916 בקריית מלאכי

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

שטח התוכנית: 19,519.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

יחס

שינוי לתכנית 166/03/18

שינוי לתכנית 617-0183939

גבולות התכנית

אזור תעשייה מלאכי 2000

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 135, 136, 138

גוש: 2916 חלקות: 139 ,

מגרשים לתכנית: 101 בשלמותו מתכנית: 617-0183939

40 בשלמותו מתכנית: 617-0183939

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תכנית בתנאים:

-תיקון הוראות התכנית .

- חתימת מקדמי התכנית ובעלי הקרקע.

מטרות התכנית

דיון בהפקדת התכנית בתנאים:

- תיקון בהוראות התכנית .

- חתימת מקדמי התכנית ובעלי הקרקע.

הוראות התכנית:

1. איחוד תאי שטח 40 ו-41 וחלוקתן לתאי שטח חדשים A40 ו-A41 . לפי סעיף 62א(א)(1).

2. חלוקת תא שטח 101 לתאי שטח חדשים A101 ו-B101. לפי סעיף 62א(א)(1).

3. חלוקת תא שטח 102 לתאי שטח חדשים A102 ו-B102. לפי סעיף 62א(א)(1).

4. שינוי קווי בניין צדדיים בתא שטח חדש B102 מ-5 מ' ל-3 מ'. לפי סעיף 62א(א)(4).

5. שינוי גובה בניינים ומספר קומות ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבנייה. לפי

סעיף

62א(א)(4).

6. שינוי בבינוי ובכמות מבנים. לפי סעיף 62א(א)(5).

7. ניווד זכויות בתא שטח. לפי סעיף 62א(א)(9).

8. קביעת קו בניין בחזית מערבית 22 מ' לקומה 3 תאי שטח B101 , A101

A102, B102, לפי סעיף 62 א (א)(4).

מהלך הדיון

(קובץ 1 zoom_15:29 – 19:52)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, נושא ראשון, תב"ע באזור תעשייה תימורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: באזור תעשייה תימורים יש את החמישה מגרשים שהם לא שווקו

מכיוון שהעבירו כביש שיוביל לשלב ב'. המגרשים האלה תוכננו מחדש כך שהשטח ינוצל בצורה



מס' דף: 14

מיטבית בתב"ע של שלב ב', זה המגרשים שאתם רואים בתמונה שצפונית להם נמצא המט"ש, מערבית יש את המגרשים האלה שיש להם גם אפשרות למסחר, שנמצאים בסמוך לכביש 40 ובעצם המגרשים האלה, משרד הכלכלה בהקצאה שלו הקצה אותם לשבעה מפעלים, שבעה יזמים והיו צריכים לעשות תב"ע שתחלק את החמישה מגרשים האלה לשבעה. אז אני עכשיו אראה לכם את החלוקה לשבעה. יש מגרש אחד שאני מראה אותו, 40, שגדל עד אמצע 41, מגרש 100 לא עשינו בו שינוי בעצם, הוא נשאר כמו שהוא. ואני אראה לכם את זה. אני אלך למצב מוצע. אתם רואים פה את המגרשים? יש את המגרש הזה, כמו שאמרתי, שגדל למגרש וחצי. את המגרש הזה שהפך לחצי, פה חולק לשניים וגם המגרש שהיה פה חולק לשניים. בסדר? חוות דעתי היתה חיובית, גם של עידית, זאת אומרת זה משהו שהוא טכני לחלוטין, כדי לאפשר את הגדלים הנדרשים לחברות שהולכות להקים שם את המפעלים שלהן בהתאם להחלטה של משרד הכלכלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני רק רוצה לציין שיש פה תנאים. אנחנו דנים כרגע בהפקדה והתנאים זה תיקון הוראות התכנית וחתומת מקדמי התכנית ובעלי הקרקע על התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מקדמי התכנית זה רשות מקרקעי ישראל, הם בעצם חתומים על כל התב"ע הזאת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, אולי כדאי גם להזכיר שגם תיקנו את הטעות שהיתה בתכנית קודמת, שבעצם ניצול תכנית וזכויות למעלה, אז מצאנו פתרון,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, בתכנית הקודמת בטעות השרבב פקודות בניה שלא ניתן היה לממש אותם בגלל גודל התכנית וכמות הקומות שיש. עכשיו זה הכל סודר. אבל עוד פעם אני חוזר, המהות של התכנית הזאת היא בעצם לקחת חמישה מגרשים ולחלק אותם לשבעה יזמים בהתאם למה שיחליט משרד הכלכלה.

חבר ועדה מר שמעון חזן: ללו, תביא להצבעה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הנה, אני פה, מביא את זה להצבעה, זה כבר עוד מעט על השטחים האלה כמעט שש שנים אנחנו רצים עליהם.

חבר ועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אנחנו שלושה, לא? אני, אתה ובבר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בבר? טוב, שמעון בעד, ראש העיר בעד, בבר, אנחנו דנו לגבי,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא שמעתי את המשפט האחרון.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אתה בעד, בבר?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל על מה? על אחותך, על מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא המשפט האחרון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בבר, המזל שאין לו אחיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אנחנו בעד זה היה המשפט האחרון.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון, על מה היה?

חבר ועדה מר שמעון חזן: זה על תימורים, זה משהו פרוצדורלי.



מס' דף: 15

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : טוב, אני בעד.

החלטה: מאשרים פה אחד את התכנית.

ה ח ל ט ו ת

התכנית מאושרת פה אחד בתנאים, להלן התנאים :
-תיקון הוראות התכנית .

- חתימת מקדמי התכנית ובעלי הקרקע.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אברהם אזולאי.



מס' דף: 16

תאריך: 21/03/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202103 בתאריך: 09/03/21

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
15	שרייבר לאון 6 קרית מלאכי	גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ	621	64	2916	02/03/21	20200535	1

עורד הבקשה: טליה מרקוביץ

21	יצירה 4 קרית מלאכי	בני יאמין	507	34	2916	09/12/20	20200533	2
----	--------------------	-----------	-----	----	------	----------	----------	---

עורד הבקשה: טליה מרקוביץ



מס' דף: 17

מספר בקשה: 20200535 תיק בניין: 193400

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202103 בתאריך: 09/03/2021

מבקש:

♦ גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ
עין צורים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ טליה מרקוביץ
קק"ל 25 גדרה

מתכנן שלד הבנין:

♦ טליה מרקוביץ
קק"ל 25 גדרה

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: 5008476825

כתובת הבניין: שרייבר לאון 6 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 64 מגרש: 621

תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשייה תימורים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	תוספת למבנה קיים	599.47	21.50

מהות הבקשה

תוספת למבנה תעשייה קיים לשיווק מזון בקו בניין 0 עם שכן, כולל ממ"מ, אישרור בדיעבד למחסן מעל ממ"מ במבנה קיים בהיתר 20100024, תוספת משרדים בקומה א', אישרור תוספת גדר קלה לבטון קיימת.

1. הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים גובלים בגבול מגרש אחורי, כך שיהיו צמודים וחופפים בהסכמת בעלים, במקום בקו בניין 5מ' המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתכסית שטח עיקרי, כך שתהיה 58.18% המהווים 2775 מ"ר, במקום 50% המהווים 2384.5 מ"ר עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומת הקרקע, כך שסה"כ יהיה 2775 מ"ר עיקרי במקום 2384.5 מ"ר עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשייה

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 4769 מ"ר



מס' דף: 18

מספר קומות: 1+3 (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).

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 הועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 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 ופלוואר.

מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.

מפעלי ייצור שרפים.

מפעלי היתוך מתכות.

מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.

מפעלי בורסקאות.

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.



מס' דף: 19

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.

גדרות וקירות הפרדה- גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, יהיו עפ"י פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.

חניה- החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

תכנית עיקרית מבוקשת-2775 מ"ר המהווים 58.18% במקום 2384.5 המהווים 50% (בהקלה)
קווי בניין מבוקשים - צפון, מזרח, 5 מ' על פי תב"ע.
מערב – 0 עם שכן בהקלה.
דרום- 0 עם שכן בהקלה.

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .

בתאריך 10/11/20 ביקרתי ברחוב: שרייבר לאון דירה: 6

גוש: 2916 חלקה: 64 מגרש: 621

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

אין תוספת בנייה בשטח.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

מהלך דיון

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עכשיו נכניס את תליה. אנחנו דנים עכשיו על שני תיקים בתימורים. על בני ימין ואבי גורן.

(אדרי' תליה מרקוביץ הצטרפה לישיבה)
(קובץ 1 zoom_20:53 – הסוף)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתם רואים את התכנית? התכנית הזאת עלתה בפעם שעברה, בחודש שעבר, זה של נעמן מטבחים. אני מזכיר לכם על מה דיברנו. מותר, אם שני יזמים שמעון, לא שומעים אותי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שומעים אותך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שמעון החזן, למה הוא לא שומע?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון שותה קפה עכשיו ועוגה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ראש העיר, אתה שומע אותי?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: רק בבר עכשיו נשאר.



מס' דף: 20

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר ושמעון, תהיו איתנו בבקשה.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני שומע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני מכיר את הפרויקט הזה, החיבור בין שני הבניינים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. אז אם אתם זוכרים, הצגנו את זה בפעם שעברה, דיברנו על זה שמוטר, אם שני השכנים, שני המגרשים הצמודים מגישים בקשה שהיא באותה העת ביחד מבחינת זמנים, אז אפשר לאשר להם קו אפס, כאילו שהגבול יהיה גבול משותף. זאת אומרת גם לבניינים, לא רק במגרש. אז נעמן מטבחים הציגו את זה בפעם שעברה, אמרנו שהשותף שלו, בני גורן, יעלה את זה בפעם הבאה, זאת אומרת היום, ואז אמרנו שנעלה עוד פעם את נעמן מטבחים להיום, אז הנה הסיטואציה. נעמן מטבחים מגיש קו בניין אחורי אפס, בסדר? אני אעשה רגע stop share ואני אעלה את,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניהם עושים אפס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניהם עושים אפס.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני חושבת שבתכנית של גורן מראים את שניהם.

אדר' טליה מרקוביץ: גם בתכנית השניה, בוא נגיד ככה, רק אני אוסיף מילה אחת קטנה, שאנחנו עבדנו מול אבי שעשה עבודה באמת טובה מאד, אין לי מה להגיד, והשלנו את כל הניירת. הניירת כוללת מפרטים טכניים של בעלי מקצוע, שכולל כיבוי אש וכל מיני כאלה, שיעשה לנו סנכרון בין שני הפרויקטים האלה. אז קחו בחשבון למשל שהיועץ כיבוי היה אותו יועץ כיבוי, היה לנו יועץ תנועה, יועץ תנועה, רוב המפרטים הטכניים התקבלו. כך שזה סוג של משהו שאנחנו מבקשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. להדגיש, מי שלא הבין קודם, זו הכניסה והיציאה, זו הכיכר הגדולה שנכנסים, יש את הארגז, פה יש את ביכורי השדה (נשמע מקוטע) פה זה של נעמן מטבחים, זה של בני גורן. בעצם מדובר על הגבול המשותף הזה, בסדר? אצל בני גורן יש קטע שאין לו אישור זה, אצל יאמין יש פה,

(מר אבי אטיאס הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אעלה את התכנית של בני גורן ברשותכם. אתם רואים פה את התוספת של בני גורן, הוא מוסיף את כל הקטע הזה. בדיוק בחפיפה עם בני גורן, עד הקו הזה. אחר כך זה נשאר, הוא לא,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבי גורן, לא בני גורן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבי גורן, סליחה. בני גורן זה היה ספר במתמטיקה כשהייתי בתיכון.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אה, טוב שאתה נזכר בו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה? בגילי אני זוכר.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: לפני ארבע שנים היית לומד בתיכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עדיין לומדים בני גורן, אני יכולה להגיד לכם שעדיין הספרים שלו נלמדים.



מס' דף: 21

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, בקיצור, אז הנה אתם רואים פה את התוספת, הוא שם פה את המקלט, בצמוד למקלט של בני יאמין. זהו. יש הקלות משהו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תקריא רק את ההקלות, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אקריא את ההקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברור שיש הקלות, ההקלה היא בקו בניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה הקלה, בסדר, אני רק רוצה להגיד,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תתחיל מגורן, בסדר? תקריא את ההקלות של גורן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, גורן. יש לו הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים, זה מה שהצגתי לכם עכשיו. גובלים בגבול מגרש אחורי כך שיהיו צמודים וחופפים בהסכמת בעלים. במקום 5 מטר על פי התב"ע. ויש לו הקלה בתכסית השטח העיקרי כך שתהיה 58.18% שזה בעצם 2775 מ"ר במקום 50% שהם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זו תוצאה של ההקלה אגב, נכון נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, תוצאה של ההקלה, למרות שאם הוא לא היה בונה, ומלכתחילה הוא יכל לא לבקש את ההגדלה בתכסית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל היום הוא מיצה את התכסית שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, אז בעצם הוא מגדיל את התכסית ב-8.8%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבי, נושא חנייות נסגר, נכון?

בודק היתרים מר אבי אטיאס: בטיפול עדיין.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל מבחינת כמות חניות, הכל תקין?

בודק היתרים מר אבי אטיאס: אין בעיה עם הכמות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: חניה תפעולית, חניות תפעוליות, חניית כיבוי אש?

בודק היתרים מר אבי אטיאס: לגבי הכמות לא היו הערות מליאור בר. הדברים האחרים זה עניין של תמרון, לא משהו שצריך להקשות על התנועה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אנחנו נאשר את זה בהתאם לאישור תכנית התנועה.

בודק היתרים מר אבי אטיאס: כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בכפוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בכפוף. אצל בני יאמין, אז אמרנו גם כן הקלה לחפיפה הזאת של הזה, יש הקלה על ניווד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחים כך שתהיה 43.25, שזה 1561 מטר, במקום 40%, זאת אומרת הוא מוריד 3.25% מהקומה העליונה



מס' דף: 22

לקומת הקרקע. וגם הקלה להגדלת תכסית בשטח עיקרי, שזה 3.25% במקום 40%, אוקי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות לטליה?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, בסדר, אין שום שאלות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: טליה, את רוצה להוסיף משהו או שאנחנו עוברים לדיון הפנימי?

אדר' טליה מרקוביץ: מה שציינתי, שוב, שכל החומר הטכני הוגש כקדם בכדי להגיע לתוצאה מושלמת שאין בעיה איתה משום פן טכני או בטיחותי וכו' וכו'. תודה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תודה לך.

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

אדר' טליה מרקוביץ: ביי.

(אדר' טליה מרקוביץ עוזבת את הישיבה)

חבר ועדה מר שמעון חזן: נעם, דנו על זה, מבחינתי אפשר להביא להצבעה. מיצינו את בני יאמין הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז לא הצבענו כי אמרנו שאי אפשר להצביע שהם ביחד, תצביעו עכשיו.

חבר ועדה מר שמעון חזן: סבבה, בואו נצביע. ראש העיר, תביא את זה להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה גם בני יאמין וזה גם אבי גורן.

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן, כן, אני יודע. ללו, תביא להצבעה את בני גורן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבי גורן, בני יאמין.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני יודע, בנעמן.

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן, נעמן. אני, ראש העיר ובבר. איפה בבר? אני רוצה לראות אותו.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני בעד שמעון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יופי, פה אחד. שמעון, ללו ובבר.

החלטה: מאשרים פה אחד את שני הסעיפים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אפשר לסגור את הישיבה, תודה לכולם.



מס' דף: 23

ה ח ל ט ו ת

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.
 5. תנאי לת.גמר חיפוי המבנה בחומר קשיח בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים.
 6. בכפוף לאישור יועץ תנועה.
- הבקשה נידונה ואושרה פה אחד בהעדר התנגדויות.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אברהם אזולאי.



מס' דף: 24

מספר בקשה: 20200533 תיק בניין: 193700

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202103 בתאריך: 09/03/2021

מבקש:

בני יאמין

תימורים 266 תימורים

יאמין נעים

גבעתי 4

לוי את טייכר

תימורים

בעל הזכות בנכס:

ר.מ.י

יפו 266 ירושלים

עורך:

טליה מרקוביץ

קק"ל 25 גדרה

מתכנן שלד הבנין:

טליה מרקוביץ

קק"ל 25 גדרה

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: 7820385674

כתובת הבניין: יצירה 4 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 34 מגרש: 507

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי שטח שירות

תעשייה קלה תוספת למבנה קיים 482.85 97.40

ומלאכה

מהות הבקשה

בקשה לתוספת למבנה תעשייה לייצור ואחסנת מטבחים קיים בקו בניין 0 עם שכן אחורי ובניית 2 מממ"ים.

1. הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים גובלים, כך שיהיו צמודים וחופפים בהסכמת בעלים, במקום בקו בניין 5' המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לק.הקרקע ללא תוספת בסך השטחים כך שיהיו 43.25% המהווים 1561 מ"ר במקום 40% המהווים 1443.6 מ"ר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי כך שתהיה 43.25% המהווים 1561 מ"ר במקום 40% המהווים 1443.6 מ"ר עפ"י תב"ע.



מס' דף: 25

תמצית זכויות במגרש:

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 3609 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).

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

קו בנין צידי-ימני – 0 עם שכן .

קו בנין צידי-שמאלי – 0 עם שכן.

קו בנין קדמי- 5 מ'.

קו בנין אחורי- 0 עם שכן בהקלה.

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

קו 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 הועדה המקומית-ראה הנחיות מרחביות.

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 מטריד או מפגע חזותי.

הוראות הבינוי

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה.

-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.

קוי בניין מבוקשים –

קו בנין אחורי- 0 עם שכן בהקלה.

דוח פיקוח מתאריך – 11/11/20

בביקורת שערכתי בשטח – אין בניית התוספת בשטח.



מס' דף: 26

מהלך דיון

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עכשיו נכניס את תליה. אנחנו דנים עכשיו על שני תיקים בתימורים. על בני ימין ואבי גורן.

(אדרי' תליה מרקוביץ הצטרפה לשיבה)
(קובץ 1_20:53 zoom – הסוף)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתם רואים את התכנית? התכנית הזאת עלתה בפעם שעברה, בחודש שעבר, זה של נעמן מטבחים. אני מזכיר לכם על מה דיברנו. מותר, אם שני יזמים שמעון, לא שומעים אותי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שומעים אותך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שמעון החזן, למה הוא לא שומע?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון שותה קפה עכשיו ועוגה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ראש העיר, אתה שומע אותי?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: רק בבר עכשיו נשאר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר ושמעון, תהיו איתנו בבקשה.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני שומע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני מכיר את הפרויקט הזה, החיבור בין שני הבניינים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן. אז אם אתם זוכרים, הצגנו את זה בפעם שעברה, דיברנו על זה שמותר, אם שני השכנים, שני המגרשים הצמודים מגישים בקשה שהיא באותה העת ביחד מבחינת זמנים, אז אפשר לאשר להם קו אפס, כאילו שהגבול יהיה גבול משותף. זאת אומרת גם לבניינים, לא רק במגרש. אז נעמן מטבחים הציגו את זה בפעם שעברה, אמרנו שהשותף שלו, בני גורן, יעלה את זה בפעם הבאה, זאת אומרת היום, ואז אמרנו שנעלה עוד פעם את נעמן מטבחים להיום, אז הנה הסיטואציה. נעמן מטבחים מגיש קו בניין אחורי אפס, בסדר? אני אעשה רגע stop share ואני אעלה את,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניהם עושים אפס.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שניהם עושים אפס.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אני חושבת שבתכנית של גורן מראים את שניהם.

אדרי' תליה מרקוביץ: גם בתכנית השניה, בוא נגיד ככה, רק אני אוסיף מילה אחת קטנה, שאנחנו עבדנו מול אבי שעשה עבודה באמת טובה מאד, אין לי מה להגיד, והשלנו את כל הניירת. הניירת כוללת מפרטים טכניים של בעלי מקצוע, שכולל כיבוי אש וכל מיני כאלה, שיעשה לנו סנכרון בין שני הפרויקטים האלה. אז קחו בחשבון למשל שהיועץ כיבוי היה אותו יועץ כיבוי, היה לנו יועץ תנועה, יועץ תנועה, רוב המפרטים הטכניים התקבלו. כך שזה סוג של משהו שאנחנו מבקשים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב. להדגיש, מי שלא הבין קודם, זו הכניסה והיציאה, זו הכיכר הגדולה שנכנסים, יש את הארגז, פה יש את ביכורי השדה (נשמע מקוטע) פה זה של נעמן מטבחים, זה של בני גורן. בעצם מדובר על הגבול המשותף הזה, בסדר? אצל בני גורן יש קטע שאין לו אישור



מס' דף: 27

זה, אצל יאמין יש פה,

(מר אבי אטיאס הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אעלה את התכנית של בני גורן ברשותכם. אתם רואים פה את התוספת של בני גורן, הוא מוסיף את כל הקטע הזה. בדיוק בחפיפה עם בני גורן, עד הקו הזה. אחר כך זה נשאר, הוא לא,

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבי גורן, לא בני גורן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבי גורן, סליחה. בני גורן זה היה ספר במתמטיקה כשהייתי בתיכון.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אה, טוב שאתה נזכר בו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה? בגילי אני זוכר.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: לפני ארבע שנים היית לומד בתיכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עדיין לומדים בני גורן, אני יכולה להגיד לכם שעדיין הספרים שלו נלמדים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, בקיצור, אז הנה אתם רואים פה את התוספת, הוא שם פה את המקלט, בצמוד למקלט של בני יאמין. זהו. יש הקלות משהו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תקריא רק את ההקלות, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אקריא את ההקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברור שיש הקלות, ההקלה היא בקו בניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה הקלה, בסדר, אני רק רוצה להגיד,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תתחיל מגורן, בסדר? תקריא את ההקלות של גורן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, גורן. יש לו הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים, זה מה שהצגתי לכם עכשיו. גובלים בגבול מגרש אחורי כך שיהיו צמודים וחופפים בהסכמת בעלים. במקום 5 מטר על פי התב"ע. ויש לו הקלה בתכנית השטח העיקרי כך שתהיה 58.18% שזה בעצם 2775 מ"ר במקום 50% שהם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זו תוצאה של ההקלה אגב, נכון נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, תוצאה של ההקלה, למרות שאם הוא לא היה בונה, ומלכתחילה הוא יכל לא לבקש את ההגדלה בתכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל היום הוא מיצה את התכנית שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, אז בעצם הוא מגדיל את התכנית ב-8.8%.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבי, נושא החניות נסגר, נכון?

בודק היתרים מר אבי אטיאס: בטיפול עדיין.



מס' דף: 28

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אבל מבחינת כמות חניות, הכל תקין?

בודק היתרים מר אבי אטיאס : אין בעיה עם הכמות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : חניה תפעולית, חניות תפעוליות, חניית כיבוי אש?

בודק היתרים מר אבי אטיאס : לגבי הכמות לא היו הערות מליאור בר. הדברים האחרים זה עניין של תמרון, לא משהו שצריך להקשות על התנועה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אנחנו נאשר את זה בהתאם לאישור תכנית התנועה.

בודק היתרים מר אבי אטיאס : כן.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בכפוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכפוף. אצל בני יאמין, אז אמרנו גם כן הקלה לחפיפה הזאת של הזה, יש הקלה על ניווד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחים כך שתהיה 43.25, שזה 1561 מטר, במקום 40%, זאת אומרת הוא מוריד 3.25% מהקומה העליונה לקומת הקרקע. וגם הקלה להגדלת תכסית בשטח עיקרי, שזה 3.25% במקום 40%, אוקי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות לטליה?

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, בסדר, אין שום שאלות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : טליה, את רוצה להוסיף משהו או שאנחנו עוברים לדיון הפנימי?

אדר' טליה מרקוביץ : מה שציינתי, שוב, שכל החומר הטכני הוגש כקדם בכדי להגיע לתוצאה מושלמת שאין בעיה איתה משום פן טכני או בטיחותי וכו' וכו'. תודה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : תודה לך.

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

אדר' טליה מרקוביץ : ביי.

(אדר' טליה מרקוביץ עוזבת את הישיבה)

חבר ועדה מר שמעון חזן : נעם, דנו על זה, מבחינתי אפשר להביא להצבעה. מיצינו את בני יאמין הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז לא הצבענו כי אמרנו שאי אפשר להצביע שהם ביחד, תצביעו עכשיו.

חבר ועדה מר שמעון חזן : סבבה, בואו נצביע. ראש העיר, תביא את זה להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה גם בני יאמין וזה גם אבי גורן.

חבר ועדה מר שמעון חזן : כן, כן, אני יודע. ללו, תביא להצבעה את בני גורן.



מס' דף: 29

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבי גורן, בני יאמין.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני יודע, בנעמן.

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן, נעמן. אני, ראש העיר ובבר. איפה בבר? אני רוצה לראות אותנו.

חבר ועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני בעד שמעון.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יופי, פה אחד. שמעון, ללו ובבר.

החלטה: מאשרים פה אחד את שני הסעיפים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אפשר לסגור את הישיבה, תודה לכולם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני סוגר את הישיבה, תודה רבה.

ה ח ל ט ו ת

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 התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- הבקשה נידונה ואושרה פה אחד בהעדר התנגדויות.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אברהם אזולאי
מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 18:10.

מר אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר