



מס' דף: 1

תאריך: 22/11/2021
י"ח כסלו תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202110 ביום חמישי תאריך 14/10/21 ח' חשון, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר אברהם בבר אזולאי

מר מוטי יעקובוב

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר רם סלהוב

גב' שני דר

סגל:

אדרי נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

מוזמנים:

מר אמיר דקל

עו"ד חנן גלפרין

מר עומרי גונן

מר סמיר סאלח

מר שלום וסרטייל

מר קובי שמעוני

אורחים:

מר בצלאל מזרחי

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו

מר אליאור עמר

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

גב' ענבל אוחנה

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

יועצת משפטית

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

נציג חברת הארגון תצר ובקשה להיתר

נציג חברת הארגון תצר ובקשה להיתר

סולארי חברת הארגון תצר ובקשה להיתר

מודד חברת הארגון תצר ובקשה להיתר

יוזם הבקשה נחלת אש"ר

נציג המגיש נחלת אש"ר

צופה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציגת כיבוי אש



מס' דף: 2

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

סגן יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

גבי נרדית אסלנוב

מר יוסי ישראלשווילי

סגל:

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה



מס' דף: 3:

תאריך: 22/11/2021

י"ח כסלו תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202110 ביום חמישי תאריך 14/10/21 חשון, תשפ"ב בשעה 09:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:20 בצורה מקוונת בזום. מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני אקריא את הנוכחים בהצבעה. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר, חבר וועדה מר שמעון חזן, חבר וועדה נדב וייצמן, חבר וועדה בבר אזולאי. בבר, רק תדליק את המצלמה. סגל עידית, יועצת משפטית. מהנדס העיר נעם רווחה, אני שירה, מנהלת וועדה ויש לנו נציג איכות הסביבה, רם. זהו, אפשר להתחיל. ראש העיר, רק צריך לפתוח את סדר היום. נעם מעלה לך פה את סדר היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני פותח את סדר היום לישיבת וועדת משנה 202110 יום חמישי 14/10/21. ח' במרחשוון תשפ"ב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: צריך לאשר את הישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אפתח את הישיבה הקודמת.

אישור פרוטוקול וועדת משנה מיום 12/9/2021.

(קובץ zoom_0 1:55 – 4:44)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חבר'ה, אם אתם שומעים אותי, כולם פה ב-mute ומדברים אחד עם השני או לא יודע עם מי, אבל אני מבקש שתצביעו לגבי אישור הפרוטוקול מספר 202110 מיום 12/9/2021.

(גב' שני דר ואינג' יורי רחמן הצטרפו לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, תראה מעל הצהוב, יש שם את ההצבעה על הישיבה הקודמת, צריך לאשר אותה, אישור פרוטוקול 202110 מיום 12/9/21.

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202110 מיום 12.09.21.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מספר 202110 מיום 12/9/2021. מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נדב נראה לי לא היה בישיבה הקודמת, אז רק שמעון ובבר, בבר צריך גם לאשר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

חבר הוועדה מר נדב וייצמן: יש משהו שאתה לא בעד?



מס' דף: 4:

- חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעדך, נדב, קודם כל.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני בעד, בוקר טוב לכולם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא נכחתי אז אני לא,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בסדר, חוץ ממך. אמרנו בבר, שמעון וראש העיר.

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



מס' דף: 5

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

oren chen True-Type is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/85081317396?pwd=eW9VY0lRazROWkRtSUNDcDROMkdOdz09>

Meeting ID: 850 8131 7396

Passcode: 832774

One tap mobile

+12532158782,,85081317396#,,,,*832774# US (Tacoma)

+13017158592,,85081317396#,,,,*832774# US (Washington DC)

Dial by your location

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

Meeting ID: 850 8131 7396

Passcode: 832774

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/j/85081317396?pwd=eW9VY0lRazROWkRtSUNDcDROMkdOdz09>

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704



מס' דף: 6

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

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



מס' דף: 7:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202110 בתאריך: 14/10/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100034 דיון לאישור	נדב בלילה - לוגיסטיקה בע"מ	2916	20	27	8

מטרת הדיון

אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית

2	תצ"ר/100029 דיון לאישור	תצר ארגז - א.ת. מלאכי 2000	2916	50	51	13
---	----------------------------	----------------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית



מס' דף: 8

סעיף: 1 תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100034

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202110 בתאריך: 14/10/2021

שם: נדב בלילה - לוגיסטיקה בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב יצירה, שכונה: אזור תעשייה תימורים, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 20-27

מגרשים לתכנית: 417 בשלמותו

417 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

418 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

419 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

420 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

421 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

422 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

423 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

424 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

מטרת הדיון

אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית

מטרות התכנית

אישור תצ"ר

מהלך הדיון

(קובץ_0 zoom_4:44 – 16:42)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון, בלילה ואיסתא זכו במכרז הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. אני מנסה להראות לכם פה. אתם רואים את המסך? אם אתם זוכרים, כביש 40, יש כאן לאורך הכביש,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני יוצאת שניה לרכב, אל תנתקי אותי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בקיצור, לאורך כביש 40, מזרחית לו, יש מגרשים ששווקו לאחרונה על ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרשים האלה חלקם, רובם אפשר להגיד, שנכרו על ידי בלילה בשיתוף עם חברת איסתא. הוא מתחיל פה בשמונת המגרשים הדרומיים מבין הרצועה הזאת. והוא מבקש לעשות מפעל אחד, לא מפעל אחד אלא מבנה אחד גדול על כל שמונת המגרשים. זה יוצא בערך 40 דונם. והוא עושה פה בעצם תצ"ר, איחוד של כל המגרשים האלה כדי שיוכל להגיש בקשה להיתר. בסדר?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני חושב שאני מתנגד לדבר הזה, זה חמור מאד. שאנשים באו, מפעלים רציניים של 400-500 עובדים, רצו לקנות, אמרו להם לא, זה הולך רק למסחר. אז אני חושב יש פה בעיה אדון מהנדס, תבדוק את הדבר הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אענה לך, המגרשים האלה הוצאו למסחר, זו באמת היתה התב"ע המקורית, ואף אחד לא היה מעוניין. גם אנחנו, העירייה פנתה ליזמים גדולים שמתעסקים



מס' דף: 9

באאוטלטים וכאלה, כמו עזריאלי וביג וכו', והם טענו שאין פה כדאיות כלכלית. ואז העירייה יזמה פה שימושים שאתם גם הצבעתם עליהם והמלצתם עליהם, של תעסוקה ותעשייה. ורשות מקרקעי ישראל יצאה למכרז וכל מי שרצה יכל להציע, ומי שנתן את ההצעה הגבוהה ביותר במחיר זכה. אז כך שאני לא יודע,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני יודע שאסם רצה לקנות, המנכ"ל וכל זה אמרו לו אי אפשר, זה רק לחמישה דונם, שישה דונם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד פעם אני אומר לך, אני לא יודע מה היה עם אסם, אבל היה פרסום של המגרשים האלה על ידי רשות מקרקעי ישראל, ויכול להיות שאסם הציעה ולא הציע מספיק גבוה או לא זה, אבל זה מי שחכר. הקרקע היא לא שלנו, הקרקע היא של המדינה, המדינה עשתה מכרז למרבה במחיר והם זכו במחיר הזה. אם אסם רוצה הוא יכול או לקנות מבלילה או לשכור ממנו, שבלילה מחפש מי ייכנס שם למקום הזה. הוא יכול להציע לבלילה לבנות עבורו והוא ישכור את זה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל למה צריך, אם המדינה מכרה את זה, מה, בלילה הוא איזה בן אדם צדיק הדור? צריך ללכת, אנשים אמרו שאין, זה 6 דונם, 5 דונם, לא זוכר, המפעלים רצו, לא רצו למכור להם, אמרו להם לא, זה הולך בחלוקה של 6. למה בלילה? אני חושב שזה דבר חמור מאד, במקום להביא עוד 1000 עובדים אתם נותנים לארבעה עובדים לעבוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר, יקירי, אתה לא מקשיב למה שאני אומר. אני הסברתי בדיוק את השתלשלות העניינים והסברתי למה בלילה ואיסתא זכו במגרשים האלה, ואני חושב שאתה קצת איחרת את הרכבת.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני לא איחרתי, אני גם צעקתי בהתחלה, אני לא איחרתי שום דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל עכשיו זה לא בא לדיון אם בלילה צריך להיות או אסם,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אני מתנגד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: או נעם או מישהו אחר, זה לא משנה. זה בא לדיון, אם אפשר לאחד את המגרשים האלה או לא.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אני מתנגד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: זה חמור מאד, אני אומר לך, זה חמור מאד, אדון נעם, אתה יודע, במקום להעסיק 1000 עובדים אנחנו מעסיקים עשרה עובדים בכל המרלוי"ג הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איך אתה יודע? עוד לא קבעו מה יהיה שם.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני יודע מה זה מרלוי"ג, אני יודע קצת, אני חי ב-46 שנה במרלוי"גים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: בוא אני אקח אותך למרלוי"ג הכי גדול בארץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד מישהו רוצה לדבר פה חוץ מבבר?



מס' דף: 10

(מר נדב ויצמן יצא מהישיבה)

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נעם, יש לי שאלה, זה תצ"ר או הגדרת שימושים או שינוי תב"ע?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה תצ"ר זה לא שינוי תב"ע. התב"ע מאפשרת שם גם תעסוקה בכלל, גם מסחר, גם תעשייה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: השאלה אם אין הגדרות לצורך לשנות שימושים בקרקע במקרה של איחוד כזה, כי באמת, אם הוא יאחד את זה עכשיו וייצור שטח גדול, זה יכול להיות או חניה או דברים אחרים שהם לא מקדמים את המטרות לשמן זה קס.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא, הוא הולך לבנות שם בניין גדול על כל הדבר הזה, עם חניון תת קרקעי. אף אחד לא צריך חניה עילית, כי מה שאתם רואים ממערב למגרשים האלה זה בעצם חניות שמשמשות את כל הבאים למקום הזה, זה תוכנן בהתחלה למסחר. היזם לפחות הצהיר שהוא רוצה לבנות שם גם חלק מסחרי כדי להקצות אותו לאנשים שרוצים לעשות. הוא כרגע במשא ומתן עם כל מיני יזמים שרוצים לשכור את המבנה שיהיה פה. והוא גם כן מעדיף שזה יהיה בעדיפות למסחר, אבל אני לא יודע להגיד. אני יכול להגיד שבעבר ניסו פה לשווק את זה למסחר ולא היו מעוניינים. אני מקווה שזה יצלח הפעם. אנחנו כרגע דנים רק באיחוד המגרשים האלה כדי לבנות מבנה אחד ולא מבנים קטנים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: תודה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בבקשה. עוד מישהו, נדב?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נדב הבנתי יצא.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שמעון?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: ראש העיר, צריך להצביע, ראש העיר ושמעון ובבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מצביע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אז שניים?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני וללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך גם למה אני מצביע, כי זה כבר לא תלוי בנו, כל התהליך הזה נעשה דרך רמ"י במכרז, זה לא תלוי, לא קשור לעירייה בכלל.

(גב' רחלי סרדלוב הצטרפה לישיבה).

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: וכל תהליך עכשיו שיעשה, תהיה לו מדידה גם מבחינתנו, מה יקום שם, מתאים, לא מתאים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל ללו, שתהיה בריא, אתה לא זוכר אז באה אסס, באו אלה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אתה צודק, בבר אני צודק, אני שמעתי מה שאתה אומר, אתה צודק,



מס' דף: 11

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז למה אני צריך,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה לא תלוי בנו, נשמה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : ללו, הוא הופך אותך לחמישה, עשרה עובדים בכל המתחם הזה, תשמע, זה מרלו"ג. צריך, אנחנו אין לנו מקום תעסוקה לכולם היום, עוד מעט (נשמע מקוטע) גם עובר אסם לקריית גת. אתם רוצים להמשיך, תמשיכו, מה אני אגיד לך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בבר, בבר, נשמה, זה, מה שאתה אומר זה היה נכון בתהליך לפני 6 שנים, לא היום. היום בתהליך שזה התקדם דרך המפעל, אני מאמין בביקורת שאנחנו בודקים, ראית עכשיו פקר פלדה, אני ואתה היינו במפעל, ראית מפעל שהולך לקום שם, זה גם מרלו"ג, אתה יודע כמה עובדים יש לו? יותר מ-1000 עובדים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל שמה היה, אתה יודע, עופרת למטה באדמה, אי אפשר להקים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני לא מדבר על זה, אני מדבר עכשיו על עובדים. אז שמה כאילו זה מרלו"ג כזה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, למה הוא פיטר שם עובדים עכשיו בפקר, בקטע הקטן הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני מדבר איתך על הקטע הגדול שהולך להיבנות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני אומר לך, ללו, תבדוק את העניין, אני מציע לך לבדוק את העניין, תשמע מבבר מה הוא אומר לך, תבדקו את העניין, לא צריך למהר להצביע בשביל בלילה כל דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, זה לא שייך לבלילה, זה שייך לפרויקט שחשוב לעיר, לא, תקשיב בבר, אתם כל דבר, בגלל זה אתה יודע מה קרה פה בעיר הזאת?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : עזוב, חס וחלילה אפילו לא יודע מי זה הבן אדם. אבל אני זוכר,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רק אני אגיד לך מה קרה פה במשך שנים עד שנכנסנו לתפקיד ב-2013. תחשוב שכל מה שיש באזור תימורים, היתה התניה בתב"ע שאי אפשר לשווק מילימטר מעל 240,000. כלומר 17 שנים העירייה הזו לא הרוויחה 10 אגורות בגלל אמירות כאלה, אני לא רוצה להגיד מה היה שם. יש פה תהליך שנעשה כבר כמעט שמונה שנים, תהליך שהוא במקביל עם המנהל שזה לא תלוי בנו בהקצאה. זה הלך למכרז, עצם העובדה שזה הלך למכרז כבר לוקחים את זה למקום הזה. אנחנו בבדיקה שלנו, שהמפעלים יוקמו שם אנחנו נהיה בשיח עם כולם. אבל זה תהליך שכבר נעשה ואין לנו כוח אפילו להשפיע במכרז, זה ההבדל, נשמה. אתה מה שאתה אומר אתה צודק, אם זה היה לפני שמונה שנים, אתה צודק. אבל זה כבר לא בשליטה שלנו. אבל במקביל יש לנו שליטה, כשירצו להקים פה מפעלים אנחנו נהיה על המשמר כולנו ביחד.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני אומר לך, הוא הולך להקים מרלו"ג ועוד שיהיה, עזוב, אני יודע כבר, הוא שותף עם כמה אנשים, והמרלו"ג,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה שיקול שלו אם הוא שותף עם אנשים, מה אני יכול,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, עם ביכורי שדה זה, דברים שאין להם הכנסות.



מס' דף: 12

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני לא מאמין שלא יהיה הכנסות שם במקומות כאלה, כל המטרה של קריית מלאכי, אתה יודע, אנחנו הולכים,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: טוב, אני איתכם, מה אני אעשה, אם אתה אומר אין ברירה, אני איתכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך למה אין, אני אגיד לך למה, אנחנו גם הולכים על המקום, המתווה שלנו מבחינתנו, שלא ניתן מרחבים פתוחים, הכל מבחינתנו זה בנייה כמה שיותר כדי להרוויח מיסים. בצד השני, אנחנו גם נדאג שיהיו שם הרבה עובדים בהיבט של אותו מפעל. שם יש לנו כוח מולם. אבל בתהליך של המכרז, של המילה, אין לנו כוח, בגלל זה אני מתכוון, נשמה, אני איתך בכל אמירה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: טוב, אני איתכם, אני איתכם, לא אכפת לי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו ביחד, תאמין לי בבר, לכולנו בסוף יש שתי מטרות, שיהיה שם ארנונה והרבה עובדים, זהו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: טוב, בעזרת השם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה, כולנו מצביעים פה אחד. תודה בבר.

החלטות

החלטה: התצ"ר מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אברהם בבר אזולאי.



מס' דף: 13

סעיף: 2 תכנית לצורכי רישום: תצר/100029

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202110 בתאריך: 14/10/2021

שם: תצר ארגז - א.ת. מלאכי 2000

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 85,782.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 59-60, 56-57, 50-51

גוש: 2916 חלקות: 110, 101, 99

גוש: 2916 חלקות: 116-117, 114, 112

גוש: 2916 חלקות: 126, 124, 119

גוש: 2916 חלקות: , 128

מטרת הדיון

אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית

מטרות התכנית

אישור תצ"ר

מהלך הדיון

(קובץ zoom_0 17:01 – 27:20)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: לנושא הבא אני מכניסה את חברת הארגז.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה, זה על ההגדלה שם של המערכת סולרית?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: גם תצ"ר וגם המערכת סולרית, יש להם שני נושאים.

(המוזמנים הצטרפו לישיבה: מר אמיר דקל, מר דוד נדלר, עו"ד חנן גלפרין, מר עומרי גונן, מר סמיר סלאח).
(מר נדב וייצמן חזר לישיבה)
(מר בצלאל מזרחי הצטרף כצופה לישיבה)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נעם, אפשר להתחיל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו כרגע מאשרים פה תצ"ר. בזמנו, אם אתם רואים פה, בתכלת חלש אז זה המגרשים שהיו פעם. זאת אומרת היה כביש שעבר בדיוק במגרש היום, היה כביש, מה שאתם רואים פה את הסמן. במקום כביש עוקף, עשו שינוי תב"ע ואיחדו את כל המגרשים האלה, בעצם עשו את כל המגרשים האלה שהם כולם של הארגז היום, המוסד קיים שם כבר כמה שנים, מעל 7 שנים. ובעצם היום סוף סוף עושים פה תצ"ר שמסדיר את כל הנושא הזה. תשריט לצורכי רישום, בסדר?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אם יש לכם שאלות אז תשאלו, אם לא, נוציא אותם ואז נכניס אותם שוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה בעצם הסדרה של התב"ע שהיתה ושל היתר בניה, אז בזמנו לטובת היתר הבניה היינו צריכים לעשות תצ"ר וזה לא נעשה, עכשיו עשו את זה, מסדירים את זה.



מס' דף: 14

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: טוב, אם אנחנו עוברים להצבעה אז אנחנו צריכים להוציא אותם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, לכם יש משהו להוסיף? לחברי הארגז?

נציג חברת הארגז מר דוד נדלר: רק לראות, בסוף הסעיף השני את התוצאה של האיחוד, אם אפשר לגלול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, מסדירים את המקום הזה, כל התצ"ר הזה נבדק על ידי, הוועדה כאן לא דנה בפרטים הטכניים.

מהנדס רישוי מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, יש גיליון שני, בגלל זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבדיקה נעשתה על ידי יורי, יורי, זה בסדר, נכון?

מהנדס רישוי מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, יש גיליון שני שבעצם מראה לנו איחוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, אני יכול להציג לכם אותו, אבל זה לא משנה.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: כן, תראה אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להראות אותו?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: זה המצב לפני האיחוד, מה שהראית עכשיו.

מהנדס רישוי מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא לפני, זה פשוט אותו תאריך.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אתם מראים את כל החלקות הקטנות בנפרד, עם הדרכים.

מהנדס רישוי מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, הנה אתם רואים פה את המצב היום, התכנית מסובבת, זה מה שהיה. קודם, אם אתם רוצים אני אסובב את זה, רק שניה.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: זה לא אותו דבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה די אותו דבר, אבל אפשר לראות את התכנית, מה שקודם ראיתם, זה מוצפן. הנה בתכלת מה שהיו פעם הדרכים קודם, רואים פה את המבנים של חברת הארגז, איך שהם מונחים בשטח וכו'. בסדר?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: טוב.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

(מר בצלאל מזרחי יצא מהישיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, אני נכנסתי אחרי שהתחלתם ולא הבנתי את מהות הבקשה, אפשר הסבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שהיה שם, אני מסביר. חברת הארגז, נדב?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, אני מקשיב.



מס' דף: 15

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חברת הארגון בזמנו, לפני כמה שנים עשו שינוי תב"ע, הם רצו איחוד מגרשים בשביל המפעל שלהם, היה צריך יותר מגרשים לאחד אותם, הם עשו שינוי תב"ע וקיבלו היתר בניה. היתר בניה חייב להיות, כשיש תב"ע חדשה צריך לפני שמקבלים היתר בניה לעשות תצ"ר. הם לא עשו אז תצ"ר, הם קיבלו היתר בניה, הם מעוניינים היום, אתם תשמעו בסעיף הבא שהם רוצים להוסיף פוטו וולטאי, אז אנחנו כמובן חייבנו אותם בהזדמנות הזאת לעשות תצ"ר. האמת שאנחנו הסדרנו את המגרש הזה, את כל אזור התעשייה מבחינת מפי"י לפני שנה ומשהו וביקשנו מהם אז לעשות, אבל הם לא עשו את זה. עכשיו כשהם באים לבקש את ההיתר אז חייבנו אותם, אמרנו לא תקבלו היתר לפוטו וולטאי עד שלא תסדירו את הנושא הזה. זהו, זה מה הם עושים עכשיו. נדב?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני הקשבת. מה דעתך, מה אתה ממליץ?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר גמור, זה משהו טכני שצריך לעשות. צריך להסדיר טכנית. כשעושים תב"ע, אני אסביר את זה, המגרשים האלה, בתב"ע קובעים כל מיני דברים. ייעוד של הקרקע, איך המגרשים יהיו, מה זכויות הבניה וכו' וכו'. אבל המגרשים החדשים שנוצרים בתב"ע הם לא רשומים סטטוטורית במרכז למיפוי ישראל, צריך פה איזה תהליך משפטי כדי לרשום אותם. והתהליך הזה לא הושלם אז. וחייבים כל אחד לעשות את זה, גם מישהו שבונה וילה בגבעת הסביונים או בכל מקום אחר. תמיד צריך לעשות תצ"ר אחרי תב"ע, זה החוק. ועכשיו אנחנו מבקשים מהם, מכיוון שהם רוצים להוציא היתר בניה ואי אפשר להוציא היתר בניה בלי תצ"ר, חייבנו אותם לעשות את התצ"ר על המגרשים האלה, זה הכל. זה משהו טכני, אין פה שום דבר מהותי מבחינה פרקטית. נדב?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מקשיב, כן, הקשבת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנת?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ונחה דעתך?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בואו תצביעו על האישור של התצ"ר הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היו"ר צריך להביא להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר וללו, תדליקו מצלמות בבקשה. אנחנו צריכים להצביע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? אני מצביע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו בעד, בבר, אתה בעד?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי, שמעון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב? נדב אמר מה הוא מצביע?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, כולם פה אחד.



מס' דף: 16

החלטות

החלטה: התצ"ר מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן ומר אברהם בבר אזולאי.



מס' דף: 17

תאריך: 22/11/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202110 בתאריך: 14/10/21

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
17	קרית מלאכי	חב' הארגז	202 ת	50	2916	07/06/21	20210462	1

עורד הבקשה: רפאל נעמן

24	קרית מלאכי	נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת	306	54	2530	17/06/21	20210229	2
----	------------	-------------------------	-----	----	------	----------	----------	---

עורד הבקשה: יואב אומן



מס' דף: 18

מספר בקשה: 20210462 תיק בניין: 198900

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202110 בתאריך: 14/10/2021

מבקש:

♦ חב' הארגז

רח' יגאל אלון 94 ת"א

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רפאל נעמן
שובה 6

מתכנן שלד הבנין:

♦ רפאל נעמן
שובה 6

מודד:

♦ סלאח סמיר
משהד ת.ד. 829 מיקוד: 16967

שמאי:

♦ מר ארו אבירן
המסגר 1 רעננה

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000065705

כתובת הבניין: קריית מלאכי

שכונה: אזור תעשיה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 50 מגרש: 202 ת; חלקה: 51 מגרש: 202; חלקה: 55
מגרש: 202; חלקה: 56 מגרש: 202; חלקה: 57 מגרש: 202; חלקה: 59
מגרש: 202; חלקה: 60 מגרש: 202; חלקה: 99 מגרש: 202; חלקה: 101
מגרש: 202; חלקה: 110 מגרש: 202; חלקה: 112 מגרש: 202; חלקה:
114 מגרש: 202; חלקה: 116 מגרש: 202; חלקה: 117 מגרש: 202;
חלקה: 119 מגרש: 202; חלקה: 124 מגרש: 202; חלקה: 126 מגרש: 202
; גוש: 2169 חלקה: 128 מגרש: 202

שימוש עיקרי תאור בקשה
תעשייה שונות

מהות הבקשה

בקשה להקמת מערכת פוטו וולטאית על גגות קיימים A ו-BC בהספק כולל 2 300 קילו
וואט על פי תמ"א 1, כולל הקלה:
1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 22.80 מ' במקום 20.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2067/מק/18



מס' דף: 19

שטח מגרש : 64,054

יעוד : תעשייה

מס' קומות : 3 + מרתף. עד קו בנין כפי שנקבע מעל הקרקע.

סה"כ שטח בניה : 200%

גובה הבניין : 20 מ'

שטח עיקרי : 120%

שטח שרות מתחת לקרקע : 60%

שטח שרות מעל הקרקע : 20%

שטח תכסית : 60%

1. שטח עיקרי מירבי לקומת הקרקע 50% משטח המגרש.

2. שטח שרות מירבי לקומת הקרקע 10% משטח המגרש.

קווי בניין : כמסומן בתשריט, צפוני- 5 מ', דרומי- 8 מ', מערבי - 5 מ', מזרחי - 4 מ'.

תכליות ושימושים :

יאסור שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התאום, כגון, אכסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ולפסלות ביתית או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית או רעילה, ומטווחי ירי פתוחים. תותר הקמת מפעלי יצור ותעשייה, תוך שימרה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן : מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים, מפעלי בורסקאות, ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'. ייצור חומצות אנאורגניות, תשתיות דגים, מזון לבעלי חיים, מפעלי עיבוד גליצרין וג'לטין, עיבוד כלור, ברום ופלאור, ייצור חומרים נפיצים ומתקני אכסון, ייצור שרפים, היתוך מתכות, ייצור ועיבוד אסבסט מכוני פסדים, בתי מטבחים ומשחטות, מפעלי טחינת אבן וגריסתה, מפעלי ייצור אספלט מפעלי בטון, בטון מובל, אומות בידור. מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר : מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף הקודם) מוסכים ומפעלי הרכבת רכב. מעלים אשר עוסקים בציעת העור ותפירתו הדבקתו וכד' ואינם עוסקים בבורסקאות, מפעלי תיקון ושיבוץ מנועים מכונות חשמל וכו'. מפעלי צביעת טקסטיל ואשפחה מכבסות מפעלי טוויה וייצור חוטים, ייצור דבקים, עיבוד ואחסון דטרגנטיים, שמנים צמחיים, אכסון וחומרי הדברה דשנים- באישור המשרד לאיכות הסביבה, מעבדות כימיות ומעבדות צילום, תעשיית בשר ומוצריו, מוצרי חלב, שימורי מזון, אכסון חומרים מסוכנים- באישור המשרד לאיכות הסביבה, מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) באישור המשרד לאיכות הסביבה, מפעלים המשתמשים באמוניה, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

חניה :

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ויקבעו ע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה :

עיצוב אדריכלי/ גמר :

במבני התעשייה ניתן יהיה לתכנן גג קל דקורטיבי, שלא יוסתר מהדרכים הראשיות. חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון : שיש, אבן ניסורה, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבניין, למעט מבני טרנספורמציה עפ"י דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

גדרות :

גדרות וקירות הפרדה בין המגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, יהיו ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.



מס' דף: 20

תאריך: 05/10/2021
תיק בניין: 198900
תיק פיקוח: 20210462

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .

בתאריך 04/10/21 ביקרתי ברחוב: ארגז דירה: 5

גוש: 2916 חלקה: 50 מגרש: 202 ת

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: חב' הארגז מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. אין חריגות בניה.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה



מס' דף: 21

המלצות מהנדס הוועדה

- מהנדס העיר ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. תנאי לקבלת היתר בניה אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

(קובץ 0 zoom_21:27 – 39:50)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו עכשיו עוברים לסעיפים של הרישוי, לפוטו וולטאי של חברת הארגז ואני אחזיר אותם חזרה לשיבה.

(המוזמנים הצטרפו לשיבה: מר אמיר דקל, מר דוד נדלר, עו"ד חנן גלפרין, מר עומרי גונן, מר סמיר סלאח).
(מר בצלאל מזרחי חזר לשיבה כצופה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חברת הארגז, כמו שהסברתי בסעיף הקודם, בעצם הטריגר שלהם היה לעשות את התצ"ר הזה, היה להסדיר מערכת פוטו וולטאית שתספק חשמל לחברת חשמל ולהם. אתם יכולים לראות פה באדום על המבנים שלהם את הפאנלים שמתוכננים. אפשר לראות את זה כאן בחזיתות ובחתיכים. גם איך הבניין עם הגג הקשתי מקבל את הפוטו וולטאי. לטובת הדבר הזה הם מבקשים הקלה בגובה, כי הם חורגים מהגובה המותר שם, עד גובה 20. הבניינים שלהם שם עד 23 מטר מרובע נדמה לי, נכון? הסברתי קודם איפה ממוקמת המערכת הפוטו וולטאית, בעצם הבקשה הזאת עולה כאן לדיון בוועדת משנה הזאת, מכיוון שהם מבקשים הקלה בגובה. מותר שם בניינים עד גובה 20 מטר, הם קיבלו בעבר הקלה בגובה, כמובן שהבניינים שלהם בהיתר, נבנו לפי ההיתר. ועכשיו בעצם עם הפוטו וולטאי, מכיוון שזה מעבר לגובה המותר, אז הם מבקשים הקלה, כך שזה יהיה 22.8 מטר במקום 20 מטר לפי התב"ע. יש למישהו שאלות?

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נושא הקרינה, הבקשה עברה דרכנו בשלב הבדיקה המקדמית ואנחנו מאד מברכים על הבקשה הזאת. היא סופר חשובה וסופר נכונה ואין שום בעיה, רק שאלה אחת שבטח תישאל גם בהמשך או תעלה, הנושא של הקרינה. האם זה נבדק והאם יש איזה שהיא בעיה ומה הפתרון?

נציג חברת הארגז נציג חברת הארגז מר עומרי גונן: אפשר להתייחס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה מדבר על הממיר כאילו?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבקשה, יש את הבחור שלהם.

נציג חברת הארגז נציג חברת הארגז מר עומרי גונן: אנחנו נתייחס. אנחנו מכירים את הנושא הזה זמן רב והבנתי שגם הוגשו חומרים בנושא הזה.

נציג חברת סולר מר אמיר דקל: אוקי, רם, אהלו, בוקר טוב, אמיר דקל מסולר. רם, אנחנו פנינו לאגף הקרינה במשרד להגנת הסביבה והמשרד הזה נתן לנו היתר לקרינה. ההיתר הזה נדרש בשלב בקרת התכן, הוא יוגש לכם, אפשר להגיש את זה גם לפני כן. ויש שם את כל התנאים שמחייבים



מס' דף: 22

אותנו לנושא הקרינה. הם קיבלו את כל התכניות של המתקן, כולל הממירים, כולל החשמל.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: רציני רק לוודא, כי הנושא של פוטו וולטאי יש הרבה מאד חוסר הבנה או חשש מהדבר הזה, וחשוב לציין שאם קיבלתם היתר הקמה ואחר כך היתר הפעלה בנושא של הממיר, זה אומר שכל הדבר הזה הוא נטו יתרון גם כלכלי וגם סביבתי לכולנו, וככל שירבו גגות פוטו וולטאים ככה כולנו נהיה יותר בריאים והסביבה בריאה יותר גם כן. תודה רבה וכל הכבוד.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: יש למישהו שאלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם מישהו רוצה להוסיף משהו מחברת הארגון, מנבחרי הציבור שצריכים להצביע, מישהו יש לו שאלות?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: טוב, אז תודה לכם, לנציגי חברת הארגון.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)
(מר בצלאל מזרחי יצא מהישיבה).

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, יש התנגדויות של השכנים, משהו?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: לא, לא התקבלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אף אחד לא התנגד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני אומר, יש התנגדויות של השכנים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אוקי, אתם יכולים להצביע. שמעון, ראש העיר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, רגע, עכשיו אפשר לדבר. אני לא יכול לדבר, שירה, אני לא יכול לדבר כשהם נמצאים.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: ברור, ברור, הוצאנו אותם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז למה את אומרת הצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא חשבת שסיימת, שרק שאלת אם יש מתנגדים ועכשיו אתה מוכן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני שואל, לא? שאלתי אותך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז ענינו, אין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש התנגדויות של המגרשים? אני שואל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין התנגדויות בכלל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין התנגדויות בכלל. איך זה משפיע עלינו כעיר, כמועצה, החדר שהם רוצים להקים, האם יש באמת בעיות רפואיות כתוצאה מזה, קרינה וכו'? האם בדקתם את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: החדר הזה, אם עושים אותו כנדרש, זאת אומרת למשל עם לוחות



מס' דף: 23

עופרת עוטפים אותו, הקרינה לא יוצאת החוצה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ואיך נדע שהם עושים את זה כנדרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הנה, יש פה את רם מאיכות הסביבה ואת שני שהם יקבלו את התכניות ויבדקו את זה, שנעשה את זה כמו שצריך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אנחנו נאשר לפני שהם בודקים את התכניות?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נדב,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו מאשרים רק עקרונית, ההחלטה לאשר את התכנית. הוא לא מקבל היתר בניה, היתר בניה הוא יקבל אחרי שהוא ישלים את כל הדרישות שנדרשות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: וזה יבוא בפנינו עוד פעם להצבעה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש איכות הסביבה וכו', מה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה יבוא בפנינו, אחרי שאיכות הסביבה בדוק את זה, זה יבוא בפנינו עוד פעם להצבעה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, עכשיו אתם מאשרים רק בעצם את ההקלה בגובה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, רגע, שניה, רם אני בכלל מבינה שזה לא עובר דרככם, נכון?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: רק רגע, בדיוק אני רוצה להסביר. את העברת אותם אלינו לבדיקה מקדימה. הם נדרשו או נדרשים, פוטו וולטאי על גגות זה בזרם ישר, אין קרינה מהלוחות האלה. המקום היחיד שיש בו חשש לקרינה זה מחדר ממירים, חדר השנאה שמעביר את זה מזרם ישר, שהשמש מייצרת זרם ישר דרך הלוחות הפוטו וולטאים האלה, וכדי להזרים את זה לרשת צריך לעשות איזה שהיא המרה לזרם חילופין, שם נוצרת קרינה שרדיוס ההשפעה שלה הוא לא יותר מ-4 מטר. כך שבמקרה הזה אפילו לא צריך עופרת כי אין שם שימושים רגישים ואין שם גני ילדים ואין שם מגורים ואין שם שום בעיה. ולכן מה ששירה אומרת, אנחנו אמרנו שאין מניעה לעכב אותם או לדרוש דרישות סביבתיות נוספות, חוץ מהדרישה של אגף קרינה במשרד להגנת הסביבה שבחן את הבקשה ואישר אותה, ואת זה הם צריכים להעביר אליכם, את האישור של אגף קרינה הם צריכים להעביר רק אליכם, אנחנו לא חלק מהעניין הזה, אין צורך לעכב אותם בשלב דרישות להיתר באיגוד ערים. אין שום חשש, נדב, אתה שאלת שאלה, אני עונה. אין שום חשש מבחינה סביבתית של קרינה או כל דבר אחר. זה דבר הכי מבורך שיש, הלוואי שכל אזור התעשייה יהיה עם פוטו וולטאי. מבורך לחלוטין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי. שירה, האם הוא היה אמור להחתים את השכנים שלו או שאין צורך?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, הוא לא אמור להחתים, הוא פשוט שולח להם, כשיש בקשה להקלות שולחים הודעה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שולח להם בדואר רשום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לחלקות הגובלות בדואר רשום. גם תולים שלט באתר,

מפרסמים בעיתונים ואנחנו מפרסמים גם באתר האינטרנט שלנו.



מס' דף: 24

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זהו, אז אפשר להצביע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כעיקרון, לפי מה שאומר החבר מאיכות הסביבה אין השפעה על השכנים במגרשים הצמודים אליו, נכון? אני מבין אותך ככה?

מהנדס רישוי מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אין מגרשים צמודים, מסביב יש כבישים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין מגרשים צמודים שם?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : יש רק כביש, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הבנתי, טוב. אז נגמרו לי השאלות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : עידית, מה רצית לומר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רציתי לומר שההקלה היא לא בגלל,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : ההקלה היא לגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לגובה, היא לא קשורה לפוטו וולטאי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : היא קשורה לפוטו וולטאי, כאילו בגלל הקולטים, הקולטים חורגים מהגובה שמותר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, אבל זה לא למהות, זה לא לשימוש, זה לגובה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נכון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז נהיה לי עוד שאלה. אז כעיקרון זה לא פוגע בנו, האם ביקשו חבר'ה קודמים עם מגרשים קודמים הקלות כאלה ואנחנו אישרנו אותם בעבר, זה לא תקדים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגובה אתה מתכוון?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי, וודאי, כל אזור התעשייה, רוב אזורי התעשייה קיבלו הקלות בגובה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בסדר.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : גם הם בעצמם קיבלו הקלות לגובה, בהיתר הקודם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אוקי, בסדר. אפשר להמשיך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ללו, אתה רוצה להביא את זה להצבעה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ללו אצלי, תעשה את ההצבעה. הנה, ללו רואים אותו.



מס' דף: 25

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני פה, אני נמצא עם שמעון.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : תביא להצבעה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני וללו בעד.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בבר, אתה בעד?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא שומעים. תעשה אצבע אחת אם אתה בעד, שתיים אם אתה נגד.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : סבבה, פה אחד.
- ה ח ל ט ו ת**
ההקלות פורסמו ללא התנגדויות.
הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן ומר אברהם בבר אזולאי.



מס' דף: 26

מספר בקשה: 20210229 תיק בניין: 212200

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202110 בתאריך: 14/10/2021

מבקש:

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

עורך:

♦ יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

מתכנן שלד הבנין:

♦ ארוסי אלעד

מילר שלמה 7 פתח תקווה

מודד:

♦ קבוצת הלפרין פלוס

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000076755

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

כתובת הבניין: קרית מלאכי

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

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים ד' עם חזית בניה חדשה

שטח שירות 363.14 שטח עיקרי 1044.22

מהות הבקשה

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

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

לשימוש חורג להגדלת שטח מרבי של בתי העסק כך שיהיו עד כ-400 מ"ר במקום עד

200 מ"ר, המותרים ע"פ התב"ע החלה במקום, לתקופה של 10 שנים.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12.09.2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדיון חוזר לאחר עדכון פרסום לשימוש חורג.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

שטח המגרש: 5365 מ"ר

שטח בניה מקסימלי:

42,660 מ"ר למגורים

2,800 למסחר

705 מ"ר למעבר מקורה



מס' דף: 27

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע:

6750 מ"ר למגורים

550 מ"ר למסחר

705 מ"ר למעבר מקורה.

שטח עיקרי מקסימלי מעל הקרקע:

24,660 מ"ר למגורים

1300 מ"ר למסחר

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

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע:

11,250 מ"ר למגורים

950 מ"ר למסחר

מספר יח"ד מקסימלי: 180

תכסית: 80% המהווים 4,292 מ"ר

גובה מבנה מרבי: כ-55 מ'

מספר קומות: ק+18 ק+16 ק+9

מספר מבנים: 4

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

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

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

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

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

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

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

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

בחלל הגג.

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

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

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

בכל בניין בבניה רוויה.

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

לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

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

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

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

להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.



מס' דף: 28:

מחסן : תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליחיד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.

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

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

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

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

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

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

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

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

-שטח מרבי לחנות : יהיה 200 מ"ר.

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

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

- יתכוננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

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

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

תכסית: 1407.36 מ"ר

מספר יחידות מבוקש: 0

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:
הבקשה יורדת מסדר היום.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

כיוון שבשלב זה לא מתוכננת בניית יחידות דיור למגורים, אלא מסחר בלבד, מהנדס העיר ממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג לגודל חנות של עד 400 מ"ר במקום 200 מ"ר לתקופה של 5 שנים. וזאת מכיוון שהרשות המקומית מעוניינת לפתח את השכונה בהקדם, ולכן לא מעוניינת בבניה זמנית.

תנאי לקבלת היתר בניה אישור התצ"ר בוועדה המקומית.

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.



מס' דף: 29

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ ה ל ך ד י ו ן
(קובץ 0_zoom_39:55 – הסוף)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נחלת אש"ר, בדיון הקודם דנו בנושא של המסחר הזמני וזה ירד בגלל שזה לא הוגש בצורה של שימוש חורג, ואז אם היינו מוציאים היתר זה היה היתר לצמיתות ולא היינו יכולים לבטל אותו. אז בעקבות הישיבה הקודמת נתנו להם לפרסם הקלה חדשה שנעם, תקריא לנו את ההקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, כולם נמצאים? אתם רוצים לרשום? בצלאל רצה להיכנס.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אה, צלי נכניס אותו.

(מר בצלאל מזרחי חזר לישיבה)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נעם, אתה פותח את הבקשה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אני אקריא בינתיים את ההקלה. ההקלה היא לשימוש חורג, להגדלת שטח מרבי של בית העסק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבקשה היא בקשה לשימוש חורג, מה שלא הוגש קודם. בסדר? מהות הבקשה.

(גב' רחלי סברדלוב יצאה מהישיבה)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: בתב"ע מותר שהשטחים המסחריים יהיו עד 200 מטר והוא מבקש להגדיל אותם, שהם יהיו עד 400 מטר. אני חושבת שקובי רצה להשתתף בדיון, אז אני אתקשר אליו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שירה, תסבירי מה מהות הבקשה שוב בבקשה.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: שניה, נעם תסביר בינתיים, אני אשיג אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כתבתי לו להיכנס.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, תסביר את מהות הבקשה בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר. בשכונת כרמי הנדיב, מה שאתם רואים פה באדום, יש מגרש שמיועד, כל הציר הזה, ככה לכל האורך, זה ציר שבנייני המגורים שסמוכים אליו יש להם מסחר בקומת הקרקע. זאת אומרת זה בנייני מגורים שלמטה יש להם חנויות. עכשיו, מכיוון שהציר הזה עוד לא נבנה והשכונה כבר מאוכלסת בכמה מאות משפחות, אפשר לקורא להם מצוקה מבחינת מקומות מסחריים, מכולת וקופת חולים זמינים במייד, זאת אומרת שלא צריך ללכת לעיר עצמה, למרכז או לשכונות אחרות לתושבי השכונה.

(מר קובי שמעוני הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז היזם החליט בשלב זה, עד שהמסחר שם ימומש, לאפשר שם מרכז שהוא יהיה זמני עד שיבנו. בסמוך אליו יש פה את בית הספר שנבנה היום, יש שם גני ילדים ובית הכנסת, זה המגרש הזה, בשביל ההתמצאות שלכם, בסדר? בעתיד, באזור פה, מתוכנן מרכז, מן סוג של קניון כזה, כל השאר זה (נשמע מקוטע) קומת הקרקע. עכשיו בעצם מה שהוא מבקש כאן זה



מס' דף: 30

שימוש חורג לעשר שנים לטובת מבנים יבילים שהוא שם פה. חוץ מהמבנים הוא בונה את המקלוט ובעצם ההקלה שהוא מבקש, חוץ משימוש חורג, אני הסברתי את זה בדיון הקודם שהיה, שמכיוון שבתב"ע יש פה מגבלה לגודל עסק שיהיה עד 200 מטר מרובע, וזה כדי שהשכנים שגרים למעלה, הדיירים, לא יבנו להם שם איזה סופר ברמה של רמי לוי ויהיה להם בלגן ורעש. לכן החנויות הוגבלו ל-200 מטר מרובע. הוא בעצם, מכיוון שאין מגורים למעלה, מבקש לעשות חנות של 400 מטר מרובע וכך גם קופת חולים, שהיא, אתם רואים מרפאה שחורגת מהמטראז' הזה. פה זה 201 כללית ואופציה למרפאה נוספת של 210 מטר, חנויות של 40 מטר, 84 מטר, עוד 42 מטר. בעצם הוא נותן כאן חניות לדיירים של השכונה, מי שיבוא, וכאן יש חניות נוספות. כאן (נשמע מקוטע).

(מר שלום וסרטייל הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זהו. הבקשה שלו היא לעשר שנים, אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה שלו, רק לחלק את זה לחמש ועוד חמש, כדי שלא יהיה מצב שהבניה הזאת כאן תישאר לנצח. תהיה לנו עוד נקודה של בחינה של מצב השכונה בעוד חמש שנים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: טוב.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: יש לכם שאלות כרגע?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, כן, יש לי שאלות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בבר, תן להם לצאת ואחרי זה תשאל שאלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, אולי היזם, קובי, אתם רוצים להגיד משהו?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה, צריך להגיד להם שנה, שנתיים, בניינים יפים, אנשים השקיעו את החיים שלהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבר, תן רגע ליזם לדבר ואחרי זה אם יש לכם שאלות תשאלו ואחרי זה, אנחנו נעשה את זה בצורה מסודרת בבקשה בבר.

נציג היזם מר קובי שמעוני: נעם, אנחנו רוצים להגיד שני דברים. אחד, המרכז המסחרי הזה כבר היה בדיון ואז היתה בקשה לעשות את זה כשימוש חורג. אנחנו מבקשים את השימוש חורג לעשר שנים מכיוון שיש לנו התקשרויות שאנחנו רוצים לממש אותן עם סופרמרקט שהולך לשרת את תושבי השכונה, שהסופרמרקט, השכירות שלו היא לשמונה שנים, זו השכירות. אז אני מבקש שזה יהיה, אתם רוצים לעשות שמונה פלוס, אין לי בעיה, אבל לא חמש, חמש כי זה פוגע לנו משפטית בהתקשרות הזאת.

מגיב הבקשה מר שלום וסרטייל: אני הייתי מוסיף למה שאתה אמרת, שלמעשה ההתקשרות היא כזו שברגע שייבנה הסופר הבא, שהוא נמצא על השדרה ואנחנו בעיצומו, אז הוא יעבור לשם, כמה זמן שזה ייקח. רק למען הסר ספק קבענו את זה לחמש פלוס חמש או ארבע פלוס ארבע, אנחנו מבקשים שגם זה יוכל לעמוד בקריטריונים הללו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נו, אז אנחנו, זה בעצם מה שאנחנו אומרים, אנחנו נותנים לכם חמש פלוס חמש.

נציג היזם מר קובי שמעוני: לא, לא, נעם, נעם, כשאתה נותן לי חמש פלוס חמש, כשאני חתום איתו מראש על ארבע פלוס ארבע, אז זה קצת בעיה. ואני אומר עוד פעם, צריך להבין, לנו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, אז תוריד את זה מסדר היום ושיגישו בקשה חדשה. אני לא מבין את זה, מה זה משא ומתן?



מס' דף: 31

- נציג היזם מר קובי שמעוני: למה להוריד מסדר היום? למה להוריד מסדר היום?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא צריך להוריד מסדר היום, נדב. בוא, נדב, עזוב רגע את הדיון, נדב, מה שאתה מדבר זה דיון פנימי.
- מגישה הבקשה מר שלום וסרטייל: תעשו את המקסימום שאתם יכולים לעשות, זה מה שרוצים בדיון הזה, כדי שנצא לדרך. זו הבקשה.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: הבקשה כבר נדונה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבקשה נדונה, רק רצו, כדי שזה לא יהיה היתר בניה שיכול להחזיק for ever, הכוונה היתה לבוא ולהעביר את זה שיהיה מוגבל בזמן.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: אני מסכים, בסדר, ואנחנו מבקשים שזה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בואו רק תסבירו, סליחה, קובי, רק תסבירו מה זה ארבע פלוס ארבע, בסדר? בחוזה, כדי שאנשים יבינו.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: לנו יש חוזה התקשרות עם שירה מרקט שאומר שיש להם ארבע שנים ועוד ארבע, במידה ולא יהיה מוכן המגרש החדש שאנחנו התחלנו לבנות אותו. והם בפירוש גם רוצים לעבור לשמה, אבל הם,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה המגרש, המגרש שסמוך לכיכר?
- מגישה הבקשה מר שלום וסרטייל: 500, לא.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: 500, מגרש 500. הם רוצים גם להגיע, למצוא אופציה, שתהיה להם אופציה לעבור לשם, אבל הם מבקשים ארבע פלוס ארבע, משהו מסחרי,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל במגרש 500 יש שם מגבלה של עד 200 מטר של חנות.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: לא, אין מגבלה כי המגבלה הוסרה במסגרת ההקלות וההיתר הזה כבר אושר והוועדה אישרה, זה הכל אושר. והעבודה כבר בעיצומה. אז ככה שמהבחינה הזאת אין שם מגבלה של 400 מטר,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מתי הוועדה אישרה?
- נציג היזם מר קובי שמעוני: הוועדה אישרה בשנת 2020, בדצמבר 2020, יש החלטת וועדה מאושרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא מכיר.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: בסדר, אני יכול לשלוח מי שרוצה יכול לפתוח את החלטות הוועדה, הוועדה אישרה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר. אנחנו שמענו את מה שאתה אומר. מישהו יש לו עוד שאלות?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני יכול לשאול ברשותך, לפני שיצאו?



מס' דף: 32

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אם יש לך שאלה אליהם בוודאי בבר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני יכול לשאול משהו את הבחור, אשר הזה, אני יודע מי?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: את היזם, כן.

מגישה הבקשה מר שלום וסרטייל: קוראים לי שלום. קוראים לי שלום, זה שם פשוט.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה, מרכז מסחרי לוקח עשר שנים לבנות אותו? אדון יזם.

נציג היזם מר קובי שמעוני: לא לוקח עשר שנים לבנות אותו, ממש לא.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה זה, אנשים קנו דירות, יקבלו,

נציג היזם מר קובי שמעוני: אבל ממש לא, בבר, ממש לא. אנחנו כבר בנינו את המרכז הזה בקרוואנים, בנינו אותו והוא כבר מוכן. אנחנו רוצים לספק אותו. אתם ביקשתם, הוועדה ביקשה לתת לנו מגבלת זמן כדי שהקרוואנים לא יישארו לעד. הקרוואנים כבר מבוצעים, המבנים קיימים. אנחנו רוצים לספק אותם, להתחיל להרכיב אותם. אנחנו בעזרת השם רוצים בפסח הקרוב, אולי לפני, שכבר תהיה מכולת לשכונה. אנחנו לחוצים על הדיירים שלנו יותר ממה שאתם חושבים. הקרוואנים כבר נבנו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני אגיד לך מה אני חושב? הייתם צריכים לבנות מרכז מסחרי לפני הבניינים, עם גנים, בתי ספר, הכל, זה מה שנראה בכל המדינה, אבל בקריית מלאכי,

נציג היזם מר קובי שמעוני: אנחנו לא בונים את הגנים, בבר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אולי נהפוך את שוק הרוכלים שם, באמת.

נציג היזם מר קובי שמעוני: אבל בבר, אני לא בונה את הגנים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: הבן אדם קונה בית במיליון וחצי,

נציג היזם מר קובי שמעוני: אבל אני לא בונה, בבר, אני לא בונה את הגנים ואת בתי הספר. אנחנו רצינו את זה, אנחנו רצינו, העירייה רצתה, זה לא יצא לפועל בגלל בעיות של משרד הפנים. אנחנו מאד רצינו לבנות את גני הילדים ואת בתי הספר, אבל לא אישרו, משרד הפנים לא אישר.

מגישה הבקשה מר שלום וסרטייל: וברוך השם גם בית הספר הולך ומוקם עכשיו.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אפשר לשאול שאלה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: יש לי שאלה ליזמים, אם אתם כבר בונים את מבנה הקבע לטובת אותו סופר עתידי, מה הצפי לסיום הבניה? והאם אתם מכניסים סעיף בחוזה ההתקשרות הזמני שבו ברגע שהבניה הושלמה הם מפנים את הקרוואנים ועוברים לבניית הקבע?

נציג היזם מר קובי שמעוני: לא, לא.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שניה, קובי, שניה, תן לי לסיים את השאלה. אני לא מכיר, אני רק שמונה שנים בתפקיד הזה אבל אני לא מכיר מקרים שבהם בונים שכונה חדשה ותוך די בניית שכונה חדשה בונים מרכז מסחרי בשימוש חורג בבניה קלה,



מס' דף: 33

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : צודק, זה רק בקריית מלאכי.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : רק רגע, רק שניה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : צודק.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : רק שניה. עכשיו, אני מבין את האילוצים, אני מבין שיכולים להיות אילוצים ותמיד יש פעם ראשונה. השאלה אם אתם באמת רואים את זה כסוג של פתרון זמני להוסיף בהסכם מול שירה מרקט או איך שקראת להם, סעיף שבא ואומר, ברגע שאני גומר את הבניה במקום החדש, המקום הזה מתחשל. כי לבקש משהו לעשר שנים בחיי שכונה זה המון זמן.

נציג היזם מר קובי שמעוני : רם, אני רוצה לענות בבקשה שני דברים. אנחנו מקימים מרכז מסחרי זמני מתוך כורח הנסיבות שדיירים פה אין להם מרכז מסחרי וכולם צועקים, אין פה סופר,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : גם לנו בסביונים עשר שנים אין לנו מרכז מסחרי.

נציג היזם מר קובי שמעוני : אנחנו לא בונים בעשר שנים, אתה לא מקשיב. אנחנו בנינו,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני מקשיב, אני אומר בשכונת הסביונים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני הייתי שמח אם את הלהט שאתה מספר לנו שאתה רוצה לבוא לטובת השכונות והדיירים, היית מקדם את התכניות הקבועות ופועל לפיכך ואנחנו היינו מנסים לעזור לך כמה שיותר כדי לבנות את חנויות הקבע.

נציג היזם מר קובי שמעוני : אנחנו בונים את הקבע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא זוכר באף מקום שאני מכיר שיש בשכונה חדשה חנויות זמניות, קרווילות וכו' וכו'. מה אנחנו ניצן? מה, עשר שנים אתם רואים בקרווילות בשכונה חדשה, זה נשמע לך הגיוני?

נציג היזם מר קובי שמעוני : אנחנו בונים, אתם לא מכירים, אנחנו כבר בונים מבנה, מגרש 500 שיש בו מרכז מסחרי. המרכז המסחרי הזה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז בוא נעזור לך,

נציג היזם מר קובי שמעוני : זה בניה של ארבע שנים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נקצר לך דרכים ואל תבנה לנו קרווילות בשכונות החדשות.

נציג היזם מר קובי שמעוני : אתה לא יכול לקצר לי כי יש לי ארבע, חמש שנים לבנות את המרכז מסחרי הזה, ולוקח זמן. וכדי שבארבע שנים הקרובות לדיירים יהיה מכולת, יהיה קופת חולים, אנחנו מקימים זמנים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : יש מכולת בכיכר וגם חנות פירות וירקות,

נציג היזם מר קובי שמעוני : אה, הבנתי, הבנתי. ומכולת וגם קופת חולים?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה 200 מטר מהבתים, זה לא נורא, זה לא נורא, לא, מה הבנת, מה אתה רוצה להפוך את השכונות שלנו לשכונה כבר לא מודרנית? אני לא מבין אותך. אתה בא, בונה כמה קרווילות והולך, אנחנו נשארים פה וישנים פה וגרים פה.



מס' דף: 34

נציג היזם מר קובי שמעוני: אנחנו בונים לא מודרני? אנחנו בונים לא מודרני? אתם רוצים לגחך אותנו אולי? אנחנו בונים לא מודרני?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אם אתה בונה בשכונה חדשה קרווילות אז כן, אתה לא בונה מודרני, מה זה חדש לך קרווילה זה לא מודרני?

נציג היזם מר קובי שמעוני: אם אני שם על כספי והולך להרוס את זה עוד כמה שנים, מבנה שעולה לי כמה מיליונים ולתת לדיירים פתרון של קופת חולים, אז זה לתת, לזרוק כסף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אף אחד לא הכריח אותך לזרוק את הכסף הזה. אני הייתי שמח שאת הכסף הזה היית משקיע בחנויות קבע, וככה אני הייתי גם מנסה להקל עליך כמה שיותר ובא לקראת כמה שיותר.

נציג היזם מר קובי שמעוני: אין לך, נדב, נדב, אין לך מה להקל, יש לי היתר, יש לי היתר, אני בונה מרכז מסחרי. המרכז מסחרי, לבנות אותו הוא לוקח קרוב לארבע שנים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני כנראה שאני לא נכחתי בישיבה הזאת שקיבלת את ההיתר,

נציג היזם מר קובי שמעוני: יכול להיות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל מי שעשה את זה זו שערורייה, שערורייה, ממשיך לפגוע בתושבי קריית מלאכי.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: אני מציע לא ללכת לכיוון הזה, אנחנו בנינו את השכונה לפי התקדמות, מהורוביץ קדימה לפי הנחיות של מהנדס העיר וכו', התקדמנו, הגענו למגרש,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם אני,

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: רק רגע, תקשיב, תקשיב,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא מבין את המהלך הזה.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: תקשיב, אז תקשיב רגע אחד. אנחנו התקדמנו, עכשיו אין מקום להקים מסחרי לפני שיש לך כמות של תושבים, אף אחד לא שוכר מקום מסחרי כשאינן די תושבים. ולכן זה התקדם, קידמנו במקביל גם את הזמני וגם את הקבוע. בעזרת השם הם יתמצאו ובזה נגמור, אם היית רואה, אתה קורא לזה קרווילות וקרוואנים, אם היית רואה איך המבנה הזה נראה אז היית,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה לא חשוב, זה לא חשוב, אתה עשר שנים תוקע את השכונה הזאת עכשיו אתה מבקש חוזה ארבע פלוס ארבע,

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: למה תוקע? למה תוקע? אדוני,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ארבע פלוס ארבע, אתה תוקע את ההתקדמות של הרחוב הזה, שמונה שנים.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: אז אני אשאל אותך שאלה, אתה תגיד לי, אז אתה אומר לא לבנות ועכשיו עוד חמש שנים אתה נותן לדיירים שלנו, שלא יהיה להם מכולת, לא יהיה להם קופת חולים, אתה כאילו בא לעזור לדיירים, איך אתה עוזר להם? אם אתה אומר, אני לא מוכן שיהיה קרוואן זמני אז בוא, עוד עשר, עוד חמש שנים לא יהיה להם כלום, גם לא קופת חולים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: נדב, למה אתה מתווכח איתו? שיצא אנחנו נחליט.



מס' דף: 35

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תראה, ברוך השם קריית מלאכי זה אזור קטן. יש לנו נגיש, כמו בכל עיר אחרת אגב, אם תשווה, יש לנו נגיש בכל שכונה כמעט, יש מכולת ויש קופת חולים ממש קרובה וכו' וכו'. אני, אם אני צריך לעשות את סדר העדיפויות שלי, האם אני הולך לתקוע את השכונה הזאת שמונה שנים עם קרווילות, ואני יודע איך זה ייראה כי בהתחלה זה נראה יפה ואחר זה זה כבר פחות, כל שנה שעוברת זה כבר פחות יפה. ובשכונה חדשה זה מורגש. לכן הייתי מעדיף שתשקיע את כל כולך ואת היכולות שלך וגם אני את היכולות שלי לעזור לך לחנויות קבע.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : נגיע לחנויות הקבע ואין לנו עניין,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא אמור לקחת הרבה זמן.

נציג היזם מר קובי שמעוני : אתה גם יודע כמה זמן לוקח לבנות מרכז מסחרי של 1300,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה?

נציג היזם מר קובי שמעוני : אנחנו בונים מרכז מסחרי שיש לו חניון של 9000 מטר מרובע, מרכז מסחרי של 2000 מטר, עוד 208 יחידות, אתה יודע כמה זמן לוקח לבנות את זה? זה המרכז המסחרי שאנחנו בונים אותו כקבע. אנחנו בונים כרגע בניית קבע, זה הכל.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : ונדב, אתה מוזמן בהחלט ליעץ לנו.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : קובי, לא ענית לי, קובי ושלום.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : כן?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : לא עניתם לי על השאלה לגבי הנושא של ההתניה.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : אתה צודק, אולי,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : אז בקיצור, השימוש החורג, דבר אחד. ודבר שני, האם לא ניתן לפצל בבינוי של הבניית קבע את קומת המסחר, להשלים אותה, ואז מעליה, כמו שתוכנן, לבנות את המגורים במקביל לשימוש במבנה למסחר.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : אנחנו לא בונים את מבנה הקבע על המבנה המסחרי הזמני. ולכן זה צריך להוריד כל חשב. אנחנו לא נוותר על כל המגורים שיש למעלה, וממילא אנחנו נקצר את הזמן כמה שיותר. לשאלה הראשונה שלך, אי אפשר היה להתנות את הדברים האלה, יש משא ומתן וכבר הגענו, היום אנחנו מדברים על הסכמים חתומים ומבנים מוכנים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : לא, סליחה, זה לא טיעון, מה זה הדבר הזה? כאילו אתה קודם חותם הסכמים ואתה בא לקבל אישור? קודם תביא את הקרוואנים,

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : לא, אנחנו גם באנו לפי בקשת העירייה שבאה ואומרת, בצדק, אין לאנשים איפה לקנות, אין לאנשים קופת חולים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : למה, איפה האינטרס שלך אתה, איפה האינטרס, אתה דואג לאנשים?

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל : האינטרס שלי זה שדיירים,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אם היית דואג לאנשים היית בונה את זה מזמן.



מס' דף: 36

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: אתה גם יודע איפה יש לי מגורים ד' ואיפה יש לי מגורים ד'
למסחרי?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בוא, אל תיתן ציונים לחברי מועצה, תעשה טובה.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: אני לא נותן ציונים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תגיד את הטיעון שלך ואנחנו מכבדים אותך, תודה.

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: אני לא נותן ציונים, אני אומר לכם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חבר'ה, חבר'ה, בואו, אני אגיד כמה מילים, גם אני שומע את כולם, אני אגיד לכם כמה משפטים שאולי יזרו לכולם להבין את התהליך. קודם כל, אם אנחנו מדברים על קריית מלאכי בצפיפות שלה בתוך העיר, אם לא היה לנו מנגנון לפתור את הבעיה הזו עכשיו במרכז מסחרי, בקופת חולים, בגני ילדים, בתי ספר, מעונות, העומס היה פי עשר בתוך העיר. כל המנגנון הזה נעשה במבנים הזמניים האלה עד לקבע, כדי לפתור את הלחץ בתוך העיר שלנו, אין מנגנון אחר. כל מנגנון סוחב אותנו ארבע, חמש שנים. גם ככה העומס בקריית מלאכי הוא עומס לא הגיוני. אז כל שכן, אם לא היינו נותנים עכשיו את האישור של המבנים האלה, מה היינו אומרים לתושבים? לכו למכולת, לכו לגנים, לכו להיפר, לכו לקופת חולים, איך אני פותר את הבעיה? חבר'ה, אני רוצה להגיד לכם, אני רוצה לומר לכם, הפתרון יותר קל להגיד את המשפטים, כל אחד שרוצה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אבל לנו בשכונה, בסביונים יש לנו קופת חולים, יש לנו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל אין לך עומס של, בבר, פה יש לך כמעט 5000 בתי אב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ללו, זה הדיון עצמו, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סתם, אמרתי לחברי העירייה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל זה הדיון עצמו, בואו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, רק סתם, בכמה מילים לחברים. להבין מה הקושי, איפה אנחנו נמצאים בקריית מלאכי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל אנחנו נסביר את זה אחר כך ברצון להצבעה.

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

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תוכלו לשכנע אחד את השני ולהחליט.

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

מגיש הבקשה מר שלום וסרטייל: אנחנו בכל מקרה מזמינים כל אחד מכם, אם זה נדב, אם זה אחרים, לבוא, לשמוע ולייעץ ואנחנו גם יכולים לשמוע עצות לגבי כל, יש כאן הרבה בעיות שנפתרות בזו אחר זו בעזרת כל חברי המועצה, בעזרת העיר ובעזרת המהנדס. ולכן נשמח מאד להשמיע לכם, כי אז מתוך זה שתבינו יותר טוב את הבעייתיות ואת האתגרים שעומדים, אני בטוח שתזרמו עם הבקשות הללו, תודה רבה.

נציג היזם מר קובי שמעוני: תודה לכם, להתראות, ביי.

(מר שלום וסרטייל ומר קובי שמעוני יצאו מהישיבה)



(מר בצלאל מזרחי עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בינתיים אני אגיד לכם כמה דברים כדי שתבינו את התהליך. הקבלן מתקדם ויש פה (נשמע מקוטע) בתב"ע להמשך הבניה שלו, שנובעות בעיקר בגלל הכביש העוקף שלא יכול להתבצע בגלל שהבסיס הצבאי עוד לא התפנה. בגלל זה בעבר התכנית שאושרה לו בפיתוח היתה מוגבלת ל-700 יחידות דיור שנבנו כבר ועכשיו הוא עשה הסכם, הוא ממשיך לפתח את השכונה שלו. כמו שהוא אמר, הוא קיבל למגרש 500, שזה מגרש לאורך הציר המסחרי, היתר בניה והוא כבר בבניה הבניין הזה. והוא צופה שייקח לו כמה שנים, וזה גם הגיוני, כי יש גם חניון תת קרקעי, זה הבניין הראשון בשכונת כרמי הנדיב שנבנה עם חניון תת קרקעי ומסחר בקומת הקרקע. ומעל זה מגורים, יש ארבעה מגדלים שאנחנו אישרנו אותם. היו שם מתוכננים חמישה מגדלים ושינו את זה לארבעה מגדלים. זה הסיפור של האזור הזה. הוא רוצה, ברור שיש לו גם אינטרסים שלו מעבר לכל התושבים. הוא רוצה להקים שם מרכז מסחרי, א' ברגע שיש שם לאנשים איפה לבוא לקנות ולאיזה קופת חולים ללכת, אז יותר קל לו יהיה למכור את הדירות שהוא יבנה בעתיד. לכן יש לו פה זה, אבל זה גם, זה מה שנקרא win win, זה גם טוב לנו שיהיה לדיירים שבינתיים גרים, ואין להם צמוד לבית אפילו פיצה ללכת אחר הצהריים, ילדים רוצים לרדת, ללכת לקנות,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל נעם, אתה לא מדבר על שנה, אתה מדבר שהוא רוצה אישור לשמונה שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אני אמרתי, אתם יכולים להציע לחמש שנים פלוס חמש. יש פה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, מה זה חמש פלוס חמש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, שניה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא אומר לך שהוא חתום איתו כבר ארבע פלוס ארבע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול להקשיב לי רגע?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא חתום איתו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, נדב, הוא יכול לחתום עם מי שהוא רוצה כמה שהוא רוצה, לא, אתם לא חייבים לאשר לו עשר שנים מראש, אתם יכולים לאשר לו חמש ועוד חמש. או שהוא ישנה את החוזה או שלא.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני הייתי מציע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה עניין שלו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני הייתי מציע, אם ראש העיר חושב שזה ממש נחוץ, ממש נחוץ, כי אני לא חושב. אבל אם ראש העיר, ואני אכבד את זה, הייתי מציע חוזה לשנתיים, למה? כי יש לו, הוא אמר ארבע שנים ייקח לו הפרויקט, בוא נעזור לו. בוא נעזור לו, נקצר את זה. שיהיה את המבנים הקבועים. אנחנו לא רוצים חס וחלילה לפגוע בו, אבל מצד שני זו שכונה חדשה, לא יתכן שיהיו קרווילות כחנויות. ואני אומר לכם, אני מכיר מקומות כאלה שעשו זמני וזה כל שנה הרבה יותר מכושר והרבה יותר מלוכלך והרבה יותר, וזו שכונה חדשה, למה שנהרוס אותה לשמונה שנים הקרובות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, בניה קלה אפשר לבנות גם יפה. את בית הכנסת שהוא בנה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, בהתחלה זה יפה, אבל זה לא מחזיק מעמד.



מס' דף: 38

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בית הכנסת שקיים לא נראה רע.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נראה יפה, הרבה בית כנסת בקריית מלאכי,
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : עוד פעם, יש הבדל בין עסק לבין בית כנסת, אח שלי.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא הבנתי מה שאתה אומר.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ואני לא הבנתי מה אתה אומר.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בניה קלה היא לא בניה שבהכרח היא גרועה והיא נהרסת משנה לשנה. יש באמת, אתה יכול לקנות,
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אם היא לא גרועה, למה אתה היחידי בארץ שמאשר את זה? למה?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה? זה לא נכון, יש הרבה אנשים שבונים,
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה לא נכון? מי מאשר בניה של קרווילות כשמונה שנים זמני?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא קרווילות, זה בניה קלה.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה קרווילה, זה אותו דבר.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא נכון, אתה יודע כמה בניות קלות יש, אתה יודע שעזריאלי כולו בנוי מבניה קלה?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה, תלך לתימורים, כל הבתים בתימורים זה בניה קלה, רובם.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני שמח על ההצדקות האלה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, זה לא שמח.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אתה מדבר דברים לא נכונים, יש לך איזה image שבניה קלה זה,
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אתה ההחלטות שלך בזמן האחרון גם לא הכי נכונות.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדב,
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נעם.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא החלטתי שום דבר, לא בזמן האחרון ולא אף פעם. מי שמחליט זה אתם.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני חושב שזה גרוע,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רק מביא לתשומת ליבך, נדב,



מס' דף: 39

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני חושב שזה גרוע.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני רק מביא לתשומת ליבך שבניה קלה היא לא בהכרח בניה לא טובה, יש בניות קלות שהן מאד איכותיות והן מחזיקות הרבה, הרבה, הרבה שנים, לפעמים גם יותר מבניה כבדה, זה אחד. שתיים,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אם אני צריך כחבר מועצה להחליט בנושא, אני הייתי מעדיף שיבנה את מבנה הקבע.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין ספק, אין ספק שמבנה הקבע,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתם יכולים להגיד שאתם לא רוצים לתת, אני מזכיר לכם שיש פה גם תושבים שצריך לתת להם שירות שהוא לא מתקיים נכון להיום, ואתה לא חייב לתת לו לשמונה שנים את הזה, אתה יכול לתת לו לחמש וחמש. ואם אתה אחרי חמש שנים תראה שבאמת החזון השחור שלך מתממש והמרכז המסחרי הזה נראה כמו פח אשפה, תוכל להגיד, אני לא אאשר. הוא הרי יבוא לאשר לעוד חמש שנים, ותוכל להגיד שאתה לא מאשר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו לא רוצים להגיע לשמונה שנים, אני מסביר לך,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא אמרתי לשמונה שנים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו רוצים לקצר לו תהליכים שיבנה מבנה קבע, אתה לוקח אותי לצד השני.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : השאלה כמה זמן ייקח לו לבנות את מבנה הקבע. כל הרעיון שלא לבנות שם מרכז מסחרי,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא אמר שייקח לו ארבע שנים ואתה רוצה לתת לו אישור לשמונה שנים, למה מה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שניה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא אמר בעצמו, ייקח לי ארבע שנים, למה שאתה תיתן לו אישור לקרווילות הזמניות לשמונה שנים? מה החוכמה פה? אתה אומר לו אל תבנה, אתה אומר לו בעצם אל תבנה, נשמה, תתעכב, יש לך שמונה שנים אישור, קח את הזמן אחי, התושבים פחות חשובים, תהנה אתה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הפוך, הפוך, יש לו אינטרס לזים לבנות את הבתים כמה שיותר מהר, את המסחר מהר, זה אינטרס אישי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : איך? ללו, איך? אם אתה נותן לו שמונה שנים זמני, למה שהוא יבנה? למה? איזה אינטרס יש לו? גם ככה החוזה שלו לא ישתנה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני אגיד לך, הוא באינטרס שלו עכשיו מפסיד כסף. הוא, כשהוא בונה עכשיו עוד חלק הוא מפסיק כסף, בהיגיון. אם בן אדם בונה חלק ואחר כך בונה את העיקר הוא מפסיד כסף.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מציע לך, בשיתוף פעולה איתך, בוא ננסה שיבנה כמה שיותר מהר, לא בארבע שנים כמו שהוא אמר, בשנתיים, שנתיים וחצי, ניתן לו אישור לשנתיים ונדחף אותו כמה שיותר, שיעבור למבנה הקבוע, שיבנה את המבנה הקבוע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, הוא יכול לבנות חניות תת קרקעיות, 228 יחידות



מס' דף: 40

דיוור בשנתיים, הוא יכול, זה ריאלי בכלל?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תקשיב, הוא אמר בארבע שנים, אני אומר בוא נעזור לו, הוא אמר בארבע שנים, בוא נעזור לו, נקצר לשנתיים וחצי, לשלוש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל השאלה אם זה ריאלי, היום לבנות בניין לוקח שנתיים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ניתן לו זמני, ניתן לו זמני את השלוש שנים, אתה יודע מה, לא שנתיים, שלוש שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אני רוצה שתסתכל רגע, נדב, אתה יכול להסתכל בטלפון?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כדי לדברך אותו לגמור עם זה, גם הוא יהיה מבסוט, גם הדיירים יהיו מבסוטים, גם אנחנו נהיה בראש שקט שהוא לא ישב לנו שם שמונה שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, יקירי,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רוצה להסתכל רגע על החזית של המבנה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עזוב, עזוב, זה לא חשוב לי, החזית פחות חשובה לי. אני מעדיף את המבנה קבע תמיד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה, אתה אמרת שזה נראה כמו, אני הבנתי מה שאתה אומר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מאמין שבהתחלה זה יראה מאד יפה וכל שנה שתעבור זה יראה פחות יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אני מראה לך את הזה, זה לא קרווילות שקונים אותן יד שניה מאיזה משק באיזה מושב. הוא לקח, בונה את זה במיוחד, מביא את זה לשטח, זה מחופה אבן.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נעם, אני רוצה לשאול או להציע, מקובל עלי שאם אתם בהנדסה מזהים את הצורך ורצון לתת שירות לתושבים זה מקובל כמוכן, אבל אני רוצה להציע ליישם כלים בתנאי השימוש החורג שיאותנו לזם, אחד, באמת לשמור על התשתיות האלה בצורה תקינה. אנחנו יודעים שהם גם צריכים לייצר הרבה פסולת, תשטיפים, לראות שהתשתיות יעמדו בסטנדרטים הנדרשים. בניה זמנית קלה או לא קלה אבל התשתיות צריכות להיות מספיק יציבות שהם לא יגרמו למטרדים. והדבר השני באמת לגרום לו איך להתקדם. מצד שני הוא בא לשיבה פה עם, אני כבר חתמתי חוזים, אני כבר עשיתי ככה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה שהוא בא,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שניה, נעם, בתנאים לשימוש החורג, דרישות שאומרות ההיתר הזה יבוטל אם נראה איזה שהיא חוסר עמידה בדרישות בנושא שפכים, בנושא ניקוז, בנושא החזות של המבנים וכי, כדי שיבין שזה לא איזה קארד בלנש,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע אם זה חוקי.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לקבל אותו לשנים קדימה, אלא מותנה באחזקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רם, אני לא יודע אם זה חוקי לבוא לדרוש מבן אדם בהיתר בניה, היתר בניה הוא היתר לבניה, לא היתר לתפעול. אני יכול למשל תסתכל פה בחזית האחורית שלו, הוא



מס' דף: 41

שם את המזוגנים שלו, הניח אותם על הקרקע. אני יכול לדרוש ממנו שזה יהיה על הגג למעלה, אני יכול,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אפרופו, המפגעים למסחר הם לא רק לבינוי מעליו אלא גם לבינוי מסביבו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, כרגע מסביבו אין בניה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין מסביבו, של מגורים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אז אני יכול להגיד לך שאני לפחות מבחינה אקוסטית, נעם, אני אדרוש דוח אקוסטי, אני לא אדרוש אותו עכשיו כדי לא לעכב, אבל היה וייווצרו מפגעים אקוסטיים, גם אם זה בניה קלה הוא יידרש ליישם פתרונות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מצוין.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: למניעת מפגעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני יכול כבר כרגע,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: זה הכיוון. התניות שיאפשרו לו להתקדם עם הבניה, יאפשר לתת שירות לציבור בלי לגרום למפגעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סבבה. בוא בזה שלך תדרוש ממנו את הדרישות שאתה רוצה. אבל אני בהחלט חושב שצריך לתת פה פתרונות שכונתיים הולמים לדיירים. עכשיו, אני רוצה לחדד פה שהיזם, אין לו אינטרס להשאיר את זה לדיראון עולם, הוא רוצה לממש את הזכות שלו ולבנות שם את המגדלים שלו בעתיד, מגורים, הוא ירצה לבנות את זה מבנה קבע, זה שווה הרבה כסף, הוא מפסיק כסף כשהוא לא בונה את המגרש הזה, לכן יש לו אינטרס. הוא התחייב שהוא מסיים לבנות את המגרש ליד, ומי כמוכם יודע שככל שבונים את המגרש ליד יותר מהר, (נשמע מקוטע) הן קטנות, והוא רוצה להרוויח פה כמה שיותר. לכן יש לו אינטרס את מגרש 500 לבנות כמה שיותר. ברגע שמגרש 500 יהיה מאושר לאכלוס, הוא יוכל להעביר את המסחר שיש פה למגרש 500 ולפרק את הבניין הזה. ולכן יש פה מקום לפצל את השימוש החורג לשניים ואנחנו נוכל לבחון את זה בעתיד. כמו שהצענו בדיון הקודם. אני בהחלט חושב שנעשים פה שיקולים נבונים ואנחנו בהחלט נותנים להם פתרונות. ואני אישית ממליץ לאשר את הפרויקט הזה, כי הפרויקט הזה ייתן מענה לדיירים שיש שם כיום. אני עוד פעם אומר, תחשבו על אמא שרוצה לקחת את הילד למרפאה והיא לא צריכה עכשיו ללכת עד למרכז העיר ולחתת את רגליה שם עם הילד כשהוא חולה למרפאה שם. היא יכולה לרדת, ללכת ברגל עשר דקות עם העגלה או חמש דקות עם העגלה ולהיכנס למרפאה. ואם ילדים בני 12 רוצים לקנות פיצה, הם לא צריכים לחצות את העיר וללכת בכבישים הסואנים אלא יש להם מתחת לבית. זה משהו שהוא מאד חשוב לאיכות חיים שלהם, של הילדים. ואין ספק שהיזם מנסה בינתיים, עד שהוא יבנה את המגרש הזה לעשות כמה שקלים, אבל הוא גם בונה משהו מעצמו לטובת הדיירים. הוא שם פה כסף, זה מבנה שהולך לפח עוד כמה שנים, ברגע שמגרש 500 ייגמר להיות בנוי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, יש לו גם אינטרס, ברגע שהוא גמר לבנות את מבנה הקבע, הרי איפה שהוא שם את הקרוואנים, זה לא קרוואנים זה מבנים באיכות גבוהה, אנחנו יודעים איך וסרטייל בונה, צריך לראות איך הוא בונה שם, זה לא קבלן, הוא באמת משקיע את הנשמה שלו שם. השטח זה הולך, זה שטח שמיועד לבינוי של בניינים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאמרתי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: איזה סיבה יש לו לתקוע את עצמו עכשיו, איזו סיבה יש לו?



מס' דף: 42

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה בדיוק אומר מה שאמרתי, בסדר. חבר'ה, אני מציע שאם יש לכם שאלות, נדב, אתה שמעת את השיח פה, אתה מוזמן להגיד את הדברים שלך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, מתי הצבעה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מבחינתי אם אין לכם שאלות אפשר להצביע.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: הוא לא ענה לי על שתי השאלות שלי, אחת אם אפשר לפצל את הבניה במגרש 500 ל-2, להשלים עד כמה וקבלת טופס 4 למפלס המסחר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, רם, אני לא אעשה את זה. אני לא רוצה שישתובבו שם במרכז המסחרי, יבנו מעליהם. כל החניות של המסחר הן בפני הקרקע, החניות לדיירים הן בתת הקרקע, זה ההפרדה שיש שם. אז אני לא רוצה שאנשים שם יסוכנו, אני לא אתן להם לאכלס את המקום.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: עוד שאלה אחת, נעם. זה שהוא עושה חוזה לארבע פלוס ארבע זה לא מגביל את השימוש החורג? לא מקשה עליך לקצר את השימוש החורג במידה ואתה רוצה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר לך שאני המלצתי לתת חמש, לחמש שנים ובעתיד לעוד חמש שנים שאנחנו נבחן, הוא יצטרך להגיש בקשה. זה לא לחמש ועוד חמש אלא אשר לחמש שנים את השימוש החורג.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בשום פנים ואופן לא חמש פלוס חמש. אם הוא אומר שייקח לו מבנה הקבע ארבע שנים, אסור לנו לעבור את הארבע שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר חמש שנים ובעוד חמש שנים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אסור לנו לעבור את הארבע שנים. והחווה שהוא חתם איתם מראש זה לא עניינינו, אני לא באתי לשרת את היזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, שניה, אז ההמלצה שלי לתת לחמש שנים, גם אם ייקח לו ארבע שנים, מכיוון שהרבה פעמים יש עוד תקלות ואחרות וכולנו יודעים שפרויקטים לא נגמרים בדיוק, רובם לא נגמרים לפי השעון. אז אני לא הייתי מגביל אותו. אני חושב שחמש שנים זה זמן בהחלט סביר לבנות פרויקט. ואם מאיזה כוח עליון או משהו כזה, שכולנו יודעים שבמדינה שלנו הכל פתוח והכל יכול להיות, תהיה בעיה ולא יוכלו לסיים את הפרויקט של מגרש 500 ואנחנו נוכל לבחון את זה ולהחליט מה אנחנו עושים. איזה שקט השתרר, כל הכבוד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נראה לי שאנחנו התנתקנו, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא התנתקנו, אני רואה אותם זזים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה, מי בעד? שמעון חזן אצלי,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני פה בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם מוטי יעקובוב, גם פה, גם הוא בעד. מי נגד?



מס' דף: 43

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איפה מוטי יעקובוב, אפשר לראות אותו רגע?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא פה, יושב לידי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שיגיד שלום.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני רוצה להביא גם הצעה שלי בבקשה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, גם מוטי פה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בהצעה שראש העיר הציע אני נגד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: והייתי רוצה להביא הצעה משלי שתיתן יותר שכל במקרה הזה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשרי?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מציע לאשר לו חוזה לארבע שנים, לארבע שנים בלבד, בלי אופציה. ולהגיד לו תשקיע את מירב המאמצים במבנה הקבע. זו ההצעה הכי הגיונית, כי הוא אמר בעצמו שזה ייקח לו ארבע שנים. אז אנחנו באים לקראתו והוא בא לקראתנו והכל בסדר, הוא לא צריך יותר מארבע שנים. לא יהיה לו אינטרס לבנות את הקבע אם יש לו חוזה ארבע פלוס ארבע או חמש פלוס חמש, הוא עשר שנים ישאיר את זה שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אנחנו לא דנים פה בחוזה שלו עם המפעיל של המינימרקט.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מסתכל על האינטרס של התושבים, בלבד, זהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, רגע, אני מציע, אני אגיד מה אני אומר. אני אומר, אני מציע, כדי שתנוח דעתך, לתת אישור לשימוש חורג לחמש שנים כדי שלא בן אדם ייפול על הקטנה, על חודו של, פתאום חסר לו איזה חודש,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, נעם, תשמע לי, בוא ניתן לו ארבע ובמידה והוא יצטרך עוד שנה, באהבה ניתן לו. אבל אם אתה מהתחלה אומר לו תמרח את זה, לא כדאי לנו, לא כדאי לנו, זה משא ומתן, אתה לא עובד נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ארבע שנים ואם הוא יצטרך עוד שנה ניתן לו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בגלל זה אני אומר, מה זה ניתן לו זה? ואם אתה לא תהיה בזה? אני פשוט רוצה שתבין את הדברים.
- (מר אברהם בבר אזולאי עזב את הישיבה)



מס' דף: 44

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היזם באיזה מקום גם עושה, אני אומר במירכאות, טובה לדיירים. הוא בא, משקיע מכספו,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, יודע, אני, תקשיב,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, תשמע אותי רגע, משקיע פה מיליוני שקלים,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא מאמין במתנות חינם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, נכון, הוא יקבל שכר דירה. אבל שכר הדירה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא יקבל שכר דירה של עשרות אלפי שקלים שהוא היה אמור לקבל רק עוד חמש שנים, הוא יקבל אותם מהיום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל מרכזי כזה עולה מיליונים, לא עשרות אלפי שקלים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עוד פעם, אל תכניס אותי לשיקולים שלו. אני מעניין אותי התושבים. לתושבים לא כדאי שיהיה שם מרכז מסחרי זמני יותר מארבע שנים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם תעשה את זה לא כלכלי אז הדיירים שלנו לא יהיה להם את הפתרון הזה, אני מבין מה שאתה אומר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שיקול שלו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אוקי, איך שאתם רוצים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אני מציע לתת לו אישור לארבע שנים בלי אופציה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מי בעד?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, אני מה שאני הולך בכיוון של המהנדס, שיהיה חמש שנים. ומה שדיברנו, היתרונות של המבנים האלה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: חמש שנים בלי אופציה, אדוני ראש העיר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שמציע המהנדס אני הלכתי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין אופציה, אין אופציה בשימוש חורג. אנחנו נותנים לו היתר,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עם האופציה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לחמש שנים, בעוד חמש שנים, אם הוא לא יעביר עד אז למרכז המסחרי החדש אנחנו נבחן את זה. אם חס וחלילה תהיה מלחמה עם אירן, בסדר?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: טוב, הבנתי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לך סצנריו, עוד פעם, חס וחלילה,
- איקס, איקס, איקס, מבוטל, או מה שתמצו לקרוא לזה, איך שתמצו לקרוא לזה, תהיה פה בעיה.



מס' דף: 45

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הבנתי. אז ראש העיר הציע חמש שנים, אני מציע ארבע שנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. אני מציע, מה שאמרתי, אני הולך בכיוון של המהנדס בהיבט הזה, שאני מכיר את הקבלן, האינטרס של הקבלן לבנות כמה שיותר יפה עבור התושבים, האינטרס שלו לא פחות משל התושבים, שיהיה להם מקום, שיוכלו לקבל שירות מתאים. אני חושב שאני מכיר את הקבלן, רואה את העבודות שלו, רואה את בית הכנסת שהוא בנה לפני ארבע וחמש שנים איך זה נראה יפה. אני מאמין, הוא לא ירצה להשאיר בניינים כאלה בזמן שיש לו אינטרס לבנות שם בתים גם. אז אני חושב שאנחנו צריכים לאשר לו, כמו שהמהנדס אומר, באינטרס של התושבים שיהיה להם טוב ולא יצטרכו לבוא לעיר הקיימת בשביל לרוץ לקופת חולים או להיפרים או משהו כזה. אני מחליט עם המהנדס חמש שנים פלוס חמש. מי בעד? אז הצבעתי אני, שמעון ומוטי, מי בעד עוד? איפה בבר? מי נגד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. אז נדב נגד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ועכשיו אני רוצה להעלות את ההצעה שלי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : השאר בעד, בסדר? קיבלתם?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי זה השאר? מוטי, אתה ו-,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה מי שיש, ושמעון חזן, שלושתנו.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את המלצת המהנדס.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אוקי. עכשיו אני רוצה להביא את ההצעה שלי, של לתת לו ארבע שנים ולהגיד לו שהוא לא קיבל יותר מארבע שנים, אלא אם כן יהיה משהו יוצא דופן. וזהו. הייתי שמח שתביא את זה להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי נגד? אני, שמעון ומוטי נגד. בסדר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אוקי.

החלטה: דוחים ברוב קולות את הצעת החלטה של נדב ויצמן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הרוב קובע.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אפשר לסגור את הישיבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה רבה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : רגע, נעם אמר חמש שנים וההצבעה היתה על חמש פלוס חמש, השאלה מה הוחלט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההצעה היתה לתת לו שימוש חורג לחמש שנים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : חמש שנים בלבד, תודה רבה.



מס' דף: 46

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: בסדר רם?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: כן, כן, מקובל.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: תודה לכולם.

ה ח ל ט ו ת

ההקלות פורסמו ללא התנגדויות.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

כיוון שבשלב זה לא מתוכננת בניית יחידות דיור למגורים, אלא מסחר בלבד, השימוש החורג לגודל חנות של עד 400 מ"ר במקום 200 מ"ר מאושר לתקופה של 5 שנים. וזאת מכיוון שהרשות המקומית מעוניינת לפתח את השכונה בהקדם, ולכן לא מעוניינת בקיומה של בניה זמנית לפרק זמן ארוך.

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

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

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

החלטה: הבקשה מאושרת ברוב קולות.

בעד: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב.

מר נדב ויצמן ביקש לאשר את השימוש החורג ל-4 שנים-ההצעה נדחתה.

מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:50.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר