

מס' דף: 1:

תאריך: 03/06/2024
כ"ו אייר תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202404 ביום שני תאריך 20/05/24 י"ב אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר נדב ויצמן
מר יוסי סעדי
מר אליאור עמר
מר שלומי מלכה

סגל:

מר יוסי סולימני
מר לוי רסקין
מר עמי אלימלך
מר אברהם סיידו
מר אורי סיידו
מר יעקב ישראל אמואל
מר יניב סלמון
מר אורי נירית בן שבת
מר וילהלם אליהו
גב' וילהלם שינה

אורחים:

מר יוסי סולימני
מר לוי רסקין
מר עמי אלימלך
מר אברהם סיידו
מר אורי סיידו
מר יעקב ישראל אמואל
מר אורי נירית בן שבת
מר וילהלם אליהו
גב' וילהלם שינה

נעדרו:

חברים:

מר שמעון חזן
גב' רחלי רחמים
מר מוטי יעקובוב
מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר אריאל אבן דגן
מר איציק חנסב
מר רם סלהוב

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר אריאל אבן דגן
מר איציק חנסב
מר רם סלהוב

**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:

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
נציג ועדה מחוזית
נציג משטרה
נציג משרד התחבורה
נציג משרד הבינוי והשיכון

יועצת משפטית
מבקר העירייה
מ"מ מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה

גב' מירי תמיר
אדר' אופיר בקר
מר אושרי גואטה
מר ישי טלאור
מר גדי מרק
סגל:
עו"ד עידית יפת לוי
מר איתי קורן
מר יוסף כהן
מר ניר עזרה

מס' דף: 3:

תאריך: 03/06/2024

כ"ו אייר תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202404 ביום שני תאריך 20/05/24 י"ב אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:25 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת הישיבה ואישור פרוטוקול מס' 202403 מיום 01.05.24 כ"ג ניסן תשפ"ד.

(00:01:01)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202404 מיום 01.05.24 כ"ג ניסן תשפ"ד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר שלומי מלכה.

יורד מסדר היום

2. עדכון הנחיות מרחביות בשכונת נאות הכפר:

ביטול חיוב גובה 0.00 לשני הבתים. לא ניתן לאשר זאת בהנחיות מרחביות ולכן זה הופך להיות במדיניות כי בשכונת נאות הכפר ל-2 יחיד במבנה דו משפחתי גובה 0.00 יהיה זהה. כמו כן בחינת מחודשת של המדיניות שאינה מאפשרת הקלות בשכונת נאות הכפר.

הנחיות מרחביות עודכנו בוועדת משנה לתכנון ובניה מס' 202403 מיום 01.05.24

הועדה המקומית לתכנון ובניה - קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "נאות הכפר".

הנחיות מרחביות - שכונת נאות הכפר
תכנית 160/02/18

יעוד: מגורים א' יחידות דיור חד משפחתי ודו משפחתי

גובה 0.00 - 2 יחידות הדיור במבנה דו משפחתי יהיו בעלי אותו גובה 0.00.

חומרי גמר - כלל השכונה תטווח בטיח צבעוני (מינרלי/אקרילי) בגוון 4031P קטלוג טמבור ספקטרום.

מס' דף: 4:

גגות – בגג רעפים, צבע הרעפים יהיה בגווני אדום, הגוון יהיה אחיד ביחיד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יחיד צמודות במבנה דו-משפחתי תעשה במקביל, יהיה עליהם להגיע להסכמות לעניין צבע הרעפים, ככל שלא תהיה ביניהם הסכמה, יבואו בפני מהנדס העיר להחלטתו. במידה ולא תהיה בניה בו זמנית, הראשון שיבנה ינסה להגיע להסכמה עם יחיד הצמודה, במידה ולא תהיה הסכמה, הראשון שיגיש את הבקשה יקבע את צבע הרעפים.

חניה – תהיה חניית מניפה תלויה רשת או פרספקס של חברת "קשתות" מחומר קל או שיע באישור מהנדס העיר. עמודי החניה יהיו ממתכת בגוון קרם R.A.L1013, לא יותר שימוש בעץ. תחויב לפחות הקמת חניה 1 מקורה, בחזית המגרש, בקו בנין קדמי וצדדי 0. במידה והקירוי לא יהיה אטום לא יבוא במניין השטחים.



פרגולה – תהיה קונזולית תלויה, הפרגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים ויהיו זהים לגוון חלונות הבית.

השערים, הגדר הקלה ושער החניה – יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים בגוון קרם R.A.L1013.

אבן – סוגי האבן לבחירה. טרוורטין, סיליקט בגוון קרם (לא לבן) או אבן כורכר טבעית/כורכרית, או בריקים בגוון קרם/חום בהיר.

מס' דף: 5:

חיפוי האבן יהיה על גוש מבונה כולו ולא על פאה אחת בלבד. האבן תהיה זהה ל-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי תעשה במקביל, יהיה עליהם להגיע להסכמות לעניין סוג האבן, ככל שלא תהיה ביניהם הסכמה, יבואו בפני מהנדס העיר להחלטתו. במידה ולא תהיה בניה בו זמנית, הראשון שיבנה ינסה להגיע להסכמה עם יח"ד הצמודה, במידה ולא תהיה הסכמה, הראשון שיגיש את הבקשה יקבע את סוג האבן.

גדרות - יהיו לפי פרטי תכניות הפיתוח של השכונה - רצ"ב.

ניוד זכויות - לא תאושר הקלה לניוד שטחים מקומת המרתף למעל הקרקע פרט לממ"ד, לא תאושר הגדלת תכסית.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.

3. דיון חוזר בדבר מדיניות הוועדה מיום: 14.04.19:

הוועדה מודיעה לציבור על עמדתה העקרונית כי היתרים שיצאו לאחר 15.04.19 הועדה לא תאשר היתרי בניה בדיעבד המאשרים בניה שבועה בפועל בסטיה מההיתר. ככל שהמבקש יבקש להכשיר את עבירות הבניה, ידרש להרוס את העבירה ולאחר מכן להגיש את הבקשה, כך שבמועד הגשת הבקשה לא תהיה עבירת בניה.

הבאה לדיון חוזר של החלטה שאושרה, לשקול את ביטול ההחלטה הקודמת שניתנה כיוון שהיא החלטה דרקונית שאינה מאפשרת יישום בשטח.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נושא ראשון, המדיניות. יש מדיניות שנקבעה במליאה ב-14/4/2019, שהחליטה שקודם כל צריך להרוס את חריגות הבניה ורק אחר כך להכשיר. לאורך הזמן, ראינו שזה מייצר בעיה וזה משהו שקצת מקשה. זה קצת נראה לי, לא,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן. זאת ההחלטה היחידה בקריית מלאכי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. החלטה שהיא קצת בעייתית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ההחלטה מתקבלת כדי שיבצעו אותה ובפועל, ההחלטה הזאת היא לא יושמה באף מקרה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, בחלק כן, בחלק לא, אבל זה היה קשה, זה היה קשה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שוב, זה לא עלה. זה שמבטלים את ההחלטה הזאת זה לא אומר שיהיה פה חופש לבצע

מס' דף: 6

חלילה עבירות בנייה, להפך. אנחנו מתכוונים לפעול מאוד מאוד, בצורה מאוד אגרסיבית עכשיו מול התופעה הזאת של חריגות בנייה, אבל כל מקרה ייבחן לגופו. יכול להיות שיהיו מקרים שבהם אנחנו נבקש להרוס ורק אחר כך נבקש היתר ויכול להיות מקרה שלא. אני חושב שצריך להיות,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יוסי, אני מצטערת, אבל אסור לך זה, להשתתף בדיון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בוודאי שמותר לי. מי אמר שאסור לי?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כי אתה ממלא מקום של ראש העיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז מה? אני חבר מועצה, אני חבר בוועדה. יש פה יועץ משפטי עכשיו, אתה ... משפטי? אני לא חבר ועדת משנה, אני ממלא מקום יושב ראש הוועדה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני יודעת שאסור לך לדבר ..., מותר לך להקשיב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה אני לא יכול להשתתף בדיון?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: מה שמך רק?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יוסי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: יוסי סעדי?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: סולימני.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: סולימני. אז אתה לא חבר בכלל בוועדת המשנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני ממלא מקום של יושב ראש הוועדה והוא נמצא. אני טוען שאני יכול לדבר, אני רק לא יכול להצביע. זה מה שאומר החוק.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: רגע, אז חסר לנו בן אדם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, למה? יש לנו יש את יוסי סעדי ושלומי מלכה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אה. הבנתי, הבנתי. בסדר. שלומי מלכה, רגע, הוא ממלא מקום של?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מוטי יעקובוב.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: הבנתי, בסדר. מבחינת זה, הוא לא יכול להצביע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא יכול להשתתף בדיון? הוא יכול לדבר?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בוודאי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אני מניח, אבל ... לצורך העניין.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה?

מסי דף: 7

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: כמו חבר סגל, לצורך העניין. אין זכות הצבעה, כמובן, בוועדת משנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בסדר, בסדר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אבל השאלה אם הוא יכול, נגיד, ... לפני החברים מתייחסים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: זה כמו צוות מקצועי. הוא יכול להביע את עמדתו. אני לא רואה מניעה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תגידו, אתם אמיתיים? יושב פה יועץ משפטי, את עכשיו מבקשת חוות דעת מיועץ משפטי נוסף?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יוסי, אני לא רוצה שהשיבה הזאת תיפסל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: למה שהיא תיפסל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נראה לי שזה לא חוקי מה שקורה פה. אסור לך,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל יושב פה יועץ משפטי ואומר לך שכן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגיד בקול, תגיד בקול.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אני אומר, אני לא רואה, אין פה, אני לא רואה מניעה. אין לו זכות הצבעה, זה הובהר לפרוטוקול.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אדבר ...

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

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הייתי בטוח שזה ירד מסדר היום, פספסתי כנראה, בפעם הקודמת אנחנו העלינו את זה ואנחנו מביאים את זה לדיון כי ההחלטה הזו היא בעצם באה בעוכריה של הוועדה, כי אנחנו- הייתה החלטה שמי שמבצע עבירה קודם כל הורס ואז מכשיר, אנחנו אף פעם לא, בעצם לא, כמו שאתם יודעים, לא אכפנו את זה ולא עמדנו בהחלטה הזאת. לכן, אנחנו חושבים שזה נכון יהיה לשנות את ההחלטה הזאת ולהביא את זה. כמובן, מה שאתה אומר, יש לנו את הסמכות והיכולת לבקש לדרוש ממצע עבירה להרוס ואז, אבל כהחלטה גורפת, אנחנו רואים את זה כ...

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: המדיניות שלכם הייתה כאילו תנאי להיתר, לדרוש הריסה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: עכשיו אתם רוצים לדחות את זה כתנאי לתעודת גמר או ש...?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא. אתה הבנת את הסיפור? למשל, יש לך בית, עשית לו תוספת לא חוקית. עכשיו אתה בא ואתה רוצה להכשיר את התוספת, אז אנחנו אמרנו בעבר: תהרוס את התוספת שבנית, תגיש בקשה להיתר ואז תבנה אותה. עכשיו אנחנו אומרים: אוקיי, אתה יכול להגיש בקשה להיתר ולהכשיר את התוספת.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: הבנתי.

מס' דף: 8:

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כמובן, במבחן המגרש הריק שאם, כמו שהיינו מאשרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, גם לדעת שבאמת, אם היית יכול באמת לאשר את זה, אם אתה לא יכול לאשר את זה, אז זה פסול לגמרי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: לא, ברור שלא. הבנתי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: רק שלא יהיה אחר כך פה עוד דיונים בנושא הזה, ממתי למתי, שההוראה הזאת תבוטל מ-2019, שלא יבוא אלינו בן אדם שהוא רוצה להתיר איזה שהוא חריגה שהוא עשה ו... התרנו מהיום הזה, אתה עשית חריגה לפני שנה או,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה תפס אותו אז. איך אתה מבטל את זה עכשיו?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אתה יכול לקבל החלטה מפה. אפשר לבטל שהחלטה הזאת מבטלת,

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בואו נעשה סדר בדבר, שאם בא בן אדם על חריגה שיש לו, שבעצם לא מתייחסים לעניין של ממתי למתי, יש עכשיו את ההוראה שהוא יכול לתקן בלי להרוס.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: שהמדיניות תחול על בקשות תלויות ועומדות ובקשות חדשות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זאת המשמעות, שבן אדם שבא לתקן, זאת אומרת, להכשיר חריגה, הוא יכול להכשיר את החריגה מבלי להרוס.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מה שאמר ראש העיר, אם אי אפשר לאשר, אז אי אפשר לאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור, מה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל אדם יכול להגיש בקשה לשינוי תוכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה לא שאוטומטית אתה מאשר לאנשים. יש מקרים שבהם הוועדה ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, בוודאי, בוודאי. במיוחד כשזה היה לפני כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אז אנחנו פועלים לפי החוק. לא מבקשים ממנו להרוס, אומרים לו: בוא נראה מה החוק אומר, יש לך אפשרות ל... יש לך אפשרות להכשיר את זה, אנחנו נכשיר לך את זה. אם כן, כן. אם לא, תהרוס. בוודאי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במידה שאי אפשר לתת את ההיתר על חריגה, זה מעבר לזכויות, אז הוא הולך להגיש תוכנית בשביל זה, אז תוכנית גם אפשרי להגיש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. כל מה שצריך כדי,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מה שקורה בפועל זה שבאמת בן אדם מבצע עבירה, הוא מכשיר את העבירה

מס' דף: 9

לפני, הוא לא הורס אותה. אז אנחנו באים לתקן את הדבר הזה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: חבריה, זה מה שקורה בכל הערים. העיר היחידה שלנו, זה קורה בקריית מלאכי, שבה דורש שתהרוס ואחרי זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל חבריה, אבל אני רוצה להגיד לכם, אין בעיה. שזה לא יהיה פתח לאנשים לעשות מה שהם רוצים, שלא ייתן פתח. אני רואה, אנחנו מתלהבים, כן, נרשמה התלהבות. בסוף זה ייצא למחוזות אחרים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: העובדה שאתה משנה פה את ההחלטה, שאתה מבטל את ההחלטה, היא לא אומרת שאתה נותן גיבוי לעבירות בנייה, ממש לא. אתה מאפשר לוועדה שיקול דעת בכל מה שקשור להכשרה של חריגות בנייה, מה שלא היה עד עכשיו. כביכול, עד עכשיו, כל בקשה כזאת לא הייתה, לא היה שיקול דעת לוועדה. על פי ההחלטה הזאת, מגיעה בקשה, קודם כל תהרוס. עכשיו, אתה מרחיב את שיקול הדעת של הוועדה. יש מקרים שבהם תדרוש להרוס ויש מקרים שבהם לא. זאת המטרה של ההחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קודם כל, אני לא רוצה להיות כמו כל הערים, אני רוצה להיות שונה מהערים. לפעמים עדיף לך להיות שונה מהערים, לך יש, ... בדיוק. מה אני צריך, להיות עדר כזה שבונה, בונה, בונה וחוזר אליי? מה, העדר הזה, אני צריך אותו אצלי בעיר? אדרבא, זה יותר גרוע.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ההחלטה הזאת לא נאכפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל אתה, אנשים שעשו את הדבר הזה, הבית שלהם עוד עומד כמו אנדרטה עד שאין פתרון ואין תוכניות, אבל אם לא היה זה, הוא עובד, עובד, גומר את הבית והוא בא אליך. אז מה? אז מה, בן אדם יגמור את הבית שלו, יבוא אליי? לא. צריכה להיות החלטה גורפת. היא תהיה קשה. אנחנו נוטים למצב הזה שאתה אומר,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שהוועדה, תהיה לה את האפשרות,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוועדה תחליט החלטה לכאן או לכאן, אבל יהיו החלטות קשות, שאנשים יבינו שאי אפשר לעשות מה שהם רוצים. הוועדה, יבוא לוועדה, בן אדם יבוא עכשיו עם חריגות כאלו וכאלו ואם הוא עושה מה שהוא רוצה, אז ילכו איתו כמו שצריך. בן אדם לא יכול לבנות ולבוא אחר כך להגיד: סיימתי את הבית, עשיתי טיח ושליכטה, נכנסתי לבית, תן לי היתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא הבנתי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אפשר לנסח את זה אחרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תנסחו את זה בצורה טובה, שכן אדם לא יעשה מה שהוא רוצה אחר כך. זה כאילו, אתה צודק, אתה צודק במה שאתה אומר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ... לנסח מחדש ולהביא את זה לדיון מחדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תעשו ניסוח טוב, תעשו ניסוח אחר. ... שבוע הבא יש כאן ועדה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: להוריד את זה מסדר היום?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תורידו, תעשו לי ניסוח טוב, תעשו ניסוח טוב, שכולנו נהיה שקטים פה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זאת אומרת, אנחנו לא משנים, אנחנו לא מבטלים את המדיניות.

**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: 10

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עוד שבוע, ב- 30 לחודש יש ועדה גם. עוד שבוע, מה יקרה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אישרתם את הישיבה הקודמת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן. אישרנו, בטח.

הנושא יורד מסדר היום.

מס' דף: 11

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1087329	שינויים חלוקה במגרשים ברחוב יגאל הורוביץ קריית מלאכי	311	94	94	9

מטרת הדיון

דיון בהמלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

2	617-0844308	א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1	301	34	34	21
---	-------------	-----------------------------	-----	----	----	----

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה.

3	617-1178482	המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי	301	65	65	23
---	-------------	----------------------------------	-----	----	----	----

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה

4	617-1063726	שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי	2469	86	86	28
---	-------------	--	------	----	----	----

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

5	617-1288877	עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי				33
---	-------------	--	--	--	--	----

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תהכנית

6	617-1181072	מגרש 146, רח' דיה, קרית מלאכי	2930	49	49	35
---	-------------	-------------------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית

מס' דף: 12

תכנית מפורטת: 617-1087329

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: שינויים חלוקה במגרשים ברחוב יגאל הורוביץ קריית מלאכי
נושא: דיון להמלצה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 3,983.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	18/102/03/8
החלפה	2009/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8

גבולות התכנית

דרום מערב קריית מלאכי

מקום

רחוב דרך יגאל הורוביץ, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 311 חלקות: 107, 106, 105

חלקי חלקות:

גרש: 311 ח"ח 94

מטרת הדיון

דיון בהמלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מטרות התכנית

שינוי ייעודי קרקע להקמת אזור מגורים ומוסדות ציבור.

הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים מחדש.
2. שינוי ייעודי קרקע.
3. הוספת קומות.
4. הגדלת מספר יחידות דיור.
5. הגדלת זכויות בנייה בשטחים עיקריים ושרות.
6. הגדלת תכסית.
7. שינוי קווי בניין.
8. הסדרת תנועה לכניסות ויציאות רכב מכביש עירוני למגרשים.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
10. קביעת הוראות בנייה.

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מהלך הדיון

(00:10:50)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז אני מכניסה את הסעיף הראשון, עמי אלימלך. רק תגידו את השמות לפרוטוקול.

(עמי אלימלך, אורי סייזו ואברהם סייזו נכנסים לחדר)

מס' דף: 13

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תגידו את השמות, בבקשה. אתם יכולים להציג?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, שבאה אלינו לוועדה, להמליץ בפני הוועדה המחוזית, של המבקשים כאן, שהם מבקשים- המטרה של התוכנית היא דיון, קודם כל, שינוי ייעודי קרקע, סליחה מהקמת אזור מגורים למוסדות ציבור. יש כאן איזה שהוא מצב קיים שהם באים לשנות אותו. מבחינת איחוד וחלוקה, מגרש חדש, שינוי ייעוד קרקע, הוספת קומות, הגדלת מספר יחידות דיור, הגדלת זכויות בנייה בשטחים עיקריים ושירות, הגדלת תכנית, שינויים בקווי בניין, הסדרת תנועה לכניסות ויציאות רכב מכביש עירוני למגרשים, קביעת זיקת הנאה למעבר רכב וקביעת הוראות בנייה. התוכנית במצב כזה. חלוקה למגרשים – בעצם, מדובר על שני המגרשים הקיצוניים מצד שמאל. שניים, המגרש הזה של יעקובוב שבא להסדיר גם מצב קיים, להוסיף כאן גם זיקת הנאה וכאן הוא מגדיל בעצם ...

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פשוט, ככה. לפי מצב קיים קודם, לכל ה... של המגרשים האלה היה מגיע עד כאן, היה מגיע עד כאן בערך. מגרשים עד הסוף, בלי מגורים, זה אמור להיות ככה – קומת קרקע מסחר ומעליו מגורים. זה ככה נהיה, זה היה מצב קיים. כל המגרשים, וזה חלקות, כל החלקות האלו זה בבעלות פרטית, לא של קריית מלאכי ובתוכנית הקודמת, במצב הקיים, היה מסומן שזה מגורים למסחר. כאן היה שביל, פס שביל ופס שטח ציבורי פתוח וכביש. כן, נכון, זה המצב הקיים. כאילו, זה מגורים, מדרכה, שצ"פ וחלק מהכביש. כל השטחים האלה בעצם היו צריכים להפקיע, לא, משום מה, העירייה לא הפקיעה אותם ואז יזמים באו, אומרים: זה בבעלות שלנו, אנחנו פשוט רוצים לשחזר את זה ולתקן מגורים ומסחר כמו שרוצים עכשיו לעשות. ואז הוגשה התוכנית שבעצם שינתה. 3 המגרשים האלה, ביטלו זכות של מסחר, מדברים רק על מגורים. רק פינתי מבקש בקומת קרקע מסחר ומעליו מגורים. זאת אומרת, תפתח את ההמלצה. כן. אתם רואים שזה פיגימה כזאת, זה מסחר ומגורים. במקום יחידה אחת שמגיעה להם לפי מצב קיים, מבקשים שתי יחידות מעל המסחר. אנחנו דרשנו פתרון חנייה, כניסה ויציאה מכאן. הדבר היחיד שכן מפריע לי, היא פשוט הוגשה אתמול, אחרי הגשות, אחרי שכתבנו מכתב הערות, רק אתמול גרסה אחרונה הוגשה למבא"ת ואז הורדנו אותה ללא בדיקה. מה שאני מסביר לכם, זה שלא בדקנו את הגירסה הזאת, אבל אני מקווה שהם עמדו על העקרונות, מה שדיברנו. כאן, במגרש הזה, הוועדה המחוזית ... שחוזרת כמה פעמים, הוועדה המחוזית דרשה מהמתחם הזה לעשות שצ"פ ציבורי. מאחורי בית כנסת, לעשות שצ"פ וגישה אליו לציבור. זאת זיקת הנאה לרכב והולכי רגל. כאן, 3 יחידות ובמגרש האחרון, יש לך 2 יחידות שם. עכשיו, גם נעשתה שם חלוקה בין שני בעלים וכניסה לחנייה משותפת. כן, זיקת הנאה, חניית קרקע לאחד. ביקשנו להזיז קו בניין בשביל שתהיה להם גישה ... לרכבים, אני לא רואה שהשתנה משהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אותה כניסה נשארה.

עמי אלימלך: לא, אני נותן לשכן אפשרות להיכנס מהצד שלי. אני נותן לו לפעמים להיכנס כי אין לו פתרון חנייה. כן, כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עמי, לא. הוא סיפר ... שיש כניסה משותפת.

עמי אלימלך: כניסה משותפת, וכל אחד עם האזור שלו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אתה חונה בצד הזה והוא חונה בצד הזה?

עמי אלימלך: נכון, כן.

דובר: הצד הזה, זה השטח של עמי.

עמי אלימלך: זה השטח שלי. קניתי אותו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, הוא סימן כאן חצי-חצי, בגלל זה אני אומר.

עמי אלימלך: בסדר, לא חשוב, לא מעניין אותי.

מס' דף: 14

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא נכנסים לבעיות. לא ניכנס, לא ניכנס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם כן, מאיפה השכן נכנס?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אותו דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, איך הוא יכנס? אם לא מהצד של עמי, זה של עמי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ... אתה יכול להגיד ...

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 5.20.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. זו זיקת הנאה לכניסה לשני,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, זיקת הנאה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: חונים בה ככה ולמה זה- פשוט, המטרה שייצאו לכביש עם רוורס ככה ועם פנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: גם מי שחנה זה. זהו, שינוי קווי בניין, מה שמבקשים. ליחידה אחרונה שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יורי, השצ"פים שדיברת עליהם, זה שצ"פים פרטיים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה פרטיים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שצ"פ, אבל בשטח פרטי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הבעלות של מי?

עמי אלימלך: הבעלות פרטית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז למה, ... הייתה צריכה להשקיע? לא הבנתי.

(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: לא, ... להפקיד. זה שטח ציבורי פתוח, אמור להיות בבעלות הרשות המקומית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לפני המון שנים, כשנעשתה תב"ע, הייתה אפשרות לציבור להפקיע את השטחים האלה לטובת הציבור. לא נעשה העניין הזה.

עמי אלימלך: לא נעשה, אני אגיד לכם למה לא נעשה, אם אתם מרשים לי. לא רואים את זה כאן, אבל בהמשך, בהמשך כאן יש פס תב"ד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, בהמשך למעלה.

מס' דף: 15

עמי אלימלך : פס חב"ד, כל זה היה צריך להיות ... להימשך עד הכיכר, עד הכיכר.

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

עמי אלימלך : טיילת או הרחבת הכביש, דוך- כאילו, מה שתחליטו, אתם העירייה. ובאה העירייה ונחלת חב"ד וביקשו שינוי ייעוד. הם הגיעו עד אלינו לשינוי ייעוד, ביטלו את כל ההפקעות, אבל אלה של המסכנים האלה, שתישאר הפקעה. לא ביטלו אותה. זה היה הסיפור הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אני זוכר שזה היה- אם אין טיילת לאורך כל הדרך.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : ואז יוצא שהשצ"פ שלך תלוי מהמציאות, אין לאיפה ללכת.

עמי אלימלך : אין, אין, כלום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עשו הכל ...

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איך זה עבר ככה? אני רוצה להבין. סתם, שאלה. שאלה של תמים. איך אתם, ההנדסה שהייתם פה 50 שנים, נתתם לדבר כזה לעבור לסדר היום? אם זה היה בזמן שלי אין סיכוי בעולם. איך אתם עושים דבר כזה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זאת תקופה שעוד לא עבדתי כאן, אבל אם אני חושב, בגלל שהשטחים האלה היו שייכים לגיבשטיין, האלה של פס חב"ד וכל,

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

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : רגע, שנייה. אם הם מאשרים, או חלק של פס חב"ד היה שייך למינהל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ומתחת גיבשטיין, אז התוכנית של גיבשטיין הראשונה לקחה את הפס הזה. זאת תוכנית שנעשתה, 55/במ, ישנה, שבעצם הוא לקח את הפס הזה והחליף אותו למגורים ביחד עם גיבשטיין. למה לא נגעו בהם? בגלל שזה שטחים פרטיים, כנראה אמרו : אה, זה פרטי. לא מתעסקים עם זה.

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע, היום, טוב, יורי, שאנחנו בוועדה הזו חושבים מה יהיה עוד 30 שנים. אתה רואה את המערכת אך עובדת, אני אומר לך מה יהיה במזרח, עוד 30 שנים אני אדע בדיוק מה יהיה, עם המינהל. אתה יודע, ישבתי איתך אתמול. למה לא חשבו, אם אז היה מישו חושב ואומר : גיבשטיין, היה נעים, להתראות. הייתה פה טיילת, הרחבת הכביש, להיטיב עם התושב, לעזור לכולם, כי עוד 30-40 שנים המערכת תהיה אחרת. אבל אף אחד לא חשב. זאת התקלה. אני יודע מה יקרה עכשיו כשאנחנו נהיה בגיל 80, מה יקרה ... עוד 30 שנים אני יודע. כי חזון, צריך לדעת. וואי, זה ...

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : ... פס חב"ד הזה שנראה כמו אני לא יודע מה?

מס' דף: 16

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכביש המסוכן הזה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: טוב, אני אשלים. תשימו לב, בחלקה, ביחידה האחרונה, מגרש 4, המבקש מבקש קו בניין אפס מכיוון השצ"פ. כאילו, זאת הייתה ההסכמה העקרונית של הנדסה, שלא מתנגדים שהוא יגיש בקשה לקו בניין אפס שם, שגובל עם שצ"פ שלנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למעלה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זאת המשמעות, שהוא יכול גם לפתוח פתחים לכיוון הזה. כאילו, לא דלת, אבל חלונות כן. כאילו, זאת המשמעות. הוא יכול לבנות עד קו אפס ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב, האינטרס שלו לא לפתוח מאשר לפתוח. אבל אם הוא רוצה לפתוח, זו בעיה שלו. זו בעיה שלו. עדיף לא לפתוח, בגלל שכל האנשים יעברו שם. לנו לא מפריע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל הוועדה יכולה להחליט שבו אפס לא נותנים פתחים גם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אתה חושב שבמקום כזה, אין לי בעיה בכלל, מה אכפת לי. הוא צריך לשמור שלא יהיו חלונות, לא אני. בהיגיון, בשכל הישר. תאר לך שמישהו עובר משם, מסתכלים לו על הבית, כל החלון שלו, מה הוא עושה? הוא בבעיה, לא המערכת.

עמי אלימלך: אני עובר את זה בדירה שאני משכיר עכשיו, שאני מרגיש, אני מרגיש בחוץ. פה זה לא היה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: טוב, ועוד דבר אחד חשוב עקרוני – אנחנו בכמה תוכניות, גם בפס, כל הפס הזה וגם בצד של גני שמואל, בעצם תמיד שמרו את רוחב הכביש 18 מטרים לפחות. אז גם כאן, אנחנו דרשנו לתכנן, להפקיע לטובת הכביש חלק מסוים שיהיה רוחב, לפחות רוחב כביש 18 מטרים ומאוד רצינו שזה ימשיך ישר, אז הוא שמר את 18, כל התנועה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש ... זה קיים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, יש גדר שבנויה כאן. כאילו, יש בפועל פחות מ-18. אז אנחנו מפקיעים כאן פס כזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז הבקשה, היא אומרת שאנחנו מפקיעים, מה שאנחנו נאשר, מפקיעים. יהיה 18 מטרים כביש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בחלק הזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ויהיה 18 מטרים כביש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש כאן כיכר, אם אתם יודעים, אז הכי בריא להפקיע פינה שלא תפריע לתנועה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור. כן, צודק.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תגיד, זה גם, התוכנית הזאת נותנת פתרון גם לסיפור של בית הכנסת, כל הסיפור שהיה בזמנו עם יעקובוב, הסאגה שנמשכת גם כן איזה 30 שנים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה בית כנסת ציבורי.

מס' דף: 17

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: התוכנית כוללת טבלאות הקצאה ואיזון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אז אתם מחשיבים את השטחים, השטחים הציבוריים נחשבים,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, ברור.

(מדברים ביחד)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש הקצאות, יש טבלת הקצאות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: טבלת ההקצאות זה מתחת לקו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אמרתי, אנחנו עוד לא בדקנו סופית את הגרסה הזאת, בגלל זה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: תכתבו את זה בהערות שלכם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לקחת בחשבון שצריך להשלים את ההערות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם ישלימו, אין בעיה. הם אנשים טובים, אתה מכיר אותם.

עמי אלימלך: תודה, ראש העיר, באמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צריך להגיד את האמת, אנשים שאני מכיר אותם, יודע שהם ישלימו עד הפריט האחרון.

עמי אלימלך: בעזרת השם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, אני אחזור, ההמלצה היא כן לאשר,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל הם לא יכולים להיות בדיון הזה. אז סיימנו, בסדר?

עמי אלימלך: אני רק רוצה לומר עוד 2-3 משפטים לוועדה. אני גר בבית הזה משנת 1980. אוקיי? אנחנו גרים 44 שנים. האם אני אזכה לבנות את הבית הזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח, לחיים טובים.

עמי אלימלך: באמת. כמה זמן? כמה אני יכול? זה מה שיש לי להגיד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תבוא עליכם הברכה.

עמי אלימלך: ברוך תהיה, תודה רבה. תודה לכם על ההקשבה.

אברהם סיידו: עוד משהו לגבי ההפקעה שהייתה מעבר לכביש, כן? ההפקעה הזאת תמיד הייתה בעצם הציעה להפקעה, אבל ה, אבל מעבר לכביש, בנו שכונה לא מזמן מיחסית. כמו שעמי אמר, זה סיפור של קרוב לארבעים שנים. עכשיו, לקחו כבר מעבר לכביש, זה שצ"פ. צריך להבין שנכון, זה שטח פרטי שאתה מציע להפקיע אותו לטובת הציבור כשיש צורך.

מס' דף: 18

עכשיו, כשיש צורך, אתה רואה שטח פרטי שאני זוכר אותו כילד, היה שדה פתוח, לא היה שם כלום. עכשיו הגיע הזמן, פינו את הבסיס ואת כל הרצועה הלאה והחליטו פה להקים שם שכונה. אם היה צורך, מדרכות, טיילת, כל מה שצורך, אז לא- הצדק אומר: תיקח את זה לשטח פרטי פתוח של, לא פרטי, ציבורי פתוח, תעשה שם מה שאתה רוצה. נדנדות, משחקים, מה שאתה רוצה, לא לקחת מאנשים פרטיים את הבית שלהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה, אני רוצה להגיד לך משהו, אני רוצה לומר משהו. היום, כל המוסיף גורע. אחת שתיים – רוצה לומר לך משהו טוב. אתה צריך להבין, אני אמרתי במשפט משהו פשוט. אם אני הייתי בזמן הזה, לא היה סיכוי שהיה דבר כזה. לא היה סיכוי, כי בשכל ישר אין דבר כזה שטיילת כזאת יפה הייתה צריכה להמשיך לכולם, כולם ייהנו ממנה, אתה צודק. נעשו פה פני הדברים, כל ... כל אחד עשה בשיטה שלו, כל אחד בחשיבה שלו. עכשיו המצב הוא נתון קיים. כדי שהמצב יהיה טוב לכולם בסוף, גם לכם, גם ל... במיוחד, כשאתה חושב על הציבור, אתה לא חושב על משהו פרטי, אז אתה חייב לעזור למערכת, שהמערכת תעזור גם לך. שזה בסדר, אני מבין מה שאתה אומר, יש צדק הדברים שלך. אתה עכשיו נמצא בצומת דרכים שאין מנוס מזה. כאילו, אתה נמצא בבעיה. עכשיו, אני לא מתענג על זה עכשיו, אני רוצה לקחת לך, חלילה, ...

אברהם סיידו: לא, אני בא לומר, רק להסביר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה כבר קיים. העבר, אנחנו לומדים לקחים ממקומות אחרים שאנחנו נלחמים מלחמת חורמה על אזורים אחרים ש...

(עמי אלימלך, אורי סיידו ואברהם סיידו יוצאים מהחדר)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה ההמלצה שלך?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, לפני זה. חבר'ה, פשוט צריך להדגיש עוד בפינתי הזה, איפה שהמסחר נשאר, במקום יחידה אחת שמגיעה להם מקודם, הוא מבקש ... שתי יחידות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אמרת, אמרת את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אמרת את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: השאלה אם הוועדה מסכימה, בגלל שכל אחד קיבל יחידה, חוץ מיעקובוב, הוא קיבל שניים בנוסף. אבל הוא על כל המגרש, כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ... גדול יותר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, גדול. אני רק חייב,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם המהנדס אומר, אין בעיה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לדעתי, לא צריכה להיות בעיה. הייתי נותן להם קצת יותר כי זה בכל זאת פינתי ואולי אף אחד לא ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל צריך להגיד לו איך לבנות אותה. החיפוי, ... במיוחד כשהוא נמצא עכשיו, שלא יהיו כמו שאנחנו רואים את התהליכים בתוך הכביש הצר הזה שלא יפה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תרשמי, לדרוש הוראות לגבי חיפוי.

מס' דף: 19

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חיפוי. תראה, תקשיבו, אני רוצה להגיד לכם משהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנחיות מרחביות?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, תקשיבו. אנחנו נתנו בבתי הישנים, קריית מלאכי, מי שבונה, אז החומות מאבן ירושלמי, דברים כאלה. אז דברים כאלה, עכשיו ... צומת בתוך אזור, כן, צריך לייפות את זה, לפי דעתי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לגבי כביש – אני דרשתי בעצם מינימום, כאילו 18 מטרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: האם הוועדה רוצה להרחיב לפחות קצת צומת, בגלל שזה צומת שבעתיד יחבר, אם הוא עיר ישנה, שזה רחוב ז'בוטינסקי, עד לסוף הקק"ל שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכח שהצומת הזה, כל הכביש הזה הוא בסוף יבטל עירוני.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, אני אומר ז'בוטינסקי-קק"ל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, ז'בוטינסקי-קק"ל?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה ציר ראשי שמקבל שני,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: השאלה, השאלה, מה אתה יכול להרוויח? אם הבניינים קיימים, הצומת קיים, המדרכה קיימת, מה אתה יכול לשנות?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, המרחק בין המבנים הוא רחב.

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

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל הבעיה שאני צריך, המרחק שאתה נותן להם, השטח הזה, גם קשה להפקיע אחר כך. זאת הזדמנות להפקיע שטח נוסף, אם אתם רוצים. עכשיו, רצינו את זה להרחיב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אתה, אתה סימנת את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה 18 שנקבע לפני 20 שנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סימנת באדום את הפינה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זו לא פינה, הפינה לא מספיקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה אתה רוצה? לא הבנתי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. העניין הוא ככה – אתה קובע כביש, 18 מטרים נגיד, כן? לקראת הצומת, אתה חייב קצת להרחיב, זה כבר לא 18, אתה מבין?

מס' דף: 20

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל נגיד והגעת עכשיו לצומת, הגעת לכיכר, באת עכשיו, ... הגעת לכיכר. מז'בוטניסקי לקק"ל, נכון? הבניינים הקיימים משני הצדדים, נכון? קיימים הבניינים, המדרכות כבר קיימות לפי יועץ תכנוני. מה, מה, מה אתה עוד יכול לשנות? תסביר לי, שאני אדע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני מסביר לך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: להרחיב לקראת הכיכר, ז'בוטניסקי לכיוון קק"ל לכיוון המחנה, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן. לא, זה הוא מרחיב לך.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז הוא אומר, להרחיב יותר כדי שאפשר,

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 18 מטרים, כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 18, תעצור כאן. רוצה להרחיב קצת, למה? למה? אתה, יש לך כאן כיכר, הנה רדיוס שלו, כן? מי שעושה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך מה אתה רוצה לעשות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מי שרוצה ימינה, יש לו כאן כיס כזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מבין מה שאתה אומר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אתה מבין? אז כאילו,

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאתה אומר הוא נכון מאוד, אני אגיד לך למה אתה צודק, כי אתה עכשיו רוצה, מי שרוצה להיכנס, מי שרוצה להמשיך ככה, היום כולם מעיפים אחד את השני. השאלה שלי, אם השטח הזה שאתה לוקח את הרדיוס הזה, הוא לא פוגע לך בדיוק בבית ה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בבית לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבית כנסת? בבית כנסת?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה מה שיש עכשיו, מגרש חנייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, כן, אתה צודק, אבל אתה מגיע,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אתה מתחיל מכאן, מתחיל מקצה וזאת אומרת, אתה קצת מזיז קו בניין, נכון? ואז כאן, אתה חוזר לקו הזה. כאילו, אתה נותן רק אופציה ליציאה ואז אתה ממשיך הלאה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה אומר שהוא יצטרך להרוס את מה שקיים שם.

(מדברים ביחד)

מס' דף: 21

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא בונה שם, הוא הורס את הכל. אתה צודק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: האם אתם רוצים להרחיב קצת לפחות מהנקודה הזאת?

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

(מדברים ביחד)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה מוסיף נתיב? מה זה עושה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: להוסיף נתיב ימני. לא, הוא לא ...

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל בואו ניגע בהיגיון. כמה אתה לוקח היום מהשטח שלו?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: האמת, החלקה שלו במקור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, איפה היא?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: החלק הזה שבנו ... הופקע בתוכנית הישנה ישנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הופקע, זה כבר לא שלו. יופי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה שלו, אבל זה כאילו, הוא לא נוגע, זה כבר דרך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: דרך. בסדר, זה ההסכם שהוא הסכים, הכל בסדר. אז הוא הסכים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: גם כאן, אותו סיפור. יש לנו בעיה עם גן ויצמן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הוא קיבל תמורה? זה של ויצמן בצד שמאל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, גם זה שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הוא קיבל בתמורה שהוא ויתר על זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לשאול שאלה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו אנחנו ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק. אם אתה היום נתת לו את התמורה, אני רוצה לשאול שאלה. מה היה לו לפני כן בשטח שהוא רוצה לבנות? מה הוא קיבל כפריבילגיה היום?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: קודם כל, זכויות.

מסי דף: 22

דובר: זכויות בנייה מסחריות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, בסדר, אני רוצה לדעת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מכירים את הקטע הזה? שבעצם היה בבעלותו אבל היה אסור לעשות כלום גם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כלום, ועכשיו הוא מקבל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מקבל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אתה יכול לקחת, לפי דעתי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: השאלה היא, איך אנחנו נכתוב את זה? הרחבת פינה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, הרחבת פינה למעבר לרכב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ברוחב של, תגיד כמה רוחב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא צודק.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יצירת נתיב תנועה ל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לימינה, להורוביץ.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יצירת נתיב תנועה נוסף לכיוון הורוביץ.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הרחבת כביש. בערך 12 מטרים, הרחבת כביש בעומק 12 מטרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה צריך 12 מטרים? אם יש לך,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: איך 12? 18.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 18.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אורך. רצועה של הזה, לא רוחב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נניח, 20 מטרים, כן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, מפה. לא משנה, הבנתי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 20 מטרים מקצה המגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מהצומת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ברוחב של מטר, מטר וחצי?

מס' דף: 23

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, מטר וחצי מספיק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מטר וחצי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז ... הרחבת רצועת הדרך לרוחב של מטר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מטר וחצי, באורך של 20 מטרים מהקצה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הרחבת רצועת הדרך לרוחב של מטר וחצי, במה? באורך? העומק זה מטר וחצי, זה ...

(מדברים ביחד)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הרחבת רצועת הדרך בהתאם להנחיות ה...?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מ- 20 מטרים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לצורך הרחבת הצומת, נכון? בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רשמתי הרחבת רצועת הדרך בהתאם להנחיות יועץ התנועה לצורך הרחבת הצומת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, כן. בדיוק, בסדר? מי בעד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רק תצביעו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני רוצה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה רוצה לסיים עם זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זהו, אז לא. פשוט בגלל שאנחנו לא בדקנו לעומק, רק אתמול הגיעה הגרסה הזאת, אני עוד לא יודע מה הוא תיקן בזה, אז אני מקווה ש,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז כפוף לבדיקה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אין בעיה. לא יאושר רק אחרי בדיקה של הנדסה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, ממליצים, בכפוף להשלמת תיקונים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בכפוף להשלמת התיקונים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקיי. ולאחר הוספת הנחיות המרחביות, לתקנון התוכנית.

מסי דף: 24

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, לא. זה אנחנו לא, זה אנחנו רק ...

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני רוצה רק לדבר על נקודה שלא דיברנו עליה, לגבי השצ"פ. אני יודע שהיו דיונים על העניין הזה ואני שמעתי על זה עוד לפני. השצ"פ הוא לכאורה תלוש מהמציאות כי הוא מוקף בבתים, הוא מוקף בשטח ציבורי. השאלה אם יש לנו את הצורך בהכרה של שצ"פ בתוך מקום כזה, כי זה סתם יכול לסבך- קודם כל, ברגע שזה יהיה שצ"פ, אז אנחנו כעירייה נצטרך להיכנס כל הזמן לנקות שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איפה, איפה זה?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מאחורי בית הכנסת.

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה אתה, מה אתה מבחינתך, אתה איש מקצוע, מה אתה אומר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אני חושב שזה סתם מיותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הדבר הזה מיותר, השצ"פ הזה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מיותר,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תיקחו אותו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, אבל בוועדה מחוזית זה תנאי הגשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תעביר אותו למשהו אחר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : רגע, אנחנו יכולים להמליץ לשנות את ה...?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, כן. להפוך אותו לשפ"פ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה מעדיף ככה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש גישה לציבור שם, יש שם שער.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, גם עכשיו אתה אומר שאתה בונה שם מסחר, אין מעבר לשם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מה הוועדה המחוזית אומרת? יש בית כנסת ציבורי ואחרי זה יש שצ"פ, זה ציבור גם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז תגיד שזה שפ"פ.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ... מעל בית הכנסת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה אכפת לי? שיהיה בית כנסת ...

דובר : ...

מסי דף: 25

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ציבורי.

(מדברים ביחד)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : רגע, למה שצ"פ? כי בסוף, בית הכנסת הוא, הוא מבנה ציבור, אז לכן זה מבנה, שטח ציבורי פתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תעשה שטח, שפ"פ. כמו שאתה אומר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני אגיד לך למה זה שצ"פ, כי בגלל שכל התהליך של כל מה שדובר שם בכל היחידה הזאת, שמדובר שם בשצ"פים והפקיעו שצ"פים והיו שצ"פים, לכן המינהל ... את המגרש הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני זוכר משהו אחר, בגלל זה זה לא נראה לי הגיוני, השטח הזה בכלל. פעם אני זוכר, לא יודע, יורי, תעדכן אותי, 8-9 שנים? היה צריך להיות פה איזה משהו עם פתח, פה, במעבר הזה. יפה שהוא קיבל את מה שהוא קיבל פה, היה צריך להיות פתח מעבר לפה. היום זה לא אקטואלי כי אתה נתת לו פה, נתת לו פה, כמו שאומר המהנדס, שפ"פ זה יותר הגיוני.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני חושב ש, כן, אני חושב שהוועדה תמליץ על זה לשפ"פ. אז שהוועדה תמליץ על שפ"פ במקום שצ"פ ושהמחוז יחליט מה שהוא רוצה. אני לא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כאילו, מה שאתה אמרת גם.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : אם זה יהיה שפ"פ, אף אחד גם ככה לא ... זה ברור לכם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צריך לרשום את זה בהחלטה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : גם שצ"פ לא בהכרח.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : שצ"פ מביא לכם את האפשרות, אם תרצו. שפ"פ פתוח לא יהיה. בבעלות מי זה יישאר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל בכלל, שפ"פ, שצ"פ, בפנים ... ציבור בכלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון, זה מה שאומר יורי. הוא צודק.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : אז תגדילו את המגרש החום, מה אכפת לכם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, הוועדה המחוזית ... אגב, אבל אם המגרש הזה בסוף בית הכנסת שייך לבעלים האלה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : לא, בית הכנסת שלכם אבל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, הוא לא שלנו.

מס' דף: 26

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הוא בסדר, אבל הוא יושב על שטח חום. שטח חום זה כביכול ציבורי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ציבורי, נכון, אבל הוא פיתח, הוא בנה את בית הכנסת הזה וזה שייך היה בעבר לו. בעצם, כשהביאו את התוכנית הזאת, אז אני חושב שבית הכנסת שהוא בא אליו, אני חושב שראוי שהוא יפתח או ירצה לפתח. יהיה לו את האינטרס ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אינטרס ...

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הגינה יפה, שיעשה משהו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אנחנו כוועדה נמליץ על שפ"פ והוועדה ...

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לרשום את זה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, תרשמו את זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : טוב, אז ההמלצות שלנו – ממליצים בכפוף לדברים שנאמרו כאן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, בסדר. זהו, מי בעד? פה אחד. מה עכשיו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אוקיי, אז סעיף הבא,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אבל בואו נראה, יש אנשים, אז בואו נכניס קודם אותם.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת הערות מהנדס העיר, כמו כן:

יש לבצע הרחבה של רצועת הדרך בהתאם להנחיות יועץ תנועה לצורך הרחבת הצומת.

ממליצים לאשר את החלק האחורי של בית הנכסת כשפ"פ במקום שצ"פ.

נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 27

תכנית מפורטת: 617-0844308

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1
נושא: דיון לאישור
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 7,008.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2010/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
החלפה	26/102/02/18
שינוי לתכנית	44/102/02/18
החלפה	44/102/02/18
כפופה לתכנית	תמא/1

גבולות התכנית

המגרש נמצא בכניסה צפונית לא.ת. קרית מלאכי.

מקום

רחוב פקר 1, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 301	ח"ח 34, 45
גוש: 2723	ח"ח 25

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה.

מטרות התכנית

הקמת מבנה תעשייה.

הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4):
- שינוי חלק מקו בניין צפון-מערבי מ-5 מ' ל-3.50 מ',
- הקלה מדרך ארצי מס' 3 מ-55 מ' ל-45 מ'
- שינוי קו בניין דרום-מערב מ-5 מ' ל-3.50 מ'.
- 2.2.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5):
- 2.2.3 כל ענין שניתן לבקשו כהקלה, לפי סעיף 62א(א)(9):
- הגדלת תכסית קרקע מ-60% ל-61.17%

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לאשר התכנית

מהלך הדיון

(01:23:40)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: טוב, בואו נחזור לסעיף 2, עמוד 7. זה אישור תוכנית.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו כבר הבאנו את התוכנית הזו בעבר להפקדה, עכשיו אנחנו מביאים את זה לאישור. תחנת דלק... באזור התעשייה. הוא ביקש בעצם שינוי בקווי בניין, שינוי מקו בניין, זה... קו בניין הזה, במקום 5 מטרים ל-3 מטרים לקצר. אה, סליחה, נכון. 3.5.

מס' דף: 28

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: חלקי. יש לו קדימה 5 מטרים בכניסה ואחר כך, הוא רוצה, זה השכנים, להגיע ל-3.5 ובהסכמת השכנים, יכול להיות גם עד אפס. כאילו, אם הוא יגיש בקשה להיתר הבנייה, כאילו, והשכנים בצד הזה לא מתנגדים וגם בצד של קצר תעשיות, הוא יכול לבקש בהיתר עד אפס, עם הסכמת השכנים. אם לא, אז 3.5. בסדר? זה מה שזה. כן, בוועדה, בהפקדת התוכנית, יצא רעיון של מהנדס העיר, הוא רצה זיקת הנאה לגישה לדרך. כאילו, לשטחק ה...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין חנייה. אין חנייה שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, אבל למה פותחים דיון? זה מתן תוקף, לא?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: כי יש אישור של המועצה הארצית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: יש אישור של המועצה הארצית? להקלה מדרך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אה, כן. יש. אנחנו כאילו צריכים לאשר את התוכנית, אבל עדיין צריך אחר כך לטעון השר, זו דרישה הייתה. זה טעון השר, צריך לאשר אותו. ...

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, זו תוכנית שכבר דנו בה, אישרנו אותה להפקדה. עכשיו אנחנו מביאים את זה לאישור. זה הכל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זהו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני ממליץ לאשר את התוכנית.

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

החלטות

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

לאשר את התכנית למתן תוקף.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 29

תכנית מפורטת: 617-1178482

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי
נושא: דיון לאישור
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 1,326.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
16/105/03/18	שינוי לתכנית
16/105/03/18	החלפה
2010/מק/18	שינוי לתכנית
2010/מק/18	החלפה
26/102/02/18	כפופה לתכנית
26/102/02/8	שינוי לתכנית

מקום

רחוב המלאכה 9, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 301 חלקות: 65

מגרשים לתכנית: 65 בשלמותו מתכנית: 16 / 105 / 03 / 18

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה

מטרות התכנית

הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- קביעת גודל מגרש מינימאלי (תא שטח 1) ל-216.4 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(7).
- שינוי תכסית ל-90% לתא שטח 1, עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 1, מ-3 מטר ל-2.30 מטר, עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- שינוי של הוראות בדבר בנין - תוספת גלריה, עפ"י סעיף 62א(א)(5).

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לאשר את התכנית

מהלך הדיון

(01:26:00)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 3, עמוד 8. זה גם אישור למתן תוקף.

מס' דף: 30

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: להתחיל? טוב. זאת תוכנית שבאזור תעשייה ברחוב המלאכה 9. דיון לאישור התוכנית, שכבר היה בעבר דיון להפקדת התוכנית. הסדרת מצב קיים לתשריט איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. מה שהיה פה, בעצם, קו בניין קדמי, כאן הוא הגדיל, הקטין בעצם ל-2.3 ... אחורי, סליחה. קביעת גודל מגרש מינימלי, הוא עשה חלוקה בעצם, התפצל משאר המגרשים, רק למגרש שלו, מגרש מס' 1 ל-216.4. שינוי תכנית ל-90 אחוזים מתא שטח. שינוי קו בניין אחורי מ-3 מטרים ל-2.30, ...

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ראובן, אנחנו יודעים לקרוא. בוא תגיד לנו מה זה אומר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה כבר אושר פה, אנחנו אישרנו- אתם בעצם אישרתם להפקדה וכרגע, אנחנו צריכים לאשר את התוכנית הזאת למתן תוקף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איפה זה בדיוק המלאכה 9?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה בעצם צלאח, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: צלח, של ה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה הכוונה בללא הסכמת בעלים? מעבר לפירוש המילולי הברור. הבעלים שבשטח הזה לא מסכימים, אנחנו עושים את זה בניגוד לדעתם?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש להם אי הסכמה בחלוקה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ביניהם, אי הסכמה איתנו? עם מי, עם מי אי ההסכמה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לא בהסכמה. זאת אומרת, זה, בהתחלה זה היה מגרש אחד,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שטח אחד שיש בו כמה וכמה עסקים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, נכון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הם היו אמורים להגיש את התוכנית הזאת כולם ביחד. יש שם אנשים שאומרים שהם לא מוכנים, אז הוא הגיש לבד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז הוא הגיש לבד, הבנתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל הוא הגיש לבד על החלק שלו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. על החלק שלהם, הוא לא שינה כלום, כן. עכשיו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא היה צריך להגיש ביחד עם סגנון וביחד עם ... הזאת? זה סגנון, זה נעם ג'ורי וכל ...

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כל תאי השטח.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כל צלח של הזה.

מס' דף: 31

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כל הצלח של הרהיטים. אה, הבנתי, הבנתי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מנשה צלח.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הדבר היחיד שכן, הוא שינה קווי בניין והגדיל תכנית. עכשיו, המשמעות שלו, שבעצם אין חנייה שם. גם ביקשנו לעשות טבלת ... חנייה, אין חניות שם במגרש.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אפשר לראות תצ"א, בבקשה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, אני לא מצליח להעלות את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ומה המדיניות שלנו?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מדיניות, שהוא יחנה, אבל הבעיה שכל אזור התעשייה שם אין חנייה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל אני רואה חוות דעת: מהנדס הוועדה ממליץ לאשר את התוכנית.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ויתרתם על החניות?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אז בהתאם אולי צריך לדרוש פה כופר חנייה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כופר חנייה זה לא חנייה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא משנה, אבל,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אין לו מקום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אין מקום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז תוריד את זה מסדר היום אם אין מקום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה זה תוריד? זה מתן תוקף. התוכנית כבר אושרה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא, אבל קודם כל, אנחנו הולכים לתוקף כי כבר אישרנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אני אומר, אתה אומר, חניות. אתה אומר: בעצם, אי אפשר לבנות שם חניות. נכון? או שאני טועה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לאף אחד אי אפשר לבנות, בגלל שקו הבניין,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז למה זה עולה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תקשיב. המקור של תב"ע אומר 3 מטרים אחורה קו בניין. זאת אומרת, גם במצב הזה,

מס' דף: 32

לא תהיה אפשרות לחנות שם. תמיד. כולם נכנסים- קדימה אפס, לפי תב"ע. אז מי שצריך לחנות, הוא כאילו צריך להיכנס אחורה ולחנות, אבל בשלושה מטרים, איך אתה תחנה? אין תאים. עכשיו, איך, אחד אחרי השני ומי שרוצה לצאת, הוא צריך לתת לכולם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש לנו פתרון אזורי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז גם במצב הקיים לא יאשרו לו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אם אתה לוקח כופר חנייה, האם יש לך פתרון לבנות באיזה מקום, חניות בקרבת מקום?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: על הכביש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נדב, אולי תנסה רגע להסתכל על מה שקורה שם בביתנים האלה.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, התוכנית הזאת, מה שהיה, יש שם חריגות של כל השורה הזאת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, היום דיברתי על זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז התוכנית הזאת, שנייה. התוכנית הזאת באה להסדיר את החריגה. כבר לפני שנתיים או שלוש הם הגישו את הבקשה. עכשיו, אנחנו לא דנים בתוכנית כי התוכנית כבר אושרה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היא עכשיו באה למתן תוקף.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עכשיו היא מאושרת. זה למתן תוקף כאילו, אתה מבין?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: דנתם בה, המלצתם להפקיד אותה. בסדר, אני כנראה לא הייתי. אני לא מדבר על זה, יוסי, עדיין. לא דיברתי על הבעיה של- הוא אמר שיש חניות. האם יש לנו פתרון של חניות באזור שם? האם, הוא רוצה לגבות כופר חנייה. האם אנחנו מתכוונים,

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה לא מוסיף, אתה מבין, כאילו? בעצם, מה שעשית, הוא הסדיר את החריגה שהייתה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה סבבה, הבנתי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: וכולם מאחורה- לצערנו, זה כבר משנות השישים והשבעים, הביתנים היו של, לא יודע, 30 או 40 מטרים וכולם הוסיפו עוד איזה 40 מטרים מאחורה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מה עושים עם זה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בכל האזור הזה. אז עושים עכשיו שינוי,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז הוא עכשיו מכשיר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מכשירים להם לכל אחד 40 מטרים?

מסי דף: 33

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא מכשיר לעצמו, הם לא רצו להשתתף בזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הם נשארו במצב של החריגה, לכאורה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן. הם ... חורגים, הוא רצה להסדיר. תראה, בפתרון ל,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, הוא הסדיר את החריגה שלו גם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, זה בדיוק הסיפור. מה שהוא עשה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איזה אינטרס להם לא לעשות את זה?

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יש כאלה שהם בעלי הנכס והם משכירים אותו. זה כמו שפה במרכז, יש אנשים שלא משתפים פעולה כי הם מקבלים שכירות, חלק מהם גם לא גרים פה בכלל, הם לא רוצים להיכנס עכשיו להשקעות ולהוצאות. ... אבל בטווח הרחוק, הפתרון היחידי זאת התוכנית שיש - התחלנו לקדם אותה לפני כמה שנים, כנראה שזה נעצר, זה עירוב שימושים באזור התעשייה, תוכנית גדולה של ... על כל אזור התעשייה, שאמורה להסדיר את כל, גם את החריגות וגם לבנות שם לגובה. יש תוכנית שמשרד השיכון קידם פה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ...

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שימושים, גם מסחר וגם מגורים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כאילו, ממש לשנות את הבינוי שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה בטווח הרחוק.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מתי זה יהיה, יוסי? מתי?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: 20 שנים, אולי. הנכדים שלנו יראו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איפה שהשוק שהיה, זה כבר קיים, לא?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה שהשוק שהיה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: השוק שהיה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה שגירי עכשיו?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: של בבילה? מה זה קיים?

מס' דף: 34

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הם כבר הגישו בקשה, לא?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : שם זאת תוכנית שהעירייה מקדמת, יחד עם משרד השיכון, זה על כל אזור התעשייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יאללה, תמשיך.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מאשרים? ההמלצה זה לאשר את התוכנית למתן תוקף, עם ההמלצה שלך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זהו? מאשרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

לאשר את התוכנית למתן תוקף.

נוכחים בהצבעה : אליהו זוהר, יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 35

תכנית מפורטת: 617-1063726

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 349.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	1/122/03/8
החלפה	122/03/8
כפופה לתכנית	2004/מק/18
כפופה לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8
כפופה לתכנית	67/102/02/18

גבולות התכנית

שכונה של בתים צמודי קרקע ברח' גולן

מקום

רחוב גולן 75, שכונה: המייסדים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 83

חלקי חלקות:

גוש: 2469 ח"ח 86

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

חלוקת מגרש ושינויים בהוראות וזכויות הבניה

הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש ל-2 תאי שטח. סעיף 62 א (א) (1)
2. הגדלת השטח בסך 125 מ"ר. סעיף 62 א (ב) (א) (2)
3. הגבהת גובה המבנה. סעיף 62 א (א) (4)
4. תוספת קומה. סעיף 62 א (א) (4)
5. שינוי קו בניין הכרחי לקו בניין רגיל ושינוי קו בניין קדמי. סעיף 62 א (א) (4)
6. שינוי הוראות בינוי - בניית גג שטוח חלקי במקום גג משופע (רעפים). סעיף 62 א (א) (5)

חוו"ד מהנדס הוועדה

התיק יועבר לסמכות מחוזית ע"פ בדיקות שנעשו אינו עומד בקריטריונים לת.ב.ע. בסמכות מקומית, מיכיון שהחריגות בוצעו 10/8/2021 ולא כפי שהחוק מאפשר בת.ב.ע. מקומית עד 1/1/2018.

מהנדס העיר - ממליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מהלך הדיון

(יעקב ישראל אמויאל נכנס לחדר)

מס' דף: 36

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב. תוכנית שבאה לשנות, בשכונת המייסדים, רחוב גולן 75. המטרה היא חלוקת המגרש, שינוי ייעוד וזכויות הבנייה. דבר ראשון – הוא מבקש לחלק את המגרש, שני תאי שטח על מגרש אחד, בא לחלק לשני תאי שטח. הגדלת השטח בסך 125 מטרים המותרים בסמכות מקומית. הגבהת גובה המבנה, תוספת קומה ושינוי בקווי בניין, מקו בניין הכרחי לקו בניין רגיל ושינוי בקו בניין קדמי. שינוי בהוראות בינוי, בניית גג שטוח במקום גג משופע. עכשיו, יש כאן, קודם כל, כמו שאמרתי, חלוקת המגרש לשניים. יש לו פה חריגה של חומה לכביש, ככה שאנחנו מבקשים ממנו להרוס את זה בתוכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה החומה שלו. יש חומה ברחוב הגולן?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, הוא חורג בעצם עם המגרש שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, חורג בקו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לכיוון הכביש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא על הכביש, עם הגדר שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל כולם אני רואה אותם באותו קו, לכל האורך. לא? כולם אותו דבר שם. לא, סתם אני אומר, כי אני רואה את כל הבניינים שם באותו קו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נכון, עכשיו אנחנו באים להסדיר את זה, את המצב, בעקבות התוכנית שהוא מבקש. אז אנחנו רואים שהוא באמת חורג פה, אז אנחנו מבקשים להתכנס על פי גבולות המגרש שלו. יורי, אתה רוצה להיכנס לדקויות?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. לפי המצב הקיים, זה מגרש אחד שמותר להקים שם שתי יחידות בזכויות משותפות, 90 אחוזים סך הכל מותר לבנות על שתי יחידות, שתי קומות. בסדר? המבקש פיצל את המגרש לשניים בשביל לקבוע לכל תת חלקה זכויות שלהם הפרטיות. כאילו, ל-178 א' קצת יותר מ-178 ב'. שינה קצת זכויות בנייה וכמובן, קו בניין קדמי, למה הוא שינה אותו? המשמעות שלו, במקור, קו בניין הכרחי אומר: לא משנה מה, אתה חייב לבנות. זאת המשמעות של קו בניין הכרחי. הוא משנה את התנאי הזה לקו בניין רגיל, שבעצם אתה יכול לבנות בפנים. לא לעבור אותו, אבל לא חייב לבנות עליו, הוא פשוט מגדיר, יש שם כנראה בסטייה, בבנייה יצאו כאן עמודים ממש מעבר לקו רגיל, אז הוא משמר אותם. בנוסף, גם בבינוי משתנה, הוא רוצה ליחידה 178A להוסיף יציאה על הגג ובניית תוספת שם, מעל שתי קומות, יש עוד חצי קומה כזאת. וכמובן, ביחידה הצמודה, הוא מבקש רק יציאה לגג. עכשיו, מה אני אומר? החלק הגדול ממה שהוא מבקש כאן, הוא ביקש בהיתר בנייה כהקלה, נכון? אם אני זוכר. חלק גדול, כן. שינוי גג רעפים לגג שטוח, זה בהקלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז עכשיו, התב"ע כאילו, כשאתה מגיש תב"ע, אתה חייב, כל ההקלות שקיבלת בעבר, אתה צריך להכריז כחלק מהבקשה. עכשיו, מה שהוא הגיש כאן בקשה לתוספת שטח וכל מיני שינויים, זה נקרא במסגרת הזכויות שמותר לאשר בוועדה המקומית, בסמכות מקומית. חוק חדש שיצא הטיל גם עוד תנאים נוספים שהאמת, בדיון קודם לא שמנו לב לזה. עכשיו אנחנו כן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל בדיון הקודם, הוא עבר בדיון הקודם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, אבל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עצרנו אותו, את הדיון הקודם, בגלל הבחירות. הוא עבר את הכל בדיון הקודם, אם אתם זוכרים.

מס' דף: 37

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו, לפי בקשה של יועצת משפטית, היא בדקה שוב את חוות הדעת שלה וממש נכנסו לעומק ומצאנו שיש בהמשך לחוק הזה, יש עוד תנאים שצריך למלא אותם. אחד מהם זה- הוא עומד, גם עמד בכל הקריטריונים, חוץ מתנאי אחד.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מועד ביצוע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מועד ביצוע, כן. העבירה היא חדשה. אם העבירה היא חדשה, כל הסמכות המקומית בעניין שלו לא בסמכות ...

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אבל כן מה,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: התוספת היא תוספת זכויות בנייה, הוא יכול על פי, יש תקנה חדשה שאומרת שאפשר להוסיף עד 50 אחוזים לפי זכויות בנייה בסמכות מקומית. עכשיו, יש לזה תנאים. אם הוא לא, אין לו חריגה מעל 20 אחוזים, או שביצוע, יש לו חריגה, אבל בעצם עד 20 אחוזים, אם הוא ביצע אחרי 2018, ... 2018, אבל הוא ביצע בעצם ב- 2021.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה באחוזים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: באחוזים הוא עומד. התנאי האחד שהוא לא עובר,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז זה פה 50, שזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא אומר,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה מה שזה משפיע על השנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, לא.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אנחנו מדברים על חריגות בנייה, מתי הוא ביצע את החריגות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה, אז מה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מותר לו להוסיף עד 50 אחוזים, אבל אם יש לו חריגה מעבר ל- 20 אחוזים והוא ביצע עבירה אחרי 1/1/2018, אז הוא לא יכול להיות בסמכות מקומית, אלא במחוזית. זה המקרה ש...

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אותם 50 אחוזים שכאלו מגיעים לו, רק סמכות מחוזית.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: התנאי הזה של ביצוע עבירה, כי פיקוח- לא יודע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אנחנו בנינו עכשיו נוהל. כל דבר כזה, אנחנו פונים לפיקוח עם דיווח מתי נעשתה החריגה. פשוט זה חדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אם הוא עבר אצלו את השכבה שלו האחרונה, אם הוא עבר לפני הבחירות, כבר קיבל את האישור שלו- אתם זוכרים? היה לו אישור, הוא קיבל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. התיק הזה היה לפני שנה ... ועדה מחוזית ואנחנו המלצנו. זאת הייתה בעצם החלטת

מסי דף: 38

הוועדה, היחידה. ואז, באיזה שהוא שלב, יצא חוק חדש ודיברנו עם המתכנן, אמר: תקשיב, אם אתה עומד בכל הקריטריונים, מה שכתוב שם, אתה יכול להגיש בסמכות מקומית, אז הוא אמר: כן, אני רוצה סמכות מקומית ואז הוא שינה את זה. אבל דבר אחד גם הוא פספס כנראה, בגלל שזה לא כתוב ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז צריך ללכת לוועדה המחוזית רק?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. אנחנו צריכים להמליץ. לא צריך לשנות כלום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רק להמליץ.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: להמליץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, טוב. יש לך משהו לומר? איתך הסליחה.

(יעקב ישראל המויאל יוצא מהחדר)

(נכנסו לדיון: נדב ויצמן, אליאור עמר ולוי רסקין)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: דבר יחיד רציתי להוסיף, פשוט כתבתי הערות עוד לפני 3-4 חודשים עם המתכנן, להשלים שם כמה דברים. יש אי התאמה בין תוכנית ... הוא עדיין לא תיקן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. מה שאתה אומר, הוא יעשה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז ממליצים בתנאי-אה, היא הלכה. לשנות את התיקונים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה משמעות של זה מבחינת זמנים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לוקח יותר משנה. קרוב לשנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עד הוועדה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל בגדול, התוכנית בעצם מסודרת. ... לתקן, כן, אבל מבחינתנו, הוא בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני חושב ש... מחוז, הוא צריך, הדברים צריכים להיאמר. יש פה כשל, בעיניי, נורא שנייה, רגע. הנושא הזה עבר את כל הבדיקות האפשריות בצורה רשלנית, כנראה. הוא הובא פה לוועדה שישבה בה היועצת המשפטית יחד איתנו והסעיף, הסיבה היחידה שהנושא הזה ירד מסדר היום היה העניין של הבחירות, ולכן אנחנו אמרנו: אוקיי, אז אנחנו באמת לא, כדי שלא תהיה מראית עין, שחלילה אנחנו פה גם מטיבים עם תושבים בגלל בחירות, הורדנו את זה מסדר היום. עכשיו פתאום, אחרי שעוברות הבחירות, זה מגיע לדיון נוסף ופתאום עכשיו, יורי, אתה אומר שהתשלום, שלא בדקתם נכון, יש נהלים חדשים. אני חושב שפה צריך להגיד, צריכה להיות פה אמירה חד משמעית כלפי הצוות. אנחנו נותנים לכם גיבוי בכל מצב בדרך כלל, מגבים אתכם, מעריכים את העבודה שלכם, אבל לפעמים יש פה כשל ובעיניי, אם אנחנו לפחות 3-4 חודשים, היינו אומרים לו את מה שאתם אומרים עכשיו, הוא כבר היה מרוויח מהשנה הזאת כבר שליש מהתקופה. זה פשוט לא הוגן לעשות את זה לאנשים בצורה שבה זה נעשה. אני חושב שזה חמור מאוד. אני חושב שהדברים צריכים להיאמר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לכם עוד דבר. אותו דבר קרה עכשיו, שנודע לי, עם יענק'ה גוהרי, אותו דבר.

מס' דף: 39

איחרתם לו במועד של שבועיים, סיבכתם לו את החיים שלו בלי להרגיש. הוא בכה לי, בכה. לפני שבועיים היינו בבית משפט, משהו כזה, נכון? למה? כי אתם עיכבתם לו. התבלבלתם בתאריכים, פספסתם אותו בשבוע, עשרה ימים, מסכן. החזרתם אותו אחורה 10 שנים בלי להרגיש. אותו העיקרון, אותו דבר, כן? הוא נתן הערה, אני נותן לכם עוד הערה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אל תשכחו רק, עדיין, החובה, הוא שוכר אדריכל, החובה מוטלת עליו. בסופו של יום, אני מזכיר לכם את הדיון הראשון שדנתם היום בוועדה לגבי המדיניות, הוא זה שבנה לאחרונה ללא היתר ועכשיו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אני לא מדבר על ההיתר. לא, אני לא מדבר על זה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: לא, זה בגלל עבירות בנייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא עליו אני מדבר. אני מדבר על משהו אחר שהובא במערכת ואפילו דיברתי עם שירה לגבי גוהרי יענק'ה, שהוא פספס בכמה ימים.
(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אנחנו מקבלים נושא לבדיקה, אנחנו לא יכולים להביא אותו לוועדה כשהוא לא רואה שהבדיקה שלו נבדקה בצורה רשלנית, זה לא יכול להיות. אני כבר לא מדבר על בזבוז הזמן של חברי הוועדה, של אנשי הצוות, של כל מי שהיה פה באותה ישיבה. פשוט צריך להסיק מסקנות כדי שלנו זה לא יקרה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: סליחה, אנחנו יכולים גם לטעות. אנחנו בסך הכל גם בני אדם. זה חוק חדש, אפילו היועצת המשפטית לא ידעה על זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה חוק חדש? זה היה לפני שנה. החוק לפני שנה ומשהו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל לפני שנה אף אחד לא מכיר את החוק, רק למדנו אותו בדרך. למדנו בדרך. אף אחד פה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז לא מביאים נושא לדיון אם אתה עדיין לא סגור עליו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ה... היה צריך להיות בסמכות מחוזית, ... איזה יופי, יש ... לקצר זמנים. אנחנו צריכים להיטיב עם התושב. כמובן, פספסנו ...

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, קודם כל – תבדוק אם אתה עומד בכל הקריטריונים האלה. הוא אחרי שבוע חזר: כן, עומדים, מאה אחוז. זהו, אפילו הוריד קצת בשביל להיות במסגרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, בסדר. יאללה, אתם ממליצים?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית הזאת בפני הוועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים שיהיה להעיר וטרם,

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

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה אחד.

**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: 40

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

ע"פ בדיקה שבוצעה התכנית אינה עומדת בקריטריונים של תכנית בסמכות מקומית, מכיוון שחריגות הבניה בוצעו אחרי 10/8/2021 ולא כפי שהחוק מאפשרת תכנית בסמכות מקומית עד 1/1/2018.

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 41

סעיף: 5
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

שטח התוכנית: 4,578,510.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית

כל שטח תחום שיפוט העיר קריית מלאכי

מקום

קריית מלאכי

גושים וחלקות

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תהכנית

מטרות התכנית

התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

הוראות התכנית:

בהתאם לסעיף 62א (א) (19) או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ביצוע חפירות ודיפון במהלך בנייתם, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו את כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד, לפני תחילת עבודות הבניה, בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי, לכיסוי כל נזק במידה וייגרם.

חוו"ד מהנדס הוועדה

מהנדס העיר - ממליץ להפקיד את התכנית ע"פ הנחיות מינהל התכנון.

מהלך הדיון

(01:33:30)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקיי, עכשיו סעיף 5, תוכנית עוגנים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, תוכנית עוגנים, זאת תוכנית שבהמלצת מינהל התכנון לעשות, שהרשות המקומית תערוך תוכנית לעוגנים זמניים, שזה בסמכות מקומית, בכל רחבי העיר לאותם שטחים שעושים עבודות חפירה ודיפון, כמו פינוי-בינוי וכאלה, אשר יוכלו להחדיר בעצם עוגנים זמניים לשכנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כמו שעושים את זה עכשיו.

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה נכנס לתוך הבניין. נגיד, אתה עכשיו, קלונס צריך לתפוס אותו. העוגנים, כשאתה תופס את ה, לתוך בניין, אתה חייב 10 מטרים. צריך לפנות, נכנס לשטח של בניין. ...

מס' דף: 42

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני אסביר לך מה זה. בדרך כלל, כשאתה עושה דיפון, כאילו, חופר את המרתף, אתה צריך לחזק את הקרקע. עכשיו, איך עושים? עושים קידוחים מסביב למגרש, אבל בגלל שזה בגבול המגרש שמותר שם לבנות, כן? עכשיו, כשאתה עושה טכנולוגית, אתה צריך לחזק את הכלונס הזה, כי איך אתה עושה את זה? אתה מכניס ברזלים כאלה בתוך הקרקע. עכשיו, העמוד שלך הוא בסדר. כשאתה נכנס, אתה נכנס לשטח של מישהו. לא שטח ציבורי, לא פרטי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נגיד, ... אחד הולך לבנות, אז הוא עושה, הבניין של המ"ג, הראשון, הוא יעשה שם עוגנים, הוא בהכרח ייכנס לו לתוך השטח.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, נכון.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ואיך דואגים שלא יקרה אסון? שלא יפגע בבניין?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז בודקים. קודם כל, אתה צריך לראות שאתה לא פוגע בתשתיות של הבניין, יש שם ביוב, מים וחשמל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: במקביל, כשנותנים את ה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתם נותנים את האישור לזה?

(מדברים ביחד)

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

החלטות

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

להפקיד את התכנית.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

יורי רחמן עוזב לאחר ההצבעה.

מס' דף: 43

תכנית מפורטת: 617-1181072

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: מגרש 146, רח' דיה, קרית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
רשות: קרית מלאכי
שטח התוכנית: 621.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס

שינוי לתכנית 163/02/18

גבולות התכנית

מגרש 146, רח' דיה 14, 16, קרית מלאכי

מקום

רחוב דיה 14, שכונה: שכ' גבעת הסביונים, קרית מלאכי
רחוב דיה 16, שכונה: שכ' גבעת הסביונים, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2930 חלקות: 49

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית

מטרות התכנית

תוספת זכויות בניה ויחיד בקומה א' במגרש 146B.

הוראות התכנית:

- 1- תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א. (13ב)א(2) (מ- 440 מ"ר ל- 490 מ"ר).
- 2- שינוי הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני על פי סעיף 62א(א)(5).
- 3- חלוקת המגרש לשני תאי שטח 146A, 146B על פי סעיף 62א(א)(1).
- 4- שינוי קוי בניין בתא שטח 146B צידי מזרחית מ- 3 מ' ל- 2.7 מ' וקו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4.9 בחלק, על פי סעיף 62א(א)(4).
- 5- תוספת יחיד בקומה א' בתא שטח 146B על פי סעיף 62א(א)(8).
- 6- הגדלת תכנית קרקע מ- 220 מ"ר ל- 320 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(9).

חוו"ד מהנדס הוועדה

מהנדס העיר - אינו ממליץ להפקיד את התכנית היא למעשה משנה את מדיניות התפתחות השכונה, וגם סותרת את החלטת הוועדה בשכונת זו.

מהלך הדיון

(00:57:13)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעבור לסעיף 6.

(מדברים ביחד)

(אדר' יניב סלומון נכנס לחדר)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה סעיף 6.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סעיף 6?

מס' דף: 44

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. תוכנית שבאה לדיון להפקיד את התוכנית בסמכות מקומית, שבה מבקשת תוספת זכויות בנייה בסמכות אותה, בסמכות כמו עם הסעיף הקודם. שינוי בהוראות בדבר העיצוב הארכיטקטוני, חלוקת המגרש לשני תאי שטח, שני קווי בניין לתא שטח 145P, יש פה בעצם ... לחלק לשניים. שינוי קווי בניין, תוספת יחידת דיוור בקומה א' בתא שטח 146B, הגדלת תכסית מ-220 ל-320. אנחנו בעצם לא ממליצים להפקיד את התוכנית הזו, כי קודם כל, זאת שכונת סביונים שבה יש החלטה לא להגדיל תכסית. אתה האדריכל?

אדר' יניב סלומון: אני יכול להסביר רגע? הגדלת תכסית, אין לנו הגדלת תכסית. אנחנו התבססנו על הבית הקיים. כל הנושא של הגדלת תכסית, ביקשו מאיתנו להגדיל תכסית בגלל המרפסת. אני טענתי שבחוק המרפסות בכלל המרפסת לא נחשבת, החלטתם שכן, בניגוד להרבה ועדות אחרות. זרמנו עם זה. הנושא, כל הנושא של פיצול היחידה, ביקשנו להגיד שזה במסגרת החוק של פיצול יחידות שהיה, נעם התנגד, אמר: אנחנו לא מאשרים. לכו לתב"ע. למה הוא שלח אותנו לתב"ע? אלוהים יודע. נעם לא פה, הוא לא יכול להגיד בעצמו, אני לא חוזר על זה. הלכנו לתב"ע רק כדי לאשר את פיצול היחידה. אחרי זה, הכניסו גם את הנושא של השכן, בואו תאשרו את החריגות של השכן. השכן לא מוכן, אז הכנסנו גם את החריגות שלו, הוא לא מוכן לסמן להריסה. אני לא יכול לכפות את זה על השכן, אנחנו לא הוצאה לפועל בעניין הזה. כל מה שבאנו, לפצל יחידה בקומה העליונה, לא שינינו כלום מהתוכניות. אגב, כל מה שנבנה, נבנה בהיתר. היה חלק אחד של שטחי שירות שטענו שהוא טעות במסגרת הקודמת, גם על זה הגענו עם נעם להסכמות שנגדיר את כשטח שירות סגור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בקומה העליונה שם, נכון? בצד שמאל.

אדר' יניב סלומון: נכון, בקומה העליונה. בסוף הלכנו לתב"ע כי לא הייתה ברירה, וגם נגמר החוק פיצול יחידות, אבל יכולנו לסיים את הכל בחוק פיצול יחידות. הכל נעשה על פי ההיתר, אם אפשר להראות רגע את ההיתר, אני אסביר בדיוק מה עשינו שם. יכולנו בכלל לא להגיע לכל הסיפור של התב"ע, אבל כבר הגענו לתב"ע, הפקדנו תוכנית. לא הפקדנו, רוצים לאשר את התוכנית ועדיין מחזירים אותנו אחורה. עוד מעט יחזור עוד פעם חוק הפיצול, ברגע שחוזר אני עוצר את הכל. אני הולך לחוק של הפיצול, הרבה יותר קצר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הנה ... שלך, אם אתה רוצה להסביר.

אדר' יניב סלומון: כן, כן. אם אפשר את הקומה העליונה. בקומה עליונה עדיין אין לנו שום שינוי. קומה א'.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל אם הגעתם להסכמה עם נעם שזה ייחשב תא סגור.

אדר' יניב סלומון: פה, מה שנסגר, רק לגבי הנושא הזה שזה גם הוגדר בהיתר עצמו כשטח שירות, אז הוא אמר: התקרה צריכה להיות 2.40, יציקה, אמרנו שאין שום בעיה. נעשה פה תקרה בגובה 2.40 ביציקה, הגדלת התכסית המדוברת זה מרפסת זיזית לכיוון החנייה בכביש הקדמי. זה הכל. זה כל הסיפור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא עשה. מה שם, אני הייתי שם עם נעם, אם נעם אמר להם מה לעשות ועשו את השינוי תב"ע ועשו את הכל, איפה הבעיה שלנו אנחנו עכשיו? תסבירו, אם המהנדס שהיה שלכם, שכולם מעריכים את המהנדס, גם ... וגם יושב הוועדה, הוא היה נוכח. אם אני הייתי נוכח איתו אני בשיחה, הלוך ושוב, צודקים. הוא נתן הנחיות כאלו וכאלו, הם ביצעו את ההנחיות עם שינוי תב"ע, עם הכל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה עומד מאחורי המשפט פה של המהנדס? מה זה משנה את מדיניות התפתחות השכונה? לא מכיר. תסביר את ההתנגדות הזאת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כל ישיבות עם מהנדס העיר, בדרך כלל, זה בתור המלצה, בתור אופציה. הוא לא אומר מראש: אל תגיש, אני לא אאשר. הוא אומר: תשמע, אתה רשאי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, לא. אתה צודק, אתה צודק. סליחה.

מס' דף: 45

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אנחנו רוצים לקבל החלטה על סמך המלצה של המהנדס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון, אני רוצה להיות פייר. אני רוצה להגיד משהו פייר לפחות. אם לא הייתי נוכח בדין הזה עם נעם, מה שאתה אומר, צודק. עבדך הנאמן היה שם, כי אני יודע למה, היא אלמנה, בעלה נהרג טייס. באתי בשביל לשמוע, באמת לשמוע, אמרתי לנעם : בוא נשמע, בוא נשמע ביחד, מה הבעיה? נעם אמר לה, הוא אומר לה : לא חייב שום תביעה. תעשה, זה יקל עליך יותר. אז למה הוא עשה את התביעה? כל התהליך הכי קשה שיכול להיות על הדבר הזה, הוא לא שינה תכנית ... הוא עשה שינוי תביעה. עכשיו, השאלה מה הבעיה עם דבר כזה, ככה אני חושב. אם לא הייתי עם המהנדס, הייתי אומר לכם שאתם צודקים. הייתי עם המהנדס נוכח, אז בואו. תראו אתם איפה עכשיו הבעיה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נעם, כל הזמן של נעם, זה לא כאילו מאשר ... נותן לך אופציה. מגיע לך להגיש, אני לא יכול להגיד לך : אתה יכול להגיש זה, 1, 2, 3, 4, אבל ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא. הוא יכול, הוא נותן לו את האופציה, הוא ממליץ על האופציה הזאת. הוא מביא את זה לוועדה בהמלצה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נראה לכם שנעם ייתן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה ... שינוי תביעה ויגידו לו : תעזוב? לא יקרה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא. אני רוצה להבין משהו, יורי, ממה שאתה אומר. בעצם, מהנדס יכול להמליץ משהו ...

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה על פי חוק מגיע לך, אבל אני, אני אומר לך תעשה, אבל אני אומר לך מראש, אני, זאת אומרת, מה שהוא אומר בראש, זה שכשיגיע לוועדה, אני לא ממליץ. אני אסדר.

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תרצה, היא עשתה, יש לה מרפסת שם. קומה עליונה ואז, ... אמר לה, נעם, לעשות את התהליך, אני הייתי נוכח בתהליך הזה. הלכתי, אין מי שיתאבל שם. אז אני הלכתי, כי היא אלמנה, היא לבד. אין לה בנים. אז עליתי עם נעם, אז הוא אמר לו : תעשה ככה, ככה וככה ושינוי תביעה, תעשה הכל, תקצר את הדרך, שינוי תביעה. ... מבחינתו, ... הכי קצרה, כמו שהוא אמר עכשיו. אבל הוא אמר לו : תעשה, אבל אני אשקיע כסף, שנה וחצי אני אחכה, לא יכול לאשר. עכשיו, מגיעים לעת הזו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני מרגיש שאני לא מספיק בקיא בחומר. אני מעדיף להוריד את זה מסדר היום ולא לדון בזה עכשיו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : דבר אחד – יש החלטה גורפת, ללא תוספת יחידות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ללא תוספת יחידות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זאת לא יחידה, זאת לא יחידה.

(מדברים ביחד)

מס' דף: 46

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יחידה נוספת בקומה א'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, זאת לא יחידה.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל הם מבקשים את זה בתב"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז בתב"ע הוא ביקש, הוא לא היה צריך ... את זה בתב"ע, זה מה שהוא אמר לך.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : המבקש, במקום 220 ... , אז הוא בונה ל- 50 מטרים נוספים. ליחידה, הוא מבקש.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא אומר שאתם ביקשתם את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, אנחנו ביקשנו בגלל שעל פי חוק,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כי הוא לא באמת שינה בתוכנית שום דבר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, הוא שינה. המרפסת הזאת ... אותה. לא סתם הוא סימן שם משהו. אתה בנית מרפסת ועשית שינוי. הפתח למרפסת, זה שטח מקורה. אז מחשבים אותו, כי,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כמה זה מרפסת כזו קטנה? כמה זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אני לא יודע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 4 מטרים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לדעתי, הוא הגזים בזכויות שלו. אבל זה עדיין עובר 140, שהחלטתם לכל השכונה הזאת. כאילו, מי שבונה 2 קומות, אנחנו מאשרים הגדלת תכנית עד 140 מטרים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כמה יוצא עכשיו? כמה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בואו נשאל אותו. תשאלו אותו, שייכנס רגע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אתה יכול להגיד כמה סך הכל יוצא לך תכנית ליחידה הזו? כולל המרפסת הזאת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למה להגדיל מ- 220 ל- 340?

אדרי' ניב סלומון : ... הבית של השכן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הכניסו גם את הבית של השכן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש גם לשכן את אותה הבעיה?

אדרי' ניב סלומון : לא יודע, השכן לא ... את התוכניות. השכן, בגלל שהוא הדו שלנו והוא ...,

מסי דף: 47

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ליחידה המבוקשת, כמה יש לך תכסית שם? פיזית.
אדר' יניב סלומון: מה שחורג לנו זה הנושא של המרפסת, זה התוספת תכסית מבחינתכם.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כמה סך הכל תכסית ליחידה הזאת?
אדר' יניב סלומון: עוד 3 מטרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אמרתי לך, 3-4 מטרים.
אדר' יניב סלומון: עוד 3-4 מטרים, ...
חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז למה ביקשתם הגדלה כזאת? מה שהם אמרו ליוסף לעשות, זה מה שהוא עשה. הוא לא ביקש היתר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם נשאו ב- 220 ...
חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אפשר להוריד את הסעיף של ה- 220 להגדלה?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני לא יודע אם יעמוד בזה, אני לא יודע.
אדר' יניב סלומון: אנחנו עומדים בזה.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הם לקחו בחשבון את השכנים. הבנת?
אדר' יניב סלומון: ביקשו להכניס את החריגות של השכן ... עם כל התוספות, חורג מהתכסית. אני לא צריך לפתור את הבעיות של השכן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

חבר הוועדה מר אליהו זוהר: למה התוכנית הזאת כוללת את השכן?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שניהם בעלים באותה חלקה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אם התוכנית הזאת פותרת את הבעיות של השכן, היא פותרת את הבעיות של השכן?
חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לסמן להריסה את מה שהוא יכול ולהחתים אותו.
מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: יש להם, יש להם הסכם שיתוף?

מס' דף: 48

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, חבר'ה. בואו אני אעזור לכם, חבר'ה. אני אעזור. כשאתה בונה שם בית, יש לי בית, יש שכן. אכפת לי מה הוא עשה בבית שלו? זה רלוונטי בכלל? ... תן לי מה שמגיע לי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ... אותה חלקה, זה יכול להשפיע על זכויות הבנייה שלו.

(מדברים ביחד)

אדרי' ניב סלומון: מה שהגדיל את התכנית זה המרפסת הזיזית, ומרפסת בכלל לא אמורה להיחשב בתוך ה, יש את הפטור של 12 מטרים, שגם את זה אתם לא מאשרים, אני לא יודע למה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה 3 מטרים בסך הכל.

אדרי' ניב סלומון: כן. זה לא אמור להיחשב כשטח בכלל.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש כאן תוספת תכנית גג. 100 מטרים תוספת תכנית גג.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וה- 97 זה של שכן? לא יכול להיות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא מוכן להוריד את זה. אתה מוכן להוריד את זה?

אדרי' ניב סלומון: מבחינתי, אין לי בעיה אם זה התכנית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא מוכן להוריד את זה. זה אתם ביקשתם ממנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תניחו לי, עכשיו יש לו תכנית יותר מ- 140 שיש מדיניות בשכונה של,

אדרי' ניב סלומון: אפשר להעלות רגע את ההיקף? קומת קרקע, כמה התכנית היום? כמה היום בהיתר, בהיתר המקורי.

(מדברים ביחד)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תכנית 142. אתם רואים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יחד איתו.

אדרי' ניב סלומון: וזה בהיתר המקורי. לא בנינו כלום, לא בנינו כלום. סך הכל, היה חלק על הגג שהוא לא משפיע על התכנית. למה התכנית בכלל עלתה לדיון? אין לי מושג.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תקשיב. עם כל הסיפור הזה, אז לדעתי נשאר רק לשנות קו בניין וזהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: וזהו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ליחידה, אתם מאשרים נוספת?

מס' דף: 49

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זו לא יחידה נוספת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, הוא מבקש יחידה נוספת.

אדר' יניב סלומון : זה במקום הפיצול שלא נתתם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אין פיצול. אי אפשר היום לפצל.

(מדברים ביחד)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל אל תשכח שפיצול בהוראת שעה זה לא פיצול קנייני, אתה לא יכול למכור.

אדר' יניב סלומון : אני לא מוכר. ... הבת שלה תגור שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, ... כשאתה עושה פיצול, זה ממש, בדיוק, זה דבר שונה.

אדר' יניב סלומון : אנחנו לא רוצים את זה. גם את זה לא רצו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתם צריכים ממנו עוד משהו?

אדר' יניב סלומון : תודה רבה לכם.

(אדר' יניב סלומון יוצא מהחדר)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לדעתי, אפשר להסתדר בהקלה, 145, כן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, 145 זה ההקלה, כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ויחידה, להוריד, בגלל ש- קודם כל, אני לא הבנתי תוכנית בינוי, דרשנו מהם תוכנית בינוי, תסביר לי איך אתה עולה ליחידה שנייה? עכשיו, מה זה? איך שאתה מפצל, מקבל בתב"ע עוד יחידה, שהוא יכול למכור את היחידה שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נצטרך אותו עוד הפעם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, לא צריך. לא, לא. אני אסביר לך משהו פשוט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אתה מסביר, אני רוצה שהוא ייתן את ההסבר לך גם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא צריכים את זה, אני כבר דיברתי עם תרצה. אמרתי : את צריכה את היחידה? היא אמרה : לא, זאת הבת שלי גרה שם. כאילו, זה אותו בית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה אותו בית, זה אותן מדרגות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נכון, גם בתוכנית הבינוי לא מסומנת כניסה נפרדת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : השאלה העקרונית היא אם אתם רוצים לראות, בשכונת הסביונים, 2 יחידות דיור,

מסי דף: 50

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לא יחידות דיור, חבר'ה. זה לא יחידות דיור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, מה קשור לפצל? מה זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, לא.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זו אותה כניסה, פשוט זו אותה כניסה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שני בתים.

(מדברים ביחד)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני, יש לי בית... הבת שלי גרה אצלי ... אז מה? איפה הבעיה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ... אפילו. תוכנית הבינוי ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין דלת, אין שום מדרגות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שנייה. יחידת דיור, כשאתה מאשר יחידת דיור נוספת בתב"ע, מבחינה קניינית, מחר הוא יכול למכור אותה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא יכול למכור, כן. אז בגלל זה אני אומר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז זה שונה, זה לא שהבת שלך גר למעלה, זאת עדיין אותה משפחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך הוא ימכור אותה למעלה אם המדרגות בתוך הבית? איך ימכור, ריבוננו של עולם?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אתם לא מרגישים שיש שם יחידה נוספת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין דבר כזה, לא קיים יחידה. חבר'ה, זה לא,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: התב"ע כמו שהיא, לפי מה שאני מבין, שהיא מבקשת להוסיף יחידת דיור, היא סוטה מהמדיניות שלכם. על פניו, על מה שאתה אומר, זה גם מה שהוא אמר פה, הוא לא צריך את התב"ע הזאת בכלל. אחת – הוא לא מוסיף יחידות דיור פה כי הבת שלו מתגוררת. תכסית, הוא אומר שהוא לא משלם, אני לא יודע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא לא צריך את התב"ע.

(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אם הוא לא מוסיף יחידת דיור בתב"ע, אז הוא יכול גם להגיש את ה, אם הוא ירצה להגיש את התב"ע, רק על החצי שלו, הוא לא צריך את החצי של השכן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: לפי נוהל מבא"ת, אם אתה לא מוסיף יחידת דיור, אתה יכול, בבית

דו-משפחתי, אתה יכול רק על החצי של המבקש להגיש.

מס' דף: 51

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה, נדמה לי שזה מושה, זו לא חלוקה אחרת. יש חוות דעת ייעוץ משפטי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אין הסכם שיתוף?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אני לא יודע להגיד. היא אמרה שזה, הם חייבים להגיש, גם התייעצתי עם ועדה מחוזית,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לך את הנסח טאבו בכתב?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: לא, כי כל עוד- כי פה מבוקשת תוספת יחידות דיור. אם לא מבוקש, אז אפשר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא. לא בגלל יחידות דיור, בגלל שהמגרש הוא משותף. כאילו, אין שם חלוקה בין הזכויות. רק כשאתה עושה חלוקה, אתה כאילו מחלק את הזכויות שבעצם מגיעות לכל אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל אחד מה שמגיע לו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ואז באותו רגע שאתה מחלק, אתה חייב את השכן שלו גם חלק מהתוכנית. זה הסבירו לי מוועדה מחוזית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אבל אתה חייב את התוכנית, לא אכפת לי מה הבעיה אצלו. אם אני, הכל בסדר אצלי, מה אכפת לי מהשכן?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני בכלל אומר, אם לא ... מבקש,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל מה ההשלכות ארוכות הטווח של סעיף 5? יש, האם יש השלכות רוחביות פה? זאת השאלה. אם יש השלכה רוחבית על השכונה כולה, שלא נאמר על העיר כולה, אז זה דבר אחד. אם לא, אז זה דבר אחר, כי זה מקרה נקודתי. כי לפי מה שכתוב פה, מהנדס העיר לא ממליץ להפקיד את התוכנית, בגלל שהיא משנה את מדיניות התפתחות השכונה. אז האם יש פה השלכה רוחבית או לא? זהו, זאת השאלה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ... לתכסית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שאתה רוצה מהם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: להוריד, שיבוא אלינו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נשב, נגיע ל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגיע איתו לעמק השווה, מה שאתה רוצה? יאללה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הבעיה היחידה, מפריע לי השכן. מה עושים עם השכן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא אכפת לך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אני אסביר לך למעלה. זה מגרש אחד שבעצם בלי תא ...

מס' דף: 52:

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם אתה פוגע בזכויות שלו, הוא יכול אחרי זה לתבוע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אין לו זכות, הוא לא נוגע לו בזכויות שלו. הוא אומר, הוא לא נוגע לו בזכויות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אגב, הוא יכול לתבוע גם אותנו כוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא לא יכול. אני אגיד לך למה, אליאור. אם יש לו בעיה, בגלל זה הוא לא השתתף איתו, הוא, לא בעיה שלו בכלל. הוא עובר, הוא בזכויות שלו נמצא.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: תהיה תוספת זכויות? זה אחוז משטח המגרש שלו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל זה במטרים נרשם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בסדר, במטרים אבל אתה גוזר את זה מאחוז. איך אתה, לפי ...

דובר: לפי גודל המגרש.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: זה עד 80 אחוזים. לא, זה מגרש בנוי, זה- כן, זה 80 אחוזים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, לא. הזכויות שם במטרים, נכון. זה קצת בעייתי. אם היה באחוזים ואתה עוד מחלק, אז אף אחד לא נקרע, אבל ברגע שיש לך 440 מטרים בין מטרי יחידות, איך אתה מחלק ביניהם? עכשיו, הוא בא, הוא אומר: אני רוצה יותר מזה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: 440 קיים, נכון? זאת התביעה המאושרת. נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: עכשיו הוא רוצה להוסיף זכויות, הוא רוצה להוסיף 50 מטרים. איך אתה גוזר, איך אתה מוסיף, למה אתה מוסיף 50 ולא 2,000? יש לך 80 אחוזים משטח המגרש, נכון?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ברור, מה, יורי. מה זה ככה? זכויות בנייה, הם ... של השטח.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: כשאתה מוסיף זכויות בסמכות מקומית, אתה מוסיף אחוז משטח המגרש או משטח הזכויות, זה אחוז ממשוהו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל השאלה, הזכויות הן משותפות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: בגלל שהזכויות משותפות, אתה צריך לראות שאתה לא פוגע בזכויות של אחרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל יורי, הן משותפות והן נפרדות, כי אנחנו שמים,

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: היו מקרים שאישרנו היתר בנייה, אחד קיבל יותר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא. רק אם זה אותו בעלים, רק אם זה אותו בעלים.

מס' דף: 53

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל אתה מבקש פה את ההסכמה של השכן. השכן, אם אתה לקחת לו עכשיו זכויות, הוא בטוח לא יחתום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא היה שום מקרה כזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : שיגיעו ביניהם לאיזו שהיא הבנה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ... אני לא מתייחס אליך, אני מוסיף לעצמי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : רגע, אבל אפשר, אפשר עכשיו בתב"ע הזאת כן להתיר רק בעניין חלוקת המגרשים לשני, את החלקה לשני מגרשים נפרדים ואז,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ואז-לא, בלי להוסיף שום דבר. הזכויות נשמרות כמו ש, ... שווה בשווה מה שנשאר. ואז כל השאר, אפשר בהקלה. לדעתי, זה יכול להיות פתרון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה הפתרון אצלו?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, אבל הבעיה היא בקו בניין. הוא בנה מעבר לקו בניין. גם שכן אותו דבר. אז הוא רוצה להסדיר את קו הבניין שלו, אבל השכן כאילו באוויר.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל לפני שאתה תטפלל ביחידה שלו, הוא עכשיו מגיש לך מגרש שלם. מגרש שלם, אתה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : אז אני מציע ש... למצב שלו כי על פניו, לא נראה שהוא צריך את כל מה שהוא ביקש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, הוא לא צריך את כל מה שהוא ביקש. בטוח שלא.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : זה ככה נראה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם יורי אומר את זה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : כדאי לדייק את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ... קווי בניין, אבל הבעיה שגם השכן מעבר לקווי הבניין. עכשיו, הוא מסדיר את שלו, אבל השכן גם חורג, הוא כמוהו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : כן, אבל פה-אני מבין מה שאתה אומר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כשאתה מסתכל למעלה, אז מגרש אחד בכלל הוא רוצה להסדיר, השני לא, אבל זה עדיין, ... בגלל זה אני דרשתי גם את השכן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יורי, אבל גם אם הוא, אבל זה יכול לקרות. גם בבית של אנשים לא בונים בקו בניין, תמיד יהיה לכם אחד בולט ואחד לא, זה לא,

מסי דף: 54

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל זה מעבר לקו בניין, אני מדבר. הוא מראה לי בתוכנית שהשכן מעבר לקו בניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה אתה אומר, יורי? אני מציע, אני מציע, כמו ש, אם רוצים להוריד את זה מסדר היום, אחת. שתיים – להזמין את האדריכל ולראות, כמו שאתה אמרת, מבחינתך בנתונים, כל הבקשות האלה, כן הבקשות? ככה אני שומע ואני מבין שהוא יכל לפתור אותם יותר בקלות, לפי דעתך. תקרא לאדריכל, תשבו איתו כמו שאמרת הרגע, המהנדס, תבינו את הסוגייה, תגיעו לעמק השווה בהקלות משם. בסדר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני רוצה גם להוסיף מילה, ברשותך, ראש העיר. אני הצטרפתי לדיון הזה ואני מבין שאין סנכרון בין הבקשה לבין התשובה שלכם. זאת אולי אחת הבעיות של הדיון הארוך הזה. אם הייתם יושבים איתם והולכים לקרקע ורואים, אולי לא היה צורך, היינו כבר בישיבה הקודמת כבר מאשרים את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה לא נכון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כי אם אתה אומר שהוסיפו, הוא רוצה להגדיל תכסית והוא לא באמת רוצה, הוא לא באמת, הוא לא צריך גם לפי מה שהוא אומר, כן? הוא גם לא צריך את התוספת של המאה תכסית, זה לא הגיוני. אז חבל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז אני מסביר לך,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה גם צער לאזרח וגם סתם בזבוז זמן שלכם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, אבל היית רואה את ההערות שנתנו, עשרות, אם אתה תפתח גרסה ראשונה, מה הוא לא ביקש שם. אז אני הרמתי טלפון, אמרתי לאדריכל: כל מה שאתה כותב, אתה צריך את זה? לא יודע, כמה שיותר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז הוא טוען הפוך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יפה. ... בכלל לא אדריכל.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני דיברתי, ישבתי עם מהנדס העיר, הוא אמר: תכניס כמה שאתה רוצה להכניס, ככה הוא אומר. אני לא בטוח שהוא אמר לו את זה. אבל הוא הכניס. מעבר לזה, גם מה שכתוב כאן, זה גם לא צריך. אמרתי לו: תקשיב, אתה הגזמת בזה. עכשיו, במקום 320 מטרים שהוא מבקש, אולי מגיע לו שם 10 מטרים להוסיף, למה אתה כתבת הרבה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא אומר שלא ביקשו ממנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא תיקן בדקה האחרונה, אז אני אומר לך, אתה יודע, עשרות הערות יש שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, יורי, קבעה מה שקבעה ... שיחה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תלוי גם באדריכל, איך הוא מבין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: טוב, יורד מסדר היום.

**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: 55

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אה, ולגבי יחידה – אתם מורידים אותה, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יורד מסדר היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תדברו, תשבו, להבין את הסוגייה ביניכם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יורי, אתם קובעים את זה לישיבה הבאה, בעזרת השם?

מ"מ מהנדס העיר ראובן פריאב: לא, לא. אנחנו נזמן אותו, אנחנו נזמן אותו. אולי לא צריך בכלל תביע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: קו בניין הוא קיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתם אנשי המקצוע.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

התכנית יורדת מסדר היום.

יש לזמן את עורך התכנית לאגף ההנדסה.

**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: 56

תאריך: 03/06/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/24

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
46	מבצע סבנה 13, קריית מלאכי	אליהו וילהלם	326	191	107	12/03/23	20220679	1
עורך הבקשה: נירית שבת רוון								
61	יצירה 1, קריית מלאכי	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991	2916	214	100	30/05/22	20210678	2

עורך הבקשה: צפרייר גנני

מס' דף: 57

סעיף 1:	מספר בקשה: 20220679	תיק בניין: 226400
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024		

מבקש:

- ♦ אליהו וילהלם
- ♦ שד בן גוריון 73 קרית מלאכי
- ♦ שיינא צפורה וילהלם
- ♦ שד בן גוריון 73 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- ♦ יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ נירית שבת רון
- ♦ צלף 4/11 יבנה מיקוד: 8120004

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ טל קורן
- ♦ ארקין צבי 39 גדרה

מודד:

- ♦ שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ
- ♦ חומה 12 ראשון לציון

היתר בניה

- ♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000186377

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע סבנה 13, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 191 מגרש: 107 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 9999, 15/101/02/8, 26/102/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	יח"ד
אזור מגורים א	בניה חדשה	1

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף +קומת מרתף הכולל: ממ"ד, גדרות ו-2 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות עליונות 18.50 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע
2. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 118.50 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	2.70-	מגורים			39.51		1			
	0.00	מגורים	100.30		17.76					
	3.50	מגורים	59.32							

מס' דף: 58

מפלס / תת חלקה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		159.62		57.27		1			
סה"כ:		159.62		57.27		0.00% : %בניה:			

תמצית זכויות במגרש:

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

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.
 מס' יח"ד: 1
 גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.
 שטח עיקרי: 160 מ"ר
 שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.
 שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)
 סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.
 סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)
 סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר
 שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).
 קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי - 3 מ', צידי צפוני - 0.

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

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירו קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.
עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף - חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

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

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

מס' דף: 59

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :
לא ניתן לאשר את הבקשה להקלה להגדלת תכסית, בתאריך 29.12.2019 התקבלה החלטת ועדה בוועדת המליאה, שלא לאשר הקלות בשכונת נאות הכפר במטרה לשמור על צביון אחיד לשכונה.

מ ה ל ד ד י ו ן

(01: 36: 08)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקיי, אליהו וילהלם. סעיף 1 של הרישוי בעמוד 13.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : סעיף 1 של הרישוי.

(אדר' נירית שבת, אליהו וילהלם וגב' שיינה וילהלם נכנסים לחדר)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אפשר להתחיל. בקשה להיתר בשכונת נאות הכפר להקמת בית מגורים דו-קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף, שהוא מבקש גם קומת מרתף. הקמת גדרות, 2 חניות. הוא מבקש בעצם הקלה לניוד שטחי שירות בקומת מרתף בקומה העליונה, ללא תוספת בסך השטחים ובעצם, במקום זה שהוא מנייד שטחים, הוא מבקש להגדיל את התכסית של קומת הקרקע, שזה בניגוד למדיניות שלנו בנאות הכפר, לתת בכלל הקלות. לכן, ההקלה שהוא מבקש בעצם, לנייד, להגדיל על סך 28.5,

גב' שיינה וילהלם : 18.5.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מ- 90 ל- 118.

אדר' נירית שבת : הוא לא בתכסית, הממ"ד. ההקלה היא על 18.5. נכון, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אוקיי. לא הבנתי את זה, אבל בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : דיברנו על זה גם בדיון אצלנו במשרד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה משפיע על ההמלצה שלך?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא. זה עדיין חורג 18.5, זה משמעותי. זה בניגוד למדיניות. זה הכל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה בנוי או שזה בדיעבד? זו בנייה חדשה או?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, זו בנייה חדשה. בנייה חדשה, כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : קודם כל, זה כבר מרענן שמישהו, קודם כל, לפני שהוא בונה ... כי בדרך כלל, מה שקורה זה קודם כל בונים, עושים מה שרוצים ואז מגישים בקשה לתקן את זה. אז קודם כל, כל הכבוד על זה שהגשתם וביקשתם לפני שבניתם. לא יודע אם זה יעזור, אבל זה כבר משהו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז אתם נמצאים פה ...

מס' דף: 60

מר אליהו וילהלם: טוב. כפי שראובן אמר, אז יש החלטה כללית שלא נותנים הקלות בנאות הכפר, אבל אני חושב שכל המהות והסמכות של ועדה לתכנון ובניה זה להתייחס אישית לבקשת הקלות של מישהו ספציפי בגלל דברים ספציפיים וזה הרעיון, שהוועדה, יש לה את הסמכות לתת הקלות למרות שישנה החלטה עקרונית כללית. לכן, אנחנו כאן מבקשים באמת להתייחס לבקשה האישית שלנו ובהתאם לכך, שתהיה ההחלטה. אז ככה. דבר ראשון – אליאור אמר שזה יפה שאנחנו התחלנו מהתחלה, אז אני רוצה לומר שלא רק, לא רק שאנחנו באים לכאן לפני ההתחלה, אלא גם בתכנון עצמו, אנחנו תכננו דברים שהם לא חריגים. זאת אומרת, אנחנו הקפדנו שלא לצאת סנטימטר מקווי הבניין. אנחנו בתוך קווי הבניין של המתחם הזה ויצאנו מתוך הנחה פשוטה שכשבונים בתוך קווי בניין, יש אפשרות לקבל הקלה וזה דבר שהוא מאוד מקובל בכל הערים וגם כאן, בשכונות שונות. למה עשינו את זה?

גב' שינה וילהלם: אולי אני אציג את הנקודה הזאת?

מר אליהו וילהלם: כן, בטח, את יכולה לדבר על הסיכום שלנו.

גב' שינה וילהלם: אוקיי, כי באמת אני כאן אחת הפונקציות בעניין הזה. אני, האמת, טוב לי בבית שלי שאני גרה בו ולא צריכה לעבור ממנו ויש לנו רק שיקול אחד – אנחנו באמת, תראו אותנו, אנחנו כבר לא צעירים ואני כבר למעלה מ-20 שנים סובלת מכאבי ברכיים מאוד מאוד קשים. יש לי גם מסמכים רפואיים. לא באה להתבכיין ולא זה, אבל מכיוון שצריכים לדבר פה עניינית, אז אני מציגה את הבעיה. אני פרשתי מעבודתי במערכת החינוך כמחנכת לפני הזמן, הרבה לפני הזמן בגלל שהרגשתי שאני כבר לא יכולה לעמוד בכיתה. אמרתי שמורה שלא יכולה לעמוד בכיתה, היא לא יכולה להיות מורה ופרשתי ממש מוקדם וויתרתי על הרבה זכויות בגלל זה, כי באמת, אני סובלת מכאבי רגליים ואני כבר מכירה את זה כי זה, לצערי, גם תורשתי מההורים שלי ועכשיו אנחנו מסתכלים קדימה. אנחנו מסתכלים קדימה, אז אנחנו רוצים לגור במקום שהכל יהיה בקומת קרקע אחת ושלא נצטרך לעלות במדרגות בבית. אז חייבים שהדבר הזה יתאפשר. בחרנו דווקא במקום שם, כי גם יש לנו בן שבעזרת השם, יעבור לגור שם באזור, שזו גם נקודה שאנחנו רוצים להסתכל עליה, שאנחנו גרים ליד הבן שלנו, שלא באמת נגור באיזה מקום שאין לנו אף אחד מבני המשפחה לידנו. כך שבאמת, גם מבחינת המקום, המקום הוא קריטי בשבילנו וגם מבחינת התכנון של הדירה, זה ממש קריטי. אני לא יכולה לעלות במדרגות ואני רק מנסה לחשוב מה יקרה קדימה, אז אנחנו- וחבל לי שנצטרך להיאלץ, לוותר על הדבר הזה. אנחנו כבר יותר מ-40 שנים פה תורמים לקרייה, עושים מאמצים בהמון דברים. שנינו כאן באמת משקיעים המון ותורמים לקהילות כאן ואני חושבת שבאמת, יש מקום להתייחס לנקודה האישית הזאת, לחשוב שיש כאן אנשים מבוגרים שצריכים באמת התייחסות שונה וזו גם טענה שאפשר להציג אותה ולדבר עליה. אפשר להגיד: יש פה אנשים שמשוהו אחר, הם צריכים הקלה שונה והם, צריך להתחשב בהם. איפה יתחשבו אם לא במצב כזה? עכשיו, אנחנו צריכים גם לקחת בחשבון שאנחנו לא יכולים להקטין. חשבנו על כל האופציות, וגם ישבה כאן הוועדה והיא בדקה את זה. אנחנו גם לא יכולים להקטין את החלל של הסלון או החלל של המטבח. א', בגלל שבאמת צריך מקום של נייודות ודבר שני – ברוך השם, יש לנו ילדים ונכדים, אפשר להגיד כמה? יש לנו יותר מ-50, שיהיו בריאים, נכדים ואנחנו רוצים לארח אותם בבית. כשבאים לשבת, אז אנחנו לא יכולים לשים שולחן של מטר על מטר. אנחנו צריכים את המרחב, צריכים את המקום. אז,

מר אליהו וילהלם: והחדרים עצמם, הם לא גדולים. הממ"ד וחדר השינה, ממש רגילים.

גב' שינה וילהלם: מינימום, ממש עשינו את המינימום שאפשר בכל דבר, כדי באמת שזה לא יהיה משהו שהוא חריג. עכשיו, הוזכר כאן העניין של קווי הבניין. אם, ברגע שיש החלטה וזה ידוע לנו וכבר העניין הזה, גם בדקנו אותו, שאם יש החלטה שלא נותנים הקלות, צריכים מלכתחילה לתת מקסימום של קווי הבניין. אבל לא יכולים לקחת, להחזיק את העצם בשתי קצותיה ולהגיד: גם לא הקלות וגם לא כל קווי הבניין. אז זה ...

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני רק רוצה לברר את העניין הזה. שירה, הם חורגים מקו בניין?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אמרתם שכן אבל.

מס' דף: 61

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז הם עדיין נמצאים,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אמרתי ש,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הם לא משנים את ה- הם בתכסית,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אמרתי שהנפח של המבנה על הקרקע הוא גדול יותר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : התכסית, כלומר, משתנה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון.

מר אליהו וילהלם : אנחנו ויתרנו על קומה, בקומה ראשונה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, כן, לא הבנתי. אני רק רציתי לחדד את זה.

גבי שיינה וילהלם : ויש עוד נקודה, שגם על חניות ויתרנו. חניות מקורות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, בסדר.

מר אליהו וילהלם : לא, אני רוצה לומר עוד דבר. יש אפשרות לבנות את כל קווי הבניין, יש 90 מטרים לעיקרי ועוד 30 מטרים לחנייה מקורה. אנחנו לא עושים חנייה מקורה, לא מבקשים חנייה. החנייה בחוץ וזה מקובל. הנה, יש כאן בחוץ.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: חנייה מחוץ תחום המגרש?

מר אליהו וילהלם : לא, בתוך המגרש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בתוך המגרש, אבל לא מקורה.

מר אליהו וילהלם : לא מקורה.

גבי שיינה וילהלם : בחצר.

דובר : לא מבטלים חניות.

מר אליהו וילהלם : לא, לא מבטלים חניות, אבל מנצלים את האפשרות של חנייה מקורה למבנה עיקרי. עכשיו, אני רוצה לומר עוד משהו – בחזית של הבניין ישנם הרבה מבנים שגם מנצלים את כל רוחב השטח. זאת אומרת שבחזית, לא יראה שהבית שלנו שונה. הוא לא יראה שונה מכל שאר הבתים, בגלל שבעצם הרבה אנשים משאירים בצד האחורי חצר גדולה יותר, אבל בחזית הם הולכים על רוחב מלא.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה יהיה הגובה של הבניין?

אדר' נירית שבת : כמו השכן, בדיוק אותו דבר. אני תכננתי גם את הבית השכן, את שני הבתים השכנים.

מס' דף: 62

גב' שיינה וילהלם : פנינו אליה כדי שזה יהיה באמת תואם, כי היא תכננה את הבית השני.

מר אליהו וילהלם : גם הבית של השכן וגם הבית שמצד שני, את שלושת הבתים האלה היא תכננה, האדריכלית שלנו והיא עשתה את זה, אני רוצה לומר שהיא עשתה את זה יפה.

גב' שיינה וילהלם : והקפידה על זה שהבתים יראו אחיד, כך שזה גם- אם תבואו לשכונה, כבר תראו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה הגובה באמת?

אדר' נירית שבת : אני לא זוכרת, אבל לפי התב"ע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אפשר לראות.

אדר' נירית שבת : אפשר לראות כאן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 7.5.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה הגובה של כל ה, הגובה ... של כל הבניינים בשכונה ...?

אדר' נירית שבת : כן. כאן גם יש תקנה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אין הגבלה בגובה בתב"ע.

אדר' נירית שבת : אני חושבת שכן. לא, שירה?

גב' שיינה וילהלם : אבל לא, אם אתה שואל אם זה גבוה מדי, לא. אני גם לא רציתי גבוה מדי, כי אני באמת, תבינו שאנחנו באים אל הבית הזה לא בקטע של משהו בכלל, אתם תראו, הכל מתוכנן בצורה הכי פרקטית. לא חלונות גדולים ולא קומות גבוהות ולא- ממש, הכל במינימום ההסתכלות ושיגעתי את נירית, שהכל יהיה פרקטי ושימושי ולא בקטע של ראוהו וחיצוניות. ממש, הכל שישרת אותנו, בעזרת השם, כמו שצריך.

מר אליהו וילהלם : אני רוצה לומר עוד נקודה שאני ביקשתי ייעוץ משפטי מעורכת הדין שלנו והיא נתנה לי ממש ייעוץ משפטי ברור שאין כאן שום בעיה משפטית לתת לנו את זה. עוד נקודה חשובה שאני רוצה להעלות כאן – אני הבנתי שיש לחץ מאנשים קודמים שביקשו ולא אישרו להם. אז יש לי שני דברים לומר. בעצם, דבר אחד. למעשה, זו ועדה חדשה. חלק מחברי הוועדה הם חדשים וגם המהנדס הוא לא אותו מהנדס שאיתו התקבלה ההחלטה הזו, כך שהחלטה להתיר לנו בעיקר בראייה האישית כלפינו לא מהווה, לא צריכה להוות סיבה ועילה לאנשים במקרה הקודם. דרך אגב, אנחנו, את הפרסום להקלות, פרסמנו כבר בפברואר '23, לפני שנה וחצי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אבל החלטת הוועדה פה היא מ-2019.

מר אליהו וילהלם : כן, בסדר. לא, אני מתכוון לומר שבעיקרון, אחרי שמפורסמות ההקלות, אז מיד אנחנו יכולים להתחיל בנייה, אבל אמרו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא בדיוק.

מר אליהו וילהלם : לא, צריך לעשות ישיבה ואז לקבל, אוקיי? אנחנו רצינו שתהיה ישיבה, הודיעו לנו שכיוון שזה לפני בחירות, אז לא רוצים ש- ויש כאן איזה שהוא משהו שכאילו אנחנו רוצים לעשות שינוי בהחלטה מרחבית, אז לא רוצים שזה יהיה לפני בחירות, שזה יעבור לאחר הבחירות.

מס' דף: 63

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה ההנחיות של מינהל התכנון.

מר אליהו וילהלם: רגע, לא. בינתיים הייתה מלחמה והבחירות נדחו ואנחנו כבר שנה וחצי בסרט הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה מספר לנו?

מר אליהו וילהלם: אז גם זה, זה סוג של עינוי דין. תנו לנו עכשיו ליהנות וגמרנו.

גבי שיינה וילהלם: גם לבנות זה לוקח זמן ואני אומרת לכם שמבחינתנו, אם נצטרך לוותר על הדבר הזה, אני חושבת שזה יהיה לא הוגן, כי אנחנו לא נוכל לעבור לגור במקום הזה אם לא יאפשרו לנו את התנאים שאנחנו צריכים. ואז, הבן שלנו יגור שם, אנחנו נישאר לגור במרחק, אין לנו- הילדים האחרים שלנו, ברוך השם, הם שליחים בבתי חביד בכל הארץ ובעולם ואנחנו לא יכולים להיעזר בהם ויש לנו בן אחד שגר פה ואנחנו רוצים לגור לידו. כאמור, זה צריך להתאים לדרישות שלנו. אין פה שום משהו- אלי אמר שאפשר לטעון את זה שזו ועדה חדשה ומהנדס חדש, אבל בפירוש, אפשר לטעון וגם זקוף לאנשים – תקשיבו, יש פה מצב חריג שצריך לבוא לקראת האנשים, זה אנשים אחרים.

מר אליהו וילהלם: אני גם רוצה לומר עוד דבר בנוגע להורים שלנו. ההורים של אשתי, שניהם סיעודיים. שניהם על עגלות נכים. אמא שלי סיעודית. פעם בארבעה שבועות יש לנו חלוקה בין הילדים, פעם בארבעה שבועות היא בשבת אצלנו. אין סיכוי שהיא תעלה מדרגות, אין סיכוי. זה סיפור מההפטרה, אנחנו מעלים אותה ככה כשהיא באה אלינו עכשיו.

גבי שיינה וילהלם: וגם כן מתבגרת.

מר אליהו וילהלם: ומתבגרת. אז- וגם ההורים שלה. זהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לכם עוד שאלות? לאנשים? יש לכם שאלות למשפחת וילהלם או לאדריכלית? תודה.

גבי שיינה וילהלם: אני רוצה גם להוסיף ש- דיברנו על זה. אם אתם תראו את הבתים האחרים בשכונה, אם מדברים על אחידות, אין בכלל אחידות. אם כבר היו צריכים לקבוע, אם רצו אחידות, אז צריך אחידות של מראה העין, איך הבנייה נראה. אבל כל אחד, זה עשה מרפסת פה, זה עשה חצר פה, זה עשה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אבל זה בנה ביתך.

גבי שיינה וילהלם: כן, אז, זה אומר, בנה ביתך, זה אומר שאין אחידות.

מר אליהו וילהלם: יחד עם זאת, יש אחידות בסוגי האבנים ובצבעים ו...

(מדברים ביחד)

גבי שיינה וילהלם: בשלנו, מה שאנחנו עשינו, לא כולם. תודה רבה.

(נירת שבת, אליהו וילהלם וגבי שיינה וילהלם יוצאים מהחדר)

חבר הוועדה מר יוסי סעדי: שאלה לגבי המדיניות. בסוף, אם אנחנו, אם נשנה מדיניות, השאלה – יש עילה לתביעות על זה, כאלה ש,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה פתח, כן.

מס' דף: 64

(מדברים ביחד)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: רגע, אני רוצה לומר, לפני שאלות. אני רוצה, ברשותכם, לומר משהו. מה שאתם רואים פה, זה התכנון, זה 118.5. בעצם - אני אומר את זה, הם אמרו, ממ"ד זה לא תכסית, לא הבנתי למה. לדעתך, ממ"ד זה גם תכסית עכשיו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה בשירות, זה לא בעיקרי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: התכסית זה רק העיקרי, ה-90 מטרים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, זה התכנון, מה שהם רוצים ומבקשים, 118.5 מטרים, שהוא כולל רק ממ"ד וחדר ובאמת, להסתכל, זה צפוף. אני יכול מאוד להבין אותם ואני מבין לליבם, אבל יש לנו את המדיניות שבאמת, אם אנחנו, אם אתם מקבלים את ההחלטה לשנות אותה, זה פתח ל, שוב, כמו שאתם שואלים, פתח לתביעות, כי אנשים באמת ביקשו מאותן סיבות גם.

חבר הוועדה מר יוסי סעדי: השאלה מה היועץ המשפטי אומר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר, רק תן לו להביא את דעתו ואחרי זה,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ההחלטה היא בסוף שלכם, יש, אפשר, יועץ משפטי גם לשאול, גם את ...,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא כל דבר זה עילה משפטית. יכול להיות שהיועץ המשפטי יגיד שאפשר. עדיין, יש מציאות שבה הגישו בקשות ודחינו אותן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה בסדר, זה אפשרי. כמובן, מה שהוא אמר, ועדה חדשה ומהנדס חדש, זה עילות, כמובן, סבירות, אבל השאלה אם אתם רוצים, אם אתם רואים לנכון. דבר נוסף שאני רוצה לציין, זה ב-2025. זאת אומרת, כל התביעות מ-2023 שאושרו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כמה הוגשו תוכניות כאלו וסירבנו? אתה יכול להגיד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: חמישה אנשים ביקשו וסירבנו. אני אוסיף עוד נתונים, יש כרגע 26 מגרשים פרטיים שווקו מתוכם, 18 כבר קיבלו היתרים ל... תחילת עבודות. עוד,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כלומר, עוד 8 מגרשים שטרם קיבלו היתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, רגע, לא. סך הכל, 21 עברו ועדה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אבל אני רוצה לחדד משהו בעניין הזה, שאנחנו דיברנו על זה המון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רוב השכונה, 80 אחוזים מהשכונה בנויים כבר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: פה הבקשה, וזה מה שאני רוצה לעשות את ההבדל, בין זה לבקשות האחרות. האם בבקשה הזאת ש, הדגשתי את זה גם בשאלה, שהם לא חורגים מקווי בניין, הם בעצם משנים תכסית. שאר הבקשות שהיו כאן, כנראה היו בקשות ליציאה למרפסת או שמשנה,

מס' דף: 65

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היו גם בקשות רק להגדלת תכסית וסורבו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה החניות ככה בצורה הזאת שם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ככה זה כולן, אחד אחרי השני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך הם פותחים את הדלת? מה המרחק של הדלת?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: פה יש חלון. אין להם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך בן אדם פותח את הדלת? אני רוצה לדעת כמה. לא, לא, ... רוצה לצאת מהרכב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: 1.80 מטר לפי חוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא תראה לי, אין את זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא, פה זה 3 מטרים, לדעתי. 3 מטרים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך 3 מטרים? 2.70 יש לך. לא יודע, אני שואל אתכם שאלה כאנשי מקצוע. 3 מטרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: פה, פה. זו אמורה להיות דלת?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, זה מטבח. זה מטבח, זה חלון בכלל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא, אז אני אגיד. תקן חנייה אומר בין 2 קירות, זה 3 מטרים. זאת אומרת, אם התקן אומר, אז זה אפשרי. אפשר לפתוח.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: התקן אומר 1.80 מטר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 2 קירות זה 3 מטרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 1.80 מטר זה המכונית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגבעת הסביונים זה 5.20, שתי חניות פנימיות, 5.20. לא, רוחב. רוחב, נכנס 5.20. בטח.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אחד זה ליד הקיר ואחד לא.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: חילקו לנו את כל הקדימה, עשו לנו חניות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. אצלנו זה הכל חניות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יועמ"ש, אתה רוצה להגיד כמה עניינים?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: כן. המדיניות שלכם זו לא מדיניות רגילה. המדיניות, ממה שהבנתי, היא הוטמעה בהנחיות המרחביות. בסדר? ברגע שזה בהנחיות מרחביות, לשנות אותן, צריך לקבל החלטה בוועדה שמשנה ואז צריך

מס' דף: 66

לפרסם אותה ורק אז אפשר להגיש בקשה בהתאם להנחיות המרחביות. זאת אומרת, שהיום אתם לא יכולים להגיש, להחליט בבקשה שסוטה מהנחיות מרחביות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, הנושא הזה, הוא נמצא בהנחיות מרחביות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: במדיניות, לא הנחיות מרחביות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גם וגם.

(מדברים ביחד)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, רגע, שנייה. הוא התעקש שלמרות שזה סותר את המדיניות, הוא עדיין,

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני רוצה רגע איזה שהוא סדר. אפשר, ראש העיר? תראו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, למה זה גם לא כתוב פה? אם זה סותר את ההנחיות המרחביות.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אתה בטוח שזה בתוך ההנחיות המרחביות?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: זה ככה נמסר לי, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה גם במדיניות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בטוח? כי זה משנה את כל העניין פה, לא היית צריכה להגיש אותם בכלל, לא היה צריך להביא את הבקשה בכלל אם זה בהנחיות מרחביות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה במדיניות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה רשום גם במדיניות וגם בהנחיות מרחביות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בהנחיות המרחביות, אין התייחסות לתכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רשום, רשום. תסתכל, במקרה יש לך את זה פה וזה ירד מסדר היום, אבל תסתכל, רשום לך, העמידו זכויות... לא תאושר הגדלת תכנית. ממש פה בסוף.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בשכונה הספציפית הזאת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ליד השם של ראש העיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה בהנחיות מרחביות?

מס' דף: 67

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בשכונת נאות הכפר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר יוסי סעדי : מה ההבדל בין מדיניות להנחייה מרחבית? מה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : הנחייה מרחבית זה התרגום בפועל למדיניות.

(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : ממדיניות, במקרים מסוימים אתה יכול להגיד : אני רוצה לחרוג בגלל נסיבות ספציפיות, אולי, זה במדיניות. הנחייה מרחבית כדי, כמו שהוא אמר, כדי לשנות, כדי להקל, לצורך העניין, אתה חייב לשנות את ההנחייה המרחבית, כי אחרת, לצורך העניין, אני עושה את זה בגס מאוד. לכאורה, זה כמו, מחייב אותך כמו תב"ע, הנחייה מרחבית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון, נכון, אבל מדיניות, זה אותו דבר. עדיין צריך להביא לדיון ו... את הדיון.

(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : אני אסביר לכם את הפרוצדורה ואת המהות. יש הנחיות מרחביות, הנחיות מרחביות זה

משהו שנכנס בתיקון 101, אם אני לא טועה, שמאפשר לקבוע לוועדה מדיניות עיצוב בעיר וכיוצא בזה ולקבוע הנחיות ספציפיות פרטניות. אתם בהנחיות המרחביות קבעתם שלגבי התכנית לא ישתנה. עכשיו, הנחיות מרחביות, כמו שאמרתי, יש פרוצדורה לאשר אותה. צריכים לפרסם אותה, 30 יום, אחרי שהוועדה מחליטה. הוועדה גם סוברנית לשנות את ההחלטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אבל אני רוצה רק להעיר שזה לא יחול עליו, כי הוא בתיק מידע קיבל כבר את זה שהוא, אין הקלות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : נכון, לכאורה. רגע, שנייה אני מסביר, אני שנייה מסביר את הסוגייה של ההנחיות המרחביות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אפשר לשנות, אבל הוא בתיק מידע קיבל את ההנחיות המרחביות הקודמות, אז זה לא חל עליו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן : אבל רגע, אני אסביר באופן כללי. אז הנחיות מרחביות, אתם עדיין יכולים לשנות הנחיות מרחביות, יש פרוצדורה. מדיניות, זה משהו שונה. מדיניות, גם הוועדה המקומית אמורה לפרסם את המדיניות שלה, מדיניות זה משהו שהיא פועלת על פיו. מדיניות, אפשר לסטות ממדיניות, לא חייבים לשנות את המדיניות. מדיניות, יש לוועדה המקומית שיקול דעת במקרים ספציפיים, היא צריכה לנמק אותם, מדוע היא סוטה במקרה הזה מהמדיניות. צריכים להיות טעמים.

חבר הוועדה מר יוסי סעדי : אני רק רוצה לראות שהבנתי את מה שאתה אומר, ברשותך. בעצם, כשוועדה קובעת הנחייה מרחבית, היא

יוצרת בעצם איזו שהיא מגבלה על עצמה שלא מאפשרת לה לבצע הקלות בהמשך, אלא אם כן היא משנה את הזה, בשונה ממדיניות. הבנתי אותך נכון?

מס' דף: 68

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: מדיניות, היא גם שמה לעצמה מגבלות.

חבר הוועדה מר יוסי סעדי: כן, אבל במדיניות היא עוד יכולה לשנות ...

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לעומת זאת, הנחייה מרחבית, אי אפשר לסטות כי דינה כ,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אבל גם הנחייה מרחבית, אתה יכול לשנות אותה.

חבר הוועדה מר יוסי סעדי: כן, אבל זה אומר ש, אז זה אומר שכרגע חוקית, אנחנו אפילו לא יכולים להקל?

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני רוצה להסביר שנייה רגע את ההשתלשלות של הדברים. בסדר?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אני אגיד לכם מה. בשלב ראשון, הייתה אמורה לעלות מדיניות גם לפה ושינוי, רציתם לעלות לשינוי המדיניות ו,

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תראו, הבקשה הוגשה לפני באמת הרבה מאוד זמן. זה היה בכל מיני פרומים, היה ברור שיש פה איזו שהיא בעיה. עכשיו, קודם כל, היסטורית קודם צריך להבין ממה נבעה ההחלטה הזאת שהתקבלה פה בזמנו לא לאפשר הקלות בנאות הכפר. כמו שאני מבין, ראש העיר הוא זה שהוביל את ההחלטה הזאת, שמה שקרה בשכונת סביונים, שכונה חדשה, מאוד מושקעת, שכונת יוקרה והעניין הזה שהאפשרות להגיש בקשה להקלה יצרה איזה שהוא מדרון חלקלק ... חלק מהתושבים והפכו את זה לסוג של חגיגה וחריגות ובנייה וכו' והיום, השכונה לא נראית כפי שתכננו שהיא תראה, זה בלשון המעטה. ואז, הרציונל שמאחורי ההחלטה אמר: אנחנו לא נאפשר בקשה להקלה בכלל וממילא, לא תהיינה חריגות וכשתהיינה חריגות, אנחנו, ככה אני מבין את הרציונל שעמד,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ... כמו שהוא אמר, ראית מה הוא אמר? השערים אותם שעריסאבן, אותו- כאילו, אתה בא היום,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ... אז עכשיו, עכשיו פה אני, אני פה אמור לתת את דעתי וההתייחסות שלי לכל הפרשה הזאת, את ה, של המקרה הזה, כי אני באמת ניסיתי לסייע. זה היה גם פה בדיון לא פורמלי שאנחנו דיברנו פה, איזה שהוא ניסיון לקדם את הסיפור. ופה יש, באמת, האתגר של הוועדה, בעיניי, במקרה הזה, זה היכולת לשמור על האיזון. מצד אחד, באמת לסייע למקרה ספציפי כפי שהוצג פה ואני חושב שהוא הוצג פה בצורה מאוד אמינה ומכובדת, לבין באמת הצורך החד משמעי שלנו לשמור על הצביון של השכונה ובאמת, לבוא, להשאיר אותה שכונת יוקרה, כי זאת שכונת יוקרה וככה היא צריכה להישאר. השאלה היא פה, איך אפשר באמת לשמור גם על זה וגם על זה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: יוסי, אבל ... אם אתה לא סותר את ה... שלך.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שנייה, אני באמצע משפט. עכשיו, ואני מבין את, אני שוחחתי עם ראש העיר על העניין הזה ואני אמרתי את זה גם כן ל, איך קוראים לו? לאלי וילהלם. אני אמרתי לו שאני מתרשם, בכנות, אני אומר את זה גם ואני יודע שזה מוקלט וזה בפרוטוקול שראש העיר, בשיחות שלי איתך, אתה באמת ובתמים רוצה לעזור להם. אני יודע.

מס' דף: 69

החשש הוא, ופה נכנס לתמונה היועץ המשפטי וחשוב שאתה יושב פה. השאלה האם באמת הוועדה יכולה להיות חשופה לתביעות. אני חושב, אני חושב באופן אישי שלא, יש פה יועץ משפטי שיכול להעיד על זה, הוא גם אמר את זה. אני חושב שזכות ה, היד שאסרה היא היד שיכולה להתיר. בכל מקרה, יש פה לוועדה סמכות, היא יכולה לסטות מהמדיניות. אני מצטט את היועץ המשפטי שאמר את זה לפני 5 דקות. היא גם יכולה לשנות הנחיות מרחביות ובפרט, ראש העיר, ואת זה, אני אומר את זה פה על השולחן ואני חושב שצריך לפזר את המידע הזה לציבור, בפרט שהוועדה הולכת לנקוט יד מאוד מאוד קשה כנגד אנשים שיהיו להם חריגות בנייה. זאת אומרת, אנחנו לא צריכים לחשוש שבעצם, זה שינוי המדיניות או ההנחיות המרחביות, שזה יפתח פתח לחריגות בנייה המוניות, בגלל שאנחנו בחריגות בנייה נטפל בלי שום קשר בצורה, ביד קשה מאוד, בלי שום קשר לשכונת נאות הכפר. לכן, אני חושב ש, אם זה היה תלוי בי, אני באמת הייתי מנסה לבוא לקראת ולראות איך בכל זאת משנים פה את ההנחיות המרחביות כדי לאפשר. בכל זאת, אנשים קנו שטח במיטב כספם. הם מתבגרים, הם לא צעירים, הם כבר מעל 70, הבנתי ממנו. אני לא מצפה שהוא, הבן אדם- ומה גם, שמבחינת הנראות בחזית של הבניין לפחות, זה לא משנה. אם מישהו עומד עכשיו מול הבית והוא רואה עוד 3-5 בתים מולו, הוא לא רואה שינוי. נכון שמאחורה יהיה, בצד האחורי של הבית, יהיה חלק שיהיה חשוף. זה יכול להיות מרפסת או כל דבר אחר, אבל זה החלק האחורי של הבית. זאת דעתו.

חבר הוועדה מר יוסי סעדי: השאלה אם זה גם, אם זה תקדימי. כלומר, אם זה קיים. כאילו, לא לאשר הקלות מלכתחילה לשום דבר, בשביל מה הוועדה קיימת? בשביל שאנשים, אם יש, צריכים עזרה או משהו או סיבה ... לדון בה בכלל, כי אם אתה אומר ... אישור הקלות, אין לנו בכלל מה לדון בה, זאת המדיניות, לא מאשרים הקלות, זה לא משנה מה הוא יגיש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אה, סליחה, רק לשאלתך, למה זה בכלל הובא לפה, למה זה הובא לפה, כי אני, אני, אנחנו הבנו, אני הבנתי, שהבקשה ככל הנראה לא תאושר. ואז שמורה לו האופציה ללכת לוועדת ערר, זאת זכותו. אבל כדי ללכת לוועדת ערר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אין לו סיכוי בוועדת ערר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא בטוח. מאיפה אתה יודע?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ועדת ערר יכולה לאשר משהו שמנוגד ...?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל לא, אבל כדי לאפשר לו לגשת בכלל לוועדת ערר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא סתם יבזבז כסף.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הוא חייב קודם כל להידחות פה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה סתם בזבז כסף. אם זה מה שאמרתם לו, אז גרמתם לו לבזבז כסף סתם, כי הערר שלו יידחה.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יהיה דיון עוד חודשיים וזה ייגמר באותה דרך. חבל.

מ"מ מהנדס העיר ראובן פריאב: אני, יש לי,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא יכול לטעון מלכתחילה אבל למה נתנו לו לפרסם את ההקלות, כי הוא התעקש לקבל את ההקלות למרות שעדכנו אותו שזה סותר את המדיניות ...

מס' דף: 70

חבר הוועדה מר אליאור עמר: חבל בשבילו. כאילו, מסכן הבן אדם, הוא סתם הוציא כסף, בזבוז זמן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני רוצה ברשותכם גם לומר כמה דברים. אמרתי שזה פתח לתביעה. לדעתי, זה יכול להיות, כי באמת אנשים ביקשו, אבל אני יכול להציע איזה משהו, איזו שהיא פרצה. אני לא יודע. כמובן שזה, אם זה מקובל עליכם, אני לא יודע מה הרצון. כן לסטות, לא לסטות. אני חושב שמה שאמרת על הנחיות מרחביות, מדיניות – הנחיות מרחביות זה מתוקף חוק, סעיף 145 ד' אומר שהנחיות מרחביות ... לוועדה המקומית לקבוע בעניין, עניינים עיצוביים, עיצוביים ... תשתיות וכאלה. תכסית זה לא עניין עיצובי. זאת אומרת, זה לא,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לו אבל איזה שהוא ניואנס עיצובי, כי זה משנה את ה,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני חושב שזה תכנוני, כי זה מתייחס לנפח, ל- בסוף, זה תכנון, איך אני מתכנן? יכול להיות שאני מתכנן כך או אחרת שמשפיע לי על התכנית. לדעתי, זה עניין תכנוני נטו ולא עיצובי, ככה שזה לא אמור להיות. זה כן מדיניות, שאפשר לסטות ממדיניות, אבל מדיניות זה אם- מתווה המדיניות, לדעתי, זה אפילו יותר חמור מהנחיות המרחביות. אם סוטים ממדיניות, זה באמת יכול להיות ...

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תסביר למה. יש אפשרות לסטות על פי החוק, יש אפשרות לסטות ממדיניות, אבל צריך להסביר, לנמק, למה אתה עושה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: במדיניות, כן, אבל הדיבור פה זה הנחייה מרחבית, לא מדיניות.

(מדברים ביחד)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לדעתי, זה עניין,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: יכול להיות שזה לא קשור להנחיות המרחביות, כרגע זה בהנחיות המרחביות שלכם. אם אתם משנים אותן, אתם צריכים לקבל החלטה שמשנה את ההנחייה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ... הנחיות מרחביות, לא, הם פוסלים את זה, את ההנחיות המרחביות, ככה שזה לא בתוקף אפילו. זה מה שאני מכיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל מה שיקרה פה ... ימצאו שכתוב שם, שלא יהיה שינוי בתכנית. זה מופיע בהנחיות המרחביות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, אבל אם ההנחייה המרחבית לא חוקית, אז היא לא תקפה. אבל שוב, אני חוזר – לדעתי, המדיניות היא הרבה יותר חמורה מהנחייה מרחבית, כי הנחייה מרחבית אפשר,

(עצירת הקלטה)

(המשך הקלטה)

חבר הוועדה מר לוי רסקין: זה שהיא לא סבירה. כל אחד פה מהאנשים שיש לו ילדים דואג לילדים שלו כמו ה, זה האוצר הכי גדול שיש לנו בחיים. עכשיו, הדבר הכי קל בעולם, בגלל שאני דואג לילד שלי, זה להגיד לו: אסור לך ללכת לחברים, אסור לך לחצות כביש, אסור לך ללכת לשחק. זה הדבר הכי קל, זה הדבר הכי קל בעולם. רק מה? מכיוון שבסוף הילד שלי גם צריך להיות ו, אני צריך להיות זה שבסוף יודע לנווט את זה ולהגיד – זה אפשר, זה אי אפשר. עכשיו, אני מבין את הקביעה שלנו כמועצה מהבנייה שנעשתה בשכונה הקודמת, אבל מתוך הקביעה, לבוא ולהגיד: אוקיי, הדבר הכי קל בעולם זה לבוא ולהגיד: אין בכלל הקלות. אז מה? זה לא מידתי, זה לא סביר. אם אנחנו מדברים,

מס' דף: 71

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ... איך אתה יודע מה זה הקלות? איך למדוד אותן? בכללי.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: אם אנחנו מדברים- אבל שנייה, אם אנחנו מדברים שנייה על אפליה, אז האפליה הכי גדולה היא כלפי התושבים של השכונה הזו מול כל התושבים בכל קריית מלאכי וזה גם, זה דבר תקדימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה אפליה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כי בכל השכונות בקריית מלאכי, אין לך את הדבר הזה,

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו השכונה היחידה שבה לא רק נקבע איך תיראה השכונה, אלא גם שמראש לא תהיה שום הקלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך תתחיל? איך תתחיל? אתה צריך להתחיל תהליך בתוך מערכת.

(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אני אגיד, כל מוסד ההקלות,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה. אז אתה קובע קווי בניין, אתה קובע איזו שהיא הגדרה שעומדת מאחורי זה. אתה אומר: מעבר ל, כל דבר שעומד בתוך הדברים האלה, אנחנו פתוחים לשמוע על הכל. מה שהגיוני וסביר,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: חשוב להבין. כל מוסד ההקלות הוא חריג מהכלל, הוא לא הכלל. יותר מזה, המחוקק עכשיו ביטל את כל מוסד ההקלות. זאת אומרת, בתוכניות חדשות, תב"עות משנת 23, אין יותר הקלות. כל מה שעד היום אישרנו וזה, אין היום את האפשרות הזאת בכלל לוועדה. גם לא יהיה עוד בכלל. זאת אומרת, שזה לא,

(מדברים ביחד)

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: שלא לסטות מהתב"ע היא החלטה הגיונית ונכונה ... זה גם מייעל את תהליך הבנייה, דרך אגב. היתרים יוצאים הרבה יותר מהר ככה כי אין את כל הנושא של התנגדות. עכשיו, בנסיבות פה, אני גם מבין שכבר נותרו 4 מגרשים סך הכל בכל השכונה הזאת. ... השינוי של המדיניות לארבעה האחרונים, לא, להגיד אם סביר או לא, אנחנו עוד לא דנים כרגע במדיניות, אבל צריכים לשקול בכובד ראש לפני שעושים, כשנותרו עוד 4 מגרשים בכלל. אבל בכל מקרה, בצורות הספציפיות, ברגע שזה בהנחיות המרחביות, אין באמת סמכות לוועדה לסטות מהן, אלא אם היא משנה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ההבדל זה שהוא יצטרך לבנות קומה שנייה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא בונה, הוא בונה.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אבל צריך לנסח את זה נכון. צריך לנסח שהיות וזה נמצא בהנחיות המרחביות, אין לוועדה יכולת,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סמכות.

(מדברים ביחד)

מסי דף: 72

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יועץ משפטי, יועץ משפטי. אתה יכול להעלות את זה עכשיו כסוגייה, לדחות את זה, כדי ש... ועדת ערר?

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אתם יכולים לדחות את זה, יש לכם סמכות גם לדחות,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתה מוריד מסדר היום, אז אולי ... אבל אם אתה עוזר לו עכשיו,

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: אם אתה דוחה, יש לו אפשרות ללכת לוועדת ערר ולהגיש ערר על ההחלטה שלכם. אם אתה לא דן בבקשה ואומר: אני אדון בעתיד כי לא יודע מה, ... נעשה חשיבה מחודשת על ההנחיות המרחביות, לא יודע מה, ואז אולי אחר כך תהיה לו גם אפשרות. אז אם אתה לא דן, בסופו של יום, בבקשה, עדיין יש לו סמכות להגיש ועדת ערר על היעדר החלטה, לא דנת בתוך 90 יום ... זה חריג. בדרך כלל, עושים את הדחייה ... אם אתם סבורים שהוא הולך לוועדת ערר, תדחו את הבקשה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: השאלה אם אנחנו יכולים לדחות את זה מנימוק שהיות וזה נמצא בהנחיות המרחביות,

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בואו, חברים, צריך להגיד את האמת. משנים הנחיות מרחביות או לא משנים. אם לא משנים, צריכים לדחות את ההחלטה, עם כל הכאב והצער. אם רוצים לסייע ואומרים: כן, אנחנו,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כמה זמן זה לשנות הנחיות מרחביות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 30 יום פרסום, הוא אמר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, צריך להביא את זה לדיון. אבל הוא יצטרך להגיש בקשה חדשה, כי בתיק מידע שלו הוא קיבל את ההנחיות המרחביות האלו.

(מדברים ביחד)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: שוב, אני חושב שזה לא עניין תכנוני- שזה לא עיצובי, ולכן זו לא החלטה על הנחיות מרחביות, אלא זה עניין תכנוני. ועדת ערר יכולה להגיד,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לא יודע אם זה טוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אז אפשר, אולי זאת ההזדמנות, אפשר לעזור לו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ועדת ערר יכולה לדון. לדעתי, זה לא קשור, אבל יש גם מדיניות, אבל, נכון? זה גם במדיניות, אז פה ... למרות ש, אני לא יודע משפטית,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם צריכים להחליט אם אתם משנים או לא משנים וזהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: משנים מה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אם אתם משנים את המדיניות, הנחיות מרחביות.

(מדברים ביחד)

מסי דף: 73

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: באופן עקרוני, אתם ערוכים לזה? זאת השאלה. אנחנו לא רוצים להמשיך לבזבז את הזמן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 4 מגרשים אחרונים וזה, זה חבל על הזמן. הוא עכשיו יתעכב עוד חצי שנה-שנה עד שזה יקרה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל אם הוא הולך לוועדת ערר, יכול להיות שזה יעזור לו שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא יודעים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אי אפשר ליצור במדיניות יוצא מן הכלל, לבוא ולנמק שאין פה, אין פה יציאה מקווי מגרש, מקווי בניין, לא משנה את אופי השכונה. מדובר פה במשפחה שהיא מבוגרת. לא, אנחנו עכשיו כוועדה, לבוא ולהגיד,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם יכולים לעשות מה שאתם רוצים, בישיבה הבאה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אני שואל, אני שואל על המדיניות שיש. בכל כלל יש יוצא מן הכלל. הוגשה לנו פה בקשה, שזה לא משנה את אופי השכונה, זה נשאר בתוך קווי מגרש, ...

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אדוני ראש העיר, זה יפגע לך בבקשה למאה יחידות של ה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה, אני רוצה לומר לכם, אני לא יודע איפה זה יכול לפגוע, כי אני יודע שבאופן אוטומטי,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אתה יודע איפה זה מתחיל, אתה לא יודע איפה זה נגמר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע, אני לא רוצה לשקר את עצמי. אני לא יודע לאן זה יכול לקחת, אני לא יודע. לאחרים. לא, למאה יחידות של ה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: חברים, אם רוצים באמת לאשר את הבקשה הזאת, אני חושב שיש פה מספיק סיבות תכנוניות, אגב. אני מזכיר לכם שאנחנו ועדה תכנונית. מספיק סיבות תכנוניות כן לאשר את זה. באמת, גם, זה בסך הכל סטייה מהמדיניות, אפשר להסביר את הסטייה הזאת מהמדיניות בעניין ה, בסיבות שניתנו פה. מה גם, שאומר פה אמירה מהנדס העיר החדש, שהוא אומר שלפי מיטב הבנתו, הוא תכף יחזור על זה שוב כי אולי ... שלא שמעו, שהנושא הזה של תכנית לא אמור היה להיכנס בשער של הנחיות מרחביות. ולכן, זה לא רלוונטי. ...

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל איך אתה מסביר את ה-23 שסורבו עד כה? מה ההבדל בינו לבין? אתה צריך לתת הסבר גם. יבואו 23 משפחות ויגידו: רגע, מה הוא שונה ממני? הנה, אמא שלי לא פחות מבוגרת מהאיש היקר הזה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה לא משנה, אבל זה גם מדיניות. יש מדיניות שהוועדה קבעה, זה מה שאנחנו רוצים וזה מה שאנחנו לא רוצים, ככה שזה לא משנה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה כן מה שמשנה, כי אתה עושה פה משהו בניגוד למדיניות. אבל יש לך את האפשרות לסטות מהמדיניות. ... 20 אנשים, אתה רוצה לעשות את זה עכשיו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אז לכן, אני אגיד, ההמלצה שלי זה לדחות ...

(מדברים ביחד)

מס' דף: 74

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם מותר, אני יודע, מה ההשלכות המשפטיות לדבר הזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה יכול להיתבע, בטח, אתה יכול להיתבע.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה אתה אומר על זה, יוסי, כאילו, שאפשר להיתבע?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני לא יודע, שירה, אני לא יודע מאיפה יש לך את ההשכלה המשפטית להגיד דבר כזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עידית אמרה, עידית אמרה. כשישבת איתה, היא אמרה לי שאנחנו תמיד חשופים לתביעה.

(מדברים ביחד)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לשנות מדיניות, זו סמכות של הוועדה ולשנות הנחיות מרחביות, זו סמכות של הוועדה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל היא אומרת לך את מה שעידית אמרה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, כל מה שאתה אומר נכון, אבל מבחינת יכולת תביעה, הם תמיד יכולים לתבוע אותך.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: אפשר לתבוע על מיליון דברים אחרים גם. ... אבל השאלה אם זה יהיה קביל בכלל או לא.

מ"מ יועמ"ש עו"ד עודד בקרמן: בכל מקרה, כרגע זה בחוסר סמכות. אין לכם באמת סמכות עכשיו להחליט. אתם יכולים לדחות או ...

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני חושב שההחלטה צריכה להיות, ראש העיר – הוועדה נאלצת לדחות את הבקשה כי זה לא בסמכותה כרגע, מאחר וההנחיות המרחביות לא מאפשרות דיון בהקלות מהסוג הזה. יהיה לך זמן לחשוב אם אתה רוצה לשנות אותה באופן כללי בדיון אחר ... ועדת ערר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך להגיד את ההחלטה. אין סמכות לוועדה המקומית לאשר את הבקשה, כיוון שהיא סותרת את ההנחיות המרחביות ואת מדיניות הוועדה.

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

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, יש נושא אחרון.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

אין סמכות לוועדה המקומית לאשר את הבקשה כיוון שהיא סותרת את ההנחיות המרחביות ואת מדיניות הוועדה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 75

223800	תיק בניין :	מספר בקשה : 20210678	סעיף 2:
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202404 בתאריך : 20/05/2024	

מבקש:

♦ **נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991**

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

מודד:

♦ קובי זייד

חיפה

מייצג:

♦ אילת יוחנן

אמונים

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000164954

כתובת הבניין: יצירה 1, קריית מלאכי

שכונה: אזור תעשייה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 214 מגרש: 100 יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 116/03/8, 166/03/18, 161/02/18, 101/02/78, 617-0560045, 617-0183939, תת"ל 34, 116/03/8

שימוש עיקרי

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג לבניין לאחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר עפ"י

תבע לתקופה של 10 שנים, המבנה יבנה מ-2 קומות ראשיות מעל קומת הקרקע וקומת

מרתף הכוללים: קומות ביניים וגלריות, ממ"מים וחללים טכניים והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 15.00 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65%

במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטח

הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 65% במקום 40%

4. הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתכנית כך

שיהיה 0.0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע. וכן גובהם יהיה 5.00 מ' במקום 1.8 מ'

המותר עפ"י חוק וגודלם יהיה 104 מ"ר במקום 10 מ"ר המותר עפ"י חוק.

5. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין

דרומי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 76

6. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין צפוני כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין מזרחי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
9. הקלה להקמת מדרגות ירידה למרתף, מעבר לקו בנין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.00 במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תכנית מפורטת.
10. הקלה להקמת מדרגות פיתוח בקומת קרקע, מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 14.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תכנית מפורטת.
11. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקרים מקומות עליונות לתת הקרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה 60%.
12. הקלה לתוספת קומות מעל הכניסה הקובעת כך שיהיו 5 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
13. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בנין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בנין 3.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
14. הקלה להקמת מאגר מים וחדר משאבות תת קרקעיים מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.00 במקום 16 מ' המותרים עפ"י תב"ע, וכן גובה המאגר יהיה 6.00 מ' מעל רצפת המרתף במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י חוק.
15. הקלה לשימוש חורג לבניין אחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר עפ"י תב"ע לתקופה של 10 שנים.

הבקשה נדונה בעבר בוועדת משנה מס' 202306 מיום 12/7/23 ובמס' 202401 מיום 1/1/24 ואושרה.

כעת מובאת לדין חוזר עבור שינוי באחד התנאים להיתר:

היות והתגלה כי תשתית הביוב והמים באזור תעשייה תימורים בוצעה באופן לקוי, תאגיד המים מסרב להפיק אישור לנספח הסניטרי, למרות שנספח נבדק ואושר ע"י התאגיד כי נמצא תקין.

על הליקויים בתשתיות לקחה אחריות רשות מקרקעי ישראל מי שמטעמה נעשו העבודות באופן לקוי. וזו התחייבה לתקן את הליקויים.

מאחר והיזם מילא את כל תנאי ההיתר, אין בסמכות התאגיד לעכב הוצאת ההיתר בשל אי ביצוע התשתיות או ביצוע התשתיות בצורה לקויה. לכן מבוקשת העברת אישור נספח תברואה(סניטרי) מאושר ע"י תאגיד מים ת.מ.ר - כתנאי למתן תעודת גמר ולא לבקרת תכן.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					7925.59		17607.30		11.56- תעשייה
					127.84		435.57		7.99- תעשייה
					1652.10		971.04		4.42- תעשייה
					1510.05		17596.33		0.00 תעשייה
					128.64		344.00		3.40 תעשייה
					2687.98		967.29		6.80 תעשייה
					14032.20		37921.53		

מס' דף: 77

תת חלקה	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		סה"כ:	37921.53		14032.20		%בניה: 0.00%			

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0560045

שטח המגרש: 31.680 דונם - איחוד מגרשים 417-422.

יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

מס קומות: 3

מס קומות מתחת לכניסה הקובעת: 1

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 120% קומת קרקע 40% משטח המגרש.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 20% קומת קרקע 10% משטח המגרש.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 80% תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישאר קו בנין.

תכסית: 50% משטח תא השטח (40% עיקרי ו-10% שירות).

גובה מבנה: 12 מ' כולל מתקנים טכניים - 20 מ'

שטח בניה: 220%

תכליות ושימושים: שימושים עיקריים, מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, ואולמות לתצוגת רכים, מבנים למלאכה ותעשייה זעירה שאינן מהוות מטרה סביבתי באישור הוועדה המקומית. מבני הכשרה מקצועית, חממות יזמות הייטק, משרדים סדנאות יצירה, גלריות, מעבדות ושטחי שירות נלווים.

שימושים נלווים לשימושים עיקריים: קווים ומתקני תשתית, חדרי טרנספורמציה, ארונות סף וארונות כבלים, חניות, דרכים ושבילים. שטחים לגינון ונטיעות, מתקני אשפה, מרחבים מוגנים.

חניה: חניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה, יש להקצות מקומות החניה התפעוליים כולל תמרון בתחום המגרשים.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים יהיה עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

קוי בנין: צפוני- 8 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 5 מטר, מערבי- 16 מטר.

עיצוב אדריכלי: חמורי החזיתות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית, הגגות יהיה קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד הממוקם עם הגג. החזיתות הפונות לדרך מס 40 יהיו בגמר לפי הנחיות מרחביות עיצוב החזיתות מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

קוי בנין מבוקשים: צפוני - 8 מ', דרומי- 5 מ', מערבי- 16 מ', מזרחי- 8 מ'

בישיבת ועדת משנה מספר: 202306 מ: 12/07/23 הוחלט:

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.

2. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.

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

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

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

6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מס' דף: 78

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר נדב ויצמן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202401 מ: 01/01/24 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
 2. לאחר יציקת רצפת 0.00 הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
 3. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
 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 הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור העברת אישור התאגיד לשלב תעודת הגמר במקום לשלב בקרת התכן, בכפוף לתנאים שניתנו בעבר. להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
 2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
 3. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
 4. העברת אישור תאגיד מים כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא לבקרת תכן,
 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 הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון (02:19:35)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בתיק של בלילה, שהוא כבר היה פה פעמיים בדיון- סעיף 2, כן. תמיד אישור התאגיד הוא תנאי להוצאת היתר בנייה ובמקרה שלהם, יש שם איזו שהיא בעיה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אין בהיתר התנייה, בטופס 4.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה מה ש, רגע, אני רוצה להגיד. בדרך כלל, התנאי להוצאת היתר בנייה זה אישור התאגיד. במקרה שלהם, יש בעיה, כי מי שעשה שם את הפיתוח זה המינהל והתאגיד לא מוכן לקבל את הפיתוח שהמינהל עשה, כי הוא אומר שיש שם ליקויים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש ליקויים שם והתאגיד צודק. עד שזה לא יתבצע דרך רמ"י, שזה יבוצע, כל שלב שהוא יתקדם איתו, הוא חייב לתת ביצוע, מבחינתי, שהכל תוקן ורמ"י מאשר והתאגיד מאשר. כל מה שזה לא מאושר ועוד לא סודר, עד טופס 4. גם אם לא, טופס 4 לא מסתדר, לא ייגמר עד שזה לא יהיה מסודר. בסדר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ואנחנו משנים את התנאי,

מס' דף: 79

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : של ... התאגיד, במקום שהוא יהיה להיתר, הוא יהיה תנאי לתעודת גמר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק. כן, זה רווח של עוד זמן עם ביטחון שלנו. זה נותן ביטחון לעירייה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אין פה הקלות אפילו, הבקשה הזאת הייתה ... רק שינוי ב,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שינוי תנאי, זה הכל, שאנחנו ...

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ללו, אנחנו מול רמ"י בדיבור?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו מול רמ"י בדיבור?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן. דינה דיברה עם המהנדס, הכל סגור. הם כבר ביצעו, כמעט 3.8 מיליון. יש, הכל בסדר. אנחנו לוקחים ביטחון מבחינתנו. אתה לא יכול להפעיל את המפעל עד שזה לא מסתיים באישור של התאגיד. אם זה לקח לך שנה-חצי שנה, מקבל אישור מהתאגיד. כל זמן שלא, עד טופס 4. אני חושב שזה ביטחון לעירייה, גם לנו, זה שקט. נכון, המהנדס? מה ההצעה שלך?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : להמליץ, כמובן. זה שינוי תנאי שכמו שאתה אומר, נותן ביטחון, במקום שאנחנו עכשיו נבקש את האישור, אנחנו מבקשים ...

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

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 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: 80

ה ח ל ט ו ת

(נידון בסעיף מס' 8 בישיבה)

- לאשר אתר העברת אישור התאגיד לשלב תעודת הגמר במקום לשלב בקרת התכנון, בכפוף לתנאים שניתנו בעבר. להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
 2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
 3. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
 4. העברת אישור תאגיד מים כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא לבקרת תכנון,
 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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.
מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה נעלה בשעה 11:54.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' ראובן פריאב
מ"מ מהנדס העיר