



## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202204 ביום רביעי תאריך 27/04/22 כ"ו ניסן, תשפ"ב בשעה 09:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר  
מר שמעון חזן  
מר מוטי יעקובוב  
מר נדב ויצמן

#### נציגים:

אדרי אופיר בקר

#### סגל:

אדרי נעם רווחה  
עו"ד עידית יפת לוי  
מר תמיר היזמי  
גב' שירה מעודה  
אינג' יורי רחמן

#### מוזמנים:

מר אסף אדלר

### נעדרו

#### חברים:

מר מישל טפירו  
מר אברהם בבר אזולאי  
מר שי סיום

#### נציגים:

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר גיל נתיב  
גב' נרדית אסלנוב

#### סגל:

עו"ד משה מליק  
מר איתי קורן  
מר ניר עזרה

יו"ר הועדה וראש העיר  
חבר הועדה  
חבר הועדה  
חבר הועדה

נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר  
יועצת משפטית  
מנכ"ל העיריה  
מנהלת הועדה  
מהנדס רישוי

נציג חברת גינדי שכונת כרמי הנדיב

חבר הועדה  
חבר הועדה  
חבר הועדה

נציג משרד הבריאות  
נציג ר.מ.י  
נציג כיבוי אש  
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגן יועמ"ש  
מבקר העירייה  
אחראי מחלקת השבחה



מס' דף: 2:

תאריך: 19/05/2022

י"ח אייר תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202204 ביום רביעי תאריך 27/04/22 כ"ו ניסן, תשפ"ב בשעה 09:00

(קובץ 083-STE – התחלה – 00:00:47)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202203 מיום 06.04.22 ה ניסן תשפ"ב.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.

נושאים על סדר היום:

(מר אסף אדלר מצטרף לישיבה)  
שינוי שלביות בתכנית שמספרה 2/156/03/18 (שכונת כרמי הנדיב)

(קובץ 083-STE – 00:01:30 – 00:47:50)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: על סדר היום, לפני שאנחנו מתחילים בנושאי תכנון ורישוי, עקב זה שהמחנה הצבאי לא מתפנה ויש איתם חילוקי דעות ודברים לא מתקדמים, ניסינו לעשות את הכביש העוקף בצורה כזאת שלא ניכנס או נמזער את הנזק מול המחנה הצבאי, וזה לא מתקדם לשום מקום, אז העלינו רעיון של לשנות את השלביות של כרמי הנדיב, שבשלביות הזאת, מתוך ה-3200 יחידות דיור, 3217, מותר שם לבנות היום או לקבל היתרים לעד 1360, עד שייסלל כל הכביש העוקף המערבי שהוא בתב"ע הזאת נקרא כביש 4 ובעצם המספר שלו זה 3703, מה שפעם היה הורוביץ. מכיוון שזה לא צלח עם משרד הביטחון וגם באר טוביה מערימים קשיים ומנסים לגזור קופונים, אז החלטנו לבדוק ולשנות את השלביות של התב"ע הזאת ובעצם לאפשר מתן היתרים עכשיו לעוד 860 יחידות דיור מתוך ה-1860 שנותרו. ולקבל ולתת להם טופס 4 בתנאי שהכביש העוקף שבתחום התכנית, בתחום השיפוט של קריית מלאכי, ייסלל. אתמול היתה לי שיחה עם מהנדסת התנועה של הוועדה המחוזית, ואם ניקח כאקסיומה ש-50% מהתושבים בשכונה יוצאים או רוצים לצאת לכיוון אשדוד ו-50% רוצים לצאת לכיוון כביש 3, אז בעצם זה מקטין בחצי את שימוש בכביש הורוביץ, לרחוב הורוביץ, ואז בעצם אם ניצור את הכביש הזה אנשים יוכלו לצאת לכביש העוקף, לפנות ימינה, להגיע לכיכר באר טוביה ולנסוע לאשדוד בלי להפריע למהלך החיים בעיר. היה גם בה"ת שמתכנן התנועה של התב"ע עשה, הוא לא התייחס לכביש הזה אבל הוא התייחס לשיפורים במערך בהורוביץ. ובשיחה שלי עם מהנדסת התנועה אמרנו שהרעיון הוא רעיון טוב. אנחנו בעצם פה התפקיד שלנו זה לבוא להמליץ על השינויים האלה, שמה שסוכם איתה שההמלצה תהיה כזאת שבאמת ה-860 יחידות דיור האלה, לאפשר להם את תעודת גמר וטופס 4, אבל כדי לא ליצור עומס של אנשים שבאים ומסתובבים מעבר לזה, כי אין התייחסות בתב"ע לנושא המסחר, אז כמות המסחר תוגבל ל-50%, שטחי המסחר, עד לסלילת הכביש באופן מלא. כמובן בכפוף להערות שיהיו בוועדה המחוזית לתכנית שלנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: המסחר שאישרנו לא מזמן?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא, המסחר של כל השכונה. בשלביות אין לו ביטוי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כמה נוצל עכשיו מה-1300?



מס' דף: 3:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל הזמן הגבילו לפי יחידות דיור.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כמה נוצל עכשיו מה-1300 שאישרנו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קרוב ל-1000, 900 ומשהו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ובגלל גינדי אנחנו רוצים את,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא בגלל גינדי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז בגלל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו תקועים עם השכונה הזאת, המחנה הצבאי לא יוצא והמחירים של הדירות הולכים,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה המצב במחנה הצבאי?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם נשווק את הדירות עוד חמש שנים המחירים שלהם,
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : אתה שואל לגבי המחנה הצבאי מה הסבירות שהוא יתפנה?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא. קודם כל אי אפשר לדעת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : המציאות כואבת.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : טוב, תציג, אחרי זה נדבר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, אתה שאלת שאלה. הבסיס הצבאי מתי מתפנה? הבסיס הצבאי כרגע,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : איפה הבעיה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הצבא. הצבא כרגע לא מוכן לשחרר את הבסיס עד שהוא לא מסיים את הבסיס שהוא רוצה להקים אותו ברמלה, ולפי מה שמדברים איתנו, לפחות שש, שבע שנים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וכל פעם זה שש, שבע שנים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הם דוחים אותנו כל פעם, אומרים פעם שנתיים, פעם שלוש, פעם חמש, עכשיו אמרו בערך שש, שבע שנים. כלומר אתה רואה פה, איך אומרים, מפלצת שגדלה לך בתוך העיר במקום שאתה לא יכול להתרחב, לא נותן את האפשרות לילדים שלנו לקנות פה בתים כי אין סיכוי כבר. כי אם המצב ככל שהוא עולה ועולה, המצב רואים אותו במדינה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה באר טוביה רוצה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : באר טוביה רוצים שאנחנו נעשה להם קיר אקוסטי. תראה, הכביש הזה הוא חצוי, חצי מהכביש נמצא בצד שלנו וחצי בצד שלהם, מבחינת השיפוט. ואנחנו יכולים, בלי לשאול אותם, לעשות את שני הנתיבים שאצלנו שיהיה נתיב לכל כיוון, שכמובן כל עוד אנחנו לא עושים את כל השכונה אז אין עם זה בעיה, זאת אומרת זה נותן מענה. ובעתיד, כשיהיה חיבור לכביש 3, אז כל הכביש ייסלל,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו לא צריכים אותם כבר.



#### מס' דף: 4

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, אני שואל, אז דובר עם באר טוביה לשנות תוואי עד פינוי הבסיס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הנה, ככה, בוא אני אראה לך בתכנית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כדי לעשות תכנית נורמלית איתם ולהסתדר, יש להם אינטרס חצי, חצי. האזרחים שלהם גם סובלים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה שני חסמים, חסם אחד זה הם רוצים להעמיס על זה, תעשו לי קירות אקוסטיים, תעשו לי כל מיני דברים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה זה תעשו לי? נעשה. אנחנו שותפים בכביש הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אנחנו לא צריכים לעשות את זה במציאות הקיימת. יש להם דרישות שאתה לא מאמין בכלל. פתאום. בהתחלה היה סיכום איתם, מה זה טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל לא רק זה החסם, יש לך גם את החסם של משרד הביטחון, שגם הוא מעריך קשיים ולא מוכן לקדם את זה וכו' וכו'. ולכן,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה, של שינוי התוואי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה קשור משרד הביטחון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה אצלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה גם אצלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בתוך השטח שלו. תראה, הכביש העוקף הוא כאן, עד לכביש שלוש. הוא במצב כזה, אתה רואה עוד פעם את הסמטה הקטנה הזאת? מפה זה מתחיל הבסיס וההמשך, כאילו פה, אתה צריך לחתוך את זה ישר. עכשיו מה קורה פה? יש פה כאילו שליש, שליש, שליש בכביש. יש כביש כאילו משרד השיכון, משרד התחבורה ואחד זה אנחנו. כל התהליך הזה יכול להיעשות עד לפה, כלומר נכון להיום אף אחד לא מתעסק איתי, אני עושה את זה אני לבד עד לפה. אבל אם אני לא הולך במתווה הזה עכשיו שאני מריץ את השלביות, כלומר אני צריך לחכות בשלב הסופי, הסופי שיעשו לי את הכביש. כאילו אני יכול להקדים את המאוחר, להקל על כל הכביש הזה היום, שיהיה מצב שאני יכול לצאת מפה היום ולהמשיך לפה. ומה יקרה? ככל שאני מקדים את המאוחר עכשיו, אני במקביל עושה פה תב"ע ואז הבסיס יוצא, הרווחתי את כל השנים האלה שלא אני עושה אחר כך את כל הכביש. אני מקדים את המאוחר עכשיו. כי מה יקרה לי עכשיו? בכל מקרה עד 1360 הוא בונה לי אותם פה. אני אתן לו אותם, אבל הכביש הזה לא יהיה קיים. אז אני אחכה עכשיו כמה שנים, כי השלב שאני נותן לו עכשיו עוד שלביות, מה זה אומר? קודם כל שיגמור את ה-1360, ייקח לו עוד שנתיים, שלוש. אחר כך שהוא צריך לבנות את ההמשך, אני כבר הקדמתי את המאוחר, עשיתי כבר את הכביש, אני כבר בפנים. כאילו אני מרוויח פה כמה דברים. אני מרוויח דבר אחד שאני מקדים את המאוחר, שתיים, אני מקל על הציבור הפנימי. שלוש, אני עושה את התב"ע במקביל, בהמשך הדרך. כלומר יש פה כמה מסלולים שהם טובים לי. המסלול הרביעי, מחר שיהיה בתים פה לילדים שלנו, כי במצב שלהם אין בתים. אין סיכוי שילד שלי או שלך יקנה פה. אם ההורים יש להם אפשרות זה משהו אחר, אני מדבר על הממוצע שאין להם אפשרות. ככל שעכשיו יש פחות דיור, המחירים עולים, הביקוש גדול ואתה לא יכול ליצור מצב שהילד שלי מחר יכול לקנות. כשיש הרבה דיור כולם יכולים לקנות במחירים נורמליים ואני מקדים את המאוחר, שלא עוד שש, שבע שנים אני אתחיל בכביש רק. כלומר פה כל הנתונים, ומחר שאם הוא עובד לפי הכללים שלו אין לי היטלי השבחה בכלל. אין לי. כי הוא עובד לפי המסלול שלו. ככל שעכשיו אני מטיב איתו, מטיב עם



## מס' דף: 5

עצמנו קודם כל, עם התושבים ועם עוד כביש שאני עושה אותו, אני מטיב עם העיר שלי בסוף. כי השלבויות שלו תיקח לו עוד כמה שנים, אני יכול להרוויח כמה דברים בדרך וזו המטרה בסוף של כולנו, העיר הזאת תרוויח בסוף, מה שטוב לעיר הזאת ולילדים שלנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, אתה אומר על היטלי ההשבחה בעצם שאם הוא הולך במסלול הרגיל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין לך דולר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אתה לא מקבל דולר. אבל עכשיו, להקדים את הכבישים וכו', אתה גם דורש בעצם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היטלי השבחה, בטח. החשוב בסוף, תסתכלו חבר'ה לחזון שהילדים שלנו יהיה להם פה בתים בעזרת השם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איזה אינטרס יש לו לשלם לך היטלי השבחה שלא מגיע?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך למה, אתה רוצה אתה לומר או שאני אומר במקומך?

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר: כן, אני אשמח. מה שתחליטו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תאמר.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר: בוקר טוב. קודם כל תודה שהזמנתם אותי. שני דברים, אחד בקשר לבסיס, הבסיס, בגלל שאין הסכם חתום כמו שאר הבסיסים בישראל, אנחנו יזמים שבונים גם במקומות אחרים בארץ, כמו שפינו את צריפין, שיש הסכם חתום מול המדינה, פה ההסכם הזה לא נחתם אף פעם ומהשיחות האחרונות שלי באופן אישי עם הגורמים הסטטוטוריים במשרד הביטחון מדברים על פינוי של מעל 2030 והוא לא חתום. הם כל הזמן דוחים והם לא רוצים לצאת והם רוצים שיפויים והם לא רוצים תביעות והם לא רוצים שיעזרו להם והם לא רוצים בכלל מערכת יחסים. אין להם שום אינטרס שיבנו פה ולהיפך, ככל שיפריעו להם יותר הם מערימים קשיים. אין להם אבא ואמא, הגענו עד ללשכה של משרד הביטחון בשביל לנסות לקדם. פעם שניה מול באר טוביה, אני באופן אישי נפגשתי עם ראש המועצה, הוא מנותק לגמרי מהמציאות. לא אכפת לו מהכביש, זה לא תורם לו, זה לא עניינו, להיפך, אם הוא רוצה שהוא ישתתף בזה אז הוא רוצה שיעשו לו, בשבילו, בלי שהוא ישתתף, על חשבוננו, על חשבון העירייה. קירות אקוסטיים שלא יפגעו בצד שקרוב לבאר טוביה, הוא לא רוצה להשתתף בעלויות, הוא רוצה שיטפלו לו בניקוז, הוא רוצה שיטפלו לו בבויב, הוא רק רוצה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיח סעודי.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר: כן. אני נפגשתי איתו באופן אישי פעמיים ובסוף אמרתי תודה רבה ויצאתי, התקשרתי לראש העיר ואמרתי לו תשמע, איתו לא יהיה עסק, כי אני מבין שבשביל טנגו צריך שניים. באנו באמת בטוב, להראות לו מה אנחנו רוצים ואין עם מי לדבר, הדלת סגורה. למה זה שווה לנו? אנחנו משלמים היטלי השבחה כי אנחנו הופכים קרקע שהיא לא זמינה לזמינה. אנחנו יזמים שנמצאים פה היום ורוצים להישאר פה גם מחר. החיים במדינה שלנו הם לא צפויים, המדד עלה פה החודש רק ב-1%, זו אקסיומה שהיא, אני אמנם אבא צעיר לשלושה ילדים קטנים ואני לא גר בקריית מלאכי, אבל גם איפה שאני גר אני לא יכול לרכוש. יש פה משהו שכולם נרתמים אליו כדי לייצר פה דירות. בסוף ההיצע, מעבר לכל הדברים, הוא מה שיגרום לאנשים לקנות דירות. ואני חושב שהמהלך הזה הוא מבורך, ברגע שהשליטה נהפכת לשליטה מקומית שהעירייה יכולה לשלוט מתי לבצע את הכביש ואת היציאות, זה משהו שעוזר כבר היום לאנשים שגרים בשכונה ולא צריכים לחכות ל-2030, אולי ל-2040. אף אחד לא יכול לחתום מתי הבסיס הזה יצא. ונראה לי שזה דבר שהוא יכול לשרת את כל הצדדים. אז ברור שזה שווה כסף.



מס' דף: 6

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מבחינה עסקית, סליחה שאני קוטע אותך, יזם לא רוצה לשבת פה עכשיו, תראו את רמ"י בשכונת גבעת הסביונים, אמרו די, קחו, אתם תגמרו את השיפוץ, הוא לא רוצה כל הזמן לבוא, לבנות עוד איזה בית, ישחררו לו פה, ישחררו לו שם. הוא רוצה לבוא, לבנות את הבתים האלה וכו'. לנו זה טוב לבוא לגמור את השכונה הזאת כי החיים של האנשים בשכונה הזאת הם חיים של גיהינום. כל הזמן יש להם אבק ובלגן וטרקטורים ועניינים. הילדים לא יכולים לרדת למטה לשחק. הם רוצים כבר לחיות בשכונה נורמלית. השכונה הזאת כבר שמונה שנים נבנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה שהכי חשוב זה שני הצירים האלה, שני הכבישים האלה. אני חושב שהפתרון העכשווי הזה,

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : הפתיחה מערבה לכיוון אשדוד אשקלון, אפילו שהיועצים מדברים על אקסיומה של 50% אני מעריך שזה ישחרר פקק אדיר מהורוביץ.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : זו הבשורה.

מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : אגב, ברגע שיש את החתיכת כביש הזאת אפשר לעשות עוד לחץ על משרד הביטחון.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : ברגע שבשטח עם טרקטורים אתם כבר במקום אחר מול כולם.

מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : כי 'מזי' שם אין כלום, זה סתם האנגרים ריקים. אני מכיר, הייתי שם לפני חודש בסיבוב. סתם האנגרים ריקים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אנחנו עושים או שהם עושים?

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : עד איפה הכביש החדש שאתה מציע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא קיים תב"עית.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : הפתיחה תהיה פה, הוא רוצה לעשות הכל, פה אתה לא יכול לבנות כי זה כבר הבסיס. הם רוצים לסלול את הכל וזו היציאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אוכל לאפשר יציאות מכאן ומכאן, כל מי שיוצא,

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : בן אדם יוצא מהשכונה, יש לו שני נתיבים, הוא יכול לעשות מעקף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נעשה את שני הנתיבים האלה שנמצאים בחצי.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : לשתי היציאות האלה בעצם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, בדיוק.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היום כל מי שרוצה לצאת מהשכונה, אפילו שהוא לא רוצה להישאר בקריית מלאכי, הוא יוצא מפה, אפילו אם הוא אומר בוא לא נעמוד פה בפקקים, בלגנים בתוך זה, רק נחצה פה, מעמיס אחרי זה על בן גוריון. ככה בעצם אני אוציא את האלה, גם לתל אביב ייסעו לפה. בשביל לא לעבור דרך שם, גם לתל אביב ייסעו משם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, נעם, תראה לי את התוואי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה התוואי, חום בהיר. זה התוואי של הכביש העוקף.



מס' דף: 7

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל אנחנו בונים חצי.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פה זה רחוב הורוביץ.  
מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : זו שכונת המחנה הצבאי וזה כרמי הנדיב.  
מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : פה מתחיל מזי, בקצה הימני. עד לשם בונים.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז בעצם אנחנו מקדמים חצי כביש?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושת רבעי אפילו. נשאר פה עוד רבע כביש כאן, החיבור לכביש 3.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שזה בעצם המשמעותי ביותר.  
מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : כן.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו ברור לי,  
נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : זה השלב הבא.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה ברור שבאר טוביה היום, השלושת רבעי כביש הזה לא מעניין אותם, כי הרכבים שלהם, האוטובוסים שנוסעים לבית הספר אין להם גישה מכביש 3.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני חושב שבאר טוביה יש להם אינטרס לא פחות מקריית מלאכי שהכביש הזה ייסלל.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן : נדב, אתה צודק. אבל כשאתה יושב עם ראש מועצה והוא לא משתף איתך פעולה, תשמע מה הוא אומר.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא ישרת אותם טוב כשכל הכביש יהיה מלא. הבסיס יתפנה, פתאום הוא ירצה לשים כספים כדי שהאוטובוסים שלו ייסעו בכביש העוקף.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא רק האוטובוסים, האזרחים יותר חשוב, יש שם פקק כל בוקר.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברור.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כל אשדוד באים משם. אחד העומסים זה בגלל הבסיס.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אתה יכול עכשיו לעשות את הכבישים?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני יכול לעשות את הכבישים עכשיו. ההקמה של הכביש הזה, זה יהיה הטופס 4 שלהם, שהם לא יתחילו זה.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן : הבנתי.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל גם כן, יישארו להם אחר כך עוד 1000 יחידות דיור.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור, מהנדס העיר, אבל היתרון עכשיו שאתה יכול עכשיו להתחיל לעבוד על הכביש, בעצם זה פתרון תנועתי.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק, כן, עכשיו אני מתחיל אותו.



מס' דף: 8

- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אין לך תלות באף אחד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : עכשיו אמרת שליש, שליש, שליש.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז משרד התחבורה ומשרד, לא אכפת להם שנתחיל?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הם ישמחו דווקא, כי הם שמו לנו בצוק איתן 15 מיליון,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ישראל היה אצלי במימונה, הוא אומר מה עם הכביש הזה, למה הכביש הזה לא מתקדם? העניין הוא, אם הם יתנגדו, באר טוביה,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אנחנו עושים שינוי תב"ע במקביל, אנחנו לא שואלים אותם. אנחנו עושים שינוי תב"ע גם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל יש להם say גם באר טוביה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. אבל אם אני בא ואני אומר הפתרון בסוף עוזר לקריית מלאכי ועוזר גם לך באר טוביה בסוף, כי מה קורה עכשיו, הצבא, הדרישות שלו הן גדולות, הבקשות שלו בשמים הצבא. במקביל בא לנו ראש מועצה, הבקשות שלו בשמים. כאילו מה קורה עכשיו? זה מזכיר את קריית מלאכי לפני שנים, אנחנו תלויים בכל מדינת ישראל ואנחנו לא תלויים בעצמנו. היום אנחנו תלויים בעצמנו, האפשרות היא בידיים שלנו, להניע את הגלגל הזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לו say.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי שואל אותו בכלל?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין. ראש העיר, מצוין.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : המקטע שאנחנו בונים,
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : שני נתיבים מתוכו בתוך השטח שלנו, לא שואלים את באר טוביה. לא רוצה ארבעה נתיבים, נעשה שני נתיבים, לא שואלים אותו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ואיפה השליש של משרד התחבורה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא אצלנו, בכסף שלנו. יש לנו 15 מיליון.
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : זה לא מוכתב למקטע מסוים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : משרד התחבורה לא יכול להגיד לך עצור, תגיע להסכמות עם באר טוביה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, זה כסף שלי, מצוק איתן, 2025, זו החלטת ממשלה 2025 קיבלנו 15 מיליון בצוק איתן, כסף 15 מיליון מונח על המדף, היינו אצל ליברמן לפני חודשיים, אני והמנכ"ל כדי שיריץ לנו את זה, כי זה בתקציב אצלם. אמר אני אעזור לכם, אני אעביר לכם את הכסף. היתרון הגדול שהשם חנן אותנו שהאפשרות היא בידיים שלנו היום. אני מבין מה קורה, אף אחד לא אכפת לו, הוא לא רוצה להסתכסך עם התושבים שלו. אותי לא מעניין התושבים שלו, מעניין



מס' דף: 9

אותי התושבים של קריית מלאכי מה יהיה להם טוב. אותי לא מעניין כבר ורבורג הוילות, הם לא מעניינים אותי בכלל. מעניין אותי היום מה טוב לעיר שלנו. תמיד הסתמכנו מה אחרים יגידו עלינו, מה אחרים יעשו, אנחנו כבר חזקים היום במדינה הזאת, קריית מלאכי יש לה עוצמה, היא יכולה להתנהל היום כפי שהיא רוצה. בסוף אני מטיב עם התושב שלי, אני עוזר לתושב שלי, זה היתרון הגדול. אני מתחיל את השלבויות, אני מתחיל לעשות כביש כבר. אם לא תהיה את השלבויות לא יהיה כביש. לא יהיה שום דבר בסוף. והצפיפות תישאר צפיפות, למה? כי אתה נשאר ב-1360 באותו מקום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה כרוך הכביש עם לתת להם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי השלבויות אומרת, אתה יכול לבנות עד 1360 יחידות דיור, תעצור. אם אין כביש אתה לא יכול להמשיך. אני נותן לו את השלבויות עכשיו ב-960, עד שיגיע ל-1360 אני כבר אתחיל את הכבישים, אני כבר אגמור את הכל עד שהוא יתחיל את השלב השני בכלל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז למה לתת לו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר לך, עקרונית אתה צודק,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז למה לתת לו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת הכביש, רגע, שניה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אם הוא בשלוש שנים הקרובות לא ייתן,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך, זה שתי סיבות שהן בסופו של דבר הולכות לצלחת הזאת אבל הן שונות. אנחנו יכולים לעשות את קטע הכביש הזה היום לבד, אתה צודק. לא צריך. אבל כדי לבנות את הכביש צריך א' היטלי השבחה, 15 מיליון שקל לא מספיקים לנו, הכביש הזה הולך לעלות מעל 40 מיליון שקל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 45 פלוס.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איזה אינטרס יש לו לתת לך היטלי השבחה אם הוא במסלול הרגיל ורק עוד שלוש שנים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך, היה לנו כבר דיון על זה,

מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי: יש קרקע זמינה עכשיו ולא מחכה עשר שנים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל הוא לא סיים את מה שיש לו.

מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי: הוא סיים, סיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בתהליך של היתר בניה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, הוא ניצל כמה, 800 מה-1300, כמה?

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר: לא. אם מחזיקים פה אנחנו והשותפות של צפחה את כל הקרקע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני יודע, הוא לא הבעלים, כרמי הנדיב זה הבעלים.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר: לא, אנחנו הבעלים גם, לא נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חצי, חצי.



מס' דף: 10

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אתם 800 ומשהו יחידות, לא?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אנחנו מחזיקים 948 יחידות דיור והוא את יתרת התב"ע. אנחנו 336 דירות סיימנו למכור ואנחנו נמצאים עכשיו בהיתרים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אגב, אתה לפי הפרסומים שלכם צריך לפנות לראש עיריית באר טוביה.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : למה?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כי לא הזכרתם את קריית מלאכי בפרסומים. אתה צריך להתנהל מול קובי.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : די, דנו בזה כבר, נדב.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הם גם עשו בסוף פרסום.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : צריך להגיד את זה, נעם.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כבר אמרנו את זה.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : היתה פניה ביום הראשון ונתנו והורדנו, תוקן.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אל תגן עליו פתאום, תירגע.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא מגן, אני אומר בוא נתקדם עם זה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, הם חזרו בהם.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : תוקן באותו רגע. ראש העיר והמנכ"ל התקשרו באותו רגע וזה תוקן.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא ראינו את זה, תוקן באוויר, לא במציאות.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אני יכול להראות את זה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לו אחר כך.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : בסדר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן, הם פרסמו בחמישה מקומות, באחד תיקנו, בארבעה השאירו.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אני חולק עליך, אני יכול להראות לך.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הסיבה שלנו לקדם את יחידות הדיור האלה היא כדי שיהיו לנו דירות זמינות כאן בעיר, בעיקר לתושבי העיר, לחבריה הצעירים, שיהיה להם במחירים עדיין סבירים לפני שזה עולה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא יהיה פה מחירים סבירים, אני אסביר לך בפשטות, יש פה מתמטיקה. יש יום אחד שיש לו 3300 דירות ועוד יזמים קטנים שיש להם 40-50 יחידות. אז יש אחד שקובע, 90% מהשוק הוא קובע. לא יהיה פה משהו יוצא דופן, ירידה או אי עליה, כל הזמן זה עולה,



מס' דף: 11

זה אוטומטית.

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז לא ניתן לזה לעלות יותר קשה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אל תשלו, כי תמיד זה עולה, תמיד זה עולה, כי יש יזם שיש לו 90% מהתחלות הבניה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ככל שהזמן עובר המחירים עולים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז לא להגיד את זה, כי זה לא נכון.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אבל ככל שהזמן עולה המחירים עולים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין פה 10 חברות שמתחרות אחת עם השניה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה גם נתונים שצריך לחשוב עליהם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין לך מה לחשוב, זו עובדה קיימת. אין לך מה לעשות הרבה.
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : בסדר. אבל בלית ברירה, נגיד שאתה צודק, נדב, ויש צדק במה שאתה אומר,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא נגיד, אני צודק, זו האמת. ככה עובד השוק.
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : שניה, נגיד שאתה צודק, בטענה שנשמעת הגיונית. אבל מה האלטרנטיבה? שלא בונים. כלומר האלטרנטיבה היא שלא עושים כלום.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין לי בעיה, אם אתה אומר לי, תשמע נדב, האם יש להם אינטרס יכול להיות שהם גם מתכננים לעשות שם, למכור לעוד יזם, אני לא יודע, אני לא נכנס לעניינים שלהם. ואנחנו מקבלים על זה כסף, אגב משהו יודע כמה כסף אנחנו מקבלים על ה-800 ומשהו שאתם מאשרים להם?
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : 22.7 מיליון שקל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה שלא מגיע לנו.
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : רק ההשבחה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : קודם כל מגיע לך, ברגע שאנחנו מאשרים פה, אם זה התכנית מגיע לך.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אבל אם אתה לא מאשר, לא מגיע.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא עושה לך טובה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עצור, בואו נעשה סדר, זה לא הזמן לדבר על זה. אם יאשרו את זה בוועדה המחוזית,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה לדעת עובדות לפני שאני מצביע על זה, הבנת?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, שניה,



מס' דף: 12

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : את מבקשת ממני לאשר דברים כאלה, אני רוצה לדעת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אתן לך את האישור, אבל בואו נעשה את הדיון הפנימי על זה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מקובל עלי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש לנו עוד שאלות ליוזם?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תראה, בסוף היום אתה תצטרך להסתדר גם עם קובי, כי אתה תרצה שהשכונה שלך תשווק יותר מהר, עם החיבור לכביש 3 השיווק יהיה מהיר יותר, אתה מסכים איתי?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אני חושב שהרצון לקנות פה דירות בקריית מלאכי, ממה שאנחנו למדנו מהחודשים שאנחנו פה, כמעט שנה, הוא עז, עז. יש פה אנשים שפנו אלי באופן אישי, שלא הכרתי, וראיתי דרך האנשים של משרד המכירות את הדיוורים ואת המיילים ואת הפניות. ובתוך שישה ימים סיימנו למכור פה 336 דירות, שזו בשורה מדהימה עבור קריית מלאכי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כמה מתוכם תושבי קריית מלאכי?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אבל אתם רציתם למכור 800, לא?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אנחנו לא יכולנו למכור 800 כי לא יכולים להוציא היתרים. אני מכרתי את המקסימום שאני יכול להוציא היתרים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הבנתי.
- נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : כמה מכרתם?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : 336 דירות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל עשיתם הרשמה?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : לא עשינו הרשמה לדירות שאין לנו, קיבלנו פניות מאנשים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, עשיתם הרשמה לעתיד?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : לא עתיד, קיבלנו פניות, אנשים נרשמו אצלנו במערכת.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אתם ביקשתם שאנשים יירשמו ברגע שסיימתם את הזה, נכון?
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אנשים נרשמו למקרה שמישהו ביטל, שתהיה לו דירה. אבל סיימנו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, עשיתם הרשמה מוקדמת.
- נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : תמיד עושים הרשמה מוקדמת. ואני רוצה להגיד לכולכם פה שיש לכם עיר מדהימה עם ביקושים אדירים והיא צריכה להיות על המפה. ואני חושב ובטוח שאם לא הייתי מרגיש ככה באופן אישי שיש פה ביקושים לאלפי דירות ולאנשים חדשים ולתושבי מקום, אז צריך לקום ביחד, לראות איך משלבים כוחות ויוצאים לדרך.
- מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : כמה יש לך תושבי קריית מלאכי שביקשו לרכוש דירות?



מס' דף: 13

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : כ-400 שלא הצליחו לקבל דירה ועוד בערך,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כמה כן? כמה אחוז הרוכשים?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה-300 שנרשמו, כמה תושבי קריית מלאכי?

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אני חושב כ-100, אני יכול לבדוק בדיוק. ויש לי כ-400 עם שמות וכתובות של אנשים שפנו אלי, שרשומים במערכת, יש לי את זה אפילו בנייר פה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מכיר את שפי ששון, הוא נרשם אצלכם, אתה מכיר אותו?

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : לא. אני לא מכיר את כולם באופן אישי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא משקיע.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אני לא מכיר את כולם באופן אישי, אבל יש כ-400 תושבי מקום, עם כתובות שגרים בעיר, שלא הצליחו לרכוש דירה וזה פשוט חבל. כי בסוף עושים פרויקט בעיר, אני חושב שלתושבי העיר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו באופן אישי מברכים כל יום גדול וטוב שמגיע לפה.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אנחנו מעריכים את זה, זה לא מובן מאליו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו באמת זה, אבל מצד שני אנחנו גם, היזמות, אתה האינטרס שלך ברור וגם האינטרס שלנו ברור. אתה בבוא היום תסיים ותלך, אנחנו נצטרך להישאר לנהל את הנושא הזה.

נציג חברת גינדי מר אסף אדלר : אני פה נותן ביטוח, יש לי בדק שבע שנים לדירות, המוניטין שלנו, שתדע, אולי אתה ראית הרבה חברות והרבה מנהלים, המוניטין שלנו, סימנו את קריית מלאכי כשבאנו לפה ביום הראשון לפני שנה וישבתי עם ראש העיר, היה לנו חשוב מאד להבין כי סימנו את קריית מלאכי כיעד הבא בעולם הנדל"ן בישראל, שתדעו את זה. אנחנו מאמינים בעליית ערך פה, מאמינים באנשים, מאמינים שיהיה לכם בעזרת השם הסכם גג, שתפתחו ותפתחו את הכבישים. ורק במשמרת שלכם כחברי וועדה אפשר להרים את העיר הזאת קדימה, זה הכי חשוב. מאחל בהצלחה לכולם, תודה רבה.

(מר אסף אדלר עזב את הישיבה)

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : אני אתייחס עכשיו. אני אופיר בקר, אדריכל, נציג מתכנן המחוז, תושב קריית מלאכי. אני גר בשכונת המחנה. עבדתי באשקלון כמה שנים טובות במנהלת התחדשות עירונית והיום אני יועץ ללשכת התכנון ותושב העיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ובחרת לגור פה.

מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : כמה זמן אתה גר פה?

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : שלוש שנים בערך. מהאיכלוסים הראשונים של שכונת המחנה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז אתה יודע שיש הרבה בעיות בשכונת האלה מבחינה תכנונית.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : תמיד יש קשיים בהתחלה, אני מקווה, בעזרת השם, שנעלה על הגל כמו שאומרים. אבל אני לא כתושב פה, אני נציג מתכנן המחוז.



מס' דף: 14

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא המחליף של חגית אלמוגי.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: אז בכל מקרה, עמדת לשכת התכנון, אתם מכירים, היו דיונים כבר, לשכת התכנון תומכת ומברכת על תוספת יחידות דיור. בפרט שזה בשטחים שמיועדים למגורים והעצמה של העיר המקומית, נקרא לזה ככה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה המכתב של השרה ליו"ר וועדת תכנון ובניה להגדיל כמה שיותר,

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: יש נייר של ציפוף עירוני שהוא חשוב ומהנדס העיר בטח יכול להרחיב על הדברים האלה. זה לגבי זה. לגבי הנושא השני, זה עניין של התנועה, נעם כבר דיבר על זה. בגדול זה עניין שלכם. אתם עכשיו מחליטים להוסיף את יחידות הדיור האלה, אנחנו תומכים, זה לא שאנחנו נגד. הבנתי שהיו דיונים ב-2019, העירייה התנגדה, עכשיו השתנו הדברים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל מה שהיה ב-2019 זה לא היה רלוונטי.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: לא משנה, עזוב, עכשיו העירייה תומכת, לשכת התכנון הולכת איתכם. רק אנחנו רוצים לוודא שהעניין של התנועה מקובל על היועצים. אם אתה אמרת שאתה כבר בתיאומים מול נורית, שהיא היועצת שלנו, על שהנושא של התנועה הוא מתואם ומקובל, גם על משרד התחבורה, גם על יועצת התנועה של לשכת התכנון. כנראה שיהיה בסדר בעזרת השם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בעזרת השם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מבחינת המלצות של משרד התחבורה ויועץ התכנון ויועץ התנועה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר לך, דיברתי אתמול עם מהנדסת התנועה המחוזית, היה לנו שיח בנושא הזה. היא גם כן מברכת על זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר כתוב: אני לא יכול לעבוד לפי,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה מפה הולך למחוזי, אנחנו רק ממליצים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, הוא אמר מקובל בתנאי ככה, ככה, ככה וככה. אני רוצה לדעת מה הככה, ככה וככה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה ממליץ רק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך. כרגע זה סוג של פרה רולינג כזה, של שיח בין הוועדות כדי להבין מה הם חושבים, מה אנחנו חושבים וכו'. אני אומר לך מה השיח. מפה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה מבקש ממני להמליץ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תן לי לסיים נדב.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני צריך לדעת עובדות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני מסביר לך, אני ממליץ,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יועץ תנועה,



מס' דף: 15

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תן לי לענות לך. יועצת התנועה הזאת, זה מגיע לשולחן שלה בוועדה המחוזית. אם הוועדה המחוזית, למרות ההמלצה שלנו, תחשוב שזה לא נכון, היא לא תאשר את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה שאני אמליץ לפני שיש בפניי את העובדות? אני שואל אותך שאלה פשוטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: העובדות זה מה מבקשים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יועץ תנועה זה must, יש דוח של יועץ תנועה שאומר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עונה לך. יועץ התנועה לא יתייחס לזה רשמית עד שזה לא מגיע לשולחנו.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה בעצם בא ואומר לי, תקשיב, אני רוצה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אתה אומר לי, בוא תמליץ בלי שאני יודע עובדות, בלי שאני יודע האם 95% בכלל יוצאים מהצד השני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אתה יודע מה אתה אומר לי עכשיו? אני נגיד מחר הולך לתבוע אותך על זה שגנבת לי 100 שקל או שאני חושב שגנבת ממני 100 שקל. אתה מבקש ממני, בוא תגיד לי מה בית המשפט יחליט או מה הוא חושב. לפני שאתה תובע אותי אולי אני אתן לך את ה-100 שקל מראש?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בוא תוכיח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין פה מה להוכיח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין מה להוכיח.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: סליחה, אתה מאשים אותי במשהו, אתה צריך להוכיח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה אומר איך הם יתייחסו לזה, אני יש לי הוכחות. יש פה מספרים, יש פה בה"ת, יש פה תב"ע קיימת, יש פה את כל הדברים האלה. כל הנתונים קיימים על השולחן. עכשיו הוועדה המחוזית עוד לא מתייחסת לזה. אנחנו, זה מגיע קודם לשולחן שלנו. אני אומר לכם במאמר מוסגר, היתה לי שיחה עם יו"ר הוועדה, עם מתכנן המחוז, עם המהנדסת תנועה של המחוז, בסדר? הבנתי שהם גם כן תומכים בדבר הזה. הנה, יש לך פה את אופיר שאומר לך אותו דבר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא אומר בתנאי.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: ברור שזה בתנאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם אני אמרתי בתנאי. אמרתי שזה יגיע אליהם, הם יבדקו את זה. הם דיברו על זה להגביל, למרות שאין הגבלה בתב"ע למסחר להגביל אותו ב-50% כי הוא ייצור עומס, מהעיר הוותיקה יבואו לשכונה הזאת, כל מיני כרגע,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מורידים מהמסחר גם.



מס' דף: 16

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לכן לבוא ולהגיד עד שהכביש לא יהיה מלא, רק 50% תעשו, בסדר? יש פה תנאים שהיא באה ואמרה שהיא חושבת שזה. אבל אנחנו כרגע לא בודקים את זה. אני לא באתי ואני לא צד פה בעניין. אני לא מכניס את כל הזה. אני בא, שלחתי את זה ליועץ תנועה שלנו וכו', כל הדברים האלה כן נעשו. אני בא ואני אומר, אלה הנתונים, אנחנו מעריכים שזה נכון לנו וטוב לנו, אנחנו בעד. אנחנו באים לוועדה המחוזית, אומרים אנחנו בעד. עכשיו תבואו, תיתנו את ההתייחסות שלכם, תדרשו מהם עוד דברים כאלה או דברים כאלה, תשנו את המספרים, את התמהיל, הם יגידו מה שהם רוצים. אבל זה כרגע המצג של הדברים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זו המלצה מבחינתנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יועמ"ש, מה את אומרת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק רציתי להתייחס לנושא של היטל השבחה. הסיפור הוא שאנחנו פה עושים שינוי של המדיניות, אנחנו לא מאשרים תב"ע. וזה לא כזה פשוט שאפשר לקבל פה, קודם כל אם אנחנו הולכים ומבצעים, מזרזים את ביצוע הכביש עכשיו, אם אנחנו מפעילים לחץ על משרד הביטחון, אנחנו גורמים לזה שהכביש ייסלל ואז המגבלה בעצם שקיימת בתב"ע, לא המגבלה, התנאי יתקיים, הם יכולים לבנות דירות בלי לשלם לנו היטל השבחה. זאת אומרת אם אני רצה ועובדת בשבילם מול באר טוביה ומול משרד הביטחון ומפעילה ובונה כביש, כי המטלה של לעשות את הכביש זו מטלה של הרשות, היא גובה היטלים והיא מבצעת כביש, לא קיבלתי היטל השבחה. שינוי השלבויות מכוח התכנית, שהיא בסמכות הוועדה המחוזית מכוח החוק, שינוי השלבויות, יש פסיקה שאומרת שאפשר לקבל היטל השבחה. כי זו לא תכנית, על תכנית זה וודאי שאפשר לקבל היטל השבחה. העמדה שלי שכן אפשר לקבל היטל השבחה. הגענו איתם למסקנה שכן אפשר לקבל היטל השבחה, ניהלנו איתם משא ומתן ויש לנו כבר איזה שהיא טיוטה שאנחנו מדברים איתם על 22.7 מיליון. זה כסף שלא יגיע לרשות אף פעם אם לא תהיה החלטה על שינוי השלבויות. וזה שכבר היום יש הסכמה על סכום כזה שהוא סכום משמעותי, שאנחנו מדברים על תוספת של 860 יחידות דיוור. על הקדמה של 860 יחידות דיוור, 22.7 מיליון. אני חושבת שזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה חצי קאנטרי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו, ההסכם הזה אנחנו יכולים לאשר אותו בוועדת ערר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שני בתי ספר, תקשיב, לא קולטים את המספרים האלה, זה נותן לנו חבל על הזמן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הכוונה שלי, מה שאני חושבת שנכון לעשות משפטית זה ללכת ובעצם לשנות את הסכם ההשבחה שהיה לנו איתם, להגדיל בעוד 22.7 בגין שינוי השלבויות ככל שהיא תאושר בוועדת הערר. בהנחה שזה לא יקרה אז תמיד אני אוכל להגיש לו גם שומה גבוהה יותר כשתהיה החלטה של ועדת ערר. ויש פסיקה על זה, יש מושג שנקרא החלטה אחרת, שאפשר לתת השבחה על החלטה אחרת. אבל פה יש כבר הסכמה, אני לא מאמינה שהם יחזרו בהם, אני חושבת שזה סיכוי לקבל משהו שלא קיים. כאילו אין לך אפשרות לקבל אותו, תעשה את הכביש, לא תקבל אותו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז את אומרת ככה, אנחנו לא צריכים אותם כדי לבנות את הכביש בעצם?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: את בעצם מערבבת בין כביש, בבקשה פה את מערבבת בין כביש לבין בקשה לאשר עוד 800 ומשהו יחידות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מערבבת, אני אומר שאני,



מס' דף: 17

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, את מערבבת, כי זה לא תלוי אחד בשני.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו מקדימים שלביות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז אתם,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כדי להרוויח מזה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אבל למה לקשר בין כביש לבין האישור?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התב"ע קבעה, לא אני. שניה, התב"ע קבעה, התכנית היום קיימת במגבלה, לא ניתן לבנות יותר מ-1360 יחידות דיור עד שלא יבוצע הכביש. יבוצע הכביש בטלה המגבלה. אם יבוצע הכביש לפי הוראות התב"ע הנוכחית שבתוקף, בלי שינוי השלבויות, לא תקבל 22.7 כי לא שיינת שלביות. ביצעת כביש, התקיים התנאי בתב"ע, אפשר להתקדם בבניה. היום אתה משנה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לפי הניסיון שלנו כמה זמן נתחיל לעבוד על הכביש?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תכנית העבודה שלו מוכנה. גם מכרז וגם תכנית עבודה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הכביש שאנחנו מדברים עליו עכשיו?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מתי יהיה הכביש מוכן?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר לצאת במידי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עכשיו אתה יכול לצאת.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : עזוב יכול, זה שאני יכול אני יודע. מתי יהיה הכביש?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חודשיים שלושה אתה מתחיל לעבוד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ומתי יהיה הכביש?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שנה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שנה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שנה מהיום?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה שאמרתי בהתחלה אתה מרוויח את הבניה של הקיימת שלו, עד שיתחיל בשלב שהגדרנו לו, זה ייקח בדיוק שכבר סיימת אולי את הכביש וגם את התב"ע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא מקבל היתרים, מתחיל לבנות 300 יחידות דיור, ייקח לו לפחות שנה וחצי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שלוש שנים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אתה גם הרווחת את ה-22 מיליון שקל, הרווחת במירכאות, זה האינטרס שלך בכל מקרה לעשות כביש.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אתה לא הרווחת, כי יש לך מימון של 15 מיליון והכביש עולה



מס' דף: 18

45 מיליון. האם יש לך את הכסף?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, תקבל מההיטלים, אין לך בעיה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש לך 45 מיליון שקל?

מנכ"ל העירייה מר תמיר היוזמי: לא צריך 45, כי שלישי הוא בתוך מז"י.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נדב, אני רוצה להסביר לך משהו.

מנכ"ל העירייה מר תמיר היוזמי: יש לנו גם היטלי על, בסדר? ללא קשר להיטלי השבחה, היטלי על זה סלילה על, לטובת כביש. אז גם זה הוא צריך לשלם לך בגין כל יחידת דיור.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אי אפשר היה לעשות גשר מעל מז"י ולהעביר את הכביש?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי ייתן לך? עכשיו עושים שם רמזור במז"י.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הרי כביש הולך להיות שם כל הזמן. נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי ייתן לך? בהיסטוריה אין דבר כזה. יבואו לך עם מ"ג. תאר לך שאתה לא יכול לצלם מעבר לגדר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מחלפון בתימורים רצו להוסיף לך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לנו פה רווח, צריך לחשוב מה טוב לתושבים שלנו מחר, עם הצפיפות ועם היכולות לקנות בית, זה היתרון שלנו בסוף.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: והשחרור של הכביש. זה חשוב. לך יש אינטרס לעשות אותו.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה את הנוסח בשינוי שלביות שכתבנו אותו. אני לא אכנס לסעיפים עצמם. יש לכל אחד בדף שלו בדיוק את שינוי השלביות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל אמרת משהו עם שטחי המסחר, אתה מכניס את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את זה כן תוסיפי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז תנסח לי את זה בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שכתוב פה ותהיה מגבלה של בניה של עד 50% משטחי המסחר, עד להשלמת הכביש העוקף 3703 במלואו. זאת אומרת עם החיבור לכביש 3.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? אנחנו בינתיים 3 בעד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה ה-catch בנושא הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין שום catch. למה צריך להיות catch?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: האם החיבור לכביש 3 יתעכב לנו עכשיו 10 שנים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא.



מס' דף: 19

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יכול להיות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אני אגיד לך למה לא.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה אתה אומר לא?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אגיד לך למה לא.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הרי זה לא תלוי בך, אתה אמרת, הנה, ישב פה הבחור ואומר אני אפילו הגעתי ללשכת השר ואין מענה מאצלם בשנים הקרובות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה שתהיה לי תב"ע, בסוף אני אגיע לוועדה המחוזית, תחליט אם התב"ע כן או לא.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז אתה צריך לפנות אותם.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אני לא חייב. אני אחייב אותם בתב"ע בגלל השלבויות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אתה יודע כמה שנים זה ייקח אם תלך איתם ראש בראש.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, תקשיב, אתה הולך לשני מצבים,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : שלושה מצבים. אתה יודע איזה מצב אתה מפספס?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איזה?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : של ההידברות. הבנת?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הידברות יש לי כוח לדבר איתם.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אתה אומר שני מצבים. שלושה מצבים, ההידברות זה המצב הכי טוב, אתה מפספס אותו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה? אבל עד עכשיו היתה הידברות, ראינו שזה לא,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא הולך בהידברות אז אני הולך בכוח אחרת. מה רצית?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : דווקא אחרי ששלושת רבעי כביש יהיה קיים,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כולם יבואו על זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : האינטרס של באר טוביה, הם יבינו את זה שעדיף להם שכל ההסעות שלהם, הבטיחות של הילדים, הבטיחות של כל המושבים שנמצאים לכיוון אמונים, הם ירצו את הכביש הזה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה יודע מה, אני רוצה להסביר לך משהו. אנחנו היינו במשרד הביטחון כדי שיפנו את המבנים האלה. עכשיו אנחנו הוצאנו למשרד הביטחון דרישת תשלום להיטלי פיתוח 18 מיליון שקל. משרד הביטחון אמר לנו אתם רוצים להזיז את המבנים? תן לי להסביר לך, שהוא יבין כמה אנחנו נלחמים על העיר. משרד הביטחון אמר לנו, אתם רוצים שאני אזיז את המבנים? תוותרו על הדרישה של ה-18 מיליון שקל. ועל זה התפוצצה הישיבה. לא מוכן להזיז את המבנים, לא נוותר על ה-18 מיליון שקל. ביום שאנחנו נבצע חלק מהכביש, המלחמה שלנו תהיה עוד



מס' דף: 20

- יותר צודקת לדרוש מהם, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ויותר קלה גם. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ויותר קלה. לא נהיה בכיס שלהם. (מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מראה להם שאני לא תלויה בהם ושלא יסחטו אותנו. לא צריכים את הטובות שלהם. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון, המצב שלך הוא יותר טוב מכולם. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : משרד הביטחון זה אישיות שאי אפשר לנצח אותה. ברגע שזה דברים ביטחוניים, הכל מתגמד. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא ביטחוני. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה לא ביטחוני בכלל. חבר הוועדה מר שמעון חזן : יש להם זמן, יש להם רוגע. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה כסף. הם אמרו לו תוותר על הדרישה. בעזות מצח. מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : א' אני מכיר את מז"י על בוריו. ב', לפני חודש הייתי שם בסיוור בתוך מז"י. אין שם כלום. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : של הבינוי, הישנים. מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : האנגר ריק. אין שם כלום. הוא אומר לא, אתה תשלם לי את כל ההעתקה. אני אומר לו אחי, איזה העתקה יש לך פה? אין לך פה כלום, מה אתה מחרטט אותי? אין לך כלום. אז מה נשאר לך, להזיז קצת כדי שבמדינת ישראל קריית מלאכי תוכל לצאת לכביש 3 ויהיה יותר בטוח?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מה הוא אמר לך בטלפון? הוא אמר לך תוותר על הדרישה. מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : כן. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נגיד אנחנו מקבלים מגינדי 22 מיליון, לא כדאי לנו לוותר על הדרישה של ה-18 ולסיים את הכביש עד הסוף? יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה אתה אומר? יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אחרי שנקבל את זה, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כסף שלי, אני אוותר עליו? למה שאני אוותר עליו? חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה לעשות? מתפשרים. מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי : בכל הערים יש משא ומתן עם משרד הביטחון, מה שקורה, אנחנו



מס' דף: 21

באנו ואמרנו להם תקשיבו, אנחנו מוכנים להתפשר. לא, לא מגיע לכם כלום. אין בעיה, אנחנו הולכים לבית משפט, בבית משפט תהיה פשרה, נתפשר, לא נקבל את כל ה-18 ואז אני יכול להגיד להם חבר'ה עכשיו, אני ממשיך את הכביש.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה יודע כמה שנים ייקח המשפט הזה?

מנכ"ל העירייה מר תמיר היזמי: פשרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה משנה? יכול להיות שבזמן הזה, כמה שנים הם ילכו מפה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הם השקיעו פה עכשיו עשרות מיליונים, הם לא הולכים לשום מקום, אל תטעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הולכים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה ראית את הבסיס? הם השקיעו עשרות מיליונים, הם לא הולכים לשום מקום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הולכים לעבור לרמלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל לא בבינוי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא משנה, אוקי, אפשר לפנות חלק, אבל הם לא הולכים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש להם שני מחסנים לפנות בסך הכל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אני אומר, יכול להיות חלק כן, אבל זה שהוא אמר הולכים, הם לא הולכים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם הולכים, לא יודע מתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הם השקיעו עשרות מיליונים, הם לא הולכים לשום מקום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לדעתי הם הולכים לרמלה, אבל לא משנה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הם לא הולכים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תקשיב, משרד הביטחון הוא תחת המדינה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תתחיל לסלול את הכביש, הכל יהיה יותר קל.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה דירות שאמורות להיבנות במקום הבסיס הזה, שזה היעד של המדינה לעשות. נראה לך שהם יגידו או להשאיר מחסנים ריקים או לבנות דירות? מה קרה לך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד. תודה רבה לכולם.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת המהנדס.**

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: שיהיה בהצלחה.



מס' דף: 22

(אדרי' אופיר בקר עזב את הישיבה)

1. שינוי שלביות בתכנית שמספרה 2/156/03/18 (שכונת כרמי הנדיב) - בתכנית החלה על השכונה קיימת מגבלה, בה ניתן לתת היתרים עד 1360 יח"ד מתוך 3217 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית, רק לאחר סלילתה של דרך מס' 4 – (בתחום התכנית) וכן ביצוע המשך דרך 4 כביש 3703, הכביש העוקף ממערב לשכונה, בתחום תכנית 164/02/18 (שכונת המחנה הצבאי) – ניתן להמשיך ליתן היתרי בניה מעל 1360 יח"ד. בעקבות עיכובים רבים בפינוי המחנה הצבאי "מזי", נבדקה אפשרות לסלילת הכביש בחלק הפנוי בתחום התכנית וחיבורו לכיכר באר טוביה המאפשר כניסה ויציאה מהשכונה לאשדוד שלא דרך רח' הורביץ, וכן מאפשר לשכונה חיבור נוסף לעיר (ללא צורך בשימוש ברח' הורביץ). כמו כן בוצע בה"ת המתייחס לשיפורים המחברים את השכונה לעיר. נמצא כי סלילת כביש זה תאפשר לתושבים היוצאים מערבה לכיוון אשדוד לצאת מהשכונה דרך חלקו הצפוני של כביש זה ובכך להקטין את העומס על רחוב הורוביץ.
- לפיכך מוגשת בזאת בקשה לאשר את המשך מתן היתרי הבניה לעוד 860 יח"ד מתוך ה-1857 יח"ד הנותרות (לאחר הפחתת ה-1360 יח"ד הזמינות להוצאת היתרים) ולהגביל את מתן תעודת הגמר ליח"ד נוספות אלו בסלילת הכביש המאפשר יציאה מערבה.
- שינוי זה, יבוא לידי ביטוי בהוראות התכנית 2/156/03/18 החלה במקום, לפיכך סעיף 7 להוראות התכנית, יתוקן באופן הבא, ובהתאמה יתוקן סעיף 6. יג להוראות התכנית.
1. בסעיף 7.1.1 במקום המספר 1360 יח"ד, ירשם המספר 2220 יח"ד.
2. בסעיף 7.1 בעמודת " תיאור השלב : דרכים ותשתיות" ס"ק 2 יתוקן באופן הבא :
  - 2.1 הסעיף ימחק ובמקומו יבוא :

"תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 2220 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס' 4 (למען הסר ספק המדובר על ביצוע דרך מס' 4 בתחום התכנית וכן ביצוע המשך דרך 4 - כביש 3703-הכביש העוקף בתחום תכנית המחנה הצבאי שמספרה 164/02/18 עד לחיבורה לכביש 3) ,
  - 2.2 יתווסף ס"ק 3 : "תנאי למתן תעודת גמר מעל 1360 יח"ד ועד 2220 יח"ד, הינו ביצוע דרך מס' 4 (כביש 3703) בתחום התכנית בתחום השיפוט של העיר קרית מלאכי באופן שיהיה לפחות נתיב נסיעה לכל כיוון.
3. סעיף 6.1 יג לתכנית יתוקן בהתאמה כך שירשם : תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 2220 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס' 4 (למען הסר ספק המדובר על ביצוע דרך מס' 4 בתחום התכנית וכן ביצוע המשך דרך 4 - כביש 3703-הכביש העוקף בתחום תכנית המחנה הצבאי שמספרה 164/02/18 עד לחיבורה לכביש 3).
4. יתווסף ס"ק 4, תנאי להוצאת היתרי בניה לשטחי תעסוקה ומסחר, מעל 50% המותר על פי התכנית (במצטבר) יהיה ביצוע דרך מס' 4 בתחום התכנית וכן ביצוע המשך דרך 4- כביש 3703- הכביש העוקף במלואו בתחום תכנית המחנה הצבאי שמספרה 164/02/18 עד לחיבורה לכביש 3.



מס' דף: 23

החלטה: ההמלצה על שינוי השלביות בתכנית 2/156/03/18, כרשום לעיל, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 24

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/22

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100033	סולי תעשיות בע"מ	301	90	92	22

#### מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת הבעלים

מגרשים 7 ו- 8 קיימים לפי תשריט איחוד וחלוקה  
למגרשים חדשים 9 ו- 10 בהתאם לתכנית 2/105/03/8



מס' דף: 25

**תשריט איחוד וחלוקה: א/ח 100033**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/2022

**שם:** סולי תעשיות בע"מ

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,300.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

רחוב חלוצי התעשייה 23, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 301 חלקות: 90-92

**מגרשים לתכנית:** 7 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

8 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

**מטרת הדין**

אישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת הבעלים

מגרשים 7 ו- 8 קיימים לפי תשריט איחוד וחלוקה

למגרשים חדשים 9 ו- 10 בהתאם לתכנית 2/105/03/8

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת בעלים

**מהלך הדין**

(קובץ STE-083 – 00:47:50 – הסוף)

(קובץ STE-084 – התחלה – 00:00:45)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מפעל הבטון. יש פה בעלים אחד שהיום המגרש הוא פה והגבול שלהם מוגדר ככה. הם רוצים להעביר את הגבול לכאן, הם כבר עשו אבל זה לא היה סגור ברמ"י וכו' אז יש פה שינוי להעביר את הקו. יש מגרש אחד כאן ומגרש אחד כאן, משנים את הקו האדום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש את המגרש שהיתה שם השתלטות, איפה הוא?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה לא קשור. את הקו הזה הוא משנה לקו כזה. זה כל המהלך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בעצם הוא מחלק את השטחים שלו?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, זה שטח לא שלו, רק הקו היה רשום ככה והוא מחזיר לו את השטח הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה עניין טכני.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לחברת סולי גם יש הסכם מול המנהל עד הקו הזה. אז הם אומרים אנחנו לא רוצים את השטח הזה, רוצים לחזור לפי ההסכם עם המנהל.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את התכנית.**

**החלטות**



מס' דף: 26

לאשר את תשריט איחוד וחלוקת מגרשים.

התשריט מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 27

תאריך: 19/05/2022

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/22

### רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
24	מבצע ליטני 5, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	209	52	325	16/09/20	20200293	1
<b>עורך הבקשה: איל איצקין</b>								
29	מבצע ליטני 3, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	210	135	326	16/09/20	20200294	2

**עורך הבקשה: איל איצקין**



מס' דף: 28

מספר בקשה: 20200293	תיק בניין: 213000	<b>סעיף 1:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202204	בתאריך: 27/04/2022	

**מבקש:**

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ  
החילוץ 5 רמת גן

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ איל איצקין  
היצירה 108 מבשרת ציון

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ דורון טואג  
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

**מודד:**

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

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 2539140809

כתובת הבניין: מבצע ליטני 5, קריית מלאכי  
גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 209 יעוד: אזור מגורים א'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1073.56	332.34	10

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.  
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
  2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
  3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.
  4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
  5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
  6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
  7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
  8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה



מס' דף: 29

המותרת לפי תב"ע.

12. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 656.14 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 36.14 מ"ר.  
13.\*\* הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי דרומי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלה.

### תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1952 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.

היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.

תכנית מירבית: 860 מ"ר, כולל חניה מקורה.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.

קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

### תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.  
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

### חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

### תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

### הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:



מס' דף: 30

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתר בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח( כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**קווי בניין מבוקשים:**

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.14 מ"ר**

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:
- החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
- הבקשה מאושרת בתנאים: להלן התנאים:
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר.

**מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 : (קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גוונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.



מס' דף: 31

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זו הקלה להגדלת תכסית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד? פה אחד.

### החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

- יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ $1.101.40 \times X$  מ"ר.
- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
- תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
- 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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

- יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ $1.10 \times 1.40$  מ"ר.
- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
- תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
- 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.

### מהלך דיון

(קובץ STE-084 – 00:00:45 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שתי תיקים של מגידו בנאות הכפר, בשניהם מבקשים הקלה של 10% בקו בניין, בכדי להרחיק את הבניינים. בחוק התכנון והבניה צריך שיהיה מרחק מינימום 6 מטר בין בניין לבניין. הם שינו והזיזו את הבניינים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צריך להיות מרחק של 6 מטר מינימום בין בית לבית. הם ביקשו הקלה בקו בניין צידי של 20 ס"מ, היה להם 5.80 או 5.76. אז הם ביקשו את ההקלה הזאת לקו בניין צידי, זה מה שהם מבקשים, עכשיו אנחנו מאשרים את הדבר הזה וזה פותר את הבעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מעולה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מקומות שהיה 3.80 ואז מה שהם יוצרים, מחברים את הבניינים האלה שיהיו ביחד על ידי מחסנים, אבל זה בפעם הבאה.



מס' דף: 32

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז איך פתרת את הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה הזזנו את זה 20 ס"מ או 25 ס"מ כדי שיהיה 6 מטר. יש מגרשים ששם היה קרוב ל-4 מטר בין בניין לבניין, שאתה לא יכול להזיז 2 מטר בהקלה. ולכן שם הם בנו מחסנים בקומת הקרקע לטובת יחידות הדיור האלה, שיהיה חיבור מהותי, כדי שהבניינים האלה יהיו בניין אחד. תראו את זה בשלב הבא שנעשה את זה, זה עכשיו נכנס לפרסום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 2 הפרויקטים, בסדר?

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.**

#### **ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
3. תנאי למתן תעודת גמר הצמדה של מחסן לכל יח"ד.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

החלטה: ההקלות מאושרות פה אחד, הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 33

מספר בקשה: 20200294	תיק בניין: 213100
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202204	בתאריך: 27/04/2022

**מבקש:**

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ  
החילוץ 5 רמת גן

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ איל איצקין  
היצירה 108 מבשרת ציון

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ דורון טואג  
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

**מודד:**

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

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 2560997931

**שכונה: נאות הכפר**

**כתובת הבניין: מבצע ליטני 3, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 210 יעוד: דרך מוצעת;  
גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 210 יעוד: אזור מגורים ב'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1073.72	332.68	10

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.  
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
  2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
  3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
  4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
  5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
  6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
  7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
  8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.



מס' דף: 34

11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
12. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 656.15 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 36.15 מ"ר.
- 13.\*\* הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי צפוני שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלה.

### תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1952 מ"ר
- יעוד: אזור מגורים ב'
- מס' תב"ע: 160/02/18
- מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
- מתחת לקרקע: קומה 1.
- היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות לחניה מעל לקרקע: 240 מ"ר.
- סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
- מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
- תכסית מירבית: 860 מ"ר.
- מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
- קו בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

### תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

### חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

### תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.



מס' דף: 35

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח( כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

#### קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.15 מ"ר.**

#### החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:  
החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.  
הבקשה מאושרת בתנאים: להלן התנאים:

1. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.



מס' דף: 36

מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :  
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גגונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

### החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

- יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ $1.101.40$  מ"ר.
- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
- תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
- 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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

- יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ $1.40 \times 1.10$  מ"ר.
- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
- תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
- 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.

### מהלך דיון

(קובץ STE-084 – 00:00:45 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שתי תיקים של מגידו בנאות הכפר, בשניהם מבקשים הקלה של 10% בקו בניין, בכדי להרחיק את הבניינים. בחוק התכנון והבניה צריך שיהיה מרחק מינימום 6 מטר בין בניין לבניין. הם שינו והזיזו את הבניינים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צריך להיות מרחק של 6 מטר מינימום בין בית לבית. הם ביקשו



מס' דף: 37

הקלה בקו בניין צידי של 20 ס"מ, היה להם 5.80 או 5.76. אז הם ביקשו את ההקלה הזאת לקו בניין צידי, זה מה שהם מבקשים, עכשיו אנחנו מאשרים את הדבר הזה וזה פותר את הבעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מעולה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מקומות שהיה 3.80 ואז מה שהם יוצרים, מחברים את הבניינים האלה שיהיו ביחד על ידי מחסנים, אבל זה בפעם הבאה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז איך פתרת את הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה הזזנו את זה 20 ס"מ או 25 ס"מ כדי שיהיה 6 מטר. יש מגרשים ששם היה קרוב ל-4 מטר בין בניין לבניין, שאתה לא יכול להזיז 2 מטר בהקלה. ולכן שם הם בנו מחסנים בקומת הקרקע לטובת יחידות הדיור האלה, שיהיה חיבור מהותי, כדי שהבניינים האלה יהיו בניין אחד. תראו את זה בשלב הבא שנעשה את זה, זה עכשיו נכנס לפרסום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 2 הפרויקטים, בסדר?

#### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הישיבה הסתיימה, תודה רבה לכולם.

- הישיבה ננעלה -

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
3. תנאי למתן תעודת גמר הצמדה של מחסן לכל יח"ד.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

החלטה: ההקלות מאושרות פה אחד, הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

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

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

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:40.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר