



מס' דף: 1

תאריך: 30/04/2023
ט' אייר תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202303 ביום חמישי תאריך 30/03/23 ח' ניסן, תשפ"ג בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר יוסי סולימני

נציגים:

גב' מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד משה מליק

גב' שירה מעודה

אורחים:

אדר' שירה גפן

אדר' מיכל אמיתי

אדר' אריאל שרעבי

אדר' גידו סגל

ישראל אלשייב

רחמים יונתן

נעדרו

חברים:

מר שי סיום

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אריאל אבן דנן

סגל:

עו"ד שחר בן עמי

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר

סגן יועמ"ש

מנהלת הוועדה

נציגת מינהל התכנון

נציגת מינהל התכנון

נציג ועדה מחוזית

מתכנן תכנית המדיניות

מגיש בקשה 20211058

מגיש בקשה 20211058

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 30/04/2023
ט' אייר תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202303 ביום חמישי תאריך 30/03/23 ח' ניסן, תשפ"ג בשעה 09:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:50 בח.ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי (נכחו בזום גבי שירה מעודה מנהלת הוועדה+גבי מירי תמיר נציגת איגוד ערים לאיכה"ס).
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

קובץ 230330-001 (התחלה – 00:00:23)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202302 מיום 08.02.2023 י"ז שבט תשפ"ג.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

נושאים על סדר היום:

קובץ 230330-001 (00:02:16 – הסוף)
קובץ 230330-002

1. תכנית מדיניות (תחליף לתכנית המתאר שהוקפאה) - מינהל התכנון ואדריכל גידו סגל הציגו את המסמכים השונים של מסמך המדיניות של קריית מלאכי.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: על סדר יום ישיבת וועדת משנה מספר 202303 במיום חמישי תאריך 30/3/2023 ח' ניסן תשפ"ג.
(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: מה שאנחנו הולכים לדון בו היום זה מסמך מדיניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, זה חשוב לי שראש העיר ישמע.

(מר אליהו זוהר שב לישיבה)

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: גידו יתאר באופן מפורט את מה שבאמת מוצע פה מבחינה תכנונית. אבל מה שהיה חשוב לי להדגיש בתור רקע, אנחנו רגילים לדון בתוכנית. תוכנית סטטוטורית יש לה את השלבים הסטטוטוריים של הפקדה, התנגדויות, כל התהליך של האישור. פה אנחנו מדברים במסמך מדיניות. היתרון של מסמך כזה של מדיניות שמצד אחד הוא לא צריך לעבור את כל התהליכים הסטטוטוריים האלה, מצד שני הוא כן מתווה בעצם את כל הרעיונות העקרוניים של התכנון של העיר. זאת אומרת הוא נותן את כל מה שנותנת תוכנית כוללת בצורה הרבה יותר מפורטת מתוכנית כוללת.

כי כמו שאתם תראו יש בו גם את המטרות הכלליות של כל אחד, של המגורים, של התעסוקה, של מבני הציבור, של התשתיות של העיר. שלאורם צריך לשקול אחר כך את התוכניות. גם את העקרונות של הקידום של כל אחת מהתוכניות בכל אחד מהנושאים האלה. אבל גם הנחיות מפורטות לתוכניות, זאת אומרת ברגע שאתם מגישים את המסמכים הזה, מגיעים אליו להסכמה ביחד עם הוועדה המחוזית, שזה היתרון הגדול שלה. יש לכם מסמך שכבר מוסכם כל הבסיס לקידום של תוכניות מפורטות ויהיה לכם הרבה יותר קל לקדם אותן בכל אחד מהנושאים.

להבדיל מתוכנית שיש בה את הייעודים, את הזכויות וזהו. פה המסמך הזה גם יכול לגבש בשבילכם כלי להגדיר סדרי עדיפויות. זאת אומרת איזה מבני ציבור לקדם קודם, כמה מבני ציבור. איזה אזורים אתם חושבים נכון לעשות עליהם התחדשות עירונית ובאיזה סדר. זאת אומרת כל הדברים האלה אפשר לפרט אותם במסמך מדיניות כזה, מה שאי אפשר לעשות בתוכנית סטטוטורית. זאת אומרת היתרון של תוכנית סטטוטורית, כמובן שברגע שיש



מס' דף: 3

תוכנית זה מה שקובע. מהצד השני, מסמך המדיניות נותן לכם את הגמישות להתאים את עצמכם אחר כך לאורך השנים, לפי איך שמתקדמת העיר. וגם להגדיר כל מיני דברים שהם לא בדיוק חוק התכנון והבניה, כל מיני דברים משלימים שאחר כך בשבילכם יהיו כלי עבודה. זהו. אה, רק להגיד שהשלב הבא באמת הוא אמנם לא הפקדה, אבל כן יהיה דיון בוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית תאמץ את המסמך. ואז בהתאם למסמך הזה היא תשקול את כל התוכניות שאתם תעבירו אחר כך, אתם כאילו יוצרים בסיס משותף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, זה כמו תוכנית מתאר.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: נכון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: באיזה רמה המסמך הזה מחייב? מה זה אומר גמישות?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: ברמה שאתם תרצו שהוא יחייב בעצם. מה שחשוב בדיון הזה, גידו יציג את כל מה שהמסמך הזה כולל. מה שחשוב זה שאם יש דברים שחשוב לכם שייכנסו לתוך המסמך, אזורים נוספים להתחדשות עירונית, סדר עדיפויות כזה או אחר שאתם רוצים שייכנס, תכתבו את זה בהמלצות שלכם אחר כך לדיון בוועדה המחוזית. זה יידון ואפשר יהיה להתאים את המסמך בהתאם.

(מר תמיר היזמי הצטרף לשיבה)

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: אנחנו צריכים לעצור את הוועדה לעשר דקות. אנחנו צריכים את ראש העיר ואת יוסי ואז נצטרף לפה חזרה. וגם משה.

(הפסקה)

אדר' מר גידו סגל: כפי שמיכל אמרה אנחנו מדברים על מסמך שצריך להיות מוסכם על העירייה ועל הוועדה המחוזית ויאפשר אחר כך לקדם תוכניות בצורה מהירה. המסמך עצמו מסתכל על העיר לטווח של שנים קדימה, לעיר של 53,000 תושבים. והכוונה היא שאפשר יהיה לפתח אותה ולשמור גם על איכות החיים של התושבים. הפרקים שלו, יש מצב קיים, רקע סטטוטורי, עיקרי מדיניות התכנון, הנחיות כלליות ותכנון מפורט, הנחיות ותכנון מפורט לפי מתחמי תכנון והנחיות תכנון מפורט לפי נושאים. אנחנו נעבור בקצרה על הדברים. כמובן מי שרוצה יש 90 עמודים שאפשר לקרוא ולעבור. מהנדס העיר עבר על זה. למען האמת באנו בעיקר לשמוע אם יש משהו שאתם רוצים לשנות.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: או להוסיף.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: להוסיף, להדגיש.

אדר' מר גידו סגל: כן, כן, בהחלט.

(מר שלומי מלכה הצטרף לשיבה)

אדר' מר גידו סגל: לגבי זה, העיר בעצם זאת עיר שמתוכננת כולה, אין מקום לתכנון חדש. ולכן האפשרויות לפיתוח נוסף זה או התחדשות עירונית או פיתוח מחוץ לעיר. אז עכשיו כמה מילים על המצב הסטטוטורי. אני עושה את הדברים באמת בקצרה. תמ"א 42, תוכנית ארצית לנושא של תנועה, תחבורה, כבישים. ומה שאנחנו רואים פה, אני מציין, זה כביש 39 שכל הזמן דנים בו ואיפה הוא יעבור וכו'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא כבר בתהליך הכביש הזה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: חלק ממנו, כן.

אדר' מר גידו סגל: כן, אבל עד כמה שאני יודע לגבי הקטע הזה הספציפי פה, עוד לא סוכם בדיוק איזה מרחק מהעיר יעבור, וכפי שתראו בהמשך, יכול להיות שתהיה הקפאה מסוימת על התכנון. אבל בסדר. ועוד דבר מאד חשוב זה שיש תוכנית לנושא של מערכת תחבורה עתירת נוסעים, שמדברת על זה שקריית מלאכי תהיה קשורה,



מס' דף: 4:

שבעצם דרך שדר' בן גוריון אמורה להיות רכבת. זה לגבי הנושא של התחבורה. אנחנו עוברים למה שהתוכנית אומרת ואולי ננסה בתמצית להציג את זה ככה בשקופית אחת. התוכנית לא משנה את העובדה שרוב העיר מיועדת למגורים.

(מר תמיר היזמי הצטרף לשיבה)

אדר' מר גידו סגל: אתם גם יכולים לראות פה, התוכנית מסמנת את שטחי הציבור הגדולים בעיר. לגבי האזור הצפוני, שאתם יכולים לראות פה, אז על פי מה שסוכם איתכם חלק יישאר כאזור של תעשייה וחלק יהפוך להיות אזור של שימושים מעורבים, מגורים, תעסוקה, מסחר. מה שאנחנו חושבים שזה באמת רעיון נפלא שתקרב את האנשים לנחל, שהוא אחד הנכסים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה התוכנית הזאת הוקפאה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הוקפא, בגלל שכל הזמן היה חילופי שלטון אז לא באמת הצליחו לקדם את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע כמה שנים התוכנית הזאת?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני יודע, אז אני שואל, איפה זה עומד עכשיו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו החליפו צוות תכנון, אני לא רוצה להגיד לכם מי נבחר.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: על איזה תוכנית מדובר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אזור תעשייה, על העירוב שימושים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הולכים לקדם את זה מחדש.

אדר' מר גידו סגל: בעיני זה אחד הדברים החשובים שיכולים לקרות בעיר, כי בצורה כזאת, ממרכז העיר דרך רחוב רש"י ודרך האזור הזה, החדש, אפשר לקשור את העיר גם לנחל, לא רק שם. ועוד משהו שהתוכנית שלנו אומרת זה שבעצם לראות את הנחל שאתם רואים את הרצועה הירוקה, כאזור מרכזי, כפרטנר מרכזי של העיר. עכשיו שימו לב שמשמך המדינות חורג מגבולות העיר, אוקי? אנחנו לקחנו את שתי הגדות ולא רק זה, אתם רואים פה, זה אזורים שהיום הם לא שייכים סטטוטורית לעיר אבל אנחנו חשבנו שמאד חשוב לקבוע את העובדה הזאת ולהסתכל על הפארק, על שתי הגדות שלו.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: וגם שיחבר את שני החלקים של העיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה זה לא שלנו? גם שם, הצד המזרחי זה גם שלנו.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: כן, אבל באמצע יש קטע שהוא של באר טוביה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גידו, מותר לך לבוא ולשנות צבעים לשטחים לא שלנו? למשל החלק העליון של המשולש של באר טוביה, הוא גם הולך להיות פיגימה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: גם צפון הנחל ולפעמים גם דרום הנחל לא שלנו. זה הולך ובא כזה. יוסי, אתה יכול לראות פה את הקו הכחול שאפילו דרום הנחל לא שלנו.

אדר' מר גידו סגל: אני אגיד לך למה, כי הגבול נקבע כנראה לפי, אני הסתכלתי בצילומי אוויר משנות ה-50. הגבול נקבע לפי איך היה הנחל בשנות ה-50. אחר כך מתי שהוא הסדירו אותו ואז מה שקרה שאפילו יש חלקים בדרום הנחל, כפי שתמיר אמר, שהם לא שלכם. טוב, זה משהו שכמו כדאי לתקן, אבל זה לא המקום, בוועדת גבולות.



מס' דף: 5:

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אנחנו צריכים בוועדת גבולות את כל באר טוביה לקחת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : ברור, מה אתה צוחק? זה באמת ככה הולך.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לא צוחק, כל המשולש הזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בוודאי שאת כל אזור התעשייה, זה בשלב המייד.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : כל מה שקרוב אלינו. גם יואב, דרך אגב, אנחנו צריכים לקחת להם שם אזור תעסוקה. שהיום הוא כלום.

אדר' מר גידו סגל : נכון, אוקי.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : זה מה שאמרתי קודם, היתרון של מסמך מדיניות זה שהוא לא מוגבל לתחומי שיפוט. ואז כשזה מונח על השולחן של הוועדה המחוזית, גם כשתבוא תוכנית של באר טוביה נגיד,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הם ייקחו את זה בחשבון.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : הם יוכלו להתחשב ולקחת את זה בחשבון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז תראי, אני עכשיו העליתי דבר, אנחנו בתוכנית שלנו, נקרא לזה רובע האלה או חלק ממנה, אז מדובר שם, החלק הצפוני של המשולש הזה של באר טוביה, של אזור התעשייה אמור להיות אולי אפילו קצת יותר דרומה ממה שאתה מראה. אמור להיות גם פיג'מה כזה. שגם יש שם תעסוקה וכאלה, לא רק תעשייה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : נכון.

אדר' מר גידו סגל : אני שואל עכשיו את נציג, אם הוועדה המחוזית, אם מנהל התכנון יסכים אין לנו בעיה לשנות את זה, את החלק העליון. אבל זו החלטה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אבל זה אתם צריכים להחליט בדיון, אנחנו לא יכולים להחליט.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : אני נציג לשכת התכנון, אני לא הוועדה, אבל לשכת התכנון תומכת בהוספה של מגורים גם מדרום לכביש 3, כולל אזור קסטינה, ולראות באמת מה זה של קסטינה, זה יכול להיות צעד בדרך לוועדת גבולות אחר כך, כמובן שאנחנו גם לא וועדת גבולות. אבל במסגרת שלנו אנחנו תומכים, עוד מעט גידו ידבר על השנמוך, so called של כביש 3, כדי שרחוב, לא בדיוק רחוב, אבל שזו תהיה דרך עירונית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כביש פנימי.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : אז אנחנו גם רואים את הצד השני של כביש 3 בהקשר הזה ואנחנו רואים את החיבורים אליו, אנחנו רואים את תוספת המגורים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אנחנו מכירים את זה, זה תוכניות שכבר דיברנו עליהן הרבה.

אדר' מר גידו סגל : כן, כן. עוד משהו,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : מחלף בקסטינה למשל כנגזרת של הדבר הזה, זה משהו שאתם מתעסקים איתו כוועדה?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : מחלף בקסטינה מופיע כבר בכל הרקעים הארציים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : כן, אבל למה לא מתכננים אותו שיהיה סטטוטורי.



מס' דף: 6

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: לא בטוח שאנחנו היינו רוצים אותו דווקא כוועדה, כי אם אנחנו מדברים על זה שהמרכז התחבורתי המשמעותי, יכול להיות שגם מסמך המדיניות מציג את זה, יהיה בקסטינה, אז השאלה אם אנחנו היינו רוצים שאנשים מקריית מלאכי יוכלו להגיע באופן רגלי וישיר.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: למרכז תחבורה הזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה זה סותר?

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: בסוף כדי לחלץ פה את הדבר הזה,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: כי מחלף זה גשרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אם אתה עושה את כביש 39 זה הרבה. מחלף לעשות אותו, זה גם משהו משמעותי.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: נכון. אבל אתה מדבר על 39,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מחלף יש בו רדיוסים, אתה צריך לדרוס מפעלים, אתה צריך לעשות שם דברים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: למה?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: כי הוא תופס הרבה שטח.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: אבל זה כל האזור. אם אנחנו נמשיך, אם כביש 3 יהיה פנימי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז המחלף יהיה בכביש 39.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: הוא לא יהיה ממש פנימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המחלף יהיה בכביש 39, לבנות את כביש 39 עם מחלפים. גם לכביש 3, גם לכביש 40. בעצם הנסיעה על כביש 40 תהיה רציפה, לא תהיה לך פניה שמאלה. מי שירצה לנסוע לאשקלון לא צריך מחלף בשביל להגיע, כי הוא יפנה בכביש 39.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: חוץ מ-39 יש עוד כביש חיבור דרומי בין 43 שהוא ממש עוטף את אזור התעשייה של באר טוביה מדרום.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: במסגרת מסמך המדיניות הוא מסומן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא חותך בתימורים ויוצא.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: נכון. המטרה שלנו היא להסיט את התנועות העוברות לאשקלון מכביש 3 במקטע של קריית מלאכי ולהפוך את הכביש הזה להרבה יותר ידידותי לתושבים עצמם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תשע שנים אנחנו מדברים על הדבר הזה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אבל הנה, עכשיו מסמך המדיניות מדבר על זה. הוא בא ושם את זה בפני כל מוסדות התכנון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אל תשכח שכל שנה בערך היו בחירות. אז ברגע שמתחלף שר תחבורה הדברים משתנים.



מס' דף: 7

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מי אמר לך שלא יהיה עוד פעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אבל ברגע שיהיה לנו מסמך מדיניות שבא ומציג את הרעיון התכנוני של חיבור בין 3 ל-40 והסטת התנועה מכביש 3 לכביש 40, אז זה באיזה שהוא מקום יקדם.

(מר תמיר היזמי יצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסכים איתך, כל דבר מקדם. אין ספק שהתוכנית היא חשובה. כי ברגע שמתחלף שלטון עד שהוא יורד ונעשית ההחלפה אז הוא לא מתפקד. והחדשים אחר כך גם כן, עד שמתחילים לעבוד גם כן לא מתפקדים. זה תוקע את הדברים האלה, אין מה לעשות.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אני רוצה להגיד שאנחנו גם בחודשים האחרונים בתהליך מאד מואץ לקידום מסמך מדיניות, נמשך כבר הרבה שנים. זה התחיל עם תוכנית מתאר ועכשיו התגלגל למסמך מדיניות. אבל אנחנו נחושים לאמץ אותו בהקדם, מספר חודשים מצומצם מאד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בוא נראה רגע, גידו יכול להכניס שם את הפיג'מה הזאת במשולש הצפוני של אזור התעשייה באר טוביה?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אנחנו עכשיו מרכזים המלצות.

(מר תמיר היזמי שב לישיבה)

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: ההמלצות האלה יבואו לדיון בוועדה המחוזית והוועדה המחוזית תכתוב לנו מה לעשות.

אדר' מר גידו סגל: אתם יכולים להציף את זה בדיון שיהיה במחוז, אני מקווה בקרוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מתי הדיון יהיה?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אני מקווה שאנחנו נקבל היום החלטה שההמלצה שלכם לאמץ את מסמך המדיניות ואנחנו משם, ב-23/4 נקיים את הדיון אצלנו. אבל זה תלוי בזה שאתם היום מקבלים את ההחלטה לאמץ את המסמך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא חושב שמבחינה חוקית אנחנו צריכים, זה לא משהו סטטוטורי כזה שצריך להצביע עליו ולהמליץ. זה בסופו של דבר גם אתם לא מצביעים עליו, אתם מקבלים אותו.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: לא, לא, זו החלטה, החלטה.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: זו החלטה של וועדה מחוזית וכדי שזה ייכנס לדיון אתם צריכים לקבל איזה שהיא החלטה אצלכם בוועדה המקומית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו צריכים להצביע על זה עכשיו? כי לפי מה שאני הבנתי אנחנו לא צריכים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: לא עכשיו, אתם צריכים את זה עד סוף אפריל, נכון?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: 23/4 יש לנו דיון שכבר משובץ, זה טנטטיבי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: בסדר, יש לכם דיון לפני כן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה צריך דיון לפני כן?



מס' דף: 8

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אתה רוצה להצביע על זה היום?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה לא?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: למה לא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני יודע על זה כבר שבע שנים, הם שמדברים עכשיו זה סתם, אני לא מקשיב להם, אני יכול לצאת החוצה ואני יכול להסביר לו אם הוא רוצה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: דרך אגב, גם הצגנו במליאה ואישרנו את תוכנית המתאר, אתה זוכר? היתה פה הצגה, גידו היה פה לחברי המליאה, הציג בדיוק את אותם דברים. היה לנו פה פרוטוקול והצגנו את הדבר הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה רוצה אני אספר לך הכל? וגם יש תוכנית נפת אשקלון, 243,000 בתי אב, אשקלון, קריית גת, אשדוד, קריית מלאכי. קריית מלאכי קיבלה 30,000 בתי אב, אזור התעשייה 2400 דונם. אני יודע הכל. מתח גבוה יש שם, עזוב, אני כבר יודע את זה בעל פה, צריך לרוץ עם זה. אחר כך אני יכול להכתיב להם דברים שאני רוצה בדרך, אין לי בעיה בכלל. אדרבא, זה יתרון אצלי עכשיו ביד. כביש 3, היו לנו ויכוחים עליו אם הוא יהיה פנימי או לא פנימי. היתרון בסוף שאנחנו הולכים מתימורים, מהרמזור טיפה קדימה, הולכים ימינה, נפגשים שם. כיכר תהיה בעתיד של הכביש העוקב, סיפור היסטוריה זה. תאשר את זה אם צריך, אם אנחנו מאשרים את זה פה, אני רואה דברים טובים אני מאשר את זה. מה? אין לך מה למשוך את זה, סתם, זה סתם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה עומדת הכניסה לאזור התעשייה תימורים פה? בזמנו היתה לנו איזה שהיא בעיה, במקום המחלפון דיברנו על מחלף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה, ברוך השם, היתה בתב"ע התניה שאי אפשר לבנות מילימטר מעל 240,000 מילימטר. היתה תב"ע שם שאי אפשר היה להזיז את התב"ע אפילו מילימטר. לימים טובים, ואני אומר את זה בכל פורום, להגיד תודה רבה לזאב אלקין שהיה השר לאיכות הסביבה. ישראל כ"ץ שר התחבורה, דוד לפלר יו"ר הוועדה המחוזית. אם לא היו אנשים כאלה אתה לא בונה מילימטר עוד בתימורים. ייאמר לזכותם, תהליך של ארבע, חמש שנים הצוות המקצועי פה, אני ותמיר, כל הצוותים הנלווים שהיו בתוך המערכת. הצלחנו להוביל תהליך שבלי מחלף ובלי מחלפון, שזה רק עולה 100 מיליון. קיבלנו את האפשרות להמשיך לבנות באזור התעשייה. מה שאנחנו חשבנו לעצמנו שניתן איזה מזלג יציאה מתוך אזור התעשייה לכביש 40. זה גם תהליך שאנחנו בונים אותה. אבל זה התהליך שנשאר בגדול.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: וזה מופיע בתוכנית המתאר?

אדר' מר גידו סגל: אפשר טיפה להתקדם.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: בואו נתקדם.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: מסמך מדיניות, יש לנו גם התייחסות לנספח התנועה ונראה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, הכל, ברוך השם.

אדר' מר גידו סגל: טוב תראו, אני אעבור במהירות, כמו שראש העיר אמר, אני באמת לא נוח לי לחזור על הדברים. אבל יש חברים שאולי לא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: התעייפנו מזה.

אדר' מר גידו סגל: לא, בסדר.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: לא, אבל אם יהיו שאלות אפשר להציג.



מס' דף: 9

חבר הוועדה מר שמעון חזן: פעם הציגו לנו את זה במליאה. אני מבחינתי תתקדמו.

אדר' מר גידו סגל: הצגתי, אני בטוח. אבל יש חברים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: הם לא השתנו. יוסי כבר פה,

אדר' מר גידו סגל: Up to you, מה שתגידו, אני אומר אנחנו דיברנו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו צריכים בסוף לקחת את קדמה שם וזהו. זה חשוב לנו, התחנה שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כששימי אמר את זה בשנת 1993, נשבע לך, היתה פה ישיבה, שימי אמר קריית מלאכי תגיע לגב ההר, ככה הוא הגדיר את זה, זה אזור קדמה. אנחנו אמרו צריך לעצור אותו. תראה עכשיו עברו 30 שנה ואתה אומר אותו דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל חזון למועד, אנחנו ניקח אותו בעזרת השם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, זה פתאום חלום שהופך למציאות.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: אבל לא מחברים את הקטע המזרחי, נכון?

אדר' מר גידו סגל: למה הכוונה?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: לא, לא, לא, זה בינתיים לא הולך לשום מקום.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: מה?

(מר אופיר בקר יצא מהישיבה)

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: זה בינתיים נעצר. חושבים מחדש על איך בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תחשבו מהר, זה חשוב לנו. אנחנו נפעיל איפה שצריך את השרים, את כל מה שהיה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: בגדול הם לא רוצים, כולם לא רוצים את הדבר הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו לא שומעים להם. לא ירצו שם, לא יקבלו פה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: יכול להיות שיש פתרונות יותר טובים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה. אני אמרתי להם בכל פורום.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: עברנו הרי כבר את הדיונים האלה. אתם כל הזמן רק בולמים אותנו עם התוכנית הזאת, מתנגדים,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: זה לא אנחנו.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: דלית זילבר בלמה את הדבר הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברוך השם שפטרנו מעונשו של זה, היא הלכה הביתה, תודה לאל. עכשיו תומר ילך הביתה, תודה לאל, גם בסדר. זהו, קריית מלאכי חזקה היום ולא ניתן לאף אחד לפגוע בעיר. לא יהיה, בקריית מלאכי שום דירה לא תיבנה בהסכם גג. שום דבר לא יהיה בעיר הזאת, אני אומר לכם בכנות. אם לא יהיה לקריית מלאכי את המזרח שזה העתיד של העיר הזו, לא יבנו פה אפילו דירה אחת כל זמן שאני פה. שאני לא פה, שיעשו



מס' דף: 10

מה שהם רוצים. זה אני הודעתי בכל פורום. קריית מלאכי קודמת לכל הרשויות פה היום. במיוחד לבאר טוביה מה שעשו לקריית מלאכי במשך שנים. לא מאשים אף אחד, אני אומר, אנחנו פה היום, הנה תעבירו את זה, אני אומר את זה פה שישמע את זה גם תומר. שהוא תמיד נגד קריית מלאכי. אבל השם אוהב את קריית מלאכי אז שחרר אותו הביתה בדצמבר. זהו, רצה להיות בתפקיד גדול, השם עזר שהוא לא שם. תגידו לו את זה ממני, אני אוהב אותו. הוא יבנה 11 קומות בקריית מלאכי קריית הסביונים כשיצמחו לי שיערות על כף הידיים שלי, ככה תגידו לו. ומפה אנחנו ממשיכים הלאה. יאללה. שישמע את כל ההקלטה ממני, תגידו לו את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תירגע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אל תגיד לי תפסיק, כי אלה פוגעים, כולם בקריית מלאכי פגעו. העיר הזו היתה, הלכה לאבדון העיר בגלל אנשים כאלה. אני גדלתי פה בעיר הזו, אני הייתי ילד שגדלתי פה. אף אחד לא אכפת לו מהעיר במשך שנים ואני לא אתן לאף אחד לעשות מה שהוא רוצה לעיר הזאת. תאמין לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא אמרתי להפסיק, אמרתי להירגע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני לא יכול להירגע, אני שומע את הדברים האלה זה זועק לשמים. תראה איך ערים אחרות התפתחו, למה? למה? למה קריית מלאכי לא, למה? זה מה שמשגע אותי. אתה בא, נעצר. אתה זוכר מה עשינו עם תימורים שם, את הצעקות שצעקנו במחוז. ועוד דוד יפרח, הכי מדהים שבעולם עוד הרגיע אותנו. אבל אנשים שוכחים שקריית מלאכי צריכה להתקדם, זה ההבדל.

(מר אופיר בקר שב לישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם מגדלים שם כותנה, יותר טוב מחיי אדם, אתה מבין? כי הם רוצים להרוויח כסף, לא אכפת להם מבני אדם. 100 תושבים גרים שם, אחי נפטר, גר שם, אז מה הבעיה? 100 תושבים יש להם שמקבלים כל שנה 200-300,000 שקל, אתה יודע את זה? אז אני אומר לך בוודאות. תשאל מה מקבלים הוותיקים שם, הקשישים שהשם ישלח להם רפואה שלמה, יחיו עד גיל 200 מצידו, זה לא מעניין אותי. אבל הם מגדלים כותנה במקום שיהיה להם בית לילדים שלנו. יש להם חלקות צהובות א', ב', עוד מעט ג', ד', ה' יתנו להם. ככה יתנו המדינה. אתה רוצה לתת לבן שלך בית? הוא יכול לקנות רק מחסן הבן שלו, שיהיה לו בית עם אשתו והילדים. עזוב אותך. אני אוכיח אותך בכל מקום, אני לא אוותר לאף אחד. קריית מלאכי תהיה הכי חזקה בדרום. אני שמת לי יעד והיעד הזה יעבוד. לא יעבוד, לא יהיו הסכמי גג פה, לא יהיה פינוי בנינוי, לא תמ"א 38, שום דבר לא יהיה בעיר הזאת. כל עוד שלא תקבל מה שמגיע לה העיר הזאת, הנה אני אומר לך, סליחה על הביטוי, חורבן אני אעשה לוועדה המחוזית, חורבן אני אעשה לה. בבקשה תמשיכו עכשיו. ותודיעו את זה לתומר שישמע. כל השיחה תומר צריך לשמוע, רק תומר צריך לשמוע אותה. עכשיו תמשיך בבקשה.

אדר' מר גידו סגל: טוב. אוקי, לגבי אזורי המגורים, כפי שאמרנו. התוכנית מתייחסת לנושא של גדילת העיר ל-53,000 תושבים. והיא קובעת כללים לתוספת מגורים איכותיים, בדגש על תהליכי התחדשות עירונית. תחילה בשכונות שבהן האוכלוסיות נחלשות. התוכנית מדברת על התחדשות עירונית בקיבוץ גלויות, בהרצל,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: חב"ד.

אדר' מר גידו סגל: חב"ד סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חב"ד זה הראשון. בגלל שיש בניין שם הרוס, קיבלו את הקרדיט של חב"ד כדי לעזור לתושבים האלה שסובלים יותר מעשור. אז העירייה גם נתנה מעצמה את ה-10 דונם כדי לאפשר להם, שיהיה להם בית לאנשים. לא יהיה להם מקומות אחרים, לא יהיה באף מקום אם קריית מלאכי לא תתקדם למזרח. ואני אמרתי להם את זה השבוע שהייתי במשרד השיכון גם. אמרתי להם את זה. יורי שמע את זה, גדי מלכה שמע את זה, כולם שמעו את זה שם. חב"ד נתתי להם הכל, אבל השאר לא.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: למה לא שמים את מה שרמ"י מקדם מולכם?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אורות?



מס' דף: 11

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אורות.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : זה אחד הדברים שאנחנו נבקש להוסיף למסמך מדיניות.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אוקי.

אדרי' מר גידו סגל : אוקי. אנחנו גם מציעים שבהתחדשות עירונית לא תתבססו רק על ערכים כלכליים אלא שתקבלו סיוע מהמדינה בצורה כזו או אחרת. כמובן התוכנית שלנו מציע לאורך כביש 3 קרקע משלימה, אמרנו את זה. זה לא יספיק, זה ברור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור.

אדרי' מר גידו סגל : ושוב, לדעתי לפחות המדינה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : איפה לאורך כביש 3.

אדרי' מר גידו סגל : תיכף אני אראה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע איפה הבעיה? הבעיה בכל הפינוי בינוי הזה. זה 15% בסוף.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : במקרה הטוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : במקרה הטוב. עשו מתווה טוב ירושלים של 50%. ואני אומר להם, תהפכו את הדיור, תכפילו ב-15%, מה תקבל? מה תקבל?

אדרי' מר גידו סגל : אתה צריך יותר להתחדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגדיל את העיר הזה בהיבט שלה, היא קיימת העיר במרחב שלה, בקו הכחול, אין לך לאן להתפתח גם מבחינת התנועה. אם לא תקבל את המזרח כהשלמת קרקע בותמ"ל לא יצא לך בסוף שום דבר מזה. לא יצא, אני לא יודע. 15%, מה ייתן לי 15%?

אדרי' מר גידו סגל : זה כלום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר להם זה כלום.

אדרי' מר גידו סגל : ברור. אבל תשמע, אני חושב שהמדינה במקום כמו קריית מלאכי צריכה להכניס גם את היד בכיס ולהשתתף בצורה יותר פעילה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מסכים איתך.

אדרי' מר גידו סגל : אין דרך אחרת. אוקי, אז עכשיו,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אני רק רוצה להגיד לגבי המע"ר, המרכז. בעקבות מה שהיה פה עם האדריכל שלהם, אני חושב שזה יותר מצומצם, לא לקחנו שמאלה, מערבה מהפארק.

אדרי' מר גידו סגל : לא, לא, אנחנו לא לקחנו, לא, לא, אני צריך להסביר. אני אגיד לך, מה שקרה,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : מה שעשינו עם דרור גרשון.

אדרי' מר גידו סגל : לא, הכל בסדר, תראה, אנחנו סימנו חלק מהפארק, איפה שיש היום את מבני הציבור, איפה שיש את הקאנטרי, סימנו אותו עם פסים חומים, ירוקים כדי שאפשר יהיה לבנות את הדברים שאתם מתכננים. ולעומת זאת אמרנו אוקי, חשוב להשאיר,



מס' דף: 12

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל מה שאתה רואה פיג'מה זה עירוב שימושים. אם זה חוס ירוק זה לא רק שצ"פ, אפשר לבנות שם גם דברים, מבני ציבור.

אדר' מר גידו סגל : מבני ציבור. אישרנו רק במרכז רצועה שתהיה פנויה כדי בכל זאת לאפשר מעבר חופשי, שזה תואם לדעתי את מה שאתם עושים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אני מבין. אבל אני אומר, תראו, אחד מהשניים, אם התוכנית הזאת כמדיניות מאפשרת גמישות אפילו מחשבתית, אז לצורך העניין יש לנו פה שטחים חומים גדולים. אולי כדאי גם לנכס אותם בפיג'מה. כלומר אני אומר אחד מהשניים, אם אתה אומר התוכנית הזאת היא לא תוכנית,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא סגורה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : השטחים האלה הם שטחים ממש לא מנוצלים.

אדר' מר גידו סגל : אבל אתה רוצה להפוך אותם לירוקים?

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לעירוב שימושים. אתה אומר שזה,

אדר' מר גידו סגל : לא, לא, רגע, רגע, לעירוב, כשנעם אמר התכוון עירוב, תסתכל על הצבע, זה עירוב של חוס וירוק במקרה הזה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : מה זה אומר, אפשר לבנות שם בתים?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : רק ציבור.

אדר' מר גידו סגל : לא, רק מבני ציבור.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אז השטח היום כזה, חוס.

אדר' מר גידו סגל : רגע, לא, אבל מה שעשינו לגבי הפארק,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אנחנו פה רוצים הרי לבנות בתים בכל התוכנית של דרור גרשון.

אדר' מר גידו סגל : רגע, רגע, בחלק,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אחד מהשניים. עד לפה, אני אומר רק מה היה עם דרור גרשון. עד לפה רוצים לעשות עירוב שימושים אמיתי של מסחר, בתים, שטחים ציבוריים.

אדר' מר גידו סגל : תשמע, יש גבול, אני לא יודע מה, אתה רואה פה את ז'בוטינסקי? זה רחוב ז'בוטינסקי?

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : כן, כן.

אדר' מר גידו סגל : בצד השני, יש שם שני סוגים של פסים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : כן, אני רואה. אבל אני אומר לך שהוא רוצה להגיע עם בתים עד לפה, על הפארק. שווה שניה שיהיה סנכרון, שלא נעשה משהו, נאשר אותו בוועדה המחוזית, אחרי זה, זה יסתור לכם. עכשיו אני לא בקיא במה כן ומה לא. אני רק אומר מה, נעם,

(מר שלומי מלכה עזב את הישיבה)



מס' דף: 13

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: מה שאתם צריכים לחשבן זה שאחרי שאתם מוסיפים את כל בנייני המגורים, איפה שאתם מוסיפים אותם, על חשבון שטחי ציבור, לא יהיה לכם שטחי ציבור מספיק בשביל אחר כך,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: לא, זה לא על חשבון שטחי ציבור. מה שהוא עושה, למשל אם מחר בבוקר פה יש לנו מתני"ס עם אמפי בשטח לא מנוצל טוב, כלומר הוא פרוס כזה, אז הוא רוצה להעביר אותו נגיד לפינה הזאת ולעשות שם את, עכשיו מצד שני הוא רוצה פה לעשות אולי בתים על בן גוריון. כל מיני דברים כאלה. מה שאני אומר רק דבר אחד, אני לא נכנס לרזולוציה, אני רק אומר שהדבר הזה יהיה תואם את עקרונות התכנון שהתחלנו כבר להתקדם איתם ברמה הבסיסית, זה מה שאני אומר. ולהתאים את הפיג'מות האלה, שאני לא בקיא בהן, אני מבין שזה יותר מאפשר מגורים וזה עכשיו הבנתי שטח שצ"פי וחום בשטחי ציבור. זה אומר רק להתאים את זה.

אדר' מר גידו סגל: בבקשה, קודם כל שנקבל את מה שהם הציעו. אני לא ראיתי את זה, זה חדש אני מבין, זה מהחודש האחרון. אז בבקשה, תעבירו לנו, לוועדה המחוזית. כרגע מה שאמרנו זה שזה שסטטורית היום מסומן כירוק, זה יוכל להיות גם חום. זאת אומרת אתה יכול לבנות וזה מה שאתה רוצה לעשות שם.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אבל לבנות מוסדות ציבור.

אדר' מר גידו סגל: מוסדות ציבור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אולי צריך לעשות את זה בפיג'מה מרובת צבעים כדי שהמע"ר יוכל להיות גמיש כזה, גם המסחר, גם המגורים, גם השצ"פ,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי: יש דבר כזה?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: כן, אין בעיה. רק אחת המטרות החשובות של המסמך הזה, כשאתה מסתכל על תוכנית כזאת, מדיניות לטווח מאד ארוך, ואתה אומר אוקי, אני היום לא עם ה-20,000 שיש לי פה היום, או 25,000, אני היום עם 50,000. מה אני צריך כדי לשרת את האזרחים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שהוא אומר, אתה עשית פיג'מה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: רגע, אני צריך לשרת את האזרחים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המע"ר יגדל, עשית את כל האפשרויות האלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל איך אני יודע עכשיו, כמו שאת אומרת לי בחזון, אני לא איזה נביא, נכון? את נותנת לי עכשיו נגיד את המרחב שאני יכול לגעת בו, מבני ציבור. מה אומר לך, שיכול להיות, את אומרת את זה עכשיו, 50 שנה? יכול להיות שזה בניינים, מסחר, תעסוקה, אז אני יכול לבחון את זה בחזון.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: נכון. אבל רגע, עצרת אותי באמצע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אני אומרת אתה צודק וכיוון שזה מסמך מדיניות אז יש לך את הגמישות הזאת. אבל כיוון שמסמך המדיניות עשה תחשיב פרוגרמטי מאד, מאד מפורט לגבי כל הצרכים שתצטרך לספק כשהיו לך 53,000 תושבים. והגיע למסקנה שאתה בחוסר של שטחים לצורכי ציבור, ועכשיו עוד לקחתם חלק מהשטח הציבורי להתחדשות של חב"ד, צריך לעשות כל פעם מחדש, עם כל תוכנית כזאת שאתה מוסיף, תחשיב של אם אני לוקח שטח ציבורי איפה אני יכול לספק אותו אחר כך, זה העניין.

אדר' מר גידו סגל: אם אתה אומר אני לוקח את האודיטוריום ואת בית הספר ואני רוצה להעביר אותם למקום אחר, זה יכול להיות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מעביר אותם בצורה יותר יעילה,



מס' דף: 14

אדרי' מר גידו סגל : אני מבין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היום אני מקבל אותם בארבע קומות אני עושה בית ספר.

אדרי' מר גידו סגל : אין בעיה.

נציגת מינהל התכנון אדרי' מיכל אמיתי : זה נכון, אבל תחשוב שבעוד עשר שנים תוכל להוסיף על אותו מגרש שהיום הוא לא יעיל, תוכל להכפיל אותו כדי לתת את התשובה, אתה מבין? כי נכון שהיום זה לא יעיל, היום אתה לא צריך את כולו באינטנסיביות. אבל בעוד עשר שנים אתה תצטרך.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לכן אני חושב שמה שאמר נעם זה לעשות פיגימה מרובת צבעים, זה נראה לי הדבר הכי נכון, מבלי לוותר על שטחים חומים, את צודקת.

(מר יוסי סולימני יצא מהשיבה)

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אני חרד לשטחים חומים, אני כל הזמן אומר, לבנות לגובה, לבנות לגובה. אנחנו בונים גנים בגובה, בונים מעונות בגובה, בונים בתי כנסת מעל מעון, כל מיני כאלה. אנחנו מבינים את זה כי אין מקום, נורא מצופפים. אבל הזכויות והפיגימה הזו שנותן לי גמישות, כדי להגיד זה יהיה ככה וזה יהיה מעורב. היום בונים, הלכנו לתל אביב לפני כמה שנים וראינו בניין שיש בו גן ילדים ובית כנסת ומרכז מסחרי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : וברכה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לא צריך לצאת מהבניין, העיר זה הבניין. סופר פארם וכל מיני כאלה.

אדרי' מר גידו סגל : קודם כל אני מציע שנקבל את התוכניות שהכינו לפני שבועיים ואז נראה לאן הם הגיעו. מה שמיכל אומרת, צריך להבטיח שבסופו של דבר יהיו לכם מספיק שטחים ירוקים וחומים. אז בואו נסתכל, אנחנו עשינו פרוגרמה מאד מדויקת, נראה איך זה יושב עם זה. אפשר גם,

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : דרך אגב, סתם, שאלה, בצבעים הלבנים האלה שם מצד ימין, לא בשצ"פ, אם בתוכנית שלו הוא רוצה להעביר שדרה מרכזית ירוקה, זה ניתן לעשות בצבע כזה?

נציגת מינהל התכנון אדרי' מיכל אמיתי : ברור.

אדרי' מר גידו סגל : בוודאי.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אמרתם שזה לא שצ"פ.

אדרי' מר גידו סגל : לא, לא, רגע, תראה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אבל גם במגורים יש לך גינה.

אדרי' מר גידו סגל : בדיוק. אנחנו לא מסמנים כל גינה קטנה ואנחנו לא מסמנים. וכתוב שבכל מקום אתה יכול לעשות מבני ציבור ושטחים ירוקים, תמיד. כי זה ברור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : גם במגורים זה מופיע.

אדרי' מר גידו סגל : כן, כן, במגורים וגם במרכז העיר. יכול להיות, הנה, הוא עושה שדרה ירוקה, יכול להיות שאפשר לעשות מה שנקרא הצרחה. השדרה הזאת זה במקום שטח מהפארק המרכזי שהוא קיים היום.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : הייתי משאיר אותו גם וגם.

אדרי' מר גידו סגל : לא, כי אתה אומר אני רוצה חלק מהפארק להשתמש למגורים.



מס' דף: 15

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לא מהפארק, עד גבול הפארק.

אדר' מר גידו סגל : טוב, אז אתה יודע מה, אני צריך להסתכל על התוכנית. כי אני מדבר על זה באוויר.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אתם גם צריכים לדעת שהיום למשל אפשר, תחשבו על זה כשאתם מקדמים את התוכניות המפורטות. שטחי ציבור לא חייבים להיות בהכרח על שטח חום. זאת אומרת אתם יכולים לעשות מבנה שהחלק התחתון שלו הוא שטח ציבורי, לרשום אותו על שם העירייה. היום יש אפשרות לעשות רישום תלת ממדי, מה שפעם לא היה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : היום אני מתכנן בכרמי הנדיב מבנה ציבור, ארבע קומות. קומה מינוס חצי כזה חדרי מוסיקה, קומת הקרקע מסחר, קומה שלישית למתנ"ס, קומה רביעית, ככה אני מתכנן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : משהו יפה הולך להיות.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : וחמש, שש, שבע אתה יכול לבנות מגורים, זה מה שאני אומרת.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אבל זה במקרה שטח חום.

אדר' מר גידו סגל : בסדר, זה הרעיון.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אבל אפרופו הפיג'מה שאתה מבקש זה מה שאתה תוכל לעשות, בלי לפגוע בשטחי ציבור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

אדר' מר גידו סגל : אוקי. אז דיברנו על המגורים. זו מפה שמציגה בעצם גבהים. וזה חשוב לראות. אתם יכולים לראות שרוב העיר בעצם עדיין מוצע לשמור על שלוש קומות. אתם יכולים לראות. אנחנו חושבים שהבניה צמודת קרקע היא טובה, גם בשכונות הוותיקות, כי יש תהליך, אתם מכירים את זה יותר טוב ממני, של דור שני, שלישי, שהולך, משפר את הבית שהיה וגם בדרך כלל זו אוכלוסייה קצת יותר חזקה. ואנחנו רוצים לתת גם אפשרות כזאת. צריך לחשוב על זה שיהיה מגוון אוכלוסייה בעיר, מקום לכולם. מה שאתם רואים אחר כך, קצת קשה לראות, יש אזורים של שבע קומות, אתם יכולים לראות, זה הצבע,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בודדים יש לך.

אדר' מר גידו סגל : ואחר כך יש לי הרבה של 10 קומות ו-18. במרכז העיר דיברנו על 18 קומות, גם איפה שזה קיים. אבל יש פה מדרג, לצערי לא רואים טובים במסך, וסימנו בצורה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל פה בתוך העיר אין לך.

אדר' מר גידו סגל : יש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בתוך העיר יש לך 10 קומות?

אדר' מר גידו סגל : לא, בעתיד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כשאתה נותן לי את המגוון אז אני אומר לך כאילו איך העיר בנויה בצורה הזו שאין לנו את המרחב, כשאתם קרקע יש לזה עוצמה, לזה אני מתכוון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון. אבל דיברנו עכשיו כשעשינו את השראט הזה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : משה שרת.



מס' דף: 16

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, מה שעשינו עם עיריית ודרור. אז דיברנו במע"ר לעשות בניה גבוהה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מסומן פה, אתה רואה? בכחול כהה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אני רואה, 18 קומות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק. כדי לאפשר את זה. שגם יהיה שם משרדים, גם יהיה מסחר, גם יהיה פארק, גם יהיה זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

אדר' מר גידו סגל : סימנו גם אזורים כמו קיבוץ גלויות והרצל וחב"ד שזה כתוב שזה להתחדשות עירונית.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : שאם יש עוד אזורים שאתם חושבים שנוכח לעשות התחדשות עירונית אז תגידו.

אדר' מר גידו סגל : בדיוק.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : תצטרפו להמלצה שלכם.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : תגיד, שטח הנדסי, אנחנו הולכים לקדם מתקנים לייצור חשמל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בתימורים.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אפשר לסמן אותם?

אדר' מר גידו סגל : השאלה אם צריך.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : צריך, זה יוצא למכרז.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יוצא לביצוע.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : באזור התעשייה? לא צריך, אתם יכולים לעשות את זה ממילא.

אדר' מר גידו סגל : השאלה מה כתוב, אם בתוכנית של תימורים כתוב שאפשר לעשות מתקנים אתה לא צריך לשנות כלום.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב לך מתקנים הנדסיים, שטח מתקנים הנדסיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יופי.

אדר' מר גידו סגל : לא צריכה להיות בעיה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לא, כי יש שטחים, מ-16 מגה זה צריך לעבור היתר של הוועדה המחוזית. ויכול להיות שצריך בשביל זה שטחים יותר גדולים, משהו כזה.

אדר' מר גידו סגל : אם המסמך הזה יכול לעזור, שאנחנו כותבים היום, שמותר דבר כזה, אז אפשר להכניס



מס' דף: 17

אותו.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : זה רלוונטי למסמך הזה לדעתכם?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : אתם מדברים על האזור של מזרח?

אדר' מר גידו סגל : של תימורים.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : אני חושב שכבר הוגדר האזור הזה כאזור שמאפשר את כל השימושים של התעשייה, נכון? זה בכוונה ככה.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : לא, אני לא חושב שזה מוגדר שאפשר את הכל.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : גידו, תתקן אותי. אזור התעשייה של תימורים אצלכם מוגדר כבר כאזור שאפשר להכיל בתוכו את כל השימושים של התעשייה, כולל,

אדר' מר גידו סגל : לא רק תעשייה, יש גם תעסוקה. זאת אומרת אפשר גם משרדים אם ירצו ומסחר.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : השאלה אם אין איזה שהם שימושים שמגבילים?

אדר' מר גידו סגל : צריך להסתכל.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : צריך לעשות את האיזון באופן שיאפשר לנו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : היא רשמה את זה כדי לבדוק את זה.

אדר' מר גידו סגל : אנחנו נבדוק, כי צריך לבדוק את זה עם איכות הסביבה, אם יש איזה שהן מגבלות סביבתיות.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : אני חושב שדווקא האזור של תימורים הוא האזור שכן יכול לתמוך בשימושים יותר,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אני גם חושבת, אבל אנחנו נבדוק.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : אגב, זה מתקנים לא גדולים, הם לא תופסים הרבה שטח והם מייצרים לנו הרבה הכנסה.

אדר' מר גידו סגל : מה שאנחנו צריכים, כמה שיותר מהר לקבל מה זה ואז אנחנו מעבירים ליועץ איכות הסביבה שלנו והוא יכול להגיד, לתת אפשרויות.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : איך קוראים למתקן?

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : מתקני קו-גנרציה.

אדר' מר גידו סגל : בסדר. תראו, צריך להעביר את זה ליועץ שלנו של איכות סביבה, אני לא יודע, אתם בטח גם מישהו שם,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אנחנו נבדוק.

מנכ"ל העיר מר תמיר היזמי : בגדול זה מנוע שמפיק חום.

אדר' מר גידו סגל : אני יודע מה זה, אבל צריך לבדוק אם זה ייתן לך מגבלה שליד זה אי אפשר לעשות מסחר



מס' דף: 18

או אי אפשר לעשות משרדים.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' מירי תמיר : אני אשמח לקבל פרטים ובמה מדובר, איפה בדיוק, כדי שנוכל לבדוק את זה בהתאם לתוכנית שחלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו דיברנו, יש לנו שטח באזור תעשייה תימורים שהוא למתקנים הנדסיים. יש שם גם שטח לתחמ"ש. דיברנו באזור הזה לעשות שם משהו.

אדר' מר גידו סגל : הנה, זה האזור של המט"ש.

(מר תמיר היזמי יצא מהשיבה)

אדר' מר גידו סגל : שלדעתי הוא גם, טוב,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : על יד המט"ש אתה מדבר, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ממזרח למט"ש.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' מירי תמיר : צריך לבחון את הדברים האלה, נקבל את כל הפרטים ונבדוק את זה.

אדר' מר גידו סגל : 100%.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : אפשר שאלה רק לגבי הסימון של התחדשות עירונית, הרסטרים שעשיתם זה מכסה את כל הבניינים הפוטנציאליים או שבחרתם, סיננתם, לפי משהו?

אדר' מר גידו סגל : בחרנו לפי מה שאנחנו שמענו ובדקנו שיש אזורים שהם יותר דחופים. בזמנו דובר על זה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושה אזור.

אדר' מר גידו סגל : קיבוץ גלויות, הרצל וחב"ד. אם אתם היום אומרים לא, יש לנו עוד אזור,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מדברים על משה שרת גם עכשיו.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : בגדול למה לא לסמן, בראיה שלי בכל אופן, למה לא לסמן את כל הפוטנציאל להתחדשות? אחרי זה, בסוף אפשר לתעדף, אבל אחד יכול להיתקע, אחד יכול להתקדם,

אדר' מר גידו סגל : אתה צודק. אבל תראה, סימנו אזורים גדולים בעיר, לא סימנו את צמודי הקרקע. השאלה אם אתם רוצים לכסות את כל העיר חוץ מצידו הקרקע? זו השאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא חושב שיש פה סתירה. פה זה משה שרת ומשה שרת, שהיום הוא בניין של שלוש, ארבע קומות, פה הוא מופיע 18-10 קומות, נכון? זה אומר שיש פה התחדשות עירונית, כי זה לא סתם.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : הרסטר שם מופיע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הרסטר אולי בא ונותן,

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : מה זה אומר? זה מה שאני מתכוון. שזה גם לא יגביל אתכם בהמשך.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : זה שטחים שהוחלט לגביהם בסדר עדיפות קודם לקידום של התחדשות עירונית. זה לא אומר שאי אפשר לקדם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושתם בתהליך מתקדם. זאת אומרת חב"ד כבר בהפקדה, קיבוץ גלויות הגיע



מס' דף: 19

לזה ולא מופיע פה הרצל, הרצל שמופיע שם, נמצא בתהליך שהוא הולך עכשיו להיכנס לוועדה המחוזית, בינתיים זה היה בפרה רולינג.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הרצל לא נסגר.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אנחנו נציע לשנות את המפה הזאת קצת. היום המפה הזאת מציעה כמעט בכל העיר שלוש קומות. לא בכל העיר, אבל במרחבים מאד ניכרים מהעיר. אנחנו כן רואים שסביב צירים ראשיים יש מקום לתוספת של שימושים, שמסמך המדיניות מדבר על זה באחת ההוראות, אם אנחנו רוצים זה יוצג באופן גרפי. וגם תוספת של בינוי. למשל ניקח את ז'בוטינסקי בהמשך שלו. ז'בוטינסקי זה ציר שתופר את כל העיר, ממשיך משמעון פרס, ממשיך עד אריאל שרון. ציר כזה למשל אנחנו רואים שמספר קומות לא כל כך גדול, גם אם אתה נותן שם, נגיד היום יש שם בניה צמודת קרקע במשה דיין, וותיקים, אתה נותן שם נגיד חמש קומות, אפילו אתה יכול לתת שם שבע קומות לדעתנו, אתה מגיע לקומבינציות שהן מאד כלכליות. ואז דבר כזה יכול לייצר לך פתאום ציר עירוני שאתה יכול להכניס לתוכו גם עוד קצת שימוש, כי יש יותר ביקושים של אנשים שגרים שם. וגם יש לך בינוי של הדופן שלו שהוא רחוב, הוא לא רק משהו שמביא תנועה, מכניס תנועה אל הבתים שנמצאים סביבו, אלא אם כן יש לו גם כן הגדרה שהוא עצמו, מרגיש כמו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שבעצם אריאל אומר,

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: צריך למצוא את האיזון.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: זה קורה, בבאר שבע אנחנו עובדים על תוכניות בשכונה ג', יש מדיניות בשכונה ג', יש שם צמודי קרקע או בניינים מאד קטנים וזה קורה. לוקח זמן כמובן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: השאלה, כל תהליך כזה זה עם הדיירים גם בסוף.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר: בוודאי. אבל אתה נותן אפשרות.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: זה רק להחלטתם, זה אפילו לא פינוי בינוי שבא מלמעלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור. בגלל זה אני אומר.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אנחנו ניתן להם את היכולת הכלכלית לממש, זה מה שאנחנו רוצים לתת במסמך הזה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אתם צריכים לקדם חשיבה של מה אתם רוצים, איך אתם רואים את העיר שלכם ואיפה אתם חושבים שחשוב לרכז מאמץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין לי בעיה. אני אומר, מה שאת אומרת זה נכון, זו חשיבה נכונה.

(מר יוסי סולימני שב לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה אומר הרבה דברים מעבר לזה, איפה זה יהיה טוב, איפה זה לא יהיה טוב, כדי שלא יהיה עומס על האזור, יש פתרונות אחרים גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא רוצה לאפשר לך למשל, ז'בוטינסקי זה ציר ראשי. אז יכול להיות שלאורך הציר הראשי, רק מה שסמוך לכביש, איפה שניסים גלעם גר, כל אלה, שתהיה בניה רוויה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני יודע, אני הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תלוי בדיירים, עוד פעם.



מס' דף: 20

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : כן, אבל אז אתה מבטא בצורה גרפית את הרצון ואת החשיבה העתידית. נכון שזה תלוי בדיירים, אבל זה מבטא איזה שהיא חשיבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : את צריכה לחשוב בכללי, במאקרו איך העיר נראית במרחב שלה. תחשבי שקריית מלאכי עם רכב שלוש דקות סיימת את כל העוטף של קריית מלאכי.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון? במציאות.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : זה אחד היתרונות שלה דרך אגב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון, יש לזה יתרונות וחסרונות גם. אני לא אומר שלא. אבל אתה צריך בחשיבה שלך בסוף הכללית איפה המרווחים שלך לפתוח אותם, איפה תצא, איך תיכנס. זה גם דברים שצריך לראות אם אתה על שכונה מסוימת, סתם תיקח את הרצל, אם יש לך X בתים לעומת היום, אתה רואה את הצפיפות שם, שהיא קיימת לך, היא לא איזה משהו נסתר מעינינו. אתה רוצה להרחיב את זה לעוד מגדלים, לעוד תושבים. איפה המרחב החיצוני שלך, איפה הציבורי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז באנו והוספנו יציאה לכביש 3703, דרך נאות הכפר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל נאות הכפר הוא ככה בתוך העיר שלך, זה עוד יותר טוב מרחב אחר, כמו, סתם לדוגמא, נתת עכשיו גבעת הסביונים, תראה מה אתה אומר, אתה אומר לי במקרה הזה, אם אני נותן פה את הבתים אז אני בא לפה לנאות הכפר ויוצא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה לא מה שאמרתי. אנחנו בתוכנית שלנו הולכים לשנות עכשיו את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הולכים לעשות פה כביש שיתחבר כאן לכביש הזה. עכשיו גם פה, יהיה פה כביש שיבוא ויצא ככה ותוכל לצאת גם פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל צריך לצאת מחוץ לעיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : צריכים לצאת מחוץ לעיר, וודאי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק, זו הכוונה שלי בסוף.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : צריך להוסיף את זה פה, כשאתם נותנים את ההמלצות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע איפה הבעיה תהיה אני חושב? חבר'ה, איפה אני חושב הבעיה הקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם הולכים עכשיו להכניס את השכונה שהוא אמר, זה כבר בפנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, תראה איפה הבעיה שלך הקשה. הבעיה שלך הקשה, לפי דעתי, ככה אני רואה, תשפטו אותי אתם. שאתה בא עכשיו אתה אומר לי השלב הזה של גבעת הסביונים או שאתה מפה, נכון? פה זה אורות. כשאתה אומר לי שאני מוציא אותם ככה ויוצא פה ואלה יוצאים מפה, לא משנה, בסדר? מה אתה גורם עכשיו? אתה נותן פה פתח לבניה לעתיד, זה בסדר אורות. אתה יודע מה אתה עושה פה בציר הזה? תחשוב שהיום במקרה שלך 500 בתי אב פלוס מה שרוצים לעשות לנו את הנזק, שאני מקווה שזה לא יהיה בעזרת השם, עם וקנין, עוד בעיה קשה. ואלה הסמוכים אליך, אתה תיתן להם פתח מפה, תחשוב שכל האזור הזה, כולו יבוא לך מפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, אף אחד לא ייסע מפה ככה.



מס' דף: 21

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם ייסעו לפה ויצאו באמצע מכאן. אף אחד לא יבוא דרך פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגיד לי ומי שבא מהאזורים האלה, רוצה לנסוע לאשדוד, איפה הוא יעבור?

(מר שמעון חזן יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: באזור הזה אף אחד לא בא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אתה לא יכול להגיד משפט כזה, אתה לא נביא שאתה יכול להגיד, ההוא עכשיו ממש דיון ייסע דרך המרכז.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: אבל המהות של מסמך המדיניות היא גם לחשוב על החיבוריות הנוספת שנדרשת לקריית מלאכי, בעיקר אם אנחנו מוסיפים עוד שטחים של בניון, בעיקר אם אנחנו מוסיפים עוד התחדשויות, אז איפה החיבורים הנוספים שיאפשרו יציאות נוספות, חיבורים נוספים שיאפשרו את הגישה הקלה ליציאה מהעיר והכניסה לעיר? זה גם חלק מהחשיבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם את תוסיפי לאזור גבעת הסביונים, שיש לך את הרב פינטו שם, משה דיון, עצמה, גבעת הסביונים 500 בתי אב. מה שרוצים להפיל עלינו עכשיו עוד 136, בבניון הרווי של וקנין, מ-36 יחידות, ל-136, פער של 100 יחידות דוור, תהפכי אותם רק לשתי מכוניות זה 200. פלוס ה-500 זה כמעט ממוצע 1000. 1200 ברדיוס כזה, בציר כזה קטן, אנחנו לא יודעים עכשיו מי מגיע עוד מהשכונות הבאות שיותר קל לו לצאת.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: אבל זו הייתה החשיבה של מסמך המדיניות גם למה היא לא סימנה את הכל, היא ידעה מה הפרוגרמה האפשרית מבחינת התשתיות, מה היכולת של הנשיאה של העיר, היא באה וסימנה שטחים מסוימים שהיו נראים לה הדחופים ביותר והנכונים ביותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למי? לא, עזבי, הם בסדר.

אדר' מר גידו סגל: הוא מדבר על אורות.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: אה, לא, אני לא מדברת על אורות, אני מדברת על פנים העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאתם עושים פה, צוות התכנון בסדר גמור. אבל המציאות היא קשה מאד, מאד, מאד. כי המחוז לקח אותנו למחוזות אחרים בכלל. על ציר אחד הוא רוצה שכל הרדיוס הזה יהיה, משהו שהוא לא הגיוני בכלל. אני לא הגאון והחכם. אבל מציאות שאתה רואה אותה ויזואלית בעין, הבאתי את המחוז, את מי לא הבאנו, את משרד התחבורה, את כולם, בואו תעמדו על הגבעה בגבעת הסביונים ותראו כמה מכוניות נוסעות על הציר הזה כל היום. אוטובוסים, משאיות, על כביש, מסלול אחד. משהו לא הגיוני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה בתוכנית הרחבה של הכבישים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך? יש לך בניינים, לאן אתה יכול ללכת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה הרחבה של הכבישים, שזה כבר לא יהיה נתיב אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראה. ברגע שעושים התחדשות עירונית, אז כשאתה מחדש את השכונה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין לך פה.



מס' דף: 22

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה מרחיב את הכבישים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לך גבעת הסביונים התחדשות. הרב חיים פינטו אין לך התחדשות. אין לך שם, איפה? אתה נשאר במציאות הקיימת. תחשוב שיש לך ממוצע עד 1500-1600 מכוניות בבוקר נוסעות בציר אחד. לא הגיוני. ההורים צריכים לצאת בשבע וחצי בבוקר, 1200 מכוניות מאותו ציר, לא יודע איך אפשר לעמוד.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : דרך אגב זה מה שקורה במחנה היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, יש לך אופציה. נתתי לך יתרונות שם במחנה.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : יש לך יציאה החוצה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, במחנה הצבאי יש לך עוד יציאה לכביש 3. בכרמי הנדיב נתתי את האופציה הטובה, את כל מבני הציבור בנתי לך אותם שם, בתי ספר, מקוואות, גני ילדים, מעונות, סופר, הכל. כל היתרון שהבאנו את בית ספר עציון מהרצל ויצמן, תחשוב שהיו שם 450 ילדים שיהיו בריאים, ממוצע רק 200 מכוניות נוסעות שם בהרצל ויצמן. המכוניות האלה שגם לא נוסעות אצלך בכרמי הנדיב. כי היתרון, האמא הולכת עם עגלה, זה היתרונות שמצאנו למצב הקשה. אני לא אומר שהמצב הוא טוב. אבל זה היתרונות ברוך השם.

(מר שמעון חזן שב לישיבה)

אדר' מר גידו סגל : זה כדי להראות שאם הצפיפות בעיר היום היא בממוצע 5000 נפשות לק"מ רבוע, אז אנחנו מקווים להכפיל בסוף התהליך, זאת אומרת 11,000. זו קפיצה משמעותית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה מראה לך על צפיפות גדולה.

אדר' מר גידו סגל : תהיה צפיפות הרבה יותר גדולה מהיום, אבל תראה, זה לא כמו בירושלים ולא כמו בתל אביב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה צודק. אני מבין שהמדינה שואפת להגיע למומנט הזה, צפיפות, בתים, דיור, אני מבין את זה. שיהיה קל לאנשים להגיע למחוזות שלהם.

אדר' מר גידו סגל : נכון.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : ללו, זה גם יתרון צפיפות, אתה מגיע לספי כניסה הרבה יותר גבוהים בכל מיני שירותים במרחק הליכה. לא צריך לנסוע כל פעם לביג כדי לקנות נעליים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני מבין מה המדינה רוצה, בסדר.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : יש לך פה בתוך הרחוב, כי יש מספיק אנשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני מבין את המציאות של המדינה הזאת, אני חושב גם על המדינה בסוף. כי המדינה שמה לה יעד 2040 ל-16 מיליון תושבים, אני מבין את היעד.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : נכון. זה גם בא משם אבל זה גם בא מתוך רצון לחזק את העיר, שיהיה לעיר מכפילים מספיקים להתחדשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני מבין.

אדר' מר גידו סגל : אוקי. לגבי אזורי התעסוקה והתעשייה, אנחנו בזמנו, כמו שאמרתי, סימנו שבאזור מה שהיום נקרא אזור התעשייה הצפוני, שחלק ממנו הופכים אותו לשימושים מעורבים. אבל לאחרונה אנחנו שמענו שהיו איזה יוזמות של לקחת ולעשות גם פה ושם משהו שקשור במשרדים.



מס' דף: 23

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, רצינו להגדיל את הפיגימה הזאת.

אדר' מר גידו סגל: אוקי. אז אין לנו בעיה עם זה, אני מזכיר שאתם בזמנו אמרתם אנחנו רוצים את מפעלי התעשייה האלה, אבל אם אתם שיניתם, מבחינתנו מצוין. אני אגיד לך מה, הקטע זה שאם אתה רוצה שיהיו משרדים וכמובן מגורים, צריך להבטיח שאי אפשר לידם להשאיר תעשייה מזהמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור, בטח. בגלל זה אמרנו, אם אתם זוכרים, לפני חמש, שש שנים, כל הדיונים שאנחנו אומרים, אמרנו שהתעשייה לא תהיה ליד הבתים, לכיוון בעתיד לחזון לרכבת, לאזורים האלה, שם יהיו המשרדים. שנרוויח מבחינתנו גם את המשרדים מכיוון הרכבת. והתעשייה והבתים יישארו עם הבניינים של המשרדים והתעשייה תהיה אחורנית. כמו שאמרנו אז.

אדר' מר גידו סגל: אוקי. אם אתם רוצים עכשיו להוסיף, אי אני מנסה להבין אם זה רק משרדים או אתם רוצים גם מגורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הייתי מוסיף את הפיגימה הזאת, שלא תוגבל. הרי תעשייה יכולה להישאר,

אדר' מר גידו סגל: אתה רוצה על הכל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. זה לפחות מה שאילון בא ומציע עכשיו לעשות, שכל החלק הצפוני יהיה לו את האופציה להשתנות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

אדר' מר גידו סגל: אין בעיה, רק צריך להבין שאי אפשר יהיה לשים מגורים כל עוד יש שם תעשייה מזהמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור, אין ספק.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: הנה, יידרש לשמור על המרחקים הנדרשים בתוך העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צודק, זה אי-בי מבחינתנו גם בראייה שלנו. זה הגיוני.

אדר' מר גידו סגל: מצוין.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: לא, אבל בגדול זה רעיון טוב. הרעיון מצוין.

אדר' מר גידו סגל: הרעיון מעולה, כי חבל שיהיה איזה מפעל תעשייה ליד הנחל שהוא משהו יוצא מן הכלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה צודק.

אדר' מר גידו סגל: אנחנו בעד, אבל ציינתי מה המגבלה, זה הכל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בסדר גמור.

אדר' מר גידו סגל: אוקי. עכשיו בוא נעבור הלאה. אנחנו הקדשנו הרבה מחשבה לנושא של נחל אלה, אנחנו מבינים שהתחילו עבודות פיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פיתוח, כן.

אדר' מר גידו סגל: ומאחלים שזה לא ייקח הרבה שנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אוהו, אתה יודע איזה מכה לאנושות אלה? סליחה על הביטוי. עד שהם מבצעים לנו עבודה, מוציאים לנו קרניים.



מס' דף: 24

אדרי' מר גידו סגל : אז אני מאחל לכם ולעצמנו שהנחל הזה, באמת, זה פנינה. יש שם באמת,

נציגת מינהל התכנון אדרי' שירה גפן : זה ישדרג לכם את כל העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בטוח. הגשר יצא לפועל כבר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : עוד לא.

נציגת מינהל התכנון אדרי' שירה גפן : איזה גשר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש שם גשר מעבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מגדה לגדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : משפצים אותו. אבל יש גשר מעבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : גשר קל מגדה לגדה, קרוב לכביש 40, מערבית לכביש 40, מערבית לצומת קסטינה וקרוב אליה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כאילו צפוני. והבטיחו שיתחילו, יתחילו.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : נעם, חציה של כביש 40?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא, החציה היא של הנחל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אזור התעשייה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : איפה שהאנגר, משם יש גשר שעובר לצד שני. יש שם שלולית חורף.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ייאמר לזכותו של יעיש, המפקח של קק"ל שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : חשוב פה איזה שהיא הערה קטנה, כי במקביל גם אשכול סורק דרומי וגם רשות הניקוז וכל הגורמים האלה מקדמים תוכניות שקשורות גם בנחל וגם בכלל באזור הזה, שבילי אופניים, כל מיני דברים שצריך לראות שזה מתכתב יחד עם התוכנית שלנו.

אדרי' מר גידו סגל : מה שאנחנו עשינו מתכתב, עד כדי כך שאני אראה לכם, אנחנו עשינו גם חתכים, איך הנחל צריך להיראות. ואני דיברתי עם רשות הניקוז, הוא אמר אנחנו הולכים לפי מה שאתם עושים. אני לא אומר שזה בדיוק, אבל ככה הוא אמר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה מכיר את הפתגם חלומות שווא ידברו? זה רשות הניקוז, היום ומחר. אתה יודע כמה דיונים עשינו על הנחל? כמה ביקרנו בחורף. אמרו חורף, אי אפשר לעבוד. אבל גם הגיע הקיץ, נחליט אחרי החגים. תחכו לחורף, עוד חורף וככה נמשיך את החיים פה. אין, זה משהו לא יאומן, זה לא יאומן. כל פעם סיפור חדש איתם.

אדרי' מר גידו סגל : כמה מילים על מה שאנחנו קוראים המרחב הציבורי, שמבחינתנו המרחב הציבורי זה לא רק השטחים הירוקים, מבחינתנו הרחובות בעיר והכיכרות הם חלק מהמרחב הציבורי. אני יכול לראות איזה יופי נראית עכשיו הכיכר אחרי ששדרגתם אותה, זה מקום יוצא מן הכלל.

נציגת מינהל התכנון אדרי' מיכל אמיתי : בדיוק דיברנו על זה כשחנינו בבוקר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תתקדמו לכיוון הקאנטרי, הרצל ויצמן, איך פיתחנו את המקומות הישנים,



מס' דף: 25

קיבוץ גלויות, תראו את זה נראה היום, זה מדהים. והיד נטויה.

אדרי' מר גידו סגל: כל הכבוד, מעולה. אז תראו, לכן כשאנחנו עושים את המרחב הציבורי אנחנו מסמנים גם את הרחובות הראשיים ואחר כך יש גם חתכים שבאים גם להבטיח שיהיו מדרכות כמו שצריך ויוכלו לנסוע באופניים או כל מיני כלים זעירים בצורה בטוחה. אנחנו חושבים שזה משהו שיכול מאד להוסיף לאיכות החיים של העיר. יש פרק שלם שאתם מכירים וזה גם הצגנו במועצת העיר לפני כמה שנים, על מבני ציבור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

אדרי' מר גידו סגל: שממש באנו ואמרנו את כל הדברים שאתם גם אמרתם עכשיו. שצריך לצופף ולשלב שימושים שונים, גן, בית כנסת, מרכז קהילתי, כל הדברים האלה. הכל כתוב פה. ופשוט אנחנו זיהינו את בתי הספר העל יסודיים ועשינו אפילו כמה תוכניות בינוי למספר מגרשים. אבל אני גם רוצה להגיד משהו חשוב בעניין הזה, שצריך לשים דגש. יש בדיוק את השטח שנדרש להגיע ל-53,000 תושבים. אם אתם עכשיו לקחתם 10 דונם מהמגרש הגדול הזה, צריך לחשוב איפה הם יהיו. אז שוב, אני זורק פה רעיון, זה לא מופיע בתוכנית. אנחנו מבינים שיש איזה מחשבה להעביר את האצטדיון העירוני לבאר טוביה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אחרי הכיכר שם.

אדרי' מר גידו סגל: כן, זאת אומרת שיהפוך להיות שטח שלכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור.

אדרי' מר גידו סגל: אני חושב שחשוב שתיתקחו בחשבון שחלק מהשטח של האצטדיון יהיה כדי לתת מענה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה חום.

אדרי' מר גידו סגל: אוקי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: וגם נתנו פה, בתוך מה שעושים פה התחדשות, יש פה עירוב שימושים עם שטחים חומים.

אדרי' מר גידו סגל: אני מבין. אבל שימו לב, בשטח הזה, כשעשינו את הפרוגרמה ואפילו עשינו איזה הצעה לבינוי, יש שם גם בית ספר יסודי ובית ספר על יסודי שדורש הרבה שטח. אני לא יודע אם מה שנשאר מספיק, בעיקר לעל יסודי, אז אם לא, אתם צריכים למצוא לו מקום. אני חושב ככה, שהאצטדיון זו הזדמנות לקחת ולהגיד יהיה שם על יסודי. זו שליפה, כי לא בדקנו. כל מה שאני אומר,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש שם שטח חום גדול.

אדרי' מר גידו סגל: אני לא יודע, שזה לא יעכב אתכם בעתיד, שלא תוכלו לתת,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: גידו, יש שם שטח חום גדול, אבל זה לא משנה, כי עכשיו ההנחיה לפחות שתבוא מלשכת התכנון המחוזית להכניס פה את הרצועה הזאת, מלאכי צפון קוראים לזה. אז זה יהיה בפנים, כבר כל הדברים האלה יהיו בפנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא נתן עצה נבונה, מה שהוא אומר זה נכון.

אדרי' מר גידו סגל: אני אומר, תדאגו לשטחים האלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך את האמת, גדעון, לא היתה לי אפשרות אחרת במצב הקיים מה אני עושה עם חב"ד.

אדרי' מר גידו סגל: אני הבנתי.



מס' דף: 26

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתה עושה צעד כזה, לעולם מסכנים אותם אנשים, לא יהיה להם דיור, לעולם.

אדר' מר גידו סגל: אני הבנתי. אז עכשיו אני אומר, בסדר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם חייבים להתחיל את זה. ברגע שאתה מתחיל התחדשות עירונית בעיר, השאר יבוא כבר. כי חייבים לעשות את הצעד הראשון.

אדר' מר גידו סגל: אנחנו מאחורי זה. אני אומר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הצעד הראשון הוא תמיד קשה.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: העניין הוא רק לחשוב, אם השינויים, ככל שבאמת יוחלטו בוועדה המחוזית להוסיף שטח מצפון לקריית מלאכי כתוספת, כולל האצטדיון, אז אם השטח של האצטדיון שקיים היום בעצם ישנה את ייעודו, חשוב לשמר את החלק שנדרש ממנו עבור מבני ציבור גם במסגרת מסמך המדיניות כשטח ציבורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. אז בתוכנית כבר הכניסו שם שטח חום גדול, צריך לראות שהזכויות הן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, צריך לראות שזה במקביל מה שלקחנו.

אדר' מר גידו סגל: בדיוק.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: כן, שזה נותן את המענה לחוסר שנמצא כרגע לאור שינוי הייעוד בתוכנית ההתחדשות.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: זה אחד העדכונים שצריך לעשות פה.

אדר' מר גידו סגל: 100%. אנחנו עשינו פרוגרמה שממש היתה כמה כיתות להוסיף בכל מקום, זה מאד קל לעשות את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

אדר' מר גידו סגל: קל, צריך לעבוד על זה, אבל אני אומר לכם, כאילו אתם צריכים לשמור על השטחים.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: עם האצבע על הדופק כל הזמן, כי זה גם אחד היתרונות של העיר. יש לה שטחים ציבוריים טובים, יש לה את זה בתפקודיות ובחיבור שלהם וכדאי לשמור על זה כמה שיותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

אדר' מר גידו סגל: טוב, סימנו פה את האזורים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אפשר לשאול עוד משהו, סליחה?

אדר' מר גידו סגל: בוודאי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היה לנו בתוכנית אב הגדולה של נפת אשקלון הרכבת הקלה, זה לא בדיון שלך עכשיו?

אדר' מר גידו סגל: זה ממש בדיון, רגע, רגע, הנה אתה הקדמת אותי.



מס' דף: 27

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה.

אדרי' מר גידו סגל : בוודאי, תראו, אנחנו גם מדברים על זה. תראו, הרכבת הקלה צריכה להגיע בצורה כזאת מאשדוד, להיכנס לבן גוריון ואחר כך לעבוד דרך המשולש ולחבר את בן גוריון לרחוב הראשי של תימורים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ומשם לכביש 39 או לא משנה, מה שלא יהיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני הבנתי שזה בית שמש. היה אז בית שמש צור הדסה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : נכון. וירושלים.

אדרי' מר גידו סגל : לא, זה 39, רגע, אני מדבר עכשיו על מערכת המתע"ן. יש פה שני דברים. המתע"ן אמור להגיע לפה ואז להמשיך לתחנת הרכבת, זה מערכת הרכבת הקלה, זה דבר אחד. דבר שני, אנחנו אומרים, יש פה רחוב בהמשך של בן גוריון, שכחתי את השם שלו, בצד של באר טוביה. אבל אנחנו מציעים להמשיך את הרחוב ככה שהיא תוכל להגיע לצומת ולעבור, זאת אומרת שתהיה עיר אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חיבור, נכון.

אדרי' מר גידו סגל : חיבור, רחוב, שתהיה דרך,

נציגת מינהל התכנון אדרי' מיכל אמיתי : המשכית לשדרות בן גוריון.

אדרי' מר גידו סגל : מה שאני מקווה שיום אחד יהיה גם שטח שלכם, אבל היום באר טוביה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בעזרת השם, לאט, לאט. השם עוזר לקריית מלאכי.

אדרי' מר גידו סגל : מצוין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לקחנו להם כספים, עכשיו לקחנו להם שטחים, ניקח להם גם את הבית שלהם.

אדרי' מר גידו סגל : אוקי. אז עכשיו אנחנו חושבים שזאת הדרך להבטיח, אנחנו הצענו, כרגע אתם יכולים להציע מסחר בכל מקום גם בתימורים. יכול להיות ששם חלק מהמפעלים יכולים להתחיל, או למכור משהו שהם עושים או פשוט לפתוח חנות ושיהיה שם מסחר, שיהיה אזור חי. שוב, אנחנו מדברים עשר שנים קדימה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה עשר שנים, זה כמו חלום.

אדרי' מר גידו סגל : אוקי. אז עכשיו זה לגבי התחבורה. אנחנו מדברים על זה שכביש 3 הוא בקטע הזה יהיה קטע, קראנו לזה עורק עירוני. והנה, שאל מי ששאל איך עושים את זה. היום יש זכות דרך ענקית של 70 מטר, זו זכות הדרך מפה לפה.

נציגת מינהל התכנון אדרי' מיכל אמיתי : יוסי, אתה שאלת על כביש 3.

אדרי' מר גידו סגל : היום יש זכות דרך של 70 מטר, בסדר, רצו להבטיח שיום אחד אפשר יהיה לעשות, לא יודע מה, אוטוסטרדה פלוס. היום אנחנו יודעים, אנחנו מציעים לעשות משהו אחר ובגדול משרד התחבורה איתנו בעניין הזה. היה לנו איזה דיון איתם. ומה שאנחנו אומרים, בואו נקטין, בואו ניקח מפה רצועה של 25 מטר, זאת אומרת זכות הדרך עכשיו תגיע לפה, רק עד לפה. ואז באותה זכות דרך אפשר לעשות גם שני נתיבי נסיעה בכל צד לרכב פרטי פלוס רכבת קלה במרכז.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כאילו בין הכביש לטיילת לעשות בניינים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה לא בין הכביש לטיילת.



מס' דף: 28:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז איפה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בצדדים של הכביש.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : זה לא בניינים, זה רכבת קלה. באמצע הכביש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל זו קרקע משלימה, הוא דיבר על קרקע משלימה.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : החתך שאתה רואה זה חתך הדרך שכאילו אתה עומד מצפון לדרום, אתה רואה את הצד,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לכביש 3.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : הצד הימני שלך זה כאילו קריית מלאכי והצד השמאלי זה אזור התעסוקה של באר טוביה, אתה מסתכל ואתה רואה. נלקח חלק מחתך הדרך, חלק מהרצועה של הדרך נלקח עבור מה שהסביר עכשיו גידו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רכבת קלה.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : ומה שבתוך חתך הדרך שנותר, 44 מטר, יחולק לשני נתיבי נסיעה לכל כיוון פלוס נתיב באמצע, שזה נתיב תחבורה ציבורית שקו מתן או מה שלא יהיה. והשביל, שזו הטיילת, הוא בסמוך לרצועת הדרך, זאת אומרת כמדרכה בסמוך לרצועת הדרך באזור של קריית מלאכי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני שאלתי בהקשר של הקרקע המשלימה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : מה שיורד מה-70 ל-40, ה-30 מטר הזה, זו הקרקע המשלימה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : שתשמש למה, למגורים?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : למגורים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : יופי, אז אני חושב שזו טעות איומה, ללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : איומה ונוראית. מספיק עם העניין הזה, לחפש כל הזמן את הצפיפות הזאת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה בינעירוני הופך להיות הכביש הזה בעתיד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז מה? במקום זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לו שום דבר,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : מה תעשה ב-30 מטר האלה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה תעשה בהם?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : במקום זה, קודם כל אפשר לעשות מרחבים פתוחים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא נותן לך שום דבר, כי הופך להיות בינעירוני, הוא שלך כבר. מי שרוצה להגיע לאשקלון נוסע דרך תימורים.



מס' דף: 29

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ללו, העיר צפופה יותר מדי. המדיניות, אני מבין את הצד של מנהל התכנון ואני לא רוצה להזכיר פה שמות, שמבחינתם רואים יחידות דיור, לעמוד ביעדים. אני חושב שהצפיפות בעיר היא גדולה מדי כבר עכשיו. במקום זה לקחת דווקא כמדיניות, נגיד אנחנו מייעדים את כל השטחים של באר טוביה או כל מקום שאנחנו יכולים להתפרס בו לכיוון באר טוביה ולצאת מתוך המעגל הקטן הזה ולנסות לחשוב איך אנחנו ב-50,000 תושבים עם אותו שטח שאנחנו נמצאים בו היום, זה פשוט מטורף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אתה גורם לשני דברים, אחד, מה שאתה לוקח, אתה נותן לך אפשרות לעיר שלך להתפתח עוד 30 מטר החוצה. כי מה אתה היום? נמצא במסגרת שלך, אתה פה. עכשיו רק פה אתה יכול לעשות מבחינתך את הפינוי בינוי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל לא מגורים, למה מגורים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה המגורים שלך של העיר. אתה רוצה עכשיו קיבוץ גלויות, איך תפתח אותו?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז אני אצופף אותו עוד יותר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה פותח אותו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תראה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: והוא הופך לך בינעירוני הכביש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בעיני, כמדיניות אני חושב שאנחנו צריכים להגיד חלאס עם הצפיפות הזאת, העיר יותר מדי צפופה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה נכון, בתוך העיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: צריך לראות איך מרווחים יותר, איך מקבלים שטחים מבאר טוביה, זה כבר לא סוד שאנחנו מתכוונים לעשות את זה בקדנציה הבאה בעזרת השם. וזו צריכה להיות התוכנית, היא צריכה להיות כתובה. אני חושב, לא צריך להגיד את זה בחדרי חדרים. העניין הזה של העיר כלואה מוכר בכל מקום, זה שאנחנו עיר כלואה ואנחנו מתכננים להגיע ל-50 או 70,000 תושבים בטווח של 20 שנה, זה לא ייכנס בתוך הכלא הזה, so called עיר כלואה. זה לא יכול להיות. ולכן צריך לנסות לחשוב על התרחבות של העיר למקומות אחרים. אתה אמרת את זה בין השיטין קודם כשדיברת על משבצת צהובה ושניה ושלישית ורביעית וחמישית. לא צריך להתבייש בזה. אני חושב שצריך להגיד את זה בפה מלא ולהיפך, לנסות לרווח ולא להמשיך לצופף. אני זוכר את הסיור הזה שהיה לנו עם תומר באזור הרצל שם, שאומר הכבישים פה צפופים, הכל פה צפוף, הכל פה מסוכן. לא, ככה אני רוצה שיהיה, בסדר, וככה באמת קורה. לא רוצים פה שמונה קומות, לא, ככה אני רוצה. אני חושב שאנחנו צריכים לקחת את גורלנו בידינו, עם כל הכבוד לוועדה המחוזית ולמנהל התכנון ולמדינת ישראל ולראש הממשלה, עם כל הכבוד. בסוף אנחנו חיים פה. אני חושב שאם אנחנו רוצים לראות את עצמנו בעוד 20 שנה, אנחנו כבר לא נהיה פה אולי, אבל הילדים שלנו והנכדים שלנו, צריך להשאיר פה מקום קצת יותר מרווח. אי אפשר, זה צפוף מדי. לך לאשדוד, לך לאשקלון, תראה איזה מרווחים. אז התשובה היחידה שאני מקבל כשאני אומר את זה, אומרים להם יש שטחים בלי סוף. גם לנו יש שטחים בלי סוף, אנחנו צריכים לקחת אותם. מי אמר שלבאר טוביה צריך להיות 140,000 דונם על 20,000 תושבים וקריית מלאכי עם 5000 דונם על 50,000 תושבים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, אתה בגדול צודק, אם זה היה מבחינת שטחים חקלאיים שהם באמת אלה שעוטפים אותך. אבל יש לך מגורים שעוטף אותך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם אזור תעשייה יש לך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה? למה אזור תימורים הוא לא אזור חקלאי?



מס' דף: 30

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אני לא מדבר על זה. אני מדבר עכשיו על הקרובים אלינו. בקרובים אלינו יש לך פה את כפר ורבורג ויש לך את באר טוביה ויש לך את אורות וכפר אחים, זה הכל עוטף אותך. אתה לא יכול להגיד טוב, בוא נתרחב עכשיו, נגדל כמו אשדוד. אין מצב. אשדוד זה חולות, אז אתה לא דורס מישהו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא רוצה לגדול כמו אשדוד, אני אגב, מבחינתי, 50,000 זה גם יותר מדי. אבל נניח יש גידול טבעי ויש ביקושים וכו', 50,000 סבבה.

(מר אופיר בקר חזר לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בוא תחזור רגע, שים את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל לא על השטח הקיים, זה יותר מדי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יוסי, אני אומר עוד משפט וזהו, אני אומר, המצב הנתון הקיים, הכביש הקיים, תסתכל עליו, הוא קיים, נכון? הוא ה-70 מטר. בסדר? מה אתה עושה ב-30 מטר האחרים? הוא קיים עכשיו, מה תעשה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הוא רוצה להשאיר שם ירוק. טיילת, זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, ההיפך הוא הנכון, אני אגיד לך, מה תעשה ב-30 מטר? תן לי עצה נבונה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: רק לא בניינים. לא מגורים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מה אתה עושה עכשיו? תקשיב, עכשיו סן דיגו נמצאת בטיילת בדיוק, איך אני יכול להביא את הבניינים האלה שיהיה להם מרווח גדול, להביא אותו החוצה, איך אני עושה אותו?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מי אמר שצריך להביא אותו החוצה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חייב, יותר טוב לי, יהיו לי מרווחים פנימי יותר טוב. אם אני עושה במצב שלי,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ללו, זה כבר סיפור אחר. התחדשות עירונית יש לה כמה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אה, אתה רוצה את ההתחדשות העירונית הזאת על ה-30 מטר האלה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: להרחיב, שהעיר שלי תתרחב, הכביש הזה אין לו משמעות. זה כביש פנימי, אין לו משמעות, אני לא צריך אותו בכלל. אדרבא, הלוואי וגם לא היה לי כביש שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ללו, אני חושב שאנחנו לא צריכים לעשות את העבודה של משרד האוצר ומשרד השיכון ומנהל התכנון. יכול להיות מודל של התחדשות עירונית, שאגב הוא מתבשל עכשיו בכל מיני מקומות, לא של קרקע משלימה, סיוע מהמדינה בכסף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי ייתן לך?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה מי ייתן לך? זה מודל שהוא מתקדם היום, מה זה, יכול להיות שזה יקרה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: במקום אחד אני על פינני בינוי מאז שנכנסתי לתפקיד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני יודע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מקום אחד עוד לא היתה החלטה שקיבל כסף. הכל השלמת קרקע, השלמת קרקע. ו-15%, כולם 15%. היחידים בירושלים קיבלו 50%. בשביל לתת לך כסף, המודל הזה הוא כל כך קשה



מס' דף: 31

מבחינת המדינה. הייתי עם השר כחלון, אתה יודע מה דיברנו איתו? שייתן לנו מאזור תל אביב רעננה השלמת קרקע. באיזה גלגול הוא יראה את זה? יש פה מציאות קשה. אבל אני אומר, מבחינתי הכביש הזה אין לו אפקט, הוא לא שייך אלי, 70 מטר הוא לא שלי בכלל, אני יכול רק להרוויח ממנו ל עתיד. במיוחד שהכביש הופך להיות פנימי, זה היתרון של קריית מלאכי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה ראש העיר, בסוף אנחנו הולכים אחריך. אני חושב שלא צריך להגדיל את מספר הדירות בקריית מלאכי בשטח הקיים. צריך להתרחב.

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

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הוא קיים, מה זאת אומרת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא לא קיים, לא, הכביש הוא לא שלך בכלל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא משנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה תעשה פה, הכביש שנגיד 70, הוא נותן לך את המתווה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול רגע משהו?

אדר' מר גידו סגל: זו התרחבות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכביש קיים 70 מטר, לא צריך להתרחב, מה אתה עושה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא עושה כלום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה, למה שאני לא ארוויח אותו?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תרוויח אותו, הוא גם ככה יהיה לך. הוא הופך להיות שטח פנימי, זה כבר הופך להיות שלך. אתה יכול לשנות שם, אם אתה רוצה לעשות מגורים, אתה רוצה לעשות דברים אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה מה שהוא נותן לך עכשיו, לעשות את זה. נגיד שזה עובר עכשיו כמו שהוא אליך,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אבל השאלה אם יש פה התניה שזה יהיה מגורים, הוא בונה על זה כקרקע משלימה למגורים. אני חושב שזה לא נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יוסי, שניה. נניח שהכביש הזה עובר is, אלא אם הוא בשטח שלנו והוא נקרא שטח פנימי. הוא רחוב הרי, כשאתה מסתכל עליו אתה אומר זה לא יכול להיות רחוב פנימי, זה מאד רחב, מקצה לקצה לעבור אותו זה סרט. צריך לקחת כובע, מימייה ומפה, שלא תטעה בדרך. עכשיו מה שהוא אומר לך, בוא נקטין אותו לממדים שהם ריאליים לכביש פנימי בתוך העיר, כביש רחב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין לך כביש כזה 40 מטר פה. אין לך בעיר 40 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם תסתכל על החתך שלו תראה כמה, אתה רואה בצד ימין איפה שקריית מלאכי? כמה עצים יש לך, מה רחב המדרכה, אתה רואה את כל הירוק הזה שם, זה המון. אחרי זה יש לך שני נתיבים של אופניים בצד הזה, שני נתיבים של אופניים בצד ההוא, שני נתיבים לרכבים, שני נתיבים לרכבים, עוד באמצע מסילה כפולה בשביל הלוך חזור עם רציפים מימין ומשמאל, פנטסטי. עכשיו זה אומר, אם עכשיו נלך ראייה בראייה הכוללת של העיר, פה נכנסנו לחתך הכביש,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פעם ראשונה שאני שומע את זה, על הכביש הזה.



מס' דף: 32

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תן לי רגע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : היו דיונים, אבל לא הכרתי שהכביש הזה הופך,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כמה יחידות דיור לפי החשבון שלך תעשו על הדבר הזה?

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

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : 1000 יחידות אתם רוצים לשים שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא נחזור רגע לתוכנית הזאת ונראה, מה קורה עם הכביש הזה, יש לך אזור, פה אנחנו רואים סגול אבל הוא יהיה עם מסחר ותעסוקה והכל, נכון? דיברנו על זה, אתה רוצה להלאים אותו אלינו. ומצד שני יהיה לך את האזור שלנו גם כן. בעצם שזה המע"ר, אזור מאד אינטנסיבי של המע"ר,

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אתה רוצה לבוא ולהרגיש את האינטנסיביות הזאת, זה המרכז העירוני הראשי שלנו. זה הלב של קריית מלאכי. מי שיעבור בו ירגיש שהוא עובר במרכז העירוני של קריית מלאכי. אם נעשה שם משהו רחב עם מרחבים אינסופיים לא תרגיש את זה, צריך להיות שם ירוק. צריך להיות שם פינות ישיבה, צריך להיות ערוגות כאלה עם שיחים או לא יודע מה, עם פרחים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני רוצה לראות שהבנתי אותך נכון. מה שאתה אומר, אתה אומר כאילו נתיב אחד,

(מר אליהו זוהר שב לישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יוסי, תנהלו את הדיון, אני מברך אותם בשפ"ע ואני בא, חמש דקות.

(מר אליהו זוהר עזב את הישיבה)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה שאתה אומר, כאילו נתיב אחד של היום, שנניח מקסטינה לכיוון אשקלון, נתיב אחד שלם כזה יהפוך להיות שטח שלנו ובנתיב השני הוא יהיה דו סטרי, בערך?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : כמעט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 26 מטר, זה גם האי תנועה מצטמצם, גם יש לך הרי תעלות ניקוז משני הצדדים מאד גדולות, הן מצטמצמות, זה הופך להיות חלק מהירוק וחלק מהבניינים, הכל מצטמצם למשהו שאתה מרגיש איתו שזה עירוני ולא בינעירוני. כי אתה מבין, תחשוב שאתה מקבל עכשיו את כביש 40 אליך, מאיפה שאחוה, ואתה אומר זה הופך להיות שטח פנימי. אתה לא צריך כזה דבר, אתה רוצה להרגיש שזה עירוני, אתה רוצה לצמצם את זה. אתה רוצה שהבתים יתקרבו, אתה רוצה לראות שם משהו, כמו באשדוד. אשדוד יש להם שם היום נת"צ באמצע, יש להם רכבת קלה כזאת, או נת"צ, אוטובוסים וכאלה, יש להם נתיבים ואופניים והכל. זה רחוב עירוני. היום יש לך פה משהו שהוא הרבה יותר גדול, לכן צריך לצמצם אותו. ואתה מצמצם אותו בזה שאתה מרוויח עוד מגורים.

אדר' מר גידו סגל : זה ייתן לך פוש להתחיל את ההתחדשות העירונית בקיבוץ גלויות, נניח,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : כמה יחידות יכולות להיכנס ברצועה הזאת, בערך?

אדר' מר גידו סגל : אני חושב,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : 1000?



מס' דף: 33

אדר' מר גידו סגל : לא, לא, הרבה פחות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לאו דווקא הרצועה הזאת, כי הרצועה הזאת היא מרחיבה את הבינוי במקום אחר. יכול להיות שהשטחים יהיו יותר גדולים, אבל זה לא ייתן לך איזה קפיצת דרך. זה לא שאתה מכניס עכשיו בניינים שם לאורך הדבר הזה. כי אי אפשר להכניס בניין, אפשר להכניס חצי בניין או חצי מגרש או שלושת רבעי מגרש, אתה מבין מה אני אומר? בסך הכל הכולל, למשל אם אתה לוקח את קיבוץ גלויות, התכנון שם יהיה יותר רחב שאפשר יהיה להכניס שם יותר דירות בכללי, בכל השכונה הזאת. אתה יורד לסוף דעתך?

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : אתה תיקח את המקטע תכנון שנוצר לך מאזור ההתחדשות עירונית שאתה רוצה לחדש פלוס הרצועה, ואת כל כולו תתכנן מחדש. ותוכל לבנות את הבניינים בצורה קצת יותר מרווחת. קצת יותר עירונית בצורה שתיתן לך את המענה גם ליחידות דיור וגם לחיבוריות לדרך שליד. למדרכה הרחבה שיש, חלק ממנה זה גם טיילת. זה ייצור איזה שהוא רצף עירוני חדש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : טוב, אני בשלי, אני עדיין חושב שכתפיסה צריך להקטין את הצפיפות באיזה שהוא אופן. לא צריך להעמיס יותר.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : אני רק אומר שאם תיקח את רצועת ההתחדשות העירונית של האזור, הזה שצמוד,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : דווקא בהקשר הזה זה משהו שהוא אוטוטו אופרטיבי, ובטח כשנגיע לתוכניות היותר מעשיות אז,

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : אם תיקח את האזור שסימנו כהתחדשות עירונית ותצטרך עליו, סתם אני אומרת 50 דונם תצטרך עליו לבנות את היחידות דיור, יהיה לך את אותו שטח עם מספר יחידות דיור. אם תיקח את הרצועה של ה-30, במקום 50 דונם יהיה לך 80, סתם דוגמא, ותוכל לבנות את זה ברווח יותר, תוכל ליצור את השכונה החדשה שבתוכה מתבצעת התחדשות עירונית בצורה יותר נוחה, יותר מרווחת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אם זה בהתחשבות מול מי שתהיה התחשבות, אם זה חלק מהקרקע המשלימה, אז יורידו לך במקום אחר. זה לא שיתנו לך את זה כבונוס. אין פה מתנות חינם, לא יהיו מתנות חינם.

נציג ועדה מחוזית אדר' אופיר בקר : לא בדיוק. אם יש לך קרקעות שרשומות על שמך יש לך יותר כוח, אם זה קרקעות רמ"י מובהקות זה משהו אחד, אם זה קרקעות הסכם הפקעה שלכם זה משהו אחר. אני לא יודע מה קורה פה, אני אומר בגדול. ככה עשינו באשקלון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : טוב, תמשיכו.

אדר' מר גידו סגל : פה אנחנו רואים איך בן גוריון אמורה להיראות, באזור של מרכז העיר. עוד פעם, אנחנו מראים פה את הרכבת הקלה, במקרה הזה זה נתיב תנועה לכל כיוון. אופניים ומדרכות רחבות. וזה בקטע של זיבוטינסקי, איפה שאתם בונים עכשיו או יש תוכנית מאושרת כבר לבניה בפניה של זיבוטינסקי בן גוריון, ששם זכות הדרך היא רק 25 מטר, אז הראינו מה יכול להיכנס. עדיין נכנס כל מה שצריך להיכנס במקום הזה. זה לגבי עיקרי הדברים ביחס לתנועה ותחבורה. שוב, אני לא יודע כמה אתם רוצים להיכנס הלאה בתוך התוכנית, כשיש הנחיות להכנת תכנון מפורט ובהנחיות האלה צריך, כל תוכנית צריכה להבטיח סדרה של דברים שמופיעים פה, שמתחיל ביעול בשימוש הקרקע בפתרונות תנועה וחניה, בהשתלבות עם מתחמים גובלים וכו'. בכל אחד מהאזורים האלה יש הגדרה של מה זה מגורים ומסחר 1 ומסחר 2. הגדרות שבעצם בתוכן כוללות סדרה של דברים.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : של שימושים אפשריים.

אדר' מר גידו סגל : של שימושים, סליחה. ותיכף ניכנס לדברים האלה. אם אנחנו מדברים על המגורים, שוב, בין היתר למשל כתוב שתוכנית הכוללת 100 יחידות דיור ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי שיתייחס לנתונים והמטרות כבסיס התוכנית. ובעצם מה צריך לשמור שם, אם צריך לשמור משהו. ואם זה התחדשות עירונית איך היא תעשה. צריך להגדיר את מאפייני האוכלוסייה, צריך להתייחס למה שנקרא דיור בהישג יד והצעת יחידות דיור קטנות,



מס' דף: 34

תמהיל היחידות במלאי יחידות הדיור העונה לצרכי האוכלוסייה. זאת אומרת תוכנית כזאת קודם כל צריכה להסתכל מי גר שם ומי יגור שם ולתת מענה לכל הדברים האלה. ואחר כך בעצם מה שהתוכנית קובעת זה מה הזכויות לפי הגובה. אנחנו חילקנו את העיר לפי גבהים, אז אם מדובר על שלוש קומות אז אפשר עד 100% בניה ועד 4 יחידות לדונם ב-7 קומות זה נע בין 280% ל-350%. ו-10 קומות אז מדובר על 410% עד 490%. אגב, כשאנחנו מדברים על שטח בניה, זה שטח עיקרי ושירות ביחד. ועד שמגיעים בעצם ל-18 קומות אנחנו מדברים על בין 600% ל-700% בניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו כבר בניינים של 22 שהיו בתב"עות, זה בסדר?

אדר' מר גידו סגל: כן, מה שקיים, מה שמאושר, התוכנית הזאת לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה אני שואל, כי יש לנו עכשיו תוכנית בהפקדה של חב"ד ששם הוועדה המחוזית או לשכת התכנון ביקשה שנרכז את רוב העומס על בניין אחד שיהיה כמו שער כניסה פה במרכז, של 25 קומות וכל השאר יהיו עד 10 קומות. 9, 10 קומות.

אדר' מר גידו סגל: אז אנחנו צריכים לתקן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז צריך לכתוב עד 25 קומות כדי שזה ייתן את הגמישות הזאת.

אדר' מר גידו סגל: אוקי. כדי שלא יסתור, 100%, בסדר. ואתם רואים שאנחנו חילקנו את העיר למתחמים, אז לכל מתחם אנחנו כותבים כמה יחידות קיימות וכמה מוצעות, וכמה תושבים יש היום וכמה בערך אנחנו חושבים שיהיו. וסידרה של הנחיות כלליות,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: עקרוניות כאלה.

אדר' מר גידו סגל: כן. כמו עידוד הליכתיות ורכיבה על אופניים בתוך המתחם מול מערכת מקשרת בינו לבין פארק הנחל, על ידי פיקוח ושדרוג מערכת המרחב הציבורי ושינוי חתכי הרחובות הראשיים רש"י, ז'בוטינסקי, בר יהודה. עידוד שימושי מסחר בקומת הקרקע. בעצם בכל רחוב ראשי שמופיע, זה הרחובות האלה שמופיעים פה בתשריט, אפשר יהיה תמיד להתיר מסחר. זה לא חובה, אבל אם אתם תחליטו שזה מתאים אז אתם יכולים. ושוב, יש פה כל פעם, זה מתייחס למרכז העיר שדיברנו, שבמרכז העיר אפשר יהיה להגיע ל-18 קומות ול-700% בניה וכו'. אני שוב, לא יודע כמה רוצים להיכנס לזה.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: לא, לא, כדאי להיכנס עכשיו.

אדר' מר גידו סגל: ואז פשוט לגבי נחל האלה, כפי שאמרתי קודם, הכנו אפילו סדרה של חתכים איך צריך להיראות הנושא של הנחל. למשל באזור של תימורים, בעצם אנחנו מסתכלים על זה שתהיה רצועה רחבה מסביב לנחל, שמיועדת לפארקים, לפארק אחד גדול. אתם יכולים לראות את זה פה בתוכנית. אחר כך, כשאנחנו מגיעים לאזור של השימושים המעורבים, אז רואים פה גם את הבניה ורואים שגם פה אנחנו שוב, במקום שחתכנו, זה בדיוק מקום שיש גם פארק. תמיד מה שיש זה טיילת שרצה לאורך כל הנחל, גם להולכי רגל, גם לאופניים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: משני צידיו.

אדר' מר גידו סגל: כן, משני צידיו. מה שחשבנו באזור התעשייה, אבל אם אתם אומרים שאתם רוצים עכשיו להפוך את הכל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו רוצים לאפשר את זה.

אדר' מר גידו סגל: לאפשר. אז מה שחשוב זה שאם מאפשרים את זה, באמת לשמור על רצועה רחבה.

(מר אופיר בקר יצא מהישיבה)

אדר' מר גידו סגל: נראה לי שלא צריכה להיות בעיה, כי ערך הקרקע יעלה הרבה אז אפשר יהיה לשמור על



מס' דף: 35

רצועה כזאת. זה בגדול. יש אחר כך, שוב, סדרה של הנחיות שמתחילות מתעסוקה ומסחר ומוסדות ציבור ומגיעות לכל הנושאים של סביבה ואקולוגיה, איכות סביבה, טבע עירוני, מגוון ביולוגי וסיכוני רעידות אדמה.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אני רוצה להעיר בהקשר של הנחל, נעם, צריך להבין איך זה מסתדר מבחינת הוראות מעבר לכל השינויים שמתקיימים.

אדר' מר גידו סגל: ברור.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: לצורך העניין האנרג' אולי כן היינו יכולים להכניס שם, זה שימוש שתומך בנחל. אבל כל שאר הרצועה אמורה להתפנות, איך זה קורה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אז הוא אומר, ברגע שיש שם עירוב שימושים, אתה כאילו תפקיע מתוך הזה, אם בן אדם יבנה שם משהו עם מסחר ומשרדים ומגורים למעלה וכו', במקום מפעל בטון שם שיש, אז ברור שאפשר יהיה להפקיע ממנו, כמו שמפקיעים להרחבת דרך.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אתה מפקיע את כולו, אתה לא מפקיע עד 40%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, למה? אני אפקיע שטח רצועה.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: כל הרצועה מפקר וצפונה מיועדת להיות שצ"פ.

אדר' מר גידו סגל: אתם מדברים על שני דברים שונים לדעתי. אנחנו סימנו פה הצעה שבאזור הזה, הראשון שהולך להיות,

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: איפה שהקו המדורג.

אדר' מר גידו סגל: כן. שפה תהיה רצועה רצינית. אם אתם מחליטים, מה שכתבנו, מה שחשוב באזור הזה שצריכה להיות תוכנית מפורטת לכל האזור או מסמך מדיניות שבאמת מגדיר איך יראו הרחובות ואיך יראה הפארק, אוקי? צריך להבטיח שיש שם פארק משמעותי.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: בעצם הוא מתפקד ביחד עם הבינוי.

אדר' מר גידו סגל: עכשיו מתחילים לעשות תוכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. התוכנית שלנו קיימת היום מפה ועד לכאן. היא קיימת, אבל היא קיימת בתוואי הקיים. אבל ברגע שאתה בא ואומר אני ארחיב אותה, אז אני בהחלט יכול לבוא ולהרחיב את זה לפארק יותר גדול.

אדר' מר גידו סגל: ברור, לא לתוכנית של קק"ל.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: העקרונות של גידו הם רצויים ומקובלים.

אדר' מר גידו סגל: אני מדבר על התוכנית לאזור המעורב. אתה אומר שמתחילים לעבוד על תוכנית, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרו שמתחילים.

אדר' מר גידו סגל: בסדר. צריכה להיות תוכנית על כל האזור כדי שלא יקרה שכל אחד יעשה תוכנית ובסוף לא יהיה פארק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

אדר' מר גידו סגל: זה כל העניין.



מס' דף: 36

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שאמרתי, שברגע שיעשו תוכנית אז חלק מהשטח של אזור התעשייה/מעורב הזה יבוא לטובת הרחבת השטח לפארק, לתת רצועה משמעותית.

אדר' מר גידו סגל : חלק מהתוכנית תהיה איחוד וחלוקה.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : איחוד וחלוקה ואתם בעצם משתפים בעלויות של מפעל הצינורות שנמצא מצפון לפקר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל האזור הזה הולך להיות איחוד וחלוקה.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : הוא מקבל את הזכויות שלו מתוך מפעל שנמצא בכלל מהצד המערבי, הוא מקבל שם תוספת זכויות. מסובך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון. לא תוכל להימנע פה מאיחוד וחלוקה.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : מסובך מאד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון. אבל לא תוכל להימנע פה מאיחוד וחלוקה, כי אי אפשר להישאר, אם יש לי פקר שיש לו 30 דונם,

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אם הוא יקבל כנגד זה תוספת של זכויות זה כדאי לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אשתדל ככל האפשר שקווים קיימים של הפרדות בין חלקות נשמור עליהם. אבל למשל את פקר שהוא 30 דונם אני יכול לחלק אותו בינו לבין עצמו. אתה מבין מה אני אומר?

(עו"ד משה מליק יצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואז הוא יכול להגיד, אני עכשיו לוקח שני שלישי ממה שיש לי, נגיד שלושה חלקים, פקר 10 דונם, 10 דונם, בסדר? ואז אפשר להקים או שלושה מגדלים של משרדים ומגורים. או למטה חנויות.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : זאת אומרת זה לא יישאר רק ירוק, כל השטח בין פקר לנחל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי, וודאי.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : הוא יהיה עם עוד שימושים, רק שיהיה שם הרבה יותר ירוק ממה שאנחנו רואים היום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק.

אדר' מר גידו סגל : נכון, זה בדיוק העניין. זה מה שצריך. בשביל זה צריך תוכנית כוללת.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : אני חושב שזה צריך להיות ברור. עכשיו כשאני מסתכל על זה, זאת אומרת יבואו עיריית ודור, לא יודע, הם מכירים שם את התוכנית, יגידו מה גידו ותמי חשבו כשהם עשו את זה, מה המנגנון שהם חשבו עליו כשהם תכננו את הירוק הזה.

אדר' מר גידו סגל : לנו זה היה ברור שזה יהיה בצורת איחוד וחלוקה, כי היום חלק מהמגרשים הם נורא קטנים, הם לא יוכלו לתת מענה למה שרוצים. חלק הם גדולים מאד, אז אתה צריך, שוב, זה פתיר לגמרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כשהתחלנו את התהליך הזה עם לאה שניאור אז באמת ניסינו לשמור על הקווים הקיימים. אם זה מגרשים קטנים, על ידי זה שאתה מחבר שתי חלקות ביחד. נגיד אם יש לי 4 דונם אז נחלק 2 ו-2,



מס' דף: 37

אולי 3, אני לא יודע מה. וחלק יחולקו בינם לבין עצמם, אתה מבין?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אז אולי צריך להראות את זה גם בתשריט. זאת אומרת לא להשאיר את זה רק כסטריפ ירוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל הוא לא יכול להיכנס, זה כבר תוכנית מפורטת.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: אתה לא נכנס לנושא הזה עכשיו, אתה קובע את מה שאתה רואה לעתיד לבוא.

אדר' מר גידו סגל: לא, תשמע, יש פה גמישות, הקו הזה שסימנו זה לא קדוש. אם הוא אחר כך בתכנון מפורט רואים שעדיף, לא יודע, להזיז אותו טיפה מזרחה, זה משחק.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: זה צריך לבוא כאמירה ברורה כי היום הוא כן מלווה באופן ברור את הרחוב. זאת אומרת אני יכולה להבחין בו בצורה ברורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל ברגע שאתה עושה תכנון מחדש לכל הדבר הזה אז יכול להיות שבכלל לא יהיה שם רחוב. הרחוב, חוץ מגישה לנחל בקטעים מסוימים, של קונדסקים או לא יודע מה, או חניונים, לא משנה מה, אתה צריך שאת הנחל ילכו מגורים, ילכו מסחר, אין לי טעם ללוות שם רחוב, אני רוצה שאנשים ייהנו מזה. אני רוצה שמסחר, אם יש שם בתי קפה, יוכלו להיות שם.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: רחוב דווקא זה סיומת מצוינת לנחל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אני רוצה לשבת בבתי קפה למרגלות הנחל או טיילת.

אדר' מר גידו סגל: למה לא טיילת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה מבין מה יקרה? יהיה רחוב, אני אצטרך לחצות את הרחוב בשביל להגיע? אני רוצה לאכול בבית קפה, בשולחן, על הנחל.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: אני לא אכנס לזה, אבל יש עניין ברחובות, בסופו של דבר, שהם מסיימים את הסיומת,

אדר' מר גידו סגל: אבל השאלה מה זה רחוב. אתה עושה רחוב לרכב או רחוב לבני אדם?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: אבל רחוב זה גם נתק, אריאל.

אדר' מר גידו סגל: מה רע בטיילת?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי: רחוב זה גם נתק.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי: בוא לא ניכנס לזה.

אדר' מר גידו סגל: בסדר. אנחנו לא סימנו רחוב חדש, זה מה שאני יכול להגיד.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן: האמת שגם לא חייב. כל עוד זה במסגרת הייעודים הקיימים. זה משהו שבהמשך, בתכנון המפורט צריך לחשוב.

אדר' מר גידו סגל: אני חושב שאנחנו מקדימים את המאוחר. יש פה כוונה ברורה, הסיפור הזה באמת קודם כל להבטיח את הרציפות של הטיילת, מאד חשוב. ובמקומות, כמה שאפשר, להפוך את זה גם לפארק מרווח, בדיוק מה שנאמר פה. העיר צפופה, צריך לתת שטחים ירוקים. חברים, יש עוד?



מס' דף: 38

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זהו.

אדר' מר גידו סגל : אוקי.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : נעם, כשאתם עושים עכשיו התחדשות עירונית או התוכנית הזו של חב"ד למשל, אתם נכנסים לתמהיל של גודל יחידות דיור או שכל יחידות הדיור,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, נכנסו להכל. ממש, כן.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : אוקי. אז יש שם סוגים שונים של יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי.

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : זה נורא חשוב שזה יהיה בכל פרויקט.

(עו"ד משה מליק שב לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חשוב שניכנס גם מבחינת תקני החניה, כי זה היה מאד קריטי שם מבחינת הוראות החניה או אם זה צריך לרדת לחניון תת קרקעי או לא. כי חניון תת קרקעי, העלות שלו מעמיסה על הפרויקט הרבה יותר מאשר חניון עילי. בהחלט נכנסו פה לדברים האלה. זהו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : סיימנו את הנושא הזה, לא?

נציגת מינהל התכנון אדר' מיכל אמיתי : כן, אפשר להחליט?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אנחנו מאשרים את זה. ראש העיר מכיר את התוכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאשרים, אבל איך מכניסים את הנתונים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברמת העיקרון יש עוד הערות לוועדה?

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : החלטה שממליצה לוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל יש דברים שצריך להשלים פה.

אדר' מר גידו סגל : אוקי.

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : אתם רוצים את ההמלצות שלכם, אתם צריכים להגיד מה ההמלצות שלכם לוועדה המחוזית שהם ידונו בהן ויציעו אותן במסגרת הדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז תרשמי, שירה, ההחלטה היא לאמץ את התוכנית בכפוף,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, להמליץ על התוכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : להמליץ על התוכנית,

נציגת מינהל התכנון אדר' שירה גפן : על מסמך המדיניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : על מסמך המדיניות, סליחה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בכפוף להערות שיועברו על ידי מהנדס העיר.



מס' דף: 39

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ההמלצה היא להפקדה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אין פה הפקדה.

יועץ תכנון ועדה מחוזית מר אריאל שרעבי : פרסום להערות הציבור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז אנחנו ממליצים על התוכנית לוועדה המחוזית בכפוף להערות של תוספות ועדכונים בתוכנית שיועברו,

חבר הוועדה מר שמעון חזן : על ידי אנשי המקצוע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : על ידי מהנדס העיר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, יורי. יורי עבר על התוכנית האלה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בכפוף להערות מהנדס העיר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אשר יועברו לוועדה המחוזית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. יש שם חברים להצביע?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : יש, יש, אנחנו שלושה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ראש העיר שם, יוסי ושמעון?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא, רק יוסי ושמעון פה עכשיו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, אז צריך שלושה. אולי תרימו אותו בקו.

(נעם רווחה מתקשר למר אליהו זוהר)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ללו, אתה בעד להמליץ על התוכנית?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, ברור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש פה אחד.

החלטה : מאשרים פה אחד להמלצה לוועדה המחוזית בכפוף להערות מהנדס העיר.

(הפסקה)

החלטה : להמליץ בפני הוועדה המחוזית על מסמך המדיניות בכפוף לתיקון הערות מהנדס העיר אשר יועברו לוועדה המחוזית, מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

קובץ 230330-003 (התחלה – 00:00:40)

2. הפקעה לפי סעיף 19 של תכנית 617-0183939 א.ת. תימורים.

הודעה לפי סעיף 19



מס' דף: 40

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית-617/0183939 (להלן התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7793 התשע"ח עמ' 7598, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי.
בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן הפקודה),
כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן "שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 11075 ז' בשבט התשפ"ג עמ' 3322, תהיה לקנינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע בקרית מלאכי באזור התעשייה "מלאכי 2000" המזוהה
כגוש: 2916 חלקה בשלמות: 83,

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 134 (לשעבר חלקות בשלמות 9, 11);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 141 (לשעבר חלקות בשלמות 29, 45, 86);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 189 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 198 (לשעבר חלקה בשלמות 84

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 199 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 200 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 201 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 2);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 202 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 10, 2);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 203 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7)
ביעוד: דרך.

כגוש: 2916 חלקה בשלמות: 140 (לשעבר חלקות בשלמות 29, 45, 86);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 181 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 4, 7);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 182 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 183 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 184 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 2, 4, 10);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 185 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 186 (גוש לשעבר 2731 חלק מחלקה 365);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 187 (גוש לשעבר 2731 חלק מחלקה 365);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 188 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש: 2916 חלקה/בשלמות 190 (לשעבר חלקות בשלמות 84, חלק מחלקה 98);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 191 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 192 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4, 7);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 193 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4, 10);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 194 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 196 (לשעבר חלקה בשלמות 55);
ביעוד: שצ"פ.

כגוש: 2916 חלקה בשלמות 197 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
ביעוד: מבנה ומוסדות ציבור.

כגוש: 2916 חלקה: 195 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 4);
ביעוד: יער.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית

לתכנון ובניה קרית מלאכי



מס' דף: 41

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נושא מס' 2 זה קו תש"ן הזה שאנחנו מפקיעים את הקרקע באזור התעשייה תימורים לפי סעיף 19. מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

החלטה : ההפקעה לפי סעיף 19 מאושרת פה אחד.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.



מס' דף: 42

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100046	סיכת הדרום - אזור התעשייה	301	38	39	38

מטרת הדיון
אישור תכנית לצורכי רישום.

2	617-1170075 דיון להמלצה	קריית מלאכי - מסמך מדיניות				39
---	----------------------------	----------------------------	--	--	--	----



מס' דף: 43

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100046

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

שם: סיכת הדרום - אזור התעשייה

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב הקידמה 4, שכונה: אזור התעשייה, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 38-39

מגרשים לתכנית: 100 בשלמותו

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום.

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום.

מהלך הדין

קובץ 003-230330 (00:00:40 – 00:00:53)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סעיף שלישי זה שני המגרשים של רותי סוסן ליד כצ"ט ברחוב הקדמה. עשינו איחוד ועכשיו זה התצ"ר שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

החלטות

התצ"ר מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.



מס' דף: 44

תכנית כללית/נושאית: 617-1170075

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

שם: קריית מלאכי - מסמך מדיניות

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 521,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

מ ק ו ם

קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

להתוות מסגרת תכנונית להכפלת היקף האוכלוסייה בעיר ולחזק את מעמדה וחוסנה, תוך מיצוי פוטנציאל הפיתוח שלה כעיר מרכזית בטבעת ההיקפית של מטרופולין תל אביב ובמרכז נפת אשקלון.

הוראות התכנית:

התווית מדיניות לאזורי עיר עיקריים:

- אזור מרכז העיר והפארק המרכזי

- אזורי מגורים

- אזורי תעסוקה ותעשייה

- מרחב נחל אלה

התווית מדיניות למרחבי תכנון משלימים

- המרחב הציבורי

- מוסדות ציבור

- תחבורה

- תשתיות

- איכות סביבה

ה ח ל ט ו ת

1. תכנית מדיניות (תחליף לתכנית המתאר שהוקפאה) - מינהל התכנון ואדריכל גידו סגל הציגו את



מס' דף: 45

תאריך: 30/04/2023

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/23

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
41	שרייבר לאון 18, קרית מלאכי	האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ	514	41	2916	01/09/19	20190430	1
עורך הבקשה: אשכנזי יעקב								
44	שרייבר לאון 20, קרית מלאכי	האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ	515	42	2916	03/09/19	20190432	2
עורך הבקשה: אשכנזי יעקב								
47	גולדה מאיר 16, קרית מלאכי	מגן מיכל	21	108	2467	09/01/23	20220664	3
עורך הבקשה: איגנה פרבר								
50	החרושת 17, קרית מלאכי	היירקופ סוכנויות בע"מ- אורן עטיה	43	121	301	21/06/22	20220562	4
עורך הבקשה: אליחי סימנהוז								
55	הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי	אלישיב ישראל	23	191	311	12/01/23	20211058	5

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי



מס' דף: 46

סעיף 1:

מספר בקשה: 20190430 תיק בניין: 215300

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

מבקש:

♦ **האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ**

ליאון שרייבר 14 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אשכנזי יעקב

אופנהיימר 2 רחובות

מתכנן שלד הבנין:

♦ יחיאל לביא

באר טוביה

מודד:

♦ יאיר שילה

כוכב יאיר ת.ד. 152

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 9902028697

כתובת הבניין: שרייבר לאון 18, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 41 מגרש: 514 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה

שכונה: אזור תעשייה תימורים

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי

תעשייה קלה ומלאכה בניה חדשה

תיאור בקשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה לאחסנת ברזל, הכולל: ממ"מ, חניות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרום-מערבית, כך שתהיה 4.50 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

2. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שתהיה 3.50 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202101 בתאריך 21.01.2021 וכעת מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד 21.01.2024.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשייה קלה ומלאכה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 5991 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).



מס' דף: 47

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 50% (40% עיקרי+10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: -200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט
על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.
-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.
-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית מבוקשת **בעיקרי-2374.78** מ"ר המהווים 39.64%

תכסית מבוקשת **בשירות-41.87** מ"ר המהווים 0.70%

סה"כ מבוקש תכסית **2416.65** מ"ר המהווים 40.34%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי- 5 מ'.

קדמי צפוני- 5 מ'

צידי מערבי- 5 מ'

צידי מזרחי- 0- בהסכמת שכן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:

הבקשה מאושרת מהנימוקים הבאים:

הקרקע הסמוכה ברובה לגדרות המגרש נמצאת בתחום מועצה אזורית באר טוביה, מושב תימורים, ולפיכך, לא ניתן לשנות את הטופוגרפיה באזור זה ולכן נדרשת הגבהה של קירות תמך מסביב למגרש, בכדי לעמוד בגובה 0.00 המוגדר.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

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.



מס' דף: 48

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד 21.01.2024 בהתאם לתנאים הקודמים שניתנו.

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 ז י ו ן

קובץ 003-230330 (00:01:06 – 00:01:50)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פה שני תיקים, לא צריך להציג, אין לך מה להציג את התוכנית. שני תיקים באזור התעשייה תימורים שהחלטת הוועדה פנה תוקף אחרי שנתיים והם הגישו בקשה להארכה. אנחנו רוצים להאריך להם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר מבחינת אנשי המקצוע?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: גם אם הם לא היו מגישים זה היה מתארך להם אוטומטית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק אני אומר לכם למה הוא מבקש את ההארכה, כי הוא בוויכוח עם התאגיד, הוא עוד לא רוצה לשלם להם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, שיהיה לו בהצלחה. מי בעד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה שני סעיפים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתם אומרים בסדר, אתם אנשי המקצוע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה מאושרת לשנה נוספת עד 21.01.2024 בהתאם לתנאים הקודמים שניתנו.

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 אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.



מס' דף: 49

סעיף: 2

מספר בקשה: 20190432 תיק בניין: 215400

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

מבקש:

♦ **האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ**

ליאון שרייבר 14 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אשכנזי יעקב

אופנהיימר 2 רחובות

מתכנן שלד הבנין:

♦ יחיאל לביא

באר טוביה ת.ד. 2264 מיקוד: 8381500

מודד:

♦ יאיר שילה

כוכב יאיר ת.ד. 152

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 3251720597

כתובת הבניין: שרייבר לאון 20, קרית מלאכי

שטח מגרש: 9426.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 42 מגרש: 515 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

תעשייה קלה ומלאכה בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה לאחסנת ברזל, הכולל: ממ"מ, חניות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרום-מערבית, כך שתהיה 7.00 מ', במקום עד 3.00 מ'

קיר תומך המותרים לפי חוק.

2. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שתהיה 3.50 מ', במקום עד 3.00 מ'

קיר תומך המותרים לפי חוק.

3. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית צפונית, כך שתהיה 3.70 מ', במקום עד 3.00 מ'

קיר תומך המותרים לפי חוק.

4. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרום-מזרחית, כך שתהיה 7.10 מ', במקום עד 3.00 מ'

קיר תומך המותרים לפי חוק.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202101 בתאריך 21.01.2021 וכעת מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד 21.01.2024.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשייה קלה ומלאכה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 9440 מ"ר



מס' דף: 50

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי + 10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: -200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט

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

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

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

יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית מבוקשת **בעיקרי**-3744.49 מ"ר המהווים 39.73%

תכסית מבוקשת **בשירות**-50.71 מ"ר המהווים 0.54%

סה"כ מבוקשת תכסית 3795.20 מ"ר המהווים 40.26%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי-5 מ'.

קדמי צפוני-5 מ'

צידי מזרחי-5 מ'

צידי מערבי-0- בהסכמת שכן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:

הבקשה מאושרת מהנימוקים הבאים:

הקרקע הסמוכה ברובה לגדרות המגרש נמצאת בתחום מועצה אזורית באר טוביה, מושב תימורים, ולפיכך, לא ניתן לשנות את הטופוגרפיה באזור זה ולכן נדרשת הגבהה של קירות תמך מסביב למגרש, בכדי לעמוד בגובה 0.00 המוגדר.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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



מס' דף: 51

- 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.

המלצות מהנדס הוועדה

- לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד 21.01.2024 בהתאם לתנאים הקודמים שניתנו.
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 ד י ו ן

קובץ 230330-003 (00:01:06 – 00:01:50)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פה שני תיקים, לא צריך להציג, אין לך מה להציג את התוכנית. שני תיקים באזור התעשייה תימורים שהחלטת הוועדה פגה תוקף אחרי שנתיים והם הגישו בקשה להארכה. אנחנו רוצים להאריך להם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר מבחינת אנשי המקצוע?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: גם אם הם לא היו מגישים זה היה מתארך להם אוטומטית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק אני אומר לכם למה הוא מבקש את ההארכה, כי הוא בוויכוח עם התאגיד, הוא עוד לא רוצה לשלם להם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, שיהיה לו בהצלחה. מי בעד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה שני סעיפים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתם אומרים בסדר, אתם אנשי המקצוע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

- הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה מאושרת לשנה נוספת עד 21.01.2024 בהתאם לתנאים הקודמים שניתנו.
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 אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.



מס' דף: 52

סעיף: 3

מספר בקשה: 20220664 תיק בניין: 148601

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

מבקש:

♦ **מגן מיכל**

הרב פינטו חיים 4/30 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ מגן מיכל

הרב פינטו חיים 4/30 קרית מלאכי

עורך:

♦ אינגה פרבר

הציונות 23 אשדוד מיקוד: 7745626

מתכנן שלד הבנין:

♦ אינגה פרבר

הציונות 49 אשדוד

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-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: 10000205792

כתובת הבניין: גולדה מאיר 16, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 108 מגרש: 21 ד'

יח"ד

1

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים קיים ות. בניה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי עם קיר משותף הכולל: ממ"ד, פרגולות, מחסן

צמוד, חניית לא מקורות וגדרות וכן הקלות:

1. הקלה לבניה מעבר לקו בניין צדדי מזרחי, עד 10%, כך שתהיה 2.70 מ' במקום

3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לבניה מעבר לקו בניין אחורי צפוני, עד 10% מתוך מרווח הנותר בין גבול מגרש

לקו בניין המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה בגובה מבנה כך שיהיה 8.90 מ' במקום 7.50 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה

המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 39/102/02/18

שטח החלקה: 330 מ"ר

מספר קומות: 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים.

גובה בניין מקסימלי: 7.5 מ', במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה.

שטח עיקרי מותר: 160 מ"ר בכל המפלסים יחד, בכל חלקת משנה לא תהיה יותר מדירה אחת.

שטח שרות מותר: מקלט- שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה. מבני עזר- שטחם עד 30 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

חניה מקורה עד 12.5 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.

מס' יחידות דיור למגרש: 1

קוי בניין: קדמי 5 מ', צדדי- לכיוון חזית מערבית 0 מ', צדדי- לכיוון חזית מזרחית 3 מ', אחורי 18 מ' (מחושב מקו בניין

קדמי).

חניה מקורה: הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:



מס' דף: 53

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0 - וקו בניין קדמי 0 שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
 2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה ע"פ שיקול דעתה.
- מקלט:** ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדיירה.
- מחסן:** עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר לבניה, בקו בניין אחורי- 0 מ', וקו בניין צדי 0 מ'. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.
- תכסית מבוקשת:** 115.67 מ"ר המהווים 35.05% משטח המגרש
- קו בניין מבוקשים:** קדמי 5 מ', צדדי- לכיוון חזית מערבית 0 מ', צדדי- לכיוון חזית מזרחית 2.70 מ' בהקלה, אחורי כ- 19.00 מ' בהקלה (מחושב מקו בניין קדמי).

המלצות מהנדס הוועדה

- לאשר את הבקשה 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 התכנון או תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.

מ ה ל ד ז י ו ן

קובץ 003-230330 (53:01:00 – 04:20:00)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מיכל מגן בונה בית חדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: ברחוב גולדה מאיר 16.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אחרי הבית של ההורים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתה רואה פה?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: אני לא יודעת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, כן, נראה לי. גולדה מאיר זה הגב של ההורים שלה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: זה בית דו קומתי, יש לה שלוש הקלות. נעם, אתה פותח את התוכנית בינתיים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, הנה התוכנית.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: הם מבקשים הקלה בקו בניין צידי 10%.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה הרחוב למטה, חניות, יש להם קו בניין קדמי שאסור להם לחרוג, קו בניין צידי, אתה רואה, בגלל שהמגרש הוא כזה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אלכסוני טיפה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מעוות, כן. אז הם פה לוקחים עד 10%. זאת אומרת פה זה ישר עם הדברים, אבל זה הולך לזה. ואחורנית, מכיוון שזה קו בניין קדמי שבדקים.



מס' דף: 54

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: 13 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק. לוקחים מכאן 5 ועוד 13, 18 מטר, אז יש להם את הקו האחורי, אז נשאר פה בערך 10.60. 10% זה בערך מטר. אז הוא באמת מבקש פה עד 1 מטר הקלה כדי שיוכל לצאת פה עם המטבח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לו 11 מטר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרי שהוא מוריד את המטר נשאר לו עוד 9.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ענק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, זה קווי בניין של השכונות הישנות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: של פעם.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: כשלא כתבו מה קו הבניין האחורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, אתה רואה? זה ה-5 מטר ופה מאחורה יש לו יותר מכפול.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז ה-5 נשאר, ה-3 נשאר, חוץ מה-10% שנותנים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. איזה עוד הקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגובה, ששם כתוב לו 7.5 מטר מהמדרכה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ובאפס כמה הוא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הוא לוקח 8.90 מהמדרכה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: וזה לא משנה את האופי של האזור, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה שטויות, זה מקובל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנשי המקצוע בעד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

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

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

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

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או



מס' דף: 55

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.



מס' דף: 56

סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023
מספר בקשה: 20220562 תיק בניין: 133202

מבקש:

♦ היירקופ סוכנויות בע"מ - אורן עטיה
החרושת 17 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ אליחי סימנהוז
יזרעאל 18 קרית טבעון

מתכנן שלד הבנין:

♦ אדם פטרו
פארק תעשייה עומר

מודד:

♦ אביגדור מזור
רוטשילד 102 ראשון לציון

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000229601

כתובת הבניין: החרושת 17, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 121 מגרש: 43 ; חלקה: 120 ; 122 ; 123 ; 128

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

אזור תעשייה ב' 2-3 קומות תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תכנית שינויים למפעל קוסמטיקה לפי היתר אחרון מספר 20150178 הכוללת: תוספת גלריית אחסון והקלה:

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומה א, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומה א 43.82% המהווים 828.65 מ"ר במקום 30% המהווים 567.3 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 6/105/03/8

שטח המגרש/חלקה: 1891

יעוד: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

גובה מבנה: עד 15 מ' (18/מק/2010)

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה.

חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 – מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מספר קומות: 4 קומות (18/מק/2010)

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה עפ"י התוכניות שבתוקף.

היתרי בניה: (18/מק/2010)

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות) עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים. אלא באישור צה"ל.

ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה



מס' דף: 57

המקומית.

שטח בניה מקסימלי : 100% (26/102/02/8)

תכנית מקסימלית : 30% (26/102/02/8)

שטח סככות : מקסימום משטח המגרש : 10% (26/102/02/8)

גובה גדר אטומה : 1.80 מ' - במגרשים בשטח קרקע עד 2000 מ"ר יש לגדר בחזית הדרך בגדר אטומה בגובה 180 ס"מ מעל פני המדרכה.

קוי בניין : צדדי- 3 מ' אחורי – 5 מ'.

תכליות מותרות : תעשיה, מלאכה, שרותים אחסנה ומשרדים של המפעלים
שימושים :

קבוצת שימושים לפי סעיפים :

3.2.15-נופש פתוח עירוני ;

3.2.16-תעשיה ;

3.2.17-תעשיה מיוחד

3.2.18-תחבורה ; 1

3.2.20-תחנות דלק

תכנית מבוקשת :

קוי בניין מבוקשים : קדמי- 6 אחורי- 5 צידי מזרחי- 3 צידי מערבי- 3



מס' דף: 58

תאריך: 25/08/2022
תיק בניין: 133202
תיק פיקוח: 20220562

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)

בתאריך 24/08/22 ביקרתי ברחוב: החרושת דירה: 17

גוש: 301 חלקה: 121 מגרש: 19

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: היירקופ סוכנויות בע"מ- אורן עטיה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. עדיין אין בניית תוספות למבני קיים בשטח..
2. קיים בשטח אוהל-ללא היתר.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול עובר לבודקת התוכניות.

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות- הריסת אוהל קיים במגרש וכל מה שאינו בהיתר.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם



מס' דף: 59

- הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ 003-230330 (00:04:24 – 00:06:01)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 4, היירקופ, אזור התעשייה הוותיק. יש שם היום בניין בן שתי קומות והם רוצים, הם מאחסנים לגובה ואז כיבוי אש אמרו להם שהם צריכים שם, נראה לי ספרינקלרים והם לא הצליחו לעמוד בדרישות האלה. בקיצור הם החליטו שסוגרים את קומה א', כי קומה א' היתה לה גלריה שצפתה לקומת קרקע ושם היתה אחסנה גבוהה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי אלה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: היירקופ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי זה היירקופ?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ליד השטיפה של יוגב, ממש צמוד ליוגב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלקח את זה נדב בלילה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, ליד נדב בלילה. אחד לפני נדב בלילה. נדב בלילה הוא באמצע, מפריד בין יוגב לבינו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הוא רוצה, מה היה לו בדיוק?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא רוצה לבנות קומת גלריה, הוא גדל. הוא עושה שם שמפואים וכאלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה כן, כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: הוא מנייד זכויות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז הוא מנייד זכויות מקומה שלישית שהוא לא בנה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא במסגרת שלו, במתחם שלו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: במתחם שלו, הוא לא מוסיף אחוזי בניה, הוא רק מוסיף שטחים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתם בעד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד. אנשי המקצוע אומרים בעד, בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון, אין בעיה ראש העיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לו שם רק אוהל שמסומן בצהוב שהוא צריך להרוס.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר גמור, שירה, מכירים את התיק.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: שזה יהיה תנאי להיתר.



מס' דף: 60

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תנאי לאישור תחילת עבודות. תצביעו ונושא אחרון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הצבענו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד, אמרו.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות- הריסת אוהל קיים במגרש וכל מה שאינו בהיתר.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.



מס' דף: 61

סעיף: 5

תיק בניין: 205900

מספר בקשה: 20211058

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

מבקש:

אלישיב ישראל

- ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי
- בתיא אלישיב
- ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי
- יונתן רחל
- דרך יגאל הורביץ 601 דירה 5 קרית מלאכי
- יונתן רחמים
- דרך יגאל הורביץ 601 דירה 5 קרית מלאכי
- מנחם זוהר
- דרך יגאל הורביץ 601 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- זוהר פיטוסי
- ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- בזיני אבי
- רח' יסמין 3 ת.ד. 289 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: 10000107879

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

תכנית: 2016/מק/18

שכונה: פס חב"ד

תיאור בקשה

שינויים במהלך בנייה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

תוכנית שינויים לבית תלת משפחתי קיים בהיתר מס' 20180046 הכוללת: שינויים

בשטחים, שינויים פנימיים וחיצונים, שינויים בפיתוח והקלות:

1. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות עליונות לקומות תחתונות כך שיהיה שטח עיקרי

מתחת לקרקע 194.00 מ"ר במקום 125 מ"ר המותר עפ"י תב"ע

2. הקלה לניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומות תחתונות כך שיהיה בקומת מרתף

67.00 מ"ר במקום 25 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 9.95 מ' מעל לנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית

הכניסה למגרש, במקום 8.5 מ' עפ"י תב"ע.

4. הקלה במיקום חניות כך שיהיו בסטיה מהוראות התכנית.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18



מס' דף: 62

שטח המגרש: 611

אזור מגורים א'-במגרש 12-23 תלת משפחתי
שטח מגרש מינמלי 475 מ"ר.

מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.
שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע 310 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע 100 מ"ר.
סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.
סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.
סה"כ שטח שרות למגרש: 125 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.
תכסית: 70%
מס' יח"ד: 3

גגות: גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנק' 'הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

חניה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.

גדרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר). קיר בנוי 1.0-0.6 מ' יומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ' (חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה.

חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.
מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטוניית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

קוי בניין: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 31.45% המהווים 189.00 קוי בניין מבוקשים: קדמי צפוני 3.00 מ', צדדי 3.00 מ', וקדמי דרומי 3.00 מ'.

תאריך: 31/01/2023
תיק בניין: 205900
תיק פיקוח: 20211058

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי



מס' דף: 63

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)

בתאריך 22/01/23 ביקרתי ברחוב: הרבי מילובביץ' דירה: 46

גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אלישיב ישראל, יונתן רחל ורחמים, מנחם זוהר מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. קומה 1 –

א- בכניסה ראשונה עדיין לא בנוי מזווה ומחסן בגובה 2.40 מטר, בכניסה שנייה מזווה ומחסן נבנו מעל גובה 2,40 מטר.

ב- הרכבת ריילסים של ברזל בחללים כפולים בן קומה 1- וקומת קרקע.

ג- בטול חצר אנגלית בכניסה שניה מאחורי חדר מדרגות.

2. קומת קרקע-

א. עדיין לא בנוי חדר ארונות בגובה 2.40 מטר.

ב. הרכבת ריילסים של ברזל בחללים כפולים בן קומת קרקע וקומה א'.

3. קומה א'

א. יש שינויים פנימיים בין המחסן וחדר כביסה.

ב. סגירת חלק מפרוזדור עם גג בטון.

4. קומת גג

א. יש שינויים בגג.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול עובר לבודק תכניות והורד הבקשה.

בברכה,

רפאל אבייב
מפקח בניה

בישיבת ועדת משנה מספר: 202302 מ: 08/02/23 הוחלט:
הבקשה יורדת מסדר היום, הנימוקים להורדה מסדר היום:
בפרוייקט שבנדון בוצעו הכנות רבות לתוספת שטחים מעבר לזכויות הבניה המותרות בתב"ע. על מנת שניתן לדון בבקשה בישיבה הבאה:
1. יש לחשב את שטח המדרגות ולפרסם הקלה חדשה.
2. יש ליצוק את תקרות הבטון בגובה 2.40 מ' תנאי להפקת היתר בניה.
3. יש לשבור את התקרה בקומה א'-תנאי להפקת היתר בניה.
4. במידה והריילסים נשארים, תנאי למתן תעודת גמר תכנית מפורטת בתוקף להוספת



מס' דף: 64

השטחים ואישור תכנית שינויים בסמכות מהנדס לריילסים.

החלטה: הבקשה יורדת מסדר היום.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202303 מ: 30/03/23 הוחלט:

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק הריילסים או לחילופין איטום החלונות מעל השטחים הפתוחים וסימון הריילסים כחלק מהיתר הבניה.
 2. תנאי להפקת היתר בניה - הנמכת תקרות בטון בשטחי השירות.
 3. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק תקרת הבטון ביציאה למרפסת בקומה עליונה החורגת מהשטחים.
 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 התכן או
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה, מהסיבות המפורטות מטה:

1. במבנה קיימות הכנות לסגירת חלל כפול לחלוקה לשני חללים. לא ניתן להשאיר את המצב על קנו ללא תכנית מפורטת, המאפשרת זו, כיוון שלא נותרו זכויות בניה ע"פי התכנית הנוכחית.
 - מבדיקה עם המחלקה המשפטית הוברר כי יש לפרק הכנות אלו, אלא אם כן תהיה תכנית מפורטת שתקנה זכויות בהתאם, קודם לכן.
 2. הנמכות הבטון בחללי השירות לא בוצעו כמתחייב, דבר המקשה על הביצוע בדיעבד.
 3. ביציאה למרפסת בקומה א', נוצק גג בטון אשר לא ניתן להכשירו ללא הכנת תכנית מפורטת שתקנה זכויות לכך ולכן יש לפרק גג זה טרם קבלת היתר כמבוקש.
- לפיכך ממליץ לדחות את הבקשה.

מהלך דיון

קובץ 230330-003 (03:06:00 - הסוף)

קובץ 230330-004

(רחמים יונתן וישראל אלישיב נכנסים לישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש להם בקשה להקלות, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעיקרון אתם זוכרים את התוכנית מהפעם שעברה, רק ההקלות לא הוגדרו אז בצורה טובה. יש פה הקלה לניוד שטח עיקרי מהקומות העליונות לקומות התחתונות כך שיהיה שטח עיקרי מתחת לקרקע 194. זאת אומרת אם מותר למטה, בקומת מרתף הזאת 125 מטר מרובע, אז הם מבקשים 194 מטר מרובע. הקלה שניה זה ניווד שטחי שירות מהקומות העליונות לקומות התחתונות כך שיהיה מותר 25 מטר מרובע ובמקום זה הם מבקשים 67 מטר מרובע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גם במרתף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם במרתף, אמרתי, בקומת המרתף. והקלה בגובה המבנה כך שיהיה 9.95 מעל הנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ, זאת אומרת איפה שהרחוב בחזית הכניסה, במקום 8.5, גם זה דברים שנתנו בעבר, זאת אומרת לטובת חדר יציאה לגג, זה לא כל הקומה. זהו. בגלל שהם עשו שם את הזה, הם שינו את המיקום של החניות לא בדיוק לפי



מס' דף: 65

התוכנית חניה שהיתה שם, אז גם זו הקלה שמבחינתי זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יופי. יש לכם מה לומר?

מר רחמים יונתן: כן. ביקשו שאנחנו נבדוק את הזה שמה, את המחסנים ואף קבלן לא נכנס שם בלי היתר. פעם שעברה אמרתם לנו במכתב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה לא קשור להקלות שלך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, זה משהו אחר. הקלות זה משהו אחר. על ההקלות בסדר?

מר רחמים יונתן: בסדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני אומר את ההמלצה שלי, אני חוזר על מה שאמרתי פעם קודמת. צריך להנמיך את המחסנים האלה, את כל שטחי השירות האלה. לפני ההיתר צריך לעשות את זה, בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הם יודעים, אמרנו להם את זה בפעם הקודמת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בהצלחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה עוד יש לך?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אותו הדין, אני אומר עוד פעם, לגבי הרלסים. גם אותם צריך לפרק לפני ההיתר או לחילופין לעשות תב"ע לפני, בסדר? תב"ע עכשיו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, יש לך מה להגיד?

מר ישראל אלישיב: צריך אישורים בשביל שנתחיל לעבוד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: קודם כל תנמיכו את, זה תנאי להיתר.

מר ישראל אלישיב: כן, אבל לא נתנו לנו, הקבלן רוצה לסיים הכל, הוא אומר אין לכם היתר, לא יכולים להיכנס לעבודה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הקבלן יכול להנמיך, יש לכם היתר להנמכה. זה מופיע בהיתר שלכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בהיתר יש לך הנמכה זה לא בעיה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הבניין הרי נבנה לפי היתר, בהיתר יש לכם את שטחי השירות האלה, רק לא הנמכתם אותם. כדי לקבל את ההיתר הזה אתם צריכים להנמיך את שטחי השירות שלכם לגובה 2.40 כמו שמוגדר בהיתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מקום אחד היה לכם רק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה כמה מקומות. זה בכל המקומות אפילו, לא בכמה מקומות. יש מקומות שכן יש, אני זוכר שראיתי כמה מקומות שאין, אבל אני לא מתווכח. אבל בסדר, בכל מקרה זה תנאי להיתר.

מר רחמים יונתן: בגלל זה הוא הפסיק את העבודה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: בכל שטחי השירות צריך להנמיך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא אומר שיש לך היתר, רק לגבי ההנמכות של התקרה צריך, זהו.



מס' דף: 66

מר רחמים יונתן: שלחו אם אפשר להמשיך את העבודה, שירה בזמנו כתבה אתה לא יכול להמשיך לעבוד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא אומר לך שכן, יש לך היתר להמשיך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, היא אמרה שאי אפשר להמשיך בכלל עד שלא תנמיכו קודם, זה מה שהיא אמרה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תנמיך ותיסע, מה אכפת לך? תנמיך ותיסע. מה הבעיה? תנמיך ותתחיל לעבוד.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אתם צריכים לבנות בהתאם להיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, הוא אומר שאת לא אפשרת לו להמשיך לבנות עד שהוא לא מנמיך, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני מאשרת לו? זה אולי הפיקוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הפיקוח, בסדר. כתבנו את זה, אז אני אומר עוד פעם, תנאי להוצאת היתר זה הנמכת התקרה ופירוק הרלסים, בסדר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה זה לא יכול להיות תנאי לטופס 4?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי היתה פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, על הרלסים לא דיברנו, דיברנו על התקרה. לא, יש כמה דברים. אני חושב שזה היה משהו נפרד, דיברנו על הנמכת תקרה והיה משהו במדרגות שאמרנו, נכון?

מר רחמים יונתן: כן, פרסום. עשינו את הפרסום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המדרגות תוקן, פורסם מחדש, לכן זה מובא לדין. יש את נושא התקרה בקומה א', ביציאה בקומה א' או ב', לא זוכרת, ביציאה למרפסת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שהוא צריך לפרק פה גג.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את הדבר הזה הקטן שדיברנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הקטן, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שצריך לפרק אותו ולהנמיך את התקרות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אמרנו את זה מהתחלה.

מר רחמים יונתן: הנה, תסתכל, רואים מה שהיא רשמה. מאת שירה, בדקתי ואי אפשר לאשר את העבודה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עזוב, עכשיו אתה שומע אותם מדברים?

מר רחמים יונתן: בסדר. תן לי את האישור הזה, אני אתחיל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לך. אז היא אומרת לך, אתה שומע, אני חוזר על זה ארבע פעמים וחבל. אומרים לך מבחינתך בשביל לקבל את ההיתר תעבוד, תגיד לקבלן תפרק את העבודה, יש לך היתר לעבוד, בסדר? מבחינתנו.

מר ישראל אלישיב: לטופס 4, אם לא, לא נותנים לנו אישורים וצריכים לבוא לפה.



מס' דף: 67

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, אבל הקבלן לא אכפת לו, מבחינתו זה אותו דבר. אז תעבוד הוא אומר לך, תפרק ותעבוד, הוא אומר לך תעבוד, הוא לא אומר לך עכשיו אל תעבוד. תעשה את זה. הוא חייב לעבוד הקבלן, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לך היום היתר לבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע למה אתם מסבכים את העניינים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ובהיתר הייתם צריכים להנמיך את שטחי השירות ולא הנמכתם. אז תנמיכו את זה.

מר רחמים יונתן: זה מה שכתוב, אני לא רוצה לחזור על זה עוד פעם, אנחנו חוזרים על אותו דבר. בסדר, אין בעיה, אם זה אפשרי, אז בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, קיבלת, שמעת פה שזה אפשרי. בסדר? תהיו בריאים, תצליחו. תשמרו על פסח, תעזרו לנשים לנקות את הבית, לא לשכוח. שיהיה לכם ברכה בעזרת השם, חג שמח.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זהו? יצאו? ההחלטה היא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ההחלטה היא לאשר את ההקלות. תנאי למתן היתר זה הנמכת התקרות בשטחי השירות, פירוק הגג שאין לו שטחים ביציאה למרפסת, בקומה העליונה. ופירוק הרלסים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הרלסים לא דיברנו, הרלסים זה שיח אחר בכלל על הרלסים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הרלסים הם תנאי למתן היתר. זה מה שקיבלנו חוות דעת משפטית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל זה לא היה נכון, כי בהתחלה דיברנו אחרת, שהם יוכלו לעשות או בטופס 4 או בתב"ע ויהיה להם את ההיתר לעבוד בבית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, אבל זה לא היה חוקי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: יש בעיה עם זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הבעיה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: התייעצנו על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא גם שמע אותה, הוא התייעץ איתה גם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני שמעתי אותה אחרי זה כשדיברנו, כשאמרתי לה מבחינתנו מה הבעיה שבן אדם, זה התנאי, הרי הוא לא יעשה טופס 4, הוא יעשה תב"ע, מה אכפת לי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ומה היא ענתה לך? היא ענתה לך שאי אפשר להגיד לבן אדם טוב תבנה, בהחלטה, תבנה ותגיע לטופס 4,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז לא אומר לו שום דבר, יש לך עכשיו היתר, תגיע בסוף עם תב"ע אני אומר לו, איפה הבעיה? עכשיו מתייעצים בינינו,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: כי כרגע אנחנו יודעים שיש לו שם חריגת בניה, אנחנו יודעים את זה. אז אומר נעם, תשמע, אתה רוצה שיהיה לך היתר כמו שצריך, תקבל את ההיתר בכפוף לכך שתסיר את חריגות הבניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. כמו שלמשל עכשיו ההוא שיש לו את האוהל,



מס' דף: 68

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל למה הרלסים זה חריגת בניה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : שניה, כמו שההוא בא עם האוהל,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : למה הרלסים זה חריגת בניה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בזה גם כן דנו אבל תיכף אני אענה על זה. יש את ההוא עם האוהל, אמרנו לו תנאי לתחילת עבודות זה לפרק את האוהל, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה סתם המצאתם עכשיו אמירה בשביל בטחון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ממש לא נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תמציא לו עכשיו, אז הנה, קח, תן לו, זה אוהל עכשיו ויזואלית הוא יכול להוריד אותו בשניה אחת. פה אתה אומר לו זה בתוך היציקה, אין בעיה, אתה לא מקבל טופס 4, אין לך תב"ע, שום דבר הבית הזה, אז אותו יחס בסוף, זה אותו יחס בהיגיון. אני מדבר עכשיו משהו הגיוני.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : כי בסוף אתה נותן כאילו היתר אחרי שאתה אומר תשמע, יש לך חריגת בניה. אנחנו אומרים, מישוהו שחורג בניה קודם כל תפרק ואז תקבל את ההיתר. זה בכפוף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה אמרת לו תפרק עכשיו את התקרה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : זה יהיה בכפוף לכך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תעשה הנמכת תקרה, יהיה לך את ההיתר, זה נכון.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : גם הרלסים זה חריגת בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אני חושב שזה חריגת בניה? שמת עכשיו, אני עכשיו בבית שלי, שמת קופינג בולט, תגיד לי לא לשים בבית שלי קופינג? אני רוצה לשים עכשיו עוד בלוק בולט ב-20 ס"מ, אני רוצה לשים ליופי של הבית שלי. מה תגיד לי לא? סתם שאלה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : חבר'ה, תחליטו מה שאתם רוצים, אני אומר לך את דעתי. זה כמו שבן אדם בונה מרתף על כל הבית, אני לא פותח את זה. יום אחד אני ארצה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אתה צודק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : למה זה לא אותו דבר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אגיד לך למה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מה אכפת לך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בוא אני אגיד לך למה. אז אני אומר, אתה יודע מה, אתה אומר מרתף אתה לא פותח? תוציא לי אישור משפטי שאתה לא פותח אם יש לך קנס ככה, תוציא לי תב"ע על המקום ככה. סליחה על הביטוי, אני מאמלל לו את החיים. פה אותו דבר, הוא מקבל היתר על מה שאתה מסכים איתו, כולנו מסכימים, בסדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ללו, תקשיב,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הרלס בתוך קיר, היה צריך להגיד אני הנביא והמלאך הגואל, שאני אומר יהיה בעתיד א', ב', ג'. אני לא יכול להגיד את המילים האלה כל הזמן, אני לא איזה נביא. אבל אני בא אליו אני אומר לו תב"ע ואין טופס 4,



מס' דף: 69

יותר טוב מזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, תקשיב, תקשיב, אני רוצה לראות אותך גר בבית כזה פה, שפה יש שטחי שירות, מחסן, חדר כביסה, שירותים כאן בפינה. כאן יש חדר אחד לילד, כאן עוד חדר רחצה, זה המדרגות. פה פתוח, פה פתוח, עובר פה גשר של 8 מטר, 10 מטר מקצה לקצה שאתה יכול ליפול או ימינה או שמאלה, לצד פה שפה יש חדר הורים וחדר ארונות. תעשה לי טובה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: והחלון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והחלונות פה שהם בהכנה לקומה שניה, שאף אחד לא זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה יש חלונות שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה יש חלונות כאן. ופה חלון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שישגור אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אמרתי לכם, אז הוא אמר לא, אני עושה הכנה שיהיה לי, שיום אחד אני ארצה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: בהיתר יש לו חלון, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בהיתר כבר יש לו חלון. אישרתם את זה, בטח, את כל הדברים האלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז שישגור אותו. אם זו הבעיה תסגור אותו. אני איתך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני בגלל זה אומר, חוות הדעת שלי היא לפרק את הרלסים, זו דעתי. אתם תחליטו בסוף מה שאתם רוצים. אני חושב שעכשיו תנאי למתן היתר זה פירוק הרלסים, זה הנמכת התקרות ופירוק התקרה ליציאה למרפסת. זה מבחינתי, אתם תצביעו מה שאתם רוצים. תכתיבו לשירה, היא תכתוב את ההחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רואה בהכל שאתה צודק אבל הרלסים לא נראה לי הגיוני. אתה יודע מה, הוא לא היה אולי כל כך חכם, אם אני הייתי בונה ככה בית, אתם לא רואים, אני עושה מה שאני רוצה. אבל בן אדם ישר, הגון, לא עשה את זה כי הוא מאמין באמת שלו. בגלל זה אני אומר, אם היתה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגלל זה כשמפקח שאל אותו מה זה הוא אמר לו זה אלמנט תאורה. זה לא נקרא בן אדם ישר. אם אתה ישר ואתה שם את זה כי אתה חושב שרק שכשיהיו לך אישורים אתה תעשה, אתה לא תגיד זה אלמנט תאורה, תגיד זאת הכנה לזה, אם יום אחד אני אעשה, אז שיהיה אמת עד הסוף. אין חצי ישר, יש או ישר או לא ישר, נכון? אין חצי בהיריון, או בהיריון או לא בהיריון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה מהנדס עיר, נעם. ומשה הוא יועץ משפטי. אתה לא ראש אגב חקירות במשטרה והוא לא פרקליט המדינה, עם כל הכבוד. אתה לא צריך לחשוב עכשיו אם תהיה איזה שהיא בעיה או אם תהיה סבירות גבוהה שתהיה חריגת בניה, אז אני מעכשיו רוצה לאכוף את זה. בכל הכבוד, ובאמת טונה יש כבוד יש לי לשניכם. אם אפשר כל הזמן לחשוך כל הזמן בקשרים. הבן אדם, אם צריך שהבן אדם יפקיד איזה שהיא ערבות כי אנחנו לא מספיק מאמינים לו, גם את זה אפשרות לעשות. צריך למצוא איזה שהוא מנגנון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טופס 4 ותביע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טופס 4 ותביע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בדיוק. יש גם טופס 4 וגם תביע.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: טופס 4 אי אפשר.



מס' דף: 70

- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : צריך לזכור, אנשים תקועים עם הבניה הזאת כבר כמה שנים, לא לעניין. צריך לנסות לסייע למשפחות האלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם הביאו את עצמם למצב הזה. כי אני מהתחלה אמרתי והיינו גם בוועדת ערר, שיש פה חשד לחלוקה ותוספת שטחים. כבר היינו בסרטים האלה בוועדת ערר, לא על רלסים אלא על מיקום מדרגות ופתח של דלת ליד המדרגות וכל מיני כאלה שהיה חשד ליחידת דיור. היינו בוועדת ערר וועדת ערר חייבה את הבן אדם לשנות את התוכנית שלו. זאת אומרת הדבר הזה קיים,
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל הוא משנה תוכנית, הוא עושה תב"ע, מה אתה רוצה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא לא עושה תב"ע. ואם תב"ע לא יאשרו? מי אמר שתב"ע מאשרים? למה שיאשרו לו תב"ע אם הזכויות,
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז לא יאשרו, לא יהיה לו טופס 4.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אתה לא יכול להכפיף את זה לתב"ע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אני לא יכול להגיד כזה דבר. זה לא חוקי להגיד לבן אדם, מה הוא יעשה עם הבית, הוא יזרוק את הבית?
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הוא לא יזרוק את הבית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טופס 4 אסור לך?
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא. דיברנו על זה גם אז.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תב"ע לא, אולי טופס 4 כן?
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : יש פה שאלה אחת, האם עכשיו יש פה בעצם בניה שהיא בניגוד להיתר או לא. זאת השאלה. אדם שם רלסים, שם הכנה לקומה שניה. האם אנחנו רואים בזה,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתה אומר? אתה יודע מה התורה אומרת דבר קשה מאד, אתה יודע תורה יותר טוב ממני. הלוקה בקשרים לוקה בגופו חס ושלום.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : כן, אבל אומר נעם,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני לא יודע. אני לא יכול להגיד על כל בן אדם, אני רואה עכשיו בן אדם הולך ברחוב אני יודע אם הוא שודד, אם הוא רוצח, אם הוא גנב? ההוא יצא עכשיו ממאסר עולם 16 שנים, כל העולם האשים אותו, שחררו אותו. אז מה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : די, נו, אבל אם אתה רואה בן אדם, שכן שלך, שאתה יודע שהוא עני מרוד נוסע במרצדס, מה אתה אומר? אתה לא שואל את עצמך מאיפה הוא עשה את הכסף? או שאתה רואה שנשפך לו פה מהכיס ככה פקוטה של שטרות, אתה לא אומר מאיפה הכסף? אז אני אומר לך שאם יש פה רלסים,
- חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל זו לא דוגמא נכונה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כשאתה רואה בן אדם סתם ברחוב הולך, אז ברור שאתה לא תגיד זה בן אדם לא יודע מה עשה. אבל כשאתה רואה בן אדם שאתה איפה שהוא מכיר אותו ואתה רואה מה הוא עשה, ההיכרות שלי אני רואה את התוכנית. אני רואה פה גשר, מה זה הגשר הזה? מעל נחל האלה, מה זה הדבר הזה? באמת אני שואל אותך, מה אתה חושב? שם חלונות הכנה לקומה שניה לפי גובה 1.05 מטר, אז תחליט עכשיו, סוגרים את החלונות. למרות שכבר יש לו את זה בהיתר. את הרלסים אין לו בהיתר.



מס' דף: 71

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: עכשיו באמת עניינית, שים בצד את החשדות. כאיש מקצוע האם עכשיו הרלסים האלה הם בניגוד להיתר או שהם בהתאם להיתר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הם בניגוד להיתר, הוא לא קיבל את זה, כי זה לא מופיע בהיתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה שייך? אני שמתי אותם, מה זה שייך?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כשאתה בונה פרגולה אתה צריך שהיא תהיה בהיתר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא פרגולה, מי אמר שבניתי פרגולה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז אני אומר לך שעושים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל למה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כי צריך לראות את זה בהיתר, בתוכניות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה לא שייך, אני שמתי עכשיו ברזל בתוך הבית, אני רוצה לשים עליו שק אגרוף.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לשים אותו, תגיד לי אל תשים אותו?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז אני אומר לך,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה שייך להיתר בכלל?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שזה מופיע בהיתר, אתה צריך להראות את זה בהיתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה אני צריך, בתוך החדר שלי שק אגרוף ומתח, אני רוצה לעשות לעצמי מתח, אתה תגיד לי לא, אתה צריך לעשות את זה בהיתר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מתח זה משהו אחר, אבל שק אגרוף שאתה תולה אותו, אם אתה מגיש את זה בהיתר אתה צריך להראות שאתה עושה את הג'מבו שלך בתוך בטון ולא בתוך איזה בלוק של איטונג שזה ייפול למטה, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הסכנה אורבת לי אם אני עושה לא נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר, אם אתה תשים לך גם על הגג שלך, שלא תכננת אותו, בריכה של 1.5 מטר עומק וזה יקרוס לך גם הסכנה שלך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, ברור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז בגלל זה אני אומר, אני כשאני יודע מראש, היום, שהוא הגיש בקשה להיתר. אם הוא היה שם את הרלסים אחר כך שאני לא רואה ולא יודע זאת בעיה שלו. אבל אם היום, כשהוא בנה את הבית, בנה את השלד ולא מופיע לו רלסים בהיתר, ואני רואה את הרלסים, אז אני יודע על הדבר הזה ואז אני כן רוצה שזה יופיע בהיתר. ואני את הרלסים האלה בהיתר, אני לדעתי לא לאשר, זה הכל. עכשיו חבר'ה, תצביעו. העיר שלכם, האנשים,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אם זה בניגוד להיתר זה בעיה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אם פעם היינו הורסים, לפני חמש שנים, כשהיה פה את כל הזה, ואנשים קיבלו והיה איזה פתאום, אנשים הזדעזעו והפסיקו עם הזה, חזרו לזה היום. כל נאות הכפר, כל אחד בונה לו מרתף עם יחידת דיור נוספת.



מס' דף: 72

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוצאת לאחת שעשתה בלגן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עושה לכל החמישה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל זה מה שקורה, איבדנו את ההרתעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא נכון, לא איבדת. ראית כמה חנויות הבאת לבית משפט, כולם פירקו ושילמו עוד קנס. אני אומר לך, נתת להם את ההרתעה ואתה ממשיך לתת להם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תאמין לי, יוסי אלון אפילו לשימוע הוא לא מגיע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אבל תעשה לו כתב אישום, תביא אותו איך שאתה רוצה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק ככה. אדון אירני, זה אמא שלי, אמא שלו באה, אני לא יודעת מזה, אני בכלל לא מבינה, לא זה. אני אומר לך מה קורה, זה המצב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני רק יכול להגיד לך, באמת, כמי שהיה פה גם לפני שאתה הגעת לפה, ואתה יכול בהחלט לטפוח לעצמך על השכם בהקשר הזה וגם היועץ המשפטי. היו פה תקופות שסדום ועמורה זה היה Understatement של המאה, בכל מה שקשור לחריגות בניה. תאמין לי שאתם הכנסתם פה סדר, יש הרתעה, המצב הוא עדיין לא אידיאלי אבל הוא הרבה, הרבה יותר טוב ממה שהוא היה קודם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז עדיין מתמודדים, נכון, אבל שוב, זה לא אומר שצריך לשפוך את התינוק עם המים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יוסי, בוא תסתכל רגע את הגשר הזה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אם היה אומר לי תשמע זה לא נקרא בניגוד להיתר, בסופו של דבר הוא איש המקצוע, אוקי? ברגע שהוא בא ואומר שזה בניגוד להיתר אז מה נגיד שאנחנו מאשרים לו משהו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יוסי, אתה רואה פה את התוכנית, תסתכל על התוכנית.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : זה לא חוקי לעשות דבר כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה רואה בית, כשאתה בא למישהו עכשיו, גשר מפה לפה כשיש לך תהום מימין ומשמאל. כאילו היית באיזה בית כזה? באמת אני אומר לך. משהו פה לא, זה הולך להיסגר. עכשיו אני אמרתי לו אין בעיה שתסגור, באמת, עיני לא צרה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל בסוף הוא יגיע אלינו, בסוף הוא יחזור לפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, הוא לא יחזור. כי אני לא אשלח,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בוודאי שהוא יחזור, הוא צריך לקבל טופס 4? הוא לא יוכל. הרי אתה הולך לראות ס"מ, ס"מ בבית אחר כך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לפי מה שללו אומר, אני לא צריך בטופס 4, אז הוא שם רלסים. הוא ישים רק את הרלסים לטופס 4, הוא יפרק את הגג,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אל תיתן לו.



מס' דף: 73

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה שאני לא אתן לו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם בן אדם תקע שק אני לא אתן לו טופס 4?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אגיד לך למה, מה שיוסי אמר לך עכשיו, על קריית מלאכי מה שאמר על הטפיחה על השכם, לא ראיתי בקריית מלאכי, אני גם כמעט 60 שנה שנולדתי, שראש העיר היה מאובטח שנה והמשפחה שלו מאובטחת שנה בגלל שהרסנו לאנשים. לא ראיתי דבר כזה עוד בקריית מלאכי. אתה ראית דבר כזה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רק ללו זוהר היה מאובטח שנה בבית שלו ושומר צמוד אלי. אז אתם לא עברתם, אתם לא יודעים מה זה בכלל. אז אנחנו גאים בכולם, מטפלים בכולם, אנשים פוחדים לעשות דברים. תמיד יש יוצא מן הכלל, אין ספק. אבל פה אני אומר משהו אחר עכשיו. אתה יכול להוביל תהליך מבחינתך בעוצמה שלך, בכל ההיבטים. זה לא טופס 4, אתה יכול לקחת הצעה מעורך דין, הוא צריך לשים ערבות אם אתה רוצה. בסוף תבי"ע, תרצה או לא תרצה, אתה לא רוצה, אבל אפשר להגיד לו את זה, הוא יעשה את זה על הראש שלו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הוא אמר שהוא עושה תבי"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע מה, לפחות תן לו לעבוד, מסכן, הילדים האלה אין להם בית מחר. אין להם בית לילדים האלה, שלושה בתים, כל אחד יש לו ארבעה, חמישה ילדים, אין להם בית מסכנים אלה.

(הפסקה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר את הדברים. אנחנו העלינו את נושא הרלסים שהרלסים מהווים חשד הרבה יותר מסביר לסגירת החללים בצורה כזאת שכל חלל יהפוך מחלל אחד לשני חללים ויוסיפו שטחים שהם לא קיימים בתבי"ע. ואני ביקשתי להוריד את הרלסים האלה, עד שהרלסים האלה לא יוסרו הוא לא יוכל לקבל היתר לצאת לדרך. וראש העיר מציע שבמקום הרלסים יש אפשרות להשאיר את הרלסים ולאטום את החלונות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אני אומר לאטום את החלונות, כי הסבירות שאתה אומר שהחלונות מיועדים לעתיד לבניה לא חוקית בתוך הבית, נכון? ואז אני אומר נסגור את החלונות. ואז זה מקדם ביטחון שהמהנדס מרוצה מזה ואנחנו נותנים לו היתר בניה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : ואז מה צריך שיהיה? שיביא את הרלסים כתובים, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, להיתר הוא צריך להוסיף את הסימון של הרלסים בחתכים, בחזיתות, בתוכניות, בכל מקום שזה צריך לבוא לידי ביטוי. וניתן להשאיר אותם. וכדי להסיר חשד שהוא יבנה, יסגור את החללים האלה בלא תבי"ע בתוקף, אז יש את החלונות האלה שהם יהיו מדד חיצוני לראות אם החללים האלה נחצו או לא נחצו.

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

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : זה בכפוף, ההקלות כפופות לזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק, ההקלות כפופות. מי בעד? פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק הריילסים או לחילופין איטום החלונות מעל השטחים הפתוחים וסימון הריילסים כחלק מהיתר הבניה.



מס' דף: 74

2. תנאי להפקת היתר בניה - הנמכת תקרות בטון בשטחי השירות.
 3. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק תקרת הבטון ביציאה למרפסת בקומה עליונה החורגת מהשטחים.
 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 התכן או
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.
- מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13: 37.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר