



מס' דף: 1

תאריך: 15/12/2021
י"א טבת תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202111 ביום שני תאריך 22/11/21 י"ח כסלו, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי

מוזמנים:

אדרי מיכאל בורדמן	עורך תכנית 617-0980227 ו-617-0807941
מר בצלאל מזרחי	יזם תכנית 617-0980227

נעדרו

נציגים:

מר איציק סלוב	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גבי שני דר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג ועדה מחוזית

סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה



מס' דף: 2:

תאריך: 15/12/2021

י"א טבת תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202111 ביום שני תאריך 22/11/21 י"ח כסלו, תשפ"ב בשעה 09:00

(קובץ 080411-000 דקה 00:01:35 - 00:02:22)

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:58 ח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202110 מיום 14.10.21.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור הפרוטוקול מספר 202110 מיום 14/10/2021.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: אליאור, לא היית אז אתה לא יכול להצביע. כולם היו חוץ ממישל
ואליאור.

החלטה: הפרוטוקול מאושר ברוב קולות.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר אברהם בבר אזולאי.
נמנע: מר נדב ויצמן.



מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100023 דיון לאישור	עיריית קריית מלאכי	325	52	52	4

מטרת הדיון

אישור התשריט לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

2	617-0980227 דיון להפקדה	בצלאל ואביגיל מזרחי, רח' המ"ג 39	2474	61	61	6
---	----------------------------	----------------------------------	------	----	----	---

מטרת הדיון

דיון חוזר

3	617-0807941 דיון להמלצה	יעל וגיל וקנין שד' בן גוריון 86.	2473	2	2	41
---	----------------------------	----------------------------------	------	---	---	----

מטרת הדיון

המלצת הוועדה המקומית לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית

4	617-0754424 דיון לאישור	בן ישי אהרון אנט ושי רח' השפלה 12,10 - קריית מלאכי	2471	5	5	52
---	----------------------------	---	------	---	---	----

מטרת הדיון

אישור התכנית למתן תוקף

5	תצ"ר 100035 דיון לאישור	יוסי ג'והרי השקעות בע"מ	2916	6	7	55
---	----------------------------	-------------------------	------	---	---	----

מטרת הדיון

אישור תצ"ר



מס' דף: 4

סעיף: 1 תשריט חלוקה: א/ח 100023

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: עיריית קרית מלאכי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קרית מלאכי נאות הכפר

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 325 ח"ח 52

גוש: 326 ח"ח 135

מגרשים לתכנית: 325 בשלמותו מתכנית: 160/02/18

326 בשלמותו מתכנית: 160/02/18

מטרת הדיון

אישור התשריט לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

מטרות התכנית

תשריט לחלוקה מגרש 608 לשני מגרשים 608/1 ו-608/2 בסטיה מתכנית 160/02/18

המראה אותם כמגרש אחד.

מהלך הדיון

(קובץ 080611-003 דקה 10:33:00 – 09:36:00)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תצ"ר נאות הכפר, חדר טרפו.

(מר אליאור עמר ומר נדב ויצמן חזרו לישיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: טוב, אליאור שכנע אותי להישאר עוד רבע שעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בשכונת נאות הכפר יש שצ"פ שלפי התב"ע מותר לבנות שם חדר

טרפו. חדר טרפו, המילה השלמה זה טרנספורמציה.

(מר מישל טפירו יצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לוקח חשמל וממיר אותו לחשמל שאפשר יהיה להשתמש בו לטובת

המבנים בשכונה. חדר טרפו הזה, אנחנו בונים אותו אבל חברת חשמל משלמת עליו ואחרי זה צריך

לקחת את הקרקע הזאת ולתת לה אותו. לטובת הדבר הזה צריך לעשות,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כמה קיבלנו עבורו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כמה שזה עולה, אין פה רווח. זה בשבילנו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: תדרוש אבל רווח. עד שיש לך הזדמנות לקחת מחברת חשמל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים פה את השצ"פ עם חדר טרפו שאמור להיות כאן.

ובעצם אנחנו עושים פה תשריט לצורכי רישום על חלוקה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, זה תשריט חלוקה.



מס' דף: 5

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תשריט חלוקה, סליחה. חלוקה שבאה ולוקחת את כל המגרש הזה של השצ"פ ומחלקת אותו לשני חלקים. חלק קטן פה לטובת הטרפו והחלק הגדול זה מה שנשאר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לאחר פרסום ובהעדר התנגדויות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין, מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את תשריט החלוקה.

(מר נדב ויצמן עוזב את הישיבה)

החלטות

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

לאשר את תשריט החלוקה למגרש 608 ל- 2 מגרשים נפרדים 608/1 ו-608/2.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר אליאור עמר ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 6

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 617-0980227

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: בצלאל ואביגיל מזרחי, רח' המ"ג 39

נושא: דיון להפקדה

ר שות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 366.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	2/155/03/18

גבולות התכנית

המגרש נמצא בחלק דרום מערב של קריית מלאכי באמצע רח' המ"ג.

מקום

רחוב המ"ג 39, שכונה: המ"ג, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 61

מגרשים לתכנית: תא שטח A 14 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון חוזר

מטרות התכנית

שינוי קווי הבניין והגדלת תכסית.

הוראות התכנית:

בתא שטח 14A:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע לפי סעיף 62א(א)(5)

2.2.3 ניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

מהלך הדיון

(קבצים: 080611-000, 080611-001, 080611-002.

קובץ 080611-003 התחלה – דקה 11:45:00)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נתחיל מסעיף 2, עמוד 5, כי יש פה מוזמנים.

(מר יורי רחמן, אדר' מיכאל בורדמן, מר בצלאל מזרחי הצטרפו לישיבה)

אדר' מיכאל בורדמן: אפשר להתחיל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה.

אדר' מיכאל בורדמן: יש לנו תכנית מפורטת שהנושא המרכזי שלה שינוי בקווי בניין, בעיקר בקו בניין אחורי. וכפי שאני מבין זה דיון חוזר שאותה תבי"ע היתה כאילו מוצגת לפני כמה חודשים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אגב, זה אושר.



מס' דף: 7:

אדר' מיכאל בורדמן : הקפדנו בדרישות של הוועדה בכמה נושאים לגבי ניצול זכויות בניה, שינויים בקווי בניין, הקפדה בקו אחורי ללא פתחים, זה בעצם התיקונים שבאו לידי ביטוי, לא בתשריט, בתקנון. זה כל מה שאני יכול להגיד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ב-10/6 השנה,

אדר' מיכאל בורדמן : אני יכול לקרוא בתקנון כאילו מה הדרישות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סיימת?

אדר' מיכאל בורדמן : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ב-10/6 התכנית הזאת הובאה בבקשה לשנות את קווי הבניין הצידיים מ-3 מטר ל-2.70 ואחורי מ-5 מטר ל-1.5 מטר עם תוספת אחוזי בניה של 50 מטר מרובע נדמה לי.

אדר' מיכאל בורדמן : לא, לא, אין תוספת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא עכשיו, אני מדבר מה שפעם קודמת. היתה כאן וועדה חסרה בעיני, אבל היו כאן נוכחים מישל טפירו, מוטי יעקובוב וברר אזולאי ואתה היית בשבעה של אימך, ז"ל. ושמעון חזן היה יו"ר הוועדה. היה פה דיון טעון שבו אני הצגתי את הבעייתיות בסיטואציה המבוקשת שיכולה להיות תקדים בעייתי מאד בעיר, שכל אחד שלא רוצה לעלות לקומה שניה יבקש להרחיב את התכנית ולהתקרב לשכנים שלו בלי שום סיבה מוצדקת ראויה. ואנחנו לא נוכל לבוא ולהתנגד לתושבים אחרים שיבואו ויבקשו בקשות כאלה, מהטעם שנבחר ציבור זכה לכזאת,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוגשו, אגב, אני 25 שנה חבר וועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוגשו בקשות כאלה מאז ומתמיד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מישל, בוא תן לי לסיים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, אני אומר, זה לא תקדים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני גם רוצה לשאול שאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חברי הוועדה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה לא תקדים, הוגשו כאלה בכל העיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל רגע, שניה, תן לו לסיים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה לדעת למה זה בא בחזרה לדיון נוסף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אענה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי ביקש את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אענה. על הכל, אני מבטיח, נדב.



מס' דף: 8:

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל הבנו שחוות דעת משפטית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תנו לי לסיים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : היתה גם חוות דעת משפטית, נכון, הכל היה מוגש לפנינו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בישיבה הזאת לא הוצגו טיעונים משכנעים למה לאשר את התכנית והתכנית אושרה מתוך שינויים, בקשה לשינויים שלא יהיו תוספת של אחוזי בניה ולבטל את הנושא של קומה שניה, אלא להישאר בקומה אחת. גם לזה אני התנגדתי מכיוון שלא יפה שמקום שיש לו זכויות בניה לשתי קומות, פתאום יהיה בית אחד עם זכויות בניה לקומה אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל יש שם קיימים כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, זה לא משנה. בן אדם יכול לבנות מה שהוא רוצה, אבל כשאתה בא לשכונה ואם בסופו של דבר המטרה תהיה שכולם יהיו שתי קומות, אני מניח שזה מה שיקרה, ואז זה כמו לקבל שינויים, שפתאום שן אחת שבורה באמצע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש שם בתים כאלה של קומה אחת, כאילו בכללי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תנו לי לסיים. הוועדה החליטה בסופו של דבר לאשר את התכנית, בעיני לא בצורה ראויה. אבל החוק בא ואמר שיש לבן אדם שלושה חודשים לתקן את התכנית. עברו מה-10/6 עד,

מר יונתן דניאלי : ללו, אני מוכרח להגיד משהו,

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

מר יונתן דניאלי : סליחה שאני מתערב,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מ-10/6,

מר יונתן דניאלי : אני חייב להגיד משהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שניה רגע, תן לנו לסיים את הדיון ואתה נכנס.

מר יונתן דניאלי : תקשיב, זה לא יתכן, עובדים פה עלינו בעיניים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שניה, תן לנו,

מר יונתן דניאלי : עזבתי את הכל, לא הייתי חודש בקריה, אני בא להנדסה עכשיו, הם לא פותחים קבצים, סהר מספרת שהיא לא מצליחה לפתוח קבצים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

מר יונתן דניאלי : בדקה אני יושב על המחשב, פותח לה את הקבצים, אומר לה למה את לא מצליחה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

מר יונתן דניאלי : לא, מה אני אעשה, אתה, השכן שלה אומר לה אבי, למה? אפשר לעשות את זה. לא, אני צריכה הוראה מנעם לטפל לך בתיק.



מס' דף: 9

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

מר יונתן דניאלי : אומר לה סהר, תתקשרי לנעם עכשיו. אתה לא תגיד לי מה לעשות, יוצאת מהמחלקה והולכת. עזוב שהיא באה ב-10:00. אתם חודשים מריצים אותנו ללו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

מר יונתן דניאלי : אני משלם מאות אלפים על הביזיון הזה. התיק שלנו מוכן כבר להיכנס לוועדה מזמן, על קשקוש הוא לא נכנס, זה לא יתכן. המחלקה שלך נעם משותקת, המחלקה שלך משותקת, אני מהבוקר שם. עזבתי הכל, עזבתי את העסקים שלי, אמרתי לא יתכן מה שקורה פה. אני עובד מול עיריית ראשון, עובד מול עיריית רחובות, המחלקה, נעם, שלך משותקת. משותקת. מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תעצור את ההקלטה.

מר יונתן דניאלי : בוא איתי עכשיו למחלקה. לא, תקליט, תקליט את זה. בוא איתי למחלקה, נעם, המחלקה שלך, נעם, המחלקה שלך.

(ההקלטה הופסקה עקב התפרצות של יזם לישיבה)

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני רוצה להגיב על הדברים שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אני לא סיימתי, תן לי לסיים. תגידו מה שאתם רוצים ואני אקבל, אתם אלה שקובעים, אני רק אומר לכם,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : קבענו, אנחנו אלה שקובעים, קבענו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז תן לי לסיים. מישל, דברי חכמים בנחת נשמעים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מבקש, תן לי לסיים. בסדר?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תודה. אני לא מדבר על הדברים שלי, אני מדבר על הדברים שלך. בתום הישיבה קבע יו"ר הוועדה שכשהתכנית תתקן היא תובא לדיון חוזר בישיבה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא אמר את זה אחרי שאושר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא סיימתי, מישל, אני פעם שניה מבקש ממך להמתין בסבלנות. תכבד אותי כמו שאני אכבד אותך, בסדר? תודה. יתרה מזו, החוק קובע שתוך שלושה חודשים מהבקשה לתיקונים, מחויב מגיש התכנית להגיש את התכנית מתוקנת. כמובן שהשלושה חודשים עברו ב-10/9 או ב-9/9 ואנחנו כבר למעלה מחודשיים אחרי. ולפיכך, אני חושב שאני עושה פה טובה למגיש שאני בעצם מביא את התכנית לדיון חוזר, היא היתה צריכה להיות בטלה ומבוטלת. עכשיו אתם, בעקבות הדברים שאמרתי, תחליטו מה שאתם רוצים, להתייחס אליה, לא להתייחס אליה. החוק שהוועדה הזאת באה ועכשיו מתלוננת על הוועדה המחוזית שהיא לא מקיימת אותו, היא עכשיו מפרה אותו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה מישל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, בבקשה רק להתחיל מאי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : תן לי לדבר.



מס' דף: 10

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה לדעת למה זה חזר לפה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : תן לי לדבר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא אומר את זה, לא הקשבת פשוט מה הוא אמר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם היית מקשיב היית מבין. אמרתי משתי סיבות, משלוש סיבות. אחד, יו"ר הוועדה, קודם כל מסיבה חוקית, הוא צריך בתוך שלושה חודשים לסיים את התיקונים שלו ולהגיש. אנחנו נמצאים למעלה מחמישה חודשים אחרי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למעשה פג תוקפה של ההחלטה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההחלטה פג תוקפה ולכן התכנית מבוטלת אמורה להיות, אחד. שניים, יו"ר הוועדה קבע בסיכום שלו שהתכנית, אחרי שתתוקן, תבוא לישיבה הזאת וזה מה שאני עושה. אני מקיים את מה שיו"ר הוועדה קבע. שלוש, לטעמי נעשה פה הליך לא נכון של מידור אנשים שישבו, מוזר שאתה לא הגעת ולא אליאור עמר הגיע ולא נבחרים אחרים, שלא היו נוכחים בישיבה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני הייתי בצפון בלימודים, רק כדי להבין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, שניה, תנו לי להגיד את הדברים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, רגע, מה אמרת, מוזר?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא היה בצפון ואתה אומר מוזר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חבר'ה, תנו לי לסיים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אבל אתה אומר דברים לא נכונים, אתה מטעה את אנשי הציבור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תן לי לסיים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אתה מטעה את הציבור כלפינו, אתה הופך אותנו למושחתים. אתה לא מתבייש? אתה לא מתבייש? עם כל היושר של הוועדה הזאת אתה לא מתבייש?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה לא שייך.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לחשוב דברים כאלה, שמעתי אתמול את המילה שחיתות, זה שחיתות?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל הוא לא אמר,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אתה לא מתבייש לומר את זה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל הוא לא אמר את זה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מישל, מישל,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : תתבייש.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : תירגע, תירגע.



מס' דף: 11

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אתה מעלים עין לכל תושבי, איפה שאתה רוצה אתה מעלים עין. הרבה דברים בחוק אתה לא מטפל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא תראה לי.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אתה לא מתבייש להגיד עלינו שחיתות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא תראה לי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא אמר שחיתות.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא אמר שחיתות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא אמר.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא אמר. הוא אמר שחיתות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה רוצה שאני אראה את ההתכתבות איתך?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שחיתות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שאנחנו פה נראה מי המושחת?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : איתי התכתבות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אתה רוצה שאני אראה?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : על מה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מישל, מישל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מישל.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : על מה איתי?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מישל, אתה סתם עכשיו מגיע למקומות,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא רוצה,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא אמר שחיתות.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : טוב, אני רוצה עכשיו, אני רוצה לדבר עכשיו על הישיבה הקודמת.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, לפני הישיבה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רגע, שניה אחת, תן לי לדבר, נו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : סליחה, נאמר פה משהו שאני צריך להגיב עליו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : גם אני.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : עם כל הכבוד.



מס' דף: 12

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : גם אני.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : נו?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני את דבריי אומר בנחת, אני חושב שהטלת הדופי בי היא לא ראויה בלשון המעטה, בייחוד שאתה יודע היטב כמה אני מגבה אותך לא פעם ולא פעמיים מול המערכת. וכמה אני יודע להגיד את דעתי, גם במקומות לא נוחים, בוא נגיד ככה, בלשון המעטה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה הודעת שלא תגייע?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לכן הטלת הדופי הזו לא ראויה בכלל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, מה זה שייך עכשיו?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא ראויה בכלל. בכלל לא ראויה ולא במקום, ואני מבקש ממך לחזור בך.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בדיוק.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני הייתי בצפון, סליחה,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שיחזור בו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שניה, שניה,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : מה זה, הוא עושה מאיתנו,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני הייתי בצפון בלימודים באותו יום, אפשר להוכיח את זה, אני לא הייתי שם לבד, הייתי חלק מקבוצה. ולהגיד שלא באתי, מוזר שלא באתי, לא מוזר בכלל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל בדרך כלל כשאתה לא מגיע אתה דואג למחליף, הגיע לך מחליף מטעמכם?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא יודע אם בדרך כלל,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : המחליף שלנו כיום לא יכול לבוא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא זוכר ישיבה אחת, פרט לישיבה הזו, שלא הגיע אף נציג של האופוזיציה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני חושב שיש דוגמאות לזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אף אחד לא יידע אותי שאתה לא תגייע ושאתה בלימודים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אף אחד לא יידע אותי? אנחנו לא צריכים לתת לך אישור, ליידע אותך, עם כל הכבוד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אל תודיעו, בסדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, תקשיב,



מס' דף: 13

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני, מה שצינתי, חבר'ה, לא הטלתי דופי באף אחד. אני צינתי שבעיני התהליך שהיה פה היה מוזר ולכן בעיני היה ראוי להביא את זה בפורום יותר גדול.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: קודם כל אני מכבד את דעתך שהנושא מוזר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני יכול עכשיו לדבר בבקשה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, לא, הוא השמיע, אני אסור לי? אני רוצה להגיד לך משהו. במקרה לישיבה הזאת היה לי ביקור ב-9:00 בבוקר של חבר הכנסת, השר אמיר אוחנה, לגבי מישהו מסוים מקריית מלאכי, תאמין לי הצלנו נפש בישראל, תאמין לי. זה חשוב הישיבה הזאת, אבל מה שעשינו היה יותר חשוב. אז לא מתאים. אתה יודע, כמו שאני יכול להגיד עליך, כל קריית מלאכי, אתה צריך להיות עיוור אם אתה לא רואה את החריגות. אתה צריך להיות עיוור. כל יום מקימים חריגה אחרת וברחובות הראשיים. אז אני לא בא ומטיל בך דופי, אני שותק, מהכבוד אליך. אל תטיל בי דופי, עם כל הכבוד, אתה גם לא יכול להטיל בי דופי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא הטלתי דופי, אני אמרתי, צינתי,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה בדיוק מה שעשית פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צינתי, שניה, אז אני אומר לכם עוד פעם, אני חוזר על הדברים שלי ואם מישהו הרגיש שאני פוגע בו אישית או משהו כזה, זו לא הכוונה. אני צינתי שבעיני היה פה תהליך מוזר, בסדר? שנכחו בו מעט אנשים, במיוחד שיש פה דיון, בעיני, על נושא מאד חשוב, זו בקשה חריגה של נבחר ציבור בכיר מאד,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, זו אמירה לגיטימית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וכמו שאני נבצר ממני,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו אמירה לגיטימית ואני מזכיר לך שאני בישיבה הראשונה התנגדתי לבקשה והייתי לצד העמדה שלך בניגוד לאחרים, אז בוא, עם כל הכבוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וכמו שאני נבצר ממני,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה זה בניגוד לאחרים? גם אני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להיות נוכח,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: גם אתה, גם אתה, אין בעיה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זו לא הפעם הראשונה, אגב, שהגישו בקשות,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לבקשה הראשונה אנחנו התנגדנו. אני התנגדתי, בבקשה השניה, שהובהר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבקשה הראשונה התנגדתם פה אחד, פה אחד.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: עכשיו תנו לי, אני הייתי בישיבה הקודמת מהתחלה עד הסוף, תנו לי רגע להגיד את הכל. אז אי' אני סותר את כל מה שאתה אומר כי הבקשה הזאת, אני רואה בה כבקשה של תושב לכל עניין, אין קשר בגלל שהוא נבחר ציבור בכיר במועצת העיר, המשפחה שלו צריכה להיענש ולסבול באיכות חיים אחרת. לכן הבקשה הזאת הגיעה משיקול כזה. אי',

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא לא נענשת.



מס' דף: 14

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רגע,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היא לא נענשת, לבנות תואם תב"ע,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שניה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, אתה,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שניה, תני לי לסיים, ביקשתם לסיים הכל עד הסוף.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, אבל להגיד נענשת על זה שאומרים לה תבני תואם תב"ע,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : היא נענשת, כי אם אתם לא, בגלל שהוא נבחר ציבור, א' בקשות כאלה הגיעו בעבר לוועדות תכנון ובניה, מאז שאני נמצא, מהתקופה של ליאור קצב עד היום, הגיעו בקשות כאלה בכל רחבי העיר ולא הבדילו.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עידית, זה דיון פנימי?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רגע, תנו לי לדבר בבקשה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אם זה דיון פנימי הוא צריך לצאת פשוט, אולי תיתן לו לדבר דקה והוא יצא.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה דבר אחד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מישל, זה לא לעניין, הם צודקים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : תנו לי לדבר עכשיו. היה שיקול כזה שהבית יש לו תקרה, גג,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רביץ.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כן, שהוא כדי לבנות קומה שניה צריך להרוס את כל היסודות ולבנות את הכל מחדש. השיקול השלישי היה שאם זה נבנה מאחורה, עוד שני חדרים, הנראות של השכונה לא נפגעת, הייחוד של המראה, של הכביש הראשי, לא רואים שום שינוי, שום בעיה. היה שיקול שאם השכנים מסכימים, אז אפשר ללכת על זה. כשהתברר, כשנשאלו גם הזכויות מאחורה וגם הקומה השניה, אז שם היו איזה חילוקי דעות והוחלט שהוא לא יעשה את הקומה השניה, הוא יבטל אותה, זה מה שכתוב בהחלטה. ויאשרו לו את זה אחורה. כשזה הגיע להצבעה שלושה היו בעד, שמעון הוסיף שזה יחזור לדיון לאחר הורדת הקומה השניה. עכשיו, ברגע שהוא הוריד את הקומה השניה זה חוזר להיות מוסכם על ידי רוב חברי הוועדה לאשר את זה. עכשיו, כמו שאני אומר, זה לא בגלל שהתפקיד הוא נמצא בו, אני רואה את הבקשה הזאת כבקשה לגיטימית. אשתו היתה כאן, היא הסבירה את כל ההסבר והרבה פעמים הגיעו לשולחן הזה בקשות של בכירים בעיר, החל מראש עיר, החל מכל אחד אחר והוועדה דנה ואישרה. לכן זה לא עונש, זה לא דבר, היתה חוות דעת משפטית של היועצת שמותר לדון בזה ולאשר את זה ואם גם לך, המהנדס, היו כל מיני הסתייגויות, אז עוד פעם אני חוזר ואני אומר שזה חוקי, יש חוות דעת משפטית, היתה החלטה, צריך לכבד אותה, אין שום קשר שהוא נבחר ציבור או ממלא מקום ראש העיר, לא ניתן, הוא לא יכול להרחיב את הבית שלו כל הקדנציה הזאת בגלל שהוא בתפקיד כזה, אין דבר כזה.
- (עו"ד עידית יפת לוי יוצאת מהשיבה)
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : ומאחר וזה לא תקדים ראשון, אולי זה תקדים ראשון לתקופה שנעם נמצא בתפקיד, אבל זה לא תקדים ראשון בעיר שבמקום קומה שניה בנו מאחורה וקיבלו



מס' דף: 15

היתרים וקיבלו אישורים. זה לא התקדים הראשון. ולכן אני לא רואה שום חלילה פסול חוקי או משהו שלא תקין לדון ולהחזיר את זה עוד פעם לסדר ולאשר את זה. אם הוא אומר שעברו שלושה חודשי ואז כאילו ההחלטה הקודמת כביכול היא לא תקפה, בסדר, אני נקבל את ההזדמנות עוד פעם פה ונאשר את זה.

(מר נדב וייצמן יוצא מהשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז זה מה שהוא עשה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא יכל על פניו,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אוקי, אפשר לאשר עוד פעם והרוב בעד. גם זה אחורה, גם בגלל השיקול שיש לו גג כזה ולא יכול לבנות קומה שניה, וגם יש הסכמה של הדיירים. וכל הנתונים האלה לא מפריעים לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: השיקול הזה שיש פה בניה קלה ולכן זה, אני הסברתי והוכחתי,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, בבקשה, זה דיון פנימי, בוא ניתן לו להגיד את הדברים, שיצא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צלי, בבקשה תאמר.

מר בצלאל מזרחי: אוקי. מוטי, אני רוצה שתשמעו את דבריי, שלא אחר כך יגידו לא שמעתם את הטענות.

(מר מוטי יעקובוב יוצא מהשיבה)

מר בצלאל מזרחי: אני אומר כזה דבר, קודם כל עצם הגשת הדיון החוזר היא מנוגדת, לצערי הרב, לסדרי הדין ואני אטעים את דבריי משתי סיבות. אחד, העברתי לכם את,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כדאי שעידית תהיה פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז בוא נחכה דקה אחת.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז אני אגיד משהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה. הנה, עידית באה.

(עו"ד עידית יפת לוי חוזרת לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה, צלי.

מר בצלאל מזרחי: אני אומר, תקנות סדרי הדין, אנחנו נמצאים במדינת.

אדר' מיכאל בורדמן: אני רוצה כמה משפטים גם להוסיף אם אפשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, תן לו לסיים קודם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אתכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה, צלי.



מס' דף: 16

אדר' מיכאל בורדמן : אני אגיד. מה רציתי להגיד לגבי הבית הזה, אני בדקתי אותו מעל ומעבר. בגרסה הראשונה שהגשנו אני כאדריכל צריך לשרת את המזמין. ואני בתב"ע משקיע את כל האופציות האפשריות, גם עתידיות, בסדר? ואם נגיד יש איזה שהיא החלטה מצד הוועדה וזה להוריד זה ולהוסיף זה ולהגביל באיזה שהיא צורה, אני מקבל את זה ומתקן. אני פעם ראשונה, אני 26 שנה העסק שלי עובד פה, הייתי בדיון סוער כזה. אני רק רוצה להגיד, לא על הוועדה, על אדון מהנדס העיר. שהוא שש שנים פה ולי באופן אישי קל מאד לעבוד מולו ולא היה פה מהנדס כאילו שהיה לי כל כך קל לעבוד.

(מר נדב ויצמן חוזר לשיבה)

אדר' מיכאל בורדמן : אני לא מדבר על הוועדה, יש חילוקי דעות וזה, זו הדעה האישית שלו. הוא קורא אותי בצורה לא נורמלית, אין לנו כאילו יחסים כמו חברים ושאני מקבל איזה שהן הקלות, חד משמעית. אבל מבחינת אנושיות וזה, מה שאני שומע זה לא כל כך מקובל עלי. אני מכיר אותו כאיש מאד ישר, קל לעבוד מולו, למרות הכל. זה כאילו שתדעו. עכשיו אני חוזר לבית.

(מר נדב ויצמן יוצא מהשיבה)

אדר' מיכאל בורדמן : בשבילי תב"ע הזו תב"ע טריוויאלית ביותר. מישל אמר הגשנו עשרות תב"עות כאלו בשינוי קו בניין וזה, אם יש לנו שני מגרשים שקו אחורי שלהם הוא משותף, אני לא רואה פה כל כך את זה, כי זה לא פוגע בחזות, לא פוגע בשום דבר. ולפי ההנחיות שקיבלתי מהוועדה אני עשיתי פה כמה דברים לעתיד נגיד, כמו עליית גג וזה, הגבילו ומחקתי את הכל. עכשיו סך הכל מדובר על תוספת חדרים פה בצד האחורי, שיהיה מפלס אחד. עכשיו, יש לי חילוקי דעות עם נעם מבחינת ראייה אדריכלית. אבל הוא מהנדס עיר, הוא קובע. לי לא מפריע שיש את השיניים, אני חושב שזה שובר קצת, גם חזות, אם זה יפה ואלגנטי,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הכל ממול זה קומת אחת. כולם זה קומה אחת, הרוב.

אדר' מיכאל בורדמן : כן, בסדר. אבל זה, איך אומרים, עניין אישי בראיה של אדריכל.

(מר נדב ויצמן חוזר לשיבה)

אדר' מיכאל בורדמן : בעצם זה כל מה שרציתי להגיד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה רבה מיכאל, בבקשה צלי.

מר בצלאל מזרחי : אוקי. אני אומר, חברים, את דבריי. קודם כל תקנות התכנון והבניה סדרי דין סעיף 2 אומר באופן ברור ביותר, הגשת דרישה לדיון חוזר אומרת שצריכה להיות תוך שבוע ימים. גם בשיחה שהיתה לי אתמול עם היועצת המשפטית היא שאלה אותי, אני אפילו נעלב עכשיו, שלחתי ליועצת המשפטית מכתב, לא נעים לי להגיד, אפילו לא הסתכלה על זה. עכשיו היא אומרת לי, צלי, תגיד לי, מה הם הגדירו את זה דיון חוזר? הם לא, כי נעם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא אמרתי ככה, נו באמת.

מר בצלאל מזרחי : שניה, נעם רווחה אמר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : פעם הבאה ב-30:19 בערב אני לא אדבר איתך מהבית, אם תמשיך להתנהג ככה. אני גם לא אענה לך לטלפון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה ממלא מקום ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא משנה. מה, זה לא משנה, היא מדברת איתך ועושה לך



מס' דף: 17

טובה בערב אתה מדבר איתה ככה?

מר בצלאל מזרחי: שניה, מה אמרתי? לא, היא אמרה לי, לא, זה לא היה גם ב-19:00 בערב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: צלי, לא ראוי לצטט שיחות.

מר בצלאל מזרחי: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, אתה מדבר, זהו.

מר בצלאל מזרחי: סליחה, סליחה. אמרתי דבר אחד, אני התייחסתי לדיון המוגדר כאן נושא לדיון חוזר. נושא לדיון חוזר בכלל יכול לבוא תוך שבוע ימים. יפה, זה דבר ראשון. דבר שני, אמר מהנדס העיר והיום בבוקר בא ונפנף לי במסמך מסוים של תכנון ובניה, סעיף 86. ואומר, שמע, עברו שלושה חודשים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נפנפתי?

מר בצלאל מזרחי: שניה, כן, עשית את זה יפה. יאמר לשבחך, נעם, כמו שאתה עושה תמיד, חוץ מזה שאתה לפעמים נכנס באין כניסה, אבל לפעמים כשאתה עושה, יש סרטון יפה של זהו זה על מכחישי קורונה, אבל זה לא לעכשיו. שלושה חודשים. עכשיו אני באתי וצעקתי עליו, סתם, זו היתה בדיחה, על המהנדס שלי, האדריכל שלי, מיכאל בורדמן שכולם יודעים שהוא מקצוען, הוא עשרות שנים בענף. הבן אדם הזה שלח ליורי, לא אתמול, לא לפני שבועיים, לפני חודשים. ויורי בדק והחזיר אליו ובדק והחזיר אליו. ולפתע, אני רוצה לספר לחברי הוועדה מה היה, גם נעם תיקן את התכנית. וגם אחרי שנעם תיקן את התכנית ורצה את מה שרצה, האדריכל, מיכאל, יישם את הדברים בתכנית. אז לנפנף, כאשר ישנו מול הוועדה, מול המהנדס, מול מחלקת הנדסה, מול יורי שנמצא כאן, יש הלוך וחזור של תיקונים. אי אפשר לנפנף, להגיד אדוני, עברו שלושה חודשים זה כבר לא, התכנית בטלה מאליה. אני גם שאלתי את היועצת המשפטית הבוקר האם כל התכנית בעיר שמוגשות מיד מיושמות ככתבן וכלשונו אחרי שלושה חודשים? אני אומר לכם בעיניים עצומות לא. כי כולנו יודעים, רק שמענו עכשיו, אני לא רוצה להיכנס עכשיו למי שנכנס כאן באמצע הדיון, כמה לוקח כאן קשה ודברים לוקחים, חלק באשמת המזמינים וחלק באשמת הוועדה. זה לא חד סטרי. אבל וודאי ובוודאי זה לא עומד ככתבו וכלשונו שלושה חודשים, בה בשעה שאני יודע, הייתי יושב לו על הזנב, אני יודע שצריך ללכת להפקדה, להוציא פרסום. ושאומר לי שלחתי ליורי,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הפרסום חתום כבר.

מר בצלאל מזרחי: שניה, אצל יורי זה מחכה, חוזר אליו, תיקנתי, שלחתי אליו טוב, היה או לא היה, יורי? היה, נכון? עכשיו, אנחנו לא ניכנס לסאגה של דברים, גם לא באנו כאן לטיעונים לעונש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר לדעת, יורי, מתי קיבלת תיקון פעם ראשונה מאז שהיתה החלטה? אתה יודע להגיד? מיכאל, אתה יודע להגיד מתי הגשת פעם ראשונה תיקון?

אדר' מיכאל בורדמן: אני אשאל, אבל יש לי את כל התאריכים והתכתבויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני זוכר שעברו ימים רבים עד שהוגשה פעם אחת התייחסות שלכם. עכשיו אני שואל, מיכאל, זה תבי"ע, זה לא לתכנן בית מחדש, זה רק לבוא ולתקן, קו בניין אפילו היה קיים. לבוא לתקן בהוראות גובה בניין, שלא תתאפשר קומה שניה. השרטוט שלך נשאר כמו שהוא היה, הרי הוא לא השתנה, נכון? רק בהוראות התכנית צריך לעשות תיקונים, זה מלל, זה וורד.

אדר' מיכאל בורדמן: לא, גם בשרטוט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא זוכר שהיה בשרטוט לשנות משהו, אבל נניח שהיה קצת.



מס' דף: 18

מיכאל,

אדר' מיכאל בורדמן : טוב, חברים, אם אנחנו מחפשים אשמים אני לא רוצה לריב אתכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מיכאל, אני לא בא אליך בטענות, אני שואל למה לוקח כל כך הרבה זמן לעשות תיקונים, גם אם שלוש פעמים, ואני בטוח שלא יותר מזה, יורי החזיר לך. נכון? שלוש פעמים. וגם אני עוד הוספתי אפילו הערות, נגיד פעם רביעית. אני לא מכיר דבר כזה שלוקח חמישה חודשים, אבל בסדר, אני מכבד את מר מזרחי.

מר בצלאל מזרחי : לא נכון, זה לא נכון. זה לא נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בואו נקצר.

מר בצלאל מזרחי : אני אומר, קודם כל זה לא היה צריך להגיע בכלל לדיון חוזר. במיוחד שזה גם הוגדר דיון חוזר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, היית צריך לבטל את זה ישר.

מר בצלאל מזרחי : שתיים, הסיבה ששלושה חודשים, השיהוי לא נעשה מצד האדריכל שלי וזה נעשה בין שני הצדדים. והדבר הכי חשוב, מעל הכל, ההחלטה אושרה ברוב קולות, במידה מסוימת גם פה אחד. כי זה שאתה מנפנף, כבי' המהנדס, באמירה שיו"ר הוועדה אמר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה אתה משתמש במונח מנפנף? אני מדבר איתך בצורה מכובדת.

מר בצלאל מזרחי : אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הדימוי של המילה מנפנף זה כאילו אני מזלזל בך ובאתי אליך עם הדף ואמרתי לך אדוני זה.

מר בצלאל מזרחי : אין לי סיבה אחרת לחשוב את זה. אני אומר כזה דבר, חברים, כאשר ההחלטה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לך, תודה.

מר בצלאל מזרחי : אני אגיד, כאשר ההחלטה, אתם אומרים שההחלטה התקבלה בלי נימוק, ההחלטה היתה ברורה ביותר, התקבלה מנימוקים בגלל שזה קו בניין אחורי. אני יודע שיש הרבה יועצים שיגידו לי אתה יכול לעשות דק מעץ או כל מיני כאלה דברים. לא רוצה את זה, לא רוצה לעשות קומה שניה, מלכתחילה קנינו גם בית אחד. עכשיו, זה מצחיק להגיד שהשיניים, הפה והשיניים. אתה חוזר לאותם טיעונים שהיו קיימים בדיון הקודם. יש שם ברחוב מספר בתים, זכותו הקניינית של בן אדם, אני, תבינו מה קורה כאן, אני עושה שינוי תב"ע, אני לא מגדיל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : צלי, שניה, באמת, זה לחזור על דברים. אני אגיד לך משהו אחד, נקודה אחת.

מר בצלאל מזרחי : למה לא אמרת לו את זה שהוא חזר על דברים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא חזרתי על דברים, הסברתי למה זה עולה עוד פעם, ביקשתם לדעת למה זה עולה.

מר בצלאל מזרחי : לא, על השיניים, דיברת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שמעו את הטענות שלך, שמעתי גם את חברי הוועדה, הם גם שאלו



מסי דף 19:

למה זה חוזר ויהיה פה אחרי זה דיון פנימי. אני אגיד לך נקודה אחת שיש פה בעיה לדעתי לחברי הוועדה. וזו גם הסיבה וזו היתה הזדמנות לוועדה ואני חושבת שנעם היה מוסמך, אני אגיד את זה גם לחברי הוועדה. יש פה החלטה תקדימית. החלטה תקדימית, קחו את זה בחשבון. החלטה תקדימית שבכל התביעות בעולם יש קווי בניין. קווי בניין של 5 מטר מקו בניין כאילו אחורי ודרך כלל מהצדדים קו בניין של 3 מטר מקו בניין, זה המקובל בתביעות, ומשטחים ציבוריים, קו בניין של 5 מטר. זה קווי הבניין המקובלים. עכשיו בחוק נקבעו אפשרויות הקלה ב-10%, בקווי בניין מסוימים. מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ו-30% בקיר אטום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה רגע, תלוי ממה. ההקלות האלה, לא סתם נקבעו ההקלות האלה. יש איזה שהוא עיקרון מנחה בתביעות. הוועדה שלנו בעצם, כשהיא אומרת בבקשה שלך, כשהיא אומרת אני מאשרת קו בניין 1.5 מטר, היא בעצם מבטלת את החשיבות של קווי הבניין בתכנית, גם בקו בניין אחורי. יש פה עניין עקרוני והסיבה שזה הגיע פה לדיון כי התחושה של נעם היתה, התחושה מקריאת התמונה, שהוועדה פה קיבלה החלטה שהיא החלטה פרסונלית שיש לה משמעות רוחבית. וזה לא נכון מה שאמרת ששינוי קווי בניין בתביעות ל-1.5 מטר, היתה פה בקשה של מישהי שהגישה, היתה אישה מאד, מאד חולה והתקרבה בקו בניין ואמרו לה לא, מישהי שהיא חולה וטענה שבשל מחלה, לא יודעת מה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נתנו לה גם 5 מטר, היה לה 8, נתנו לה 5.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נתנו לה 5 והיא רצתה להתקדם יותר. עכשיו לבוא,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שתבוא לוועדה, נאשר לה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אל תיקח את זה באופן אישי, אני רק אומרת, ההחלטה פה, זו פעם ראשונה שהוועדה מקצרת קו בניין ל-1.5 מטר ואומרת אין ערך לקווי בניין. והשאלה אם ההחלטה הזאת, זאת הזדמנות, אני אמרתי לך, האם ההחלטה הזאת התקבלה בגלל שמדובר פה בבקשה של סגן ראש העיר, או שהוועדה פה אומרת אין ערך לקווי בניין אחוריים, זה הסיפור, אין ערך. היום זה צלי, מחר זה נדב בשכונת הסביונים, מחר זה בבר בשכונת הסביונים, מחר זה מישל, מחר זה ראש העיר, זה רוחבי. לאף אחד לא יוכלו להגיד לא, לאף אחד לא יוכל לא לתת.

מר בצלאל מזרחי: למה לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ככה. בגלל שנימוק, סליחה שאני אומרת לך ואמרתי לך את זה פנים מול פנים. הנימוק שאי אפשר לבנות על תקרת רביץ זה חרטה, זה חרטה, אמא שלי ב-15,000 שקל בנתה מעל תקרת רביץ. זה חרטה. עם מהנדס שבא ונתן הנחיות. זה חרטה. אין שום סיבה, קניית בית, זו הדירה. היא לא תוכל, הוועדה לא תוכל להגיד לאף אחד אחר.

מר בצלאל מזרחי: אין שום סיבה, אני רוצה שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה סיבה, שאני לא רוצה לעלות קומה שניה? איזה מן סיבה זאת? אף אחד פה לא רוצה לעלות קומה שניה, מי רוצה לבנות למעלה? יש מישהו שרוצה לבנות למעלה?

מר בצלאל מזרחי: אפשר לשים נקודה, ברשתך?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כולם רוצים להישאר על מישור אחד.

מר בצלאל מזרחי: אוקי, אני רוצה לומר כזה דבר. תראו איזה מצב אבסורדי נעשה ככה, הוועדה החליטה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת לך שזאת הזדמנות לוועדה לדון.

מר בצלאל מזרחי: שניה, יקירתי, אני אענה על הכל. קודם כל הוועדה החליטה ברוב קולות,



מס' דף: 20

אם לא פה אחד, לאשר את זה. ובהחלט,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא פה אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בהרכב חסר.

מר בצלאל מזרחי: שמעון חזן אמר, אם אין קומה שניה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הרוב החליט.

מר בצלאל מזרחי: אז גם כן אין לו התנגדות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: נכון.

מר בצלאל מזרחי: שניה אחת.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הוא אמר, אם אין קומה שניה הוא בעד.

מר בצלאל מזרחי: שניה אחת, חברים, אני רוצה לומר כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה מבין? אתה שינית את התב"ע, התב"ע קבעה שעושים שם שתי קומות, אתה בשביל החלטה פרסונלית אמרת בבית הספציפי הזה לא יהיה שתי קומות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה ההבדל בין זה לבין הפרויקט של שפץ?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם זו החלטה אבסורדית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שבא ויש לו שלוש קומות והוא מבקש עכשיו עשר קומות?

מר בצלאל מזרחי: אז אותו דבר, אותו דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בדיוק אותו דבר, אין פה הבדל, זה בדיוק אותו דבר.

מר בצלאל מזרחי: גודל האבסורד הוא שאתם מעכבים בכבוד של חברי הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תנו לו לסיים.

מר בצלאל מזרחי: בואו נדבר עניינית. זכותכם המלאה לנסות להכתיב לחברי הוועדה מה לחשוב ומה להתיר. אני אשמח שייפתח הפתח ולא יקרה מצב שתבוא אישה אלמנה ותבקש לא קו קדמי, קו אחורי, תתנו, תשקלו את השיקולים. אני גם לא אומר בלנקו לתת.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אבל היה בעבר.

מר בצלאל מזרחי: מישל, ברשותך. תראו מה קורה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 1.5 מטר מעולם לא היה.

אדר' מיכאל בורדמן: סליחה, חברים, אני לא מסכים איתך כל כך. יש הרבה דברים שמאשרים קו בניין פחות, אפילו מ-1.5 מטר עקב שינוי בפרצלציה של המנהל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: גם יורי יעיד.



מס' דף: 21

מר בצלאל מזרחי : מישל.

אדרי' מיכאל בורדמן : שהבניין בנוי ככה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אבל זה כשזה בנוי, לא מראש. מיכאל, אתה שומע את עצמך? יש בניין קיים בהיתר, שינו את קווי המגרש ועכשיו אתה אומר בוא תהרוס, תיכנס ל-5 מטר, מיכאל.

אדרי' מיכאל בורדמן : הבניין בנוי בחריגות לפני 30 שנה, אף אחד לא גילה את החריגות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה בדיוק אותו דבר.

אדרי' מיכאל בורדמן : בן אדם רוצה לאשר אותו, אתם מאשרים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה בדיוק אותו דבר. מיכאל, זה בדיוק אותו דבר.

מר בצלאל מזרחי : נעם, נעם, תקשיבו את גודל האבסורד.

(מר אליאור עמר יוצא מהישיבה)

מר בצלאל מזרחי : חברי הוועדה, היועצת המשפטית נתנה חוות דעת בישיבה הקודמת שזכותם של חברי הוועדה לשנות את קווי הבניין וזו זכותם המלאה והם החליטו על זה. אלא מה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, לא, שניה, תדייק מה שאמרתי, זה חשוב לי. תדייק מה שאמרתי. אמרתי שהתכנית היא בסמכות, צלי, תהיה איתי שניה.

מר בצלאל מזרחי : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אמרתי שהתכנית היא בסמכות וועדה מקומית, זו חוות הדעת שלי. זה לא אומר עכשיו, זה בסמכות הוועדה המקומית, לא אמרתי מה נכון או לא נכון. הדיון צריך להתקיים פה ולא בוועדה המחוזית.

(מר אליהו זוהר יוצא מהישיבה)

אדרי' מיכאל בורדמן : אני יכול לצאת? זה דיון פנימי כבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, בוא.

אדרי' מיכאל בורדמן : אני מרגיש את עצמי פה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : יאללה, צלי, תסיים.

מר בצלאל מזרחי : אני מבקש, אני סיימתי,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתה יודע מה, אנחנו שאלנו ואני דווקא שאלתי, אין לי קשרים עם צלי ולא עם זה. שאלתי אם מותר, אמרתם, נכון שמעון, איפה הפרוטוקול?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר, השאלה אם נכון. הדיון פה לא מותר או אסור.

מר בצלאל מזרחי : למה אתם מנסים להלך אימים על חברי הוועדה? שיתנו לכולם. אני, הזכות שלי לפתוח לכל אחד בקו בניין אחורי. אם אתם,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא הולך, למה אתה מכניס, עוד פעם, תקשיב, הביטויים שלך



מס' דף: 22

הם ביטויים אסורים, אסורים, אין לי מילה אחרת להגיד. החל מהמילה לנפנף, כי לא נפנפתי לך,

מר בצלאל מזרחי: ולהגיד להם שהם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיב לי רגע, אני מדבר.

מר בצלאל מזרחי: אל תצעק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיב לי רגע, אני מדבר, אני מדבר, תקשיב לי רגע. החל מהביטוי הזה וכלה בביטוי של להלך אימים. אף אחד לא מהלך עליך אימים, אני עושה את העבודה שלי.

מר בצלאל מזרחי: בסדר, תעשה את העבודה שלך, תעשה את העבודה שלך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חוצפן, זה מה שיש לי להגיד לך, אתה חוצפן, אתה מכניס מילים לפה של האנשים.

(מר אליהו זוהר ומר אליאור עמר חוזרים לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה חוצפן, תתבייש לך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה קרה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בואו נסיים את הדיון הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צלי, סיימת?

מר בצלאל מזרחי: אני סיימתי את דבריי, אני מבקש ממך,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה.

מר בצלאל מזרחי: אני מבקש מכם, היות כבר זה אושר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה אומר שזה אסור, אתה טוען שאי אפשר להחזיר את זה לדיון חוזר, נכון? אתה לא רוצה שזה ייכנס לדיון חוזר.

(מר אליאור עמר יוצא מהשיבה)

מר בצלאל מזרחי: אני אומר שזה לא צריך להיכנס לדיון חוזר. אם אתם מתעקשים על כך אז אני אומר שזה כבר אושר ואני מבקש מחברי הוועדה באופן פורמלי לאשר, בכפוף לכך שכמו שאמרתי אז, אנחנו לא בונים, הרחוב עצמו הוא בנוי עם עוד דירות שהן חד קומתיות. אי אפשר לחייב את כולם לבנות שתי קומות אם בן אדם לא רוצה. ואני לא הייתי מבקש, אני מצהיר כאן בפה מלא, גם אם כולנו היינו באותה סיעה, לא הייתי מעז לבקש לשנות קו בניין קדמי ולעשות משהו שהוא נוגד את החזית. כולה מדובר בקו בניין אחורי, מבקש לשמור על הנראות של הרחוב, לא עושה מקדימה כלום. כל ההגבלות שביקשו, לא אכפת לי שיהיה כתוב וזה כתוב גם כן בתכנית הקודמת וזה הדף שהעברתי לכם. שינוי מספר הקומות לקומה אחת, הכל כתוב, אני לא מבין למה לנסות ולהגיד לחברי הוועדה, ואדרבא, שייפתח פתח, שאם יש אנשים שזקוקים ויש בקשה, אדרבא, לאשר, לא צריך להתקבע. בשביל זה הסמכות שלכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם יש בן אדם שזקוק, יש לו חמישה ילדים והוא רוצה חמש דירות, אדרבא, תנו לו, למה רק להסתפק, אם הוא זקוק,

מר בצלאל מזרחי: תראה איך אתה מגחך אותי.



מס' דף: 23

(מר אליאור עמר חוזר לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אני רוצה להלך עליו אימים.

מר בצלאל מזרחי: אם אתה משווה, נעם, בושה וחרפה, אתה נמצא כאן, אם אתה משווה אותי לחברה שרוצה לבנות עשר קומות, אתה אומר לי זה אותו טיעון ואתה עכשיו אומר לחברי הוועדה, אתה לא מתבייש? זה אותו דבר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צלי, צלי,

מר בצלאל מזרחי: זה מה שהוא אמר לכם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: די.

מר בצלאל מזרחי: רק הוא צעק וצעק וכולכם פוחדים ממנו, על מה? מה זה צריך להיות הסגנון הזה? הוא בז, אתה חצוף, איזה מילים?

(אדר' מיכאל בורדמן עזב את השיבה)

מר בצלאל מזרחי: אני אמרתי לך משהו מעליב ופוגע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, אל תרמה, זה מוקלט, אתה אמרת שאני מהלך אימים על האנשים פה, אני רוצה לדעת אם הילכתי אימים, עליך תגיד לי מתי הילכתי אימים.

מר בצלאל מזרחי: אני אגיד לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תתבייש לך.

מר בצלאל מזרחי: אם אתה אומר,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לא מוסיף, צלי.

מר בצלאל מזרחי: אם אתה אומר,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צלי, זה לא מוסיף.

מר בצלאל מזרחי: לא, אני אגיד דבר אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי, זה מיותר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תצא מפה כבר.

מר בצלאל מזרחי: אם הוא אומר ששני חדרים קו בניין זה להוסיף עשר קומות. אתה לא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צלי, תשחרר. זה הופך להיות משהו אישי, זה לא צריך להיות ככה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אסור שזה יקרה.

(מר בצלאל מזרחי עוזב את השיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר להגיד משהו לפני שאתם מתחילים?



מס' דף: 24

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נעם, זה ממלא מקום ראש העיר, אתה מתפרץ עליו ומאשים אותו בדברים,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני בן אדם קודם כל וגם הוא בן אדם קודם כל.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בסדר, אתה בן אדם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואין לי בעיה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נעם, נעם,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תנמיך קול עכשיו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל אנחנו יום למחרת צריכים לעבוד ביחד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני הילכתי אימים עליו? איימתי עליו?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אפשר להגיד משהו?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תן לו לדבר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אפשר להגיד משהו? נעם, אני אומר, אתה האשמת אותו בנושא של אלה הורשעו בבית משפט, חויבו בכסף, אתה משווה את הנושא שלהם, של שפץ לצלי?
(מר אליהו זוהר יוצא מהישיבה)
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בוא, יש הבדל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בואו ניכנס לגופו של עניין.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא אומר לך את זה, אני לא מגן על צלי, אני אומר, אנחנו צריכים,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני רוצה בצד המשפטי להגיד דבר אחד, יש מושג שנקרא שהחלטה של הוועדה המקומית היא לא החלטת נושא. קודם כל, קחו בחשבון שכל מה שמגיע לפה לדיון, כל מה שמגיע לפה לדיון מותר לכם לדון פה. זה שמותר לכם לדון פה זה לא אומר שכל מה שמגיע לפה צריך לסמן עליו וי. אתם וועדה תכנונית, אתם צריכים להסתכל,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אמרנו את הנימוקים המקצועיים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, בבר אמר, שמותר אז מותר. אני אומרת על הכל, כל מה שמגיע פה הוא במסגרת הדיון,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : שירה, איפה הפרוטוקול של פעם שעברה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני רוצה לראות, לא, לא, מישל,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הדיון הוא נכון או לא נכון.



מס' דף: 25

(מר אליהו זוהר חוזר לשיבה)

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : ללו, אני רוצה לראות את הפרוטוקול מה היה, מה דיברו שניהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי, מי?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : בוועדה הקודמת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בוועדה הראשונה, לא, זה חשוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חוזרת על זה, כל מה שמגיע לפה, אני הבאתי חוות דעת.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, אני אגיד לך למה, היו דברים אחרים, שאלנו, אני הקשיתי עליו דווקא.

(מר מוטי יעקובוב חוזר לשיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני אומר, דווקא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה רגע,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, ברשותך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, כדי לענות לך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : יש פה בעיה, אדוני ראש העיר. יבוא מחר אליאור עמר ויבקש, אנחנו נצטרך לאשר לו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אם זה בעיה דומה, כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : סתם תושב תצטרך לאשר לו. למה אליאור עמר? סתם תושב.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : למה לא? אושרו הרבה דברים בעיר הזאת, מיליון דברים אושרו בעיר הזאת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז בואו נמשיך, שהעיר הזאת תדרדר לפי פחת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מישל, אתה מפריע לי. אני פניתי לראש העיר, שניה, אדוני ראש העיר, יש פה בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הדיון הוא דיון להפקדה, הוא לא לאישור. יכול להיות שיהיו התנגדויות, תקשיבו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אין בעיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, רגע, סליחה, מה, זה יוצא למקום אחר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתם מאשרים את זה להפקדה, יש פרסום, אנשים יכולים להתנגד. בין היתר גם נעם יכול להחליט שמתנגד.



מס' דף: 26

- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל השכנים מאשרים לו, הביא לך חתימה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה החוק.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שיביאו התנגדויות, נדון בהן. זה גם סמכות שלנו.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שחשוב לי שהאישור פה הוא אישור להפקדה. שתבינו את המהות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה קשור באנשים או בוועדה המחוזית?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, זה פה, זה חוזר לפה לאישור. זה נכנס להפקדה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : ללו, אם הדייר מאחורה מתנגד, זה יבוא לוועדה.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : בדיוק.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל הדייר חתום לו, כולם חתמו לו.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אם אנחנו לא נותנים לו אישור הוא יכול ללכת לוועדה מחוזית?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, הוא יכול להגיש ערעור.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא יכול להגיש ערעור על ההחלטה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לוועדה המחוזית. וגם, דרך אגב, זה יעבור בוועדה המחוזית, זה הולך לטיעון השר, בוודאי.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש מושג שנקרא טיעון השר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, מגיע לשר?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה נקרא טיעון השר, השר לא בודק את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש מישהי בוועדה המחוזית שהיא נציגת השר שבודקת את זה.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : בגלל שהוא נבחר ציבור?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, כל תכנית עוברת טיעון השר.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, אני רוצה קודם כל להגיד כמה דברים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואני מאמין שדרך אגב זה, כמו שאני חושב,
חבר הוועדה מר מישל טפירו : אז אליאור, אתה לא באת בגלל, תראה איפה הגיעו, אליך.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : עכשיו אני רוצה, באמת, זה עדיין צורם לי בלב הדברים שנאמרו קודם. בייחוד שאתה כל כך מכיר אותי ואתה כל כך יודע כמה אני מגבה אותך.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מתנצל, אליאור, אני מתנצל. זה היה כל כך בוטה בישיבה



מס' דף: 27

הקודמת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין בעיה, אז אני אגיד לך מה עוד היה בוטה. אני ברבע שעה מאז שהיה מה שהיה בדקתי קצת פרוטוקולים של דיונים שהיו בשנה האחרונה. במרץ 2021 לא היה נציג של האופוזיציה. זו ישיבה מספר 202103. בפברואר 2021 לא היה נציג של האופוזיציה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מתי שהיה בחירות, היה בעיה לבוא.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 220101. נובמבר 2020 – 202009 לא היה נציג של האופוזיציה.

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

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז האם זו פעם ראשונה?

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

חבר הוועדה מר אליאור עמר : האם זה לא קרה קודם?

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

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פתוח, להקלטה? היתה, לפחות למיטב הבנתי, ממה שאני שמעתי מסביב, שביתה איטלקית שלכם נגד הישיבות בזום. אתם התנגדתם לזה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן, אני התנגדתי מאד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל עזבו את זה, אני לא רוצה להיכנס לזה, אליאור, אני מתנצל, לוקח את הדברים שלי בחזרה, בסדר? תעזוב את הדברים האלה. תדונו ספציפית לדבר הזה, בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני אדון ספציפית בדבר הזה ואני רוצה להגיד כמה דברים. קודם כל, אם אתה רוצה להביא תכנית לדיון חוזר, לגיטימי, אני הראשון שאגבה אותך בעניין הזה. החוק אומר שבעה ימים. עכשיו, יכול להיות שיש פה באמת סעיף פה שנמצא ומדבר על זה שאפשר גם אחרי פרק זמן ארוך יותר, בתנאים מסוימים. אבל אם יש תכנית, אתה מעיד על זה שאתה, אתה העדת על זה קודם שאתה חושב שמדובר בתכנית לא טובה, שנעשתה בהליך לא תקין, לא ראוי, לא משנה, תקרא לזה איך שאתה רוצה. תביא אותה לדיון חוזר תוך שבעה ימים. אם התקבלה החלטה בישיבה, שאתה חושב שהיא לא ראויה ולא מתאימה, אל תחשוש. לא מלחצים של פוליטיקאים, לא מלחצים של אנשים אחרים, לא מלחצים של חברים שלך למערכת, תביא אותה לדיון חוזר, נקודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא הבאתי את זה מהטעם הזה, ציינתי מה הדברים שהבאתי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבאתי את זה מהטעם שבסוף הדיון נאמר על ידי יו"ר הוועדה שבתום התיקונים התכנית תובא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אל תתווכח, בבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יודע מה, עזוב.



מס' דף: 28

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש לך את הסעיף הזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : דבר נוסף, אני הייתי שמח לשאול שאלה עקרונית. אני אגיד מראש שאני מסכים עם העמדה המקצועית שלך ושל עידית, כפי שהסכמתי בישיבה הראשונה שהתנגדתי להצעה שהובאה לדיון. אבל יחד עם זאת אני באמת שואל את עצמי האם גם במקרים אחרים, כשמתקבלת החלטה מסוימת, ואחרי שלושה חודשים או שישה חודשים, לא משנה כמה זמן, מה שקבוע בחוק, ההחלטה לא מתקדמת כפי שאתה חושב שהיא צריכה להתקדם וכפי שהחוק מגדיר שהיא צריכה להתקדם,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה לא חזר לדיון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מחזיר אותה לדיון חוזר וגם, או שזה מקרה ייחודי,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא חזרו לדיון, מעולם לא חזרו לדיון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : וזה טיעון פרוצדורלי שאתה מתבסס עליו לאור הטיעון הקודם?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הסתמכו על החלטות קודמות ולא הביאו לדיון, לא הביאו אף פעם לדיון חוזר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ככל שהיה ידוע לי אנחנו עומדים בכל הכללים האלה. אני לא יכול להגיד לך בוודאות, כי אני באמת לא זוכר. אם הייתי יודע, במודע דבר כזה לא היה עובר אצלי. הדבר הזה התחדד אצלי לאחרונה, כי אם תסתכל בחוק, החוק אומר שלוועדה המחוזית, אם התכנית מוגשת למחוזית זה שישה חודשים ולמקומית זה שלושה חודשים. ובגלל שהיה לנו את ההתנהלות עכשיו בהגשת ההתנגדות לתכנית של שפץ, במגרש 700 בגבעת הסביונים, ושם היה שישה חודשים, אז נחשפתי עוד פעם לחוק הזה והעליתי אותו. אני קודם כל רציתי להעלות את הדיון הזה בגלל שזה מה שנקבע על ידי יו"ר הוועדה שם. בנוסף לזה באתי והבאתי את החוק הזה בעקבות מה שהגשנו לפני כחודש או משהו כזה, ההתנגדות, אז העליתי את הנושא הזה עוד פעם עכשיו. אתם יכולים להתייחס אליו, לקבל אותו או לא. יש פה את עידית שאומרת, אני חושב שבעצם זה שהעליתי אותו לפה, לפי החוק בכלל הייתי צריך לבטל את התכנית. באתי ואני חושב שעשיתי טובה לצלי שבאתי והעליתי את זה לדיון, בואו תחליטו, זה מה שאני מבקש מכם. אני לא ביקשתי שום דבר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אז החלטנו, למה להפוך את זה למשהו חשוד? החלטנו, נכון? למה להפוך אותנו למשהו חשוד, למה? מצד אחד אתה נותן לי להחליט, מצד שני זה משהו חשוד? זה לא יפה, זה לא ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה כנראה לא הקשבת למה שאמרתי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, אני מקשיב, יום יום אני מקשיב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז לא הבנת.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : גם מאחורי הקלעים מה שאתה אומר אני מקשיב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני רוצה להגיד עוד שני משפטים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קבלו החלטה מה שאתם רוצים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אחד, אני יכול להבין את המהנדס. אני אמרתי בישיבה הראשונה שדנה בסיפור הזה שאני חושב שההחלטות שנוגעות לחברי מועצה לא צריכות להתקבל על ידי הוועדה



מס' דף: 29

- המקומית. זה שם אותנו במקום לא נכון ולא ראוי וחבל שזה ככה. אני חושב שהמחוקק,
חבר הוועדה מר מישל טפירו : אבל אם כן? הביאו בעבר, אז רק דווקא עכשיו נזכרים?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני חושב שהמחוקק, ואנחנו נצא מכאן בקריאה למחוקק לתת את
הדעת לנושא הזה, שוועדה אחרת, לא אנחנו, תדון בנושאים שקשורים לחברי מועצה. בסך הכל זה
קולגה שלנו שעובד יחד איתנו,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא זוכר שבתקופת התפקיד שלי פה דנו בתכנית של נבחר
ציבור.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : יש.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא זוכר.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מי? תגיד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תגיד מי.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : עכשיו משפט אחרון,
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בזמן שלי? אני לא זוכר כזה דבר.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : משפט אחרון. מבחינה מקצועית אני מצטרף לדברים שנאמרו על
ידי נעם ועל ידי עידית, בדיוק כפי שאמרתי וגם נהגתי בישיבה הראשונה שהנושא הזה בא לדיון.
לאפשר תקדים כזה זו בעיה, עם כל האי נעימות. אני חושב שאמרתי בישיבה הראשונה. אם השם של
מגיש הבקשה פה לא היה צלי מזרחי, אנחנו היינו דוחים את הבקשה הזו בלי דיון בכלל. ואני חושב
שזה הפרמטר שאנחנו צריכים לדבר עליו.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : ואני חושב שאם היה מגיע תושב אחר, עם בקשה, עם אותה
הבעייתיות והתנאים הייתי מאשר.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי, יכול להיות.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : הייתי מאשר, ללא שום קשר.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : יכול להיות.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : ללא שום קשר שזה. זה הפוך, זה לא בגלל שהוא היה פה אישרנו.
אישרנו את זה כתושב שמגיש בקשה לכל דבר וכל עניין.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : מישל, אני רוצה לומר,
חבר הוועדה מר אליאור עמר : מישל, אנחנו לא רובוטים ואנחנו בני אדם, הכל בסדר.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : נכון, בסדר. השיקול היה,
חבר הוועדה מר אליאור עמר : ואנחנו צריכים לקחת גם את זה בחשבון. אנחנו בני אדם עם רגשות
ועם תחושות ועם קשרים עם אנשים.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל סליחה,



מס' דף: 30

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שניה, שניה, עידית, תני לי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אני רוצה רגע להגיד נקודה שהוא אמר, המחוקק אומר לך שאם אתה מרגיש שאתה בניגוד עניינים,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא מרגיש שאני בניגוד עניינים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, בסדר. הוא לא אמר לך לא לדון.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אני לא אמרתי לא לדון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם בן אדם מרגיש קרוב, אם אתה מרגיש יחסי קרבה, כמו שראש העיר לא ישב בתיק של אחותו ואחיו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אמרתי שאני חושב שברמה העקרונית, גם אם זה מישהו שאני לא מכיר אותו בכלל, בסדר? והוא בחברי מועצה, במועצה שיש בה 30 חברי מועצה, וחבר מועצה מסוים לא מכיר חבר מועצה אחר, אני חושב שזה לא ראוי, ולו מהסיבה של מראית עין, שדנים בנושא שהוא של חבר מועצה, שהוא קולגה לעבודה במירכאות. אבל זה כבר עניין אישי. החוק מתיר, זה אפשרי, זה בסדר, מותר.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אז זהו, בדיוק.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני חושב שצריך לשנות את החוק. אבל זה, כשנגיע לכנסת נעשה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הלוואי, שישנו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני רוצה לומר משהו.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : גם חברי הכנסת דנים עליהם, על עצמם בכנסת.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : נכון, נכון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר נתלה על המשפט שלי שאני ביקשתי שאחרי שיהיה התיקון על הקומה השניה, שזה יחזור לדיון. אני רוצה להסביר את הסיטואציה, אני רוצה להסביר אותה. בדיון שהיה, בדיון השני, לא בדיון הראשון, בדיון הראשון התנגדתי לגמרי והוא העביר את זה לפה, לדיון השני. בדיון השני הנקודה הכי קרדינלית שהיתה ונאמרה, גם אם מפי המהנדס וגם מאנשים שהיו פה נוכחים,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא לבנות קומה שניה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : שניה, תנו לי, אני רוצה לדבר. זה לא פייר, אני רוצה להסביר את עצמי. ואשתו של צלי היתה פה ואני זוכר שהיא דיברה. ואני אמרתי בתכנית שהוגשה יש קומה שניה, אין קומה שניה, יש מדרגות, אין מדרגות? אמרו יש מדרגות, אמרתי אני מתנגד לדבר הזה. אתם רוצים, אי אפשר לאכול את העוגה ולהשאיר אותה שלמה, אי אפשר, זה לא הייתי מוכן. ולכן ההתנגדות שלי היתה, אתה רוצה מטר, 2 מטר לפני קו אפס, אחורה, זה לא מפריע בחזית וכו' והטיעונים האלה הם טיעונים רלוונטיים. אתה רוצה גם את זה וגם עוד עשר שנים לעשות קומה שניה, אני אמרתי אני מתנגד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : נכון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ולכן תחזירו, אם זה חס ושלום מתקיים אני מתנגד. ואם אתם מביאים תכנית מתוקנת שאין קומה שניה, שמהנדס אמר, לי מהנדס העיר אמר באוזן, לא באוזן,



מס' דף: 31

אמר לי במפורש, אני אוציא לו מסמך שהוא יחתום שאפילו לא יודע מה יהיה, עוד כמה שנים הוא לא יוכל לבנות קומה שניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה לא חוקי, אין דבר כזה, אתה לא יכול להגיד כזה דבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני לא יודע, עידית. ולכן אמרתי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר לחסום את זה, אני אמרתי לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית אמרה את זה גם אז בישיבה שאפשר להגיש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני גם אמרתי את זה בישיבה, זו החלטה מגוחכת, סלחו לי שאני אומר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא יודע, סבבה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמו שהוא יכל להגיש בקשה עכשיו לשינוי קו בניין, כשבתכנית הקודמת ובכל התכניות קו בניין זה ברזל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאחר שאנחנו לא נהיה כאן, בטח שאני לא אהיה כאן, הוא יעלה את זה ותאשרו לו קומה שניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אגב, בדיוק מה שקרה לנו עכשיו עם שפץ, שהוועדה הקודמת דחתה לו את התכנית והוועדה עכשיו אישרה לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דוגמא של שפץ עוד פעם. וועדה קודמת דחתה לו את השינוי הזה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ולכן זו היתה הסיטואציה, הסיטואציה לא דובר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל לגבי מה שאמרתי, אני מסבירה לך, אי אפשר למנוע מבן אדם להגיש תכנית. יש פה תכנית שקבעה קו בניין, והנה אתה משנה אותה, אתה משנה את קו הבניין. יבואו אחר כך, הוא יגיד אני רוצה קומה שניה, זה לגיטימי.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל הוא חתום על תצהיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל מחר הוא ימכור את הנכס, מה זה כפוף עליו? מה זה השטויות האלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא חתום על שום תצהיר ושום תצהיר אין לו משמעות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין לזה משמעות משפטית, זה לא רלוונטי.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: טוב, אני יכול ללכת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אז תדברו, כל אחד שידבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תצביעו, תצביעו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: להביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: להביא להצבעה, ראש העיר, בבקשה.



מס' דף: 32

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, שניה, שניה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : תביא את זה להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : צריך לעשות שיח, רגע, שניה, אתם דיברתם, דיברתם, כולם דיברו. תראה, אני אומר גם מה שנדב אמר במשפט האחרון, מחר מישהו אחר יבוא ממקום אחר, צריך לתת לו את האפשרות הזאת גם. אני תמיד הסתכלתי בהיבט כזה, ותמיד אומרים את זה, בכל שיח, בכל דיון, לא משנה, כל דבר לגופו של עניין, ככה אני מסתכל על תהליך במערכת. אני יכול להגיד פה זה אפשרי, כי זו שכונה ישנה ויש לה את האופציה שלה. יש שכונה חדשה שהאופי שלה, יכול לשנות את האופי של השכונה, אז אתה לא יכול לעשות את זה. יש כל מיני היבטים שאנחנו מסתכלים עליהם.

(עו"ד עידית יפת לוי עוזבת את הישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תסתכלו לדוגמא גבעת הסביונים שינו בה את הדירוג של הבתים, עשו מה שרצו, בנאות הכפר אין את זה דוגמא. נאות הכפר החלטנו, אבן זה אבן, שער זה שער, גובה זה גובה, צבע, צבע, הכל, נאות הכפר אפילו לא משתנה שם במילימטר. והגיע פה לוועדות אצלנו, אתם יודעים את זה טוב, טוב, לא אושר לאף אחד. כי זו החלטה של כולנו ביחד בסוף להביא אופי אחר. כל אזור הוא בפני עצמו. ופה, כשאני הבנתי, כשאני הייתי אבל, כשאמא שלי נפטרה, נשמתה בגן עדן, שתחיו לחיים טובים אתם כולם. הבנתי שהסוגיה עומדת על הפרק של צלי, מההיבט הזה שאו בלי קומה למעלה או מרחק כזה מאושר לו. כשאנחנו באים עכשיו לדיון אנחנו אומרים עכשיו כן או לא, זה משהו אחר. אבל אם ההחלטה היתה, הגורפת, הראשונה, נעם, שאמרתם בתנאי אחד, שהוא לא יבנה למעלה בהצהרה, עורך דין, מה שצריך לפי החוק, המקום הזה, הדיירים חתמו כולם. המרחק הזה לא מפריע לאף אחד. האופי של השכונה לא משתנה כי יש הרבה בתים בגובה אחד.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : בנו מחסנים במקום זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : צריך לדון על זה, לראות במקום באמת, אם המקום הזה נותן שינוי אופי למקום, אם הדבר הזה שהוא לא יפריע לשכנים, אם הדבר השלישי שהוא לא בונה עוד קומה, זו הבעיה שהיתה לכם מהתחלה.

(מר שמעון חזן יוצא מהישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : צריך לדון לגופו של עניין, כל דבר. אתה יכול לפעמים לאשר לבן אדם במקום פלוני אלמוני כן לבנות 11 מטר גובה, כמו שהיה לנו ברמב"ם. במקום אחר לא אישרת 9 מטר. כל דבר לאופי של השכונה. אני אומר, על זה צריך להסתכל, לא עכשיו להסתכל אם זה דוד או שלמה, זה לא שייך. יכול לבוא מחר תושב ובאזור שלו כן אפשר לתת לו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, אפשר לענות שניה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, ככה אני מסתכל, מה שהבנתי מקודם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז קודם כל, צלי לא התחייב לשום דבר. השכנים, לא קיבלתי מהם מכתב שהם מסכימים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא אומר שכן, עכשיו הוא אומר, בבר אמר שכן.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : הוא אמר שהשכן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא אמר שהשכן לא מתנגד, כי הוא סיפר לשכן,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, הוא אמר שהוא יביא את החתימה שלו.



מס' דף: 33

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא הסביר לי, צלי אמר לי,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הרי זה עובר פרסום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : ואז, אם יהיו התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, הוא אומר לו משהו אחר, אני מבין מה הוא אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : צלי אמר לי שהוא אמר לשכן שעדיף לך שאני אבנה על קומה אחת, ככה אני לא אפריע לאוויר ולאור שמגיע אליו וכל מיני זה, והשכן הסכים. אבל אני לא ראיתי הסכמה של השכן, לא ראיתי התנגדות של השכן, לא ראיתי כלום של השכן, זה אחד. דבר שני, זה לגבי הנושא הזה. בשכונות נוספות שלא היו פה, אם נעלה עוד פעם שוב את הגברת שחולה בסרטן, שביקשה 2 מטר קו בניין אחורי ופה לא אישרו לה, אמרו לה 5 מטר כי זה מה שאנחנו מאשרים לכולם, 5 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי זאת היתה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ליד הכיבוי אש.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אבל זה הגיע לוועדה פה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי, זה היה ליד כיבוי אש.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני לא הייתי בוועדה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תשמע,

(הפסקה)

(מר שמעון חזן חזר לשיבה, עו"ד משה מליק הצטרף לשיבה במקום עו"ד עידית יפת לוי שעזבה)

(מר אברהם בבר אזולאי ומר אליאור עמר לא נמצאים בשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה שבאתי להגיד שכן התחשבנו ואפילו לא ביקשו שם אישור מהדיירים. פה אני רואה משהו אחר קצת, מה אני רואה? נעם, מה שאתה אומר עכשיו. לא ראית מסמך מהדיירים. יכול להיות שלא ראית, אתה צודק. שתיים, אין לך הצהרה שהוא לא יבנה קומה עליונה. אם אתה אומר, עכשיו, אחרי מה שאתה אמרת, מה ששמעתי מפיד, אם הוא ייתן, השכנים ייתנו את ההצהרה שלהם לא מפריע, שתיים, הוא ייתן הצהרה מעורך דין שהוא לא בונה לעולם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החוק לא דורש את זה ועידית אמרה שזה לא רלוונטי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז זה בסדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עכשיו אתה אמרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה לא מה שאמרתי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא ראית אמרת.



מס' דף: 34

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא מה שאמרתי. עידית אמרה שאין שערך למכתב כזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי המכתב הזה הוא לא רלוונטי. צלי יחכה, אחרי היום שלי ואולי גם שלך ואולי גם של אחרים ויגיש, כמו שעשה אדון שפץ. הוא כועס למה אני משווה בין הפרויקטים, אבל שפץ בא לוועדה שהיו בה פרסונל, אנשים מסוימים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ב-2014.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וסורב, חד משמעית, לעוד מטר אחד, נכון? ועכשיו התחלפו האנשים והוא הגיש ועכשיו הוא מקבל אישורים ואנחנו נלחמים בזה, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז זה מה שיכול להיות שכאן קורה, שהיום צלי בא ואומר בואו נגדיל את השטח של הבית שלי ואחר כך אני אוכל להוסיף את הקומה השניה שלי, אני אגיש תכנית, לא קרה כלום. אני אשלם למיכאל או מי שיהיה אז אדריכל עוד איזה 50,000 שקל,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין לזה ערך משפטי, להצהרה שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין, אפילו שזה בתיק?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שום דבר, כן, שום דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה?

(מר אליאור עמר חוזר לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי מבחינה חוקית הוא לא צריך אישור של הדיירים, הוא צריך שיהיו התנגדויות שלהם, לא אישור שלהם. ומבחינה חוקית אין ערך לשום מכתב כזה, עידית אמרה, הוא יכול להגיש תביעה מתי שהוא ירצה, זה המצב. אני מדבר על זה שאנחנו עושים פה תקדים. ואני חייב לציין עוד פעם, לנושא עלויות הבניה זה קשקוש, אתה קבלן, כשאני הולך ובונה בית פה, יש לי פה בית קל אפילו, אין לי יסודות, לא רק תקרת רביץ, בסדר? בתקרת רביץ יש לך רצפת בטון, יש יסודות, יש עמודים, נכון? ויש תקרת רביץ, תקרה קלה, רשת. אם אני בונה פה בית, אני צריך לעשות לו יסודות, אני צריך לעשות לו רצפה, אני צריך לצקת לו תקרה ואני צריך לעשות עמודים. אני יכול את אותו דבר לעשות מעל הבית הזה. אני צריך לצקת את הרצפה שהיא התקרה של קומת הקרקע הקיימת, אני אצטרך לצקת עמודים ויסודות ואני אצטרך לצקת את התקרה על הגג הזה. לכן מבחינת עלויות אין פה בכלל הבדלים של עלויות. אותו דבר לבנות פה עולה לבנות מעל הבית, נקודה, שקל אחד לא יותר. אז כל הטיעון הזה, אני אומר פה לכל האנשים הנכבדים, אני אומר לכם מבחינה מקצועית, הוא לא רלוונטי. צלי בעצמו אמר לי שאשתו לא רוצה לעלות לקומה שניה, זאת הסיבה. הוא אמר לי נעם, את האמת,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא, יש עוד נימוקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת האמת.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שניה, זה לא הנימוק היחיד.



מס' דף: 35

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זאת האמת.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : כשהיא באה לפה היא לא הסבירה את הנימוק הזה, היא הסבירה גם שהמשפחה גדלה, גם את העניין של הגג, גם את העניין, את כל התנאים האלה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היא הסבירה את זה ובגלל זה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : היא לא הסבירה רק את זה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היא הסבירה את זה ועוד איך, תקרא את הפרוטוקול. היא אמרה שבגלל זה היא מוכנה לוותר על קומה שניה, זאת היתה השאלה שלנו. את מוכנה לוותר על קומה שניה? והיא אמרה כן, כי אני לא רוצה לעלות לקומה שניה, זה הכל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : כמה בקריה לא בנו קומה שניה ועשו אחורה? רוצה נעבור?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא בזמן שלי, חבר'ה, תקשיבו, אני אומר לכם עוד פעם.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוועדה פה אישרה, לא בזמן שלך. בזמן שלך או לא בזמן שלך, הוועדה פה אישרה, אז גם פה היא רוצה לאשר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז תאשרו, בבקשה, אמרתי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה הכל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא מהלך אימים על אף אחד, אני באתי לשות את העבודה שלי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : בסדר.

(מר אליהו זוהר, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב יצאו מהישיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : העבודה שלי בעיני עבודה לטובת קרית מלאכי, העתיד שלה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : גם אנחנו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתם רוצים להמשיך את ההיסטוריה, תמשיכו את ההיסטוריה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא ממשיכים שום דבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אין לי בעיה, אין לי בעיה. החלטה שלכם.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : מה שמותר, יש חוות דעת משפטית, יש הכל, לפי החוק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : העיר שלכם, אתם המנהלים שלה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : בשביל זה נתנו לנו את הסמכות לשפוט.

(ההקלטה הופסקה עקב חוסר בקוורום)

(מר אליהו זוהר מר נדב ויצמן, מר אברהם בבר אזולאי ומר מוטי יעקובוב חזרו לישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו עכשיו בדיון לגבי המ"ג, להרחיב את קווי הבניין. הדיון הזה כבר נעשה, באיזה תאריך הדיון שהיה כבר?



מס' דף: 36

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ב-10/6. דרך אגב, אני חייב לציין, בזמן שאתם לקחתם פה הפסקה מתודית אז אנחנו בדקנו, כי הרי אחד הטיעונים של צלי היה, אם אתם זוכרים אמרנו שהחוק אומר שתוך שלושה חודשים חייבים להיות תיקונים. צלי הגיש את התכנית פעם ראשונה להערות שלנו בתחילת נובמבר. זאת אומרת חמישה חודשים לאחר ההחלטה פה. שיהיה לכם ברור פה מבחינת החוק.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אבל הוא ציין שעם יורי, המהנדס שלו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הנה, יורי עכשיו בדק ויורי אומר, בבקשה, יורי, תגיד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ואז אחר כך אנחנו כתבנו הערות וכל זה. אבל פעם ראשונה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא, מתי הגיש פעם ראשונה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: חמישה חודשים אחר כך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: חמישה חודשים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה התעכב?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה תלוי באדריכל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל היתרון של המהנדס,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: מאחר והוועדה לעולם לא הקפידה על לוח זמנים כזה עם כל הבקשות שהוגשו עד היום, אני לא רואה סיבה כרגע להכניס את לוח הזמנים של החודשים, שאם היה לנו נוהל ממש ככה, מי שעבר את התקופה וזה חוזר לדיון, אז היינו אומרים, אנחנו עושים פה איזה משהו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת שאם בן אדם קיבל משכורת מעבר למה שמותר, ממשיך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אם הוועדה לא נהגה לשאר תושבי הבקשות לאחר החלטה להקפיד על הנוהל הזה, אז אין סיבה להביא את זה גם עכשיו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל נכון, הסיבה שאמר המהנדס, אפילו שהזמן עבר, הוא עשה את זה, איך אומרים לפני משורת הדיון, הביא את זה לוועדה. תודה רבה למהנדס, כל הכבוד. עשה את זה טוב.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: טוב, ללו, תביא את זה להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הדיון שהיה באיזה חודש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ב-10/6.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ב-10/6 היה פה דיון לגבי הסוגיה הזו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: עם אשתו, זה חצי שנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היה פה דיון, שאני בדיון הזה לא הייתי נוכח, אמי נפטרה ולא הייתי בוועדה הזאת. ועל פי רוב בוועדה היתה הסכמה לבנות מעבר לקווי הבניין,



מס' דף: 37

- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : והיה תנאי, ללו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : היתה התניה מחברי הוועדה שלא יהיה מצב שתהיה קומה שניה, שתיים, שיהיה אישור מהשכן שזה לא מפריע לו,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שכנים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : השכנים. מבחינתנו כל הדברים האלה, אם הם נעשו, מבחינתנו אנחנו הולכים עם הוועדה שהחליטה בישיבה הקודמת שאנחנו נאשר את זה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : השכן מאחורה, הדגשנו. השכן המקביל אליו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, שזה לא מפריע לשכן. וזה לא משנה את האופי של השכונה, כי רוב השכונה היא קומה אחת. יש מקומות שאנחנו דנים לגופו של עניין, כל אזור והאזור שלו, איפה יש בעיות, איפה אין בעיות, כל דבר יהיה לגופו של עניין, כמו שאמר המהנדס על איזה אחת שהיתה חולה, מ-8 מטר הורדנו לה ל-5 מטר, זה היה לגופו של עניין. אני חושב שפה למקרה הזה זה לא משנה את האופי של האזור, זה לא משנה את הגובה. אם באמת ההסכמה היתה בוועדה הקודמת שיהיו קריטריונים שלא יבנו מעל הקומה עוד קומה ויהיה אישור מהשכן אז אנחנו נעביר את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם מחר יבואו השכנים שלו ויבקשו גם הם 1.5 מטר כדי שלא ישנה את אופי הסביבה, כולם יבקשו, כל המ"ג יבקשו 1.5 מטר אתם תיתנו להם?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין בעיה, לגופו של עניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה זה לגופו של עניין?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : באותו אזור שנתנו ולא מפריע, כן, יתנו להם אם צריך.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סבבה. טוב לדעת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם צריך לגופו של עניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וזה לא נקרא לשנות את אופי הסביבה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם יש 3 מטר בין שני בתים זה לא נקרא לשנות את אופי הסביבה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, תראה, אני אומר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, בסדר, אני רק רוצה לשמוע את זה בקול רם, זה הכל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר, אם אנחנו, כמו שאתה הסכמת בוועדה הקודמת, שאמרת שאם יהיה מצב שהוא לא יבנה עוד קומה ויהיה אישור מהשכן, יש וועדה שאתם הסכמתם עליה כולכם. אנחנו נאשר את הוועדה שהיתה קודם. מי בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : המשמעות היא שאנחנו צריכים לתת לכולם.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני אביא הצעת החלטה שונה משלך, ברשותך. אחרי התייעצות עם כלל



מס' דף: 38

החברים פה אני מציע להוריד את זה מסדר היום, להגיד למגיש הבקשה שילך, יחתים את התושבים,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא התושבים, את השכן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : סליחה, אל תתפרץ. יחתים את השכנים שלו. לי כחבר וועדה מאד חשוב שלא יהיה מראית עין ולא פתחון פה בגלל שהוא חבר מועצה או בגלל שהוא בתפקיד בכיר פה, הייתי רוצה שהוא יחתים את השכנים שלו ואז שיביא את הבקשה לדיון נוסף פה במליאה ונדון עליה מחדש. זו ההצעה שלי, אדוני ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אליאור רצה להגיד משהו. אה לא?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אני רק אמרתי, אמרתי כבר את דבריי קודם, אני פשוט מפנה אתכם בחזרה למה שאמרתי קודם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מזהיר מהתקדים הזה, זה תקדים מסוכן, נעם אמר את זה נכון. לתת עכשיו לכל השכונה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מסכים, אני מסכים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חייב להגיד לכם, אין לי שום דבר נגד צלי,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה ברור, אף אחד לא אמר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לי הרבה דברים חיוביים להגיד על צלי,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתה למען התושב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואני אומר שאני עושה את זה לטובת העיר. ובאמת אני אומר לכם, יש פה משהו, צד בעיני מאד חמור. האדריכל שלו אמר שאי אפשר יהיה לפתוח חלונות לכיוון השכן מאחורנית,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא פותח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא כתוב בתכנית, זה דבר שהוא צריך לתקן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב מאד. אז מה שהוא אמר נדב זה נכון, להביא אישור מהשכן, שתיים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שכנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא יהיה חלונות. שלוש, אין קומה עליונה. ותלך על המתווה של ההחלטה שהחלטת פעם שעברה, על פי הקריטריונים האלה אני מוכן, אתם צודקים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני רוצה להוסיף עוד משהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אבל עידית שמבחינה משפטית,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אין דבר כזה משפטי לא, לא קיים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, לגבי הנושא של הקומה השניה.



מס' דף: 39

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר קומה שניה, חלונות והמרחק בין השכנים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : ללו, אני אומר להביא את זה, ההיתר שיקבל אחרי זה, זה התנאים. הקומה השניה, השכן, זה אנחנו מביאים את זה להצבעה, לגמור עם זה כבר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה לא נכון, אתה לא יכול לבקש משכן לחתום על אישור על תב"ע בתוקף. אם אתה בונה לפי תב"ע, אתה לא יכול להגיד לשכן שלך תן לי אישור, אין דבר כזה. רק אם אתה מבקש הקלה או חריגה מהתב"ע אתה צריך לבקש, מה פתאום, תגיד, אם אתה בונה בית לפי כל הכללים בגבעת הסביונים, אתה צריך אישור מהשכן שלך? מה פתאום. החתמת כי ביקשת הקלה.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אדוני ראש העיר,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אבל אני לא מבין, ראש העיר הביא את זה להצבעה, ארבעה הרימו ידיים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : משה, משה, אי אפשר להביא את זה עוד פעם, אתה תדבר עכשיו, עידית דיברה, בוא, אני רוצה ללכת. כבר דיברו מאה פעמים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אולי יש לו הערה נוספת שלא נאמרה קודם.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, אני צריך ללכת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה, משה?
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : שניה אחת. אני הבנתי עכשיו מעידית, היא דיברה איתי עכשיו בטלפון, שהתכנית עדיין לא הופקדה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : עזוב עכשיו, אל תחזור אחורה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, תן לו משפט להגיד. בוא נשמע אותו רגע.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, אז על מה הדיון הזה עכשיו אם לא הופקד?
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : היא לא הופקדה, אי אפשר עכשיו, באמת, על מה הדיון?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז מי העלה את זה לסדר היום?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז למה, נעם, אם אתה יודע שלא הופקד למה העלית את זה היום?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא הבנתי מה השאלה.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : התכנית הופקדה או לא הופקדה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא הופקדה. מה שכתוב פה זה לפני הפקדה.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אבל צריכים להביא את התכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה התכנית.



מס' דף: 40

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה התכנית אחרי תיקונים הוא אומר.
סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : ממתית התכנית?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בגלל החלטה פג תוקף בא חזרה.
סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : ממתית התכנית? אני מנסה להבין, רבותי, אני מנסה להבין.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התכנית קיבלה החלטה ב-10/6/2021.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם יהיה התניה כזו וכזו יאשרו אותה.
סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אוקי.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לפני 5.5 חודשים כמעט, בסדר? היא הוגשה, אני אמרתי את זה פה בריש גלי וגם עידיית אוששה את זה. היא הוגשה לוועדה המקומית אחרי תיקונים פעם ראשונה בתחילת נובמבר, זאת אומרת חמישה חודשים,
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, לא, סליחה, יש תיקון, נעם, חודש תשיעי הגישו.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכמה בחודש תשיעי?
סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אז לא עברו שלושה חודשי.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : 6/9, זה גם כמעט שלושה חודשים.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה בסדר. לא, לא, חברה, הזמן היה בסדר, מה שאמר נעם בהתחלה, אפילו אם הזמן הוא ארך, אני מביא את זה, אז יצא בסדר מבחינתו נעם. מה שאני אומר מבחינתנו, התהליך שנעשה בדיון ב-10/6 שהיו התניות א', ב', ג' שלא ייבנה, לא יהיה חלון ואישור מהשכן, על פי זה אנחנו הולכים באישור הקודם. אז אנחנו מסכימים עם הדבר הזה, שהוא צריך להביא אישור גם מהדיירים, שהוא יביא את האישור. שתיים, בתכנית הוא יביא הצעה שהוא לא בונה למעלה ולא יהיו חלונות כמו שביקש המהנדס, בסדר?
חבר הוועדה מר מישל טפירו : בסדר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם חלונות לא, הוא אמר, המהנדס אמר חלונות.
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא היה חלון.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, לא משנה, אבל חלונות לא יהיו שם.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושה חודשים זה אחרי התיקונים, היא צריכה לבוא לדיון שלושה חודשים אחרי, היא באה 5.5 חודשים.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז לאשר?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : סליחה, שירה,
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לאשר בתנאים, התנאים הם לקבל אישור,



מס' דף: 41

- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : שניה, שירה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, אני רוצה לחזור על מה שאמרת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה שאמרת, כאן, תאמרי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ההחלטה היא לאשר את התכנית להפקדה בתנאים : לקבל אישור מהשכנים,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מהשכן.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שהתכנית לא מפריעה. התחייבות לא לפתוח פתחים בקו בניין אחורי. והתחייבות לא לבנות קומה א'.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : וכל דבר יהיה לגופו של עניין בכל דיון באזור מסוים. ולא משנה את האופי של המקום.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני אומר עוד פעם, רבותי, אני מנסה להבין את המועדים. אני קורא את החוק, אני נצמד לחוק, אוקי? אני לא יכול, אף אחד מפה לא רוצה ללכת נגד החוק, בסדר? זה העניין. האם עברו שלושה חודשים או לא עברו שלושה חודשים? זאת השאלה, אני שואל אותך.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל אחרי שלושה חודשים כבר צריך לתת נוסח פרסום על תכנית מתוקנת.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : נכון.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : הוא רק הגיש את זה לבדיקה. לקח עוד חודשיים עד שהוא תיקן עד הסוף. זאת אומרת מההחלטה של חודש שישי עד נובמבר לא היתה תכנית ראויה להפקדה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוא לא עומד בחוק.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אם הוא לא עומד בחוק תשחרר אותנו, תוריד את זה מסדר היום.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה לא עומד בחוק? אז איך הבאת את זה לפה?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, לא, זה בסדר גמור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הנה, יורי אומר שזה בסדר.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : שהוא הביא לדיון, עכשיו, בגלל שהוא לא עמד בתנאים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה בעצם דיון חדש במירכאות.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : או צריך לבטל,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה דיון חדש. אז זה לא עובר על החוק, הכל בסדר.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הכל בסדר.



מס' דף: 42

- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אתם עכשיו עושים מה שנכון.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : דנים על החלטה קודמת, בגלל שהיא פג תוקף, זהו.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז זה בסדר, אז הכל לפי החוק. אז מי בעד? מי נגד? ארבע, שתיים.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נדב ואליאור נגד.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : אז חמש בעד, שניים נגד.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את התכנית.

(מר אברהם בבר אזולאי עזב את הישיבה)

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל נדב, הלכתי על פי ההצעה שלך גם.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אני אמרתי להוריד את זה מסדר היום, אתה אמרת לאשר, זה בכלל לא אותו דבר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, בסדר.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : צריך להיות הגון.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לי הצעה. עכשיו 30:11, אנחנו בקושי עשינו,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שני דיונים.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפילו לא שני דיונים.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, רק דיון אחד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מתוך 14 דיונים עשינו שניים.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז בואו נדחה את זה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש דיון ב-15/12, אני מציע, אם אתם רוצים נסיים את הנושאים של התכנון ויש עוד שמונה של הקלות וכאלה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תעשו את הדברים הקלים עכשיו.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זהו, נעם. יש את ההארכות של ההיתרים, אתה רוצה להכניס את מיכאל? יש פה עוד תכנית שלו, של קינן, סעיף מספר 3.

(מר מוטי יעקובוב יצא מהישיבה)

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני הייתי גם רוצה לדחות אם אפשר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, הוא אומר יש דברים קטנים, תצ"ר ודברים כאלה.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אולי מעכשיו שבוע הבא נקבע שבע ימים, מעכשיו לשבוע הבא?



מס' דף: 43

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אי אפשר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אי אפשר? סבבה, אני שואל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עד שמצאנו את התאריך הזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה, מהנדס העיר, חס ושלום, סבבה. אני לא אכפת לי, אני פה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, יש לך משהו קטן לגמור עכשיו, לסיים עכשיו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יופי, תסיימו את הדברים הקטנים ונדחה את השער לפעם הבאה. אבל לפי דעתי, נעם, שבוע הבא תעשה עוד פעם, עוד שבעה ימים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ללו, אי אפשר, היומנים של כולם מפוצצים, אי אפשר לקבוע.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למי? למי? אני רוצה להבין למי?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לבעלי המקצוע.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני שואל, למי?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם לי, גם לך ויש פה אנשים שצריך להודיע להם. אני אגיד לך יותר מזה, צריך לבדוק את הדברים גם כן, אי אפשר ככה לבוא, להכניס.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני אומר על הקיימים שהבטחנו היום ולא סיימנו, עליהם אני מדבר. לא מדבר עכשיו על חדשים. על אלה לפחות, אפשר תוך שבעה ימים, על אלה הקיימים? הפורום שלנו המצומצם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני בהסכמה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הנה, אליאור בהסכמה, הוא בהסכמה, אנחנו כולנו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אלא אם כן זה עושה נזק כלשהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אני פשוט לא יודע מה קורה עם אנשים, אני לא יכול להתחייב לכזה דבר. זה לא רק אני, זה מחלקה משפטית,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי חשוב?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם אתם, גם אתם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כולם יתיישרו, כל המחלקה המשפטית, כל ההנדסה יתיישרו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגיד לי, אני רוצה לשאול אותך שאלה אמיתית עכשיו. אם הם, הם הכי הבעיה שלי מבחינתם,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נכון.



מס' דף: 44

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סבבה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתם בתוך המערכת, תבואו מתי שאנחנו נגיד לכם, מה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר גמור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו עושים את זה לטובת התושבים עכשיו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : במקרה הזה אני מסכים איתך, אדוני ראש העיר, זה לא קורה הרבה, אבל אני מסכים איתך.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה רבה. תמשיכו את הדברים הקטנים. אני חייב לנסוע לירוחם, מחכים לי שם, אתכם הסליחה.
- (מר אליהו זוהר עוזב את הישיבה)
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נשארנו ארבעה חברים : נדב, אליאור, מישל וממלא מקום יו"ר הוועדה, שמעון חזן.

החלטות

- (נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)
התכנית הוחזרה לדיון חוזר, בשל אי קיום תנאי הפקדה לפי סעיף 86 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :
1. קבלת אישור השכן.
 2. חתימה על התחייבות שלא לבנות מעל קומת הקרקע במגרש.
 3. יש להוסיף בתקנון התכנית כי במידה ובעתיד תוגש תכנית מפורטת חדשה במגרש למימוש זכויות בקומה א', קווי הבניין במגרש יחזרו להיות כבמקור והחריגות מקווי הבניין יסומנו להריסה.
 4. יש לתקן את תקנון התכנית כך שלא יהיו פתחים בחזית האחורית במרחק הקטן מ-3 מ' מגבול המגרש.
- התכנית אושרה ברוב קולות.
בעד : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי, מר מישל טפירו ומר מוטי יעקובוב.
נגד : מר אליאור עמר ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 45

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-0807941

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: יעל וגיל וקנין שד' בן גוריון 86.

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 662.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 35 גרסת תשריט: 24

יחס

שינוי לתכנית 2009/מק/18

החלפה 26/102/02/18

לתכנית

גבולות התכנית

שטח התכנית נימצא בפינת שד' בן גוריון ורח' בן אהרון אליהו.

מקום

רחוב שד בן גוריון - לא לשימוש 86, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2473 חלקות: 2

מטרת הדיון

המלצת הוועדה המקומית לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית

מטרות התכנית

הקמת 2 יח"ד צמודי קרקע

הוראות התכנית:

2.2.1 חלוקת המגרש לשני תאי שטח.

2.2.2 שינוי בקווי הבניין.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים ל-220.0 מ"ר לכל תא שטח.

2.2.4 שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי.

2.2.5 הגדלת תכסית.

2.2.6 קביעת גודל מגרש מינימלי 300 מ"ר.

מהלך הדיון

(קובץ 080611-003 זקה 00:15:03 – 00:32:55)

(אדר' מיכאל בורדמן נכנס לישיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: איזה סעיף אנחנו, שירה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 3, עמוד 6.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא כתוב שם המגיש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: קינן יעל.

אדר' מיכאל בורדמן: משפחת קינן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאנחנו דנים פה עכשיו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לא משתתף בדיון הזה.



מס' דף: 46

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה? זה קינן, המנהל כוח אדם שהיה?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אבל אח שלה הוא חבר טוב שלי, אני לא משתתף בדיון.
(מר אליאור עמר יוצא מהשיבה)
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, אני רוצה מראש, עוד כמה אנחנו דנים?
סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : הוא אמר שניים.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אני צריך ללכת.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז תגיד שעה שאתה צריך ללכת ומה שנספיק, נספיק.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני צריך ללכת תוך עשר דקות.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין בעיה, בוא תדון בזה ואחרי זה ייכנס אליאור במקומך.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין לי ברירה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הכל בסדר.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אפשר להמשיך גם בלעדך.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אבל אם ראש העיר וזה, אז אפשר.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אפשר להמשיך גם עם מי שנמצא.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא נדון בזה רגע, כי מיכאל נמצא פה.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אם אני יוצא עכשיו אין לכם בכלל, שניים לא יכולים לדון.
מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : יש לנו, עם אליאור. אבל אליאור פה, נדב.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל אליאור לא פה, הנה, הוא אמר לך הוא לא דן.
מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא, רק על התכנית הזאת.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אה, אז אני אפיל את זה עכשיו, אני הולך, יאללה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, נדב.
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : פעם אחת.
(מר נדב ויצמן יוצא מהשיבה)
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : למה?
חבר הוועדה מר מישל טפירו : יאללה, תמשיכו.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אבל הוא באמת הבין? אולי אין לו ניגוד עניינים, אולי הוא לא



מס' דף: 47

הבין נכון, אליאור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה אתם רוצים עכשיו נו באמת, הם לא רוצים לדון בזה, לא צריך. מיכאל, אני מצטער.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: מי לא רוצה לדון? אפשר לדון, נו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אי אפשר לדון, שני אנשים, צריך שלושה אנשים פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אי אפשר, מינימום שלושה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מה זה הבדיחה הזאת עכשיו, נדב? מה אתה סתום? תקראי לו, מה זה הבדיחה הזאת?

(מר נדב ויצמן חוזר לשיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: חזרתי.

אדר' מיכאל בורדמן: אני יכול להציג את התכנית, חברים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חבר'ה, זה רחוב בן גוריון פינת בן אהרון, זה הפרויקט.

אדר' מיכאל בורדמן: נעם, תרשה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דבר, דבר. אתה רוצה שאני אלך לתכנית?

אדר' מיכאל בורדמן: מדובר פה בשכונה שבין רחוב ויצמן ובן אהרון, שפונה לבן גוריון. במקרה הזה זה תקדים טוב מאד, אני חושב ככה, לכל האזור הזה שהוא מאד בעייתי. אפשר לעבור שניה למצב קיים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

אדר' מיכאל בורדמן: זה רחוב ויצמן וזה רחוב בן אהרון, בסדר? שכל הבתים האלה שפונים לבן גוריון. עכשיו, זו תב"ע שיכולה דווקא ליצור תקדים מאד טוב לכל השכונה, אם אנחנו מדברים על תקדימים. אפשר לעבור למוצע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רוצה להגיד מה המצב פה מבחינת מצב מאושר?

אדר' מיכאל בורדמן: כן. האנשים שגרים פה זה משפחה, הבן הוא נכה 100%,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה רלוונטי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש פה שני מגרשים, נכון?

אדר' מיכאל בורדמן: זה די רלוונטי, כי אנשים הגישו תכנית לבית חדש כי הבניין הזה היה במצב לא תקני. הגישו תכנית, בסוף מתברר שאין פה לא זכויות בניה, אין תכנית מפורטת לאזור הזה. יש רק את התכנית הישנה, 704 אני חושב. ד/704. עכשיו אנחנו מגישים פה תב"ע שמסדירה את כל המשבצת הזו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 700 ד'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול לעבור למצב מוצע?



מס' דף: 48

אדרי' מיכאל בורדמן : כן. גם לפי החלוקה החוזית של המנהל נוצר פה מצב שמגרש אחד הוא בבעלות ומגרש שני הוא בחכירה. אנחנו עושים פה הסדר כללי לכל המגרש הזה, נותנים פה זכויות בניה, מגדירים קווי בניין, נותנים מגבלות, כאילו נותנים חיים חדשים לכל המשבצת הזו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אין פה קו בניין 1.5 מטר אני רואה.

אדרי' מיכאל בורדמן : אין פה קו בניין, בגלל זה אמרתי שזה תקדים לטובה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נראה לי צלי הביא את ההצעה הזאת עכשיו.

אדרי' מיכאל בורדמן : אני קיבלתי הרבה צלולים מבעלי המגרשים שמסביב, כאילו שגם מעוניינים להסדיר. אבל פה יש מצב שמי שמעוניין להסדיר, אז הוא חייב כמובן להתמקד במצבים שלא לאחר פרצלציה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בעצם זה פרונט ואחורה?

אדרי' מיכאל בורדמן : לא הבנתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כאילו בית אחד מקדימה ואחד מאחורה?

אדרי' מיכאל בורדמן : בית אחד לקדימה, כן, וככה זה בחלוקה הפנימית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ואיך זה בכניסה מאחורה?

אדרי' מיכאל בורדמן : יפה. מבן גוריון יש לנו כניסה לפי החניה שבנויה לפני 40 שנה או יותר. ולבניין הזה יש לנו כניסה מרחוב בן אהרון, מפה. וזה כאילו אנחנו לא רוצים, בגלל הצומת, לתת חניות קרובות לצומת. אז בגלל זה התרחקנו מפה וכניסה מפה. אין פה תכנית בינוי כאילו כי אין צורך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה אתה אומר, המהנדס?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : תשמע, קודם כל הם לא יכולים לממש שום דבר כי אין תב"ע שם, אין זכויות בניה. בעצם יש לך מגרש שאתה לא יכול לבנות בו שום דבר. אתה חייב לעשות תב"ע. וזה מה שהוא עושה תב"ע, הוא עושה תב"ע בכללים מקובלים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בכללים מקובלים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז למה הוא אמר תקדים? תקדים זה שיש אפשרות לתת להם לעשות את התב"ע?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בדיוק. כי לכולם שם אין תב"ע, אף אחד לא יכול להוסיף חדר, לעשות שום דבר. יש להם מצב של כאילו בית שבנוי, אבל אין שם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : וזה בעצם ייתן לשאר השכנים,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, רק להם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה כרגע נותן לזה. המקרה הזה,



מס' דף: 49

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : האם אנחנו נוציא להם מכתב מההנדסה שיש להם אפשרות לעשות את זה?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הנה, אתה רואה, הם כבר יודעים, הם כבר פנו אליו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, לא, עזוב אותם, אני מדבר עלינו.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני מקווה, השלב הבא יהיה לעשות תב"ע לכל האזור הזה, אני מקווה שמיכאל ירים את הכפפה ויעשה את זה, זה שלהם פרטי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, 100%, האם אנחנו כהנדסה נוציא מכתב לשכנים שאחד מהשכנים עשה תב"ע ויש להם אפשרות חוקית לעשות תב"ע ולסדר את העניינים שלהם חוקית?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני יכול להוציא מכתב, אין בעיה, זה לא בעיה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה חשוב.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בסדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תרשמי את זה לפרוטוקול.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אנחנו בעבר הודענו לכמה דיירים, לאחד כוחות, לקחת אדריכל אחד שיעשה תכנון לכל המתחם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בדיוק. אני לא בוחר אדריכל, אני רק אומר,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בעיקרון מה שאני אומר לך שהם יודעים מזה, לא סתם הם קיבלו זה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אני מדבר על שאר הרחוב.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ממה שקורה, שכשעושים תב"ע לכולם אז אנשים צריכים להשתתף בעלויות ולא כל אחד מעוניין. יש כאלה אומרים עזוב, טוב לי, תן לי, אל תפריע לי, יושבים על הגדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תאמין לי, אני לא יודע, אם זה עלויות כבדות יכול להיות שאתה צודק, אבל אם זה עלויות,
- אדרי' מיכאל בורדמן : לא, יש פה גם כן, סליחה שאני קוטע אותך, יש פה גם עניין,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו לא צריכים לנצל את זה, שאם עכשיו אנחנו עושים לו תב"ע, לעשות שם שביל באמצע, חוצץ, שיהיה להולכי רגל וכו' וכו'.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש שם מעברים, יש מעברים בין הבתים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה מספק אותנו המעברים שיש שם?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן, וודאי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : האם אנחנו לא צריכים לנצל את זה עכשיו בתמורה לזה שאנחנו מאשרים להם, אז לעשות עוד מעבר? אני מתייעץ איתך בקול רם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתה רואה את המעברים שיש פה?



מס' דף: 50

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן. אני מכיר את המעברים גם, האם זה מספיק?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, תשמע,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לדעתך? כאילו אני רוצה לעשות, אם כבר אנחנו עושים אז תעשה גם מבחינתנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם הייתי מלכתחילה מתכנן את השכונה הזאת לא הייתי עושה את המעברים הצרים האלה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : פעם היה גן בדירה הזאת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא הייתי מתכנן ככה, זה לא בסטנדרטים של היום. אבל אני לא יכול ללכת היום ולהרוס בתים בשביל,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא להרוס, אבל אם בן אדם מבקש תב"ע, אז אנחנו ניקח לו מטר שהוא לא בשימוש שלו ונעשה שם שביל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה יהיה מאד קשה לעשות את זה. עקרונית אתה צודק, אבל זה משהו שמאד קשה לעשות. יש פה התנגדות, נוכחתי כבר בכל הנושא הזה של ההפקעות פה מדיירים, אנחנו עושים את ההפקעות האלה, כאילו רושמים את זה ובסופו של דבר הם לא קורמים עור וגידים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא נעשים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז מי אשם בזה, אנחנו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הכל ביחד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : חבל, יש פה הזדמנות לנצל, כי בן גוריון זה החזית של העיר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, בסדר, הכוונה היא לבוא ולעשות תב"ע. אני מקווה שאנחנו, כמו שאתה אומר, נפנה עוד פעם לדיירים האלה, נגיד להם בואו תיקחו, יש פה אדריכל, על אותו בסיס,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אל תציע להם אדריכל.
- אדר' מיכאל בורדמן : לא, אנשים ספציפיים. במקרה פה אנשים מוכנים להרוס, לגלח את השטח ולבנות. בית אחד זה כבר כאילו הרסו, בית שני זה ברור מהתקציב.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו צריכים להיות מוכנים, אדוני המהנדס, אנחנו צריכים להיות מוכנים שבמידה והשאר יגישו, אנחנו ננצל את זה לטובתנו חיובית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : גם לטובת הדיירים הקיימים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם יהיה מצב ויעשו תב"ע לכל השכונה הזאת, אז אנחנו כמובן שניתן את הדעת בצורה שכונתית.



מס' דף: 51

אדר' מיכאל בורדמן : אני לא חושב שיש אפשרות כזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שהסברתי לך, שזה מאד קשה. אני כבר נוכחתי בזה בעיר, זה משהו שהוא רצון מאד טוב, אבל היישום שלו הוא אפסי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הבנתי. אתה ממליץ לנו, היועץ המשפטי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני בהחלט חושב שנכון לפנות לדיירים ולהגיד להם שזאת הזדמנות לבוא לעשות את זה, ונראה מה הם יעשו.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : למרות שאין לך חובה לזה, אבל בסדר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שירה, תרשמי את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשמתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תודה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נעם, תפתח את התקנון.

אדר' מיכאל בורדמן : חברים, לפני התקנון. לא בכל בית, אני שוב פעם חוזר, לא בכל בית אפשר לתת את קווי הבניין מה שנתנו פה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה לא יפריע לכביש, לתנועה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברור, צריך להתייחס. בגלל זה אמרתי, אם וכשתוגש תכנית כוללת לכל הדברים, אנחנו נתייחס בצורה כוללת לכל השכונה הזאת, לכל המבנה הזה. מבנן. בסדר?

אדר' מיכאל בורדמן : אפשר לעשות תב"ע כללית, פשוט לתת גמישות כאילו לבתים אחרים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, תן ליועץ המשפטי לדבר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה יש לו לדבר? הוא מחליף את עדיית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה לשמוע את דעתו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אתה יכול אינפורמציה כמה תכסית? דברים מעבר לקווי בניין?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אתה יכול לפרט יותר על העניין הזה?

אדר' מיכאל בורדמן : אני יכול לפרט. זכויות הבניה לכל מגרש, אני מתחיל לפרט. מותר לבנות פה בית, זה כמו בית דו משפחתי, בסדר? שתי קומות, זכויות הבניה הן 220 מטר, לכל אחד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רק רוצה להבין, עד היום לא היה דואים, היו שני בתים?

אדר' מיכאל בורדמן : עד היום יש דואים, כן, על קו אפס.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני רוצה להבין, יש פה בעצם ארבע?

אדר' מיכאל בורדמן : לא, שניים.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : תראה לי.



מס' דף: 52

- אדר' מיכאל בורדמן : זה המגרש,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכל המגרש יש שתי יחידות.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : זה מה ששאלתי.
- אדר' מיכאל בורדמן : בקו אפס, זאת אומרת פה יחידה ופה יחידה. זה כמו בית דו משפחתי.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : 120 ו-120?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, 220.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : מה זה 120?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : 220, 220.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 220 בשתי קומות לכל יחידה.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אה, 220 זה 120 ועוד 120.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : 220 זה בהקלות, לא?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא מחייב.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא משנה, הבנתי.
- אדר' מיכאל בורדמן : וזכור לי שזה כולל גם כן את השטח שירות, כן? סך הכל.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : כמה שירות וכמה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה טענת שארבעה בתים?
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : חשבתי לפי מה שהוא הסביר שזה בעצם,
- אדר' מיכאל בורדמן : אבל חברים, אל תשכחו שיש בעלות למגרשים האלה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן, אנחנו לא רוצים לשנות את אופי השכונה שם.
- אדר' מיכאל בורדמן : אנחנו לא משנים, אנחנו משפרים.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : התכנית זה בסמכות וועדה מחוזית.
- אדר' מיכאל בורדמן : הנה, 220 כולל.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : כמה שירות וכמה עיקרי?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 40 שירות, 180 עיקרי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה מאד דומה לגבעת הסביונים.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אין בניה מתחת לקרקע?



מס' דף: 53

אדר' מיכאל בורדמן : במקרה שלהם אין בניה, הם לא רוצים מרתף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. ומבחינת עיצוב אדריכלי, מה, גג רעפים, גג שטוח, הכל מותר?

אדר' מיכאל בורדמן : הכל מותר.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : כמה קווי בניין?

אדר' מיכאל בורדמן : 5, 4, 4.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 5, 4, ו-3 מהצד הפנימי.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : רגע, ובין לבין כמה אמרנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפס.

אדר' מיכאל בורדמן : עכשיו אני מסביר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה דו.

אדר' מיכאל בורדמן : אני מסביר את הנושא של התכסית. את רואה גודל של המגרש, שיש מגרש אחד, כדי לתת,

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : זה לא אותו גודל.

אדר' מיכאל בורדמן : נכון. אז אפשר לחזור למצב מוצע. כל העניין פה שהתחום בתוך קווי הבניין הוא שווה בשווה עד הסנטימטר. בגלל שפה אנחנו נותנים קו בניין 5, כי זה הכביש, ואנחנו לא רוצים גם כן ליצור תקדים כי זה כביש מרכזי, ה-5 מטר האלה, מבחינתי זה חובה, לא פחות. ופה, ברחוב בן אהרון, באופן טבעי לפי קו רחוב כל הבתים זה 4 מטר. אז אנחנו נתנו פה 4 מטר, זה גם מקובל.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : ולמה בצד השני 3 מטר, אני רואה נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

אדר' מיכאל בורדמן : ופה בין הבתים זה כמו קו צדדים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בשביל ליצור חניה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא, חניה זה לא שם.

אדר' מיכאל בורדמן : לא, פה חניה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : שני מקומות חניה, שם.

אדר' מיכאל בורדמן : זה מקומות חניה פה וזה מקומות חניה פה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : הבנתי. כי יש שתי חניות לכל אחד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.



מס' דף: 54

אדר' מיכאל בורדמן : כמובן, זה חובה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : כן, כן.

אדר' מיכאל בורדמן : זה גם כן רשום בתקנון.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אפשר להצביע?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : רגע, רגע, צריך לדון.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : יש עוד משהו שאנחנו צריכים לדעת?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה עשינו עד עכשיו, לא דנו, יורי, מה עשינו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, הצגנו את הפרויקט.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הוא צריך לצאת, אם אין לכם שאלות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אה, שהוא יצא, בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תודה מיכאל.

אדר' מיכאל בורדמן : תודה. וזה תב"ע מחוזית כאילו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, כן, רק המלצה שלנו.

(אדר' מיכאל בורדמן עוזב את הישיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אולי נמנה את מיכאל לחבר וועדה, הוא כל היום פה. מה אתה אומר, המהנדס? יאללה, אני רוצה ללכת ברשותך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : רגע, אפשר להגיד משהו? אם היו שואלים אותי מלכתחילה איך לתכנן את המקום הזה, שימו לב, יש כאן רוחב כביש 10 מטר, שמתם לב? זה ממש צוואר בקבוק כזה, בגלל שבהמשך הוא קצת יותר רחב ומתחבר לבן גוריון. אם היינו לוקחים את כל המתחם הזה כתכנית אחת, העירייה היתה עושה, היינו מזיזים את כל המתחם הזה קצת בפנים בשביל להחליף את הכניסה והיציאה מהרחוב.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מוכן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל זה כביש חד סטרי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל בגלל שזה נקודתי אתה לא יכול לדרוש מאחד מהמגרש להצטמצם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה זה רלוונטי? למה צריך להגיד את זה עכשיו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה גם כביש חד סטרי.



מס' דף: 55

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה תכנון מוקדם.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא היה דו, לא?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא, זה משהו אחר, הבן אדם הזה הוא איש פרטי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בסדר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אגב, זה לא נכון, זה כמו לקחת בן אדם פרטי עכשיו שיעשה תב"ע למשהו שהוא רוצה לעירייה, מה קשור? נכון, בהסתכלות גדולה העירייה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו צריכים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זה משהו אחר, אנחנו זה משהו אחר, אבל הבן אדם הזה עכשיו ספציפית, לשני הבתים שהוא רוצה לבנות, לא רלוונטי ההערה הזאת. נכון, אם היינו יכולים לעשות, לקחת שכונות ישנות ולעשות להן שינוי תב"ע וכו', הכי טוב בעולם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נו, אז זו הזדמנות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני לא בטוח אם העירייה יכולה שינוי תב"ע לרחובות כאלה ישנים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אתם צריכים לדעת, אם אתם רוצים לקחת בידיים תכנון, אז צריך לתקצב את זה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נכון, נכון, סבבה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ואז אם היה לנו תקציב היינו עושים תכנית שכונתית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תקשיב, המהנדס יש לו תקציב בלתי מוגבל. אתה פעם ביקשת משהו ולא קיבלת פה במליאת העיר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כל דבר שביקשתי קיבלתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נו, אז מה אתה רוצה? וגם אם תביא עוד דברים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, חברים, מי בעד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע ברשותך, אז מעבירים ככה, לא מנצלים את המצב?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה קשור לבן אדם? מסכן,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : על הדרך שיחשבו לעשות תב"ע לכל השאר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה קשור לבן אדם?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : בינתיים זו בקשה אישית.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אתה אומר מאשרים, השינוי אחר כך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הבקשה בדיון היא בקשה אישית.



מס' דף: 56

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : עזוב שניה את הבן אדם. מה אתה אומר, המהנדס?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אפשר לעשות מה שאתה אומר, מה שאתה אומר זה נכון, אפשר לעשות את זה גם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : יש הזדמנות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני חושב שהתכנית עושה סדר פה, נותנת לאנשים אפשרות לנצל את הנכס שיש להם, לממש אותו בעצם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מעולה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ולכן צריך להתייחס לזה, אני הייתי ממליץ על התכנית.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אז להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : יום טוב, תודה לכם.

(מר נדב ויצמן יוצא מהשיבה)

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2 בשיבה)

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.
הערות:

מר אליאור עמר יצא מהשיבה עקב ניגוד עניינים.

מהנדס העיר יוציא הודעה לבעלי המגרשים כי הם יכולים להכין תכנית מפורטת לכל השכונה.

נוכחים בהצבעה : מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 57

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 617-0754424

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: בן ישי אהרון אנט ושי רח' השפלה 10,12-קריית מלאכי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 690.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 23 גרסת תשריט: 11

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/122/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/8

מ ק ו ם

רחוב השפלה 10, קרית מלאכי

רחוב השפלה 12, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2471 חלקות: 5, 6

חלקי חלקות:

גוש: 2471 ח"ח 63

מטרת הדיון

אישור התכנית למתן תוקף

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הקמת 4 יח"ד דיור.

הוראות התכנית:

- (1) איחוד מגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (1).
- (2) שינוי בקו בנין אחורי מ-8.00 מ' ל-5.00 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- (3) שינוי קו בנין הכרחי לקו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- (4) הגדלת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (2).
- (5) שינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- (6) הריסת גדר בנויה כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) (19).

מ ה ל ך ה ד י ו ן

(קובץ 080611-003 דקה 00:36:12 – 00:38:32)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מתן תוקף של בן ישי.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מי מסביר? מהנדס העיר, אתה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לקח תכנית פה שהיה לה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: זה הבית שלו?



מס' דף: 58

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא הבית שלו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא לקח תכנית שהיה לה מקום לארבע יחידות דיור ועשה ממנה שלוש יחידות דיור.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : רחוב השפה זה הבית שלו, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו תכנית שאושרה על ידי הוועדה פה ובעצם זה עכשיו למתן תוקף.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה זה מתן תוקף? סליחה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אישור סופי, רשמי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אישור סופי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עניין טכני בדרך כלל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, מה הסיפור פה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה לו פה מותר לבנות ארבע יחידות דיור, הוא הפך את זה לשלוש יחידות דיור. דנו בזה בבינוי וכו'.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה הופקד, לא היו התנגדויות ועכשיו מביאים את זה לאישור.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : ההמלצה היא לאשר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, אבל אתם צריכים עוד מישהו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, אני אגיד למישל.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : תביא אותו לפה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : צריך אותו פיזית?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, כן.

(מר מישל טפירו חוזר לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה תכנית למתן תוקף של תב"ע שאישרנו אותה, סיימה הפקדה. בן ישי יש לו מגרש לארבע יחידות דיור, הוא שינה את זה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : באיזה מקום?



מס' דף: 59

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : ברחוב השפלה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אה, כן, כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוא שינה את זה לשלוש יחידות דיור, זאת אומרת הוא הקטין את מספר יחידות הדיור, זה דורש תביע. אושר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את התכנית.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)
לאשר את התכנית למתן תוקף.

נוכחים בהצבעה : מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.



מס' דף: 60

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100035

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: יוסי גיוהרי השקעות בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 6-7

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום התואם איחוד מגרשים.

מהלך הדיון

(קובץ 080611-003 דקה 00:38:32 – 00:39:21)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יורי, אתה רוצה להסביר את זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. מדובר על שני מגרשים באזור התעשייה תימורים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אזור תעשייה תימורים החדש?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא חדש, זה צמוד לכביש 40, איפה שמסחר ותעשייה קלה, אז היזם שזכה בשני המגרשים הוא פשוט איחד אותם ואישרנו תכנית איחוד מגרשים ועכשיו אנחנו מאשרים תצ"ר, תכנית לצורכי רישום.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את התצ"ר.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

לאשר את התכנית לצורכי רישום.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.



מס' דף: 61

תאריך: 15/12/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/21

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
57	דרור 21 קריית מלאכי	דוד אלדד	196	31	2929	24/03/21	20210234	1
עורד הבקשה: לוי צחי								
63	מבצע סבנה 23 קריית מלאכי	יהודה מגנוזי	112	135	326	15/06/21	20210442	2
עורד הבקשה: בת שבע סבן								
67	מבצע סבנה 41 קריית מלאכי	אור סבאג	121	135	326	23/06/21	20210236	3
עורד הבקשה: לוי צחי								
71	מבצע סבנה 7 קריית מלאכי	אברהם כהן	104	135	326	18/01/21	20210050	4
עורד הבקשה: אילנית ארביב								
75	מבצע סבנה 51 קריית מלאכי	שביט מגנוזי	126	52	325	03/08/21	20210274	5
עורד הבקשה: בת שבע סבן								
78	שדי בן גוריון 1 קריית מלאכי	שיא מלאכי פיתוח בע"מ	914	113	2407	22/11/21	20200379	6
עורד הבקשה: רבקה פפה								
82	קריית מלאכי	דידן נצח (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	50	2	3196	00/00/00	20150012	7
עורד הבקשה: שטרנשיין לארי								
86	מצדה 26 קריית מלאכי	לוי יעקב	28	104	2470	26/01/17	20170007	8
עורד הבקשה: עזרא שימרית								



מס' דף: 62

201201	תיק בניין :	20210234	מספר בקשה :	סעיף: 1
		22/11/2021	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202111

מבקש:

♦ דוד אלדד

דרור 21 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ דוד אלדד

דרור 21 קרית מלאכי

עורך:

♦ לוי צחי

משק 81

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: 10000041828

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

כתובת הבניין: דרוור 21 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 31 מגרש: 196 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 101/02/8, 163/02/18

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה
359.69	33.65	2	אזור מגורים א'	בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בתי מגורים דו קומתיים, דו משפחתיים, הכוללים: ממ"ד, חניות לא

מקורות, פרגולות והקלות:

1. הקלה להגדלת התכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 247.35 מ"ר במקום 220

מ"ר המותרים על פי תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך

שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 247.35 מ"ר במקום 220 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

3. הקלה להנמכת גובה ה-0.00 של המבנה כך שיהיה 53.10 מ' במקום 53.60 עפ"י תב"ע.

4. הקלה בקו בניין אחורי דרומי 10% כך שיהיה 4.60 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בניין מזרחי צידי 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3 מ' עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 688 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.



מס' דף: 63

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: צפוני קדמי – 5.00 מ'
דרומי אחורי – 4.60 מ' (במקום 5) בהקלה.
מזרחי צידי - 2.70 מ' (במקום 3) בהקלה.
מערבי צידי - 3.00 מ'

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 ואסתטי 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: 247.35 מ"ר בהקלה.
קווי בנן מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי – 4.60 מ' במקום 5 מ' בהקלה, קו בניין קדמי צפוני- 5 מ', קו בניין צדדי מזרחי - 2.70 מ' בהקלה

המלצות מהנדס הועדה

המלצת מהנדס העיר - להוריד הבקשה מסדר היום עד לתיקון החלונות באזור החלל

העובר בקומה א'.

מהלך דיון

(קובץ 080611-003 דקה 00:39:40 – 00:48:16)

מ"מ יו"ר הועדה מר שמעון חזן: תסביר לנו.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: הוא מבקש שני בתים צמודי קרקע דו קומתיים.

מ"מ יו"ר הועדה מר שמעון חזן: יש לו שני שטחים?

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: כן, מגרש שלם.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: אני אראה לכם איפה זה. אתם רואים את גבעת הסביונים? זה הכביש העוקף, פה זה הפארק, פה זה הבתים האלה שניסוב בונה. מדובר בשכונת גבעת הסביונים. יש פה את הפארק, הכביש העוקף, אריאל שרון, פה זה מגרשי הספורט, פה פונים שמאלה. יש פה גם בית של המשפחה, של ההורים. והבית פה בקצה, לפני הפניה, זה הבית שהוא מדבר עליו, זה שני מגרשים. שני המגרשים שלו, זה דו משפחתי.

מ"מ יו"ר הועדה מר שמעון חזן: מצוין. והוא עומד בכל הסטנדרטים שדיברנו עליהם, שירה?



מס' דף: 64

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא. הוא מבקש פה הקלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תראה להם את החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא נכנס לחניה מפה. יש לו כניסה מפה, כאן זה החניות וכאן זה בית אחד. וכאן זה הבית השני, כניסה לחניות כאן, חניות עוקבות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה עוד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נראה מוזר, מה זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה מגרש שהוא כלוא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לו רק את הכניסה פה, הצרה הזאת. אתם רוצים שאני אחזור לתרשים הסביבה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, תחזור לתרשים סביבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לבית שנמצא כאן יש רק כניסה אחת מכאן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בדרך כלל, נגיד אם פה יש בית ופה יש בית, אז יש לזה כניסה מפה ולזה כניסה מפה. במקרה הזה יש פה בית ופה בית.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז איך הוא נכנס לבית השני מהחניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מראה לך, זה מה שהראינו פה עכשיו. הוא נכנס לבית הזה פה ולבית הזה הוא נכנס מפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זו תכנית מוזרה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, מבחינתך זה בסדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, עשינו כבר דברים דומים לזה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו ההקלה היחידה שיש?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : ומה לגבי ההגדלה ל-247 מטר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מותר 220 תכסית, שזה אומר 110 לכל דירה. הוא כאילו בעלים אחד של שתי הדירות, אז אין לו איזה שהיא הבחנה של 110 לכל דירה. אם אתם זוכרים, למי שיש שתי קומות אישרנו הגדלה של 145, שני 145 זה 290, הוא מבקש רק 247. מבחינת זה אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את יכולה להקריא בקול רם, שישמעו את זה בהקלטה? את מקריאה את ההקלות?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : תקריאי אחד לאחד.



מס' דף: 65

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש ככה, הקלה להגדלת תכסית שתהיה 247.35 במקום 220. ניווד זכויות,

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: שזה לפי תב"ע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מקומות עליונות לקומת קרקע. הנמכת גובה אפס אפס במקום 53.60 הוא רוצה להנמיך ל-53.10. וקווי בניין, נעם, תראה קו בניין אחורי דרומי. 10%, זה בשביל העמוד הזה. פה 4.60 ופה 2.70. זה 10% מקו בניין צדדי וקו בניין אחורי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הקלה בקווי בניין נתנו במקרים אחרים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן. הבעיה שלנו היא לא עם ההקלות, ההקלות הן בסדר. הבעיה שלנו עם התכנון של קומה א'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה חשש, אני אראה לכם את קומה א'. כל האזור פה הוא אזור שהוא חלל כפול. וזה מבחינתנו הכנה לחדר לבנות אותו. אתם רואים פה את הקיר, הכנה לדלת וכו'. יש פה שני חלונות שאם נסתכל על החזית, זאת החזית, אז אתם רואים פה את המרפסת למטה. ואז פה שני חלונות שהם כאילו יהיו הכנה לחדר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה זאת אומרת, זה לא יהיה בנוי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא כרגע מגדיר את זה חלל פתוח ולכן זה לא נחשב לו בשטחים. ואז בעצם הוא יגנוב, לא יודע כמה יש שם, 15 מטר חדר, יגנוב את ה-15 מטר האלה, כשהוא ניצל את הזכויות שלו. ואני לא מתכוון,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל שירה אמרה שהוא עדיין לא עומד על 290,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה התכסית מה שאתה מדבר. תחזור לטבלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו ההדמיה של הבית?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סך הכל יש לו 393.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מגיע לו 440.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז כנראה שאין לו שטחי שירות שהוא ניצל אותם. הוא לא סתם,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כמה עיקרי? עיקרי מותר לו 360, כמה הוא מבקש? הוא ניצל את כל העיקרי, 360.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה, זה הסיפור. הוא כרגע לא יכול לנצל יותר, הוא מיצה את השטחים שלו.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: לא, את העיקרי הוא ניצל, לא את השירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה חדר לכל דבר.

(מר מישל טפירו יוצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עוד פעם אומר, יש פה לצערי הרב כוונה, סליחה שאני אומר את זה, או חשד לכוונה.



מס' דף: 66

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : אתה חושד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברגע שבן אדם עושה פה שני חלונות כאלה, אני ביקשתי ממנו שאת החלון שלמטה, או שימשיך אותו, אני אראה לכם את החזית. שאת הוויטרינה הזאת, אם אתה רוצה שיראו מהסלון ויטרינה, תעלה ויטרינה גדולה, הרי אף אחד לא יגיע למעלה לנקות את החלונות. אז אם אתה רוצה ויטרינה גדולה לכל הגובה, אז סבבה, תעשה ויטרינה גדולה לכל הגובה. אם אתה רוצה ויטרינה קטנה, אז תעשה פה ופה אל תפתח חלונות. תשימו לב, יש פה תריסים, ממש הוא מייצר פה חלונות שהגובה שלהם 1.05 מטר מהרצפה,

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : אתה אומר שבאמצע הוא ישים פלטה ובעצם יחלק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא אפילו שרטט פה בקו נסתר את הרצפה העתידית שתהיה פה, שכח להוריד אותה מהתכנית שלו. אני טוען שיש פה זה ואני ביקשתי ממנו או לבטל את החלונות האלה או לעשות חלון אחד גדול, כאילו מן קיר מסך כזה לכל הגובה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : היה לך תקדים לדבר כזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי. ולא אישרנו ואנשים תיקנו את הדברים האלה. עכשיו הוא אמר תעלו את זה ככה ותקבלו החלטה. אז אני, ההמלצה שלי, מתוקף זה שנראה שיש פה כוונה לעבירת בניה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, עכשיו למה מפריע לנו שהוא יעשה עוד חדר, בגלל שאין לו מספיק שטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לו מספיק שטחים ואני לא כל שנה אשלח לשם מפקח,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אבל אם זה בתוך הבית זו בעיה, מהנדס העיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי. יש לך שטחים שמותר לך לבנות.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : אפשר לשאול אותך שאלה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בתוך הבית, שיעשה מה שהוא רוצה, כאילו מה, איפה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תשמע, זה צריך לשנות את חוק התכנון והבניה, אני גם כן אומר, תנו נפח לבן אדם שיעשה בפנים מה שהוא רוצה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : שיעשה מה שהוא רוצה בפנים, כל עוד אין פגיעה בחזית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אסור לך להגיד כאלה דברים, זה אסור להגיד כזה דבר. אני אומר, יש חוק תכנון ובניה שאומר כמה מטר מותר לבנות.

(מר מישל טפירו חוזר לשיבה)

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני באמת לא יודע מיהו, מה הרלוונטיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני אקצין לך את זה, בסדר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני מותר לי לבנות 100 מטר. אני בונה 100 מטר רצפה ועושה חלל כפול 6 מטר גובה.



מס' דף: 67

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : תעשה 12 מטר גובה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כמה גודל הבית שלי? מותר 6 מטר, יש לי בית של 100 מטר, מותר לי לבנות 100 מטר. קיבלתי טופס 4, מחר אני בא, שם רצפת עץ ויש לי 200 מטר בית. הכל בסדר, חוקי?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : האמת, מבחינת ארנונה זה טוב לנו, אבל אם זה בלתי אפשרי מבחינה חוקית אז אי אפשר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אין, זה החוק, אני לא יכול, מבחינת ארנונה שיבנו פה הכל גורדי שחקים.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : אפשר שאלה? האם יש חלונות מהצד השני? האם מצד ימין יש חלונות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה לא משנה, אין כאן חלונות.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : לא, שניה, בוא תראה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, אין.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : אין כלום.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני בסיפור הזה הולך עם המהנדס.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : גם אני.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה. אנחנו מאשרים את זה בכפוף להערה של המהנדס שמבקש או שיעשה ויטרינה עד הסוף או שיאטום את החלונות. מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. ביטול החלונות בקומה א' באזור החלל עובר או יצירת חלון גדול המתחבר עם הקומה שמתחת. יש ליצור מרפסת היקפית בקומה א' שתצפה לסלון.
 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.



מס' דף: 68

מספר בקשה: 20210442 תיק בניין: 216400

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ יהודה מגנזי

הורדים 2 קרית מלאכי

♦ שרה מגנזי

הורדים 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ בת שבע סבן

החריש 158 נווה מבטח

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטר-מאפ)

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

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000039274

כתובת הבניין: מבצע סבנה 23 קרית מלאכי

שטח מגרש: 272.00 מ"ר

שכונה: נאות הכפר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 112 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
153.24	בניה חדשה	153.24	27.54	1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש, דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף + ממ"ד + חניות, חניה אחת מקורה ואחת לא מקורה + גדרות + הקלות.

הקלות

1. הקלה לניוד שטחי שירות מק. מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שירות בקומת קרקע יהיו 8.93 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צידית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה של 1.85 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 288 מ"ר



מס' דף: 69

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.
מס' יח"ד: 1
שטח עיקרי: 160 מ"ר
שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.
שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)
סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי צפוני- 3 מ', צידי דרומי- 0.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים -101
134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה
מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות
מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי
הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230
ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת
קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא
יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50%
משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים
יוסותרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל
בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה
ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ'
מהפינה (כולל גובה הצמחייה).
גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתיים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח,
צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.
גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים.
המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג
הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:

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.

מ ה ל ד י ו ן

(קובץ 003-080611 דקה 00:49:08 – 00:52:09)



מס' דף: 70

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בנאות הכפר, זה כבר דיון שהיה אצלנו בישיבה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לפני שעה ראש העיר אמר אנחנו לא מאשרים שם שום שינוי, אז מה?
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : לא נעם, המגנזי השני היה, שביט מגנזי היה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא אותו דבר?
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקרה זה בית דומה?
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : זה ההורים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מה בדיוק הסיפור שם?
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : בית בנאות הכפר, מבקשים בית דו קומתי ומבקשים לנייד זכויות מלמטה למעלה, של שטחי השירות.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : ואנחנו אישרנו, שירה?
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : כן. אנחנו מאשרים כל עוד לא מגדילים תכסית.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : ומה לגבי החומות?
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הכל אותו דבר שם.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : בשכונת נאות הכפר יש לנו,
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אליאור, שם הכל אותו דבר, החומות, החניה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אבל הוא מבקש לשנות פה מ-1.20 מטר ל-1.85 מטר.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : זה הגדר.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : גדרות, כן, אישרנו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה בסדר?
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : כן.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן, כן, זה לא בעיה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תשמעו, מה שאני אז הערתי לבית הקודם שהיא עשתה, שזה נראה בדיוק העתק שלו, במידה מסוימת.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : זה הבית של ההורים.



מס' דף: 71

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר. אבל יש פה מדרגות שאתם רואים שעולים למעלה פה, והמדרגות האלה פתוחות למטבח. אין פה קיר, זה מדרגות פתוחות. והשירותים האלה, תשימו לב, הם שירותים מאד נמוכים, זאת אומרת התקרה פה הולכת ויורדת, כי עולים פה במדרגות, עולים, מסתובבים ועולים. אז כאן החלק הגבוה, שאפשר לעמוד פה נגיד,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא הבנתי, הם עולים במדרגות בשביל שירותים?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: לא, מתחת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: השירותים למטה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: מתחת לגרם המדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עולים לקומה שניה. מתחת לגרם המדרגות, תחשוב שאתה מקבל פה קיר משופע שפה הוא הולך וגובה. בן אדם שעומד פה וזה, זה בסדר גמור. מה שקורה, אין לי בעיה איך בן אדם עומד, בסדר? זו לא הבעיה שלי. הבעיה שלי שפה יש וונטה שלוקחת את כל הריח שפה, זה שירותי אורחים, ריח שנמצא כאן, הולך לשירותים והריח הזה יוצא פה לתוך המטבח. ואני אז אמרתי לה תפתרו את זה והיא לא פתרה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עם כל הכבוד, זו סוגיה שלנו? מה אכפת לנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו לא סוגיה שלנו, אבל אני כמהנדס עיר בא ומתריע על הדבר הזה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, שייכנס להם הריח לסלון, מה אכפת לנו? זה לא מעניין אותנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתה רוצה לרשום את זה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, יש עוד דברים?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: שאלה קטנה אחת, אנחנו עושים גדר עד 2 מטר, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, אנחנו מאפשרים בהקלה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: גדר צדדית דרומית 1.85 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם פה יש חלון כפול וכאן יש חלון שרץ לגובה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תראה את החזית המזרחית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים? עשו כאן חלון גבוה מלמעלה עד למטה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: זה בסדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, חברים, אפשר להצביע? מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.



מס' דף: 72

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

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.
- נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.



מס' דף: 73

מספר בקשה: 20210236 תיק בניין: 222500

סעיף 3:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ אור סבאג

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

♦ שני סבאג

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ לוי צחי

משק 81

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

מוכר:

♦ דנה ברכה

הזית 117 אמונים

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000030374

כתובת הבניין: מבצע סבנה 41 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 121 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	85.72	159.85	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, בריכת שחיה, גדרות, 2 חניות מקורות והקלות.

1. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לבריכה כך שיהיה 0 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לקו בנין צדדי דרומי לבריכה כך שיהיה 0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע

3. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לחדר מכונות בחצר כך שיהיה 0 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 2.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להגבהת גובה גדר צידית צפונית כך שתהיה בגובה מירבי של 2.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.



מס' דף: 74

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12/09/2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדין חוזר לאחר תיקון הבקשה בהתאם להקלות שנדחו.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 269 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי - 3 מ', צידי צפוני - 0.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים -101 134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים(כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוזי גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:

(נידון כסעיף מס' 3 בדיון)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:



מס' דף: 75

1. מדיניות הועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחידות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום. מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם. בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
 2. מדיניות הועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגבהה של מבנה בשכונה, לפיכך יש להתכנס לגובה המבנה המוגדר בתכנית המפורטת.
 - יש לשמור על גובה מקסימלי של 1.70 בגדר הקידמית עפ"י פרט.
 3. המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
 4. לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.
 5. יש לתכנן את מיקום הבריכה כך שיהיה במרחק של לפחות 1.50 מ' בין היציאה מהסלון לגדר הבריכה.
 6. יש להוסיף שטחי גינון במגרש.
- הבקשה נדחתה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אזולאי.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:
1. הוספת שטחי גינון לבקשה.
 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

מ ה ל כ ד י ו ן

(קובץ 003-080611 דקה 00:52:12 – 00:55:05)

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אור סבאג זה גם נאות הכפר, אותו דבר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. עכשיו יש שלוש בקשות שהיו בישיבה של ספטמבר ונדחו בגלל שהם ביקשו הקלות שאנחנו לא אישרנו. עכשיו הם תיקנו וביטלו את ההקלות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: איזה עוד סעיף?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 3, 4, 5.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: תסבירו ברמת העיקרון ואנחנו נצביע על שלושתם במכה אחת. אליאור, בסדר?



מס' דף: 76

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הוגשו תכניות, היה שינויים שם, לא אישרו להם אותם והם תיקנו את כל השינויים. שירה, תסבירי לנו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני אגיד מה ההקלות שהיו ולא אושרו. הם ביקשו להגביה את גובה המבנה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אנחנו מדברים על צימוקי אריה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, על אור סבאג, סעיף 3. הם ביקשו להגביה את גובה המבנה, לא אישרנו. נעם אז ביקש להרחיק את הבריקה מהיציאה מהסלון לפחות 1.5 מטר, הם שינו את המקום של הבריקה. נעם, אתה צריך לפתוח את אור סבאג.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, פחות רלוונטי. שירה, פחות רלוונטי. תגידי את ההקלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מה ההקלות שנתרו?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה הקלות של הבריקה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בריכה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, יש להם בריכה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בנאות הכפר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, נשאר להם מקום גם לבריכה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זו פעם ראשונה אני שומע שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : במקום 4 מטר, 0, זה בקו בניין אחורי מערבי. וקו בניין 0 במקום 3 מטר בקו בניין צדדי דרומי. וגם החדר מכונות, קו בניין אחורי מערבי במקום 0, 4. והם מבקשים גם להגביה את הגדרות מ-1.20 מטר ל-2 מטר.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק : אבל הם עשו החלפה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : שניה, משה, תן לה לגמור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צידית צפונית, במקום גובה 1.20 מטר, ל-2 מטר. אז ההקלות שלהם הן רק לבריכה, לחדר מכונות ולגדרות. אין לנו התנגדות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רק נעם, תראה את שטחי הגינון. אז היא עשתה רק אדניות ולא אישרת. עכשיו תסתכל, היא הוסיפה שטחי גינון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת



מס' דף: 77

(נידון כסעיף מס' 8 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

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.
- נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.



מס' דף: 78

מספר בקשה: 20210050 תיק בניין: 215500

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ **אברהם כהן**

זבוטינסקי 43 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אילנית ארביב
סמטת תירוש 2

מתכנן שלד הבנין:

♦ יחיאל לביא
תימורים

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטר-מאפ)
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000048176

כתובת הבניין: מבצע סבנה 7 קרית מלאכי

שטח מגרש: 275.00 מ"ר

שכונה: נאות הכפר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 104 יעוד: דרך מוצעת
תכנית: 160/02/18

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
שימוש עיקרי אזור מגורים א	בניה חדשה	127.76	18.22	1

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד, מחסן ביתי,
2 חניות אחת מקורה מחוררת ואחת לא מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך
ששטח השירות בקומת הקרקע יהיה 18.22 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12/09/2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדיון חוזר לאחר
תיקון הבקשה בהתאם להקלות שנדחו.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18
שטח המגרש: 275 מ"ר



מס' דף: 79

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-5 מ', אחורי-4 מ', צדדי מזרחי-0 מ', צדדי מערבי-3 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים -101 134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גווניס מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).
גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוף לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.
גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:
לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות הוועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחידות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום.
מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם.
בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, ציפיותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכסית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות



מס' דף: 80

- מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
- מדיניות הוועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגדלת תכנית בשכונה, לכן לא ניתן לאשר הגדלת תכנית מעבר ל- 90 עיקרי ו-8 שירות, פרט למחסן עד 6 מ"ר.
- המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
- לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.

הבקשה נדחתה ברוב קולות.
בעד אישור ההקלות - מר אברהם בבר אזולאי.
נגד אישור ההקלות- מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:
- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 - הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ ה ל צ ד י ו ן

(קובץ 003-080611 דקה 18:55:00 – 28:56:00)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז ביקשו להגדיל תכנית ולא אישרנו. למעשה ההקלות שנותרו להם זה ניווד שטחי שירות מקומת המרתף לקומת קרקע ללא הגדלת תכנית. במקום שיהיה 8 מטר, שיהיה 18.22. אין לנו בעיה עם זה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע. באיזה שכונה מדובר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נאות הכפר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה ביקשו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ההקלה עכשיו שהם מבקשים זה רק לנייד שטחי שירות מלמטה למעלה. לפי התב"ע מותר רק 8 מטר שטחי שירות, 8 מטר אפילו לממ"ד לא מספיק לך. יש להם 50 מטר של שטחי שירות מתחת לקרקע והם מבקשים לנייד אותם למעלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: את כל ה-50?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, רק 18.22.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי. וזה לא סותר את מדיניות הוועדה לא לאשר שינויים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: לא, לא, זו תכנית שהוחזרה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, כי הם לא מגדילים תכנית.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אליאור, בסעיף 3, 4, 5 אלה תכניות שהוחזרו, מכיוון שהם עשו שם



מס' דף: 81

שינויים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : וכל ההקלות תוקנו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 9 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

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.
- נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.



מס' דף: 82

מספר בקשה: 20210274	תיק בניין: 216300	סעיף 5: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021
---------------------	-------------------	--

מבקש:

שביט מגנזי

צימוקי אריה 2 קרית מלאכי

חיים מגנזי

צימוקי אריה 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

בת שבע סבן

החריש 2 נווה מבטח

מתכנן שלד הבנין:

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מודד:

לביב חלבי (פוטר-מאפ)

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

היתר בניה

סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000034297

כתובת הבניין: מבצע סבנה 51 קרית מלאכי

שטח מגרש: 272.00 מ"ר

שכונה: נאות הכפר

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 126 יעוד: אזור מגורים א'

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים א'	בניה חדשה	138.24	33.27	1

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף, הכולל: ממ"ד, פרגולות, חניה אחת מקורה ולא מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדרות צדדיות, צפונית ודרומית בין שכנים, כך שיהיו עד גובה 2.00 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה, המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך שסה"כ שטח השירות בקומת הקרקע יהיה 18.25 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12/09/2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדין חוזר לאחר תיקון הבקשה בהתאם להקלות שנדחו.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18



מס' דף: 83

שטח המגרש: 272 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר+ (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-5 מ', אחורי-4 מ', צדדי דרומי-0 מ', צדדי צפוני-3 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גווניס מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתיים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

קווי בניין מבוקשים: קדמי: 5 מ', אחורי: 3.60 מ' בהקלה, צדדי דרומי: 0 מ', צדדי צפוני: 3 מ'.
תכסית מבוקשת: 110.90 מ'

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:
(נידון כסעיף מס' 2 בדיון)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות הוועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחדות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום. מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך



מס' דף: 84

- נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם.
- בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
2. מדיניות הוועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגבהה של מבנה בשכונה, מבוקש חלל כפול בח. המגורים, ולפיכך אין טעם בהגבהה של הקומות ובהגבהת מעקה הגג ל-1.87 מ'. על מנת לשמור על צביון השכונה הוחלט בתכנית על חיפוי מינימלי בשיעור של 50% משטח החזיתות.
- נמצא כי הקלה בקו הבניין אחורי אינה מחוייבת המציאות וגם היא נידחת.
3. המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
4. לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.
5. לא הוצג פתרון איורור ראוי לשירותי האורחים.

הבקשה נדחתה ברוב קולות.
בעד אישור ההקלות - מר אברהם בבר אזולאי.
נגד אישור ההקלות - מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:
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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

מ ה ל צ ד י ו ן

(קובץ 003-080611 דקה 00:56:28 – 00:57:14)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 5, שביט מגנזי. לא אישרנו, אז ביקשת, נעם, להציג פתרון אוורור ראוי לשירותים. לא אישרנו הקלה בקו בניין אחורי ולא אישרנו הקלה בחיפוי, הם רצו להקטין חיפוי, שיהיה פחות מ-50% ולהגביה את מעקה הגג. כל ההקלות האלה לא אושרו. ההקלות שנותרו זה הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית ודרומית, 2 מטר במקום 1.20 מטר. וגם פה, ניווד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע, שיהיה 18.25 במקום 8 מטר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: עדיין זה נאות הכפר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עדיין נאות הכפר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מישל, אליאור, שמעון, פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת



מס' דף: 85

(נידון כסעיף מס' 10 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

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.
- נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.



מס' דף: 86

מספר בקשה: 20200379 תיק בניין: 925300

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ שיא מלאכי פיתוח בע"מ

הכשרת הישוב 5 ראשון לציון

♦ אב טברי

שד' בן גוריון 1 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
קרית מלאכי

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רבקה פפה

הנביא נחום 3 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ סיגמא-מהנדסים יועצים ומודדים מוסמכים
טייבה ת.ד. 7117

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 9961052701

כתובת הבניין: שד' בן גוריון 1 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2407 חלקה: 113 מגרש: 914 יעוד: שטח לבנייני ציבור (כלל עירוני);

חלקה: 112 מגרש: 914 יעוד: חניה בשטח לבנייני ציבור

תכנית: 5/35/38, 12/103/03/8, 26/102/02/8, 22/102/02/8, 5/35/7, 102/02/18, 5/35/1

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
שטח לבנייני ציבור	תוספת למבנה קיים	215.21	66.16

מהות הבקשה

הריסת אולם מהיתר קיים מס' 1373 ותוספת קומה לתכנון משרדים עפ"י תב"ע

12/103/03/8 במסגרת שימוש חורג וכן פרסום הקלות:

1. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע ב%5 משטח המגרש לצורך נגישות.
2. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע ב%6 משטח המגרש.
3. הקלה להוספת שטח שרות בשטח של 58.40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
4. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 1090.53 מ"ר במקום 1000 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה בקו בניין בחזית הפונה לכביש 3 להקמת מרחב מוגן כך שיהיה - 31.5% מהוויים 3.15 מ' מקו בניין במקום 10 מ' מקו בניין המותר עפ"י התב"ע.
6. הקלה בקו בניין בחזית הפונה לכביש 3 לפרגולה קלה כך שיהיה - 56% מקו בניין המהוויים 5.6 מ' במקום - 40% המהוויים 4 מ' המותרים עפ"י החוק.



מס' דף: 87

7. הקלה לשימוש חורג של המבנה מאולם כנסים למשרדים לתקופה של 10 שנים.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 12/103/03/8

שטח חלקה: 3153 מ"ר

שטח מגרש: 3191 מ"ר

יעוד: שטח לבנייני ציבור (כלל עירוני)

גובה מירבי: 16 מ'

סה"כ שטח בניה: 1500 מ"ר

תכסית: כ-1000 מ"ר

יסודות של מבנים

1. בדיקות מיוחדות של טיב הקרקע:
יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כל בדיקה של טיב הקרקע או בדיקה אחרת שתספק מידע לגבי אופי הפעילות הנדרשת באזור מסויים לשם הבטחת יציבותם של המבנים שייבנו בו.
2. חובת מלוי דרישות יסודות מבנים:
לא ייבנה כל בנין בתחומי "התכנית" אלא אחרי מלוי כל הדרישות והתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית לגבי פעולות של ייצוב הקרקע או לגבי אופי בנית יסודות לשם הבטחת יציבות המבנים.
חניה: חלקה מס' 9/14 א הינה חלק בלתי נפרד מחלקה מס' 914 ומיועדת לחניה בלבד עבור אולם הכנסים. חניה זו תופרד פיזית מהחניה של המגורים הסמוכה.
מס' מקומות חניה: מס' סידורי 4.1
שימושי קרקע: אולמות כינוס
מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 10 מושבים או 10 מ"ר.
חניה תפעולית: לאוטובוס: לכל 300 מושבים או 300 מ"ר.
זכות מעבר: בגבול המערבי של חלקה מס' 9/14 ב תהיה זכות מעבר לכלי רכב לצורך פריקה וטעינה עבור בימת בניין הכנסים.
עיצוב ארכיטקטוני: לא ינתנו היתרי בניה בשטחים עליהם חלה חובת ההכנה של תכנית לעיצוב ארכיטקטוני, אלא בהתאם לתכנית ארכיטקטונית מאושרת.
תנאים לתכנית עיצוב ארכיטקטוני: תכנית עיצוב ארכיטקטוני תוכן עפ"י הוראות "התכנית" ובהתאם לתכנית מפורטת החלה על אותו שטח.
קירות תומכים: בסמכותה של המועצה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עימה.
קו בנין בחזית הפונה לכיוון כביש 3: 55 מטר מציר הכביש מס' 3, כמסומן בתשריט.
קווי בנין: יהיו בהתאם למסומן בתשריט המצורף. מרווחים צדדיים ואחוריים לא יהיו קטנים מ-4.00 מ'.
קו בנין לאורך דרכים: לא ייבנה כל בנין או חלק ממנו מעבר למרחקים אל גבול דרך קיימת או מוצעת המסומנים בתשריט "התכנית", או המרחקים שנקבעו בפרק 3 בתקנון לגבי אזורי מגורים.
בתשריט "התכנית", "או המרחקים שנקבעו בפרק 3 בתקנון לגבי אזורי מגורים.
בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סטיות מההוראות הנ"ל על סמך תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ובתנאי שלא תגרם כל הפרעה למעבר הציבור ע"י העצם החורג מקו הבניה.
השטחים שבין גבול הדרך וקו הבניה המותר, בתחומי האזורים הגובלים עם הדרך שמשו לגנים פרטיים באזורי מגורים או באזורים למוסדות צבור הדורשים גדר. בשאר האזורים ישמשו כשטחי מעבר צבוריים ושטחי גינות נוי. כמו כן יותרו בשטחים אלה מגרשי חנייה, בהתאם לת.ב.ע. מפורטות. יהיה בכוחה של המועצה המקומית להרשות או לחייב נטיעתם ושמירתם של עצים או נטיעות נוי לאורך דרכים, הן בתחומי הדרך והן בתחומי האזורים הגובלים אתה.
שימושים: מיועדת לבנית אולם כנסים בס"ה שטח בניה של 1500 מ"ר כאשר פריסת המבנה על הקרקע יהיה כ- 1000 מ"ר.

היתרים:

1. תנאים למתן היתרים:



מס' דף: 88

לא יינתן היתר ע"י הועדה המקומית לגבי שימוש הטעון היתר, אלא אחרי מלוי התנאים שנקבעו ב"תכנית" לגבי אותו שימוש ותנאים נוספים שהועדה המקומית או הועדה המחוזית תמצא לנכון להתנות בקשר למניעת מטריד שעלול לפגוע בסביבה ובעקבות השימוש הנ"ל.

2. דרכי גישה כתנאי להיתר:

לא יינתן היתר לגבי כל פעולה הטעונה רישוי במגרש בטרם תושלם הגישה אליו או תובטח השלמתו עם סיום בצוע הבניה.

3. שלביות בתנאי ההיתר:

לא יינתן היתר לבניה באזורי התכנון המפורט אלא באם השימוש נמצא בשלבויות שתקבע בתכנית המפורטת.

פיתוח:

עקרונות הפיתוח של כל יחידה לתכנון מפורט מתוארים ע"י סוג הפיתוח ונושאי הפיתוח:
א. הריסה של המבנים הקיימים, עריכת תכנית חדשה על כל השטח, כולל תכניות חלוקה מחדש למגרשים, בניה מחדש בהתאם להוראות התכנית.

ב. עריכת חלוקה חדשה של השטח למגרשים, שפוף מערכות התשתית וחלק מהמבנים הקיימים, הריסה חלקית של מבנים קיימים ובנית מבנים חדשים במקומם בהתאם להוראות התכנית.

ג. שפוף המבנים והתשתית, כולל הריסת מספר מבנים והשלמות בניה מזעריות הנובעות מהתכנית.

ד. השלמת בנוי לפי הוראות התכנית, שיפוף של מבנים ותשתית קיימים.

ה. בנוי חדש באזורים בלתי בנויים בהתאם להוראות התכנית.

קוי בניין:

קו בניין בחזית הפונה לכיוון כביש 3 : 3.15 מ' מינימלי בהקלה במקום 10 מ'.

קו בניין בחזית הפונה לכביש 3 לפרגולה קלה כך שיהיה 56% מקו בניין המהווים 5.6 מ' במקום 40% המהווים 4 מ' המותרים עפ"י חוק.

קו בניין צדדי : 4.00 מ'.

קו בניין אחורי : 4.00 מ'.

קו בניין קדמי לכיוון רח' בן גוריון : 5.00 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך:

תוספות לא בנויות בשטח.

המלצות מהנדס הועדה

מהלך דיון

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה : סעיף 6 יורד.

חבר הועדה מר מישל טפירו : למה יורד?

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה : זו תכנית שהכנסנו כי חשבנו שהוא יספיק להכניס, זה בניין של ההסתדרות.

חבר הועדה מר מישל טפירו : היכל התרבות?

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה : כן.



מס' דף: 89

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שהיה פה עכשיו,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : למה שלא יהיה בדיון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מענה לך. אני מנסה לענות לך. היה פה דניאלי, לא עמד בתנאי סף אפילו. תכנית לא הוגשה בזמן, תיקונים, ביום שישי עוד הוא שלח, ביום ראשון, אתמול, ניסו לבדוק לו את זה, התכנית לא נפתחה, שהוא בא והתעצבן שהוא הצליח לפתוח. תכניות צריכות להגיע עד לפחות שבוע לפני הזה, אני אומר לך עשרה ימים, כדי שיבדקו אותן, זה צריך להיכנס שבוע לפני סדר יום.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : וזה לא קרה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא עמד בתנאי סף, לא כלום.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, יש לי שאלה. אתה צודק, בסדר? נקודה הזאת, זה לא פה. יש לי שאלה, אנחנו לא מסוגלים, רוב התכנית, 99% מהתכנית הוגשה, שניה, אני שואל. אנחנו יודעים מה החשיבות של המבנה הזה, הולך להיות שם משרדי ממשלה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ניסיתי לעזור לו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : שניה, שניה. הולכים, אם באמת הוא יתקדם ויהיו פה משרות של אנשים, תהיה עבודה לאנשים, משרדי ממשלה, מקווים שיהיה רק טוב לעיר הזאת עם הדבר הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אל תשאל אותי דברים שאתה לא רוצה שאני מענה לך עליהם. יש חוק, תקשיב,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא, לא הבנת אותי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואם יבוא מישהו,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : השאלה אם אתה יכול, על סמך התכנית שהוגשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל התכנית בכלל לא תואמת, היא לא בכלל מה שהוא מתכנן, מה אתה רוצה? אני מאשר פה תכנית. אנחנו אומרים פה להמליץ לאשר או לא לאשר, נכון?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאשרים או לא מאשרים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא מביא לך תכנית שזו לא התכנית הסופית שלו, אז מה אתה מאשר אותה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זו לא התכנית הסופית בכלל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הבנתי שהיתה בעיה רק עם יועץ תנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא רק עם יועץ תנועה.



מס' דף: 90

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז סליחה, זה מה שהבנתי, סבבה. סעיף 7.
ה ח ל ט ו ת
הבקשה יורדת מסדר היום.



מס' דף: 91

מספר בקשה: 20150012 תיק בניין: 209000

סעיף: 7

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ **דידן נצח (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר**
פינס דירה 11 ירושלים מיקוד: 94701

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורד:

♦ שטרנשיין לארי
שקד - בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי
הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

שמאי:

♦ מר חיים מסילתי
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 2 מגרש: 50

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1579.28	659.53	17	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים בן 5 קומות (ק.קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בנין צידי בחזית צפון - מערבית עד 10% מ- 8.0 מ' המותרים עד 7.2 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

הבקשה קיבלה היתר בתאריך 10.10.2016 ומובאת לדיון חוזר להארכת תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 10.10.2022

תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:
החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכניות
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:



מס' דף: 92

החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכניות
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום הקלות מתוקנת:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ 8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלה מס. 4.

התב"ע החלה במקום 164/02/18 :

שטח המגרש 1973 מ"ר

אזור מגורים ב'

מס' יחידות דיור 17 :

מס' קומות (5 : קרקע) +4

שטח עיקרי מעל הקרקע 1579.28 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע 659.53 מ"ר

סה"כ שטח בנוי 2238.81 מ"ר

שטח תכסית 42% : שהם 828.66 מ"ר

תכסית מבוקשת 29.16% : שהם 575.28 מ"ר

קו בניין מבוקשים: אחורי - 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 49 - 6 מ', צידי לשצ"פ - 7.2 מ' (הקלה מ-8 מ')

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשת הקלות שפורטו לעיל.

אזור מגורים ב, טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

שטח מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע:

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 49 - 6 מ', צדדי לשצ"פ - 8 מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף

0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5

מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת



מס' דף: 93

שלמה לכל הפחות.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יוותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

הערות כלליות:

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

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

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

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

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

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

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

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

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

והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא



מס' דף: 94

תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.
רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

הערות בדיקה: תוקנו.

מהלך הדיון מיישיבת ועדת משנה מספר: 201607 מ: 09/10/16 :
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה נידונה בעבר בוועדה ואושרה, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול הקלה בדבר הקטנת דרוג קומות משטח מינימלי של דירה, לשטח של 80 מ"ר לפחות, ובעומק 3.6 מ' בנקודה בצרה ביותר.
בעבר הוועדה חישה את נושא הדירוג רק במרפסות של דירות גג, כיום הוועדה מחשבת גם גגות טכניים, ולכן כיום יוצא שהדירוג לא קטן מגודל דירה ולכן ההקלה מתייתרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201607 מ: 09/10/16 הוחלט :
לאשר את ביטול ההקלה לעניין הדירוג ולהאריך תוקף החלטת ועדה בתנאים:

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הארכת תוקף היתר הבניה כך שתוקפו יפוג ב-10.10.2022.

מהלך דיון

(קובץ 080611-003 דקה 00:59:15 – 00:22:22)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : סעיף 7 דידן נצח. זה בניין בשכונת המחנה הצבאי, קיבל היתר ב-10/10/2016. ההיתר שלו פג תוקף ב-10/10/2019. הוא כעת מבקש הארכה. אפשר להאריך את זה לעוד שלוש שנים, זה עד ה-10/10/2022.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין, מי בעד? פה אחד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : שניה, על מה מדובר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אליאור, אנחנו אישרנו, אליאור, אני אסביר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, אם הוא התחיל לבנות, לא.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, תני לי להסביר ליו"ר האופוזיציה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הוא יבנה מתי שהוא?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא אכפת לנו, אנחנו אישרנו לאנשים שפג התוקף שלהם עוד שלוש שנים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה בנוי, זה עוד לא סופי, הוא עוד לא מוכן לתעודת גמר.



מס' דף: 95

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה בבניה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן, כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : סבבה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אנחנו אישרנו, אליאור, אנחנו אישרנו הרבה מאד שפג להם התוקף, עוד שלוש שנים אוטומטית. אנחנו אישרנו.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעף מס' 11 בישיבה)

**לאשר את הארכת תוקפו של היתר הבניה כך שתוקפו יפוג ב-10.10.2022.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.**



מס' דף: 96

מספר בקשה: 20170007 תיק בניין: 131501

סעיף: 8

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ לוי יעקב

מצדה 26 קרית מלאכי

♦ לוי ציפורה

מצדה 26 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ עזרא שימרית

10 מנוחה

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 26 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 104 מגרש: 28

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
137.88	12.00	1	בניה חדשה	אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

- בקשה להקמת יח"ד, דו קומתית במגרש אחד, הכוללת: ממ"ד, חניה, גדרות והקלות.
1. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה 6.30 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
 4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 7.43 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה קיבלה היתר בתאריך 03.09.2017 ומובאת לדיון חוזר להארכת תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 03.09.2023.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח החלקה: 211 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.



מס' דף: 97

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.
תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.
פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע,

במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.
מס' מקומות חניה בחלקה 1:

מחסן: יותרו בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קדמי 5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 0-3 - מ', אחורי 9- מ'.

קו בניין מבוקש: קדמי הכרחי-5 מ', אחורי-6.30 מ' (בהקלה), צדדי-0 מ'.

תכסית מבוקשת: 106.68 מ"ר המהווה 50.56%.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הארכת תוקף היתר הבניה כך שתוקפו יפוג ב-03.09.2023.

מ ה ל ד ז י ו ן

(קובץ 080611-003 דקה 1:00:22 - הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אותו דבר גם סעיף 8, לוי יעקב, זה בית פרטי. רחוב מצדה. ההיתר שלו התקבל ב-3/9/2017 והוא מבקש להאריך אותו עד ה-3/9/2022.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, אבל אנחנו בעצם גורמים לאנשים לא לבנות פה אבל. שיבנה כבר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: יבנו, יבנו, אל תדאג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, יעקב לוי,



מס' דף: 98

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אנשים דוגרים על שטחים אין סוף זמן, שיבנו.
מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אליאור, עכשיו מה אתה רוצה? שירה, פה אחד, נגמר, ביי.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעף מס' 12 בישיבה)

לאשר את הארכת תוקף היתר הבניה כך שתוקפו יפוג ב-03.09.2023.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת משנה ננעלה בשעה 12:12.

שמעון חזן
מ"מ יו"ר הועדה

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר