

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 1:

תאריך: 31/10/2023  
ט"ז חשוון תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202309 ביום שלישי תאריך 12/09/23 כ"ו אלול, תשפ"ג בשעה 09:30

**השתתפו:**

**חברים:**

מר שלומי מלכה  
מר שמעון חזן  
מר יוסי סולימני

חבר הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הועדה

**סגל:**

אדר' ראובן פריאב  
עו"ד משה מליק  
גב' שירה מעודה

מ"מ מהנדס העיר  
מ"מ יועמ"ש  
מנהלת הועדה

**מוזמנים:**

מר עמי אלימלך  
גב' אסתר אלימלך  
עו"ד אילן ישעיה

מגיש בקשה 20230049  
מגישת בקשה 20230049  
מיצג מגישי בקשה 20230049

**נעדרו**

**חברים:**

מר אליהו זוהר  
מר שי סיום  
מר נדב ויצמן

יו"ר הוועדה וראש העיר  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

**נציגים:**

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר אריאל אבן דן  
מר רם סלהוב  
גב' מירי תמיר  
אדר' אופיר בקר

נציג משרד הבריאות  
נציג ר.מ.י  
נציג כבאות והצלה  
נציג המשרד להגנת הסביבה  
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
נציג ועדה מחוזית

**סגל:**

מר איתי קורן  
מר תמיר היזמי  
מר ניר עזרה  
אינג' יורי רחמן

מבקר העירייה  
מנכ"ל העיריה  
אחראי מחלקת השבחה  
מהנדס רישוי

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי

אתר: k-m.org.il

מייל: oshrit@k-m.org.il

טל. 08-860-8721

פקס. 08-858-5036

חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 2

תאריך: 31/10/2023

ט"ז חשוון תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**

**ישיבה מספר: 202309 ביום שלישי תאריך 12/09/23 כ"ו אלול, תשפ"ג בשעה 09:30**

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:39 בח.ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

מר שלומי מלכה – מ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה שהיא המשך לוועדת משנה מס' 202308 מיום 10.09.23 כ"ד אלול תשפ"ג.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 3

תאריך: 31/10/2023

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202309 בתאריך: 12/09/23

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230049	16/08/23	311	107		עמי אלימלך	דרך יגאל הורביץ 107, קריית מלאכי	4

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

#### מס' דף: 4

**סעיף 1:** מספר בקשה: 20230049 תיק בניין: 147700  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202309 בתאריך: 12/09/2023 בשעה: 09:30

#### מבקש:

- ♦ עמי אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ אסתר אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ בעל הזכות בנכס:
- ♦ אזו אלבז
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ אסתר אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ מגי אלבז
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ עמי אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

#### עורך:

- ♦ זוהר פיטוסי
- ♦ חסידה קרית מלאכי

#### מתכנן שלד הבנין:

- ♦ בזיני אברהם
- ♦ יסמין קרית מלאכי

#### מודד:

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

#### היתר בניה

- ♦ רחלי סברדלוב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000302074  
**כתובת הבניין:** דרך יגאל הורביץ 107, קרית מלאכי  
גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 107

יח"ד  
1

#### תיאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

#### שימוש עיקרי

אזור מגורים ג

#### מהות הבקשה

- בקשה להריסת מבנה קיים, פרט למקלט, לפי היתר אחרון מס' קמ/817 והקמת מבנה מסחר חדש בין 2 קומות, 2 חניות לא מקורות והקלות:
1. הקלה עבור הסבת קומה א ממגורים למסחר.
  2. הקלה להקמת מבנה ללא פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 30% המהווים 1.20 במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  3. הקלה להקמת מבנה עם פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 0.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



**מס' דף: 5:**

**4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 35.08% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.**

הבקשה שובצה לדיון לאחר קבלת חו"ד משפטית.

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום: 18/102/03/8**

**שטח המגרש: 450 מ"ר.**

**מספר קומות: 2**

קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת מגורים אחת.

**גובה בנין:** 5.5 לגג שטוח, גג רעפים 8.40 מקסימלי

**מס' יח"ד-על 1-2 יח' בחלקה בשטח פחות מ-450 מ"ר תבנה יחידה אחת בלבד.**

**סה"כ בניה מקסימלי:** 70%, 35% בכל קומה – מהשטח נטו לאחר הפקעה.

**תכסית: 30%.**

**קוי בניין:** קדמי-0 מ', צדדי-4 מ', אחורי-4 מ'.

**מחסן:** 7.5 מ"ר כחלק משטחי השירות (מבנה עזר) המותרים, קו בניין אחורי צידי 0 מ', וארך פאה לא יעלה על 3 מ'. גובה המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי גמר ופרטי בנוי אחרים יקבע ע"י הוועדה. ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה עצמו עד 7.5 מ' ליח"ד. **בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

**חניה מקורה:** תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה ייכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה. הוועדה תקבע את סוג החומר, גובה, צורה, ופרטי בניוי עפ"י שיקול דעתה.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



**קריית מלאכי**  
לחלום • לשאוף • להגשים

מסי דף: 6

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



**קריית מלאכי**  
לחלום • לשאוף • להגשים

תאריך: 21.2.23

תיק מס': \_\_\_\_\_

הנדון: דוח ביקורת בשטח

בתאריך 21.2.23 ביקרתי ברחוב שאול המלך דירה 71  
בעל הנכס: דאני אלוזק מחזיק: \_\_\_\_\_

בביקורת שערכתי נמצא כי

הבארים, 21.2.23 נחסתי לזכר וללא מהננס קטור (מזארי  
הנמר הקיים (הרס קו"ל) וקסקמות רב הם קונים קיט חבל ללא  
חמר, ללא היה היתר אם לא והחליטה  
מפקחת: מרים אברהם למה: 11:45

מצ"ב תמונות.

בברכה,

מח' פיקוח על הבנייה

ח'ועדה המקומית לתכנון ובניה ק.מלאכי

## מס' דף: 7

בישיבת ועדת משנה מספר: 202308 מ: 10/09/23 הוחלט: לשוב ולדון לאחר קבלת התייחסות של יועמ"ש, נקבעה ישיבה חדשה ליום ג' בקרוב לשעה 09:30.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202309 מ: 12/09/23 הוחלט: הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

תכנית 18/102/03/8 - מתייחסת לאזור מגורים ג (לימים אזור מגורים זה שינה את שמו לאזור מגורים ב'). תכנית זו מתירה תוספת קומה מסחרית אחת, בנוסף לקומה למגורים המותרת מכוח תכנית 700, כאשר זכויות הבניה עומדות על 35% לכל קומה. (סה"כ 70% בשתי קומות כאשר מתוכן קומת הקרקע היא מסחר ומעליה מגורים).

תכנית מתאר 26/102/02/8 שהינה מאוחרת יותר קובעת את ייעודו של המגרש למגורים ב'. בהתאם להוראות התכנית:  
א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ללא תכנית מפורטת.  
ב. התכניות המפורטות הקיימות נותרות בתוקף "רק אם אין סתירה בין הוראותיה".

כמו כן, בהתאם לטבלה שבסעיף 3, במגרש המיועד למגורים ב' ששטחו עולה על 450 מ"ר, מותר 2 יח"ד, עד 2 קומות, סה"כ 45% בניה (לשתי הקומות). השאלה שעומדת לפנינו הינה האם ניתן להוציא את היתר הבניה המבוקש – הקמת 2 קומות למסחר – 35% לכל קומה? כפי שנראה מפשט האמור בהוראת 1.4.1 לתכנית 26/102/02/8 כאשר קיימת סתירה תכנית זו גוברת ולפיכך אחוזי הבניה המותרים הינם עד 45% בלבד. יחד עם זאת קיימת פרשנות מרחיבה, לפיה ניתן לומר כי תכנית 26/102/02/8 הינה סוג של תכנית "כתמים" שלא באה לשנות נורמה תכנונית קודמת (ראו ענין דומה בערר (דרום) 6067/12 ג'דעון בן עמר נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון). מטרת "הכתם" הינה לאפיין את הייעוד הכללי של האזור, אולם מטרתו אינה לשנות ייעודים ספציפיים שנקבעו בתכנון ישן ותקף.

בענייננו ע"פ התכנית המפורטת מדובר באזור מגורים שהוגדר בתכנית זו כאזור מגורים ג' בעוד בתכנית המתארית מדובר באזור מגורים ב' ולכן ממילא לא ניתן להשוות בין הוראות הבינוי שבין 2 התכניות באופן שהתכנית המתארית מהווה סטיה לתכנית המפורטת.

מטרתה של תכנית 26/102/02/8, הינה לקבוע בין היתר כי במידה ותצא בעתיד תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר 26/102/02/8 בה תהא התייחסות לאזור מגורים ב' הרי שאז זכויות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכנית המתאר 26. אגב יאמר כי אם אזור המגורים נשוא ענייננו היה מלכתחילה "אזור מגורים ב'" הרי שאז ניתן היה לומר כי אחוזי הבניה האמורים בתכנית 26/102/02/8 באו לשנות את אחוזי הבניה האמורים בתכנית 18/102/03/8.

הובהר מפי היועמ"ש כי פרשנות רחבה זו לא חפה מספקות וכי יכולות להיות השלכות למקרים שיהיו בעתיד ועל הוועדה לקחת ענין זה בחשבון, לאור האמור ולאחר בחינת העניין בכובד ראש הוועדה החליטה לאמץ את הפרשנות המרחיבה ובהתאם לכך לאשר את הבקשה. בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.

## מס' דף: 8:

2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.

### המלצות מהנדס הוועדה

#### מהלך דיון קובץ STE-000

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: בוקר טוב. אני מבקש לפתוח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה שהיא המשך לוועדת משנה מס' 202308 מיום 10/9/2023 כ"ד אלול תשפ"ג.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מוזמנים עמי אלימלך, אתי אלימלך ועו"ד אילן ישעיה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: במסגרת הדיון שיש לנו היום בעצם אתם מבקשים לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ביום ראשון.

עו"ד אילן ישעיה: נכון.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אותה בקשה, זה מה שאתם רוצים?

עו"ד אילן ישעיה: אותה בקשה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: הבעיה המשפטית שהצגתי בפניך ואלה אני רוצה שתתייחס, לגבי התוכנית המאוחרת יותר, תוכנית המתאר מספר 26 קובעת שאפשר עד 45%, ויש הוראה, כידוע לך, באותה תוכנית שאומרת ש"תוכניות בניין ערים מפורשות ומיוחדות ותוכניות הפרצלציה שניתן להן תוקף בטרם נכנסה התוכנית לתוקפה תישארנה בתוקף עד כדי אי סתירה בין הוראותיהן והוראות התוכנית". לכאורה יש סתירה בין ה-45% שרשום פה לבין ה-35,

עו"ד אילן ישעיה: רק פה נדייק את העניין של 45%, לא כתוב 45 נטו, תסתכל רק על ה-45. מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אוקי, תתייחס בדיוק איך שאתה רוצה.

עו"ד אילן ישעיה: תשים לב, כתוב 45% מהשטח.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: 45%. בכל אופן אני מבקש שתתייחס לעניין הזה. זה בעצם העניין.

עו"ד אילן ישעיה: זאת הנקודה שאני צריך לטעון בפניכם, נכון?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: כן.

עו"ד אילן ישעיה: אוקי. אני בכל זאת רוצה לתת כמה מילים מקדימות לגבי המצב איך שאני רואה אותו. אני מלווה את עצמי כבר חודשיים, שלושה בעניין הזה. תחילת העניין בזה שבשנת 1981 הם קיבלו היתר בניה יחד עם השכן, הקימו שם בית דו משפחתי. סדר גודל של קצת פחות מ-300 מטר בניה משותף, לא מי יודע מה. יש להם דונס במשותף, 500 מטר לכל אחד. באותה תקופה התביע שהיתה בתוקף זאת התוכנית המפורטת, תוכנית 18 שקובעת שמותר לבנות שם 70%

## מס' דף: 9

מהשטח נטו אחרי הפקעה. שהשטח נטו אחרי הפקעה היה 450 מטר. ההפקעה הזאת משנות ה-80 לא מומשה וגם לא תמומש. זה מה שנקרא הפס חב"ד הזה, רצועת חב"ד. אנחנו יודעים שזה בעצם המגרש האחרון שנשאר, שכל החלק שהופקע ממנו לא נוצל. לאורך כל הפס, משם לכיוון באר טוביה, הכל כבר תכלס בנוי. עשו תוכניות שינוי לתוכנית מתאר 26 וכבר בנו שם בצפיפות גדולה ויפה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ההפקעה שהיתה מיועדת, היתה מיועדת,

עו"ד אילן ישעיה: היתה מיועדת להרחבת הכביש.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: הרחבת הכביש ולא לבניה. והיום בעצם עשו שם בניה, כלומר שההפקעה כבר לא רלוונטית.

עו"ד אילן ישעיה: היא לא רלוונטית, זה ברור לכולם. למעשה עמי ניסה להגיש תוכנית בזמנו, נקודתית, לבטל את ההפקעה. התוכנית בזמנו היתה צריכה להיות מוגשת לוועדה המחוזית והוועדה המחוזית סירבה לאשר אותה בגלל שהיא ביקשה שגם הבתים שלידו יצטרפו לתוכנית. והבתים שלידו יש שם חריגות בניה, אז בעצם נכנסנו למעגל שוטה. הגשנו תוכנית, הוועדה פה מאד רצתה לאשר אותה, הוועדה המחוזית לא רצתה לאשר אותה. וכתוצאה מזה אנחנו נמצאים במצב שאנחנו נמצאים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: שהוועדה המחוזית לא רצתה לאשר אותה זה בעקבות חריגות הבניה שיש לשכן,

עו"ד אילן ישעיה: של השכנים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ולא קשור אליהם.

עו"ד אילן ישעיה: שלא קשור לעמי בכלל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי.

עו"ד אילן ישעיה: זאת אומרת היום אפשר להגיש את התוכנית הזאת, אם כי אתם יכולים לדון בה במקומית אז אפשר יהיה להגיש תוכנית כזאת בהמשך.

עמי אלימלך: סליחה, אילן, התוכנית נדונה בוועדה המקומית,

עו"ד אילן ישעיה: ועברה.

עמי אלימלך: ועברה.

עו"ד אילן ישעיה: כן, כן. עכשיו, אז היתר הבניה שהתקבל בזמנו היה מכוח התוכנית המפורטת ושנה אחרי זה אושרה תוכנית המתאר, שזו תוכנית 26 שתיכף אנחנו ניגע בנקודות כאן. אנחנו מדברים עכשיו 40 שנה אחרי שנבנה הבית. כשמשפחת אלימלך ביקשה לשפץ את הבית, התחילו לעשות שיפוץ לבית, היסודות לפי הקונסטרוקטור לא היו מתאימים, היה צריך להרוס את הבית. הבית נהרס ועכשיו רוצים לבנות בית פחות או יותר באותו מהמטרז', לא חורג מהמטרז' שמותר לפי התוכנית המפורטת שהיתה תקפה כשהם בנו. אין התנגדות מהשכנים, אין שום בעיה בקווי הבניין, הכל בסדר. זאת למעשה הבקשה שמונחת בפניכם. עכשיו, מרגע שעמי התחיל לטפל, בעניין של היתר הבניה ויצא דף מידע, התמודדנו עם כל מיני בעיות קטנות כאלה ואחרות.

## מס' דף: 10

משפטיות, תכנוניות, לכאן או לכאן הכל נפתר. הדיון האחרון שבא ביום ראשון, למעשה מה שאני הבנתי סך הכל הבקשה כבר הוגשה על דעתכם והיתה אמורה לעבור. ופתאום התעוררה בעיה שהיא לא בעיה כאילו זניחה, זו בעיה בזכויות הבניה. אם הדבר הזה היה צריך להתעורר, היה צריך להתעורר כבר לפני שלושה חודשים. וזה סותר לחלוטין את דף המידע. דף המידע חד משמעית אומר שהזכויות שאנחנו צריכים ויכולים לממש, וזו בעצם המדיניות של הוועדה, תיכף אני אראה לכם, היא לפי התוכנית המפורטת שקיימת. תוכנית מתאר, המטרה שלה זה בעצם להתוות מדיניות תכנונית להמשך. איך אנחנו רואים, באיזה שכונות, מה אנחנו רואים, איפה צפיפות יותר גדולה, צפיפות יותר נמוכה, איפה בניה נמוכה, בניה נמוכה, כמה זכויות בניה פחות או יותר באזורים, מה הגדלים של המגרשים. זו המטרה של תוכנית המתאר שהיא תוכנית 26, שזו התוכנית שאושרה שנה אחרי. האם התוכנית הזאת התכוננה עכשיו לקחת מגרשים קיימים ובתים קיימים ולהגיד רגע, את הזכויות האלה אנחנו לוקחים מהאנשים? לדעתי אין שום מצב כזה. זה כל כך לא הגיוני, זו טענה לא הגיונית. לא יכול להיות שבן אדם שהיה לו בית של 160 מטר, היום באים ואומרים לו רגע, אבל שנה אחרי שנתנו לך היתר בזמנו, ואין מחלוקת שההיתר חוקי, אנחנו אומרים לך רגע אין לך את המטרים האלה היום, אתה לא יכול לבנות, אתה לא תוכל. אם הוא היה מבקש פרגולה הייתם אומרים לו אתה לא יכול לבנות? אם הוא היה מבקש ממ"ד? זו פשוט טענה לא הגיונית תכנונית. יותר מזה אני אגיד לכם, תוכנית 26 באה ואומרת, נותנת 45% מהשטח. אם תשימו לב, יש פער משמעותי בין הגדרת המטרים לבניה בתוכנית 26, תוכנית המתאר לבין התוכנית המפורטת. בתוכנית המתאר כתוב 45%, לא כתוב ממה, לא כתוב מהמגרש נטו אחרי הפקעה. בתוכנית הקודמת, המפורטת, כתוב היה 70% מהמגרש נטו אחרי הפקעה. 70% מהמגרש נטו נותן בערך 300 מטר. 45% מהמגרש בכלל נותן 450 מטר. עכשיו אני אשאל אתכם שאלה, מגרש 500 מטר, בואו נחשוב רגע בראיה של מי שעשה את תוכנית המתאר. מגרש 500 מטר לשתי יחידות שאפשר לבנות בו 45%, כמה זה נותן, 120 מטר ליחידה, זה הגיוני? זה לא הגיוני, זה לא ריאלי. ללכת לפרשנות הקיצונית הזאת זה פשוט לא נורמלי. מישוהו פה מכיר וילה 100 מטר? אתם מכירים בקריית מלאכי שכונה שהווילות בה מאפשרות בניה של 100 מטר? ברור שזה לא נורמלי. לקחת היום את הפרשנות הקיצונית הזאת, להביא אותה למקרה הזה, זה פשוט לשנות לחלוטין את המדיניות. ואני אתן לכם עוד נתון, דיברנו על המגרש ליד, חלקה 106. בשנת 2003 מגרש ליד קיבל היתר בניה, הוא גם כן מגרש של דונם, משפחת יעקובוב. לא משנה שכבר בנויים שם היום שלושה בתים, אבל הוא קיבל היתר בניה לבית הראשון. קיבל היתר בניה ל-350 מטר במגרש שלו שהוא בגודל בדיוק כמו המגרש של עמי והשותף שלו. הוא קיבל את היתר הבניה, איך עשו לו את החישוב של שטח הבניה? לקחו את כל ה-1000 מטר שלו, נתנו לו לפי זה 35% שזה מה שהוא ביקש. אני לא ראיתי בשום מקום לאורך הזמן שהוועדה הזאת פירשה במגרשים האלה זכויות בניה שהן מצומצמות יותר מ-400-300 מטר, לא ראיתי. אני גם לא רואה איפה ההיגיון להגיע, באיזה פרשנות של זה, אם זה 45%, אם זה ה-70% מתוך המגרש נטו, לא רואה את ההיגיון להגיע לפרשנות כזאת. זו פרשנות מאד מאד קיצונית ולא מתאימה. לא מתאימה לחיים ולא מתאימה למצב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אגב, משה, אתם מדברים באותה שפה, אתה מבין, הוא מדבר על פרשנות שאתה מכוון אליה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני מבין מה הוא מדבר, אנחנו כבר נפגשנו אתמול. לא אמרנו בפני הוועדה, אבל היתה לנו פגישה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אני רוצה להבין האם בסופו של דבר מה שיבוא לפתחנו זו הפרשנות שהוא נותן,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : נשמע את הסוף, בוא נשמע מה הוא אומר, עוד לא סיים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בסדר, אבל בנקודה הזאת אני שואל.

## מס' דף: 11

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אני עכשיו שומע את זה, רוצה לשמוע את זה.

עו"ד אילן ישעיה: עוד דבר אני רוצה להגיד,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סליחה, שניה, אני שואל בנקודה הספציפית הזאת, לב המחלוקת, הפרשנות שהם נותנים לאותם 45% לעומת הפרשנות שאנחנו נותנים ל-45%?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: זו פרשנות שהוא נותן, לגבי מה שכתוב בתוכנית עצמה, שזה 45%, מה זה שאנחנו נותנים? לפי מה שכתוב.

עו"ד אילן ישעיה: אבל לא כתוב ממה, לא כתוב ממגרש נטו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: בסדר, הוא שומע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סבבה, הבנתי.

עו"ד אילן ישעיה: לא כתוב ממגרש נטו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: קיבלתי תשובה, בסדר.

עו"ד אילן ישעיה: אני אומר עוד פעם, אני קורא לזה פרשנות, כי הפרשנות הזאת, תראה, אם אני אראה לך את דף המידע שקיבלנו לפני שלושה חודשים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: סליחה שאני קוטע אותך, כי זה מאד, מאד חשוב לי. בתוכנית הקודמת שהיה 75% באמת כתוב 75% מהמגרש?

עו"ד אילן ישעיה: מהמגרש נטו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כתוב 35% מסחר ו-35% למגורים.

עו"ד אילן ישעיה: מהמגרש נטו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 35% מסחר, 35% למגורים,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אבל ממה? הוא שואל ממה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: מהשטח נטו אחרי הפקעה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שטח נטו אחרי הפקעה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ועכשיו 45 לא כתוב מהשטח נטו. 45%, לא מהמגרש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תמשיך.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: שניה, חשוב לי שמשה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: בסדר, עכשיו הוא טוען פעם ראשונה, לפי מה שאני רואה לא

## מס' דף: 12

רשום את זה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : משה, יש פה מצב שאנחנו צריכים,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : שלומי, תן לו להמשיך, תקשיב לו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אני עדיין מתעקש בעניין הזה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : חבל, חבל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אני רוצה לדעת האם אצלך כתוב 45% ממשו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אז אני אומר אני צריך לבדוק את זה, אם אתה רוצה אנחנו נעשה בדיקה. יש פה 400 עמודים, בעמוד שרשום בו 45%,

עו"ד אילן ישעיה : לא, לא, בטבלה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אוקי, זה מה שרשום בינתיים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : יפה, בסדר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : יכול להיות שבאחת ההוראות בתוך ה-50 עמודים כתוב איזה משהו כזה, אנחנו עכשיו שומעים אותו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בוא נרגיע, אנחנו כולנו במצב,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני רגוע,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אל תכעס,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני לא כועס, אני חושב שכדאי,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אנחנו כולנו באותו צד.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני חושב שכדאי מאד שנשמע אותו עד הסוף, שלא נאבד את רצף המחשבה ושנוכל לגבש את העמדה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : שאלת הבהרה זה בסדר גמור, זה לגיטימי וזה אפילו נדרש.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אוקי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : תמשיכו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : דווקא הייתי מציע שגם אתה תשאל שאלות, כדי שבאמת נגיע להבנה אחידה ולא מצב של הבנה של מחלוקת. אנחנו לא מחפשים פה מחלוקת. הייתי באמת רוצה שתיכנס פה לשאלות שלא אחרי זה נעלה פה שאלות והוא לא יהיה בפנינו,

### מס' דף: 13

עו"ד אילן ישעיה: לא, אבל חשוב שזו בעצם הנקודה האחרונה שנשארה, עד היום כל דבר שהיה נפתר. אם אנחנו פותרים את הנקודה הזאת אנחנו יכולים לגמור את העניין הזה, לצאת לדרך. כי גם התוצאה, אם חס וחלילה אתם דבקים בדרך החשיבה הזאת, מה המשמעות? שהחבריה הצעירים האלה למעשה הפתרון היחידי שלהם זה עכשיו להתחיל לעשות תב"ע. זה לנטוש את המגרש. כי מתי הם יגיעו למצב שיהיה להם בית שם? תב"ע, חבריה, עם כל הכבוד זה המון, המון זמן, אין בזה שום היגיון במקרה הזה, אין בזה היגיון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו רוצים ללכת באמת לפרשנות המקלה, אני לפחות. אני חושב שאני אומר את זה גם על דעת חבריי ואנחנו רוצים להגיע להסדר. מה שלכאורה בשולי הדברים, מבחינתי זה לא שולי הדברים. מדובר במשפחה שורשית, מוכרת, שומרי חוק ויש לנו עניין חד משמעי לסיים את הסאגה הזאת. זאת המדיניות שלנו. ובכל זאת יש לנו את המגבלות שלנו החוקיות וכו'.

עו"ד אילן ישעיה: נכון, זה מה שאני חושב, אני חושב שהוועדה בסופו של דבר, הרצון שלה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני חושב שהתב"ע הנקודתית, אם חס וחלילה אנחנו לא נמצא איזה שהוא פתרון לעניין הזה של הפרשנות הזאת או האחרת ונוכל לקבל החלטה, אז לא כלו כל הקיצין, זה לא סוף העולם, אני חושב שעדיין יהיו פתרונות כאלו ואחרים שמשלבים בקשה להיתר יחד עם תב"ע נקודתית. תב"ע נקודתית בסמכות מקומית היא בדרך כלל בפרק זמן הרבה יותר קצר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: ברשותך יש לי שאלה. אתה אמרת 45% וכו', לפי מה שאתה אומר, 45, מה שכתוב פה, שאתה אומר שזה בעצם מהברוטו, מהכל, זה בעצם סותר את מה שכתוב במפורט?

עו"ד אילן ישעיה: אם זה סותר?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: כן.

עו"ד אילן ישעיה: זה נותן יותר, אבל אני לא צריך יותר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: זה סותר.

עו"ד אילן ישעיה: תקשיב, אני רוצה להסביר,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: רגע, תן לי, אני רואה את זה כמשהו שהוא לא עולה בקנה אחד באותו דבר, זה לא אותו דבר. ואם אנחנו הולכים בכיוון הזה, זו לא טענה שהיא לטובתך.

עו"ד אילן ישעיה: אז אני אסביר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: בגלל הוראה 1.4.1.

עו"ד אילן ישעיה: אני אסביר. אני חושב שמה זה סותר, אם היום לפי התב"ע הזאת זה 45% מדונם, בסדר? תוכנית המתאר הרי מחייבת לצורך הוצאת היתרים, אני לא יכול להוציא הוצאת היתר מתוכנית מתאר, אני צריך תוכנית מפורטת. אז אני לא בא ואומר, זה שמותר לי פה עכשיו 450 מטר אני יכול להוציא 450 מטר, אני לא אומר. אני חוזר לתוכנית המפורטת שיש לי ואני מוציא היתר מכוחה. היא נותנת לי בערך 300 מטר, זה מה שאני רוצה. כמו שאני גם לא התווכחתי שדיברנו

## מס' דף: 14

על העניין של השימוש חורג שעלה בדיון הקודם ובעיני זה מיותר. העמדה שלי שהתוכנית שמחייבת פה זו התוכנית המפורטת. אז אני לא בא ואומר עכשיו לא צריך שימוש חורג. אני גם הראיתי למהנדס, כשהם קיבלו את ההיתר בשנת 1981 ביקשו מהם שימוש חורג כנראה לקומה הראשונה ממסחר למגורים. זאת אומרת שכבר אז התעוררה הבעיה הזאת ונתנו לה פתרון. אותו דבר אנחנו צריכים לעשות פה, לפעול לפי התוכנית המפורטת, אבל לכבד את זה שהיא לא סותרת את תוכנית המתאר. הרי ממה הגענו לדיון היום? מזה שעלתה פתאום טענה שהתוכנית המפורטת סותרת את תוכנית המתאר בזכויות בניה. אני אומר לא, התוכנית מתאר מאפשרת פה 450 מטר. אני אומר, אצלי יש 300 מטר, יש לי תוכנית מפורטת. אם אני רוצה לקבל יותר מ-300 מטר במגרש הזה אני אתכבד ואגיש תוכנית נקודתית ואני אבקש יותר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: שמעתי אותך, אני אומר עוד פעם,

עו"ד אילן ישעיה: שניה, תן לי לסיים את הנקודה הזאת. אני רוצה עוד פעם רגע להתייחס לעניין הזה של הסותרת, בסדר? תוכנית המתאר היא קובעת שפה זה יהיה אזור מגורים ב', שזה רק מגורים, אין יותר מסחר. למרות זאת בהצעה הראשונה ביקשו מעמי להגיש בקשה עם שימוש חורג. זה מה שנקרא להחזיק את החבל משני הקצוות. אם אתה בא ואתה אומר אני הולך לפי תוכנית המתאר ומה שסותר הולך לפי תוכנית המתאר, אז לכאורה לא היינו צריכים שימוש חורג פה, כי תוכנית המתאר מגדירה רק מגורים, נכון? אבל בכל זאת ביקשתם שימוש חורג. עכשיו, אני לא מתווכח עם זה, אני מהצד שלי לא יכול להחזיק את החבל משני קצוות. אם אני אומר שהתוכנית המפורטת חלה עלי והתוכנית המפורטת קומת קרקע היא מסחר, קומה שניה היא מגורים,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: צריך שימוש חורג.

עו"ד אילן ישעיה: אני צריך לבקש שימוש חורג לקומת קרקע, מה לעשות? אלה החיים, אני אתמודד עם זה. ואם אחרי זה אני אצטרך להגיש תביעה כדי להסדיר את זה לתקופה ארוכה אני אעשה את זה. אבל כרגע זה יאפשר לי לקבל היתר ולהתחיל לבנות ולהתקדם עם שימוש חורג לתקופה מסוימת ואני אחר כך אעשה תביעה נקודתית. אבל אני לא אהיה במצב שאני מחוץ לבית, זרוק בצד, לא יכול לעשות שום דבר. אני אעמוד במקום אחר. לכן אני אומר, הוועדה בעצמה, המדיניות שלה היא מבלבלת. בדף מידע הלכו לפי התוכנית המפורטת. נתנו לנו זכויות לפי התוכנית המפורטת, אמרו לנו אתם צריכים שימוש חורג, זה היה מקובל, אני מקבל את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בעצם, אם מזקקים פה את השאלה, משה, המחלוקת היא בעצם מה גובר על מה, תוכנית המתאר או התוכנית המפורטת?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: לא. שנינו מסכימים שהתוכנית המאוחרת יותר היא זאת שבעצם גוברת וגם זה כתוב בפנים. כל נקודה שבה אנחנו נצטרך להתמודד, ועכשיו אנחנו גם מנסים להתמודד עם הנקודה הזאת, והוא טוען טיעונים יפים, אני כמובן מאד מכבד אותו ובאמת יש לכם עורך דין מצוין, זה עניין של ה-45% שכתוב בתוכנית המאוחרת יותר. בעצם פה כתוב 45%, בתוכנית הקודמת המפורטת כתוב 35+35 ויש הוראה שאומרת, בתוכנית הזאת שאומרת 45, שהיא גוברת על התוכנית הקודמת. ולכן אם אני אומר 45% אז לפי מה שכתוב פה לא נשאר להם כלום עוד לבנות, אולי עוד קצת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אם לא כתוב 45% ממה, אנחנו לא יכולים להיתלות בזה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אז אני אומר עוד פעם, זה בדיוק מה שאני אמרתי. אם יש סתירה אנחנו לוקחים את ההוראות הקודמות שזה בטו. כי אם יש סתירה, הרי ממה נפשך? אם אני אומר, שמע, הדבר הזה בעצם סותר את מה שיש שם, אוקי? אז זה דבר שהוא לא יכול להיות, כי יש לך

## מס' דף: 15

סעיף שאומר, אני אקריא לך אותו, תראה. "תוכניות בניין ערים מפורטות או מיוחדות הן יהיו בתוקף עד כדי אי סתירה בין הוראותיהן להוראות התוכנית הקודמת". מה אתה אומר, שיש פה עכשיו סתירה בין התוכניות הקודמות. אז אם יש סתירה איך אתה רוצה לפרש את זה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: איך אתה מגדיר את זה סתירה? לא הבנתי, איזה סתירה?

עו"ד אילן ישעיה: מה הסתירה פה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: תסביר לנו מה הסתירה, אני מנסה להבין מה הסתירה.

עו"ד אילן ישעיה: אני אסביר, אני יכול להסביר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: משה, מה הסתירה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אז הסברתי, פה כתוב 45%, שם כתוב 70%, יש סתירה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ה-70% אמרנו שהוא מתבטל, עכשיו יש תוכנית מתאר חדשה שמדברת על 45%. ה-70% שהיה, אתה בעצמך אמרת, זה ירד וכל הסיפור התבטל, עכשיו יש תוכנית מתאר חדשה שמדברת על 45%. 45% בא ואומר, ולדעתי זה מאד, מאד נכון. 45% אומר לא מהמגרש, 45% כולל הכל ויש לך 350 מטר למרות שיש יותר, הוא לא מבקש יותר. לא סותר כלום, לא הבנתי מה סותר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אני אתן לך תשובה. התוכנית הקודמת דיברה על שטח נטו, אוקי? פה הנטו עצמו הוא לא מתבטא לעניין של הנטו, אתה לא יכול להגיד אני מוחק את המילה נטו. אתה יכול לשחק עם המספרים, אבל להגיד אני עכשיו מוחק את הנטו, לא כתוב.

עו"ד אילן ישעיה: אבל לא כתוב פה שזה נטו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: זה אני אומר, כשאתן סתירה בין שני הדברים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אין סתירה, פה כתוב, פה לא כתוב נטו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: לא, שם יש לך נטו, פה אין לך נטו, נכון? זה מה שאתה אומר, זאת הטענה שלך. אבל הנטו נשאר כי אין פה משהו שאומר שהנטו שם מבטל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: משה, אני רוצה להבין עוד משהו, התוכנית מתאר החדשה מדברת על מגורים, לא על מסחר?

עו"ד אילן ישעיה: נכון, רק מגורים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: רק מגורים?

עו"ד אילן ישעיה: רק מגורים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ההצעה שעכשיו אתם מבקשים בעצם לבוא ולעשות מסחר,

## מס' דף: 16

עו"ד אילן ישעיה : אנחנו מבקשים שימוש חורג, אין לנו ברירה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל ההצעה שמונחת לנו על השולחן, וזה מה שאני רוצה להבין, היא בעצם מבקשת למסחר?

עו"ד אילן ישעיה : כן, נכון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : למה?

עו"ד אילן ישעיה : אני אסביר לך.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אם התוכנית מתאר לא מבקשת מסחר, למה? בוא נבקש מגורים.

עו"ד אילן ישעיה : אני אסביר לך. הלוואי והיה אפשר להוציא היתר מכוח תוכנית מתאר, אי אפשר. אני צריך להוציא היתר מכוח תוכנית מפורטת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : יפה.

עו"ד אילן ישעיה : והתוכנית המפורטת,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אז התוכנית המפורטת בעצם באה ואומרת, יוצא מכאן שאני הולך על התוכנית המפורטת שהיא סותרת את המתאר, כי המתאר אומר רק מגורים ואני הולך כאן על התוכנית המפורטת.

עו"ד אילן ישעיה : נכון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז רגע, אז יש את העניין של,

עו"ד אילן ישעיה : או שאתה תגיד אני יכול לתת את ה-70%. מגורים אני אגיד לכם, אם תלכו לשם זה ללכת צעד אקסטרה לטובתנו, לעזור לנו. אני חושב, אני לא רוצה שזה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אני רוצה שתבין משהו, אין פה לטובתנו. יש פה עניין שצריך לבוא ולתת מענה לזוג המקסים הזה.

עו"ד אילן ישעיה : נכון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : עכשיו אני אומר כזה דבר, אם אני רואה שבתוכנית מתאר יש לי רק מגורים,

עו"ד אילן ישעיה : רק מגורים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : התוכנית המפורטת, ואני יכול לבקש, כי משה אומר שתוכנית המתאר היא היסוד. אז אם אני יכול לבקש מגורים למה אני אלך על המשחק הזה של מסחר? לא הבנתי את זה.

## מס' דף: 17

עו"ד אילן ישעיה: מכיוון שאין לי כרגע תוכנית מפורטת שהיא רק מגורים. התוכנית מתאר היא בעצם מנחה אותי איך לעשות את התוכניות המפורטות בהמשך.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: לפי התוכנית הקודמת או בהמשך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז בעצם אתה לא יכול להגיש בקשה להיתר רק על מגורים.

עו"ד אילן ישעיה: עוד לא הגשתי תוכנית כזאת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: בגלל שהתוכנית המפורטת היא מסחר?

עו"ד אילן ישעיה: כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אין תוכנית מפורטת עכשיו,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: והיא מכרעת את המתאר?

עו"ד אילן ישעיה: אם אני מחר אגיש תוכנית רק למגורים אז יאשרו לי אותה, כי לפי תוכנית המתאר זה רק מגורים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: בסדר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: הבנתי.

עו"ד אילן ישעיה: אוקי? אני רק עוד פעם, חשוב לי באמת שההתרשמות שלי,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אחרי שתסיים נציג את הבקשה ואז אתם תצאו ואנחנו נדון בזה.

עו"ד אילן ישעיה: 100%. רק קודם כל אני מודה לכם על הדיון הענייני, באמת תודה רבה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה גם טוען טיעונים מאד ענייניים.

עו"ד אילן ישעיה: ההתרשמות שלי באמת, לאורך כל התקופה היתה שהמדיניות של העירייה במתחם הזה היתה ללכת עם התוכנית המפורטת. והטענה שהועלתה אתמול היא כל כך הפתיעה אותי שאני מיד באתי הנה. כי היא היתה ממש שינוי מדיניות. זאת אומרת בניגוד לדף המידע גם. זאת אומרת כשאני מקבל דף מידע הוא בעצם המדיניות של הוועדה, הוא מנחה אותי איך לעבוד, זה הכלי שלי. ואתם פתאום בשינוי הזה של יום ראשון, זה פשוט שינוי מדיניות. ושינוי המדיניות הזה הוא גם לא תואם את ההתנהלות של העירייה לאורך השנים והוא מיותר. פשוט פרשנות לא נכונה. הניירות סובלים הכל, בסוף יש חיים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז רק עוד לפני שאתם יוצאים,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, הם עוד לא יוצאים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: שירה, אני רוצה שתסבירו, אה, כן, זהו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו צריכים להציג את התוכנית, את ההקלות. ראובן,

## מס' דף: 18

אתה יכול?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. רגע, אתם נשארים פה, כן?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, כן, הם נשארים פה.

עו"ד אילן ישעיה: מה שתבקשו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב. מדובר בבקשה להיתר הכוללת הקלות ו/או שימוש חורג בכתובת דרך יגאל הורוביץ 107 אזור מגורים ג' על פי תוכנית מפורטת. מהות הבקשה: בקשה להריסת מבנה קיים, שירה, אולי אני אתן לך את העכבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה רוצה שאני אציג?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, תציג את הדברים, שיהיה ברור.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב. קודם כל אני לא צריכה להציג לכם את המיקום, נכון? כולם יודעים איפה הבית נמצא.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מדובר בבקשה להריסת מבנה קיים, פרט למקלט, לפי היתר אחרון,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כל מה שבצהוב למעשה נהרס והאדום והכחול זו הבקשה החדשה. זו קומת הקרקע, יש מקלט קיים שהוא משמש את שני הבתים, שהוא למעשה הדבר היחיד שנשאר מכל הבית. וזאת קומה א'. עכשיו תציג את ההקלות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. הוא מקים מבנה מסחר חדש בין 2 קומות, 2 חניות לא מקורות ומבקש הקלות, סך הכל ארבע הקלות. הקלה מס' 1 - הקלה עבור הסבת קומה א' ממגורים למסחר. בעצם מותר לו מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומה א'. אז הוא מבקש הקלה ממגורים למסחר. הקלה מס' 2 - הקלה להקמת מבנה ללא פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 30% המהווים 1.20 מטר,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אז אני רוצה לתקן, בגלל שלא היה לה שטחים אז היא צמצמה את זה ל-10%, כמו בקומת קרקע. היא פרסמה אבל היא תוך כדי שינתה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אוקי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אין בעיה, כי אם הם לא התנגדו ל-30% אז ל-10% הם בודאי לא יתנגדו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: בפרסום היה 30%?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה קו בניין של?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קו בניין צדדי, זה.

## מס' דף: 19

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : צידי 3 מטר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : פה, בקומה א'. למעשה ההקלה הזאת היא גם בקומת הקרקע. גם בקרקע וגם בא' יש חריגה של קו בניין צידי עד 10%. למעשה 2 ו-3 זה אמור להיות הקלה אחת, פשוט לפני כן הם רצו שקומה א' תבלוט 30% ואז, כיוון שלא היו שטחים, אז הם נכנסו חזרה פנימה. וההקלה הרביעית זה הגדלת תכסית.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הגדלת תכסית מ-30% ל-35.08%.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אתם רוצים להוסיף משהו לפני שנכנסים לדין פנימי?

עו"ד אילן ישעיה : רק שאלה, בעצם בחומה השניה זה מוגש עכשיו כמסחר גם כן?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : כן.

עו"ד אילן ישעיה : למה, מה הסיבה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אין לך אחוזים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : רגע, רגע, שניה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אם נלך לפי הפרשנות שאנחנו אומרים שבעצם התוכנית ההיא גוברת, אז אין לך אחוזים, כבר ניצלו לך את כל האחוזים.

עו"ד אילן ישעיה : למה, אבל השכן שלי, הראיתי לך שהוא קיבל שימוש חורג גם כן, הוא גם משתמש במסחר בקומה השניה שלו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין לו מסחר, יש פה רק מגורים.

עו"ד אילן ישעיה : הוא קיבל שימוש חורג.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אוקי. השאלה מה ההליך היה.

עו"ד אילן ישעיה : בקשה לשימוש חורג, זה מה שאמרתי לך.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : ההיתרים אבל לא יצאו כשימוש חורג, הם יצאו היתרים רגילים.

עו"ד אילן ישעיה : בשניהם לא יצאו כשימוש חורג, בשניהם יצא רק מגורים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נכון. ההיתרים יצאו כהיתרים רגילים למגורים.

עו"ד אילן ישעיה : נכון, כי הם קיבלו שימוש חורג.

## מס' דף: 20

- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ההיתר עצמו לא יצא שימוש חורג.  
עו"ד אילן ישעיה: כן, אני לא יודע איך הוועדה אז עבדה, אבל ביקשו מהם להגיש, מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו גם לא יודעים.  
עו"ד אילן ישעיה: ביקשו מהם להגיש בקשה לשימוש חורג.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הבנתי. אבל ההיתר יצא רגיל.  
עו"ד אילן ישעיה: הבנתי, טוב, בסדר.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: איך ההיתר יכול לצאת רגיל, היתר בניה?  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא יודעת, אנחנו לא יודעים.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז זה שימוש חורג.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: קודם כל שימוש חורג הוא גם זמני ניתן.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: בסדר, אין בעיה, הוא זמני ואין בעיה, תרצו לעשות שם משהו, אבל כשיש היתר וההיתר הוא מול מסחר שקיים ונתנו לו מגורים זה שימוש חורג.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון, אמור להיות.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אין משהו אחר.  
עו"ד אילן ישעיה: לא, יש גם העתק מהבקשה שהוגשה בשנת 1981.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, היא אומרת בהיתר לא כתוב שימוש חורג. זה מסחר שם ואם נתנו לו היתר, נתנו לו היתר כשימוש חורג.  
עו"ד אילן ישעיה: אני חושב, עוד פעם, זו החלטה שלכם אבל אני חושב שהקומה השניה לא צריכה להיות מסחר, היא צריכה להיות מגורים. גם השכן יש לו חלק שקיבל שימוש חורג, הוא ניצל את זה. אבל עוד פעם, על זה אני לא רוצה שייפול הדבר.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אם אנחנו הולכים כרגע על 70, שבאמת יש זכויות בניה של 70% אז אכן יש לו, הוא יכול לנצל רק מסחר כי השכן ניצל כבר.  
עו"ד אילן ישעיה: נתקדם.  
מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: טוב.  
(המוזמנים עוזבים את הישיבה)  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: משה, אם אנחנו מחפשים בציציות,

## מס' דף: 21

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: תן לי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תן לו, תן לו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אני רוצה שתשמעו אותי עד הסוף, בסדר? אני אציג פה עכשיו בפניכם שתי פרשנויות, אני אגיד לכם מה הפרשנות שהיא יותר פשוטה ויש פרשנות שמאד, מאד, מאד מרחיבה, זו תהיה בסוף החלטה שלכם, בסדר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סליחה, לפני שאתה ממשיך. אנחנו דחינו את הדיון מיום ראשון להיום כדי לקבל את חוות הדעת של שחר בן עמי, לא?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אני אתן לכם פה סקירה, בסדר? של הדברים שצריך, בסדר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בסדר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אוקי. נתחיל עם זה שיש לנו בעצם פה תוכנית, רשמתי את הדברים בפניי שהדברים יהיו ברורים. יש את תוכנית 18 שמתייחסת לאזור מגורים ג'. שימו לב, אזור מגורים ג' שלימים השתנה לאזור מגורים ב' בתוכנית המתאר של 26. אותה תוכנית 18 מתירה תוספת קומה מסחרית אחת בנוסף לקומות מגורים המותרות מכוח תוכנית 700, כאשר זכויות הבניה עומדת על 35% בכל קומה. התוכנית לאחר מכן שיצאה היא תוכנית מתאר 26 שהיא בעצם תוכנית מאוחרת. היא קובעת, היא בעצם באה ואומרת, היא קובעת את הייעוד של אזור מגורים ב'. עכשיו, מה שקרה זה שהאזור מגורים ג' שהיה רשום בתוכנית 18 הפך להיות אזור מגורים ב'. אוקי? ומה כתוב שם? שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה לתוכנית מפורטת, עכשיו אין תוכנית מפורטת חדשה אלא התוכנית המפורטת שמכוחה אתה יכול להוציא בעצם זה תוכנית מפורטת שיש לך הקודמת, תוכנית 18, שהיא קודמת לתוכנית מתאר. דבר שני היא קובעת שתוכניות מפורטות קיימות נותרות בתוקף, זאת אומרת התוכנית הקודמת המפורטת היא בתוקף, רק אם אין סתירה בין ההוראות. אוקי? בטבלה שבסעיף 3,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: תחזור רגע, עוד פעם, אם אין סתירה בין ההוראות?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז התוכנית המפורטת תופסת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: יפה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זאת אומרת ברגע שאין סתירה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: כן. עכשיו ככה, בהתאם לטבלה בסעיף 3, שבעצם כמו שמוצג כאן בפניכם, וחשוב שתראו את זה, אנחנו רואים פה 45%. אז פה בעצם כתוב דבר כזה, שבמגרש שמיועד למגורים ב', שימו לב זה מגורים ב', זה כבר המגרש שלא היה מגורים ג' שהפך להיות מגורים ב', אוקי? עכשיו בעצם כתוב שמוותר עד שתי יחידות, עד שתי קומות, בסך הכל 45% שטח בניה לשתיהן הקומות. השאלה שעמדה בפנינו האם ניתן להוציא היתר בניה מבוקש להקמת שתי קומות למסחר ל-35% לכל קומה, כמו הבקשה שבעצם עומדת בפנינו. אוקי? עכשיו, אם קוראים את פשט הכתוב ויש פרשנות שהיא הפרשנות שבוא נאמר היא הכי בטוחה, אם הולכים לפיה, אז בהתאם לסעיף 1.4.1 לתוכנית 26 אם יש סתירה אז התוכנית הזו גוברת ולכן מה שאפשר זה 45%. זאת פרשנות אחת. יש פרשנות אחרת שהיא מאד מרחיבה, היא לא חפה מספיקות, אני אגיד את זה בפניכם ואתם תשקלו את העניינים, אוקי? יש מה שנקרא, אפשר להגיד שתוכנית 26 היא תוכנית כתמים. תוכנית כתמים יש על זה פסיקה רחבה בעניין הזה שבאה ואומרת ההיגיון הוא שהתוכנית החדשה לא באה

## מס' דף: 22

לבטל את התוכנית הקודמת אם אפשר לקיים אותה. זה בגדול העניין. יש פסק דין, אם אתם רוצים אחר כך לראות, בעניין **גדעון בן עמר נ' הוועדה המקומית אשקלון 6067/12**. זה אחר כך מי שרוצה יכול לקבל את פסק הדין ממני ולראות אותו. עכשיו מה הסיפור של הכתם, אותה תוכנית כתמים, זה סוג של מונח משפטי. שזה בא לאפיין את הייעוד הכללי של האזור אבל המטרה היא אינה לשנות ייעודים ספציפיים שנקבעו בתכנון ישן ותקף. בעניינינו, על פי התוכנית המפורטת מדובר באזור מגורים ג', נכון שכיום שמו השתנה לב', אך שם הוא הוגדר כאזור מגורים ג'. ולכן אנחנו יכולים לבוא ולומר דבר כזה, כשבא מי שהכין את התב"ע ואמר אני קורא לאזור מגורים ב' ולפי זה אני אומר 45%, אני אומר, זה חלק כאשר אם יוציאו מעכשיו והלאה תוכנית מפורטת ויהיה רשום שם אזור מגורים ב', אז, כמו שהוא הסביר, יפה, אז יהיה 45%. או מקרה אחר שהוא תיאורטי, אם המגרש שלו לא היה הפוך להיות, לא היה ג' לכתחילה, הוא היה ב', נשאר ב', ממשיך להיות ב', אז באמת 45% הוא היה סגור, הוא לא היה יכול לעשות את מה שהוא רוצה לעשות עכשיו. אנחנו יכולים להשוות תפוחים לתפוחים, לא תפוחים לאגסים. זאת אומרת התוכנית הזאת לא באה לפגוע בו, הוא היה ג', עכשיו זה ב'. אז אני בא ומפרש מה שכתוב פה ב' זה לגבי אם תוציא מעכשיו תוכנית מפורטת שהיא נקראת ב'. מי שיוציא מעכשיו תוכנית מפורטת שהיא ב', יהיה מוגבל ל-45%. זו הכוונה של מי שכתב את התב"ע, זאת פרשנות מאד, מאד מרחיבה. שוב, הפרשנות הזאת היא פרשנות מרחיבה, היא לא חפה מספקות, זאת החלטה שלכם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בעצם על פי הפרשנות הזאת, לפי מה שאני מבין ממך, אנחנו יכולים לאשר את הבקשה, חד משמעית.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: לפי הפרשנות, אם אתם תקבלו את הפרשנות הזאת, אוקי? כמובן תשקלו את העניין ואת כל ההשלכות של הדבר הזה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: איזה השלכות?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: לא יודע.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מחר השכנים יכולים להגיד אתם נתתם, דרשתם,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: כל דיון לגופו, אם כתוצאה מהבקשה של השכן תהיה באמת אפשרות לתת מענה וזה לא נוגד את החוק, הכל בסדר. כל דיון לגופו, אנחנו בוועדת תכנון ובניה תמיד נתנו נקודתי, וכשבאו אחרים דנו לגופו של עניין.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: זה לשיקולכם. אם אתם הולכים לפי הפרשנות הזאת אז אתם יכולים לקבל את הבקשה שהוא הגיש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: קודם כל אני שמח ואני גאה בך משה על היצירתיות ועל החשיבה, באמת,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ויוסי, אני יודע שהוא שעות,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: היה על זה, נכון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: שעות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה באמת ראוי להערכה.

## מס' דף: 23

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אני כל פעם ששאלתי, הוא היה על זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ובאמת לאפשר לנו לקבל החלטה גם לא ללכת באמת, לא להיכנס לפינות, ללכת לקבל את ההחלטה הזאת בדרך המלך. אני לא חושש מהשלכות של החלטה כזאת, כמו שאמר שלומי, כל מקרה הוא לגופו. כמובן שככל שתהיינה השלכות לדבר הזה אנחנו נתמודד איתן. מה גם שככל שאני מכיר את האזור הזה, אין שם עוד כאלה אנשים שיבואו ויבקשו לבנות שם קניון על הגג.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אין שם מקום לבנות, אין.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה גם אם היו שואלים אותי, אם הוא היה שואל אותי, אני הייתי מציע לו בהמשך לעשות שם באמת את השינוי תב"ע הזה ולהסדיר את זה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז יוסי, בעניין של שינוי תב"ע,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הם עושים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: יש שינוי תב"ע הכרחי, הכרחי, בשנתיים הבאות יהיה שם שינוי תב"ע. כי יש שם בעיה של הוועדה שהיא נמצאת על זה. יש שם את החריגות של הבניה הזאת, את בית הכנסת, במקרה אני יודע מבחינת בית הכנסת, אז יהיה שינוי תב"ע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נכון, יש מקום להסדיר את כל האזור הזה. יש שם כמה וכמה בעיות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: יש תהליך, שירה התקשרה לבחור והוא צריך לבדוק איפה זה נמצא.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בזמנו לפלר היה מעורב בזה, הוא היה יו"ר הוועדה המחוזית בזמנו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: נכון. אגב אני לא חושש מתנאי סף כי זה מסוכסך ומותאם עם הוועדה בהתאם למה שהם ביקשו, לפי זה הגישו את שינוי התב"ע. אז אני לא חושש מזה, יהיה שם, בשנתיים הקרובות יהיה שם. יש שם הליך משפטי, משה יודע על העניין הזה, נכון משה, אתה נמצא בהליכים המשפטיים האלה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בכל אופן אני בכל מה שקשור אלי אני בהחלט מקבל את הפרשנות המרחיבה שהציג פה היועץ המשפטי ועל בסיסה אני הייתי מקבל את ההחלטה לאשר את הבקשה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יישר כוח משה, יישר כוח גדול. פה אחד.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: פה אחד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: פה אחד מאשרים את הבקשה.



## החלטות הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

תכנית 18/102/03/8 - מתייחסת לאזור מגורים ג (לימים אזור מגורים זה שינה את שמו לאזור מגורים ב'). תכנית זו מתירה תוספת קומה מסחרית אחת, בנוסף לקומה למגורים המותרת מכוח תכנית 700, כאשר זכויות הבניה עומדות על 35% לכל קומה. (סה"כ 70% בשתי קומות כאשר מתוכנן קומת הקרקע היא מסחר ומעליה מגורים).

תכנית מתאר 26/102/02/8 שהינה מאוחרת יותר קובעת את ייעודו של המגרש למגורים ב'. בהתאם להוראות התכנית:  
א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ללא תכנית מפורטת.  
ב. התכניות המפורטות הקיימות נותרות בתוקף "רק אם אין סתירה בין הוראותיה".

כמו כן, בהתאם לטבלה שבסעיף 3, במגרש המיועד למגורים ב' ששטחו עולה על 450 מ"ר, מותר 2 יח"ד, עד 2 קומות, סה"כ 45% בניה (לשתי הקומות).  
השאלה שעומדת לפנינו הינה האם ניתן להוציא את היתר הבניה המבוקש – הקמת 2 קומות למסחר – 35% לכל קומה?

כפי שנראה מפשט האמור בהוראת 1.4.1 לתכנית 26/102/02/8 כאשר קיימת סתירה תכנית זו גוברת ולפיכך אחוזי הבניה המותרים הינם עד 45% בלבד.  
יחד עם זאת קיימת פרשנות מרחיבה, לפיה ניתן לומר כי תכנית 26/102/02/8 הינה סוג של תכנית "כתמים" שלא באה לשנות נורמה תכנונית קודמת (ראו ענין דומה בערר (דרום) 6067/12 ג'דעון בן עמר נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון). מטרת "הכתם" הינה לאפיין את הייעוד הכללי של האזור, אולם מטרתו אינה לשנות ייעודים ספציפיים שנקבעו בתכנון ישן ותקף.

בענייננו ע"פ התכנית המפורטת מדובר באזור מגורים שהוגדר בתכנית זו כאזור מגורים ג' בעוד בתכנית המתארית מדובר באזור מגורים ב' ולכן ממילא לא ניתן להשוות בין הוראות הבינוי שבין 2 התכניות באופן שהתכנית המתארית מהווה סטייה לתכנית המפורטת.

מטרתה של תכנית 26/102/02/8, הינה לקבוע בין היתר כי במידה ותצא בעתיד תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר 26/102/02/8 בה תהא התייחסות לאזור מגורים ב' הרי שאז זכויות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכנית המתאר 26. אגב יאמר כי אם אזור המוגרים נשוא ענייננו היה מלכתחילה "אזור מגורים ב'" הרי שאז ניתן היה לומר כי אחוזי הבניה האמורים בתכנית 26/102/02/8 באו לשנות את אחוזי הבניה האמורים בתכנית 18/102/03/8.

הובהר מפי היועמ"ש כי פרשנות רחבה זו לא חפה מספקות וכי יכולות להיות השלכות למקרים שיהיו בעתיד ועל הוועדה לקחת ענין זה בחשבון,  
לאור האמור ולאחר בחינת העניין בכובד ראש הוועדה החליטה לאמץ את הפרשנות המרחיבה ובהתאם לכך לאשר את הבקשה. בכפוף לתנאים הבאים:

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 26

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- מר שלומי מלכה מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 16:10.

---

מר שלומי מלכה  
מ"מ יו"ר הוועדה

---

אדרי ראובן פריאב  
מ"מ מהנדס העיר