



מס' דף: 1

תאריך: 10/06/2021
ל' סיון תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202105 ביום חמישי תאריך 13/05/21 ב' סיון, תשפ"א בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

נציגים:

מר יוסי ישראלשווילי

סגל:

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

מוזמנים:

עו"ד אבי בבז'נוב	עו"ד בקשות 20190517 ו-20180068
אדר' שחר בן חמו	עורך בקשות 20190517 ו-20180068
מר ברוך ניסנוב	יזם בקשות 20190517 ו-20180068
גב' מאי סוויסה	מהנדסת יזם בקשות 20190517 ו-20180068
מר אבי ביסמוט	נציג תושבים בקשות 20190517 ו-20180068
גב' תהילה רחמים	דיירת בקשות 20190517 ו-20180068
מר לירון רחמים	דייר בקשות 20190517 ו-20180068
מר גיאנח בני	דייר בקשות 20190517 ו-20180068
מר מעיין מדר	דייר בקשות 20190517 ו-20180068
מר יאיר יצחק	דייר בקשות 20190517 ו-20180068
מר אורן גיא	דייר בקשות 20190517 ו-20180068
מר אדיר דניאלי	דייר בקשות 20190517 ו-20180068

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה

נציגים:



מס' דף: 2:

נציג משרד הבריאות	מר איציק סלובו
נציג ר.מ.י	מר יורם חסני
נציג כיבוי אש	מר דוד מאיר
נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה	גב' נרדית אסלנוב
	סגל:
סגן יועמ"ש	עו"ד משה מליק
מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי
אחראי מחלקת השבחה	מר ניר עזרה



מס' דף: 3

תאריך: 10/06/2021

ל' סיון תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202105 ביום חמישי תאריך 13/05/21 ב' סיון, תשפ"א בשעה 10:00

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני אקריא את הנוכחים בחדר. יו"ר הועדה מר אליהו זוהר, חבר וועדה שמעון חזן, שי סיוס בזום, חבר וועדה נדב ויצמן, חבר וועדה מר בבר אברהם אזולאי. סגל נעם רווחה מהנדס העיר, יועצת משפטית עידית יפת לוי, יורי רחמן מהנדס רישוי, שירה מנהלת וועדה. זה אדר' שחר בן חמו, האדריכל של ניסנוב.

אישור פרוטוקול וועדת משנה מיום 21/3/2021.

(קובץ 013-STE-1:44 – 3:09)

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ישיבה מספר 202105 ביום חמישי תאריך 13/5/21 ב' בסיון תשפ"א. אני פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מספר 202104 מיום 21/3/2021.

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:40 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי ובזום. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202104 מיום 21.03.2021.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מי בעד?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני נמנע כי לא הייתי בישיבה הזאת.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: שי בעד?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הוא לא שומע אתכם.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: שי, אתה בעד לאשר את הישיבה שהיתה?

חבר הועדה מר שי סיוס: שומע, תודה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אז מי מאשר? ראש העיר, מי עוד מאשר את הישיבה הקודמת?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שי יש לך ואת בבר ואת שמעון.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: שי, אתה מאשר את הישיבה הקודמת, את הפרוטוקול?

חבר הועדה מר שי סיוס: כן, כן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את פרוטוקול הישיבה הקודמת מתאריך 21/3/2021.

החלטה: הפרוטוקול מאושר ברוב קולות.



מס' דף: 4:

נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שי סיוס ומר בבר אברהם אזולאי.
נמנע : נדב ויצמן לא נכח בדיון הקודם.



מס' דף: 5

תאריך: 10/06/2021

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 202105 בתאריך: 13/05/21

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
5	יונה 33 קריית מלאכי	גולן טובלי	101	4	2930	22/03/21	20200591	1
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
10	נחליאלי 14 קריית מלאכי	חני אנקונינה	192	27	2929	10/03/21	20200673	2
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
15	חסידה 21 קריית מלאכי	חמדת ישראל ייזום ובניה בע"מ	217	75	2930	23/03/20	20190517	3
עורך הבקשה: שחר בן חמו								
49	שד קרן הידידות 2 קריית מלאכי	ניסנוב בנייה ויזום בע"מ	220	78	2930	10/04/18	20180068	4

עורך הבקשה: שחר בן חמו



מס' דף: 6

מספר בקשה: 20200591 תיק בניין: 198500

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202105 בתאריך: 13/05/2021

מבקש:

♦ גולן טובלי

יונה 33 קרית מלאכי

♦ שמחה מזל טובלי

יונה 33 קרית מלאכי

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 6388389777

כתובת הבניין: יונה 33 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 4 מגרש: 101

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א שינויים במהלך בנייה

מהות הבקשה

בקשה לשינוי מהיתר מס' 20190099, הכוללת: הוספת בריכת שחיה ושינויים פנימיים

והקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכה, כך שיהיה 0.28 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לח.מכונות, כך שיהיה 1.15 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' עפ"י תב"ע.

3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לח.מכונות, כך שיהיה 0.75 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לבריכה, כך שתהיה 2.65 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 449 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180 מ"ר.

שכונה: שכ' גבעת הסביונים



מס' דף: 7:

שטח שרות מותר למגרש: 40 מ"ר. שטח ליחידה 40: מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220 מ"ר. שטח ליחידה 220: מ"ר.
תכסית 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 הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה 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 הועדה המקומית.

תכסית מבוקשת 161 מ"ר [הקלה מהיתר קודם]

קווי בנין מבוקשים

קו בנין אחורי דרומי לבריכה - 0.28 מ' - בהקלה

קו בנין אחורי דרומי לח. מכונות 1.15 מ' בהקלה

קו בנין צדדי מזרחי לח. מכונות 0.75 מ' בהקלה.

קו בנין צדדי מזרחי לבריכה 2.65 מ' בהקלה

דוח פיקוח – מתאריך 11.05.21

1. ביטול חלון בקומה א בחזית צפונית.
2. אן פתיחת חלון בחזית מערבית בקומת הקרקע.
3. ביטול דלת בחזית מזרחית.
4. בחזית דרומית הקטין חלון בקומה א
5. עדיין אן הרכבת פרגולות בקומות.
6. עדיין לא בנוי בריכת שחיה.
7. מחסן בקומת הקרקע הפך לחדר שירותים.
8. יש שינויים פנימיים בקומת הקרקע
9. מחסן הגדול היה סגור אן מדידה הגובה תיקרה.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, יש לנו עוד שני בתים בגבעת הסביונים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: באנקוינה אני אצא כי הוא חבר שלי. אמנם זה לא הוא, זה הבן שלו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל מה שייך?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא יודע.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אם לא הגיוני, לא נאשר לו.



מס' דף: 8

(מר אליאור עמד יצא מהשיבה בזום)

1

. בקשה 20200591 – גולן טובלי.

(קובץ 015-STE-34:51 – 39:20)

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תסביר מה זה גולן טובלי, זה עם הברכה, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה עם הבית שהיה של אסף, זה שהבן שלו, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: זה שהיה פה מוכר נעליים?

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, לא.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, כן.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן? גולן טובלי?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל הוא מכר את הבית בסוף? מסכן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רוצים שאני אראה לכם מה היה פעם קודמת, כאילו מה אישרתם?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אישרנו, אני אגיד לך בדיוק, אתה רואה? לפני שנתיים אפילו. הברכה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: המנוע, העברת אותו לצד שמאל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אז עכשיו הוא מכר את הבית ומי שקנה את הבית רוצה כן להחזיר את הברכה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: היתה מתנגדת, הזמנתם אותה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא היתה מתנגדת, על החומה. מדברים על הברכה, בגלל שהמנוע לא יהיה צמוד לדיוק. אני זוכר את זה כמו היום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אז הוא הזיז את הברכה עם המנוע, נכון.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: הוא הזיז את זה, זה אתה אמרת, בשביל הבטיחות והרעש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. עכשיו, מה שהוא שינה פה, אתם רואים את הצהוב פה? זה היה פה מחסן, ואת המחסן הזה, השטח שלו, שכמובן זה לא הגיוני בין מטבח לסלון לשים מחסן, אז הוא ביטל, זה שקנה, זה קיים כבר בשלד. הוא הורס אותו ובמקום חדר שהיה פה הוא עושה מחסן עם יציאה החוצה וכו', זה יהיה מחסן.



מס' דף: 9

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה הוא מבטל,

חבר הועדה מר שמעון חזן: אין בריכה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא כן עושה בריכה, הוא מבקש. הנה הבריכה, הוא מבקש אותה בהקלה. תיכף, אני רק מראה לכם את התכנית, בסדר? כל השאר נשאר כמו שהיה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה זה מחסן?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתם רואים, קומה שניה, כל מה שזה בשחור זה אומר קירות שהם היו, אז ככה זה נשאר הכל אותו דבר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זו הקומה העליונה, לא?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, כן. פה היה לו מהמקלחת של ההורים, זה הכל יחידת הורים כזאת, חדר ארונית וחדר רחצה הורים. אז הוא סגר את החלון כאן למרפסת גג, מחדר שינה ההורים יוצאים למרפסת,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה אתה אומר, אתה ממליץ?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: חכה, עוד לא הקראתי לכם את ההקלות.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל כבר עברנו על הבית הזה מאה פעם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, לגבי הבריכה, זה לא מסוכן שם מבחינת בטיחות? תסתכל, זה צמוד לקיר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מותר לו עד אפס.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אפשר לבקש, אבל מבחינת בטיחות, חס וחלילה ילד בחצר,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה כמה נתתם להם בריכה עד אפס?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא, נתנו פה את זה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח נתת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא יביא אישור של יועץ בטיחות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נתנו עד אפס. גם אני אמרתי את זה בהתחלה, תסתכל בפרוטוקולים שאמרתי זה לא הגיוני, צריך להתרחק מהקיר, שמישהו יוכל ללכת ברגל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב, אלה ההקלות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פתאום הוא רוצה לעלות, אין לו איפה לעלות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה צודק, אבל אישרו את זה.

(מר אברהם בבר אזולאי יצא מהשיבה)



מס' דף: 10

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה הקלות שאושרו בעבר ואני מעלה אותן עוד פעם. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכה, במקום 3 מטר, זה 30 ס"מ, 0.28. הקלה בקו אחורי דרומי לחדר מכוונות, כך שיהיה 1.15 מטר במקום 3 מטר. הקלה בקו בניין צידי מזרחי לחדר מכוונות, זה הכל לבריכה, כן? כך שיהיה 0.75 מטר בגבול מגרש במקום 3 מטר. והקלה בקו בניין צידי מזרחי לבריכה, כך שיהיה 2.65 במקום 3 מטר לפי הזה. בסדר? זה כל מה שדיברנו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: רגע, בבר יבוא. אלה ההקלות שגם היו בעבר אצל אנשים אחרים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, גם נתנו. מה שהוא עשה מהחדר את המחסן, אתם רואים שאנחנו עושים פה תקרת בטון, כמו שאנחנו דורשים מכולם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני רק שואל, בזמנו היתה פה הבת של יחס, התנגדה לשינוי אצלו, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, היא רצתה שהבריכה תזוז והוא הזיז את הבריכה.

(מר אברהם בבר אזולאי חזר לשיבה)

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא הבריכה, המנוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגרש גדול שהוא שם אותו באמצע. היא ביקשה שהבריכה וחדר המכוונות לא יהיו קרובים אליה, אלא בתוך הזה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל עכשיו אתה מעביר אותה אליה, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, זה באותו מקום שזה אושר אז.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אם זה באותו מקום ואין בעיה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מקובל. מי בעד?

חבר הועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

(מר שי סיוס יצא מהשיבה בזום)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רוצים שאני אראה לכם מה היה קודם, או שזה בסדר?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא צריך.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אם אתה אומר שאין שינוי אז אנחנו אז אנחנו מאמינים לך.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תנאי למתן ת.גמר בניית קירות פנימיים למחסן מבטון, תקרת בטון בגובה 2.40 מ'.

2. בדיקת נושא הביוב, על מנת שלא להעביר צנרת דרך מגרש שכן.



מס' דף: 11

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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
- הבקשה אושרה פה אחר.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 12

מספר בקשה: 20200673 תיק בניין: 211301

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202105 בתאריך: 13/05/2021

מבקש:

חני אנקונינה

שמעון פרס 11 קרית מלאכי

ישראל אנקונינה

שמעון פרס 11 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

חני אנקונינה

שמעון פרס 11 קרית מלאכי

ישראל אנקונינה

שמעון פרס 11 קרית מלאכי

קולדין קורין

קרית מלאכי

קולדין שי

קרית מלאכי

עורך:

אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 6385689370

כתובת הבניין: נחליאלי 14 קרית מלאכי

שטח מגרש: 620.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 27 מגרש: 192 יעוד: מגורים א'

תכנית: 163/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	39.92	155.75	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית חד קומתי אחד מדו משפחתי, הכולל ממ"ד, פרגולות, גדרות, חלל גג והקלות - יחידה מזרחית.

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 132 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת התכסית כך שתהיה 132 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת קומת מרתף.



מס' דף: 13

4.הקלה לניוד זכויות שטח שירות מקומות עליונות לקומת מרתף, כך ששטח קומת המרתף יהיה 28 מ"ר.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 619 מ"ר

אזור מגורים א'-

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.

תכסית 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 הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה 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 הועדה המקומית.

תכסית מבוקשת: 132 מ"ר בהקלה.

קווי בנין מבוקשים

קו בניין אחורי צפוני - 5 מ'

קו בניין קדמי דרומי - 5 מ'

קו בניין צדדי - 3 מ'

מהלך דיון

(קובץ 015-STE-39:45 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המגרש שלו פה, פה זה הפארק.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני יצאתי מהדיון.

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כאן את הכניסה לשכונה, רחוב הנחילאלי, זה הרחוב

השני, פונים ימינה, וזה הבית השביעי מצד ימין.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: איפה זה יוצא?



מס' דף: 14

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הפארק, פה זה הכיכר, שנכנסים מהכיכר, נכון?
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אתה יכול לבוא מהכיכר, לפנות פה ימינה.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: איפה נתי בן שושן גר, הבית הראשון, אז בפנים.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כמה מגרש, 310?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה כזה קריטי?
חבר הועדה מר נדב ויצמן: שמעון, עכשיו אתה במיעוט.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המגרש כולו הוא 619 מטר, אז חצי ממנו זה פחות או יותר 310.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כמה הוא רוצה לבנות, 220 מטר?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יותר מזה הוא לא יכול.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה ההקלות? בקיצור.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בונה סך הכל 195.67 מטר.
חבר הועדה מר שמעון חזן: בקומה אחת?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בשתי קומות.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אמרת 180 מותר, לא?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 180 עיקרי ועוד 40 שירות.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: 40 שירות?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.
חבר הועדה מר שמעון חזן: הוא עומד באותם תנאים,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש שירות 27.64, סך הכל שירות,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה ההקלה שהוא מבקש?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש כמעט 40 שירות, בסדר? 39.92. ההקלות שהוא מבקש זה הקלות רגילות שאנחנו נותנים לכולם. הקלה של הגדלת תכסית, במקום 110, 132, שאנחנו מאפשרים עד 145 אם זה בשתי קומות, בסדר? זו היתה החלטה פה של הועדה. ואז גם הוא מנייד זכויות, 132 במקום 110, אז הוא מוסיף עוד,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אפשר לעשות קומת מרתף?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו הקלה, הוא מבקש הקלה של מרתף.



מס' דף: 15

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אפשר בהקלה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אה, הוא גם עושה מרתף חוץ מזה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא עושה מרתף, הוא מנייד שטח שירות מקומות עליונות למרתף והמרתף יהיה 28 מטר, אני אראה לכם את התכנית, בסדר?
- חבר הועדה מר נדב ויצמן : אז יהיה מרתף, ראשונה ושניה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. המרתף אבל הוא קטנצ'יק, הוא 28 מטר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מרתף זה שטח שירות או שטח עיקרי?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שירות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא מנייד 28 שטחי שירות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מתוך ה-40 שמותר.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אה, מותר מרתף חוץ מהבניה, 220?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא מותר, בהקלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מתוך, מתוך ה-40 מטר שירות שיש, יש 180 עיקרי ו-40 שירות. מתוך ה-40 שירות הוא נותן מרתף 28, בסדר? זו הכניסה לבית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה מרשה לעשות במרתף שירותים ומקלחת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא לא ביקש, כי זה אחרת יחידת דיור. אבל עקרונית כבר היו על זה החלטות של וועדת ערר וזה אפשרי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה המדיניות שלך?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רואה אם זה אמור להיות יחידת דיור או לא, זה לא מרתף ליחידת דיור.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : דווקא צריך לתת שירות, אם מרתף זה מקלט.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון. לכן שאלתי, כי זה במקלט נוח, אתה צריך שירותים ומקלחת במקלט.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה מטבח, יש פה סלון, מהסלון יוצאים החוצה, יש פה פינת אוכל. יש פה ירידה למרתף, בסדר?
- חבר הועדה מר נדב ויצמן : האם אנחנו משנים את צביון השכונה בהקלות שלו?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.



מס' דף: 16

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אזו יאללה, תביא להצבעה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שנתנו לכולם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מי בעד? בבר?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: סיימנו, בשעה טובה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
הבקשה אושרה פה אחר.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי ומר נדב ויצמן.
(מר אליהו זוהר לא נכח בישיבה עקב ניגוד עניינים).



מס' דף: 17

מספר בקשה: 20190517 תיק בניין: 211700

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202105 בתאריך: 13/05/2021

מבקש:

♦ חמדת ישראל ייזום ובניה בע"מ

הציפורן 216 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שחר בן חמו

פסגות 3 פסגות

מתכנן שלד הבנין:

♦ משה הילו

תכלת מרדכי 822 ירושלים

מודד:

♦ יורם אלישיב

הרכבים 9 ירושלים

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 7928676830

כתובת הבניין: חסידה 21 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 75 מגרש: 217 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1767.73	436.15	18

מהות הבקשה

בקשה להקמת 3 בנייני מגורים בני 3 קומות (קרקע+2) סה"כ 18 יח"ד הכוללים: ממ"דים,

מרפסות, פרגולות, חניות, גדרות, צובר גז וכן ידוע ציבור על שינוי מנספח הבינוי לתכנית

163/02/18.

♦ אברהם זוהר

♦ תהילה ולירון רחמים קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 2627 (שטח לחישוב זכויות)

אזור מגורים ב' -

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע למגרש: 1800 מ"ר.

שטח שרות מותר מעל הקרקע למגרש: 360 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 2160 מ"ר.



מס' דף: 18

תכסית: 900 מ"ר.

מספר יח"ד: 18

קוי בניין: קו בניין קדמי 7 מ'. לכיוון רח' אריק שרון. קו בניין צידי- 5 מ'. קו בניין אחורי לכיוון רח' החסידה- 5 מ'.
חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.

מגרשי החניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, ע"י שילוב נטיעות באיי גינון, הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.

לא יותר תכנון יותר מ-7 מקומות חניה ברצף, ללא "אוזן" גינון, בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

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'.

בתוך הגדרות תותקנה גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, עפ"ינספח תכנית פיתוח.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: - חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הועדה המקומית.

לא יותר קירוי מרפסות גג ע"י בניה קשיחה דוגמת רעפים, אסבסט או בטון.

- בבניינים משותפים תוצבנה אנטנות מרכזיות

- לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

- על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, לרבות דוד"ש. במקרה של גגות משופעים, הדודים יוסתרו בחלל הגג.

- מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים, לא יותר שימוש בשלבי p.v.c. או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

- מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו.

- אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים, המספקים כל מגרש.

תכסית מבוקשת: 823.13 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 7 מ', אחורי וצדדי- 5 מ'.

מ ה ל ך ד י ו ן

(קובץ STE-013-10:3 – הסוף

קובץ STE-014 התחלה – הסוף

קובץ STE-015 התחלה – 34:15)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מגרש 217 זה המגרש שממוקם כאן. זה שדרות אריאל שרון או הרב חיים פינטו, כמו שאתם מכירים יש פה את כיכר הכניסה לגבעת הסביונים. מגרש 217 זה המגרש הזה, זו תכנית הבינוי שבמקור, אתם רואים, הוא נמצא בסוף רחוב שיש לו קונדסק בסוף. על פי תכנית הבינוי יש פה שני בניינים, סך הכל 18 יחידות דיור. אני עכשיו אראה לכם מה שהקבלן רצה להציע. קודם כל, היזם התבקש לעשות פרסום לידוע הציבור, לא שזו הקלה, שבמקום שהיו כן שני בניינים פרוסים ככה, בעצם יש כאן בניין אחד, יש בו שתי כניסות. ובניין נוסף ב-90 מעלות שנמצא כאן. אתה רוצה שאני אתחיל להציג?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: הראית את תכנית הבינוי, נעם? שיבינו מה היה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הראיתי את תכנית הבינוי בהתחלה. הראיתי אותה לפני זה עם שני הבניינים והכל.

(מר אליאור עמר מצטרף לשיבה)



מס' דף: 19

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור עמר הצטרף לשיבה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: עידית, זה אפשרי שאליאור יצטרף? כי שי, אני יודעת, הוא המחליף של אליאור או נדב, אם הם לא נמצאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז צריכים להחליט, הוא יכול להיות כצופה, לא כמצביע.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כצופה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, שיהיו עכשיו ביחד ויחליטו לקראת הזה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כאן, כמו שאמרתי, את שדרות אריאל שרון. הכניסה לחניה היא משדרות אריאל שרון ולא מהרחוב הפנימי. יש כאן דירות גן שפרוסות, ארבע לאורך הבניין כאן ועוד שתיים לאורך הבניין הזה. נכנסים, יש כאן שתי חניות, יש עוד חניות כאן, הוא עומד בתקן חניה של 1.5. ויש כניסה כאן נוספת לעוד ארבע חניות כפולות במקום הזה.

מר אבי ביסמוט: וגם מאחורנית אני רואה שיש דירות גן, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. זו אותה דירה, יש לה יציאה גם לפה וגם לפה.

מר אבי ביסמוט: כן, הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לבניין הזה,

חבר הועדה מר אליאור עמר: נעם, איזה סעיף אנחנו מדברים בשיבה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סעיף 3.

חבר הועדה מר אליאור עמר: תודה. שלום לכולם אגב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבניינים הם בני שלוש קומות, כשנכנסים כאן עולים במדרגות, נכנסים ללובי ועולים במדרגות לקומות העליונות. יש כאן מחסנים בקומת הקרקע. לדירות הגן נכנסים מכאן ונכנסים מכאן, זאת אומרת מהשביל פה. ובעצם חדר המדרגות משמש רק את ארבע הדירות שנמצאות מעל. שתיים בקומה א' ושתיים בקומה ב'.

(מר שמעון חזר הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אותו סיפור קורה כאן. אני אעבור על דירה כדי שתראו. נכנסים לדירה, יש כאן מטבח, סלון, פינת אוכל, חדר כביסה, שירות, שירותי אורחים, חדר אחד, חדר שני שהוא הממ"ד, חדר נוסף, וזו יחידת ההורים כאן וכאן חדר נוסף. לגינה הזאת בעצם אפשר לצאת מחדר השינה ליחידת ההורים. הבניין השני, נכנסים כאן בשביל, יש כאן כניסה לדירה פה למטה ויש כניסה דרך כאן לדירה השניה בקומת הקרקע ואפשר לעלות לכאן למעלה. מעלית, הוא לא היה חייב לתת מעליות אבל הוא הוסיף שיהיה מעליות, למרות שמבחינת נגישות הוא לא היה צריך לתת. זהו. הדירה הזאת יש לה כאן חצר גדולה, הדירה הזאת יצא שיש לה חצר קטנה, מכיוון שהחניות שפה נדרשו לתת להן אפשרות, כדי שלא יצאו ברברס לרחוב, לתת כאן פניה למן קונדסק כזה ולצאת עם הפנים לכיוון הכביש. נעבור לבא כדי שתראו מה קורה. זו קומת הכניסה שראינו קודם, נלך לקומה הבאה. באנו לכאן, יש כאן מחסן שמשרת את שתי יחידות הדיור האלה, כניסה לדירה הזאת, כניסה לדירה הזאת, עולים למעלה, לכניסות הבאות. המרפסות מדורגות, אתם רואים את המרפסת שלמטה, את הפרגולה



מס' דף: 20

שלמטה, והמרפסת הזאת לכאן, כמובן כנדרש לכיוון הפארק. אם יש משהו שאתם רוצים לשאול תוך כדי אז בבקשה. אני עובר, אותו דבר המבנן השני.

מר אבי ביסמוט: האמת לא רוצים להפריע לך, אבל,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: להסבר כרגע, אם יש איזה משהו בתכנית שאתה לא מבין, תשאל, כשאני נמצא פה בתכנית אני אסביר, בסדר?

מר אבי ביסמוט: בסדר, תודה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לבניין השני, כמו שאמרתי, נכנסתי ללובי, עליתי במדרגות, יש לי כאן מחסנים, מחסן לכל דירה וכניסה לדירה, מטבח, סלון, פינת אוכל, חדרי שינה, ממ"ד. ומרפסות שמדרגות לרחוב שיש כאן, בסדר? לא לתוך גבעת הסביונים. והקומה האחרונה, כמו שאתם רואים, יש כאן עוד פעם דירוג במרפסות, מטבח, פינת אוכל, סלון, ממ"ד, חדרי שינה וכן הלאה. הבניין הזה גם כן נכנסתי, יש לי את המחסנים כמו שאמרתי, כניסה לדירות, מטבח, סלון, פינת אוכל, חדרי שינה, ממ"ד.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: איפה המעלית?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הנה המעלית פה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לכל בניין?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לכל כניסה יש מעלית, לבניין הזה בעצם, מכיוון שיש שתי כניסות, יש פה שתי מעליות. ולבניין הזה, זה כניסה אחת, יש פה מעלית אחת.

מר אבי ביסמוט: רגע, בקומה השניה יש מרפסת שגובלת לכיוון, איזה רחוב זה, שלדג? חסידה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש מרפסת אחת שפונה לשם, כן. זה המרפסת הזאת.

מר אבי ביסמוט: זה מדורג? הדירוג הוא כלפי שם ולא כלפי הפוך?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מרפסת, מתחת לזה יש חדר שינה, זה מרפסת אחת ויחידה שיש שם, אין שם עוד מרפסות. זה בקומה העליונה.

מר אבי ביסמוט: שתיים או שלוש? שלושה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נעם, המדרגות הן חשופות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא, לא, המדרגות סגורות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: איך סגור?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: קירות ולובי עם גג והכל, זה חדר מדרגות לכל דבר. אנחנו עוברים הלאה. יש לכם פה את החזית שמראה את הדירוג של המרפסות לכיוון הפארק, וכאן אתם רואים את המרפסת היחידה שפונה לרחוב בגבעת הסביונים, בשכונה. חתכים, חזיתות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אם יש לכם שאלות זה הזמן, למה אחרי זה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זהו. אתה רוצה משהו להוסיף?



מס' דף: 21

אדר שחר בן חמו : לא, אני חושב שהוא הסביר את הכל.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מי שמדבר שיגיד את השם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הפרויקט הזה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: היא רוצה לשאול אותך שאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק אני אגיד עוד משפט אחד ואני אבהיר. הפרויקט הזה נמצא בוועדת משנה למרות שאין לו אף הקלה, הוא לא ביקש שום הקלה, בגלל השינוי הזה שעשינו בהעמדה של הבניינים. אתם זוכרים שהראיתי לכם תכנית בינוי בהתחלה עם שני בניינים מנותקים, בהתחלה, בשרטוט? אז יש פה בעצם שני בניינים שהם אחד ככה ואחד ב-90 מעלות שהם מחוברים ביניהם. זה כאילו יידוע הציבור, אין פה הקלה או משהו כזה, לא חרג מקו בניין, לא ביקש שינוי בתכנית, לא תוספת, שום דבר, הכל עומד לפי התב"ע.

מר אבי ביסמוט: אבל הוא מבקש שינוי מתכנית בינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא משנה מתכנית הבינוי המנחה, כן.

מר אבי ביסמוט: בסדר. שיש לה משמעות, שיש לה משקל מאד,

אדר שחר בן חמו: לא, היא מנחה.

מר אבי ביסמוט: לא, לגבי המנחה, בתכנית בינוי מנחה זה גם מחייב.

אדר שחר בן חמו: לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, רגע, בואו, אנחנו נשמע אתכם, אני רק רוצה לגבי התכנית, יש לכם שאלות למישהו, רוצה להבין משהו?

גב' תהילה רחמים: כן, לגבי המרפסת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

גב' תהילה רחמים: שממול לבית שלי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. המרפסת הזאת.

גב' תהילה רחמים: כן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נעם, יש תרשים סביבה, שתוכל להראות איפה הבית שלה?

גב' תהילה רחמים: רואים, מבינים, אני בגבול, ממול המרפסת החומה שלי, אני החומה שגובלת לבניין הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבית פה שלך?

גב' תהילה רחמים: כן.

אדר שחר בן חמו: שהוא נמצא 2 מטר יותר גבוה מהאפס אפס שלנו, ולמעשה המרפסת היא בפלוס 6.



מס' דף: 22

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: המגרש הזה פה נמוך ב-2 מטר מהמגרש הזה, לכן כאילו קומת קרקע היא קבורה ביחס, וקומה א' זה ביחס לקומת הקרקע שלך.

אדר שחר בן חמו: מטר, כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ואז קומה ב', ששם המרפסת, היא בעצם ממוקמת 3 או 4 מטר מעל המגרש שלך, זה בעצם כאילו כמו שאם היה פה בונה משהו קוטג' במקום הבניין הזה, והקרקע היתה אותו דבר, אז הוא היה בונה שתי קומות והיה עושה מרפסת בקומה א' שלו, בקומה העליונה שפונה אלייך, ככה הוא היה צופה. זאת אומרת השכן שלך,

אדר שחר בן חמו: או דשא, גינה מול גינה, גם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: השכן שלך למשל, לידך שיש לו קומה שניה והוא פותח חלון.

גב' תהילה רחמים: זה לא הדשא, זה מעלי.

אדר שחר בן חמו: לא, כי את מעל הגינה.

מר לירון רחמים: זה בין הקומה הראשונה לבין הקומה השניה, בואו, אל תנסו ליפייף את זה.

אדר שחר בן חמו: אני לא מיפייף, אני מתכוון שהגינה שלכם,

מר לירון רחמים: לא, אתם מיפייפים.

אדר שחר בן חמו: שניה, הגינה שלכם היום צופה לכאורה לגינה של התחתון. הוא גם יכול לבוא ולהגיד הם צופים אלי.

מר לירון רחמים: שיבוא.

גב' תהילה רחמים: לא, הגינה שלי לא צופה.

אדר שחר בן חמו: אבל כל העולם,

גב' תהילה רחמים: יש לי אלומיניום וחומה. הגינה שלי לא יכולה לצפות, אני צריכה לטפס כדי לצפות לגינה שלה.

אדר שחר בן חמו: אז מצוין, אז אני אומר, כל העולם מתנהל בניין מול בניין,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אבל אם אתה משנה את התכנית בזה שאתה פוגע בפרטיות שלה, לעומת זה שגם ככה כל הבניין פוגע בפרטיות שלה, אז להוסיף עוד?

גב' תהילה רחמים: אני רוצה שתבין משהו, שחר, אני רוצה שתבין משהו כמתכנן. אם הבן אדם יושב במרפסת הזאת, כשאני יוצאת מהבית שלי, הוא רואה את כל הבית שלי. כשאני מבשלת במטבח הוא יושב לי בתוך המטבח. זה אותו דבר. יש לי חלון שיושב למרפסת הזאת, זה לא נורמלי.

אדר שחר בן חמו: אין לי מה לומר לך על זה, רק מילה אחת אני רוצה להגיד, חשוב לציין שהמרפסת הזאת היא קודם כל מרפסת גג, היא לא קונזולית, והיא בתוך תחום קווי הבניין. זאת אומרת, חלון/מרפסת בנצפות זה בדיוק אותו דבר. אם הוא יסתכל מהחלון אלייך, או יסתכל,



מס' דף: 23

- גב' תהילה רחמים : זה לא אותו דבר.
 אדר שחר בן חמו : בדיוק אותו דבר.
 גב' תהילה רחמים : זה לא אותו דבר.
 אדר שחר בן חמו : בדיוק אותו דבר.
 גב' תהילה רחמים : בן אדם שחי בקומות והגינה שלו כביכול היא המרפסת, הוא ישב איתי מקודם ואמר אין מרפסת, אין מרפסת.

מר אבי ביסמוט : תהילה שניה, שחר, לפני שתמצא פתרון, הם אמרו שם אם אפשר לפתור את הדבר הזה, אני רוצה לשאול אותך כמה שאלות. לצערי הרב, מעבר למה שאני בניתי לעצמי, בשמונה שנים האלה הספקתי לראות הרבה אדריכלים ששכנעו אותי עד כמה זה יפה וטוב והתברר שהם לא היו כאלה מביני עניין והם הלכו בעצם להעשיר את הכיס שלהם, את הבנק שלהם ולפגוע באחרים. במקרה הזה שלנו, אני רוצה להבהיר חד משמעית, אני עוד מעט אבהיר את הדברים שלי. אין בכוונתנו לפגוע חלילה בקבלן, אין בכוונתנו לטרטר את עורך הדין, אין בכוונתנו כלום. יש בכוונתנו, אנחנו כ-190 דיירים, היא לא לבד, תהילה זוהר לא לבד. יש לה ייפוי כוח של 190 דיירים שהיא לא לבד. אז אני רוצה להגיד לך משהו אחד, אנחנו, כל דבר שאנחנו רוצים לאורך כל הדרך, ואתה יכול לבדוק אותי מתחילת הדרך עם י.ש. שפץ, כולל מהנדס העיר והגברת הנכבדה, היועצת המשפטית. כל הדרך שיקרו אותנו, רימו אותנו, לא דיברו אמת וראו רק את טובת הכיס שלהם לא את טובת הדיירים. אז ככה כשאתה אומר לי הם יכולים להתלונן, אני שואל אותך שאלה אחרת. היא כשהיא רכשה, היא רכשה אדמה, היא רכשה מרמ"י, מי שבא לרכוש היום הוא מקבל את הכלה. אם אני מתחתן פעם שניה, זאת הכלה, עם שיניים או בלי שיניים זאת כבר בעיה שלי. הראשון נהנה ממנה, היא הראשונה יודעת בדיוק מה יש לה שם. עכשיו אתה תסיים ואני ארצה להגיד לך, לגבי מנחה ומונחה ולגבי תכנית בינוי, מה המשקל שלה. ולא סתם היא נקראת מנחה. גם אם אתה חושב שהיא לא מחייבת. אז תסיים אתה ואני אענה לך על כל מה שאתה רוצה. ברשותך. ואני לא מזלזל, לא באינטליגנציה שלך ולא של אדון ניסנוב וגם לא בזה, קודם כל היה עצוב לי מאד להביא למטה 42 דיירים שפתאום בדקה 99 מחליט אדון ניסנוב לשלוף איזה שהוא שפן שחסר איזה שהוא 5 מטר שצריך לדון עליו, מה זה שוק? זה הפקרות. אדוני, מחודש 7/2020 עם האדון הנכבד הזה, אני חשבתי לגבי מגרש 220, אני אגיד לכם, אתם צריכים להגיד תודה רבה למהנדס העיר ולאדון ראש העיר וליועצת המשפטית. אני חשבתי לגבי 220 שהיום אני מסיים אתכם, שהכל במגרש 220 אני בזה מסיים. זה אני חשבתי. היה לכם מאוגוסט עד היום, חמישה, שבעה חודשים, לא יעלה על הדעת שמגישים תכניות בטיוטות.

(אדרי' נעם רווחה יצא מהישיבה)

מר אבי ביסמוט : אתה רוצה לדון איתי, אתה רוצה לנהל איתי משא ומתן, תבוא מסודר, תבוא מסודר. פתאום עכשיו נזכרתם שיש, לא יודע על מה מדובר, ארבע, או חמש מטר ובזה דוחים? מה זה? זה התעללות,

- אדר שחר בן חמו : אבי, אני ממליץ, אבי,
 מר אבי ביסמוט : תקשיב, זו התעללות, אני אומר לך,
 מר ברוך ניסנוב : בקבלן.
 מר אבי ביסמוט : לא בקבלן, לא.
 מר ברוך ניסנוב : בקבלן, אחי, אני גם הבאתי פה אנשים מכובדים ודקה לפני אומר לי התכנית ירדה מסדר היום.



מס' דף: 24

- מר אבי ביסמוט : אני רוצה להגיד לך משהו.
מר ברוך ניסנוב : התעללות בקבלן.
מר אבי ביסמוט : אני רוצה להגיד לך משהו. אדון ברוך הנכבד,
אדר שחר בן חמו : אבי, תכבד אותנו, אנחנו בדיון על 217. אם אפשר תשמור את המידע הזה ל-220.
מר אבי ביסמוט : אני אדבר איתך על 217.
אדר שחר בן חמו : עזוב, כי חבל עכשיו, זה מיותר.
מר אבי ביסמוט : ברשותך אדוני, אני רוצה לדבר איתך על מגרש 217. אתה עשית את השינויים בניגוד לתכנית בנינוי. מבחינתך אתה ניצלת את כל האפשרויות שעומדות לרשותך, לשים את הבניין, אחד לרוחב אחד לאורך, אתה איתי?
אדר שחר בן חמו : אני רק איתך.
מר אבי ביסמוט : אה. אני שואל אותך, אם אני מסתכל בטבלה של המגרשים, בגבעת הסביונים, המגרש שלך אדוני, אתם עכשיו 217, יושב עליו, 2.63, אתה בונה אותו מספר יחידות דיור. פה ממגרש שדיל רענן ועקנין בנה בשני מגרשים, 226, 227. רענן ועקנין ב-2.13 הצליח להכניס 18 יחידות דיור, בלי, היתה לו בעיה בחניה. בלי שינוי בתכנית בנינוי וכל הדברים האלה. למה, אדוני, אני יכול להבין, הרי כולנו מתכננים ועל הדרך עשינו איזה שהוא דבר ולא שמנו לב. זה דברים שקורים. אני לא יכול להגיד שהוא ראה שלא בסדר.
אדר שחר בן חמו : אבי, אני איש מקצוע,
מר ברוך ניסנוב : אני אענה לו, אני אענה לו.
אדר שחר בן חמו : רק מילה קטנה, אני איש מקצוע, אני ראיתי את התכנית של ועקנין, אני לא רוצה לדבר עליו אישית כי אני לא מכיר אותו. אני אומר לך שהתכנית הזאת, אני יכול לפתוח, פתחנו את זה גם בישיבות קודמות. הרבה יותר מתחשבת בדיירים. כשאני עושה,
גב' תהילה רחמים : באיזה דיירים? באיזה דיירים.
מר אבי ביסמוט : תהילה, שניה.
גב' תהילה רחמים : אתה אומר משהו, תענה.
אדר שחר בן חמו : אני עונה.
גב' תהילה רחמים : איזה דיירים? תן לי, תנקוט לי איזה דיירים,
אדר שחר בן חמו : אז אני אסביר.
גב' תהילה רחמים : איזה בתים יש פה מסביב שהתחשבתם בהם.
אדר שחר בן חמו : אני אסביר.

(אדר' נעם רווחה חזר לשיבה)



מס' דף: 25

אדר שחר בן חמו: הפרויקט הזה, ואני שוב, אני עכשיו בתכנית של ברוך ניסנוב, בלי שום קשר. הפרויקט הזה לכאורה בהתאם לתכנית הבינוי היה צריך להיכנס עם חניות מהבית שלך.

מר ברוך ניסנוב: נכון.

גב' תהילה רחמים: היה צריך להיות חניות מהבית שלי.

אדר שחר בן חמו: סליחה, סליחה שניה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה חושב שאנחנו היינו נותנים לזה לקרות? לא הבנתי אותך.

אדר שחר בן חמו: לא, לא, שניה,

מר לירון רחמים: הוא חזר על זה כבר עשר פעמים עכשיו, גם הוא, גם אדון ניסנוב חזר.

מר ברוך ניסנוב: ככה התב"ע אומרת, לא אנחנו אומרים.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מר אבי ביסמוט: רגע, רגע, אני מחזיק עתירה מנהלית של בית המשפט המחוזי, לאחר שדנה בוועדה מחוזית, לאחר שדנה בבית המשפט המחוזי בוועדה מחוזית. והוא עתר לבית המשפט המחוזי לקראת מה שאתה עכשיו אומר שהכניסה מאחורנית,

אדר שחר בן חמו: לא, אני לא אמרתי את זה.

מר אבי ביסמוט: ובתכלס אתה יודע מה נגמר עם הדבר הזה.

אדר שחר בן חמו: אבי, לא, כי שם התחשבנו, אז רציתי להגיד שהתחשבנו, שעשינו מאמץ גדול,

מר לירון רחמים: אתה לא התחשבת בזה.

גב' תהילה רחמים: מאמץ גדול ליצור עוד, עוד דירות גן ועוד מרפסות, מאמץ גדול היה.

מר ברוך ניסנוב: אני יש לי פתרון, זה תלוי במהנדס העיר. רגע, תהילה בואי, אנחנו אמרתי לך, גם בחוץ אמרתי לך, אנחנו לא באנו לפגוע בך ולא רוצים גם לפגוע לא בך ולא באחרים.

גב' תהילה רחמים: אבל אתה משקר אותי.

מר ברוך ניסנוב: בואי, אני לא בטון הזה, אל תגידי לי משקר כי אני לא בטון הזה שלך.

גב' תהילה רחמים: אתה ישבת איתי ושיקרת עלי.

מר ברוך ניסנוב: בבקשה, אף אחד לא שיקר לך, בבקשה ממך.

גב' תהילה רחמים: אוקי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בוא, ברוך, מה אתה רוצה להציע?



מס' דף: 26

- מר ברוך ניסנוב : אנחנו עשינו פה מחסנים שלא היינו צריכים לעשות. אין לי בעיה, מגיע לנו זכויות במקום המחסנים האלה, אין לי בעיה, בשמחה רבה. אני אשנה את התכנית. אם מהנדס העיר יסכים שאנחנו נקרה את המרפסת הזאת, בשמחה רבה.
- אדר שחר בן חמו : נסגור אותה כאילו.
- מר ברוך ניסנוב : כן, בשמחה רבה.
- גב' מאי סוויסה : כן, לא יהיה לה מרפסת אליה.
- מר ברוך ניסנוב : רק המרפסת, אין לי בעיה. ואז אני לא פונה אליה בכלל, אם זו הבעיה.
- גב' תהילה רחמים : אבל הוא אמר שאין לך זכויות.
- מר ברוך ניסנוב : אז בגלל זה יש פה מהנדס עיר. אז אני אומר, המטראזיים האלה שאנחנו,
- מר אבי ביסמוט : איך אמרת שקוראים לך, מאי?
- גב' מאי סוויסה : כן.
- מר אבי ביסמוט : מאי, אני שמעתי,
- מר ברוך ניסנוב : המטראזיים האלה שאנחנו לקחנו, אבי, תן לי לסיים דקה, לא הפרעתי לך.
- מר אבי ביסמוט : לא, סליחה, אני מתנצל.
- מר ברוך ניסנוב : מחילה. המטראזיים האלה שאנחנו לקחנו על המחסנים, לקחנו פה כמות נכבדת של המחסנים. אני אומר למהנדס העיר ופה הוועדה תחליט. אין לי בעיה לסגור את זה ולקרות ולעשות תכנית שינוי קטנה, זה בדקה וחצי האדריכל שלי ישנה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל זה שירות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה, אתה תבטל מחסנים?
- מר ברוך ניסנוב : לא.
- גב' מאי סוויסה : לא, לסגור את המרפסת, שלא תהיה לה מרפסת.
- מר ברוך ניסנוב : במקום המחסנים שייתן לי אישור, אני אקרה את חדר השירות, את המחסן, את המרפסת הזאת,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה זה במקום? תסביר לי, מה זה במקום, זה לבטל מחסנים?
- מר ברוך ניסנוב : לא במקום, היה מגיע לנו עוד אחוזי בניה כי אנחנו השתלנו במקום זה מחסנים. אם מהנדס העיר הנכבד יגיד שכן ייתן לי אישור, אני אקרה את המרפסת הזאת וגמרנו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה המשמעות של זה?



מס' דף: 27

- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : שיהיה חדר, הוא רוצה חדר.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה בעצם מציע לוותר על המחסנים?
מר ברוך ניסנוב : לא.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, לא.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא אומר במקום הזכויות של המחסנים.
מר ברוך ניסנוב : לא במקום.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא הפתרון.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, יהיה חדר ולא תהיה מרפסת. זה מה שהוא רוצה.
מר ברוך ניסנוב : אין לי בעיה.
גב' מאי סוויסה : הבעיה שלה זה המרפסת.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אפשר לעשות שזה יהיה גג בלי מרפסת, שלא יוצאים אליה. מה, אין גגות שלא יוצאים אליהם?
מר ברוך ניסנוב : אז מה יהיה שם בגג, יונים?
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : שהוא לא יצא.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה, למעלה אין לך?
גב' מאי סוויסה : אבל אתה מבין את זה שאם אתה תעשה את זה גג טכני, מי שיקנה את הבית, עוד שנה, עוד שנתיים, עוד שלוש הוא יפתח את זה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בעיה שלו עם הפיקוח.
גב' מאי סוויסה : אם אתם רוצים לפתור לה את הבעיה בואו נכניס את זה, אנחנו הרי עשינו את המרפסת,
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אל תעשה גג טכני, תבטל אותו.
חבר הועדה מר נדב ויצמן : למה לא להעביר את המרפסת לקדימה?
מר ברוך ניסנוב : כי שם יש מרפסת כבר.
גב' מאי סוויסה : אין לנו בעיה לוותר, שניה, שניה,
גב' תהילה רחמים : יש להם כבר מרפסת, נתנו להם עוד מרפסת, סתם.
(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)
גב' מאי סוויסה : הבעיה שלה זה מרפסת, הבעיה שהמרפסת הזאת נוצרה זה בגלל אחוזי הבניה. אם אנחנו סוגרים אותה,



מס' דף: 28

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל לא להזיז את הכדור אלינו.

גב' מאי סוויסה: לא מזיזים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה שיש לכם בעיה בתכנון, זה לא אומר שאנחנו נצטרך לוותר.

גב' מאי סוויסה: אין בעיה. אנחנו בנינו לדיירת יש בעיה, אנחנו רוצים לבוא לקראתה.

גב' תהילה רחמים: רגע, יש לי שאלה, למה אי אפשר לבטל את המרפסת?

גב' מאי סוויסה: כי יש למטה דירות, זה גג של חדר.

גב' תהילה רחמים: לדירת גן?

גב' מאי סוויסה: לדירות שלמטה, תסתכלי. אין שם מרפסת.

גב' תהילה רחמים: אבל הדירת גן לא באה אלי.

גב' מאי סוויסה: זה גג של בית.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

גב' מאי סוויסה: בגלל שזה מדורג יש שם דירה למטה. עכשיו, אם אני מבטלת, עושה גג טכני, עוד שנה, שנתיים, אלה שיקנו את הבית יפתחו את זה ויעשו מרפסת. אם אתם רוצים לפתור את הבעיה, שזה לא יקרה, צריך ליישר את קו הבניין.

גב' תהילה רחמים: מה שנעם אומר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, עכשיו זה מצב שאין מרפסת.

גב' מאי סוויסה: אין לי בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא יהיה מרפסת, זה יהיה בלי יציאה לשם, בסדר? לא תהיה יציאה לשם, אנחנו נעשה מעקה כזה שיהיה לא שקוף, זאת אומרת שישתיר את המזגנים או מה שלא יהיה שם וזה ככה יישאר וזהו. מי שיקנה את הדירה,

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

מר לירון רחמים: אתה יכול לחזור רגע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפעמים יש דירוגים בבתים ואז במקום מרפסת שיוצאים אליה, עושים גג למזגנים, גג טכני. יש שם מזגנים, יש שם מה שצריך והבן אדם לא יוכל לצאת לשם. אם בן אדם שרכוש את הדירה ירצה לצאת שם, הוא יפתח, אנחנו נדאג בפיקוח לבוא,

מר ברוך ניסנוב: לא, זה לא טוב לנו, נעם, זה לא טוב לנו. מבחינת רישומים זה לא טוב לנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רישומים? מה הבעיה של הרישומים?

מר ברוך ניסנוב: העורכת דין אומרת זה לא טוב.



מס' דף: 29

- גב' מאי סוויסה : ברגע שזה נחשב גג זה לא טוב.
- מר אבי ביסמוט : אתה לא תצליח לאכוף את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אאכוף.
- מר אבי ביסמוט : לא ישים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבי, אני,
- מר אבי ביסמוט : מה יירשם בטאבו? יירשם מוצמד לו ואז מה יעשה?
- אדר שחר בן חמו : אז מה אם מוצמד?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יהיה כתוב גג טכני.
- אדר שחר בן חמו : גג מוצמד, מה הבעיה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גג טכני, לא יהיה כתוב מרפסת, גג טכני.
- מר ברוך ניסנוב : אתה יכול להעביר את המרפסת, נעם תוריד רגע את התכנית למטה בבקשה.
- אדר שחר בן חמו : יש מרפסת שם בכל מקרה.
- עו"ד בבג'נוב : אם זה מוצמד לו הוא יכול לפתוח.
- אדר שחר בן חמו : יש לך מרפסת אחורה.
- עו"ד בבג'נוב : אין איסור הרי לפתוח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יודע מה, יש לי רעיון, יש לי רעיון, בסדר? קח את המרפסת הזאת, על חשבון המרפסת הזאת תגדיל את המרפסת כאן כולה.
- מר ברוך ניסנוב : אה, תחליף ביניהם?
- גב' מאי סוויסה : ואת זה תגדיל אחרי זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תמשוך את כל הדבר הזה לכאן וככה זה ייסגר.
- גב' מאי סוויסה : כן.
- מר ברוך ניסנוב : תחליף אותם.
- גב' מאי סוויסה : כן. זה אחלה רעיון. אתה מגדיל את המרפסת ומגדיל את החדר.
- עו"ד בבג'נוב : אבל זאת מרפסת אחרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, לא, תשתמש בגג שלמעלה.
- מר ברוך ניסנוב : לא, תעביר את החדר שם.



מס' דף: 30

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא מרפסת קונזולית, זה גם גג.

אדר שחר בן חמו: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. וגם פה יש חדירה מתחת.

מר ברוך ניסנוב: אז תגדיל את זה ותסגור שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תמשוך את כל הדבר הזה, להיפך, אתה מחבר את המים שפה למים שפה, תמשוך את כל הדבר הזה.

מר ברוך ניסנוב: כן, כן, עזוב, מבחינת ביצוע אני אעשה שם, להגדיל את זה לשם. שחר, אפשר לעשות, הוא צודק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נזיז את כל החדר לשם.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לדבר אחד, אחד.

מר ברוך ניסנוב: מה שאמר נעם, להחליף את המרפסת ששמה יהיה גג מקורה והמרפסת הזאת תעבור למרפסת הזאת פה, באמצע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה, פה, נגדיל את המרפסת הזאת, זה יהיה טוב, כי גם מחדר שינה הורים יהיה לה מרפסת,

מר ברוך ניסנוב: וזה פונה לחניה שלנו, למגרש שלנו ולא לשום דייר אחר.

גב' תהילה רחמים: ולא יהיה מצב שיהיה שם את הדבר הזה של אופציה?

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה יהיה סגור, סגור.

אדר שחר בן חמו: מקסימום יהיה חלון, נראה איך את מבשלת וזהו.

מר אבי ביסמוט: חברים, אני רוצה להגיד משהו אחד, זה לא בשביל להגיד את המילה האחרונה שלי פה. מכיוון שהיא הגובלת ויש לה הסכמה, מבחינתנו נברך אותה לשלום. אבל אדוני, נעם המהנדס, שאין לי מילים להודות לך ואני ראיתי את זה, כמה ראית את טובת הדיירים, את טובת קריית מלאכי על פני שיקולים זרים כאלה ואחרים. אבל, אבל נעם, אם אני הייתי במקום שלה, בכסא שלה, לא הייתי מעביר את זה כל כך מהר, כי ככל התכנית שאני רואה, אני לא אמור לתת לו 17 דירות גן, הוא ניצל את כל השטח על חשבון זה שהוא התקרב. אבל יש הסכמה, אני מברך על זה.

מר ברוך ניסנוב: אתה לא נותן לי כלום על חשבונך, לא הבנתי אותך. אתה מדבר כאילו אתה נותן לי, מה אתה נותן לי?

מר אבי ביסמוט: יש לך 2.63 דונם,

מר ברוך ניסנוב: אתה לא נותן לי כלום.

מר אבי ביסמוט: אתה יצרת לי שתי יציאות,

מר ברוך ניסנוב: אתה לא נותן לי כלום ואני גם לא מבקש ממך כלום.



מס' דף: 31

- עו"ד בבג'נוב: זה תואם תב"ע, אבי, עזוב.
- מר אבי ביסמוט: זה לא תואם תב"ע.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: אבי, איפה הבעיה עכשיו? אם יש פה הסכמה וזה יכול להסתדר, שלום על ישראל.
- מר אבי ביסמוט: אדון שמעון חזן, בוא אני אגיד לך משהו, שמעון חזן,
- חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, תגיד לי.
- מר אבי ביסמוט: יש לי כבוד והערכה אליך, אדון שמעון חזן.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: הדדי לגמרי.
- מר אבי ביסמוט: ברגע שיש הסכמה מהגברת הגובלת ואדוני מהנדס העיר היקר שלנו נותן לה פתרון אז יש הסכמה. אבל אתה צריך להבין דבר אחד, אם אני בכל הדרך שלי הייתי שומע רעשי רקע וכל מיני שכנועים, אנחנו היינו נראים אחרת, גבעת הסביונים, היית יכול למכור אותה בצורה, בנוזד עדשים.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: אבי, מצוין, עכשיו מה? עכשיו אני מדבר.
- מר אבי ביסמוט: אני אגיד לך, מכיוון שאני באתי בכלל על משהו אחר,
- מר ברוך ניסנוב: נעבור למשהו השני גם, נעבור.
- מר אבי ביסמוט: גם על המרפסת של הגברת, היא גובלת, היא נותנת ברכת הדרך, היא ובעלה,
- חבר הועדה מר שמעון חזן: ההערה שלה היתה נכונה, מצוין, מצאו פה פתרון.
- מר אבי ביסמוט: בסדר.
- מר ברוך ניסנוב: מצאנו פתרון ואין בעיה.
- מר אבי ביסמוט: אני אומר לך בכנות, אבל כל השכנועים האלה, גם של האדריכלים וגם של המהנדסת שיושבת פה, אני לא אדריכל וגם לא מהנדס,
- גב' מאי סוויסה: אנחנו דיברנו על מגרש אחר בחוץ, לא על זה.
- מר ברוך ניסנוב: אבי, בוא נתקדם, בוא, הבנו, יש פתרון, תתקדם, בוא נעבור ל-217.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: יש עוד הקלות שהוא מבקש?
- מר ברוך ניסנוב: אין שום הקלה, זה גם לא הקלה.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: טוב, זהו? שאלות?
- מר ברוך ניסנוב: תזיז את זה לשם וזהו, חבל על הזמן. לא יהיה לה מרפסת, נסגר, קיר.



מס' דף: 32

חבר הועדה מר שמעון חזן : אם אין לך מרפסת שגובל לך ליד הבית, איפה הבעיה עכשיו?

מר ברוך ניסנוב : אין.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, מסירים את זה מסדר היום, מתקנים את זה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, מה פתאום. הוא יתקן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה יתקן, שיביא לי תכנית מתוקנת.

מר ברוך ניסנוב: תקבל.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה את רוצה שאני אצביע על נו,

גב' מאי סוויסה: אנחנו, היא מקבלת את האישור של נעם,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה עם השביל?

מר אבי ביסמוט: רגע, סליחה, מה עם השביל?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה סגרתם את השביל?

מר ברוך ניסנוב: איזה שביל?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שאחרי הבית של שירה.

מר ברוך ניסנוב: איזה שביל סגרנו?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: יש שם שביל.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: חברים, אחד, אחד לדבר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה לא עובד ככה, אין סומך עלי, סומך עלי זה בחברות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה תכנית שהיא עומדת בתב"ע. אנחנו הבאנו אותה בגלל העמדה שהיא טיפה שונה,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, תן לי לדבר עם עידית, אני מדבר עם עידית. עכשיו, מה שאני מציע, לאשר את התכנית בכפוף לשינוי וביטול המרפסת שיש שם, כשבפעם הבאה היא תבוא לוועדת שניים, איתי ועם ראש העיר, וועדת רישוי. הבנת מה שאני אומר?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני מבקש להביא את זה להצבעה בחודש הבא, בישיבה הבאה,

מר ברוך ניסנוב: לא, בוא נביא את זה עוד חודשיים.

(מר אליהו זוהר חזר לישיבה)

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עד שהם מתקנים את המרפסת. שאני אדע על מה אני מצביע.



מס' דף: 33

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : נכון, מה לא?

גב' תהילה רחמים : האמת שהוא צודק. הוא צודק, כדיירת אני אומרת לך, הוא צודק. אני ישבתי עם האדון מקודם בחוץ, הוא אמר לי שאין מרפסת,

מר לירון רחמים : בהתחלה התחלנו מ-8 מטר שהוא מתרחק ממנו.

גב' תהילה רחמים : הוא מתרחק ממני ב-8 מטר,

מר לירון רחמים : ה-8 מטר הפך ל-5 מטר.

גב' תהילה רחמים : אחר כך זה נהיה 5 מטר.

מר לירון רחמים : אין מרפסת, אחרי זה יש מרפסת.

גב' תהילה רחמים : כשפתחנו את המפות, אחרי זה הוא אמר שאין מרפסות, אחרי זה גילינו שיש מרפסות. אז באמת, שהבן אדם יסיים לעשות תכניות אנחנו נראה אותן ואז תצביעו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל מי שחותם על התכנית זה אדון ראש העיר אליהו זוהר שאת מכירה אותו היטב, ואני.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מה הבעיה, מה התחושה שלכם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את סומכת עלי בוועדת רישוי,

חבר הועדה מר נדב ויצמן : לא, זה לא רלוונטי.

גב' תהילה רחמים : אני סומכת.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : ככה לא מתפקדים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה זה לא מתפקדים?

חבר הועדה מר נדב ויצמן : מה זה? על סמך מילה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל זה החוק, זה החוק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה, אם אתה רוצה שאני אצביע משהו, אני רוצה שתביא תכנית מתוקנת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא נותנים לי לדבר וכולם פה צועקים. אתה מבין איך מתנהל דיון פה? ואחרי זה אומרים, ואחרי זה מתלוננים שאתם מקבלים החלטות על סמך מידע שגוי, כי אתם אפילו לא מקשיבים לאנשי המקצוע. יש פה כל הזמן התפרצויות. תפסיקו עם תרבות הדיבור הזאת, אי אפשר ככה. תאמינו לי, חצי חולה באתי היום, באמת. אני עם כאבי גרון, אי אפשר לנהל ככה דיון. בא לי, באמת, נשבעת לכם, בא לי לבכות. המדינה שלנו כולה רוויה באלימות, די, בואו נכבד אחד את השני. הוא ביקש ממני לענות תשובה, אני לא מצליחה לענות תשובה כי כולם פה מתפרצים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בבקשה עידית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התיק הזה הובא לדיון רק בגלל ההעמדה של המבנה. עכשיו



מס' דף: 34

ברור לכם את ההעמדה של המבנה. על הדרך כבר עשו דיון במרפסות, לא בהכרח שזה בכלל היה צריך להיכנס כאן לדיון. כיבדו פה את שני הצדדים, הם הסבירו, אתם שמעתם מתוך נכונות לשמוע את הדיירים ולהגיע איתם להסכמה, גם אם לכאורה לא היינו צריכים את ההסכמה שלכם לכיוון של המרפסת. אומר מהנדס העיר, אנחנו רוצים להיות יעילים, היה פה דיון בבוקר בכעס על חוסר יעילות של ההנדסה, שהיתרים מעוכבים ואנשים לא מקבלים היתרים בזמן. אנחנו לא רוצים להביא את זה לדיון חוזר ולעכב את הקבלן. יש פה יזם, יש פה אנשי מקצוע, רוצים לקדם תהליכים בקריית מלאכי. הדיון הגיע לכאן להעמדת המבנה, לא להעמדת המרפסת. לשינוי של ה-L הזאת, במקום שהיה שם L, השינוי הזה, זה אתה מסכים לזה, נדב. אתה, עם כל הכבוד לא בסמכותך לאשר את הכיוון של המרפסת, זו סמכות של ועדת שניים. הוא הביא לך את ההעמדה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כל מה שבא לדיון פה, בסמכותי להחליט אחרת. את הבאת את זה לפה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תצעק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז את לא תקבעי לי מה סמכותי או מה לא סמכותי, עם כל הכבוד. המילים האלה, אין להן משמעויות. אם את מביאה משהו לדיון פה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז אני אסביר לך.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז אני פה מחליט. אם את יכולה לא להביא את זה לדיון, למה את מביאה את זה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבאתי לדיון,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: את יודעת, הזמן שלי,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נדב, מה שהיא אומרת, את ההעמדה חייב להביא אותנו לדיון, אתה צודק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יפה, אז היא הביאה לדיון, היא לא עושה לי טובה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, היא לא אומרת על זה, לא,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: היא דיברה כאילו עושה לנו טובה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, לא.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: את מבזבזת לנו את הזמן, אם זה לא חשוב.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, ההעמדה היא בסדר, היא אומרת לכיוון,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא שומע מה שהוא רוצה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אני שומע טוב מאד מה שאת אומרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה חושב שאם אתה צועק, אמרתי לך את זה כבר,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני לא צועק, אני מדבר ככה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם אתה צועק אתה צודק. זה אמנם מתחרז אבל זה לא עולה



מס' דף: 35

בשטח.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אם את אומרת שרוצים לעבוד בצורה מהירה וזה, זה לא רלוונטי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: היא אומרת, מה שהיא הביאה לוועדה, ההעמדה צריכה להיות פה בוועדה, נכון. לגבי המרפסת זה בסוף, לא צריך לבוא למרפסת ואם זה בא זה וועדת שניים, זה אני והוא מחליטים. בסדר, זה מה שהיא אומרת.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה אתה רוצה ממני? לא הבנת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אז היא אומרת לך שקודם כל עשו פה שיח כדי שבאמת התושבים יראו, אנחנו באים לטובת התושבים גם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נהיה פה דיון נוסף שלא קשור.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז למה הבאת את זה לפה? אם את חושבת שאין צורך בלדבר פה אז למה הבאת?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה חייב לבוא ההעמדה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז זה חייב.

חבר הועדה מר שמעון חזן: ההעמדה, לא המרפסת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ההעמדה. אבל פתחו שיח על משהו אחר שלא קשור להעמדה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: יש פה שני דברים שונים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז זה שני דברים, זה מה שהיא מתכוונת, זהו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אוקי. וההעמדה בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: טוב שהרוב הבינו אותי.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ההעמדה בסדר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: רגע, רגע, אז בואו נשמע.

גב' תהילה רחמים: רגע, אבל עוד לא דיברנו על ההעמדה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שניה, תהילה,

גב' תהילה רחמים: דיברנו רק על המרפסת, חכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המרפסת הזאת היא תואמת תב"ע, היא הכל. הוא עקרונית לא חייב לבוא ולשנות את המרפסת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שאנחנו מסבירים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא חייב.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נו?



מס' דף: 36

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה. הוא בא, הצענו משהו, הוא רוצה לעזור ולסיים ולהגיע לאיזה שהוא,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הכי טוב בעולם, מה אתם רוצים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבין את המצוקה שלה ולהניח את דעתה, אז הוא אומר אני את המרפסת הזאת אסדר אותה. עכשיו מה שאנחנו מבקשים, בוא תסמוך עלי ועל ראש העיר ועל האדריכל הזה שהוא אדריכל טוב, אני אומר לך שהוא אדריכל טוב, הוא מבין עניין. לבוא לחבר. מצאנו את הפתרון. אני מבטיח לך שאני אשמור עליה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עזוב, אתה לא צריך להבטיח לאף אחד, זה מתאים לך ככה, כן או לא?

גב' תהילה רחמים: כן, כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זהו.

מר אבי ביסמוט: אדוני ראש העיר,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: למה מושכים יותר מדי?

מר אבי ביסמוט: אדוני ראש העיר, אני אומר לך בכנות, אני לא צריך מאף אחד כלום, ובטח גם לא ממהנדס העיר ומהיועצת המשפטית. אני ראיתי אותו בוועדות, הוא ליווה אותנו, גם הגברת הנכבדה הזאת. אם זה היה תלוי בי, למרות שאני לא יכול להיכנס לעניינים שלכם, של וועדות, פרוטוקולים וזה, כי אני לא שם וזה לא קשור אלי. אם בהבטחה שלו, כמו שראיתי אותו מתנהל, אני אומר לך, תהילה, אם זה זה, ומהנדס העיר אומר, את יכולה להיות רגועה.

גב' תהילה רחמים: אני יודעת.

מר אבי ביסמוט: שלא יהיה דבר כזה, אני אומר לך בכנות. לגבי ר', ל', ד', זה כבר סיפור אחר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אמר המהנדס שהתהליך הזה, זה וועדת שניים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה גם נרשם בפרוטוקול.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה אני והוא יושבים, זה לא הפורום הזה.

מר אבי ביסמוט: בסדר גמור.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז זהו, נגמר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: הנושא של השביל שם, שעובר מאחורי הבית של תהילה,

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

מר ברוך ניסנוב: אין שביל, זה שטח שלנו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, זה שביל.



מס' דף: 37

מר ברוך ניסנוב: זה לא שביל.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני דיברתי עם ארז, למה אתם מעלימים את זה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה זה? מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא בתב"ע, זה לא שביל.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: תראה לו את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא שביל, זה שטח שבגלל שתי תב"עות השטח הזה יצא כאילו הוא שטח,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז נשאר ככה בלי בעל בית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פנתה אלי תהילה וביררתי את זה עם יורי ופניתי לרמ"י. רמ"י הפנה אותי לרחל אנג'ל, דיברתי עם רחל אנג'ל, אנחנו הולכים לעשות שינוי של תכנית של הדבר הזה כדי לאחד את השטח הזה ולהעביר אותו למגורים. זה לא יהיה שביל, זה גם היום לא שביל. זה פשוט שטח שיצא, בגלל תכנון, חיבורים לקויים או זה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בין הישן לחדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז יצא שטח מת שלא התייחסו אליו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז אין שביל שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו מטפלים בזה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל זה בתכנית מופיע.

גב' מאי סוויסה: זה לא קשור אלינו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא קשור אליכם, הוא לא מדבר עליכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה משהו אחר לחלוטין, אנחנו מטפלים בזה.

מר ברוך ניסנוב: תצרף אלינו, נעשה חניה.

גב' תהילה רחמים: תעשה עוד דירת גן, תן לו עוד דירת גן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יאללה, נגמר?

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מר אבי ביסמוט: רגע, סליחה, השביל הזה נעלם?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: יאחדו אותו.

מר ברוך ניסנוב: אני הצעתי לקחת אותו, נעשה חניה, מה אתה רוצה?

מר אבי ביסמוט: אז אני אומר,



מס' דף: 38

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השביל הזה יגדיל את המגרשים של המגורים שם.
מר אבי ביסמוט : אה, הוא מגדיל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : של המגורים, זה לא קשור אליו, זה מגורים שלהם.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לכל האורך, לווילות.
מר אבי ביסמוט : כן, אני מבין. אני חושב, אני חושב,
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אני הייתי מציע שזה יהיה שביל, לא להעביר אותו לאף אחד.
ניסנו, אצלך אתה צמוד לחומה של הדיירים? אה.
מר אבי ביסמוט : כן, כן, אני אומר משהו אחר, אדוני ראש העיר, עוד פעם הצעה,
גב' תהילה רחמים : אה, עוד משהו מאד חשוב,
מר אבי ביסמוט : רגע, תהילה, יש לי הצעה.
גב' תהילה רחמים : שניה, שאני לא אשכח.
מר אבי ביסמוט : הצעה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תעצרו את הדיון, זה בכלל לא קשור לדיון.
גב' תהילה רחמים : שהחומה, שהוא יבנה חומה צמוד לחומה שלי.
מר אבי ביסמוט : אבל אפשר לייעל אותו עוד יותר.
מר ברוך ניסנוב : טוב, זה קונסטרוקציה, זה בסדר.
גב' תהילה רחמים : כי הוא יורד למטה, אני סומכת על נעם שהוא ידרוש את הדברים האלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שירה, תרשמי את ההערה הזאת. תרשמי שהחומה תהיה חומה צמודה, היא לא תהיה חומה חצי חצי במגרש כמו שעושים.
מר ברוך ניסנוב : ברור, ברור.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : וזה יגן על החומה שלא תיפול.
מר ברוך ניסנוב : ברור, עשינו את זה כבר.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : תהילה, זה מה שאמרנו עכשיו, שתהיה חומה צמודה, שהחומה לא תיפול.
גב' תהילה רחמים : כן.
- מר אבי ביסמוט : חבריה, אם השביל הזה הולך להיות שביל מת והוא לא הולך להיות שביל מעבר, בעתיד, אם הוא לא הולך להיות שביל מעבר, זה רק לעתיד, זה אתם תחליטו, אתם הבעלי בתים.



מס' דף: 39

- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : למה?
- מר אבי ביסמוט : הוא לא שביל, הוא לא מעבר. הוא מת.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : איפה זה? תעביר לי את זה.
- מר אבי ביסמוט : הוא מסתיים איפה שאדון ניסנוב, כי שם בנו, אין מעבר עד הסוף.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : מי בנה? מי שבנה יוריד.
- גב' תהילה רחמים : אבל זה בית, בבר.
(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : ללו, שם זה מעבר.
- גב' תהילה רחמים : זה בית, בבר.
(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יאללה, בואו, חבר'ה.
- מר ברוך ניסנוב : רגע, מה עם 220?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : תודה למוזמנים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 220 יהיה מתי שתגמרו אותו, הוא עכשיו הולך לשבת,
- מר ברוך ניסנוב : חבר'ה, בואו, אנחנו קבענו, גם הם באו לפה עם דיירים וגם אנחנו,
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מה הבעיה בגדול ב-220 שכבר פה כל הצוות,
- מר ברוך ניסנוב : הכל גמור.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : סליחה רגע, נעם, סליחה רגע שאני אומר את זה. אני עכשיו מסתכל, עזבו את הקבלן. כי אני הבנתי,
- חבר הועדה מר נדב ויצמן : זה על סדר היום?
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, תקשיבו, זה היה על סדר היום.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן : היה אבל ירד.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אבל אני אגיד לך למה עכשיו, שלא יעלה, רק מבחינת הדיירים שאומרים כל פעם מביאים את כל הדיירים, קשה להם. תחליטו אתם מה אתם רוצים, לשבת על זה עכשיו הדיירים או שללכת, נקבע עוד שבוע, עוד שלושה ימים.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : אין, אי אפשר, יש בעיה עם השטחים.
- גב' מאי סוויסה : רגע, שניה, אין שום בעיה של שטחים. אנחנו דיברנו אתמול עם סהר, היא אמרה לנו להעביר את כל החומר, שכל החומר נמצא ושנעם אמר שגם אם יהיה איזה שהוא דבר לא בסדר,



מס' דף: 40

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: השטחים זה לא קשור.

גב' מאי סוויסה: אנחנו סידרנו את הכל.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: עדיין.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מר ברוך ניסנוב: ראש העיר, גם אבי אומר, הגעתי לפה, בואו נגמור עם זה.

גב' מאי סוויסה: שחר, יש בעיה בשטחים של 220?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כנסו לחדר שניה אחת.

מר אבי ביסמוט: אבל ראש העיר, הם מעכבים את כולנו פה. תן להשמיע את הדברים שלנו ואחר כך הם ייכנסו. אז אני אשמיע את הדברים שלי ואחר כך הם ייכנסו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: תיכנס גם אתה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבי, בוא, בוא. תסגור את ההקלטה.

(הפסקה לצורך דיון בין נציגי הועדה לנציגי הקבלן ולדיירים)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיבו רגע, לגבי מגרש 220, אבי, זה חשוב גם לך. מגרש 220, החוק מאפשר לנו לפצל את הדיון עליו. לבוא ולדון כאן בישיבת המשנה אך ורק בהקלות על המגרש הזה, ואז ברגע שאם החבר'ה פה יאשרו את ההקלות האלה, אז להביא את התכנית המתוקנת לוועדת שניים שראש העיר ואני נאשר אותה. מקובל על היזמים, מקובל על שאר הנבחרים? נדב, מקובל עליך?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא יודע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מקובל עליכם, אבי?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה לשתיים, למה לא לכולנו? אז בשביל מה אנחנו באים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול לבוא, להצטרף לוועדה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש וועדת שניים,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, אבל ללו, אני כבר לא מאמין באף אחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אתה, אבל בבר, אתה מצביע פה הוא אומר לך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בוועדת שתיים דנים בכל מה שתואם תכנית.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: את יכולה לכתוב לנו חוות דעת שזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אני אסביר לך עכשיו, אני נותנת לך חוות דעת.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לפני שעה רבתם פה צעקות עד השמים.



מס' דף: 41

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו לא הרמנו צעקות, היה פה דיון על ההתנהלות, על איך מדברים, זה מה שהיה. בכלל לא על התוכן.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אנחנו לא נגד, אני אומר שיבוא הכל מסודר, ללו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר. מה שתחליטו פה, חבר'ה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אני אומר, מה הבעיה עוד שבוע, עוד שבועיים, יביא את זה, מה?

מר ברוך ניסנוב: הבעיה שהכיס שלנו כבר מתרוקן, מה הבעיה אדון בבר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אל תדאג, אתה מתעשר.

מר ברוך ניסנוב: שלוש שנים אנחנו, די.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ברוך, זה לא הדיון עכשיו. תן לו את ההערות שלו, תן לו לדבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בוועדת שניים דנים במה שתואם תכנית, כל בקשה שתואמת תכנית

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: היועצת המשפטית מדברת, נכבד את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בוועדת שתיים דנים בכל בקשה שהיא תואמת תכנית, בוועדת משנה מביאים מה שחורג מהתכנית אז בואו נדון בפרקים שחורגים מהתכנית ואת שאר הדיון שנוגע למה שבסמכות רשות רישוי, ימשיכו לדון ברשות רישוי.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עד היום זה לאן בא? שואל אותך שאלה פשוטה, תעני לי, עד היום לאן זה בא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו משתדלים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לוועדה? את רוצה לשנות את החוקים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא חוקים, החוקים כתובים כבר, אני לא משנה אותם, אני רק מפרשת אותם. אנחנו משתדלים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: פעם אחרונה שאתה מעיר לי הערות, מר ניסנוב, עם כל הכבוד לך.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ברוך, ברוך,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: או, או, או, תעשה בבית שלך, לא פה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני אוציא את כולכם מפה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: באמת אתה תצא מפה.

מר ברוך ניסנוב: אבל תכבד אותה, אתה רואה שהיועצת המשפטית מדברת, תכבד אותה.



מס' דף: 42

- חבר הועדה מר נדב ויצמן: תקשיב, אני חבר מועצה, אתה תתנהג אלי יפה, הבנת?
מר ברוך ניסנוב: אה, אתה חבר מועצה, אה, הבנתי. בינתיים אתה גם לא ראש העיר.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זכותו להעיר מה שהוא רוצה.
מר ברוך ניסנוב: אין בעיה, אני אומר שיכבד את היועצת המשפטית.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני מבקש שהדיון הזה לא הוגש בזמן, הדיון הזה יחכה לחודש הבא.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: יאללה, בוא.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: תבוא עוד חודש. כן.
מר ברוך ניסנוב: אני לא אבוא אליך, יש וועדת ערר.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: אל תבוא אלי, תבוא לוועדה. מה שאתה רוצה.
מר ברוך ניסנוב: אין בעיה.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: תהיה בריא.
אדר שחר בן חמו: ברוך, ברוך, באמת, יש מלחמות אזרחים בחוץ ואנחנו פה רבים. די, זהו, בואו נכבד אחד את השני.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: חבריה, כל אחד בלחץ, אני מבין את הלחץ של כולם, גם ככה מדינת ישראל,
חבר הועדה מר נדב ויצמן: אין פה שום לחץ, יש פה בן אדם שלא יודע,
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אתה צודק,
חבר הועדה מר נדב ויצמן: שלא מגיש בזמן. גם באים לקראתו וגם הוא חושב שאנחנו עובדים אצלו.
מר ברוך ניסנוב: אבל למה אתה אומר לא מגיש בזמן, מאיפה אתה יודע?
חבר הועדה מר נדב ויצמן: כי ככה המהנדס אומר.
מר ברוך ניסנוב: זה לא נכון, אתה לא מדבר נכון.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: נעם, הוא הגיש בזמן? אני מבקש שהדיון הזה,
מר ברוך ניסנוב: אתה לא יודע על מה אתה מדבר.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: בישיבה הבאה.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עזוב, עזוב,
מר ברוך ניסנוב: עזוב אותך, הגשנו בזמן, באבא של הזמן.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא הגשת בזמן, ככה המהנדס אמר.



מס' דף: 43

מר ברוך ניסנוב : אתה לא דובר אמת.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: המהנדס אמר, לא אני.

מר ברוך ניסנוב : עזוב אותך המהנדס.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז תגיד שהוא לא דובר אמת.

מר ברוך ניסנוב : עזוב, לא רוצה להגיד מי דובר, אתה לא יודע את הנתונים הנכונים. אנחנו שישה חודשים על התכנית הזאת יום ולילה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : יאללה, יאללה, בבקשה.

(מר ברוך ניסנוב יצא מהשיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קודם כל היה פה ויכוח, הם הגישו את התכנית כבר כמה פעמים. היה פה ויכוח בנושא של ספירת זכויות הבניה, ויכוח מקצועי בין המחלקה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: תקשיבי, הוויכוח המקצועי לא רלוונטי, המהנדס אמר לנו היום שלא הגישו בזמן, שלא הגישו בזמן את ההערות וצריך עשרה ימים לפני, ואני לא רואה פה בעיה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, הוא הגיש לפני עשרה ימים, הוא הגיש,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, תשאל את המהנדס.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : תגיד אתה מה היה, המהנדס שישמיע.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התכנית הזאת הוגשה כבר כמה פעמים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : יפה, תודה לקדוש ברוך הוא.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נו, אז מה אם היא הוגשה כמה פעמים, אבל אם התיקון לא הוגש בזמן, עשרה ימים לפני, זה לא רלוונטי. מה זה הוגשה כמה פעמים? ברור שתוגש כמה פעמים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : חבר'ה, אתם צאו כולם, נקרא לכם עוד חודש. צאו בבקשה כולכם. צאו בחוץ, נגמר הדיון, 220 עוד חודש, ביי. בוא נגמור את הדיון שלנו. עזוב, הוא צודק, נדב צודק, דיון הבא נקרא לכם, יאללה, מספיק. מה יש לי כוח להתווכח כל היום פה? אנשים חולים בחוץ, אנחנו מתווכחים, עזבו, אתה צודק, חודש הבא, לא מעניין אותי.

גב' מאי סוויסה : אבל אתם שמים לב שבגלל משחקי כבוד אנחנו צריכים להתעכב עוד חודש.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : זה לא כבוד.

גב' מאי סוויסה : כן, תסתכלו על הוויכוחים כאן, אתם אפילו לא מקשיבים. עונים תשובה, אומרים דברים וכל אחד נכנס בדיון של השני ולא שומע עד הסוף. אם אנחנו במשך חודשים, שישה חודשים מגישים עשר פעמים תכנית וזה דיונים וויכוחים מקצועיים של



מס' דף: 44

התיקונים, ואנחנו צריכים עכשיו לצאת מכאן ולחכות עוד חודש לעוד דיון בגלל שאתם מתעקשים כאן על שטויות.

אדר שחר בן חמו: נדב, תכילו אותנו, תכילו אותנו.

גב' מאי סוויסה: אתם לא מבינים שיש כאן עוד דברים ויש כאן עוד דברים מסביב. כל אחד רואה רק,

חבר הועדה מר שמעון חזן: שחר, תשחררו אותנו, נעשה וועדה שבוע הבא, לא יודע מתי, שחררו, זהו.

אדר שחר בן חמו: כי חבל, זה המון, זה מיליוני שקלים.

גב' מאי סוויסה: הם לא מבינים את זה, אף אחד לא מבין.

אדר שחר בן חמו: מיליוני שקלים סתם.

גב' מאי סוויסה: שיצא מזה ערר, לא נצטרך לבוא לפה עוד פעם.

אדר שחר בן חמו: חבל, נדב, בוא,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה אתם רוצים שאני אעשה, נתווכח עם כל העולם?

אדר שחר בן חמו: אבי גם הגיע להבנות.

גב' מאי סוויסה: אין בעיה, שילך לערר.

אדר שחר בן חמו: בואו, אנחנו נמתין בחוץ.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: צאו בחוץ בבקשה.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

(הפסקה)

(כל המוזמנים עזבו את הישיבה מלבד מר אבי ביסמוט)

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: חבר'ה, אנחנו מבינים מה קורה, יש פה רגישות. עכשיו הבעיה היותר קשה שאני גר בגבעת הסביונים נדב בגבעת הסביונים, בבר בגבעת הסביונים, אז כולנו פה זה קצת בעיה מבחינתנו. אנחנו גם צריכים להיזהר בלשון שלנו. הנה וועדת שתיים, אני אומר לכם, אני זה וועדת שתיים. תביאו שישב חבר, בגבעת הסביונים תביאו חבר, אני אשב השלישי, ישב איתך עוד מישהו, חבר עירייה שלא קשור לגבעת הסביונים, הנה אני אומר לך מפה. פה צריכים להיות זהירים, רגישים. תראה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אני רוצה להגיד לך, אני לא מתכופף. אני, אתה מכיר אותי, אתה יודע טוב מאד שאני מנסה לעזור ככל שאני יכול לעשות. הכוונה שלי היתה לא לעבור פה על החוק, כי התכנית לא היתה מוכנה מבחינת השטחים שלה. הוא השלים את כל הדברים כמו שהיה צריך. רגע, שניה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה השתנה בשעה הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר לך.



מס' דף: 45

(מר שמעון חזן יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית באה, בדקה את החוק בתיקון ב-2016 אפשר לבוא, כדי לא להביא את כל הסובבים מסביב, זה לא הקבלן, זה את כל אבי ביסמוט וחבריו, להביא אותם עוד פעם ליום עבודה. ראית, הם בזבזו יום עבודה. וזה לא שהם הלכו לים לבלות או עם המשפחה לאן שהוא. הם בזבזו את זה סתם פה בחוץ ברחבה פה, במסדרון. אז בשביל לא להביא אותם עוד פעם אמרתי בואו, אני לא מאשר לו את התכנית לפני הזמן, אנחנו דנים רק בהקלות, הוא יתקן את התכנית שלו, הוא יגיש ואז נשב על התכנית.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו הכוונה שלי היתה, אני לא מתכופף בשום דבר, בשום דבר אני לא מתכופף.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה אמרת שהוא לא הגיש בזמן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זו לא פעם ראשונה שלא מגישים בזמן. זה לא פעם ראשונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, הם הגישו בזמן, לא, נדב, דווקא הגישו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא נכון, ומזכירת הוועדה גם מתלוננת על זה שלא הגישו בזמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל עוד פעם אני אומר לך, אני מסכים איתך,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה, בגלל שהוא ניסנוב?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה, תגידי לי, תכניות שלא מוגשות לתאריך ל-13 לחודש, כל השבועיים האלה?

(מר שמעון חזן חזר לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא צריך לספר לך על היזם הזה ספציפי, בסדר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: את שלחת לתיקונים, לא?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה עוד אפילו לא עשינו את הבדיקה של זה. ברגע שהיא ראתה שיש בעיה בשטחים היא הפסיקה לבדוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו לא נקבל את התכנית לפני שהיא מתוקנת פיקס ואז

אני אשב עם ראש העיר ונדון בה. אני אומר חד משמעית. אנחנו בשביל לחסוך להם את ההגעה עוד פעם הולכים לדון אך ורק בהקלות. זה הכל.

מר אבי ביסמוט: אני באמת מודה לך, אתה מבין מה המשמעות, אדוני המהנדס, ובאמת תודה לנדב שבאיזה שהוא מקום רואה גם את טובת כולנו. אתם מבינים מה המשמעות של כל פעם לבוא וללכת וועדות וכסף ועורכי דין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יודע מה זה, קבוצה גדולה של אנשים, זה לא בן אדם, אני



מס' דף: 46

יודע, אני מסכים איתך.

מר אבי ביסמוט: אתם לא יודעים, באמת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אנחנו רוצים לעשות דבר טוב.

מר אבי ביסמוט: אני חושב, לעניות דעתי, אני ראיתי את התכנית. אבל עוד פעם, בעצם המהנדס מחזק את מה שבעצם אני רוצה להיות רגוע, שהתכנית לא תעבור עד שהוא לא בעצם משנה את התכנית,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ברור.

מר אבי ביסמוט: וייתן מענה מבחינת חניות,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, הם רוצים לדון עכשיו בהקלות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא,

מר אבי ביסמוט: זה הקלה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה הקלה.

מר אבי ביסמוט: הקלת תכנית,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז עכשיו רוצים לדון בזה, זה עוד לא הוחלט, הוא לא אמר שהוא ישנה.

מר אבי ביסמוט: שמה?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נכון?

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

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הוא שינה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא כבר שינה, את התכנית, יש בעיה נקודתית, תראה בתכנית יש הרבה נושאים. יש תכנית,

מר אבי ביסמוט: הוא לא מוסיף לו שטחי בינוי.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא הבנתי, אבל זה ירד מהפרק, התכנית, לא צריך לדון בזה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צריך לדון.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: הוא הגדיל תכנית.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הוא הגדיל תכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו נדון בזה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז עכשיו דנים בזה?



מס' דף: 47

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מר אבי ביסמוט: הוא מגדיל, אם אני הבנתי הוא מגדיל תכנית מ-600 ל-751, הוא מנייד זכויות ומהנדס העיר לא מאשר לו הוספה של שטחי בינוי, 5 או 7 מטר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מר אבי ביסמוט: הבנתי נכון אדוני המהנדס?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה ההקלות שיש לו, יש לו פה שתי הקלות.

מר אבי ביסמוט: אדוני המהנדס, הבנתי נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. הוא מבקש,

מר אבי ביסמוט: אם זה הדבר, אין לי בעיה, חבר'ה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נדב, יש ויכוח עקרוני כמה זכויות בניה יש לו. אם יש לו 700 פלוס 5 או 700 פלוס 11, בסדר? כי יש איזה עניין שהחוק תוקן, החוק בנושא של התגוננות אזרחים, והוסיף שטחי בניה לממ"דים. אז ברגע שהחוק תוקן אז זה מוסיף זכויות על התכנית. אנחנו טוענים שהזכויות מוספות רק למגורים ולא לממ"דים, הם לקחו תוספת גם לממ"דים.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: למסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למסחר, סליחה. פה היה ויכוח טכני במספר הזכויות ולכן אתמול מצאו שצריך לזרוק את התכנית ולא להביא אותה לדיון. הגם שהחוק אומר שצריך להביא עשרה ימים לפני, אנחנו יותר גמישים ומי שמביא תכנית מתוקנת גם יום לפני, לא ניסנו, גם אחרים, נעם לוקח על עצמו אחריות ומביא אותה לדיון. הוא כבר מפרסם שיהיה דיון שבעה ימים קודם לכן ומביא את זה לדיון. אין פה גמישות רק לו. עכשיו מה שקרה, לא רוצים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל ראית מה שהיא אמרה, שהבודקת בכלל עצרה בגלל שיש שם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה כבר עבר עשר פעמים בדיקות. נכון, על זה היתה הבעיה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: היתה אחת שעבדה שם ועזבה. איך קוראים להיא שעזבה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רחלי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: היא טיפלה בזה, אחר כך באה מישהו אחרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, זה כל פעם בא וחוזר, הוא מתקן וחוזר. עכשיו בגלל, לא רצינו לדון בהם, רק מה שקרה באו התושבים, רצינו לחסוך להם זמן אז מצאתי פתרון יצירתי שבאמת אנחנו לא עושים אותו, כי לא רציתי להריץ אותם עוד יום עבודה, זה הכל.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, מקובל?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זו הסיבה שעשיתי את הפיצול.



מס' דף: 48

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מקובל?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: שירה, מה את אומרת? אני פשוט רוצה לשמוע את דעתך.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני לא רוצה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, חשוב שתגידי.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא, מה זה לא? זה העבודה שלך.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: חשוב שתגידי את דעתך. הבחורה בדקה ו-?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני אומרת שאם תכנית לא נבדקה, אם היא היתה נבדקת והיו הערות קטנות, אז מילא. אבל אם התכנית לא נבדקה בכללותה, פחות טוב להביא את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אנחנו לא דנים בתכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דנים בהקלות.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אבל בכל בקשה שאתה מביא, התכנית נבדקה בכללותה ואז אם יש הערות טכניות קטנות אנחנו מביאים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אם יהיו עיזים שהם הכניסו, אתה יכול לדעת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר לך, ההקלות זה הקלות שיש. הרי גם סהר בדקה את ההקלות, אלה ההקלות שיש.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו דנים בהקלות. לגבי התכנית עצמה, אנחנו, עד שהיא לא תבוא, עד שלא נהיה שבעי רצון לגבי התכנית היא לא תבוא לדיון אצלי ואצל ראש העיר.

(מר מעיין מדר הצטרף לשיבה)

מר אבי ביסמוט: חברים, מה עושים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל אנחנו צריכים לדון לגבי 217, לקבל החלטה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אז רגע, אז הם צריכים לצאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל אנחנו אומרים להם להשאיר, אנחנו נדון בזה, מקובל עליך נדב?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שנדב מחליט.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, אבי אומר לך, לאבי אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב התנגד.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, בשיח שם לגבי ההקלות, לאיזה הסכמות הגעתם?



מס' דף: 49

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, זה נושא אחר, אתה מסכים שהם יישארו ונדון רק בהקלות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אומרת לך שזה מותר.

מר אבי ביסמוט : חברים, 220, מה שאני חוזר ואומר אם הבנתי נכון. לגבי 220,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הם רוצים לדון בהקלות עכשיו.

מר אבי ביסמוט : יופי. אם אנחנו מדברים בניגוד לכל ההקלות שהוא ביקש, מה שמונח בוועדה מחוזית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עוד מעט אתם תראו.

מר אבי ביסמוט : יופי. אם אנחנו מדברים על שתי הקלות, הגדלת תכסית, ניווד זכויות מלמעלה למטה וכמובן מהנדס העיר והגברת הנכבדה בודקים שאין חריגה ורק על זה דנים, מבחינתנו יש הסכמה, בזה סגרנו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : יאללה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : מה אתה אומר, רק על זה דנים? או שיש עוד הקלות?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : רק על זה.

מר אבי ביסמוט : רגע, הוא נותן מענה לחניות, הכל, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו נראה לכם, נראה לכם.

חבר הועדה מר שמעון חזן : ברור, לפי התב"ע.

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

מר אבי ביסמוט : יופי, אני אשמח מאד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז מה עכשיו עושים?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אנחנו לא צריכים אותו, נכון? אפשר לדון בלעדיו.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, אין דבר כזה.

מר אבי ביסמוט : לא, הוא קבלן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רגע, שניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל בואו תצאו החוצה, אנחנו נסגור את 217, נביא אותם לדיון על 220, נדון ב-220 רק על ההקלות, אני אראה לכם את החניות, את כל מה שהוא עשה, כל ההערות שהיו פעם קודמת, שהוא לא סגר את חדר המדרגות, שהדירוג לא היה לכיוון הפארק, כל הדברים האלה אני אראה לכם שהוא תיקן את הדברים האלה. ואז אנחנו נלך, נצביע רק על ההקלות והוא יתקן את התכנית בהתאם לדרישות של החוק ואני אשב על זה עם



מס' דף: 50

ללו, בסדר? מקובל?

מר אבי ביסמוט: זה הרבה זמן?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: שתי דקות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שתי דקות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אנחנו מצביעים על 217 ותיכנסו.

(מר אבי ביסמוט ומר מעיין מדר יוצאים מהישיבה)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אז ההחלטה היא ב-217 לאשר, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בכפוף לתיקון.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בכפוף לתיקון, קודם כל אנחנו מבקשים שהחומה תהיה צמודה לחומה של,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נכון.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: 20 ס"מ תכתבי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אין, אסור, שיהיה צמוד.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, צמוד 20, שלא יעשו לה בלוק של 10.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, החומה חייבת להיות 20, אין חומר 10, לא קיים.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אה, אין? לא ראית את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה קיר תומך, זה 2 מטר לתמוך אדמה, איזה קיר 10? גם 20 לא מספיק.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, קיר 20 בטון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בטח, חייב בטון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בטון, גם 20 לא מספיק.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: תרשום, מה אכפת לך לרשום?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תרשום חומת ברלין 22 ס"מ.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: בשבילה, מסכנה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בבר, אסור לך קיר, חומה, פחות מ-22 ס"מ.



מס' דף: 51

- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, אבל בגלל שיש חומה של,
חבר הועדה מר נדב ויצמן: של תהילה.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : תהילה.
חבר הועדה מר נדב ויצמן: שלא יתחבר אליה.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז יכול לבוא אליה ב-5 ס"מ גם.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אתה חייב לשים קרקע ולשים את החומה שהיא לא תיפול
לה.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז יופי, לכתוב את זה, מה אכפת לך?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, זה פתרון של קונסטרוקטור.
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: מערכות טכניות.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : רשמת מה שבבר אמר?
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא שמעתי מה אמרת?
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : לעשות חומה 20 עם בידוד של קלקר בין חומה
לחומה, עם בטון ולא בלוקים.
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בסדר. החומה תהיה מבטון?
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : מבטון, כן.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : חייב בטון, שירה, חייב בטון.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, מקלקר.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אי אפשר לשים בלוקים.
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: למה לא?
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בחומה, לתפוס חומה שלא תיפול?
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אתה עושה עמוד בין לבין, אבל באמצע,
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, בטון, אסור לך.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה קיר תומך.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בטח, זה יפיל לך את הכל.
מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל לדעתי לא צריך לכתוב חומר, זה קונסטרוקטור אחראי
לזה.



מס' דף: 52

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר להצביע?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: רגע, רגע, שניה נעם. אמרנו שאנחנו לא מאשרים להם תליית מערכות טכניות בחזיתות המבנה, גם לא בקומת הקרקע. רק במסתורים ועל הגג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לאף אחד אני לא מרשה בחזית המבנה, ברור.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא, הם סימנו שכל המערכות הטכניות והם לא הראו אותן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו קבענו, בגלל שזה שלוש קומות ואין מקום במסתור כביסה לתלות גם כביסה וגם לשים מעבה של מיזוג אוויר, הוא לא יתלה בחזיתות, כמו שאני לא מרשה לאף אחד, הכל יהיה בגג וירד למטה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה. יפה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: ואנחנו מבקשים גם נספח יציבות לקירות התומכים שגובלים עם שני מגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגלל שיש הבדל של 2 מטר, ביקשנו שהמהנדס יתייחס לזה קונסטרוקטיבית.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. אז פה אחד?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עוד פעם, בגילוי נאות, שלושתנו מגבעת הסביונים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה היועצת המשפטית נתנה חוות דעת שזה לא סיבה שלא נדון בזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, זה בסדר גמור.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נכון היועצת המשפטית? בגלל שאנחנו תושבים של שכונה מסוימת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם לא שכנים שלהם צמודים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא שכנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין פה ניגוד אינטרסים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אמרתי, וחשוב מאד וגם בוועדת הערר הם טענו את זה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שאנחנו חברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם לא שכנים, אני אז אמרתי שאתה לא צמוד אליו, אתה לא גובל, יותר נכון אתם לא גובלים. כאילו אתם לא מופרעים מזה שאתם מהווים איזה שת"פ. הדעה שלך היא בגלל שיש לך איזה שהוא סבל מזה, אתה בניגוד עניינים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז זה לא רלוונטי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל יש לי עוד דבר. היא גם אחיינית שלי, אתה מבין?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה משהו אחר, זה כבר אתה עם עצמך.



מס' דף: 53

- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני אומר את האמת פה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, מה זה, אתה עם עצמך. אבל אנחנו לא קשורים לזה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, רק אמרתי אנחנו גבעת הסביונים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם אתה חושב, עכשיו אני אומרת לך בפנים, אם אתה חושב שבגלל שאתה תושב גבעת הסביונים יש עניין של ניגוד עניינים,
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: אין שום ניגוד עניינים, אני כשנבחרתי הצהרתי שהקבלן, מה שזכה שיבנה מה שזכה, ללא הקלות, ביום הראשון של הישיבה. אז בגבעת הסביונים ובכל מקום אחר אני עושה את אותו דבר.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: זהו.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: טוב מאד. יאללה.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אוקי, אז פה אחד. שמעון, ראש העיר, נדב ובבר. אליאור לא עונה לי, שי,
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, שי ביקש להעלות אותו. רוצה אותו?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: הוא בזום, רק שידבר, שיגידו שהם בעד.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה הנושא?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי להיות שותף הוא חייב להיות עם מצלמה דולקת.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: בסדר, אבל הוא עובד, אז הוא ביקש, מתי שיש הצבעה להגיד לו.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אתה אומר לו?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שיפתח זום.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: בסדר, אבל הוא באמצע העבודה, הוא לא רוצה שתראי את העבודה שלו.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אבל הוא לא הקשיב, הוא לא יודע על מה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: תגידי, למה את הבאת תכנית מוכנה?
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, 217 מוכן.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: הוא לא הקשיב.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אתה לא יכול להסביר לא את כל מה שהיה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: 217 הכל כבר מוכן. לא משנה, כבר הצבענו כולנו, כולם מחכים בחוץ כבר.



מס' דף: 54

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

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בסדר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: זה פה אחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה אחד, זה לא משנה לך, אם היתה התנגדות.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. ביטול המרפסת המערבית לכיוון חלקה מס' 40, והגדלת המרפסת לחזית הצפונית.
2. יש להציג בתכנית סימון של מערכות טכניות (לא תותר תליית מערכות טכניות בחזיתות המבנה, לרבות בקומות הקרקע, אלא במסתורים המאושרים בהיתר הבניה או על הגג.
3. תיקון הבקשה להיתר.
דגשים למכון בקרה:
4. נדרש בנספח היציבות אישור על קירות התמך הגובלים עם מגרשים פרטיים מס' 40 ו-45.
5. יש להציג בתכנית גדר מבטון + פרט בצמוד לגדרות של צמודי הקרקע חלקות 40 ו-45 ולשים קלקר בין הגדרות.
6. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
7. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
8. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
הבקשה אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 55

מספר בקשה: 20180068 תיק בניין: 200900

סעיף 4:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202105 בתאריך: 13/05/2021

מבקש:

♦ ניסנוב בנייה ויזום בע"מ

תובל 8 ירושלים מיקוד: 9446608

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שחר בן חמו
פסגות 3 פסגות מיקוד: 9062400

מתכנן שלד הבנין:

♦ הילו משה
חפץ חיים 53 ירושלים

מודד:

♦ אשרף מדידות והנדסה
ירושלים ת.ד. 20929

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 6912821207

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

כתובת הבניין: שד קרן הידידות 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 78 מגרש: 220 יעוד: אזור מסחר מגורים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים ב' עם חזית מסחרית	בניה חדשה	1196.72	298.30	12

מהות הבקשה

בקשה להקמת מתחם מגורים ומסחר בן שלוש קומות הכולל: בניין מגורים המחולק ל-3 כניסות סה"כ 12 יח"ד, מסחר, חניות והקלות: 1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ תהיה 758 מ"ר במקום 600 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיו בקומת הקרקע 758 מ"ר, במקום 600 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

♦ אבי ביסמוט קרית מלאכי

מתנגדים

♦ אבי ביסמוט קרית מלאכי

♦ תושבי ק מלאכי קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 2755 מ"ר



מס' דף: 56

אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

שימושים: יותר שימושים ויעודים למגורים ומסחר בלבד.
יש לבצע הפרדה בין השימושים למגורים ולמסחר בכל הקשור לכניסות ולמערכות המים והביוב והחניות.
מספר קומות: עד 3 קומות, בקומת הקרקע במפלס החניה תותר הקמת קומה מסחרית, בחזית הפונה לכביש, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.
באישור וועדה מקומית תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות כגון: פירי מדרגות, מאגר מים וחדרי מכונות למעליות, תוך הקפדה על עיבוד הצללית האדריכלית של הבניין.
שטח עיקרי מותר למגרש: 1200 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 240 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 1440 מ"ר. (עד 500 מ"ר למסחר).
תכנית: 600 מ"ר.
מספר יח"ד: 12
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.
מגרשי החניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, ע"י שילוב נטיעות באיי גינון, הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.
לא יותר תכנון יותר מ-7 מקומות חניה ברצף, ללא "אוזן" גינון, בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

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'. בתוך הגדרות תותקנה גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, עפ"י נספח תכנית פיתוח.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: - חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות.
יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הועדה המקומית.
לא יותר קירוי מרפסות גג ע"י בניה קשיחה דוגמת רעפים, אסבסט או בטון.

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

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

יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

בבניינים משותפים תוצבנה אנטנות מרכזיות.

לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, לרבות דוד"ש. במקרה של גגות משופעים, הדודים יוסתרו בחלל הגג.

מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים, לא יותר שימוש בשלבי p.v.c או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו.



מס' דף: 57:

אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים, המספקים כל מגרש .

שילוט: תיאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית בניני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומות אלא באישור המוסדות המתאימים בעירייה אשר תקבע את מיקומם וגודלם ביתר הבניה.

קוי בניין: קדמי דרומי- 5 מ', קדמי דרום מזרחי- 5 מ', קדמי מזרחי- 7 מ', צדדי צפוני -5 מ', אחורי- 5 מ'. צדדי מערבי- 7 מ'.

תכסית: 757.27מ"ר (בהקלה)

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202004 מ: 14/05/20 הוחלט:
(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

היזם מיקסם וניצל את כל זכויות הבניה ואף מעבר לכך, ולא השאיר שטחים לטובת אחסון וח.עגלות, כמו כן השאיר את חדרי המדרגות פתוחים.
אי תכנון שטחי אחסנה במבנה, יגרום לאחסון חפצי הדיירים בח.המדרגות ובמרפסות הפתוחות ובכך לפגוע בחזות הבניין ולבניית מחסנים ללא היתר.
מבנה המדרגות תוכנן כך שהוא חשוף לכיפת השמים ולחזיתות הרחוב, תכנון זה, מניסיון בפרויקטים אחרים בעיר, יגרום לסגירת החזיתות באופן פרוויזורי ע"י הדיירים שלא ירצו לעלות לבתיהם, כאשר הם חשופים למזג האוויר (גשם, שמש) מה גם שאין מעלית שיכולה למנוע תנועה בח. המדרגות כאשר יורד גשם.
הועדה אף מסתייגת מבקשתו של היזם אשר ביקש הקלה להגדלת תכסית המבנה מ-600 מ"ר ל-751 מ"ר.

הועדה דוחה את תכנון החניה, בתקן חניה הנמוך ביותר למסחר, בניגוד להחלטתה בישיבת וועדת משנה מספר 201908 שהתקיימה בתאריך 18.09.2019, אשר דורשת חניה מסחרית לכל 25 מ"ר מסחר, בנוסף היזם לא מצא מקום לחניה תפעולית למסחר בתוך המגרש.

הועדה מצאה לנכון כי אם לא היה מגדיל היזם את התכסית ובנוסף/לחילופין לא היה מתכנן לדירות הגן גינה מלפנים ומאחור, אלא מלפנים בלבד, היה הדבר מאפשר לעמוד בדרישות החניה של הועדה.
בנוסף, תכנון זה, מעלה חשש לפיצול של יחידות הדיור צמודות הקרקע, אשר כוללות דלת יציאה מחדר שינה לגינה האחורית ומשם לחניה.

חשוב לציין כי בוועדת משנה מספר 201705 שהתקיימה בתאריך 5.7.2017 התקבלה החלטה שיש להיצמד להוראות התב"ע ולא לאפשר מתן הקלות, אלא אם הן מחויבות במציאות.

מיותר לציין, כי טרם התחלת התכנון של הפרויקט, עדכנה הועדה את היזם בהחלטה זו.

החלטה: הבקשה להקלות נדחתה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.

מהלך הדיון מישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202004 מ: 14/05/20 :
(קובץ 1920x1040_Batya-Chen_064539-0020200514-GMT 1:15 – 2:42:59)

מצטרפים לישיבה: אדר' שחר בן חמו, ברוך ניסנוב, עו"ד אבי בבג'נוב, אבי ביסמוט, יוגב, ודיירים נוספים בשכונה.



מס' דף: 58

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : שחר, אני רוצה שתציג את הפרויקט, מה אתם מבקשים?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אוקי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אם אתה רוצה לכוון אותנו למקום מסוים בתכנית, תגיד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אולי אתה רוצה שאני אתחיל ואתה תשלים?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אפשר גם, מצוין, כי גם אתם שולטים בעכבר. אני אשמח אם תתחילו אתם. אוקי, נעם, אני מדבר או אתה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא אכפת לי להתחיל, אני אגיד לך למה. כדי שאנשים יראו איפה זה ממוקם, את הדברים שחשוב לי להציג פה לאנשים, בסדר?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אוקי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ואחרי זה תשלים.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : שאלה טכנית, אני יכול אחרי זה גם להעלות קבצים מהמחשב שלי, להציג.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אוקי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : חבר'ה, אני מתחיל, תקשיבו בבקשה. מדובר פה על הבניה הרוויה בשכונת גבעת הסביונים. הכביש העוטף את השכונה שמצד אחד יש את השכונה, מצד שני יש את הפארק שעשינו. יש את כיכר הכניסה לשכונה, שאתם רואים אותה פה בקטן. מה שמוקף באדום זה המגרש עצמו. זאת אומרת יש אחרי זה מגרשים בהמשך. המגרש הזה, הייחוד שלו, וגם אחרי זה בעתיד גם לידו, זה מגרשים שיש בהם אפשרות לבנות מסחר בקומת הקרקע, בסדר?

חבר הועדה מר יוסי סולימני : אנחנו דנים כרגע על איפה שמסומן בוורוד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : על השכונה הזאת, כן.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : על השכונה אנחנו יודעים, אבל הפרויקט עצמו,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא, כל הפרויקט. אני עוד פעם אומר, אם יש מישהו ששומע ורוצה להגיד שהוא לא מזהה את המקום, או שיש לו שאלה לגבי המיקום, אז זה הזמן.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני רוצה לשאול שאלה, הקבלן הזה בונה שם מרכז חנויות, הכל. האדם הזה, לא יודע מי זה אפילו, קנה מגרשים לבניה בשכונה. מה עכשיו הוא רוצה, צריך לתת לו קנסות על כל ההפרעה הזאת שהוא בא, מבקש חריגות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה משהו אחר כך, אנחנו מציגים את התכנית, זה לא קשור לזה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : צריך לתת לו כמה קנסות, כל אחד שבא, מבקש שינוי תכנית, במיוחד הבניינים, הם ידעו מה כלול.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אני רוצה להגיד לפרוטוקול שבבר ונדב גרים בשכונה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : וגם אני.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : וגם ראש העיר, סליחה.



מס' דף: 59

חבר הועדה מר נדב ויצמן: וגם אבי ביסמוט.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: חברי המליאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני מציג ואחרי זה האדריכל יוסיף את הדברים שלו, בסדר? מדובר פה על בית, כמו שאמרתי, שנמצא על הכיכר. מה שאתם רואים בצד ימין של המסך זה הבית כמו שממוקם על המגרש. הוורוד זה השטח המסחרי, מימינו ומשמאלו יש מגורים. רואים קטע מהכיכר מנוקד, בפנים מנוקד, בצד שני, מעבר לכביש. מה שאתם רואים באפור זה המדרכה ברחבה לפני המסחר, אתם רואים מגורים פה גם מצד ימין וגם מצד שמאל. אחרי זה, משמאל לשרטוט הזה אתם רואים את קומה א' שכבר רואים בשחור את הגג של המסחר, את המגורים שנמצאים פה, בסדר? יש מצד שמאל, איפה שהעכבר שלי, יש שתי דירות, ומצד ימין יש ארבע דירות. אחר כך רואים פה את התכנית שנשארו עוד שתי דירות למעלה שהן בקומה שלישית. שזה פנטהאוזים כאילו, יש להם גג מוצמד לכל דירה, ואחרי זה תכנית גגות. אני יכולים לראות בחתכים את זה, המסחר, קומת המסחר היא קצת גבוהה. ואחרי שתי דירות. במקומות שאין מסחר יש שלוש דירות גן, מעל זה דירות בקומה א', מעל זה קומה ב' והקומה השלישית.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שאלה, אם בונים את המסחר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרי זה שאלות, תן לי להציג את הפרויקט בבקשה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, בסדר, אני שואל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אם כל אחד ישאל אנחנו לא ניכנס לזה. אם זה קשור להצגה, תן לי לסיים את ההצגה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, בגלל זה, אמרת על הגובה. אם בונים מרכז חנויות, לא יודע, מרכז מסחרי, אז הגובה יהיה אותו דבר אמרת, לא ישתנה הגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הגובה לא ישתנה, שלוש קומות.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: בסדר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אני רק מבקש, ברשותכם, כי אנחנו חדשים בענייני זום, וועדות זום. מי שמדבר שיציג את עצמו כדי שנדע איך אחרי זה להגיב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר אזולאי, חבר מליאה. עכשיו אני רוצה להציג לכם הדמיות של זה, זה הפרויקט מאחור, זאת אומרת פה שכונת גבעת הסביונים, רואים את הכיכר ורואים את הבתים שיש פה, יש פה חצרות לדירות גן. יש את המסחר פה באמצע, שהוא נמוך כזה, מחלק את שני האגפים של הפרויקט. יש פה הדמיה מכיוון הכיכר, מבט מהכיכר, רואים את המסחר מלמטה ואת הדירות שיש פה.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: הקובץ תקוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הקובץ תקוע זה בעיית Wi-Fi אצלכם.

חבר הועדה מר יוסי סולימני: לא יודע מה הבעיה לעשות את הישיבה הזאת במקום יותר גדול, שני מטר מכל אחד, אי אפשר, זה פרויקט כזה חשוב.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רוצים לדחות את הנושא הזה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא לדחות.



מס' דף: 60

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יוסי, אנחנו כבר בפנים, בואו ננסה. טוב, זו הדמיה ממעוף הציפור, מעל הכיכר. אפשר לראות את המסחר למטה, אפשר לראות את הדירות מימין ומשמאל. כמו שאתם שמים לב, לדירות הגן יש גם גינה מקדימה וגם גינה מאחור. יש את המסחר פה באמצע. רואים פה את הקומה העליונה שזה דירת פנטהאוז שיש לה את המרפסת ליד, אוקי? והגג של המסחר משמש גם כחצר לקומה א' בדירות הסמוכות. בסדר? אני מציין פה את ההקלות של הבניין הזה. קודם כל פה אין דירוג, בתב"ע ביקשו דירוג של הבית לכיוון הכביש הראשי, זה לא קיים כאן, זו הקלה אחת. אני מציג מה הוא אומר ומה הוא מבקש, אתם תבחנו את הדברים ותחליטו. תקן החניה למסחר, כמו שאתם זוכרים מהעבר, הוא אמור להיות בין על כל 25 מטר מסחר לכל 50 מטר מסחר. זאת אומרת על כל 50 מטר מסחר זה התקן המקל, חניה על כל 50 מטר מסחר. התקן המחמיר, על כל 25 מטר מסחר. בזמנו אתם חייבתם פה בדיוורולי שעושים 1 ל-25 ופה הוא עובד לפי התקן המקל שעל כל 50 מטר מסחר. בנוסף, אין מקום לטענתו לחניה תפעולית, זאת אומרת משאית שמגיעה ואמורה לפרוק סחורה, הוא מבקש לבטל שתי חניות ציבוריות ברחוב. ושם המשאית תפרוק את הסחורה ותעביר אותם למסחר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: שתי חניות ציבוריות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. עכשיו הוא מבקש הגדלת תכנית. מה זאת אומרת? יש מספר שמותר לבנות, 600 מטר שמותר להיות בקומת קרקע, והוא מבקש כמה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: 751.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש 751 מטר, זאת אומרת הוא מרחיב את התפיסה של הפרויקט על הקרקע, אלה ההקלות.

חבר הועדה מר יוסי סולימני: על חשבון מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על חשבוננו, חניות, גינה. בהמשך של ההצגה אני חייב להסביר את הדברים פה. תשימו לב, בגלל, לטענתם, מגבלת שטח, המדרגות לא מקורות, המדרגות הן פתוחות כדי שלא יהוו שטח. מעל העליונה יש פרגולה ואז המדרגות פתוחות לרחוב. לשמים ולרחוב. אין מעליות פה, הוא לא חייב מעליות, זו לא הקלה, אין מעליות. בשאר הפרויקטים שלו, בזכותו של היזם ייאמר שהוא כן שם מעליות, למרות שזה שלוש קומות.

חבר הועדה מר יוסי סולימני: מה זה לזכותו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא היה חייב והוסיף מעליות. כרגע הוא לא הוסיף מעליות. אנחנו דיברנו על מחסנים לכל דירה. בפרויקט הזה אין מכיוון שהוא הגיש את הפרויקט לפני ההחלטה הזאת. אז אין פה, לדירות פה אין מחסן אחד בכלל, אין מחסן דיירים, אין מחסן עגלות.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה? אז מה אם הוא הגיש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא הערות עכשיו, אני מציג את הדברים, בסדר? אחרי זה אנחנו נדון.

מקליטה: היועצת המשפטית אומרת: מי שמבקש הגדלת תכנית זה משפיע על היכולת שלו לעשות חניה. לתשומת ליבכם.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: יבנו גם בריכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זהו. אני מבחינתי סיימתי להציג את הדברים. שחר, אתה מוזמן, בוא תגייד לי מה אתה רוצה שאני אעלה.



מס' דף: 61

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, לפני שאתה ממשיך. יש משהו נורא בכל הניהול של הישיבה הזאת שמשפיע על היכולת של החברים להבין מה קורה פה. כל השיח שלך היה עם הד, אני לפחות לא הצלחתי להבין מה ההקלות המבוקשות בצורה מסודרת. אי אפשר להמשיך לנהל את הישיבה כשיש לך קול כפול, אתה עם קול כפול, אי אפשר לנהל את זה. לפחות שאותך ישמעו כמו שצריך, לא שומעים אותך. מה הרשימה של ההקלות המבוקשות, מישהו הבין? אני שואלת עכשיו את החברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני מקריאה את ההקלות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אם אפשר בבקשה להציג את טבלת ההקלות יהיה פשוט לכולם לראות מה ביקשנו. אם אפשר להציג, כי אנחנו לא רואים את הקובץ, הקובץ תקוע. תביאו את טבלת ההקלות למסך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר לנהל את הישיבה ככה. חברי הוועדה צריכים להבין שמה שבא לדיון זה ההקלות. הדיון לא בתכנית, הדיון הוא בהקלות, התכנית היא כבר בתוקף. עכשיו מה שלמשל לא הבנתי לגבי החניה, נעם, האם התכנית קובעת תקן חניה או שתקן החניה, התכנית קובעת שמה שחל זה החוק, ואז יש פה שיקול דעת לוועדה? לא הצלחתי להבין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התקן חניה שקיים, שמוגדר פה, זה חניה וחצי לכל דירה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מכוח מה, מכוח התכנית החלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מכוח הנחיות מרחביות. התכנית מדברת על תקן חניה לפי תקן ארצי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי. אני לא זוכרת שזה היה ככה, אז כשדיברנו על שפץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו באנו והגדרנו חניות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה רגע, באותו מתחם של הסביונים, נכון? כשהיה את הדיון על שפץ כשעשינו להם הפחתה, עשינו להם הקלה מהוראות התכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: דיל וקנין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, דיל וקנין זה היה בסביונים, זה אותה תכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נכון, נכון. שם זה רק מגורים, פה זה מגורים ומסחר, זה תקנים שונים. שם היתה אי התאמה, אם את זוכרת היה לנו במקום אחד תקן של 1:2,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני לא מדברת על מה היה שם, שניה, שירה, שם היה תקן חניה בתכנית, אני זוכרת שהתכנית קבעה תקן חניה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: היתה שם סתירה בין התקנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה ממה אתם מבקשים פה הקלה, לא הצלחתי להבין, מהתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו לא מבקשים הקלה על המגורים, זה משהו שונה. מדובר פה על הקלה בחניה של המסחר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ממה, מהוראות התכנית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מהתקן הארצי. אין פה חניה תפעולית.



מס' דף: 62

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש פה נספח תנועה בתב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל הוא מבקש מצד אחד להגדיל את התכסית במסחר, הגדלת התכסית במסחר מקטינה לו את מקומות החניה למסחר, אני טועה? ואז אוטומטית הוא צריך הקלה. אם הוא לא היה מגדיל את התכסית, היתה לו בעיה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אם יורשה לי בבקשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סביר להניח שלא, אבל אפשר לפתור את זה בהרבה דרכים. אפשר לפתור את זה בלצמצם את,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה צריך לבקש הקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את החצרות של הדירות צמודות גן, יש אפשרויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה להקטין את החצרות של דירות הגן בשביל המסחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר שכרגע מדובר פה על הקלה לחניה תפעולית ואין פה עניין של הקלה, יש פה עניין של אישור שלכם, של הוועדה, לנושא התקן חניה במסחר, שהוא לקח את התקן המקל ובזמנו דיברנו פה בוועדה על התקן המחמיר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : חברים, יש לי אפשרות לדבר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נעם, אפשר הערה קטנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש כאן נספח תנועה גם בתב"ע, אתה זוכר ש-1.5 חניות ליחידת דיור במגורים בבית משותף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שאני אמרתי בהתחלה, בסדר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : טוב, חברים, אני יכול גם לדבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, שחר, אתה רוצה שאני אעלה איזה תכנית מסוימת?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אני רוצה גם אם אפשר להעלות תכניות מהמחשב שלי. מאד מאד חשוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אז אני מעלה ברשותכם כמה דברים. אתם רואים קודם כל אני ברשותכם רוצה לחדד. עד עכשיו הקשבתי, אני רוצה לחדד כמה נקודות. מה שאתם רואים במסך שלי, אתם רואים את טבלת ההקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אנחנו רואים. אני העליתי את זה בדיוק קודם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אנחנו פשוט לא ראינו את הקבצים שאתה מעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שחר, שלוש הקלות.



מס' דף: 63

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: שלוש הקלות, נכון. אחת זה הקלה בחנייה תפעולית אחת בלבד, חשוב לציין שהתכנית שלנו עברה אישור יועץ התנועה מטעמכם. זה אחד. דבר שני, האישור לחניה התפעולית, אנחנו מלכתחילה תכננו את החניה התפעולית בתוך תחומי המגרש, מה שבסופו של דבר נדרש על ידי ניסים גלעם והנה אני מביא לכם את האישור שלו, פותח אותו ברגע זה. האישור שלו חתום, ישיבה בפורום של כל המתכננים. לכאורה המיקום הזה אושר ונדרש בהתאם, הנה ברשותכם אני מנסה לעשות את זה בצורה מסודרת. זאת התכנית, אתם רואים אותה, נכון? אתם רואים את החתימה של ניסים? ונעם היה בישיבה, אבל בסדר, זה לא לדיון. הנושא הוא שאנחנו מלכתחילה תכננו את החניה התפעולית בתוך תחום המגרש. ובסופו של דבר התבקשנו על ידי ניסים להוציא את החניה הזאת החוצה מהסיבה שלתברואה יהיה קשה להיכנס עם משאית לתוך תחום המגרש, ולכן החניה, סופו של דבר, תוכננה בחוץ. אתם רואים את השטח של החניה? אתם רואים את החתימה? אז זה קודם כל המיקום שהתבקש על ידיכם ואנחנו מיקמנו אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שחר, סליחה שאני קוטע אותך רגע, חניה תפעולית היא לא החניה של האשפה, של האוטו זבל. חניה תפעולית היא חניה של משאית שבאה לפרוק סחורה למסחר. ניסים אמר לך שהוא את הזבל יאסוף מבחוץ.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: עכשיו חשוב ברשותכם, אני חוזר ואומר, נעם, קודם אני לא מתווכח, אני אומר עובדות מבחינתי. אחד, החניה מלכתחילה, התפעולית, וכל החניות הנדרשות תוכננו בתוך המגרש. אנחנו מבחינתנו, אחרי שתכננו, אם אני אזכיר לכם, החניה התפעולית היתה פה, עם הדחסנית שהיתה פה והחניות תוכננו בתוך תחום המגרש, התבקשנו על ידיכם למקם את החניה בחוץ ומיקמנו את זה בחוץ. אחרי זה נתבקשנו לאשר את זה מול יועץ התנועה שלכם וגם את זה ביצענו וגם את האישור הזה קיבלנו. כך שמבחינתי הדיון הוא סביב החניה התפעולית, הוא סוג של עז שנגררה לתוך הפרויקט ומבחינתי תרצו את החניה בפנים, היא תהיה בפנים. תרצו אותה בחוץ, תהיה בחוץ. מבחינתנו אנחנו נצמדנו להנחיות. זה דבר ראשון. דבר שני בעניין ההקלה של החניה. אין לנו עוד בקשה להקלות. אפשר לראות למעשה טבלת מאזן החניה. רואים את מאזן החניה? זה נמצא בתוך ההרמוניקה שלכם. אנחנו נצמדנו לתקן חניה של 1.5. זאת אומרת 12 יחידות דיון, הנה, בבקשה, 18 דיירים זה תקן של 1.5, בבקשה. יש לנו תקן 1.5 פלוס עוד 300 מטר מסחר, אנחנו מקבלים פה עוד 6 חניות. סך הכל תוכננו בתוך תחום המגרש 27 תאי חניה פלוס שתי חניות נכים. זאת אומרת שגם מבחינת תקן חניה מחמיר אנחנו עומדים בזה. אנחנו רואים להתקדם,

חבר הועדה מר אליאור עמר: למי מה שכתוב לא פלוס שתי חניות נכים אלא מתוכן שתי חניות נכים.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אנחנו מדברים פה, טוב, אני אומר, אם יש פה הסתייגויות, ברשותכם, אנחנו השתדלנו, אנחנו עובדים על הפרויקט הזה מעל שנה וחצי. כמו שאתם יודעים, הפרויקטים שלנו למעשה לא מסתכם בזה, הוא מסתכם בכל המתחם, ברשותכם, כולם רואים את ההדמיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: יופי. כל המתחם שהיזום ניסנו מטפל בו זה לכאורה ממגרש 217 בואך צפונה למגרש 224. אנחנו רואים פה מתחם שלם ומכובד שלמעשה המתחם הזה מהווה 50% מכמות יחידות הדיון הקיימות היום במתחם. יש לנו 200 יחידות דיון ועוד 100 יחידות שמתוכננות על הכביש. למעשה הפרויקט שלנו הוא זה, אתם רואים את הפרויקט? אלה פרויקטים שכבר נמצאים בבניה וקיבלו היתר. התחילו כמובן את היתר הבניה חצי שנה אחרי שהתחלנו את הפרויקט הזה. הם ברוך השם בבניה, אין לנו תלונות. הפרויקט הזה תקוע. אז חשוב לי קודם כל להבהיר את סוגיית החניה. אז אמרנו החניה נמצאת בעורף הבניין. אפשר לראות את זה. הדמיה מאד יפה. אבל החניה לכאורה נמצאת בכל הפרויקטים שאושרו, בעורף הבניין, מתוך רצון באמת גדול להתרחק מהדיירים, לא לפגוע בדיירים, כי אנחנו מבינים שזו בניה רוויה, אנחנו מבינים שיש לנו פה למעשה מגורים צמודי קרקע. השכונה מבחינתנו מאד מאד חשובה. אנחנו לא עוצמים את העין, אנחנו עושים את כל המאמצים שלמעשה הפרויקט הזה ישתלב ככל הניתן עם בניה צמודת קרקע. אפשר לראות למעשה את הרצון שלנו לרדת, ככל הניתן, אתם רואים? שתי קומות בלבד. המקום היחיד שאנחנו מקבלים



מס' דף: 64

שלוש קומות, בשביל לא לפגוע בדיירים שנמצאים פה בשתי קומות, זה למעשה המקום הזה שנמצא מעל המסחר. הרצון שלנו להתפרס הוא אך ורק בשביל, אני אראה לכם את ההדמיה מאחורה. הוא אך ורק בשביל לא לפקוע בדיירים. תראו את החניות, החניות הן המפרידות והמרחיקות אותנו כ-25 מטר מבנייני המגורים שנמצאים בגב הפרויקט. אם אנחנו נסתכל על התקדימים התכנוניים של הבניה הרוויה שלכם בשכונה הזאת, כל הבניה הרוויה צמודה 5 מטרים אל הבניינים הקיימים. אנחנו התרחקנו בין 20-25 מטר מהבניינים בכדי שלא יהיו התנגדויות. אחד, שתיים, מבחינתנו הדירוגים יתבצעו משני הכיוונים. אנחנו רואים דירוגים לכל דירה ודירה, גם מאחורי הפרויקט, אתם רואים? כל דירה קיבלה דירוג אחורי,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: ברשותך, סליחה על ההפרעה, שמי ביסמוט אבי, תראה לנו את ההדמיה בחזית הבניין ואת הדירוג אתה מדבר עליו.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אני אומר עוד פעם,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתה אמרת יש דירוג, סליחה, משני הכיוונים, וגרים פה דיירי הסביונים. תראה לנו את חזית הבניין, שנבין את מה שאתה אומר.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אז אנחנו מראים לכם את חזית הבניין. ואבי, אני אחדש לך שחוקי תכנון ובניה, אם אתה תפתח את התקנון, אז חוקי התכנון והבניה כשמגדירים חזית, הם לא מגדירים חזית קדמית בהכרח, הם מגדירים את חזית הבניין. ולכן קודם כל גם מאחורה וגם מקדימה יש דירוג, אחד. שתיים, לא נעים לי להפתיע אתכם, אבל פרויקט שאישרתם לפני כשנה, לא הקפדתם על נושא הדירוגים. ולכן אם אתם רוצים שנפתח את כל הקלפים, אני אראה לכם את אותו פרויקט,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתה יכול לפתוח הכל.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: בבקשה, אבי, אתה רוצה לראות את הדירוגים אז אני מציג לך.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: תראה לי את הדירוגים מקדימה, בחזית.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: שניה, קודם כל הגדרה, תסתכל בתקנון בסעיף, אם אתה רוצה,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתה אמרת דבר אחד, תקשיב, תקשיב, תן לי לכבד אותך, אני עושה את זה פה בצד, אני לא רוצה להפריע לך בכלל ואני רוצה לכבד אותך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: תודה.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: באותה מידה כשאני אדבר תכבד אותי. אמרת יש, הבניין מדורג משני הכיוונים, ברשותך תראה לנו את החזית, מה הבעיה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אז אני אומר עוד פעם, אני אראה לך את הכל,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: הבנתי, אתה לא רוצה לתת תשובה, אתה יכול להמשיך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אבי, תקשיב, קודם כל אני שתקתי עד עכשיו, אז אין לי בעיה שתשאל ואני אענה. אבל בבקשה, אם אתה רוצה תשובות תן לי גם לענות אותן בקצב שלי, כי שתקתי 20 דקות וחיכיתי כמעט שעה עד שהתחילה הישיבה. אז בבקשה. עכשיו,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אנחנו באותה מידה מחכים גם.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: בסדר. עכשיו, אבי, חשוב לי מאד לומר ואני אומר את זה ואני בן אדם מאד כן. יש לי משרד עם כמעט 20 אדריכלים, ניסיון של כמעט 17 שנה בתחום ואני האחרון שאנסה חלילה לפגוע פה במישהו. אני כמתכנן אעשה הכל שכל מי שיהנה מהפרויקט ומי שסביבו לא



מס' דף: 65

ייפגע. אני עכשיו חוזר לדיון. אם אני מסתכל על הדירוגים אז אנחנו רואים חזית בניין, אוקי? אנחנו רואים לכאורה שהדירות הללו, קודם כל רוכנות על מרפסת. הדירות הללו יש להן דירוג, תסתכל על הדירוג, אתה רואה? אנחנו לכאורה מקבלים דירוג לכיוון הכיכר המרכזית של מרפסות, זה אחד. הנה הדירה הזאת. הדירה השניה מקבלת דירוג פה, אנחנו רואים את הדירה הראשונה. הדירה השניה מקבלת את הדירוג כאן ואת הדירוג כאן. הדירות האלה, 1, ו-2 הן מקבלות את הדירוג שלהן אחורה. אני השתדלתי בכל מאודי לשמור על נושא הדירוג, חד וחלק. אני מגיע עכשיו להקלה השלישית ברשותכם.

חבר הועדה מר אליאור עמר: תראה לנו את הדירוג מהצד השני, אתה לא מראה את הדירוג.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אתה רואה? אליאור?

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, התמונה קפואה, אני לא רואה שום דבר.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: שניה ברשותך. עכשיו אתה רואה, אליאור?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני רואה את התמונה הזאת, אני רוצה לראות מהצד השני.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אה, בסדר.

מקליטה: היועצת המשפטית אומרת: גם אני חשבת על זה שאין דירוג וזה שונה מהוראות התכנית. נעם, האם זו לא סטייה ניכרת, לא תואם את אופייה של הסביבה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כל הפרויקטים האחרים שלו הוא הקפיד על הדירוג לחזית של הרחוב, זאת אומרת לכיוון הפארק. ולפרויקט הזה, להבדיל משאר ההיתרים, זה לא קיים.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אז אני רוצה לומר שזה חד וחלק קיים, כי ראינו את החזיתות בהגדרה, חזיתות המבנה בהגדרה שהתביע רוצה להחמיר, קודם כל היא יודעת לשים סעיפי סטייה ניכרת, בתביע הזאת אין סעיפי סטייה ניכרת ולכן אי אפשר לשייך סטייה ניכרת לנקודה הזאת, דבר ראשון. דבר שני, התביע בסעיף 3.3 מדברת על חזיתות. היא לא אומרת חזיתות קדמיות ואחריות, ראה עובדה פרויקט וקנין שלכאורה יש לו חזיתות אחוריות וקדמיות שבאופן חלקי, חלק מהדירות לא קיבלו דירוגים והפרויקט בבניה. ולכן אני אומר שאי אפשר לדייק עכשיו האם מדובר פה על חזיתות קדמיות או אחוריות. אבל אם אנחנו רוצים להחמיר אז אנחנו רואים לכאורה שדירוג באופן כזה או אחר במרבית הדירות קיים לכיוון החזית, ובשאר הדירות קיים לאחור. ולכן אני לא חושב שאפשר להקפיד על הסוגייה הזאת, וזה בטח ובטח לא סעיף סטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שחר, אני לא דיברתי על סטייה ניכרת, אני רק רוצה להבהיר. אתה ראית שיש תכנית בינוי, נכון? יש נספח בינוי לפרויקט. בנספח הבינוי מראים לאיזה כיוון הדירוג נמצא. בנספח הבינוי רואים בצורה חד משמעית שהדירוג הוא לכביש הראשי, וגם בפרויקט של גיל וקנין מראים לאיזה כיוון הדירוג שלו והוא ביצע את הדירוג שלו בדיוק לפי נספח הבינוי.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אוקי. אז אני רוצה קודם כל לומר שקודם כל נספח בינוי, כמו שאתם יודעים, הוא לא מחייב, בדגש על העובדה שאנחנו רואים תקדימים, זה דבר ראשון. דבר שני,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: היה דיון בנושא הזה, תסלח לי, רק הערה בסוגריים. שהיה דיון בוועדת ערר ויש פסיקה שנספח בינוי, גם אם הוא מוגדר כנספח מנחה, הוא נספח מחייב.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: יופי. ולכן אתה מביא אותי עכשיו לסוגיה הבאה, סוגיית התכנית. אם אנחנו נפתח עכשיו את נספח הבינוי, אני מעלה לכם פה בבקשה, אני הכנתי עבורכם, סרקתי לכם את תשריט המצב המאושר והדגשתי לכם ברשותכם את סוגיית התכנית. אם אנחנו מסתכלים, אתם גם מוזמנים אחרי זה להסתכל ואם תרצו שאני אעלה לכם את התשריט ואת תכנית הבינוי אז אפשר לראות את הסידור של הבתים בתשריט הבינוי, בתשריט מצב מאושר לכאורה ואם כל אחד, איש



מס' דף: 66

מקצוע, בבדיקה פשוטה באוטוקד יעשה בדיקה של שטח התכסית של הבינוי שמופיע בתשריט, ימצא לכאורה שהאדריכל שתכנן את התב"ע מיקם שטח מבנה בשטח של 735 מטר. וכאן אנחנו רואים עוד פעם סתירה בין התקנות לבין מסמכי התב"ע, שזה אומר התשריט של המצב המאושר. אז אנחנו קודם כל רואים שאנחנו מבקשים פה בניין עם תכסית ללא בקשה של זכויות בניה נוספות, אלא מתוך רצון לייצר בניין ארוך.

(משפחת לוי הצטרפה לשיבה)

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אנחנו מבקשים פה מבנה עם תכסית יותר גדולה מהתכסית שהתקנון מנחה, של 600 מטר. אבל אנחנו גם רואים שהתשריט המאושר מציג בניין של 735 מטר. זאת אומרת שהמציאות הזאת, ואנחנו גם יתרה מזאת רואים את התקדים הזה, אותו תקדים של סתירה בין מצב של תשריט שהוא נחשב כנספח תב"ע לבין התקנון שהוא לכאורה נספח תב"ע קובע, אנחנו מוצאים סתירה שראינו שבפרויקט של וקנין באתם לקראתו ואפשרתם 5 חניות בחוץ. ולעומת זאת אנחנו מבקשים חניה אחת פשוטה שגם אותה רצינו למקם בפנים ואתם בסופו של דבר עם החניה הזאת עשיתם בעיות שאנחנו מבקשים חניה אחת, ושם הוא קיבל אישור ל-5 חניות בחוץ. אז אנחנו מבקשים חברים, אם אתם רואים את ההדמיה, אתם רוצים את ההדמיות, אתם תבינו כמה שאנחנו רוצים להתחשב בפרויקט וזה אולי נשמע לכם קצת בקשה מופרזת. אבל חברים, אנחנו רוצים לבנות את השכונה הזאת ולא לפגוע בה. ביקשתם, אבי ביסמוט ביקש שלא נמכור משקאות חריפים, אז זה לא יימכר. אנחנו לא באים לפגוע בשכונה הזאת. באים לעשות פה שכונה טובה. אנחנו נעשה את כל מה שתבקשו. וגם אם אנחנו נבחן בצורה פשוטה את כל הבקשות שהתקבלו בשנתיים האחרונות בשכונה הזאת, בסביונים, כולם קיבלו הקלות בתכסית, כולם. משפחת זכריה, משפחת בן חמו, משפחת מלכה, כולם קיבלו הקלות בתכסית. והקלות נוספות על קווי בניין וכאלה. אז בואו חברים, נעם, אתה מכיר אותי כבר מספיק זמן, אנחנו לא באים לריב, אנחנו רוצים לעשות לכם פה שכונה יפה וטובה. בואו תשחררו אותנו,

(מר שי סיוס הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שחר, אני רוצה לענות לך. אני מכיר אותך והכל בסדר גמור, אני רק רוצה להבהיר לך שהיתה פה החלטה של ישיבת משנה שדיברה על איזה הקלות נותנים ואיזה הקלות לא. דיברו בבתים הפרטיים לתת הקלה מ-110 ולהגדיר מה הנושאים שעומדים. ולגבי המגרשים בבניה הרוויה, בכלל אין הקלות, זה ההחלטות של הוועדה. אתה משווה מלפפונים לעגבניות ולא מלפפונים למלפפונים, זה הכל. אבל בסדר, אתה שמעת, אני מקווה שהבהרת ואנשים הפנימו. ואנשים יצביעו פה, יחליטו, זה נבחרה הציבור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני רוצה שנציג המתנגדים יגיד את דבריו ואז אנחנו נקיים את הדיון הפנימי וכולם יצאו.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: לא, לא, אבל אני רוצה גם כעורך דין לענות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, לפני הדיון הפנימי אני רוצה לשאול שאלות את היזם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסדר גמור.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אני גם רוצה בבקשה ברשותכם, ישיבת זום זה דבר מאד מורכב, אם נכנסו עכשיו דיירים לפגישה, שהם לא שמעו את החצי שעה של הנאום עכשיו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הם יושבים פה בחדר ישיבות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: מעולה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: חברים, מהנדס העיר, מתי אנחנו יכולים לענות על ההתנגדויות?



מס' דף: 67

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בוא נשמע את המתנגדים ואז אתה תוכל להשיב להם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: מצוין, תודה רבה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבי, רשות הדיבור אליך.

נציג השכונה מר אמיר לוי: אני יכול גם להצטרף? גם יש לי מה להגיד בנדון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבי ביסמוט הצטרף לידי, הוא וועד השכונה, נציג המתנגדים.

מקליטה: היועצת המשפטית אומרת: ההקלות לא על חשבון חניות.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: גם לא ביקשנו הקלה בחניה.

נציג השכונה מר אמיר לוי: רק ביקשת להיכנס מהרחוב הראשי פנימה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, תנו למתנגדים להציג ואחרי זה בדיון היא תגיד מה שהיא טוענת.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: קודם כל צהריים טובים לך אדר' שחר. אני שמח מאד שאתה אולי קצת יותר מדייק מבעלי החברה. בשיחה שלי עם בעלי החברה בעצם הוא לא מבקש כלום. עכשיו אתה מציג לי בקשה בנושא חניה תפעולית, הקלה בנושא הדירוג, הקלה בתכסית, שרק שלשום דיברתי עם מנהל החברה, בעל הבית של החברה, אדון ניסנוב, הוא אמר לנו יש לנו בעיה עם החניה וזה רק (נשמע מקוטע) מאשר לי דבר כזה, יש לי חתימה. אז אולי לפני שאתם כל פעם מוציאים לי שפן אחר, אולי תגידו לי פעם אחת ולתמיד, גם הפקידה שלכם, אליס, אמרה, יש לנו אישור חתום על הכל, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר ומההנדסה. אם יש לכם תציגו עכשיו, אם אין לכם, נדע איך להתנהל. זה הדבר הראשון.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אז אני אציג לך עכשיו, אתה רוצה שנעשה פרה, פרה? אוקי.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אני שואל שאלה, אדון ניסנוב אמר, אם אלה בעצם הבקשות שלך נתייחס לבקשות. אז בעצם אתה מבקש שלוש בקשות, לא בקשה אחת לחניה תפעולית. הגדרה של חניה תפעולית לצורך העניין זה פריקה והעמסת משאיות, זה הורדה והעלאת נושאים, נכון? מסכים איתי? יופי. עכשיו אתה מנסה בעצם להגדיל את התכסית של הבניין. בפועל אתה אמור לבנות 600, אתה דורש 150 ובעצם אתה מגיע ל-750. אם זה נכון עד עכשיו הנתונים האלה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: נכון.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אז כמה מטר מרובע אתה הולך לבנות?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: איך?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כמה יש לך זכויות בניה?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: זכויות בניה, אנחנו נצמדנו לזכויות בניה.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כמה תגיד לי במספר, כמה במספר?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: כמה מטרים יש לי?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כן.



מס' דף: 68

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : 1440 פלוס תוספת להגדלת מרחבים מוגנים, שזו מציאות בשטח.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : יופי, זאת אומרת אתה מגיע ל-1505.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : נכון. אז אני מסביר עוד פעם, אבי, כי אם אתה, חבל שלא נפגשת איתי לפני כן, הייתי מסביר לך את הנתונים האלה, כי הם קצת לא רלוונטיים. 1440,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, לא, אני אגיד לך,

נציג השכונה מר אמיר לוי : אין להיפגש לבד, הוא נציג.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : שחר ברשותך, אני אסביר לך משהו אחד שיהיה ברור. ביסמוט אבי הוא דייר ועוד 220 דיירים שמתנגדים, לא איזה חותמת גומי חלילה לבוא ולפגוע ביזם כזה או אחר, ממש לא. גם בפגישה שלי עם אדון ניסנוב, שלא רציתי להיפגש לפני שנתיים, על ידי חבר שלו איציק ביטון, אמר לי אדון ניסנוב בפירוש, אבי, אנחנו רוצים להתחיל את הבניה, אנחנו לא שפץ, לא מתחילים לא בהקלות, לא בבקשות, לא כלום. הוא קיבל מאיתנו ברכת הדרך וסע. סליחה על הביטוי הלא נחמד להגיד לו סע, אבל ברכת הדרך הוא קיבל. הדברים במציאות בפועל משתנים. ברגע שאדוני מגדיל את התכנית זה בא על חשבון דברים אחרים. אדון ניסים גלעם כבודו מונח במקומו ובשיקולים שלו אני ממש לא נכנס. אני לא יועץ תנועה ולא בסמכות של יועץ תנועה. הטענה שאני הבנתי מכם שבעצם הכניסה לרחוב היא בעצם צרה. אתה מסוגל בעצם להגדיל תכנית, נכון? אתה לא מסוגל לפתוח את פתח הכניסה,

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אני אסביר,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : זה הדבר הראשון. עכשיו אני הבנתי מאדון ניסנוב,

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אבי, אחד, אחד.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, אני הבנתי מאדון ניסנוב, ברשותך, שהוא מגיש תביעה נגד מהנדס העיר, כי הוא לא מנצל את כל זכויות הבניה.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אבי, בוא דבר, דבר.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אתה יודע למה אני אומר לך את זה? להראות לך את האמינות שלכם.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : אבי, חס ושלום, ברשותך דבר אחד, אני אענה לך ברשותך בשביל שנסגור את זה, אחרת זה יתארך. קודם כל, בנושא חניה תפעולית אני חוזר ואומר. החניה התפעולית במתכונת של הבניין הנוכחי תוכננה בתוך תחום המגרש. חד וחלק. אתה רוצה שאני אציג לך את התכנית? אני גם אציג לך את התכנית. החניה תוכננה בפנים. היה דיון סביב החניה התפעולית הזאת, ומהסיבה שאנחנו נדרשנו להוציא אותה החוצה והנושא של ההוצאה החוצה עלה לנו בהרבה מאד זמן, ולמה? כי פעם ראשונה יועץ התנועה שלנו היה צריך לתכנן את התכנית של החניה התפעולית בחוץ, זה פעם ראשונה. ופעם שניה היועץ תנועה שלכם, משרד אור מהנדסים, שזה משרד מכוון וגדול. אישר את ההעמדה של החניה הזאת בחוץ, ורק לאחר מכן ברוך השם אושר לנו לשבת בפורום הזה. אז כך שמבחינה מקצועית החניה הזאת מתוכננת בקפידה מקצועית לעילא ולעילא, בסדר? עכשיו אם אפשר, כל הנושא הפוליטי שבינך,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, לא, לא, זה לא פוליטי, סליחה, סליחה,

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו : שניה, אם אני לא אומר כלום,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, אתה לא אמרת כלום.



מס' דף: 69

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, שניה. כל הנושא בינד לבין ניסנוב,
נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : חס וחלילה, חס וחלילה, תעצור,
עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : הוא פחות רלוונטי, אני חושב שבוא נדבר,
נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אז בוא נדבר מה רלוונטי.
עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : בדיוק.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : דרך אגב, לא עם אדון ניסנוב, לא עם אדון וקנין, לא עם אדון שפץ, אין לנו בעיה עם אף אחד. אף אחד לא מעניין אותנו, אף אחד לא מאכיל אותנו ואנחנו לא מאכילים את אף אחד. אנחנו מדברים עניינית. אדון ניסנוב נכנס לתוך גבעת הסביונים כשהוא יודע ששנים גבעת הסביונים נאבקים נגד הקלות, שינוי תב"ע וכל מפגע אחר. הוא ידע את זה מראש. הוא ידע את הכלה שהוא הולך אליך. זה שעכשיו הוא בא, כן נראה לי, לא נראה לי, זו צריכה להיות בעיה שלו. עכשיו תראה את החוצפה שלכם. אתה עושה בעצם דירוג לכיוון הצד השני של הדיירים, אתה בעצם פוגע בפרטיות שלהם. אתה רק שכחת לציין שקומת מסחר היא לא קומה של בית מגורים. קומת מסחר היא כפולה מתוך בעצם דירה רגילה, ועל זה אתה עולה בעוד שתי קומות. ברשותך שירה, אני ביקשתי ממך להעלות תמונות של הדמיה, אני רוצה שתעלי את זה בבקשה.

מקליטה : חברים, יש פה עוד מתנגדים שכנראה הייתי צריכה לצרף אותם. סמי נתנוב.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : מצורפים פה כל שניה עוד אנשים ועוד אנשים. אני חייב לציין כבר עכשיו שחוץ מאבי ביסמוט לא הוגשה התנגדות על ידי אף אחד, וגם אבי ביסמוט עצמו לא הגיש תצהיר כמו שצריך, חתם בשם תושבי סביונים וזה הכל.

נציג השכונה מר אמיר לוי : אני כגובל רוצה לעדכן אותך שאתה אפילו לא פנית לעדכן אותי שאתה מבקש הקלה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : ההקלות מפורסמות ואפשר לעיין בהן.

נציג השכונה מר אמיר לוי : איפה פרסמת? לא שלחת מכתב אפילו, מה אני אמור לרדוף אחריו?

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : ההקלות מפורסמות, לא צריך לשלוח שום מכתב.

נציג השכונה מר אמיר לוי : טוב. אולי היועצת המשפטית תגיד.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : חברים, ברשותכם אני רוצה להציג לכם חברה קבלנית שברגע זה היא בונה. הוא לא ביקש, לא הקלות, לא שינוי תכנית, שום דבר. הוא בנה לפי התב"ע. תראו מה קורה עכשיו לאותו בית קרקע, לאותה וילה. תסתכלו, אני ממחיש לכם את זה מקרוב. תראו איזה אסון, איזה נזק נגרם לאותו דייר. נכון שזו כבר בעיה שלו, הוא קנה מראש, זאת התב"ע. אבל שואל אותך, אדוני,

עו"ד היזם אבי בבג'נוב : אבל מה זה קשור אלינו?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : זה קשור אליך, להמחיש לאותם חברי וועדה לתכנון ובניה שהקבלן הזה עכשיו, וקנין, רענן וקנין בנה את הבניין הזה, ללא ההקלה, ללא כלום, איך הוא נכנס לתוך הפרטיות של אנשים. הגדיל את התכנית, שינה את המרפסות, את החזית, את המדרוג מכיוון הכביש, עשיתם את זה לכיוון הדיירים. אז אני שואל אותך מהן ההשלכות של הדבר הזה.



מס' דף: 70

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: אני רוצה להגיד לך משהו בבקשה, כי אני רואה פה שההתנגדות היא אמוציונלית ואני חייב להגיד שאני לא רוצה להגיד את זה אישית כלפי אף אחד מכם, אבל נראה פה שההתנגדות של השכונה הזאת היא פשוט התנגדות חצופה. אתם כל אחד ואחד מכם קיבל שם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, סליחה, שחר בבקשה לעצור את הוויכוח האישי, עם כל הכבוד, זו ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי ולא איזה שק אגרוף פה, אחד מתאגרף עם השניה. אני מבקשת שהמתנגדים יגידו את ההתנגדויות, אחרי זה יינתן לך הזמן להשיב, תתחילו לנהל דיון ענייני. מה הנימוקים להתנגדויות, למה אתה מתנגד מבחינה תכנונית ואתם תשיבו לוועדה את התשובות שלכם ובזה נגמר הדיון. זה הפך להיות עכשיו כאן איזה מקום אגרוף. זהו, מספיק.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: חברים, אני מצטער, אני רוצה ברשותכם להציג עוד פעם את הטענות שלנו. חניה תפעולית, בכביש ראשי שמוביל לתוך השכונה, אני לא חושב שדייר שמגיע לבית שלו אמור לחכות, להמתין שמשאית תפרוק סחורה או משאית זבל או הורדה והעלאת נוסעים, או שלוש משאיות מחר יעמדו בכביש הראשי הזה. דרך אגב, למי שלא יודע, הכביש הזה מוביל ברגע זה לתכנית עתידית שנמצאת במנהל מקרקעי ישראל, שרוצה להעביר דרך הכביש הזה שכונה עתידית לכיוון מערב. אני לא רוצה להגיד לכם מה ההשלכות של הדבר הזה.

(מר מישל טפירו יצא מהשיבה)

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: דבר שני, לגבי הדירוג. לאורך כל הדרך, מכיוון מזרח, איפה שלא התנגדנו, איפה שבעצם אפילו, כשנושא ההקלות שביקשתם היה נושא הממ"דים ולא היתה לנו שום התנגדות שם, הכל מדורג. אני חושב שהבניין שלכם אמור להיות תואם בעצם את כל מה שמצד מזרח. לא יכול להיות שזה יהיה שונה. אדון אדריכל יקר. הבניין שלך כרגע, שאתם מציגים אותו, ברשותכם, הוא עומד בעצם בחזית הכיכר, בכניסה לגבעת הסביונים. המדרגות שאתה בעצם מציין אותן שם, אתה יודע מה המשמעות של המדרגות האלה? גם מבחינה בטיחותית, גם מבחינת מקומות ישיבה, גם מבחינת מתלה לשטיחים, לכביסה ולכל מה שאתה רוצה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: איזה מדרגות רק?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: תכנונית שלך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: איזה מדרגות רק תסביר.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: בחזית הבניין.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: איזה מדרגות אלה? תסביר לנו רק על איזה מדרגות אתה מדבר.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: המדרגות בחזית הבניין שאתם מציגים אותו.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: של מה?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: המדרגות האלה בחזית הבניין.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: מדרגות לעליה לקומות?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: כן, בעליה לקומות.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו: אוקי.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: זה חזית הרחוב. תחשוב לרגע אחד מה קורה, המדרגות לא מקורות. בזמן גשמים המדרגות האלה יכולות לשמש למתלה כביסה ולכל מה שצריך דבר כזה,



מס' דף: 71

מבחינה תכנונית.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, אתה מהנדס העיר, אתה אדריכל?

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, זה כבר לשיקולים, אני גר בשכונה,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כן, אבל מה זה קשור? אבי, אני אסביר לך, זה הפרויקט הכי יפה שקיבלת בשכונה, כי אני ראיתי את הפרויקט הסמוך. אז בוא, לא רלוונטי, לא להיכנס לי ליופי של הבניין.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, אתה שם,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, הבניין הזה הולך להיות מצופה באבנים הכי יקרות שיש, על מה אתה מדבר בכלל? הבניין הזה הולך להיות הכי מושקע שיכול להיות.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : מבחינתך, סליחה, זה מבחינתך.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אני אדריכל הפרויקט.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : זה מבחינתך וזה בסדר גמור.

עו"ד היזם אבי בבגינב : הדיון צריך להיות רק בהתנגדויות, אבי. הדיון צריך להיות רק בהתנגדות להקלות, זה הכל.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אני אציג את הדברים האלה למהנדס העיר שהוא יצטרך לתת את הדעת וחברי הוועדה את, אבל אני חייב להאיר את עיניהם, גם אם אתה עושה דירות גן, זה נותן להם כניסה מכיוון הכביש הראשי וכניסה מכיוון החניה, אני לא צריך להגיד לך פתח למה אתה נותן להם.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, חבל ברשותכם שאתם נכנסים לפינה התכנונית כי היא לא רלוונטית לוועדה, בטח לא לוועדת התנגדויות, אחד. שתיים, אם אני אצמד, ואני אומר לכם את זה בצורה הכי כנה. אם אני אצמד לבניין של 600 מטר תכסית, אתם תקבלו פה בניין שהוא בן שלוש קומות, מאסיבי, כי יש פה זכויות של 1500 מטר. חשבון פשוט, פשוט, של 600 מטר תכסית. תחלק 1505 מטר ב-600 מטר, אתה תקבל מפלצת של שלוש קומות, של שנות ה-50, מלאה, גוש אחד, לא דומה, מסתירה,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : לא, לא, לא, לא, תשמע, אתה יכול להפחיד את מי שלא מבין.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אני לא מפחיד.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אתה יכול להפחיד את מי שלא מבין עניין. ברגע שאתה העלית את התכסית, אתה עלית באותה מידה למעלה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : ממש לא.

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : תקשיב, ברגע שהגדלת את התכסית אתה עלית גם למעלה באותו גובה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אבי, אתה טועה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מציע, תקשיב, אדריכל, אני מציע לתת לאבי לסיים ואחרי זה נמשיך בדיון, למה זה ייקח לנו שעות ככה.



מס' דף: 72

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: אתם צריכים להבין דבר אחד, שהדירות האלה ללא מחסנים. המסחר והמגורים מגיע להם גם חניה. בטח אנשים שיבואו למסחר לא יצטרכו לחנות בכיכר ולא יצטרכו לחנות על המדרכות. וזה יבוא על חשבון, הגדלת תכסית זה יבוא על חשבון החניות. ואם אתה בדירות גן לא תיתן להם גם את המסחר, הם יעשו את המחסנים שלהם גם בחוץ וזה חזית השכונה. ולזה אתה גם אמור להתייחס מבחינה תכנונית. עם כל הכבוד, אני לא יודע איפה אתה גר, ואני רוצה להאמין שאתה בחרת לגור בסביבה נקייה ויפה וכמו שצריך. אז אני לא שונה ממך. ואם אתם קוראים לעצמכם באמת אנשים הגונים וישרים והכל, תמיד תדייקו בדברים שלכם. ואל תגידו לי שאתם רוצים לתבוע את ראש העיר ומהנדס העיר כי אין לכם זכויות בניה כי חסר לכם אם אתה באמת רוצה לעשות מדורג ולחשוב באמת על אנשים, תעשו אותה לכיוון מזרח, לא לפגוע באנשים שגובלים שם מאחורנית. איפה חניות למסחר? אם אתה נותן פתרון לחניה תפעולית, אין בעיה, איפה הבעיה? אתה יודע שמגרש 220, מבחינת הגודל שלו, 2.726 דונם הוא תואם למגרש 219. מה אתה תגיד לי מחר על מגרש 219, יש לי בעיה, יש לי חניה, אני חייב להגדיל את התכסית. אם אני מתחיל איתך ככה לאן אתה רוצה להגיע איתנו? חברה, שאדון ניסנוב המכובד, מה שהוא אמר, אני לא מתכוון לפגוע בגבעת הסביונים, אני רוצה להיצמד לתב"ע ולהתחיל את הבניה שלי, שיעשה את זה עכשיו. לא עכשיו, סליחה, מתנצל, שיעשה את זה בקצב שלו. זה שהוא מושך את הזמן וזה שהוא מפסיד זה לא בעיה שלנו, אנחנו הדיירים לא רוצים לפגוע באף אחד. חברי הוועדה, היועצת המשפטית, מהנדס העיר, כל מי שמחובר. אתם יודעים טוב מאד, במשך תשע שנים, גם היום אנחנו יודעים מה רלוונטי לוועדה מחוזית, (לא שומעים, לא ניתן לתמלל) הרי כל הרעיון לא בעצם בא להיטיב איתנו כמה לנו יהיה טוב, בוא נהיה פיירים. זה בסדר, ניסנוב הוא קבלן, הוא רוצה להרוויח כסף, זה בסדר, זו לא עבירה. שלא יעשה את זה על חשבון דיירים שגובלים, שלא יעשה את זה על חשבון קרקעות שהולכים לבנות שם ואנחנו הולכים להיפגע. אתה יודע מה אני עכשיו שואל אותך? אולי בדירות תיקח ממש, המרפסת שלך שגובלת לדירות שם. חברה, מבחינה תכנונית זה לא נראה טוב, המדרגות האלה זה פתח, פתח לסגירה אחר כך באסכורית וכל זה, כי זה חשוף לגשמים, זה סכנה מבחינה בטיחותית. כל אחד שירצה לעשן את הסיגריה במקום לעשן אותה בבית ישב לי על המדרגות, זה יהיה מתלה כביסה. יש לי חששות מזה ואני לא חושב שאתה רוצה לתת גינה שזה יהיה על חשבון הגינה שמגיע לך. חברה, לסיכום, באמת. אנחנו לא (לא שומעים, לא ניתן לתמלל) אף אחד חלילה, אנחנו מאחלים לכולם הכי טוב. אנחנו נפגעים מזה, אנחנו ב-2009 רכשנו את המגרש הזה ואנחנו רוצים כבר שתסיימו. אנחנו מתעכבים בגללכם, הפיתוח לא מתקיים בגללכם, כי זה מותנה בגלל הבניה שלכם. אם אדון ניסנוב ידע את זה, הוא ידע מראש מה ההשלכות של הבקשה של ההקלות וכל זה, חבל מאד. אני אמרתי לו גם בשיחה אישית שלי איתו, אדון ניסנוב, אל תפסיד כסף, אני מאחל לך בהצלחה, תתחיל את הבניה. אבל אתם יזמים, אתם רוצים להרוויח כסף, וזה בסדר, זה בסדר גמור, זה לא פשע. אבל אם זה יפגע בנו, בדיירים, למה? זה הכל. אני מאחל לכם שיהיה לכם בהצלחה, חברי הוועדה תחשבו טוב, טוב, תראו את התכנית, את הדרישה שלהם, זה לא מדורג, זה לא תואם את שאר הבניינים, אין לו חניות למסחר. דרך אגב, המסחר הזה אמור לשרת 500 בתי אב. עכשיו אתם תחשבו רגע אחד עם כלי רכב מה קורה.

(מר מישל טפירו חזר לשיבה)

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: חייבים לדאוג לחניות, חייבים לדאוג לבניין שבאמת יהיה מדורג בהתאם לשאר הדברים. חניה תפעולית על כביש ראשי אני לא חושב שצריך. תודה רבה לכם, שיהיה לכם רק בהצלחה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יכול להיות שעדיף שהיזמים ישיבו לדברים שהושמעו כאן, ואז אולי חלק מהשאלות שבכוונתי ובכוונת אחרים לשאול ייענו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אליאור, הם אומרים שאין צורך, תתקדם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש שאלות ליזם או למתנגדים, זהו.

עו"ד היזם אבי בבגינב: אני רוצה להשיב, אני מבקש להשיב. אני רוצה להשיב להתנגדויות.



יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, ששיב.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: שלום לכולם ונעים מאד. שמי אבי בבג'נוב, אני עורך הדין של הפרויקט הזה, אבי בבג'נוב, משרד הרטבי בורנשטיין בסון. אנחנו מייצגים את בעל המגרש, רכשנו את המגרש הזה לפני שנתיים בערך ולצערנו היתרי הבניה האחרים יצאו וזה אנחנו הגענו רק עכשיו לדיון ובעזרת השם נקווה שנעבור אותו. למרות שההתנגדויות כאן נשמעו מאד מאד אמוציונליות, אני חייב להגיד שמסקירה קצרה וזריזה שעשינו של הבקשות להיתר וההקלות שאושרו בסביבה, ההקלות שלנו הן מאד מאד מאד מזעריות, שוליות, לא משמעותיות ורק מיטביות עם המתנגדים. כי אם המתנגדים היו מבקשים להתייעץ עם אדריכל מטעמם ולראות איזה בניין מכוער ולא יפה היה אפשר לעשות פה בלי הקלות, ואז לא יכלו בכלל להתנגד, הם היו נפגעים הרבה יותר. כמו שהאדריכל שלנו אמר קודם, המגרשים הפרטיים קיבלו הקלות משמעותיות, חלקם קיבלו הקלות של 30, 40 ו-50% בתכסית מעבר למה שהתב"ע מאפשרת. היא מאפשרת 110 מטר, קיבלו 150, 160,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה מדבר על הוילות, כן?

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: הכל ממוסמך רבותי, הכל מודפס פה אצלי מול העיניים והכל כתוב. אפשר להציג הכל אחר כך. אחרי כל ההקלות שקיבלו כאן בעלי הקוטג'ים והבתים הפרטיים, הם צמודים אחד לשני, הרבה, הרבה, הרבה יותר צמוד מאשר אנחנו קרובים למגרשים השכנים ביותר. לכן אישור ההקלה בתכסיות בצורה כזאת גורפת לבעלי הבתים בסביבה ולנו, הקלה כזאת מינורית לא לאשר אותה זה בהחלט אפליה, לא לעניין וגם פוגעת תכנונית בהם עצמם, במתנגדים וכלכלית פוגעת בנו ביזמים, כי התכנון הכי טוב, הכי יעיל לכולם באמת זה התכנון הזה. אם ייקחו אדריכל ויבינו מה אפשר היה לעשות פה, היו מבינים שהתכנון הזה הוא הכי טוב.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הכי טוב למי?

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: רבותי, אני מבקש, באמת אחרי כל שתי מילים היה לי מה להגיד ובאמת התאפקתי כדי להגיב בצורה רציפה. התכנון הנוכחי טוב לכולם רבותי, לטובת כולם, במיוחד לטובת הבתים הפרטיים, למה? מי שמכיר את הרחוב, אתם חיים שם, אתם מכירים, הרחוב הזה הוא בעליה. אני אתמול הלכתי, ביקרתי שם במשך שעה, הבניין שלנו, גם אחרי שייבנה, אנחנו לא בונים שלוש קומות מלאות, מה שהתב"ע מאפשר לנו, אנחנו בונים קומה אחרונה חלקית, כי הזכויות נוצלו למטה. לא מבקשים הקלות בשטחים, לא מבקשים הקלות בקומות, מה שיזמים בדרך כלל עושים. אנחנו רחוקים 25 מטר מהבית הצמוד שאתמול הלכתי והסתכלתי, משני הבתים הצמודים למגרש שלנו, וגם שני הבתים הצמודים, בכלל החזית שלהם לא פונה אלינו אלא פונה לצדדים. אלינו המרחק הוא 25 מטר, ההקלה בתכסית לא פוגעת בכלל באף אחד מהתושבים, רק מטיבה. למה מטיבה? כי אנחנו לא ממלאים את הקומה השלישית בצורה מלאה, אנחנו מממשים את זכויות הבניה בקומות התחתונות ומבקשים את ההקלה הקטנה הזאת, יוצר בניין מאד יפה. עכשיו, לעניין ההתנגדות שלא קיבלו את ההקלות. ההקלות מפורסמות, מי שרשאי יכול לעיין ולקרוא אותן ולהגיש את ההתנגדות שלו. עכשיו חייב לציין עוד משהו חשוב. כשמחשבים את תכסית הבניה בנספח הבניה, תכסית הבניה מגיעה ל-735 מטר. מהסיבה הזאת אישרתם חלק מההקלות בבתים האחרים, כי יש סתירה לפעמים במסמכי התכנית. במקרה שלנו התקנון קובע 600, הנספח בינוי קובע 735. אם סוכמים את התכסית. זה עובדות, מה שאני אומר הכל אפשר לבדוק, אני לא ממציא. 735 מטר זה בתשריט. יש סתירה בין התקנון לתשריט, ההקלה היא בין 2%, אם זה 750 שאנחנו מבקשים לעומת 735, לבין 20% אם הולכים לפי ה-600 מטר שבתקנון. בכל מקרה אני שב ומדגיש עוד פעם שלהרבה בתים בשכונה אישורו הקלות בתכסית הרבה יותר משמעותיות, שבאמת פגעו בשכנים ליד כי התקרבו אחד לשני. אנחנו רחוקים מרחק גדול מאד, אפשר לבנות עוד בניין בינינו לבין הבתים שלי, ואני ממש לא מצליח להבין את ההתנגדות. את שום נימוק הגיוני. ואני אומר פה, רבותי, עזבו את האמוציות בצד, לא צריך לקפוץ ולהתנגד כשרואים הקלה. לפעמים הקלה היא לטובת השכנים מסיב. תחשבו שעכשיו היזם,

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט: לא במקרה שלך. סליחה, לא במקרה שלך.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אל תגיב. סליחה, אנחנו רוצים לעבור לשאלות.



מס' דף: 74

נציג שכונת הסביונים מר אבי ביסמוט : אתה חוזר בעצם על האדריכל.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אנחנו רוצים לעבור לשאלות של חברי מליאה, למתנגדים או לזים, אם לא, דיון פנימי.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב : אני רוצה לסיים בבקשה, שתי דקות. כשמסרבים לתת הקלה צריך לנמק אותה. אז המתנגד מגיש,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אנחנו עוד לא סירבנו. עוד לא היה דיון, רגע.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב : אבל תנו לי רגע לסיים. אני רוצה לסיים. אני לא אומר שסירבתם, אני אומר כשמתנגד מתנגד להקלה צריך לנמק אותה ואם מקבלים את ההתנגדות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה מתבלבל עורך דין, אל תגיד לוועדה. הקלה היא לא חלק מהוראות התכנית, אל תטעה את חברי הועדה.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב : אני לא מטעה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, אל תיכנס לדבריי, שניה. אל תטעה את חברי הועדה. מי שמבקש הקלה צריך לשכנע את הועדה למה צריך במקרה הזה לסטות מהוראות התכנית. הקלה היא לא חלק מהוראות התכנית ולכן אתה צריך לשכנע. אנחנו לא חייבים לתת לך הקלה, תבנה בהתאם להוראות התכנית. הועדה לא צריכה לנמק למה היא דוחה את ההקלה. היא לא חייבת לתת לך את ההקלה, אתה צריך לשכנע למה לתת לך הקלה. ממש לא.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אני שוב חוזרת, חברי מליאה, יש לכם שאלות? בבר, רצית לדבר, קדימה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : תני לאליאור.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בבר, אתה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני פונה לאדריכל ואני פונה גם לזים. כשקניתם את המגרשים, שזה עבר כבר מספר ידניים, ידעתם שלא יהיה שינוי. אנשים קנו במיטב כספם, בחורים צעירים, היום לא ניתן לאף אחד בקריית מלאכי לבנות חריגות ולא שינויים ולא גובה. מה שמוקצה לכם זה מה שתבנו. ולכן אני באמת פונה, חבל על הזמן, תתחילו לבנות לפי התכנית שהמהנדס מאשר לכם, זה מה שיהיה בקריית מלאכי.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב : אני יכול לענות?

מקליטה : תן להם לעשות את זה בצורה מרוכזת ואחר כך תשיב לכולם.

חבר הועדה מר אליאור עמר : שלום לכולם. ככה, קודם כל לגבי מה שהאדריכל של הפרויקט הציג בתחילת הדברים, הוא הציג כאילו יש 27 חניות ושתי חניות נכים. לפי מה שראיתי שכתוב בתכנית זה 27 חניות, מתוכן שתי חניות נכים. כלומר 25 חניות רגילות ועוד שתי חניות נכים. אז או שמה שכתוב במסמך שהוצג לא נכון, או שהדברים שנאמרו לא נכונים.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אליאור, מה שאמרת זה נכון. זה 27 חניות שמתוכן שתי חניות נכים.

חבר הועדה מר אליאור עמר : 100%. מה הרחוב של הכביש גישה בעצם לחניה?



מס' דף: 75

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אתה נכנס איתי פה לתכנון, בשמחה רבה, אם התכנית תהיה מולי אני אגיד לך. 6 מטרים.

חבר הועדה מר אליאור עמר : 6 מטרים זה הכביש בלבד, נכון? לא כולל החניות עצמן?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כמובן, אליאור יש פה שני יועצים שבחנו את התכנית הזאת. אחד הוא יועץ מטעמנו, יועץ תנועה מוסמך. שני, אור מהנדסים שזה יועץ תנועה מטעמכם, שניהם אישרו את התכנית.

חבר הועדה מר אליאור עמר : עכשיו, בהדמיה שהצגת נראה שיש ככה קצת שטחים ירוקים בפרויקט, עצים וכאלה. זה באמת ככה או שזה רק לצורכי הדמיה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : ההדמיה והתכנית כמעט, כמעט זהות, אבל בעניין הצמחים זה מאד מאד קרוב למציאות, כן, בהחלט. ולכן, דרך אגב, אם אנחנו היינו מייצרים מסחר בקומת הקרקע בלבד, ללא מגורים, הייתם מקבלים פה רק שטחים מרוצפים ואפורים. אחת הסיבות שלי כמתכנן להתחבר ככל הניתן לשכונה, שזו שכונת וילות, זה לייצר דירות גן באופן מקסימלי. כי מן המציאות שדירות גן בדרך כלל משקיעות בגינות, בצמחיה ובירוק.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אוקי. עכשיו תגיד, אתה הזכרת את הנושא של אי מכירת אלכוהול בחנויות המסחר שיהיו שם. איך אתה יכול לקבוע, אולי אני שואל גם את היועמ"שית שלנו, האם יש בכלל אפשרות לקבוע איזה סוגי חנויות יהיו שם, כלומר שלא תהיה מכירת אלכוהול? זה נראה לי קצת פגיעה בחופש העיסוק, או שאני טועה? אתה יכול לקבוע שלא תהיה שם מכירה של אלכוהול בחנויות במסחר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ממש לא. מסחר זה מסחר, אין הוראה תכנונית כזאת.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אז על סמך מה נאמר הדבר הזה שאפשר, שחשוב לדיירים שלא תהיה מכירה של אלכוהול וזה מה שאתם תעשו? זה בלתי אפשרי, זה לא ישים משפטית, זה לא נראה לי הגיוני.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : האמרה הזאת היא נטו לבוא ולומר חברים אנחנו בצד שלכם, זה לא רלוונטי עכשיו התביעה המשפטית. התב"ע לא יכולה לכפות עלינו איזה מוצר. אם היה מוגדר שם חנויות,

חבר הועדה מר אליאור עמר : בדיוק זה מה שאני אומר, ולכן למה להגיד את זה, להתחייב על זה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אמרתי את זה כי באחת ההתנגדויות של אבי ביסמוט דיברו על המשקאות החריפים. אז כשאנחנו דיברנו איתם,

חבר הועדה מר אליאור עמר : אין בעיה, אבל אתה לא יכול להתחייב לו שלא יהיה שם.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : חד וחלק אני לא יכול להתחייב, כל עוד אני המוכר, אבל אם אני לא מוכר שם אז תבדקו משפטית אם אפשר לאכוף ולכסות את מר אבי ביסמוט.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אוקי. עכשיו תאמר לי עוד דבר, אדוני, כמה דירות יש לכם בבניה ובניתם בעבר, החברה שלכם? הערכה גסה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : מאות.

חבר הועדה מר אליאור עמר : מאות. יש איזה שהוא פרויקט שבנית מדרגות חיצוניות שאינן מקורות?



מס' דף: 76

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כמובן.

חבר הועדה מר אליאור עמר : איפה?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : דרך אגב, גם אני כאדריכל עשיתי הרבה כאלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר : איפה ומתי אם אפשר לשאול?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : פרויקט שעכשיו מקבל טופס 4 באלומה ירוקה, פרויקט שבשיא הבניה בשלב של גמרים בישוב נריה, אלומה ירוקה בירושלים,

חבר הועדה מר אליאור עמר : רגע, רגע, אתה מדבר על בניה רוויה או על בניה של קוטג'ים?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : בניה רוויה. אני מתכנן גם למועצה אזורית שפיר שאתם מכירים, יש ישוב שלם, הרחבה שלמה שאנחנו עושים שם. ושם זה כבר טופס 4, בתים יפיפיים.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אבל במקומות כאלה בדרך כלל זה לא בניה רוויה.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אנחנו גם במרכז שפירא עושים, הנה, עו"ד יפת מרימה את גבותיה, כי במקרה ההורים שלה מכרו להורים שלי, אבל זה לא רלוונטי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למי ההורים שלי מכרו?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כן, אני שחר בן חמו מאבן שמואל לשעבר. בכל מקרה, במרכז שפירא, גם שם אנחנו עשינו בניה רוויה וזה ישוב קהילתי, כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אוקי. אתה הזכרת את הנושא של המעטפת של הפרויקט, בעצם החיפוי של הפרויקט. אתה יכול להגיד לי ממה הוא מורכב, מאיזה אבנים ובאיזה אחוזים, האם יש חלק, שלכט לצורך העניין, קרמיקה או לא משנה, אבן שיש?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : אתה מדבר על הפרויקט שלנו?

חבר הועדה מר אליאור עמר : כן. כן.

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : הפרויקט שלנו, שילוב של אבן ושליכט בהתאם לתב"ע.

חבר הועדה מר אליאור עמר : מה האחוז?

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : לא התארגנתי עכשיו, אבל אנחנו מדברים פה על חלק מכובד של אבן.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אוקי. 100%. אלו השאלות מבחינתי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אמיר, מה אתה רוצה לומר?

נציג השכונה מר אמיר לוי : בוקר טוב לכל הנוכחים. לגבי הנושא של החניה התפעולית, ברגע שאדון אדריכל,

עורך הבקשה אדרי' שחר בן חמו : כן, אני מקשיב.

נציג השכונה מר אמיר לוי : שלום שחר. הגיעה יותר ממשאית אחת והיא תעמוד, איך אנחנו כתושבי השכונה נוכל להיכנס לבתים שלנו כשאתה בעצם מבקש לצאת החוצה מהחניה?



מס' דף: 77

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: ראשית כל, מיקום החניה, כמו שאמרנו, לא חוסם אף חניה, הוא ממוקם על הרחוב. וכמו שאמרנו, החניה נמצאת על תחום של חניה שנמצאת כבר לאורך הדרך. ודבר אחר, היה מאד מאד חשוב גם לשני המתכננים, גם מתכנן התנועה שלנו וגם אור מהנדסים למקם את החניה בצורה זאת שלא תפגע בנוסעים. ואני פותח וסוגר סוגריים, כי יש גם אפשרות תכנונית בתנועה להגדיר שעות פריקה וטעינה. זאת אומרת אנחנו יודעים הרי שבמסחר הרבה פעמים מגיעים בשעות בוקר מאד מוקדמות, כך שזה גם יכול לאפשר לתושבים לא להיפגע מהדבר הזה בצורה מובהקת.

נציג השכונה מר אמיר לוי: זו שאלה ראשונה. שאלה נוספת, למה בחרת לדרג כלפי הכביש, פחות מתחבר כרגע למזרח מערב, ולא לכיווננו הגובלים? ובמקום לעלות מולנו קיר בטון אלא לקחת את זה הפוך?

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: אז אני אומר, אז הדירוג שלי הוא קודם כל לשני הצדדים. אני חושב שכדאי שתסתכל שוב על ההדמיה, זה יעזור לך. הדירוג הוא בעיקר לכיוון העורף ולא לכיוון,

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: מה שביקשת בדיוק.

עורך הבקשה אדר' שחר בן חמו: נכון. מה שביקשת עכשיו, הדירוג הוא דווקא אחורה ולא קדימה. אבל בכל מקרה הוא לשני הצדדים. חשוב לציין, ברשותכם עוד דבר, אבי העלה מקודם תמונה של הפרויקט של וקנין. אנחנו מאד מאד התאמצנו דווקא להתרחק מהבניינים הקיימים על ידי אותן מיסעה וחניה. במקרה הזה של בינוי בסמוך הוא לא קיים אצלנו אלא הפוך. אני ראיתי גם אתמול את הפרויקט של אבי וקנין, הוא ניצל את קו הבניין עד הסוף, זאת אומרת התחבר לבתים עד 5 מטרים מהמגרשים הסמוכים. לנו יש בין 20 ל-25 מטר מרחב. זה מאד מאד חשוב.

נציג השכונה מר אמיר לוי: יש לי עוד משהו רק להגיד לעורך הדין שלך, יכול להיות שבעירייה נעשו טעויות שהקלו עם התושבים ולא נצמדו לתב"ע. אבל זה לא אומר שאם פעם עשינו עבירה אז נמשיך לעשות אותה לכל החיים. אפשר לעצור ולהמשיך ולתקן מעכשיו קדימה. זה לא אומר שאם נתנו בעבר הקלות, אני אחד מאלה שלא נתנו לו הקלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם אמיר לוי, אתה לא צריך להגן על הוועדה ואל תגיד שהוועדה עשתה עבירות. כי לתת הקלה זה לא עבירה.

נציג השכונה מר אמיר לוי: לא אמרתי שעשו עבירה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תעשה לי טובה, אל תגן עלינו. אמרת עבירה, השתמשת במינוח עבירה.

נציג השכונה מר אמיר לוי: סליחה, אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא עשינו עבירה.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: אני מבקש להשיב, רבותי, כי קודם נקטעתי באמצע ואני רוצה להשיב למה שנאמר כאן. אפשר? לא שומעים אותך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היא רוצה לסיים תוך שתי דקות כי יש לנו עוד נושאים על הפרק.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: שתי דקות ואני מסיים. רבותי, לסיכום יש לנו כאן שלוש הקלות. הקלה ראשונה זה בחניה התפעולית שאנחנו תכננו את החניה בתוך המגרש. הצוות המקצועי שלכם ביקש להוציא אותה החוצה, אני אישית לא כעורך דין ולא כמי שמתעסק בתכנון, נכנס לחניה התפעולית הזאת כשהיא בחוץ, היא עדיפה מאשר שהיא תצא ותיכנס על המדרכה לתוך המגרש כמה פעמים ביום, והיא גם תהיה צמודה, רבותי, אם החניה התפעולית תהיה בתוך המגרש, כמו שתכננו בהתחלה, היא תהיה צמודה ממש לבית הגובל. ולכן מה שהצוות המקצועי שלכם רצה שהחניה התפעולית תצא



מס' דף: 78

החוצה זה דווקא טוב לכולם, לבית הצמוד זה טוב, לתושבים זה טוב, כי לא חוסמים את המדרכה ולא חוסמים את הנתבי וזה רק מיטיב את המצב. זה לעניין החניה התפעולית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר רגע לענות לך על זה? אם הבניין הזה, המגרש הזה לא היה לו מסחר, אז לא היתה מתבקשת חניה תפעולית. חניה תפעולית היא אך ורק כשיש מסחר, היא לצורך פריקה של סחורה לחנויות. לכן כל הרלוונטיות שאתה מנסה להפנות את הזרקור לנושא האשפה לא רלוונטי.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: לא אמרתי אשפה, אני לא אמרתי אף פעם אשפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה אמרת שניסים גלעם ביקש, שניסים גלעם שאחראי על האשפה ביקש שהחניה של האשפה תהיה בחוץ.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: אני אמרתי הצוות, רבותי, אני לא אמרתי את זה. תסתכלו אחורה, אני אמרתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בוא תגיד מה אמרת.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: אז אני מבקש להגיד. אני אמרתי, האדריכל קודם אמר את זה, אבל אתם תיקנתם אותו. מה שאני אמרתי זה שהצוות המקצועי שלכם ביקש שהחניה התפעולית תהיה בחוץ, זה הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני עונה לך מי זה הצוות המקצועי. שהאדריכל אמר זה ניסים גלעם שהוא אחראי על פינני האשפה ומה שהוא ביקש זה שרכב האשפה לא ייכנס פנימה, זה כל מה שהוא אמר. זה רלוונטי לחניה תפעולית.

היזם מר ברוך ניסנוב: אתה וניסים וגלעם היינו ביחד בישיבה, שאתה גם הסכמת שם.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, מי זה? מי מדבר עכשיו?

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: זה עכשיו היזם, ניסנוב.

היזם מר ברוך ניסנוב: מדבר היזם ניסנוב, שלום לכולם. אני מעיר הערה, נעם, אתה היית בישיבה ואני הייתי בישיבה וניסים גלעם וניסים מנהל העבודה שלי. היינו בישיבה כולנו ביחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

היזם מר ברוך ניסנוב: ניסים ביקש את המקום שם ואתה אישרת, היינו בישיבה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לגבי איסוף האשפה, לגבי איסוף האשפה. אני אומר עוד פעם ועוד פעם ועוד פעם, מה לא ברור לך?

היזם מר ברוך ניסנוב: ברור, נעם. אנחנו תכננו את זה בתוך המגרש, לא מחוץ למגרש. נקודה, תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין קשר בין חניה תפעולית לפינני אשפה, מה לא ברור?

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: רבותי, אז אני רוצה להמשיך,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: חברים, אנחנו נכנסים לדיון הפנימי.

עו"ד היזם אבי בבגי'נוב: לא, לא, אני חייב לסיים.



מס' דף: 79

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז חצי דקה, קדימה.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: בבקשה, דקה. רבותי, אנחנו תכננו את החניה התפעולית בפנים, יצאה החוצה, לא משנה אם אישרו את זה מאצלכם או לא אישרו, אנחנו מבקשים לאשר את ההקלה הזאת, היא טובה לכולם מבחינה תכנונית כדי שהיא לא תהיה צמודה לבית השכן, לא יצטרכו לעלות ולרדת מהמדרכה כל הזמן, זה עדיף גם מבחינה בטיחותית, לדעתנו לפחות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בסדר גמור, תודה רבה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני מציע לאפשר לעורך הדין לסיים את דבריו כדי שלא יבואו אלינו בטענות אחרי זה. בואו ניתן לו עוד שתי דקות ושינסה לסיים בשתי דקות האלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בבקשה, משפט אחרון.

עו"ד היזם אבי בבג'נוב: לגבי הדירוג, כמו שאמר האדריכל, הדירוג כן נעשה בעורף, שזה דווקא מקל עם התושבים ולא יוצר חומה מאחורי הבניין. והמטרה הכי חשובה, רבותי, של הדירוג, זה כמו שהתב"ע קובעת, חזיתות המבנים תהיה מדורגות היוצרות מרפסות לא מקורות. המטרה של הדירוג זה ליצור מרפסות לא מקורות ויצרנו את זה. אנחנו חושבים גם שהתכנון הזה הוא הכי טוב מבחינה תכנונית עם הדירוג שנעשה. משפט אחרון לעניין התכנית, כמו שאמרנו פה, ההקלה בתכנית שאנחנו מבקשים היא מינורית מאד, אנחנו רחוקים 25 מטר מהבתים השכנים, האחרים, מה שהתכוונתי קודם לגבי החובה של הוועדה לנמק, אני אומר, הוועדה לא חייבת לנמק כשהיא מסרבת, אבל כשהוועדה נותנת הקלה בתכנית במגרשים אחרים ולנו לא, אז קמה חובת נימוק. ולטעמנו, שמגרשים הרבה יותר קטנים נתנו הקלה בתכנית מאד, מאד משמעותית, לא יכול להיות שלנו לא יתנו הקלה כל כך מינורית במגרש כזה גדול.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: תודה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: בסדר גמור, תודה רבה, עוברים לדיון פנימי.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אליאור, אני חושבת שמי שצריך להתחיל זה נעם, שנעם יעשה סדר וגם נשמע בכלל מה העמדה שנעם מתכנן כמהנדס העיר לתכנית.

חבר הועדה מר אליאור עמר: צודקת, 100%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אדבר על הדברים בקצרה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: עידית לא הבנתי, מה זה מה את אומרת על הטענה שלפי התשריט התכנית גדולה יותר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא טוען שכאילו יש סתירה במסמכי התכנית לגבי התכנית. הוא טען טענה שיש סתירה, שלפי התקנות של התכנית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, זה נכון? אני לא מכיר כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, תעשו סדר. אני מציעה שלפני השאלה שלי, קודם כל שנעם יגיד מה דעתו על התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אגיד את כל מה שיש לי להגיד על התכנית ונמשיך.



מס' דף: 80

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני גם הייתי רוצה להבין האם הבקשה להגדלת תכסית משפיעה, אני לא מתרגשת מהטענה שלו על אפליה, כי היתה לנו החלטה עקרונית לתת הקלה למגורים, היא לא השפיעה על תקן החניה. לא הפחתנו מהחניה. השאלה פה אם הבקשה להגדלת תכסית, מעבר להשפעה התכנונית אולי על הדירוג, השאלה אם היא גם משפיעה על מקום החניה, שבגלל זה מוציאים את החניה התפעולית החוצה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל וודאי, זאת אומרת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תתייחס להכל.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שלום לכולם. אני רוצה רק להציג קודם כל את עמיתתי החדשה בצוות התכנון באיגוד ערים, את נרדית אסלנוב. אנחנו כמובן בישיבה הראשונה נעשה הכרות מסודרת. אבל לעצם הדיון חשוב לנו להוסיף שנדרש כאן התייחסות של איגוד ערים לבקשה להיתר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עמיתתך, אתה יכול להציג אותה שוב בבקשה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נרדית אסלנוב. היא מתכננת סביבתית באיגוד ערים ואחד מאיתנו יהיה הנציג בישיבות הוועדה הבאות. כמובן אני אומר, הצגה מסודרת יותר תהיה בישיבה הקרובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נעים מאד.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: נעים מאד.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: יש לנו כמובן כמה וכמה היבטים שקשורים בפרויקט הזה של עירוב שימושים, אבל אני לא אלאה את הוועדה בפרטים כאן. אנחנו מבקשים רק להוסיף את איגוד ערים לגיליון הדרישות, כל ההיבטים של אקוסטיקה, תאורה, פסולת, חניה תפעולית, יש לנו בהחלט מה לומר שם. ואנחנו נתייחס לכל ההיבטים האלה, נבחן אותם בשלב הבקשה להיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה. טוב, אני אגיד כמה דברים לגבי הפרויקט הזה. אני אומר דברים בכלל. קודם כל בנספח הבינוי יש סימון מאד מדויק וחד משמעי לנושא כיוון הדירוג והכיוון הוא לכיוון הפארק. לא לתוך השכונה אלא מחוץ לשכונה. שאר הבניינים שהיזם הזה הגיש וקיבל בהם היתרים, הוא בהחלט עשה את הדירוג בכיוון הזה. משום מה פה הוא חרג בכיוון הדירוג, הוא טוען שזה לא משנה לאיזה חזית, אבל לנו זה כן משנה. הדירוג הזה שהוא עשה לתוך השכונה מייצר מרפסות לתוך השכונה ובהחלט פוגע בפרטיות, כי אנשים ישבו בתוך המרפסת שלהם ויצפו לתוך הבתים הפרטיים. אז לשיטתם זה דבר שאכן פוגע בפרטיות. מה גם שאני חושב שהמרפסות האלה, שיפנו אל הפארק, יהיה בהן ערך הרבה יותר גבוה מאשר לצפות לתוך הבתים. לנושא התכסית, אכן ישבנו עם ניסים גלעם ומתוך דאגה לנושא האשפה החלטנו שרכב האשפה לא ייכנס לתוך השכונה, הוא יאסוף את האשפה מבחוץ כדי לא ליצור בעיות של תמרון ונזק, לא לבניין ולפיתוח שלו, ולא לרכב עצמו בכניסה ויציאה מתוך הפרויקט. אבל בהחלט צריך לתת את הדעת וזה התקן שמדבר על חניה תפעולית שאמורה לשרת את המסחר מבחינת פריקה וטעינה של סחורה, והיא חייבת על פי חוק להיות בתוך המגרש. ולכן אם בן אדם מבקש שהחניה התפעולית תהיה מבחוץ, הוא צריך להסביר למה הוא מבקש ככה ולהראות שאכן הוא לא מצליח לעשות את זה בפנים, מה שאני לא נוכחתי פה. יש חצרות, אני כבר לא מדבר על הגדלת התכסית שכמובן משפיעה על זה, בנוסף להגדלת התכסית יש חצרות לדירות הגן, שפונות גם לחזית הקדמית, זאת אומרת אל הרחוב, וגם אל החזית האחורית. בהקשר לזה אני אציין שהחצרות האחוריות, הוא נתן יציאה לחצר האחורית. אלי הגיעו תושבים שבאו לברר לגבי הדירות האלה וטענו שהשיקול של הקבלן מפנה את תשומת ליבם שניתן יהיה לפצל את הדירות האלה ולהשכיר חלק מהיחידה הזאת, ובגלל זה תהיה להם חצר אחורית עם כניסה לבניין. אני לא פסלתי את הקבלן על הנושא הזה, אני אתפוס אותו, אם וכאשר יהיה פיצול. אבל שתדעו שככה הוא מציג את הדברים. תקן החניה למסחר, בישיבה שהיתה כאן בקדנציה הקודמת של



מס' דף: 81

ראש העיר, הוחלט על ידי וועדת המשנה שבעיר קריית מלאכי אנחנו ניקח את התקן המחמיר של החניה, זאת אומרת על כל 25 מטר מרובע של מסחר, תהיה חניה ולא על כל 50 מטר, שזה התקן המקל, כמו שהקבלן עשה. עוד פעם, אם הוא יבטל את החצרות האחוריות שמהוות פתח להשכרה ויקטין את התכנית למידה הנדרשת, וודאי שהוא יוכל להוסיף חניות לטובת המסחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, סליחה רגע, אני רוצה לשאול. האם אתה רואה חשש לפיצול יחידות דיור בפרויקט הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר שהיו אצלי דיירים שהקבלן הציע להם לרכוש דירה, גם בפרויקטים דרך אגב שהוא בונה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, תעצור שניה, אחרי זה תגיד. אני שואלת אם בפרויקט הזה, אם אתה רואה חשש, בתכנון הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי, בתכנון הזה. אני עונה, אני יכול לשים אם אתם רוצים את התכנית ואני אראה לכם בדיוק מה הוא עשה.

מקליטה: רחלי רבינוביץ' כותבת: איגוד ערים יועבר בשלב בקרת התקן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני אראה לכם מה הוא עשה. אני לוקח כאן דוגמא ליחידת דיור. יחידת הדיור הזאת, תשימו לב, זאת יחידת דיור פה במרכז. אני מגדיל את המקום שלה. יש לה חצר, גינה מקדימה וגינה מאחורה. זאת אומרת אנשים שנכנסים, נכנסים כאן במבואה, לא עולים במדרגות האלה שעולים לקומה שניה, המדרגות הפתוחות האלה, נכנסים לדירה וכו'. עכשיו הוא נתן כאן מאחור גינה עם יציאה לחניה לבקשתו, ואנחנו גם אישרנו דברים כאלה, למרות שלא אהבתי את הרעיון. אבל הוא אומר, אין מצב שבן אדם יחנה כאן, יצטרך לצאת לרחוב, יעשה את כל הסיבוב ויכנס לדירה שלו, ולכן ידעתי שגם אם אני אעצור את פתיחת הפתח לחצר הזאת, בסופו של דבר אנשים יפתחו. ואז מתוך חדר שינה, איך יוצאים? לא כמו מסלון שיוצאים מוטרניה, אלא מתוך חדר שינה פה שאתם רואים אותו, הוא עשה כאן דלת ובן אדם בעצם בא, נכנס, מחר הוא יבוא, יסגור כאן,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל נעם, אנחנו לא רואים כלום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, גם אני לא ראיתי כלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, אני אעשה שיתוף. מהתחלה, אתם רואים עכשיו את התכנית, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הירוק זה החצרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לוקח את הדירה האמצעית כדוגמא. פה זה הרחוב, צד ימין של המסך, ומאחורה אתם רואים את החניה של הבניין. מה שהוא עשה, הוא עשה כניסה לדירה מהרחוב, נכנסים, בשטח האפור הזה, נכנסים לדירה, פינת אוכל, סלון, מטבח וכו', חדר שינה הורים. ויש יציאה מהסלון לגינה הזאת כאן. אבל בנוסף לזה הוא הוסיף לדירה הזאת גינה חיצונית. עכשיו הגינה החיצונית, מה שהוא עשה, הוא אמר אני הרי לא אתן לאנשים לחנות פה בחניון, לצאת את כל החניה הזאת וילכו במדרכה, את כל הסיבוב, כדי להיכנס הביתה. אני רוצה לאפשר כניסה אחורית. ואז הוא יצר פה כניסה, אתם רואים פה שלוש מדרגות שבעצם הוא יורד בהן לתוך הגינה. כאן הוא עשה, בתוך חדר השינה הזה דלת, נכנסים לכאן ואז הוא נכנס הביתה לתוך הבית שלו ויש לו גם דלת אחורית. הגיעו אלי אנשים בפרויקט אחרים שלו שאמרו לי במפורש שהוא אמר להם חבר'ה, תראו, עשיתי לכם פה דלת, אפשר יהיה לעשות פיצול של הדירות, תוכלי להשכיר את זה וכו' וכו'. אז אני כאן מפנה לתשומת ליבכם את הנקודה הזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, מה זה אני מפנה? בסוף, אם אתה רואה פה חשד לפיצול זה



מס' דף: 82

אחד מהשיקולים לדחות את התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל ברגע שבן אדם עשה לעצמו גינה אחורית, אני חייב לאפשר לו לצאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ממתני נכנסים לגינה אחורית מחדר שינה? אף פעם לא שמעתי על דבר כזה. אתם מכירים דירות כאלה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: יש מתוך פרזודור או משהו כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חדר שינה, דלת לגינה אחורית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא ימנע את הפיצול, זה לא משנה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה נשמע לי ממש מטורף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מזכירה שיש לנו ניסיון רע מאד עם הקבלן הזה, עם הפרויקט שלו, שגם אחרי שהמלצנו,

חבר הועדה מר אליאור עמר: זהו, שרציתי לשאול האם אנחנו רשאים להתחשב בעובדה הזאת שהפרויקט שלו במרכז העיר שעד היום לדעתי לא הוסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אם אתה רואה חשד לפיצול, אתה יכול לא לאשר. וגם אתה יכול להתחשב בהיסטוריה שלו, ברור. החשד שלך הוא לא מופרך. אגב, אנחנו עד היום בבעיה עם הפרויקט שלו, שתדעו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היו אצלי, סליחה שאני קוטע,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי שהוא קיבל טופס 4 הוא עשה פיצול שוב פעם. יש שם מלחמה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היו אצלי תושבים שבאו ושאלו, מכיוון שהם מכירים את ההיסטוריה שלו, ואמרו לי במפורש שהוא בא והפנה את תשומת ליבם שהם יוכלו לפצל את זה, הם יוכלו לשים, לקחת את ההורים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בפרויקט הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במגרשים אחרים שאישרנו לו כבר היתר בניה, שהוא כבר מכר שם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עם יציאה לחצר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שאישרנו יציאה לחצר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן. בפרויקט הזה שלו, במגרשים אחרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא חלק מההקלה, אליאור, זה לא משהו שמבוקש מהקלה. זה נעם בתכנית בדק ולא פסל את הדבר הזה, הוא ראה בזה דבר לגיטימי, הוא לא חשב שיש פה עבירה.



מס' דף: 83

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואז אנשים באו ואמרו לי שהוא אמר להם שזה בשביל לפצל. ברגע שהיתה לו גינה מאחורנית שהוא מקצה אותה לבן אדם, הייתי חייב לתת לו אפשרות איך שהוא לצאת לגינה הזאת. זה לא משנה אם זה ויטרינה של סלון או איך שהוא אחרת, זה מה שיהיה. וגם אם לא תהיה לו יציאה לחצר, אנחנו מכירים את ההיסטוריה פה בכל קריית מלאכי. אנשים פותחים דלת נוספת מהבית לחצר בכל מיני טענות, של נכים וכו'. אני מראה כאן לתשומת ליבכם, אני מעלה את הדברים,

חבר הועדה מר אליאור עמר: אנחנו יכולים כוועדה לקבוע שדבר כזה לא יקרה להבא? כי זה נראה לי ממש לא תקין מבחינת common sense.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שאפשר לבוא ולהגיד לבן אדם שאנחנו לא מאשרים חצר לדירת גן משני כיוונים, גם מאחורה וגם מקדימה, לסגור שתהיה חניה רגילה או גינה ציבורית של הבניין כולו, שאין לו דבר כזה,

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, אני מדבר על הנושא שהכניסה היחידה לחצר היא מחדר השינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, אם לא תהיה חצר אז לא נאפשר לו כניסה, הוא לא יצטרך לעשות כניסה. אני אבל רוצה, אני העליתי את הנושא הזה, לא רק מהטעם של החשד לפיצול, אלא אני אומר שתסתכלו על שתי הדירות האלה שאני מסמן אותן עכשיו עם העכבר, אפשר היה לעשות פה חניות והחניות האלה היו מאפשרות, חייבים הפרדה בין חניות למגורים לחניות למסחר. אז הוא עשה פה מחסום. היינו יכולים להזיז את המחסום קצת יותר הלאה, כי החניות של המגורים היו בהמשך יותר, ואז היה יותר מקום חניה למסחר. בסדר? וגם לחניה התפעולית שלו. אני אומר, בלי קשר רק לתכנית שהוא מבקש בהקלה. עכשיו דבר נוסף שאני אומר לכם, תסתכלו על הדירות האלה שאני ביקשתי ממנו, ויש לנו איתו על זה ויכוח במגרש אחר שהוא מבקש עליו היתר. אנחנו פה החלטנו שכל יחידת דיור שעושים בעיר, יהיה לה 3 מטר מרובע, מינימום 3 מטר מרובע של מחסן. אין פה אף דירה שיש לה מחסן. שום מחסן עגלות לבניין משותף, לא מחסן כללי, לא שום דבר. לבקשתי לשים את זה הוא אמר לי אין לי מספיק מטראזים, אני רוצה למקסם את הדירות האלה. זאת אומרת שדירה תהיה דירה של 5 חדרים או 4 חדרים ולא דירות קטנות יותר לטובת המחסן. אני מפנה את זה לתשומת ליבכם, זה בעיני משהו מאד חשוב. כי אחר כך אנחנו נצטרך לבוא, וזה קורה לי במקומות אחרים שאנשים באים ושמים מחסנים יבילים כאלה, שבונים אותם מכל מיני פאנלים מבודדים וכו', ושמים אותם בחצרות או במרפסות שלהם וככה העיר נראית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, סליחה רגע, התכנית הזאת הגיעה לדיון בוועדה על הקלות. עכשיו, כל מה שאתה מדבר עכשיו לא קשור להקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יודע, אבל אני מעלה את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אלא אם כן תקשור אותו להקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני קשרתי אותו להקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך הוא קשור להקלות?

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, למה זה מגיע לוועדה אם הוא לא עומד בתנאים מקדמיים, למשל הנושא של מחסן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי הוא הגיש את התכנית הזאת לפני שאנחנו באנו וקיבלנו את ההחלטה הזאת לנושא המחסנים. ולכן לא יכולנו לבוא ולדרוש את זה, כי הוא לא קיבל את ההנחיה הזאת בהתחלה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, אז הנושא של המחסנים לא רלוונטי לנו?



מס' דף: 84

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה לא רלוונטי? עדיין תכנונית נעם יכול להגיד,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני בא ואומר לכם, אתם צריכים להצביע, חבר'ה, אנחנו עכשיו מחליטים על אישור הפרויקט הזה. אישור הפרויקט הזה הוא לא רק לנושא ההקלות, הוא בכלל, ואני מעלה לכם את כל הבעיות, את כל הדברים הבעייתיים מבחינתי.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : 100%.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ונושא המחסנים האלה שהעליתי אותו זה בעקבות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, סליחה, זה לא נכון מה שאתה אומר, קצת הטעית את הוועדה, לא שחש וחלילה אני אומרת שאתה עושה את זה בכוונה. אני רוצה לדייק, זה לא נכון שהתכנית הוגשה לפני החלטת הוועדה. בדף מידע התכנוני נרשם, ככה אתה אמרת לי כשהתייעצת איתי על זה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא על הפרויקט הזה, על פרויקט אחר ששם אנחנו כן עוצרים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, לא, אבל הפרויקט הזה, בדף מידע תכנוני נרשם לו שהוא צריך מחסן?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : לא, לא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אה, אוקי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שדיברנו זה על מגרש אחר שלו, בלי מסחר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הבנתי, מה שדיברת איתי בטלפון זה לא על זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא על זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז למה הזכרת את המחסנים אם זה לא חלק מהמידע התכנוני?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי אני מדבר על כל התכנית. אם עכשיו התכנית הזאת תידחה אז מן הסתם אפשר יהיה לדרוש ממנו מחסנים.
- חבר הועדה מר שמעון חזן : אבל אם בדף מידע אין לו מחסנים, למה צריך לכפות עליו את זה עכשיו?
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כי עכשיו אם הוא יגיש תכנית מתוקנת, הדף מידע כבר יפוג תוקף.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן : למה, כי יבוא הדייר וישים לך את האופניים בתוך, בקומה. אז מה תעשה, עכשיו כל דייר ישים את האופניים שלו בקומה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שמעון, בדיון שהיינו בוועדה,
- חבר הועדה מר נדב ויצמן : המטרה היא לפתור בעיות עתידיות. ואם הבן אדם מוציא תכנית שלא מקובלת, או בונה שלוש קומות, למרות שמוותר לו, הוא מגיש תכנית לבנות שלוש קומות אבל אין מעליות, אתה רואה מישהי מבוגרת, את אמא שלך שתהיה בריאה, שאתה תקנה שם, סתם דוגמא, ואמא שלך באה, רוצה לבוא אליך, עולה שלוש קומות במדרגות? זה נשמע לך הגיוני? זה נשמע לך



מס' דף: 85

הגיוני שאתה תעלה את הסלים והקניות במדרגות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כשהן פתוחות והגשם מרטיב אותן ואפשר להחליק?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כל התכנון של הבניין הזה, שמעון, משהו פה לא בסדר, זה כמו שנות ה-90, לב הקריה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, זה מצד אחד. מצד שני, כמו שאנחנו בשום פנים ואופן לא מוכנים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נדב, בלב הקריה המדרגות מקורות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא חושב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: המדרגות מאיפה שהחניה הן לא מקורות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המדרגות בתוך הבניין, אבל לא משנה. גם המדרגות למסחרי מקורות.

חבר הועדה מר שמעון חזן: נדב, כמו שאנחנו נצמדים לתב"ע, נכון? הרי זה המוטו שלנו בגבעת הסביונים. נצמדים לתב"ע, לא מאשרים,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל זה שנצמדים לתב"ע לסבך את הדיירים שקונים שם, זה לא הוגן.

חבר הועדה מר שמעון חזן: לא קשור לשום דבר, אבל אתה גם לא יכול, עכשיו כאילו רק בתכנון הנכון, אם הוא יקבל דף מידע שצריך מחסנים, ואני מבין את ההחלטה שקיבלנו, היא רלוונטית מאד, סבבה, מעכשיו וצפונה יהיו מחסנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמעון, חשוב לי להגיד לך שדווקא ההחלטה של הוועדה המקומית להכניס את נושא המחסנים להנחיות המרחביות כדי שיהיה בתוך דף המידע היא החלטה קצת בעייתית. וועדת ערר אמרה שבשלב התכנון מוסמך מהנדס הוועדה לדרוש מחסנים, ולא חובה שזה יהיה בדף המידע התכנוני. דווקא בתכנון, זאת אומרת זאת הערה שיכולה לבוא גם עכשיו, ויותר מקומה אפילו עכשיו. אנחנו רצינו כאילו שהיזם ידע מראש, אבל זה המקום עכשיו לדון בזה. עכשיו תבינו, אדריכל שלא עושה פיצול, אדריכל שלא רוצה לעשות פיצול, יכול להיות שהיה עושה גם מחסן. אבל הוא, אם יש פה חשש לפיצול, כל מה שמעניין אותו זה חדרי מגורים, לא מעניין אותו מחסנים. תשימו לב, יש פה שני צדדים של חלוקה של דירות. לכל צד של דירה יש פה גינה, אין מחסנים, זה הולך להיות slums. אם יש פה באמת חשש לפיצול זה slums.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתם צריכים להבין, שמעון והחברים, אנחנו גרים שם. החזית של הבניין ממש, ממש על הכיכר, ממש על הכיכר. וזה הפנים של השכונה שלנו. אתה יודע, בכנות, כמה ראש העיר הוביל את המלחמה שלא יהיו שם שינויים, שלא יהיה הגדלות תכסית, סירבנו הרי, סירבנו בעבר להמון קבלנים. אז מה קרה פתאום, למה שנאשר לו, מה נשתנה?

חבר הועדה מר שמעון חזן: אמרתי חס ושלום, ברור שלא נאשר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, אני חושב איתך בקול רם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: הוא ייצמד לתב"ע וברור שלא נאשר. לא אישרנו לאף אחד,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, הוא לא ייצמד לתב"ע, הוא יבנה בניין שראוי שיבנה גם בשנת 2020.



מס' דף: 86

הוא לא רק ייצמד לתב"ע, אחי, הוא יבנה בניין שראוי לגור בו, הוא יבנה בניין שאם בכל קומה צריך להיות מחסן, הוא צריך שהיום אנחנו מחליטים שכל אחד יבנה מחסן, אז גם הוא צריך לבנות. מה לעשות? בסוף הוא ירוויח מזה, השם שלו יהיה טוב, אתה יודע למה? כי יהיה לו בניין ראוי למגורים.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : אני יכול גם להתייחס למשהו?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: תן לי לשקול. טוב, יוסי, דבר.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : אני רוצה להעיר שתי הערות, שלוש הערות קצרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אגיד לכם משהו בינתיים, אני לא סיימתי את הדברים שלי. לנושא המדרגות הפתוחות. אני אומר שאין ספק שמבחינה אדריכלית, אני אראה לכם פה את ההדמיה שלו שהוא עשה, אם זה נמצא אצלי על המסך. אתם רואים את ההדמיה? המדרגות האלה אני חייב להגיד כאדריכל שיש בהן משהו נחמד.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אנחנו לא רואים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : רואים?

חבר הועדה מר אליאור עמר : עכשיו כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מראה לכם את המדרגות האלה ואני אומר שיש משהו מאד נחמד, זה פחות גושני, כמו שהוא אמר, יש פה משהו שמקל על הבניין וכו'. אבל בתרבות חיים שלנו, לפחות שאני נוכחתי בקריית מלאכי, דבר כזה לא יחזיק מעמד. משפחה שצריכה לעלות במדרגות ואין לה מעלית, והמדרגות האלה חשופות לגשם ולשמש ולעלות לקומה שלישית בשמש, זה לא דבר פשוט ובטח שלא בגשם. אני ראיתי פה פרויקטים שאפילו היה פתח בקיר לאוויר שייכנס לחדר מדרגות. ואם תסתכלו מה שקורה שם היום, יש שם פרספקס שכבר לא שקוף, אלא נראה גועל נפש, שפשוט מסתיר את הזה. תלכו לבן גוריון שם, תלכו לחב"ד, לשכונות האלה. אני נכנסתי בלא מעט, בטח עכשיו כשחילקתי מזון לאנשים המבוגרים, נתקלתי בדברים האלה. פשוט סוגרים את הדברים האלה. אז תחשבו עכשיו מה יקרה שיבוא הבניין ויחפשו איזה אלמנט זול כי יש להם משכנתא וכו', לבוא לסגור את זה, גם יעברו על החוק, כי פתאום זה ייחשב בשטחים, וגם איך חזית הבניין תיראה. לכן לדעתי באופי הבינוי בקריית מלאכי לצערי הרב זה לא מתאים. אז גם אם האדריכל אומר שהוא עשה את זה בכל מיני שכונות וזה מאד יפה וכו', הוא לא בחן את זה כממד הזמן, כי הוא מדבר על פרויקטים שנמצאים עכשיו בבנייה. אני, מה שנוכחתי בקריית מלאכי, זה לא יחזיק מעמד ואנחנו נצטרך לבוא ולפרק את זה והם יבואו בטענות לראש העיר, איך אתה מצפה שנעלה ברגל במדרגות לדירות שלנו, שכל המדרגות רטובות ואפשר להחליק וכו', ואני אצטרך לעשות לזה תב"ע ואחרי זה לממן את זה וכל מיני דברים. למה להגיע למקומות האלה? אז נכון, אמרנו, והקבלן כשהוא רכש את המגרש הזה ידע שיש לו זכויות מסוימות ויש לו תכנית מסוימת ואין הקלות בפרויקטים האלה. אני מצפה שיבוא ויעשה דברים, גם אם זה אומר פחות דירה, גם אם זה אומר דירות יותר קטנות, לא משנה מה. שהדברים האלה יהיו כמו שצריך ואפשר יהיה ליהנות ולגור שם בצורה נעימה. ולא שבן אדם שיקנה את הדירה אחרי זה יבוא אלי כמו שבאים אלי היום דיירים, מכל מיני פרויקטים חדשים, ואין להם מחסן, ואז הם באים ועושים איזה טלאי שם ובאים אלינו בטענות איך אנחנו אישרנו לקבלן לבנות בלי מחסנים לדירות. לא רוצה להגיע לדברים האלה, אני אומר לכם דוגרי. אנחנו היום יותר חכמים, בואו נתנה את זה מלכתחילה, זו דעתי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : יוסי, רצית להגיד משהו?

חבר הועדה מר יוסי סולימני : כן. אני רוצה לומר, ברשותכם, כמה משפטים. אחד, קודם כל למען הסדר הטוב אני חושב שכדי למנוע מצבים שבהם יבוא יזם ויגיד ישבתי איתך נעם והסכמנו ונעם יגיד זה היה רק לגבי דבר מסוים והיזם יהיה לו נוח לייחס את זה לדברים אחרים שנוחים לו, אז אני רוצה לבקש, אפילו כהנחיה, למהנדס העיר, שבכל פגישה שיש עם יזמים פשוט לתעד את הפגישות האלה. זה סך הכל לכתוב כמה משפטים ולצרף את זה לתיק.



מס' דף: 87

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר גמור.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : לתיק הבניה, כדי למנוע מצבים שבהם אחר כך יש חילוקי דעות. כי אני בסך הכל בהחלט מאמץ את הגרסה של נעם בידיים, באמת אני סומך עליו בעיניים עצומות. אני חושב שלמען הסדר הטוב, כדי למנוע מצבים מביכים בעתיד, פשוט לעשות את זה באופן קבוע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה צודק. דרך אגב, לא הוא מכחיש ישבנו עם ניסים גלעם ולא הוא מכחיש שדיברנו על האשפה ולא אני מכחיש שהיתה את הפגישה הזאת וישבנו עם ניסים גלעם ודיברנו על ההשפעה. אבל הוא הקיש שאם אתה מוציא את רכב האשפה לא מתוך הבניין, כן, אז זה לא פוטר אותך מחניה תפעולית, זה לא קשור. ואנחנו אמרנו כבר את הדבר הזה. ואני חוזר ואומר. וגם אני אומר שאמרנו לו שאין הקלות ולא צוין שזה הקלה. ויותר מזה, אני לא מאשר הקלות. אף אחד לא יכול לבוא לשבת איתי בישיבה ולסגור איתי שאני אאשר לו הקלה. אני לא מצביע על ההקלה בכלל אפילו, אז איך אני יכול להבטיח דבר כזה? לכן בכל כיוון שלא תסתכל על זה, הדברים האלה שהוא אומר, שבוה שישבנו על נושא האשפה, רלוונטי לגבי ההקלה הזאת של החניה התפעולית.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : בסדר גמור. אני אמרתי, שוב, אני בהחלט שם את שתי ידיי על הגרסה שלך. אבל בכל זאת אני אומר, כדי למנוע אי הבנות בעתיד, פשוט מאד לתעד את זה כדי שיהיה ברור שיש סיכום ישיבה. אגב, אחר הצהריים יש לנו פגישה עוד פעם עם הקבלן של היזם של ה-101.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : 13:00 אגב, אנחנו לא נספיק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, זה לא אחר הצהריים, זה עוד שעה. ואנחנו לא נספיק לשבת עליה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : נספיק ועוד איך נספיק, גם אם זה יהיה ב-12:00 בלילה.

חבר הועדה מר אליאור עמר : מותר לשבת עם יזמים? לא ידעתי. הייתי בטוח שעידית נתנה הנחיה שזה אסור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, זה על ההיתר, זה לא לפני, תכנית שאושרה. זה לא על יזם שבא לפני pre-ruling או משהו כזה. יש לו טענות כלפי זה שלא מקבל היתר או כן מקבל היתר וזה אין בעיה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : זה על דברים שקרו, לא על דברים שיקרו. בכל אופן, מה שאני אומר, שוב, גם פה בטח הוא יבוא יגיד כן, אבל ישבנו ואמרנו וסיכמנו. פשוט מאד, להתחיל לתעד את הדברים האלה בצורה מסודרת, אני חושב שזה דבר שהוא יכול להיות טוב לכל הצדדים. אמרתי שוב, לגבי מחסנים, אם עדיין השלב שבו אנחנו נמצאים הוא שלב שבו אנחנו עדיין יכולים להתנות את נושא המחסנים באופן שלכל דירה או משהו בדומה יהיה מחסן, אנחנו יודעים כמה הדבר הזה נדרש היום, כמה הוא חשוב, שיהיה בכל דירה איזה שהוא מחסן. והדבר האחרון שאני רוצה להתייחס אליו זה הנושא של הדירוג. פה אני חייב להודות שזה בבחינת אוי לי מיצרי ואוי לי מיוצרי. כי אם אתה עושה את הדירוג כשהחלק האחורי של הבניין הוא כלפי הבתים שנבנו בשכונת הסביונים, בלתי הקרקע, אז אתה באמת חוסם להם את האוויר ויש בעיה עם זה, כמו הצילום ששלח שם הנציג, אבי ביסמוט. אבל מצד שני הדירוג לצד השני אומר שזה מה שיראו מהכביש הראשי. עכשיו אנחנו יודעים שבדרך כלל הניסיון מראה שהחלק האחורי של הדירה בדרך כלל, כל חבלי הכביסה, וכל המנועים של המזגנים וכל ה-slums של הבית, אנשים שמים אותו בצד האחורי. וגם על זה צריך לחשוב, שלא יהיה מצב שאנשים עוברים בכביש הראשי בשכונת הסביונים, מימין להם יהיה פארק יפיפה, מפותח, שבקצה שלו מגרשי כדורסל והגדה של נחל האלה שתפותח והנחל שיעבור שם ויהיה מאד מאד יפה. ומצד שמאל, הצד של הבתים, אנחנו נראה שם איזה שהוא slums. ולכן צריך לתת את הדעת על זה, אני מודה שאני לא מגובש בתוך עצמי, אבל דבר אחד בטוח, חשוב שתהיה פה אחידות. והעניין של



מס' דף: 88

דירוג פעם לפה ופעם לשם, קצת מטריד אותי. אבל שוב, אין לי עמדה בעניין הזה, אני גם חושב שחשוב גם שדיירי השכונה שהיו פה ודיברו וגם יש פה באמות כמה אנשים מתוך הוועדה שגרים בשכונה והם מכירים את הלכי הרוח לא פחות, חשוב שנשמע גם אותם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפי דעתי אם יש לעוד מישהו להגיד שיגיד ואם לא אז נעבור לשלב ההצבעה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בואו נלך להצבעה, נו, מספיק. חברים, אני התייעצתי עם הדיירים בחודש האחרון ועם נעם, לגבי התכניות האלה, כי אני לא מומחה כמו נעם, אז הוא הסביר לי. אני רואה הרבה ליקויים בבניין הזה. עזוב שתקדימים אנחנו לא מעוניינים, הקבלן הזה, חברת הבניה הזאת אמורה לבנות עוד כמה בניינים בשכונה. וכל מה שנחליט עכשיו יכול להוות תקדים לבניינים האחרים. ברור לכם שככל שנאשר, ככה יגדל התיאבון בבניינים האחרים, זה ייצור תקדים ואם אנחנו נעשה תקדים עכשיו אז אנחנו נעשה גם פעם הבאה תקדים על משהו אחר. ואין לנו רצון לעשות את זה. עכשיו, אין לי ספק שהקבלן הזה הוא איש עסקים והוא צריך להרוויח כסף ובעזרת השם שירוויח. הוא גם מרוויח, אני מאמין, גם בלי השינויים. אי לכך אני מציע לא לאשר לו את ההקלות וגם לחייב אותו בדברים אחרים שהוא הגיש. אנחנו, כנבחר ציבור, כחברי מועצה, אנחנו מחויבים לתת את דעתנו בפרויקטים חדשים. זאת אומרת שהפרויקטים האלה, לדוגמא, אני אתן לכם דוגמא, בשנות 2000-2010 אישרנו פה בקריית מלאכי ממ"דים קומתיים. זאת אומרת אם ב-00:40 לפנות בוקר יש אזעקה, אז כולם יוצאים למסדרון ונכנסים לממ"ד. בשנות 2020 זה לא הגיוני שזה יקרה. אז כמו שהייתי דורש מהקבלן הזה לעשות ממ"ד בכל בית, אז אני אומר לכם, ואתם יודעים את זה, כל אחד ואחד מכם שחייב היום מחסן לכל בית. זה שהוא הרוויח בגלל שההוראה הזאת יצאה חודש לפני או חודש אחרי, עידית עכשיו חיזקה את דבריי ואמרה שאפשר לחייב אותו גם אם זה לא הזמן. אני אומר לכם, תפקידנו לעשות טוב לדיירים. נכון שאין לנו חס וחלילה שום דבר נגד הקבלן ושיצלח ושיבנה פה. אבל לפי מה שטוב לדיירים. ואם אנחנו יודעים ואנחנו לא רוצים את כל האופניים במסדרון ואת כל משחקי הילדים במסדרון וכל מיני יודעים ואנחנו לא רוצים את כל האופניים צריכים להכריח אותו ולהסביר לו שזה הרצון שלנו שיהיה מחסן לכל בית. ואנחנו צריכים להסביר לו שמדרגות פתוחות בשנות 2020 זה לא מקובל. ואנחנו צריכים להגיד לו שנדב ויצמן קונה אצלו בקומה שלישית דירה ואמא שלי בת 73, שתהיה בריאה, עד 120, רוצה לבוא לבקר אותי, לא יכול להיות שאני אתן לה לעלות 20, 30, 40 מדרגות, זה לא הגיוני. זה לא הגיוני שאני חוזר מקניות מרמי לוי וזה ואני צריך להרים את הקניות, אני אעלה כל פעם 40 מדרגות, זה לא הגיוני, זה לא הגיוני. בגלל זה אני אומר לכם, אני מכבד אותו, אבל אנחנו תפקידנו לדאוג לדיירים, וטובת הדיירים שיהיו מעליות, טובת הדיירים שיהיו מחסנים. וגם אם זה בא על חשבון דירה או שתיים, הוא דואג לעצמו, אנחנו נדאג לדיירים. הוא היה מוכן, על חשבון חניות ועל חשבון דברים אחרים להגדיל לדירות 5 חדרים, כדי שהוא יוכל להרוויח יותר, לגיטימי. ולגיטימי מצידנו להגיד לו סליחה, אין בעיה שיהיו דירות 5 חדרים, אבל גם יהיו מחסנים וגם יהיו מעליות וגם יהיה מדורג לכיוון הכביש הראשי, שזו התכנית בעצם. וגם הבניינים הקודמים שהוא בונה, שהוא קיבל עליהם היתר, המדורג פונה לכביש ולא פונה לדיירים. אז אני מאמין שכל אחד ואחד מכם, אם הייתם, לא הייתם רוצים לקנות דירה בתכנית הזאת. לא הייתם רוצים ללכת לקנות דירה שם כדי שלא תעלו במדרגות, כדי שההורים שלכם לא יעלו במדרגות. ואי לכך אני מציע את ההקלות לסרב אליהן, וגם לבקש מנעם שיוציא לו מכתב מסודר שבתכנית הבאה שהוא עושה, שיהיו שם גם מחסנים וגם מספיק חניות וגם לא לפגוע מבחינה תפעולית, לשים לנו באמצע הכיכר משאיות ואז אני אכנס לשכונה, אני אצטרך להיתקע בפקקים. חבריה, אתם צריכים להבין, היום אנחנו 220 דיירים, אבל עם כל הבניה שתהיה אנחנו, כמה תוספת של דיירים בכל הבניינים שייבנו בשכונה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עוד 400 בערך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עוד 350 יחידות. כבר היום אני אומר לכם, כבר היום יש לנו פקקים בבקרים, כבר היום. תארו לכם עוד 350 בתים שזה שתי מכוניות בכל בית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, בכל שכונת גבעת הסביונים, עם הרוויה מגיעים ל-400 יחידות דיר, זה הכל.



מס' דף: 89

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: סליחה, אני התבלבלתי. היום כמה יש לנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היום יש שם בסביבות 250.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי, עוד 150 יחידות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם בונים את כל הבניינים האלה אז כן, זה יהיה עוד 150.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז לפי מה שנעם אומר, סליחה, אני חוזר בי, שזה יוכפל. נכון? ברגע שייבנו כל הבניינים זה יוכפל. זאת אומרת הפקקים שהיום הם יוכפלו. וגם אולי יהיה חיבור, אולי, נקווה שלא, יהיה חיבור לנוף הכפר, אז בכלל. אז חברה, אני תפקידי לדאוג לדיירים, ואני אומר לכם, הבניין הזה לא ראוי לשנת 2020 לפי דעתי. נכון שזה חוקי, זכותו לא לבנות מעלית, זכותו גם לבנות ממ"ד באמצע ולא לכל בית, זכותו. אבל גם זכותנו כחברי מועצה לא לאשר לו את זה. אני מודה לכם, תודה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עידית ביקשה שנעם יחזור על עמדת הוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עמדת הוועדה לנושא ההקלות שלו, קודם כל לפני עמדת הוועדה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, רגע, לא על עמדת הוועדה, עמדת הוועדה זה החברים. מה שביקשתי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עמדת ההנדסה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עמדת מהנדס העיר. אבל אני רוצה לעשות שניה סדר. יש פה בקשות להקלות שהגיעו, ובעצם הדיון כאן לא היה רק בהקלות, הדיון היה גם לגופו של עניין של התכנית, על הנראות שלה, על עצם התכנון. עכשיו, אני אמרתי שעל ההקלות, הוא חייב לנמק למה הוא מבקש הקלה מהוראות התכנית. אבל אם אנחנו מחליטים לדחות את התכנית, על עצם התכנית, על דברים שהם כאילו תואמים תכנית, אז זה וודאי חייב נימוק. זאת אומרת אנחנו יכולים להגיד, למשל לנושא ההקלות, היזם לא הצדיק שום נימוק כמו שוקנין, גיל וקנין, הצדיק נימוק. הוא אמר אי אפשר לממש את זכויות הבניה הקבועות בתכנית עם החניות האלה ולכן נתנו הקלה. פה לא ראיתי שום נימוק מצידו שמצדיק למה לתת לו את ההקלות. נהפוך הוא, ההקלות אולי, אני מבינה, משבשות, מאלצות אותו להוציא את החניה התפעולית החוצה, תקן אותי אם אני טועה. אבל אם אתם דנים לגופו של עניין בתכנית ורוצים לדחות את התכנית, על אף שהיא תואמת הוראות תכנית, זה חייב נימוק. אתה מבין נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אני הבנתי. הוא ניסה להצדיק את נושא ההקלות בזה שהוא טען שאם הוא יסגור את חדר המדרגות ואם הוא לא יקבל את ההקלות שהוא ביקש להגדלת תכנית וכו', הבניין יצא עם תכנית יותר קטנה, קרוב יותר ואז יצא גוש כזה מכוער כמו שהיו בונים פעם. אני רוצה להגיד שבעיני כאדריכל זו אמירה לא נכונה, אני מכיר הרבה בניינים שהנפח שלהם קטן והם יפיפיים וגם הבניינים שנבנו בשנות ה-30 וה-40, הבאוהאוס שיש בתל אביב הם יפיפיים והם לא גוש כזה אלא יש להם מרפסות יפות. ואני חושב שהדירוג הזה על הכביש בהחלט ייתן חן לבניין, רואים את זה גם בפרויקטים האחרים שאותו קבלן ואותו אדריכל עשה וקיבל עליהם היתרים. לכן אני לא חושב שהניסיון להצדיק את הדברים האלה הוא באמת אמיתי. אבל בסדר, אני אחזור על הדברים שלי, מה דעתי, עמדת, עמדת מהנדס העיר לגבי הפרויקט. אחד, אני אומר שבניגוד לשאר הבניינים שמתווים אופי מסוים, כאן אין דירוג לכביש הראשי וזה נותן אופי למי שנוסע. ואני חושב שאיכות המרפסות היא בפארק שנמצא מולן ולא ביחידות הדירוג שנמצאות מאחור. אז לגבי הדירוג אני לא בעד, בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה לא בעד? מה לא בעד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מתנגד להקלה בדירוג.



מס' דף: 90

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה חושב שנוון להיצמד להוראות התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון, זה מה שאני אומר. ביקשתם לדעת בצורה ברורה את דעתי לגבי כל סעיף אז זה מה שאני עושה. לגבי הגדלת התכנית, ככל שהוא יעמוד בדרישות של החניה, גם החניה התפעולית וגם החניה לכל 25 מטר מרובע של מסחר, אז אני לא מוצא סיבה לא לאשר את הגדלת התכנית, אבל אם כרגע זאת המניעה שלו אז שלא ייקח הגדלת תכנית. אז כרגע אני לא בעד, לפי איך שהדברים נראים אני לא בעד הגדלת התכנית. לנושא השלישי שהיה לו לגבי החניה התפעולית, באותו אופן אני אומר שהחניה התפעולית, אני לא רואה סיבה שהיא לא יכולה להיות בתוך המסחר. אני חושב שאם באים, חונים בחוף רכב משא שמביא סחורה למסחר והוא חונה ברחוב, אז חוץ מזה שהוא לוקח מהחניות הציבוריות עם עגלה או מלגזה או לא יודע מה, בשביל להעביר את הסחורה לחנויות, זה נראה לי לא לעניין. ולכן אני בעד שכן החניה התפעולית תביא את הסחורה אל החנויות לכניסת שירות מאחר. זאת דעתי בכל אופן. הרבה דברים נוספים שאני רוצה להגיד, כי אנחנו הרי בסופו של דבר מחליטים על התכנון. אז אני אומר שאני לא רואה בעין טובה את החוסר במעלות. אני לא רואה בעין טובה את המדרגות שהן פתוחות לאוויר ואין להן סגירה וחוף משהיו בעיות בטיחותיות אז אני טוען שאחרי זה ויזואלית הדיירים יסגרו אותן ואנחנו נקבל משהו מכוער ולא חוקי. לי חסר מחסנים בדירות, אני מעלה את נושא החשש מהפיצול שמפריע לי, אני בהחלט הייתי מוותר על הגינות הפרטיות מאחר, ככל שאפשר לעשות גינות פרטיות אז הן יהיו לציבור. זאת אומרת גם דיירים שגרים למעלה יוכלו לצאת לגינה בבניין שלהם ולשחק ולהקים סוכה בחג סוכות וכו'. לכן אני לא רואה בזה איזה שהוא משהו מחייב את החצרות שהוא עשה מאחר ומלפנים, אלא רק מלפנים. זהו, זה מה שיש לי להגיד לגבי הפרויקט הזה. זהו, כל העמדה שלי ברורה? עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רציתי רק להגיד, התכתבתי עם שירה, אני אומרת לכולם. העמדה של הוועדה בנושא הדירוג היתה תמיד להיצמד לדירוג. הוועדה לא הסכימה שיש שינויים מאופי הבינוי בנושא הזה. עכשיו גם אם זה לא סטייה ניכרת, אני לא יודעת אם זה סטייה ניכרת, נעם צריך להגיד, הבקשה הזאת, אבל עמדת הוועדה היתה עקבית, זה לא נכון לטעון שאנחנו נתנו למישהו אחר משהו אחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה אני כתבתי לך את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשוב לי שתגיד את זה אבל גם לוועדה, נעם, שאנחנו היינו מאד עקביים בנושא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר את זה לוועדה. היזם או באי כוחו למיניהם, עורך הדין שלו והאדריכל שלו באו וטענו שאנחנו אישרנו לפרויקטים אחרים דירוג לא לפי מה שנאמר וזה לא נכון. גם דיל וקנין, זאת אומרת שני הבניינים היחידים שלא שייכים לקבלן הזה, למיטב ידיעתי, וקיבלו היתרים. כי השאר, אם יש יזם אחר, לא קיבל עדיין היתר פרט לשני הבניינים האלה. הם עשו דירוג של הבניינים בדיוק לפי נספח הבינוי, לכן הטענה הזאת שלו היא לא נכונה. גם בפרויקטים שלו כמובן הוא הגיש דירוג אל הרחוב, אל הפארק, וקיבל על זה היתר. אז זה לא נכון להגיד כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אני רוצה שתתייחס לעוד טענה שעלתה, לגבי אפליה. הוא טען לאפליה בנושא התכנית, שלאחר אפשרנו הגדלת תכנית. בפרטי אישרנו איזה שהיא החלטה של הגדלת תכנית, אבל לא פטרנו מתקן חניה בעקבות הגדלת התכנית. אבל אני מבינה שברוויה לא אישרנו שינוי כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.



מס' דף: 91

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וגם לגבי הטענה השניה של הסתירה בין הוראות התכנית, זה חשוב לי שתגיד את זה. תתייחס, האם יש סתירה בהוראות התכנית כמו שהוא טען, אני לא יודע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין שום סתירה בהוראות התכנית לגבי התכנית. אני לפחות לא מכיר. יורי, אם אתה מכיר תקן אותי. הסתירה היחידה שהיתה, זה בנושא החניה והוא עמד בנושא החניה של המגורים, לא היתה בעיה לעמוד בזה ויש לו עוד מקום להוסיף עוד חניות. הראיתי את זה כבר. אני עוד פעם רוצה לחזור לגבי התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה, סליחה שאני קוטעת אותך, היתה עוד נקודה שעלתה, זה שאני מבינה שהוא ביקש במסחר לפי תקן חניה מינימום ואתם רוצים לפי תקן חניה מקסימום, כמה שיותר מקומות חניה למסחר, נכון? זה גם משהו שהוא בעצם מציג, זאת אומרת זה עוד נימוק לדחיה. כמו שדרשנו לדיברולי, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, בדיוק ככה. כן, היתה פה החלטה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא קשור להקלה אבל זה קשור לאיך שהוא מציג בתכנית את החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היתה פה החלטה של וועדת המשנה או החלטת מליאה של וועדת המשנה שבאה ואמרה שאנחנו במסחר הולכים על התקן הגבוה, זאת אומרת על כל 25 מטר מרובע מסחר, חניה. ולא לפי התקן הנמוך שעל כל 50 מטר מרובע מסחר. זה לגבי זה. אני רוצה לחזור לגבי התכנית שהוא טען שאנחנו אישרנו. אנחנו לא אישרנו לשום בניין בבניה הרוויה בשכונת גבעת הסביונים הקלה לנושא התכנית. לא ליזם הזה עצמו ולא ליזמים האחרים שקיבלו היתרים. יש הקלה בתכנית לבניה צמודת קרקע, זאת אומרת ליחידות הפרטיות בגבעת הסביונים, על פי החלטה ועדה שהיתה פה עוד טרום זמני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: החלטה מסודרת ועקבית, כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בקצרה, אני מצטרף לטיעונים שהעלה נדב ובהתאם גם לדברים שחוזרו על ידי מהנדס העיר, נעם, הסיפור של המחסנים צריך להיות מוחל גם במקרה הזה, כנ"ל לגבי המדרגות החיצוניות, המעלית, החניה התפעולית וכך הלאה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אני חושב שבשנים האחרונות, במיוחד בקשר של גבעת הסביונים ובהחלטות שלנו לגבי השכונה הזאת אנחנו נצמדנו מאד לסיפור הזה של התב"ע. ואני חושב שצריך לעשות את זה גם בפרויקט הזה. אני לא רואה שוני מיוחד בין הפרויקט הזה לבין מה שהחלטנו בעבר. אני חושב שההיצמדות שלנו לתב"ע ולתכנית וכו' היא חשובה מאד, גם לאופי השכונה וגם לאנשים שהשקיעו את מיטב כספם ומרצם על בניית בית בשכונה הזאת. ואני מאד, מאד, מאד מסכים עם ההסתייגויות של המהנדס.

(מר שלומי מלכה מצטרף לישיבה)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כולם אמרו את הדברים שלהם, ראש העיר? אנחנו צריכים להקריא את החלטה שלנו לפני ההצבעה. אז אנחנו מתנגדים גם בגלל שיש בעיות תכנוניות בפרויקט,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דוחים, לא מתנגדים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אנחנו דוחים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מאשרים את ההקלות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אנחנו דוחים את הבקשה כי אנחנו מוצאים שיש גם בעיות תכנוניות, כמו שדיברנו, שאין מחסנים, שאין מעלית, שהמדרגות פתוחות לכיפת השמים. וגם אנחנו



מס' דף: 92

מתנגדים להקלות מהסיבה,

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

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא מאשרים את ההקלות, מהסיבה שהתקבלה החלטה בעבר שלא

מאשרים שום הקלה בשכונה. מה גם שההקלה של הגדלת התכסית גורמת לכך שלא יהיה מספיק מקום לחניות.

(מר בצלאל מזרחי הצטרף לישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי לא יכול להיות בישיבה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא יכול להקשיב, אסור לו לדבר, נכון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, בהחלטה הוא לא יכול להיות בדיון של ההחלטה. מה פתאום.

(מר בצלאל מזרחי יצא מהישיבה)

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני מבקש שההצבעה תהיה שמית.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כדאי שתעברו שם, שם כדי שהדברים יהיו גם בפרוטוקול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשוב לי שירשם גם בפרוטוקול שהיזם לא הצדיק נימוקים להקלות ולסטייה מהוראות התכנית. אני לא ראיתי שום נימוק, אני לא התרשמתי שהיה איזה נימוק שמצדיק לסטות מהוראות התכנית ולתת הקלה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי. ראש העיר, דנו, היה דיון פנימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו ממליצים לא לאשר את הבקשה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נעם, מה אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היתה פה אמירה שלא לאשר את הבקשה, לא לאשר את ההקלות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כל ההקלות? גם החניות, גם הכל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, כל ההקלות. וגם שהתנגדו לבעיות תכנוניות שלא קשורות להקלות, אם זה החשד לפיצול דירה, אם זה שאין מעלית, אם זה שהמדרגות פתוחות למזג האוויר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ושאין מחסן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ושאין מחסנים לכל דירה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הבנתי, אבל תראה, אם אתה מסתכל על הבניין עצמו, אני אומר, אם אנחנו מוריד את האחוזים, זה תכנון חדש.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה בקשה אחרת, הוא יצטרך להגיש בקשה חדשה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הבנתי, בסדר. אז בוא נשאל את כולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל אחד יגיד שם.



מס' דף: 93

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : בעד או נגד.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני נגד הבקשה של חברת הבניה להקלות.

חבר הועדה מר אליאור עמר : נעם, זה צריך להיות בעד או נגד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : נגד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : נדב נגד.

חבר הועדה מר אליאור עמר : נגד.

חבר הועדה מר שמעון חזן : נגד.

חבר הועדה מר מוטי יעקובוב : נגד.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : נגד.

חבר הועדה מר שלומי מלכה : נגד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : נגד.

חבר הועדה מר יוסי סולימני : נגד.

חבר הועדה מר שי סיום : נגד.

חבר הועדה מר מישל טפירו : נגד.

החלטה: מאשרים פה אחד לדחות את הבקשה.

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר : 202004 מ : 14/05/20 הוחלט :
(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

היזם מיקסם וניצל את כל זכויות הבניה ואף מעבר לכך, ולא השאיר שטחים לטובת אחסון וח.עגלות, כמו כן השאיר את חדרי המדרגות פתוחים. אי תכנון שטחי אחסנה במבנה, יגרום לאחסון חפצי הדיירים בח.המדרגות ובמרפסות הפתוחות ובכך לפגוע בחזות הבניין ולבניית מחסנים ללא היתר. מבנה המדרגות תוכנן כך שהוא חשוף לכיפת השמים ולחזיתות הרחוב, תכנון זה, מניסיון בפרויקטים אחרים בעיר, יגרום לסגירת החזיתות באופן פרוויזורי ע"י הדיירים שלא ירצו לעלות לבתיהם, כאשר הם חשופים למזג האוויר (גשם, שמש) מה גם שאין מעלית שיכולה למנוע תנועה בח. המדרגות כאשר יורד גשם. הועדה אף מסתייגת מבקשתו של היזם אשר ביקש הקלה להגדלת תכסית המבנה מ-600 מ"ר ל-751 מ"ר.

הועדה דוחה את תכנון החניה, בתקן חניה הנמוך ביותר למסחר, בניגוד להחלטתה בישיבת וועדת משנה מספר 201908 שהתקיימה בתאריך 18.09.2019, אשר דורשת חניה מסחרית לכל 25 מ"ר מסחר, בנוסף היזם לא מצא מקום לחניה תפעולית למסחר בתוך המגרש.

הועדה מצאה לנכון כי אם לא היה מגדיל היזם את התכסית ובנוסף/לחילופין לא היה מתכנן לדירות הגן גינה מלפנים ומאחור, אלא מלפנים בלבד, היה הדבר מאפשר לעמוד בדרישות החניה של הועדה. בנוסף, תכנון זה, מעלה חשש לפיצול של יחידות הדיור צמודות הקרקע, אשר כוללות דלת יציאה מחדר שינה לגינה האחורית ומשם לחניה.



מס' דף: 94

חשוב לציין כי בוועדת משנה מספר 201705 שהתקיימה בתאריך 5.7.2017 התקבלה החלטה שיש להיצמד להוראות התבי"ע ולא לאפשר מתן הקלות, אלא אם הן מחויבות במציאות. מיותר לציין, כי טרם התחלת התכנון של הפרויקט, עדכנה הועדה את היזם בהחלטה זו.

החלטה: הבקשה להקלות נדחתה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.

מהלך דיון

(גב' מאי סוויסה, מר אבי ביסמוט, עו"ד אבי בבנינוב, אדר' שחר בן חמו, מר מעיין מדר הצטרפו לישיבה)

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יאללה, אבי, בואו תעשו את זה מהר.

מר אבי ביסמוט: אני אמרתי לו, ראש העיר, לאדון ניסנוב, שבמגרש 219 איפה שיושב המשרד שלא יעשו לנו בעיות, שלא עוד פעם נבוא לפה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תעלי את זה, שירה. נעם, תגיד מה שדיברתם, מה שסגרתם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא סגרנו, הם צריכים להציג, הם עוד לא ראו.

(גב' שירה מעודה יצאה מהישיבה)

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מציגים עכשיו מה שצריך. תציג בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, מגרש 220 זה המגרש פה שמסומן בכחול, מגרש 78. זו כיכר הכניסה הראשית של גבעת הסביונים, פה יש את הפארק, פה המגרש הזה, איפה שכתוב 75 זה המגרש שדנו בו קודם, 217. עכשיו מדברים על המגרש הזה שיש לו חזית מסחרית לרחוב, בסדר? המגרש הזה נדון בעבר, הם ביקשו הקלות, היה דירוג שלא פנה לפארק, היו חדרי מדרגות שהיו לא מקורים, זאת אומרת הם חשופים למזג אוויר. היתה לנו התנגדות לחניה וכו', והם סידרו את כל הדברים ונשארה בעצם, נשארו שתי הקלות שזה בעצם הקלה אחת שפשוט יש לה שני היבטים. מה קרה? איפה שירה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: היא יצאה לשניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה הפער שהם ביקשו בהגדלת תכסית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה רגע.

(אדר' נעם רווחה יצא מהישיבה)

מר אבי ביסמוט: מה השאלה, בבר?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: השביל הזה, ה-63.

מר אבי ביסמוט: זה כיכר בכניסה,



מס' דף: 95

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : ההוא של 63.

מר אבי ביסמוט : זה בית, מגורים.

(אדר' נעם רווחה חזר לשיבה)

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, בקיצור,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : איפה שירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ממשיך, שירה היתה צריכה לצאת רגע, לא משנה. בקיצור, הקבלן סידר את ההערות האלה, הדבר היחידי שנשאר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל נעם, אני רוצה להבין, בוויכוח שהיה בוועדת ערר כמה הגדלת תכסית הם ביקשו וכמה עכשיו לוקחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נשאר פחות או יותר אותו דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אה, באמת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה כ-150 מטר וגם עכשיו נשאר כ-150 מטר, זה 158 ליתר דיוק.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז למה הלכו למחוזית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תיכף אני אגיד לכם בדיוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסוף הסכמת לזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה ההקלות, עכשיו אנחנו דנים בעצם בהקלות האלה. יש פה

הקלה בתכסית של 158 מטר, בסדר? וזה גם ה-158 מטר שבעצם מנייד מקומות עליונות לקומת

הקרקע, כי מותר 600 והוא עושה 758. עכשיו, אני אראה לכם את התכנית, זה ההקלות שאנחנו

נדון בהן עכשיו, אבל אני אראה לכם את התכנית כדי שתראו במה מדובר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תסביר גם במה שונה התכנית הזאת מהתכנית שהיתה בוועדת ערר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אסביר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בוועדת ערר רמזו לנו שאנחנו צריכים להיות גמישים עם הנושא של הגדלת תכסית.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : אבל עד היום לא היינו גמישים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל הם אמרו שבמקרה הזה אנחנו צריכים להיות גמישים.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : למה? מה קרה?



מס' דף: 96

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז שוועדת ערר תחליט.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז בשביל מה אנחנו פה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא נתנה לנו הזדמנות להחליט.

(מר ברוך ניסנוב נכנס לשיבה)
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: קודם כל יש כאן, אתם רואים שחדרי המדרגות הם סגורים, הדירוג של המרפסות, אתם יכולים לראות פה שזו המרפסת למטה וזו המרפסת למעלה. פה המגורים זה רק שתי קומות בתכלס, נכון? אני לא טועה.

אדר שחר בן חמו: כן, בקצה שתי קומות, נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן. קומה שלישית היא פה, שבעצם אתם רואים שהמרפסת של הדבר הזה, זה זה, נכון?

אדר שחר בן חמו: בדיוק.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז מה, שלישית זה בעצם ארבע קומות, בגלל המסחר?

אדר שחר בן חמו: שתי דירות בסך הכל, שלישית,

מר אבי ביסמוט: לא, על המסחר עוד שתיים.

אדר שחר בן חמו: והנמכנו את הבניין.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הוא אמר שיש שלוש.

אדר שחר בן חמו: כן, יש שלוש בסך הכל.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא, חוץ מהמסחר יש עוד שלוש קומות בחלק?

אדר שחר בן חמו: לא, לא.

מר אבי ביסמוט: שתיים.

אדר שחר בן חמו: נדב, בקומת הכניסה יש דירות ומסחר, בסדר? המסחר יושב על הצומת, אתה רואה? זה המסחר, פה יש לנו, אתה רוצה אני אמשיך?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתה יכול להציג אתה.

אדר שחר בן חמו: אני אסביר. יש לנו למעשה את קומת הכניסה שהיא שתי דירות ועוד דירה ועוד דירה, סך הכל ארבע דירות בקומת הקרקע ומסחר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כמה מסחר?

אדר שחר בן חמו: 240. כאילו התבי"ע מאפשרת 500 אבל כי אין זכויות בניה, אז הצטמצמו ל-200.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: חנות אחת כאילו?



מס' דף: 97

אדר שחר בן חמו: שתיים, שתי חנויות. בסדר? ואז למעשה יש לנו בקומה הבאה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל בתכנית היה 500 מטר מסחר, לא?

אדר שחר בן חמו: היה אפשר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא לא מגדירה כמה.

אדר שחר בן חמו: כן, עד 500.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא לא מגדירה.

אדר שחר בן חמו: אבל באמת, זו תביעה כל כך מסובכת שלא יכולנו לנצל, אז זה מה שנשאר. אחרי זה, קומה הבאה, קומה 01, קרקע ואז 01, יש לנו עוד פעם שתי דירות, אתה רואה? 1, 2, 3, 4, 5 ו-6, כשלמעשה בקומה הזאת שתי הדירות האלה רוכנות על הגג של המסחר. בסדר? זה הגג של המסחר, זו מרפסת.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: ועל זה שתי דירות?

אדר שחר בן חמו: בדיוק, רק שתי דירות, בדיוק.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: ויהיה מלא החלל?

אדר שחר בן חמו: איזה חלל?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: של המרפסת הזאת למעלה.

אדר שחר בן חמו: תהיה מרפסת.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, נכון שתי הדירות, יהיה על זה גג, הכל.

אדר שחר בן חמו: אה, כן, נכון.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה אני בקיבוץ גלויות אכלתי אותה.

אדר שחר בן חמו: שמה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: היו גרים מעל חנויות.

אדר שחר בן חמו: לא, לא, עכשיו בקומה האחרונה יש בסך הכל שתי דירות.

(מר אליהו זוהר חזר לשיבה)

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה?

אדר שחר בן חמו: כי סיימתי את ה-12.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נגמר השטחים.

אדר שחר בן חמו: נגמר השטחים. עכשיו ככה הבניין יוצא נמוך,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה? תן לו עוד שתיים, מה?



מס' דף: 98

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איזה לארג'.

אדר שחר בן חמו: תודה רבה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא יכול, זה לא בסמכות הוועדה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תביא לו חצי בלוק, אבי פה ישן.

דר שחר בן חמו: וזהו, ואז למעשה אנחנו מקבלים פה בניין של שתי קומות שהוא דורג ומגיע בשתי דירות בלבד לשלוש קומות. הבניין הזה הוא יחסית נמוך שאומר לא מזכיר,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: תראה לנו אותו.

מר אבי ביסמוט: תראה חזית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש הדמיה?

גב' מאי סוויסה: יש הדמיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אצלי אין הדמיה.

אדר שחר בן חמו: אתם רואים בחזית? שתי קומות, אתם רואים, זה מהרחוב של הפארק.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לאט, לאט.

אדר שחר בן חמו: זה מהרחוב של הפארק, מאריק שרון. אז אנחנו רואים שתי קומות, כמו וילה לכאורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תן לי.

אדר שחר בן חמו: בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם זוכרים, ראש העיר ביקש שיהיה ויטרינה כזאת, מן איזה קיר מסך כזה שיראו. אז אפשר לראות כאן את הקיר מסך, רואים את חדר המדרגות מסביב וכו'.

אדר שחר בן חמו: סגור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סגור. עם תקרה מעל וכו'. יש כאן את הדירה בקומת קרקע ואחריה הדירה השקועה. בקיצור יש פה את הדירה הזאת והדירה שמעליה, השקועה, שבעצם הגג של פה, של הסלון הזה, זה המרפסת של הדירה הזאת. יש פה את חדר המדרגות עם הקיר מסך. אותו דבר מה שהיה פה, רואים את זה כאן, זאת אומרת יש כאן דירה שמעליה דירה שניה קצת שקועה ויוצרת דירוג אל הפארק. וכאן רואים שלוש דירות. דירה אחת, שתיים, סליחה, דירה אחת וזה מעליה, וזה הגג שמעל. חדר המדרגות שפה מגיע עד קומה שלישית כי יש פה, אמרנו, דירה נוספת. כל זה המסחר ואז גם מפה יש דירה אחת מעל ועוד דירה אחת מעל.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: הלבן, מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הלבן זה פשוט משהו יותר רחוק.



מס' דף: 99

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : חלל?

אדר שחר בן חמו : לא, זכויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, מה שאתה רואה פה זה קיר לבן כי הוא יותר שקוע בפנים.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : מה, יהיה פתוח כזה עם מרפסת?

אדר שחר בן חמו : כן, מרפסת גדולה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : זה אתם נותנים עכשיו תקדים לאנשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר להעלות להצבעה? יש לכם שאלות, משהו?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני מדבר על החלל הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה ראתה מבחינת החניות? רגע, לא דיברתי על זה.

גב' מאי סוויסה : בהדמיה החניות עדיין לא סגור, זה היה לפני כן, מה שיש אצלי.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : יש כניסה לחניה מהכיכר?

אדר שחר בן חמו : מאחורה. בשביל להרחיק את הבניין מהמגורים שנמצאים מאחורה, שמנו את החניה מאחורה ואת הבניין ברחוב.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אה, יפה.

אדר שחר בן חמו : כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אז כאילו לא קירבת את הבניין לווילות בכלל.

אדר שחר בן חמו : ממש, התרחקנו מאד.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : יש כניסה מהכיכר לחניה?

מר אבי ביסמוט : כשאתה עולה לכיוון הבית שלנו, הכניסה למבנה היא מצד ימין.

אדר שחר בן חמו : תראה נדב, זו הכיכר שלנו, אתה נכנס לפה, אחרי הבניין מיד יש כניסה שמרחיקה אותך באופן משמעותי.

חבר הועדה מר נדב ויצמן : אז יש כניסה לחניה מאחרי הכיכר.

גב' מאי סוויסה : אבל היא רחוקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא מהרחוב המשתלב.

מר אבי ביסמוט : סליחה, סמי נתנו, זה הקיר של אבא שלו והכניסה היא מפה. בדיוק אחרי הכניסה, הכניסה ימינה, אלה הן החנויות. כל הבניין מתרחק מהדיירים, לצורך העניין זה אבא של סמי. הוא מתרחק כמה שיותר ומגיע מכאן, אם אני הבנתי נכון.

אדר שחר בן חמו : לכאורה הקו בניין שלי התיר לי לבנות עד לפה, אבל אמרנו כמה



מס' דף: 100

שיותר להתרחק, התרחקנו,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : כמה מטר?

אדר שחר בן חמו : אנחנו מדברים פה,

גב' מאי סוויסה : יש לך כביש ושתי חניות.

אדר שחר בן חמו : בין 17 ל-20 מטר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : יש לו מעבר למשאיות מאחורה.

אדר שחר בן חמו : הכל הכנסנו פנימה, כל מה שביקשתם, הכל, למעט תכסית,

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל בארבע בבוקר החלב מגיע.

אדר שחר בן חמו : אז זה פה. במקום שזה יהיה על הרחוב, הכנסנו אותו לפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הורוד הזה כאן זה הדחסנית.

גב' מאי סוויסה : הורוד זה הדחסנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו חניה תפעולית שגם משמשת לאוטו זבל לקחת, להיכנס וכו'. יש כאן שתי חניות למסחר, יש כאן חניית נכים.

מר אבי ביסמוט : סליחה, נעם, אי אפשר להחליף את שני אלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אני רוצה שמשאית תיכנס לא מבחוץ.

מר אבי ביסמוט : אני יודע, היא נכנסת מבפנים, פשוט מאד זה גובל, זה זבל. והחומה הזאת, יש פה חניה, אם לא היתה פה חניה אז אני מבין שיש לו בעיה. מכיוון שזה זבל וזה גובל בדיוק, זו חומה מפרידה ביניהם, אם אפשר להחליף ביניהם אדוני, אם אפשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אבדוק את זה. אני אגיד לך פשוט מה העניין, העניין שאם אתה שם פה את הדחסנית,

גב' מאי סוויסה : לא, אבל זה מזמן.

מר ברוך ניסנוב : לא, נעם, זה פח מחזור.

מר אבי ביסמוט : אה, זה פח מחזור, זה לא חניה?

מר ברוך ניסנוב : זה חניה וזה פח מחזור, לקרטונים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז איפה הדחסנית?

מר ברוך ניסנוב : אחריה.

אדר שחר בן חמו : לא, סגול לא, חברים,

מר ברוך ניסנוב : זה מה שביקשנו.



מס' דף: 101

אדר שחר בן חמו: שניה, שניה, אנחנו פה המתכננים, שניה. הסגול זה חניית נכים של המסחר, אחריה דחסנית ואחריה חניה תפעולית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, זה מה שאמרתי. עכשיו, אני לא יכול להעביר את זה לפה מכיוון שהרכב לא יכול להיכנס ולאסוף את זה, הוא יצטרך לעשות את זה דרך הזה ויחסום את הכביש.

אדר שחר בן חמו: מטעמי בטיחות. אמרנו שאנחנו שנכניס את הדחסנית פנימה.

מר אבי ביסמוט: ניסיתי, שאלתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דחסנית זה לא צפרדע פתוחה, זה סגור. זה דוחס את זה בפנים,

אדר שחר בן חמו: זה לא פח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא פח רגיל.

מר אבי ביסמוט: ואיפה הפסולת של המסחר וכל זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הפסולת של המסחר, הדחסנית.

אדר שחר בן חמו: אבל זה בתוך קופסא סגורה שדוחסת.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה יודע איזה ריח מסריח זה יוצא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא נכון, זה קופסא סגורה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הדחסנית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה קוראים לזה דחסנית? הוא דוחס את האשפה, זה הכל.

גב' מאי סוויסה: כן, זה מה שרשום פה, דחסנית וחניה תפעולית, מה שנעם חתם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה כמו הבניינים בכרמי הנדיב.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז זה יהיה צמוד לבוכרים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בדיוק.

אדר שחר בן חמו: בוכרי פלוס בוכרי שווה בוכרי, למה לעשות?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בוכרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו כאן יש מחסום שמבדיל בין החניות המסחריות ולא מאפשר כניסה לדיירים, אז הוא שומר להם על הדירות שלהם, בסדר? רואים כאן את שלושת הדירות, 1, 2, 3, 4, המסחר וכו'. עכשיו אני רוצה להסביר למה בעצם קיבלו כאן את ההקלה למסחר. כשהיה דיון בוועדה המחוזית, הרי היתה פה החלטה שבגבעת הסביונים בבניה הרוויה לא נותנים הקלות בכלל. בא השופט, המחליט, יו"ר וועדה.



מס' דף: 102

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : עורך הדין, לא שופט, הוא עורך דין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא סוג של שופט, הוא הבורר בוועדה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כולה עובד שנתיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא משפטן, הוא בא ואמר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יו"ר הוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שכשיש מסחר סביר להניח שהמסחר לא צריך להיות למעלה, הוא צריך להיות למטה. ובגלל זה יש מקום לתת הקלה בתכסית, במידה וזה לא פוגע בדברים אחרים, בקומת הקרקע. ולכן אפשרנו את התוספת של ה-150 ומשהו מטר האלה הגדלה בתכסית, כדי לאפשר את הזה. שאר ההקלות לא ביקש, לא קיבל, לא כלום,

מר אבי ביסמוט : ירד מסדר היום, הכל ירד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הכל חזר, בדיוק ככה.

אדר שחר בן חמו : תודה רבה לכולם.

מר אבי ביסמוט : שיהיה בשעה טובה, חג שבועות שמח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חג שמח לכולם.

מר אבי ביסמוט : שיהיה שקט לעם ישראל.

גב' מאי סוויסה : תודה רבה.

(המוזמנים יצאו מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, חבר'ה, אפשר לבוא להצביע?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא יודע, אני צריך להתייעץ עם בבר. מה אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בעצם דנים פה על הגדלת תכסית ב-158 מטר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : תגיד, נעם, באמת עכשיו אני, מניסיון אומר, נתת לו מרפסות למעלה, אתה זוכר, ללו, מה שבנו על הבלוק הזה, קומה 2.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איזה?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : איפה שבית הכנסת של רבי אהרון. מלגמי, המקלט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתה זוכר ההוא, הגבוה, בנה שם, אתה זוכר, מחסן

וכל העולם. איפה שדוד יחיא גר וכל אלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.



מס' דף: 103

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני אומר, המרפסות האלה צריך לתת אזהרה מהיום, למה יקימו מחסן. הנה אצל אבו, כולם אלה שם. יהיו מרפסות, לא, אני רק אומר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נשתדל להקפיד עם המפקחים שלנו שלא יקלקלו את השכונה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, אבל למה לא לתת איזה דבר שזה ימנע?

חבר הועדה מר שמעון חזן : לא, בבר מדבר על המרפסת של שני הבתים, כאילו הגג, נכון?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן.

חבר הועדה מר שמעון חזן : אתה הבנת מה הוא מדבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא מדבר על המרפסת שאנשים יבנו שם, על הגג.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : מרפסות ענקיות מעל המסחר שם, באמצע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : על הגג של המסחר, נו מה לעשות?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : תאמין לי, ללו, מהתחלה צריך לתת לזה אזהרה, הם יהפכו את זה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : רגע, זה מרפסת אבל?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן, שתי מרפסות ענקיות באמצע.

חבר הועדה מר שמעון חזן : שתי מרפסות, כי זה הגג.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : זה כמו של קומה ראשונה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן, אבל זה יהיה למעלה, זה פתוח, אני אומר לך,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אה, אתה אומר יסגרו?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : יעשו משהו שזה יהיה מהתחלה, אולי לתת לו הגבהה של זכוכית, שמהתחלה לא יבנו מחסנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אני אתן הגבהה של זכוכית אז הם יבנו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אם הוא ייתן לו הגבהה של זכוכית, בטוח יסגרו. בטח.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : יותר טוב מאשר ייראה בחזית,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, אתה אומר משהו יותר טוב, אתה אומר, אסור שייראה שום דבר.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי : נכון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : מרפסת, מרפסת.

חבר הועדה מר שמעון חזן : אבל גם אם יעשו את המנעולים שם, מה הם יעשו שם?



מס' דף: 104

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה הגינה שלהם, תקשיב, אין מה לעשות.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ההורים לא ירצו, זה המשחק של הילדים.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אנחנו נקפיד שלא יבנו שם בניית חריגות ואתה יודע שאנחנו משתדלים לעשות את זה, ככל שאתם עוזרים לנו בזה.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה, מה, אני אמרתי לך משהו?
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה אומר טוב הוא אומר, זה מה שהוא אומר.
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני הייתי גר בקיבוץ גלויות, אני יודע מה בנו שם.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: חבר'ה, בואו נצביע על ההקלות האלה. הקלה בהגדלת תכסית ב-158 מטר והעברת זכויות של 158 מטר מהקומות העליונות לקומת הקרקע לטובת המסחר. כולם מצביעים?
חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, מי בעד?
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נדב, בבר? נדב עושה מה שאתה רוצה, אתה רוצה להצביע?
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אני לא בובה שלו ולא אף אחד.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מה אתה רוצה לעשות?
חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני בעד זה.
חבר הועדה מר שמעון חזן: גם אני בעד.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נדב, אז מה אתה אומר?
חבר הועדה מר שמעון חזן: נדב, אתה בעד?
חבר הועדה מר נדב ויצמן: אם התושבים לא מתנגדים אני בעד.
חבר הועדה מר שמעון חזן: סבבה, כולם בעד, ראש העיר לא בהצבעה.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.



מס' דף: 105

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעף מס' 2 בישיבה)

הדיון בבקשה התקיים אך ורק בנושא ההקלות, כיוון שהבקשה חורגת מזכויות הבניה המותרות. על מנת לחסוך מהמתנגדים, שהגיעו לישיבה בנושא תיק אחר של היזם, לבוא לישיבה פעם נוספת, לבקשתם בהמלצת היועמ"ש והחלטת יו"ר הועדה. לאחר תיקון הבקשה כנדרש הבקשה תובא לדיון בועדת רישוי.

ההקלות אושרו פה אחר.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי ומר נדב ויצמן.

מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13:30.

שמעון חזן
מ"מ יו"ר הועדה

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר