

ט"ז בסיון, תשפ"ו  
1 ביוני, 2026  
78210/ס

**פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 6/26 מיום 1.6.2026**  
**שהתקיימה בחדר ישיבות הנדסה – רחוב יוני נתניהו 4 אור יהודה**

**נוכחים:** עו"ד ליאת שוחט, עו"ד אבי כץ, יוגב אליעזר, יוסף סויד (הצטרף במהלך הישיבה), מירי שמאי גיס, ספיר חסוב, עו"ד עוזי אהרון, עופר בוזי, שלמה זלמן סיונוב.

**חסרים:** אלירון אליה, בוריס יצחקוב, הבטמו אייאיו, ז'אנה כהן, משה פטל, קובי אבוקרט.

**מוזמנים:** עו"ד שלומית שפינדל – יועצת משפטית, עו"ד איילת אלה – סגנית יועמ"ש, רו"ח אבי בללי – גזבר העירייה, אינג' לאוניד גינזבורג – מהנדס העיר, גב' אינה שליגר – מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, רועי גרובס – מנכ"ל החברה הכלכלית, יואל לוי – ראש תחום טכנולוגיות וחדשנות, אורן קורנפלד – דובר העירייה, מלכה מיכאלי – מרכזת ישיבות המועצה.

**על סדר היום:**

1. עדכוני ראש העיר.
2. אישור תב"רים.
3. אישור הכרזה על מתחם פינוי בינוי בתמ"ל 2030 ביוזמת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
4. אישור תוכנית מאא/מק/1200 מגרש 102 מספר 555-1470012
5. אישור תכנית מאא/מק/1188 - תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין בקוטגים א+ב בנווה סביון מספר 555-1448646
6. אישור תוכנית מאא/602 – שינוי ייעודי קרקע לשב"צ ולשצ"פ משולב מספר 555-1454792.
7. אישור תוכנית מאא/מק/1192-555-1440026 - מגרש 501 קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה.
8. אישור הסכם הקצאה – מגן דוד אדום.
9. חידוד למסמך מדיניות אכיפה – וועדה מקומית לתכנון ובנייה אור יהודה.

**הישיבה נפתחה בשעה: 18:45**

**ראש העירייה:**

ערב טוב, אני מתכבדת לפתוח את ישיבת המועצה מיום 1.6.2026.

**סעיף 1 – עדכוני ראש העיר.**

**ראש העירייה:**

\* בשבוע שעבר קיבלנו בשורה היסטורית וחשובה עבור העיר עם הפקדתן בפועל בוותמ"ל של תוכניות הענק להתחדשות השכונות הדרומיות (תמ"ל 2030) ולהקמת רובע המגורים החדש "רבין מערב" (תמ"ל 1106). לאחר מאבקים ממושכים, הצלחנו להסיר את מגבלות הרעש ההיסטוריות,

שהיוו חסם תכנוני במשך עשרות שנים, ובכך אנו סוללים את הדרך להחלפת מבנים ותיקים ורעועים בבניינים חדישים, ממוגנים ובטוחים. כדי להבטיח את היתכנותו הכלכלית של הפרויקט, מועצת מקרקעי ישראל קיבלה החלטת מועצה לשריין קרוב ל-2,000 יחידות דיור כקרקע משלימה ליוזמים. מעבר לאלפי יחידות הדיור החדשות, התוכניות מציגות מודל עירוני מתקדם, הכולל מתחם ספורט מפואר עם אצטדיון כדורגל עירוני, שדרה ירוקה רחבת ידיים, מוסדות חינוך, ושטחי מסחר ותעסוקה נרחבים, שימשכו מקומות עבודה איכותיים לעיר. זהו רגע מרגש של עשיית צדק חברתי ועירוני עבור דור המייסדים והמשפחות, שחיכו לכך זמן רב, ואנו נמשיך לקדם את המהפכה הזו בכל המרץ.

\* עיריית אור יהודה רשמה הישג ניהולי משמעותי ביותר, כאשר משרד הפנים העניק לעירייה את הציון המרשים 94 במדד בקרת ההון האנושי לשנת 2025. הנתונים מציבים אותנו בדירוג "גבוה" ומגדירים את העירייה כרשות "יציבה", דבר המזכה אותנו בביזור סמכויות רחב מהשלטון המרכזי ויאפשר לנו להאיץ את תהליכי קבלת ההחלטות והמשך פיתוח העיר. העירייה זכתה בציון המקסימלי בשורה ארוכה של פרמטרים, ביניהם הליכי מכרזים, קליטת עובדים, איוש משרות סטטוטוריות, תוכניות עבודה מקושרות תקציב, וכן בציונים גבוהים במיוחד בסעיפי הגיוון התעסוקתי, קידום אנשים עם מוגבלויות, ייצוג הולם לנשים ויוצאי אתיופיה. ציון זה הוא חותמת רשמית לאיכות הניהול, השקיפות והעבודה המקצועית המאומצת של עובדינו, ואנו נמשיך להציב סטנדרטים גבוהים של מצוינות למען תושבי העיר.

\* תחום התרבות והפנאי בעיר ממשיך להסב לנו גאווה עצומה, והפעם בזכות נבחרות ולהקות הריקוד של סטודיו MDC, הפועל במסגרת "נפגשים" מרכזים קהילתיים. הרקדניות הנפלאות שלנו רשמו הישג נהדר בתחרות הארצית היוקרתית UTALENT שנערכה בהיכל שלמה, וחזרו לעיר עמוסות בגביעים ותארים. הסטודיו קטף רצף מרשים של מקומות ראשונים ותוארי גראנד פרי (Grand Prix) בקטגוריות השונות (היפ הופ, ג'אז, Show Dance ועוד), לצד שליטה מוחלטת והצטיינות יתרה גם בגזרת הסולו. הישגים אלו ממצבים את אור יהודה בחזית הבמה של הריקוד בישראל והם פרי של עבודה קשה, כישרון, ומשמעת עצמית. אני רוצה להביע הערכה עמוקה למנהלת הסטודיו, אורטל חתוכה, שלא רק בונה רקדניות מצטיינות ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, אלא מטפחת משפחה ערכית, המבוססת על עבודת צוות, פרגון, התמדה ותמיכה הדדית.

### יוסף סויד הצטרף לישיבה בשעה 18:48

\* אני מברכת את עו"ד רועי גרובס על מינויו הרשמי לתפקיד מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח אור יהודה, לאחר שדירקטוריון החברה אישר אמש פה אחד את הבחירה בו. רועי, המביא עמו ניסיון עשיר של מעל 15 שנה בתחומי הנדל"ן, התשתיות וניהול הנכסים, הוביל בהצלחה משנת 2020 את אגף הנכסים בעירייה, ובחודשים האחרונים שימש כממלא מקום מנכ"ל החברה הכלכלית, תוך שמירה על רציפות תפעולית מרשימה. רועי הוא איש ביצוע מהמעלה הראשונה, המכיר את השטח לעומק והוכיח יכולת יוצאת דופן בפתרון חסמים, ואני סמוכה ובטוחה שבהנהגתו נמשיך לתרגם את החזון העירוני למעשים בשטח ולשפר את איכות החיים של התושבים והעסקים בעיר. בהצלחה בשם כולם.

\* נושא נוסף שממחיש את הסטנדרטים הבלתי מתפשרים שאנו מציבים בניהול העירייה הוא הציון ההיסטורי 99 שקיבלה אור יהודה במדד השקיפות הלאומי של עמותת "שקיפות בינלאומית ישראל". ציון זה מדרג אותנו בשורה הראשונה של הרשויות המקומיות המצטיינות במדינת ישראל ומבטא זינוק משמעותי שביצענו בהנגשת מידע לציבור. המדד משקף פתיחות מלאה והצטיינות יתרה בפרסום נתונים פיננסיים, פרוטוקולים עירוניים ומערכי חירום מקיפים באתרי האינטרנט של הרשות. אנו מחויבים להמשיך ולפעול מתוך שקיפות מלאה, הנגשת מידע ופתיחות מול התושבים, ומבססים את מקומה של אור יהודה כמודל ארצי למנהל תקין ודמוקרטיה מקומית חזקה.

\* נדבך מרכזי נוסף בחוסנה החברתי של אור יהודה הוא המחויבות שלנו ליצירת קהילה מכילה, שוויונית ובטוחה עבור כלל התושבים והתושבות בעיר. במסגרת זו, אנו עוקבים באופן רציף אחר ממצאי מדד הגאווה של האגודה למען הלהט"ב, ובהתאם אליהם אור יהודה דורגה השנה במקום ה-12 עם 57 נקודות. בהתאם לממצאי האגודה, אור יהודה המשיכה בשנה האחרונה לפתח מענים



בתחומי התרבות, הרווחה, הקהילה והחינוך, תוך שימת דגש על הנגשת שירותים והתאמתם לצרכים מגוונים. נמשיך ונקדם מענים אלו לטובת כל הקהילות בעיר.

## סעיף 2 – אישור תב"רים

### ראש העירייה:

מבקשת לאשר תב"רים כפי שנשלח אליכם במייל ביום 20/05/2026.



לשכת גזבר העירייה

17/05/2026  
א'/סיון/תשפ"ו

לכבוד  
עו"ד ליאת שוחט רה"ע  
וחברי מועצת העיר  
כאן

הנדון : אישור תברים

מספר תבר	שם תבר	סכום התבר	הגדלה	סה"כ	מקורות מימון
1785	שיפוץ קיץ מוסדות חינוך	10,849,212	825,383	11,674,595	מ. החינוך

בכבוד רב  
אבי בללי, רו"ח  
גזבר העירייה

רו"ח אבי בללי – גזבר העירייה:

מדובר על הרשאה שקיבלנו על בייס ברנקו וייס.

סעיף 2.1 – אישור הגדלת תב"ר 1785 – שיפוץ קיץ מוסדות חינוך – הגדלת תב"ר בסך 825,383 ש"ח.

### ראש העירייה:

מבקשת לאשר הגדלת תב"ר 1785 – שיפוץ קיץ מוסדות חינוך – הגדלת תב"ר בסך 825,383 ש"ח. מקורות מימון: משרד החינוך. ועדת הכספים דנה והמליצה לאשר.

מי בעד אישור הגדלת תב"ר 1785 – שיפוץ קיץ מוסדות חינוך – הגדלת תב"ר בסך 825,383 ש"ח?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את הגדלת תב"ר 1785 – שיפוץ קיץ מוסדות חינוך – הגדלת תב"ר בסך 825,383 ש"ח.

**סעיף 3 – אישור הכרזה על מתחם פינוי בינוי בתמ"ל 2030 ביוזמת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.**

**ראש העירייה:**

קיבלתם את דברי ההסבר בהזמנה לשיבה, היועצת המשפטית תרחיב. מדובר ב-2030 – התחדשות עירונית בשכונות הדרומיות.

**עו"ד שלומית שפינדל – יועמ"ש העירייה:**

לבקשת עינת, מציגה את מכתבה, המצ"ב לפרוטוקול, כדלהלן:

27 במאי 2026

לכבוד

עו"ד ליאת שוחט, רה"ע;

חברי מועצת העיר

אור יהודה

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור הכרזה על מתחם פינוי בינוי בתמ"ל 2030 ביוזמת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פנתה לח"מ, ביום 4 במאי 2026, בדברים הבאים:

1. מתחם תמ"ל 2030 קודם משנת 2020 על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית אור יהודה.
  2. הרשות להתחדשות עירונית מעוניינת לקדם הכרזה על המתחם כמתחם במסלול רשויות לפי חוק הרשות הממשלתית (2016), סע' 14. זאת בכדי לאפשר לדיירים ולעירייה להנות מהיתרונות של מתחם מוכרז:
    - הטבות מס לתושבים
    - היכולת לנקוט בהליכים משפטיים נגד דיירים סרבנים
  3. כדי לקדם את ההכרזה יש לאשר אותה במסגרת דיון מועצת הרשות המקומית (נדרש פרוטוקול).
  4. אין בהכרזה על המתחם כמסלול רשויות מניעה להתנגד לתכנית במסגרת ההליך הסטטוטורי שמתנהל במקביל.
  5. זה מהלך שעיקר מטרתו הסדרת ההטבות עבור התושבים ורצוי לפעול לעשות זאת בהקדם.
- תמ"ל 2030 הינה תוכנית פינוי בינוי רחבת היקף, שבאה לעשות צדק היסטורי עם תושבי השכונות הדרומיות ומהווה מהפכה דרמטית באיכות החיים של התושבים.
- התכנית מציעה פינוי של 2,206 יח"ד קיימות ובניית 5,739 יח"ד חדשות - מתוכן, 4,600 יח"ד בהתחדשות עירונית, תוך שדרוג המרחב הציבורי ומערכות התשתית לסוגיהן; 1,139 יח"ד במתחמי מגורים חדשים; הקמת שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף כולל של 290,000 מ"ר בכל תחום התכנית; שילוב של שטחים פתוחים, פארקים, תשתיות, רחובות חדשים ובנייני ציבור. בנוסף, פיתוח של מתחם ספורט ותחבורה.
- התוכנית תופקד להתנגדויות במהלך השבועות הקרובים.
- הכרזה על המתחם כמתחם 'פינוי בינוי' מאפשרת לעירייה ולתושבים להנות מיתרונות של מתחם מוכרז, כמפורט למעלה.

**על כן, מועצת העיר מתבקשת לתת הסכמתה כי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יכריז על המתחם כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, ככל שימצא כי הוא עומד בתנאים למתן הכרזה לפי הסעיף האמור.**

בכבוד רב,

עינת יפתחאל

מנהלת מינהלת התחדשות עירונית

**ראש העירייה:**

האם יש למישהו שאלות? למישהו יש קשר לשכונות האלה?

**יוגב אליעזר:**

הילדים שלי גרים באילת השחר.

**ספיר חבסוב:**

לאמא שלי יש שם דירה.

**ראש העירייה:**

למי שיש קרוב משפחה, אבקש שיצאו מהישיבה.

**יוגב אליעזר וספיר חבסוב יצאו מהישיבה בשל חשש לניגוד עניינים**

**עו"ד אבי כץ:**

לגבי הסעיף של היכולת לנקוט בהליכים משפטיים, עצם ההכרזה מאפשרת לעשות את זה? אם אפשר להסביר את הסעיף הזה.

**ראש העירייה:**

דיירים סרבנים זה רק בשלב יותר מאוחר.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

זה לא הרשות מגישה.

**עו"ד אבי כץ:**

השאלה שלי, למה ההכרזה הזו מקדמת את אותה יכולת שצוינה כאן?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

אני מניחה שיש גמישות בהליכים המשפטיים.

**מירי שמאי גיס:**

אז תגידי על מה אנחנו בעצם מצביעים פה.

**ראש העירייה:**

שהתוכנית הזאת מוכרזת כפינוי בינוי במסלול רשויות. כשיש פינוי בינוי במסלול רשויות, שזה אומר תחת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אז יש כמה הטבות שאפשר לגזור מהם. שזו לא תוכנית של יזמים עצמאים או תוכנית של ותמ"ל רגילה. הרשות נותנת את המעטפת מלמעלה.

**מירי שמאי גיס:**

זאת אומרת שבעתיד, סרבנים שיהיו במתחם הזה, איך בדיוק יתנהגו איתם?

**עופר בוזי:**

כמו כל דייר סרבן דרך בית משפט.

**עו"ד אבי כץ:**

השאלה שלי, כמובן שיש הליך על פי החוק מול סרבנים. השאלה אם עצם זה שעכשיו אנחנו מכריזים, מעבר לדברים הטובים, כמו ההטבות שראינו, האם זה מייצר אכיפה הרבה יותר קשוחה?

#### **ראש העירייה:**

יש תנאים בחוק להכריז על דייר סרבן. התקנות של הרשות להתחדשות עירונית כנראה מאפשרת תחת המטריה הזו של מסלול רשויות הליכים יותר מהירים או יותר קלים לתבוע דייר סרבן.

#### **עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

זה נעשה על פי דין, אין פה קיצורי דרך.

#### **ראש העירייה:**

בדיוק. יש קריטריונים מתי הוא הופך לדייר סרבן ומי שמגיש זה היזם. זה עוד הרבה שלבים עד שמגיעים לדבר כזה.

#### **עו"ד עוזי אהרון:**

לפי מיטב ידיעתי, זה לא רק הטבות, זה גם חובות. אני מבין שאם אדם עכשיו ירצה למכור דירה, הוא יצטרך לשלם היטלי השבחה.

#### **ראש העירייה:**

זה לא קשור להכרזה על מסלול רשויות.

#### **עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

זה לא קשור. זה נכון בכל פרויקט של פינוי בינוי.

#### **ראש העירייה:**

כל פרויקט פינוי בינוי, ברגע שמכריזים עליו כפרויקט שכזה, אז הוא מטיל חבות של היטל השבחה.

#### **אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

כשתוכנית נכנסת לתוקף, אז כל אחד, או במימוש זכויות, או במכירת נכס.

#### **שלמה זלמן סיונוב:**

איפה הקרקע המשלימה שמקבלים?

#### **ראש העירייה:**

מציגה על גבי ה-GIS. תמ"ל 1046 זה נווה אילון יחד עם אזור התעשייה. בחלק הצפוני שיותר קרוב היום לרחוב השומר ולרחוב הגלבע, היו צריכים להיות שם תעסוקה ומסחר. עשינו חילופי שטחים, בגלל שזה תחת מגבלות הגובה, ששם אין מגבלות גובה, אז העברנו דירות לשם וקיבלנו תעסוקה במקום אחר.

מציגה את המיקומים. השטח שאני מציגה לכם היה חלק מאו-פארק אזור תעסוקה ובגלל שהתוכנית הופקדה, כל ההגבלה של הגובה והרעש הוסרה מהחלק הצפוני הזה ונכנסו דירות ובמקום תעסוקה שהייתה צריכה להיות שם, קיבלנו את התעסוקה באזור של איילת השחר. וכשאמרנו שיש 2,000 יחידות דיור, כדי שהתוכנית תצא לפועל ותהיה כדאית, כי היא לא כדאית כלכלית בערכים של היום, אז 2000 יחידות דיור חדשות, לא הנכנסות, הוקפאו, כדי שהם יהיו התמורה הכלכלית ליזמים.

#### **מירי שמאי גיס:**

זאת אומרת, התוספת של ה-1,633 יחידות דיור.

**ראש העירייה:**

ה-1100 שיש בחלק שאמרתי ועוד בתוך שכונת רבין מערב, איפה שמגרש הכדורגל, סה"כ זה כמעט 2000 יחידות דיור.

**מירי שמאי גיס:**

השכונות הדרומיות כוללות את בן פורת?

**עופר בוזי:**

חלק ממנו.

**ראש העירייה:**

מי בעד אישור הכרזה על מתחם פינוי בינוי בתמ"ל 2030 ביוזמת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית?

**בעד:** ליאת שוחט, אבי כץ, יוסף סויד, עוזי אהרון, עופר בוזי ושלמה זלמן סיונוב.

**החלטה:** המועצה מאשרת את ההכרזה על מתחם פינוי בינוי בתמ"ל 2030 ביוזמת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**הערה:** לאחר ההצבעה נאמר ע"י מירי שמאי גיס כי אמה קשורה למתחם זה, ומאחר וקיים חשש לניגוד עניינים, ההצבעה שלה לא נספרה לעיל.

יוגב אליעזר וספיר חבסוב חזרו לחדר הישיבות

**סעיף 4 - אישור תוכנית מאא/מק/1200 מגרש 102 מספר 1470012-555.**

**ראש העירייה:**

מדובר במגרש חדש בנווה איילון, מהנדס העירייה יסביר.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

מציג את עיקרי התוכנית, כמפורט במכתב המצ"ב לפרוטוקול, כדלהלן:

תאריך: 27/05/2026

**אגף הנדסה**

לכבוד

עו"ד ליאת שוחט, ראש העיר;

חברי מועצת העיר

**אור יהודה**

א.ג.ג.,

**הנדון: תוכנית מאא/מק/1200 מגרש 102**

**מספר 555-1470012**

**מטרת הדיון**

אישור מועצת העיר כי הרשות המקומית אור יהודה תהא מגישת התכנית שבנדון.

**מטרות התכנית**

תוספת שטח ותוספת יח"ד במגרש.

**מהות התוכנית**

עיקרי הוראות התכנית:

- א. תוספת 1,000 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62 א(א) (13 ב) א(א) (3) לחוק.
- ב. תוספת יח"ד לפי 62 א(א) (8) לחוק.
- ג. תוספת שטחים בתת הקרקע והוראות חניה לפי סעיף 62 א(א) (15) ד. עדכון שטח חלחול
- ה. הנחיות בינוי לפי סעיף 62 א(א) (5) לחוק.

**רקע ותיאור התכנית**

יום התכנית: שיכון ובינוי בע"מ, שיכון ובינוי נדלן (נכסים) בע"מ מדובר בתיקון לתוכנית תמל/1046 של מגרש 102 בייעוד מגורים ד'. תמל/1046 אושרה בותמ"ל וקיבלה תוקף בתאריך 03/05/2018. פ.778450 דף:7450 תכנית השינויים הזאת מציעה תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור במגרש 102 בהיקף כולל של כ- 1,000 מ"ר שטחים עיקריים 181 יח"ד כשינוי לתכנית המקורית אשר קבעה 159 יח"ד, לה נוספו 30 יח"ד שאושרו בוועדה המקומית אור יהודה במסגרת הקלות "שבס" ביום 25.08.2025 (בבקשה מס' 20240318). אישור התכנית של תוספת של 18 יח"ד מצוי בסמכות הוועדה המקומית, מכוח סעיף 62א(א) (8) לחוק התכנון והבניה.

שיכון ובינוי זכתה בשנת 2021 במכרז רמ"י ודירה להשכיר מס' תא/93/2021 [להלן: "המכרז"] לרכישת זכויות במגרש 102 בשכונת פארק אילון באור יהודה, להקמת 159 דירות להשכרה ארוכת טווח למגורים, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח/מופחת לזכאים, ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי.

העירייה חתמה עם שיכון ובינוי על הסכם המטיל עליה ביצוע מטלה ציבורית וקובע כי שיכון ובינוי תשריין לזכאים תושבי אור יהודה בלבד, מכסת יחידות דיור של לפחות 20% מתוך 50% מהדירות המיועדות לדיור בשכר דירה מופחת (21 דירות מתוך 207 יח"ד בכלל הפרויקט לאחר שבס ואישור התוכנית).

לפי מסמך המדיניות המעודכן אשר אושר במועצה ביום 2 במאי 2026, אחד מהתבחינים שהעירייה שוקלת בבואה להצטרף כמגישת תוכנית, הוא האינטרס הציבורי הקיים בתוכנית כמו לדוגמא קידום סיוע לתושבי העיר בדיור בר השגה או בשכירות ארוכת טווח עם עדיפות לתושבי העיר. אינטרס ציבורי זה עוגן בהסכם בין הצדדים ומבטיח סיוע משמעותי ביותר לזכאים תושבי העיר במחיר שכירות ארוכת טווח, ללא תחרות, ביחס ל – 21 יח"ד כמפורט לעיל, המהוות 20% מתוך 104 יחיד המיועדות לשכירות לזכאים מתוך כלל 207 יח"ד שאמורות להיבנות על פי התוכנית.

**לאור כל האמור לעיל, ולאור המלצת מהנדס העיר, חברי המועצה מתבקשים לאשר את הצטרפות הרשות המקומית כמגישת התוכנית שבנדון.**

בברכה,

אינג' לאוניד גינזבורג, מהנדס העיר

**ראש העירייה:**

זה מגרש שיושב על גולדה מאיר, על הכביש הגדול, על 4612.

**יוגב אליעזר:**

למה צריך את פתחי האוויר?

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

כל המרתפים אמורים לקבל שטח פתחי אוויר, במידה ויש שריפה או איזושהי בעיה, היזם מחויב לייצר לפחות 2 פתחי אוורור בתוך חלל המרתפים, בגלל שנכנסים מרתפים. מציג את המצב המוצע.

**יוסף סויד:**

כל הדירות הן להשכרה?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

התוכנית הזאת הוסיפה 30 יח"ד שקיבלו בתקנת שבס ועוד 18 יחידות לפי התוכנית החדשה. המכרז המקורי היה ש-50% מהיחידות הן לשכירות לטווח ארוך במחיר שוק ו 50% במחיר מופחת/מפוקח.

**ראש העירייה:**

כל ה-100% זה שכירות. המכרז הזה הוא דירה להשכיר.

**יוסף סויד:**

3 קומות של שיכון ובינוי?

**ראש העירייה:**

כן.

**יוסף סויד:**

הם מוכרים את הדירות, אני הייתי שם.

**ראש העירייה:**

לא, זה מגרש אחר. יש שם שני פרויקטים שלהם.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

100% מהדירות מיועדות לשכירות לטווח ארוך, כאשר 50% מהדירות מיועדות לשכירות בשוק החופשי ו-50% מיועדות לזכאים במחיר מופחת/מפוקח.

**ראש העירייה:**

של מחיר למשתכן.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

בשל התוספת הזאת, שיכון ובינוי התחייבה ש-20% מתוך ה-50% של היחידות שמיועדות לזכאים בשכר דירה מופחת, תהיינה משוריינות עבור זכאים תושבי אור יהודה. זאת אומרת, 21 יחידות יוצאות החוצה, הן לא משתתפות בהגרלה הכללית, אלא הן מיועדות לזכאים תושבי אור יהודה, כל הקודם זוכה [הערה: תוקן בהמשך – זו הגרלה ולא יכל הקודם זוכה].

**מירי שמאי גיס:**

תסבירי שוב את החלוקה.

**ראש העירייה:**

50% שכירות לשוק חופשי ו-50% מחיר מפוקח של דירה להשכיר לזכאים. מתוך ה-50% של המפוקח, 20% ישוריינו רק עבור זכאים תושבי אור יהודה.

**אורן קורנפלד:**

זה במתכונת של כל הקודם זוכה או הגרלה?

**יוסף סויד:**

זה לא מכרז?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

לא, זו תהיה הגרלה. נכון, זה לא כל הקודם זוכה, זו תהיה הגרלה מפקחת. אנחנו חלק מהמנגנון שיפקח על ההגרלה, אנחנו מקבלים דיווחים כדי לוודא שהמטלה הציבורית הזאת באמת מבוצעת. בהתאם למסמך המדיניות, כאשר יזם מציע לבצע מטלה ציבורית, כמו דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת לתושבי העיר, לנו כעירייה יש אינטרס להצטרף כדי להיות חלק מזה ולפקח על זה. וזה מה שלאוניד מבקש, את אישור המועצה להצטרפות העירייה כמגישת התוכנית.

**שלמה זלמן סיונוב:**

אז מתוך ה-48 יחידות דיור החדשות שאנחנו מקלים, מתוכם עוד 20%?

**ראש העירייה:**

אנחנו לא הקלנו. הוספנו 18. ה-30 כבר קיבלו בשבס.

**שלמה זלמן סיונוב:**

אז אני שואל, גם על ה-30 שאושרו בוועדת תכנון ובניה וגם ה-18 עכשיו, אז כל ה-48, 20% מתוכם?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

סה"כ יש 207 יח"ד. אם ניקח 159 פלוס 30 פלוס 18, הגענו ל-207. 50% מ-207 זה 104. 20% מתוך ה-104 משוריינות לבני מקום.

**מירי שמאי גיס:**

למה לא ניתן היה לבקש אחוז יותר גבוה?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

היה משא ומתן מאוד קשה, זה בסוף עסק כלכלי וצריך להיות win-win לשני הצדדים.

**יוסף סויד:**

אבל זה לא משנה לקבלן מי שוכר את הדירה, אם זה תושב המקום או לא תושב המקום. המחיר הוא מפקח בכל מקרה על כל ה-50%.

**ראש העירייה:**

נכון, ולנו יש אינטרס שיהיה הרוב תושבי אור יהודה.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

בגלל שהמכרז המקורי הוא של רמ"י ודירה להשכיר, הם היו צריכים לתת הסכמתם למתווה הזו של שריון 20% עבור זכאים תושבי העיר. זה היה חריג והם עבדו קשה כדי לקבל את האישור של רמ"י ודירה להשכיר, כי זה לא עומד בתנאי המכרז, זה חריג לתנאי המכרז.

**שלמה זלמן סיונוב:**

אנחנו מצביעים גם על ה-18 יחידות דיור שאנחנו בונים?



**ראש העירייה:**

אנחנו מצביעים על הצטרפות העירייה לתוכנית. שאלות נוספות?

מי בעד אישור הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תוכנית מאא/מק/1200 מגרש 102 מספר 555-1470012?

**בעד:** פה אחד.

**החלטה:** המועצה מאשרת את הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תוכנית מאא/מק/1200 מגרש 102 מספר 555-1470012.

**סעיף 5 - אישור תכנית מאא/מק/1188 - תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין בקוטג'ים א+ב בנווה סביון מספר 555-1448646.**

**ראש העירייה:**

לפי בקשת מהנדס העיר, צריך תיקונים לסעיף ולכן הוא יורד מסדר היום.

**סעיף 6 - אישור תוכנית מאא/מק/602 - שינוי ייעודי קרקע לשב"צ ולשב"פ משולב מספר 555-1454792.**

**ראש העירייה:**

היכן נמצא המגרש?

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

בפינת רחוב העבודה ורחוב היצירה.

**ראש העירייה:**

אם יש למישהו עסק באזור התעשייה, נא לצאת מהשיבה.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

מציג את עיקרי התוכנית, המצ"ב לפרוטוקול, וכדלהלן:



**תוכנית מאא/מק/602 - שינוי ייעודי קרקע לשב"צ ולשב"פ משולב.  
מספר 555-1454792**

**מטרת הדיון**

אישור מועצת העיר כי הרשות המקומית אור יהודה תהא מגישת התכנית.

**הקדמה**

העירייה מבקשת להגיש תוכנית עבור מקרקעין: חלקה 147 בגוש 7216 נמצאת בתחום תכנית מאא/מק/154 ומאא/מק/1002

בתחום החלוקה קיימים ייעודי קרקע משולבים, הכוללים: מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, דרך/כביש/חניה ושצ"פ/שביל.

תכנית זו מבקשת לאחד את המגרשים ולשנות את ייעודם לשטחים פתוחים ולמבנים ומוסדות ציבור, לרבות שימושי שצפ הכוללים חניות על הקרקע המיועדות לשימוש מעורב. התכנית היא בסמכות המחוזית.

#### מטרת התוכנית

איחוד מגרשים ושינוי ייעוד לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.

א) איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים.

ב) שינוי ייעוד קרקע.

ג) קביעת זכויות והוראות בניה.

#### המלצת המועצה

המועצה ממליצה לאשר כי הרשות המקומית אור יהודה תהא מגישה התכנית המוזכרת לעיל.

#### ראש העירייה:

מדובר על החניה מול המאפייה של שקורי, היכן שיש את המקלט. רחוב העבודה פינת היצירה.

#### אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:

הבקשה שלנו מהמועצה היא לאשר הצטרפות העירייה לתוכנית הזאת כיוזמי ומגישי התוכנית.

#### עופר בוזי:

לוועדה המחוזית.

#### מירי שמאי גיס:

זאת אומרת, לקחת את מה שכרגע מהווה חניון ולייעד אותו?

#### אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:

לא, הוא ימשיך להיות חניון אבל במקום שזה יהיה מגורים, להפוך את זה לשטח למבנה ציבור, כאופציה או לשטח ציבורי פתוח, שיאפשר לחניון להתקיים במתכונת הנוכחית.

#### מירי שמאי גיס:

זאת אומרת שהחניון ישנה את הייעוד שלו.

#### ראש העירייה:

נכון. והוא גם יאפשר עוד דברים. זה בנוסף, מוסיפים עוד ייעודים.

#### מירי שמאי גיס:

תנו לי דוגמא.

#### ראש העירייה:

אני לא יודעת, אולי נבנה שם מרכז קהילתי.

#### מירי שמאי גיס:

בשטח הקטן של החניון יבנה משהו לטובת הציבור בנוסף לחניון או במקומו?

#### ראש העירייה:

לא, במקומו.

#### מירי שמאי גיס:

אמרתם גם וגם.

**ראש העירייה:**

עכשיו הוא נשאר כחניון כי אחד מהשימושים ישאר חניון. אבל לטווח ארוך, אם נצטרך מוסדות ציבור נוספים, שיחסר לנו כתוצאה מההתחדשות עירונית, אז אפשר יהיה גם את זה.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

כרגע קיימת זכות לרשות מקרקעי ישראל לשווק את זה ולבנות שם מגורים. בגלל המצוקה של השטחים למבני ציבור או שטחים ירוקים, או חניונים פתוחים לצרכי ציבור, אנחנו משנים את ייעוד הקרקע, שתחסום מרשות מקרקעי ישראל לשווק את זה.

**עו"ד אבי כץ:**

כמה מקומות חניה יש היום שם?

**עו"ד רועי גרובס:**

בין 50 ל-70 חניות.

**ראש העירייה:**

החניון הוא רק חלק. אני מזכירה לכם, שמעבר לשביל של הדקלה יש שם שטח עם מכוניות ישנות וגרוטאות. זה הכל ביחד.

**מירי שמאי גיס:**

זה ממול שקורי ועד הפס של המגורים?

**ראש העירייה:**

כן, עד תחנת המוניות.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

מציג את מיקום השטחים.

**מירי שמאי גיס:**

זאת אומרת, ליצור מצב שאנחנו מונעים בו בנייה.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

שיווק ובניה, כן.

**ראש העירייה:**

מי בעד אישור הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תוכנית מאא/602 – שינוי ייעודי קרקע לשב"צ ולשצ"פ משולב מספר 555-1454792:

**בעד:** פה אחד.

**החלטה:** המועצה מאשרת את הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תוכנית מאא/602 – שינוי ייעודי קרקע לשב"צ ולשצ"פ משולב מספר 555-1454792.

**סעיף 7 – אישור תוכנית מאא/מק/1192 - 555-1440026 - מגרש 501 קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה.**

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

זה שטח שלנו שנמצא בבית ופארק בבית ספר אריק איינשטיין, זה בחלק הצפוני שגובל לאזור המגורים.  
מציג את עיקרי התוכנית, המצ"ב לפרוטוקול, וכדלהלן:

תאריך: 27/05/2026

אגף הנדסה

לכבוד  
עו"ד ליאת שוחט, ראש העיר;  
חברי מועצת העיר  
אור יהודה  
א.ג.ג.

**הנדון: תכנית מאא/מק/1192 - 555-1440026 - מגרש 501**  
**קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה**

**מטרת הדיון**

אישור מועצת העיר כי הרשות המקומית אור יהודה תהא מגישה ויוזמת התכנית שבנדון

**מטרות התכנית**

קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה

**מהות התוכנית:**

קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה כמסומן בתשריט.

**רקע ותיאור התכנית:**

התוכנית נועדה להסדיר הארכת קירוי ללא הגדלת שטח לצורך מתן הצללה לטריבונות ע"י קביעת קו בניין מותאם לסככה קיימת בתחום מגרש בייעוד מבני ציבור. אשר גובל עם מגרש בייעוד מגורים. מדובר בשינוי לתוכנית תמ"ל 1005 אשר אושרה בוותמ"ל וקיבלה תוקף בתאריך 19/01/2016 הסככה נמצאת במסגרת זכויות הבניה לפי תמ"ל 1005 ללא שינוי.

הסככה קיבלה היתר מספר 20240026 בתאריך 01.08.2024 במסגרת קווי בניין לפי תמ"ל 1005. התוכנית מתייחסת לסככה קיימת בהיתר אשר חורגת מקו בניין קיים ללא הגדלת שטח במסגרת זכויות הבניה. קידום התוכנית על ידי העירייה יאפשר הסדרת המצב התכנוני הקיים לטובת מבני החינוך הסמוכים לתוכנית.

**לאור כל האמור לעיל, ולאור המלצת מהנדס העיר, חברי המועצה מתבקשים לאשר את הצטרפות הרשות המקומית כמגישה התוכנית שבנדון**

בברכה,

אינג' לאוניד גינזבורג, מהנדס העיר

**יוסף סויד:**

מה זו הסככה?

**עו"ד אבי כץ:**

אבל הסככה היא כן על הטריבונות.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

לא, הסככה לכיוון הזה. (מצוג).

**מירי שמאי גיס:**

אתה מבקש להסדיר את זה בדיעבד? קודם זה נבנה לא כמו שצריך ועכשיו אתה מסדיר את זה אחורה.

**ראש העירייה:**

כן, הסככה קיימת.

**שלמה זלמן סיונוב:**

הסככה נבנתה כהיתר אבל להסדיר את הקו הבנייה שיהיה עד אפס.

**ראש העירייה:**

נשמע את תשובת המהנדס, לדעתי מירי צודקת.

**מירי שמאי גיס:**

אני אומרת שלפי הדברים יש פה חריגה.

**ראש העירייה:**

נכון, מסדירים את זה.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

זה לא חריגה.

**עופר בוזי:**

זה להסדיר את המצב התכנוני.

**מירי שמאי גיס:**

רק שלא יהיה מצב שקודם הדברים נבנים.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

אני אסביר מה שקרה שם. הקבלן שזכה במכרז ביצע סככה לא בהתאם להיתר. אנחנו התלבטנו – או להרוס את החלק הזה או להשתמש כקירוי לטריבונוט ואני חושב שהחלטה הייתה נכונה, שבמקום להרוס ולייצר טריבונוט ללא קירוי, אנחנו מייצרים טריבונוט מקורה. הוא היה צריך לבנות עד המיקום שאני מציג לכם. מתחת למקום הזה קיימות טריבונוט והקבלן בנה את הסככה יותר גדולה ממה שהיה בהיתר.

**ראש העירייה:**

הוא כבר כיסה את הטריבונוט, הוא עשה על הכל והיו שתי אופציות, או להרוס ולחשוף, או לאשר את זה לקו אפס.

**שלמה זלמן סיונוב:**

למה זה לא מגיע להצבעות של ועדת תכנון ובניה, למה צריך להביא את זה למועצה?

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

בגלל שהעירייה מגישה תוכנית ויוזמת תוכנית, זה שטח בבעלות העירייה.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

לא ההסדרה התכנונית מגיעה לפה אלא הבקשה כי העירייה תגיש את התוכנית.

**ראש העירייה:**

ואחר כך אתם בוועדה דנים בזה.

**עו"ד אבי כץ:**

זאת אומרת, רק כדי להבין, זו הייתה טעות של הקבלן ומאשרים את זה בדיעבד.

**יוסף סויד:**

בסך הכל זה יצא טוב.

**מירי שמאי גיס:**

יצא טוב במקרה הספציפי הזה.

**עופר בוזי:**

זה יצא טוב כי המצב התכנוני לא מוסדר. עכשיו אנחנו מסדירים את המצב התכנוני שהוא גם המצב בשטח.

**עו"ד אבי כץ:**

האם הקבלן דרש על זה עוד כסף?

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

הקבלן דרש כסף והוא לא קיבל כסף.

**עו"ד אבי כץ:**

בגלל הטעות שלו.

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

בגלל שזה טעות שלו. הייתה כאן התלבטות מאוד גדולה, שלי כמהנדס הוועדה היה הכי נוח לדרוש ממנו להרוס. אם אתם לא תאשרו, אז הוא יהרוס את זה.

**שלמה זלמן סיונוב:**

הנושא הזה עלה בוועדה לתכנון ולבניה?

**אינג' לאוניד גינזבורג - מהנדס העיר:**

הסככה קיבלה היתר.

**שלמה זלמן סיונוב:**

אני שואל אם ההסדר הקיים היה.

**ראש העירייה:**

לא, קודם המועצה צריכה לאשר את הצטרפות העירייה ואז זה יעלה לדין בוועדה. שאלות נוספות?

מי בעד אישור הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תוכנית מאא/מק/1192 - 555-1440026 - מגרש 501 קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה?

**בעד:** פה אחד.

**החלטה:** המועצה מאשרת את הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תוכנית מאא/מק/1192 - 555-1440026 - מגרש 501 קביעת קו בניין אחורי 0 עבור סככה.

**סעיף 8 - אישור הסכם הקצאה – מגן דוד אדום.**

**עו"ד איילת אלה:**

מציגה את מכתבה, המצ"ב לפרוטוקול, וכדלהלן:

יום חמישי, 28 במאי 2026

**מחלקה משפטית**

לכבוד  
עו"ד ליאת שוחט- ראש העיר  
וחברי מועצת העיר  
אור יהודה  
א.ג.ג.

**הנדון: הקצאת קרקעות ומבנים בהתאם לנוהל ההקצאות**

**אישור הסכמי הקצאה**

**בהתאם להוראות נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, הריני מתכבדת לפנות אליכם כדלקמן:**

1. בישיבת המועצה הקודמת אישרה מועצת העיר את הקצאת המבנה למלכ"ר הבא:
- א. הקצאת חלק ממבנה ברח' ההגנה 6, גו"ח 6226/71 לתקופה של ארבע שנים ו – 11 חודשים למד"א.
2. בהתאם לנוהל ההקצאות, לאחר אישור מועצת העיר את ההקצאה וגיבוש הסכם ההקצאה בין העירייה לגוף הנ"ל יובא ההסכם לאישור המועצה ברוב חבריה.
3. אשר על כן מובא הסכם ההקצאה לאישורכם.
4. הסכם ההקצאה מנוסח באופן אחיד ובהתאם להוראות נוהל ההקצאות.
5. בכל שאלה או הבהרה ניתן לפנות למחלקה המשפטית.

בכבוד רב,  
איילת אלה, עו"ד  
סגנית היועצת המשפטית

**מירי שמאי גיס:**

מה אישרנו פעם שעברה בנוגע למד"א? אישרנו הקצאה?

**ראש העירייה:**

את ההקצאה. עכשיו מאשרים את ההסכם ואז זה הולך למשרד הפנים. יש שני טקטים בכל אישורי הקצאה. מד"א ישבו במקלט שליד יוחננוף הקטן, אנחנו מעבירים אותם למה שהיה המשקם, חלק מהמשקם קיבלו שם לפי הסכם ההקצאה ועכשיו זה ההסכם בינינו.

**מירי שמאי גיס:**

יש לי מה להוסיף. אם אנחנו כבר מדברים על שירותי חירום, זה הזמן להזכיר את איחוד הצלה, שעושים כאן עבודת קודש 24/7, שהרבה מהמתנדבים שלהם הם גם תושבי העיר, בזמינות גבוהה מאוד. אני רוצה להקריא את מה שכתבתי.

**ראש העירייה:**

נסיים את ההסכם ואם את רוצה, תתנגדי להסכם ואז תציגי.

**מירי שמאי גיס:**

אני לא רוצה להתנגד, אני רוצה לאשר ולהוסיף.

**ראש העירייה:**

את יכולה להוסיף. בכל מקרה יש מחר ישיבה עם איחוד והצלה ואנחנו נבדוק אם הם באמת נותנים את המענה שאת מציגה.

מי בעד אישור הסכם הקצאת מבנה ברח' ההגנה 6, גו"ח 6226/71 לתקופה של ארבע שנים ו – 11 חודשים למגן דוד אדום?

**בעד: פה אחד.**

**החלטה:** המועצה מאשרת הסכם הקצאת מבנה ברח' ההגנה 6, גוי"ח 6226/71 לתקופה של ארבע שנים ו- 11 חודשים למגן דוד אדום.

**מירי שמאי גיס:**

אני רוצה להוסיף - ככל שהעירייה מקצה מבנה לשירותי חירום וזה מבורך מאוד, יש מקום לבחון גם מענה הולם לאיחוד והצלחה, אשר פועלים רבות למען תושבי העיר ללא תמורה, כאשר רבים ממתנדביהם הם תושבי אור יהודה בעצמם ובעלי זמינות גבוהה מאוד להצלת חיים בשטח. סוגיית שירותי החירום בעיר צריכה להיבחן בראיה רחבה, שוויונית ומעשית, מתוך הכרה בכלל הגורמים הפועלים להצלת חיים. לצד התמיכה במד"א, יש מקום לבחון מתן מענה גם לאיחוד והצלחה, נוכח תרומת המשמעותית לעיר וזמינותם הגבוהה בשטח.

**סעיף 9 – חידוד למסמך מדיניות אכיפה – ועדה מקומית לתכנון ובנייה אור יהודה.**

**ראש העירייה:**

קיבלתם את המסמך. יש טעות סופר שצריך לתקן. מי שלא מכיר, אינה היא המנהלת על הפיקוח על הבניה, היא נמצאת פה להרחיב בנושא. בשנת 2019 המועצה הקודמת קיבלה מסמך מדיניות של אכיפה.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

נכון, מסמך המדיניות הנוכחי מובא לידיעת חברי המועצה והוא גם יפורסם באתר שלנו. מפרטת את המסמך בנושא מדיניות אכיפה – ועדה מקומית לתכנון ובניה אור יהודה, המצ"ב לפרוטוקול, כדלהלן:

**חידוד למסמך מדיניות אכיפה – ועדה מקומית לתכנון ובנייה אור יהודה**

מדיניות האכיפה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אור יהודה הינה פועל יוצא של מאפייניה של העיר והעבירות הנפוצות בה, תוך הפעלת אכיפה שוויונית, הוגנת שקופה ומאוזנת והבטחת תיאום בין גורמי האכיפה והתביעה. אופייה המשתנה והמתפתח של העיר אור יהודה, לצד עבירות שכיחות המבוצעות בתחום מרחב התכנון, מחייבים עדכון מדיניות האכיפה תוך חידוד סדרי העדיפות באכיפה בהתחשב במגבלת המשאבים, ומתן משקל שונה לעבירות השונות.

העיר אור יהודה מתאפיינת בשכונות ותיקות לצד פרויקטים של התחדשות עירונית, הקמת שכונות חדשות, אזורי תעשייה, טיפוח ושדרוג פני העיר והשטחים ציבוריים. מדיניות זו מבקשת להבטיח אכיפת החוק באופן שוויוני, הקפדה על איכות חיי התושבים, שמירה על שלום הציבור ובטחונו, שמירה על האינטרס הציבורי ועל חזות פני העיר. המטרה העיקרית במסמך זה הינה ליצור מדרג של עבירות על פי חומרתן ולהציב יעדי אכיפה ברורים וממוקדים ובכך לקבוע סדר עדיפות טיפול בעבירות הבנייה.

לפיכך, מסמך זה יפרט סוגי עבירות אשר לגביהן קיים עניין גבוה באכיפה, לצד אלו אשר מגלות עניין נמוך ולפיכך לא ייפתח כלל הליך חקירה בעניינן. המסמך נועד להתוות מדיניות אכיפה ברורה ונהירה אשר תנחה את הגוף החוקר, כל זאת כחלק בלתי נפרד ממסמך המדיניות הקיים, אשר למעשה מקנה אמות מידה ישימות ומפורטות למימוש מדיניות האכיפה הכוללת.

סדר העדיפות באכיפה הינו פועל יוצא של אופי עבירות הבנייה בעיר, בהתאם להיקף העבירה, נראותה, מידת הפגיעה בציבור, ייעוד המקרקעין וכיו"ב. לפיכך תינתן עדיפות באכיפת עבירות בנייה חדשות, כמו כן עבירות הפוגעות באינטרס הציבורי ורווחת חיי התושבים וכן כאלה הפוגעות בהיבטי תכנון הקרקע ותכניות המתאר החלות וכאלו המבוצעות על גבי שטחים ציבוריים וכיו"ב, וכפועל יוצא מכך פוגעות בחזות העיר, כך גם חומרה מצויה בעבירות המגלמות בציוד רווח כלכלי.

**אכיפת עבירות לאור תלונות** - לגורמי האכיפה של הועדה מגיעות מידי יום תלונות רבות המוגשות ע"י תושבים נוכח עבירות בנייה הקיימות בעיר. חשיבות רבה בהדגשה כי מסמך זה נועד בין היתר ליתן מענה הולם בדרכי הטיפול הסדורות של הועדה, כך שהאכיפה לא תיעשה בהתאם לתלונות, המעלות בהמשך אף טענות לאכיפה שאינה שוויונית, אלא בהתאם למדיניות האכיפה וזו תיעשה אך מקום בו החשד מגלה עבירה העולה בקנה אחד עם מדיניות האכיפה של הועדה. כן תיעשה הבחנה ברורה, בהתאם למדיניות האכיפה, בין תלונות הנוגעות לעבירות שהתיישנו לבין עבירות חדשות, כמובן בהתייחס למהות החריגה.

**אכיפה יזומה של עבירות** – סיוורים הנעשים באופן יזום בשטחי העיר, בעקבות בקשות להיתר, בקשות להעברת נכס בטאבו וכיו"ב, נעשים אף הם בראי מדיניות האכיפה, אליה מתווספים חידודים במסמך זה.

וידוגש, רשימת העבירות להלן איננה מהווה רשימה סגורה ועשויה להשתנות מעת לעת, בהתאם לסדרי עדיפויות של הועדה וכן בהתאם לשקול דעת הבלעדי של התביעה בהיבחן המקרים המובאים לפתחה, ובהתחשב בנסיבות הספציפיות, שייכתן ויצדיקו סטייה ממדיניות האכיפה במקרים חריגים. גמישות זו הכרחית ואף עולה בקנה אחד עם הנחיה 4.1002 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה בעניין.

#### 1. עבירות המגלות עניין גבוה באכיפה:

להלן רשימת העבירות המצויות בראש סדר העדיפות של הועדה. ביחס לעבירות בנייה חדשות מעין אלו, ובראי תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה, תיבחן האפשרות לטיפול מידי ומניעת התבססות העבירה באמצעות אכיפה מנהלית, בראי מגבלת הזמנים עפ"י חוק, וכן במיצוי האכיפה באמצעות ההליך הפלילי (סדר הופעתן אינו מעיד על משנה חשיבות באכיפתן). העדיפות תיבחן לאור היקף העבירה, נראותה, מידת הפגיעה בציבור, ייעוד המקרקעין, היותה עבודה חדשה אם לאו, בשים לב לנסיבות קונקרטיות נוספות כמו משך זמן ביצוע העבירה, נסיבות אישיות, מהות ההפרה וכיו"ב. ואלו העבירות כדלהלן:

#### 1.1 עבודה אסורה חדשה וכן שימוש אסור, בהתאם לדין הפלילי, כשהאכיפה המנהלית מוצתה או אינה אפשרית.

בעניין זה תיעשה הבחנה, בהתאם לשקול דעת התביעה, בין עבירות העולות בהיקפן על 25 מ"ר לבין כאלו הנמוכות מכך. כך בין היתר שאר פרמטרים של נראות העבירה וכיו"ב.

#### 1.2 עבודה ללא היתר שהתיישנה, אולם בהתאם להנחיות המחלקה להנחיית תובעים, קיים אינטרס ציבורי בהעמדה לדין, אך בגין עבירת השימוש, כך במקרים של הוספת יחידות דיור במקרקעין, כשהאכיפה תבצע כנגד המשתמשים והמחזיקים.

#### 1.3 עבודה ושימוש אסורים בשטחים בעלי חשיבות, כך למשל שטחים ציבוריים, מבני ציבור, שטחים חקלאיים וכד' ואלו המפורטים בסעיף 243(א) לחוק, וכן שימוש שאינו תואם תכנית.

#### 1.4 עבודה ושימוש אסורים בעלי אופי כלכלי, כדוגמת פיצול דירה למספר יחידות דיור נפרדות ועצמאיות, שימושים מסחריים שתואמים ושאינם תואמים תכנית, תינתן התייחסות מחמירה לאור ההיקף, משך השימוש, ושאר שיקולי המונחים בפני התביעה.

#### 1.5 אי קיום צווים מנהליים ושיפוטיים – תוך התחשבות במשך ההפרה, לצד הנסיבות שהובילו להפרה, הן במהות ההפרה והן בנסיבותיו האישיות של המבצע. חומרה יתרה מצויה בהפרת צווים שיפוטיים, בגינם מוגשים דרך קבע כתבי אישום בגין ההפרה.

#### 2. עבירות המגלות עניין נמוך באכיפה עד כי אינן מתאימות לפתיחה בחקירה:

עבירות אלו הינן קלות יחסית, בהתחשב בהיקף העבירה, נסיבות עשייתה, מהותה, תוצאותיה וכפועל יוצא מכך, העניין הציבורי הקיים בנקיטת הליכים בגינה. ככלל, במקרים מעין אלו, לא תיפתח חקירה בשל היותם בעלי עדיפות נמוכה באכיפה. עם זאת, ייתכן ובהתאם לבחינה פרטנית ובהתחשב באינטרס הציבורי, תיתכן הצדקה לסטייה מכך במקרים המצדיקים זאת, כך למשל כאשר העבירה טומנת בחובה סכנה מוחשית לציבור, או יש בה כדי פגיעה בהיבטי תכנון, רווחת חיי התושבים וכיו"ב, הכול בהתאם להיוועצות גורמי הפיקוח עם התביעה, ובהתאם לשקול דעת המסור לתביעה. ואלו העבירות כדלהלן:

#### 2.1 עבודות העומדות בתנאי "תקנות הפטור" (תקנות התכנון והבנייה) (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, אולם לא דווחו לוועדה כמחויב, ככול ואלו עומדות הן בתנאים הכלליים (הנוגעים לכל סוגי העבודות והשימושים) והן בתנאים הפרטניים (מידות ומיקום המבנה או השימוש הפטור מהיתר), או אז תינתן הנחייה לתושב בדבר חובת הדיווח החלה.

- 2.1.1** במקרה בו נתקבלה תלונה ללא פרטים מזהים, לא ייפתח תיק פיקוח ותימסר למתלונן הודעה בזו הלשון: "בוצעה ביקורת במקרקעין לבדיקת התלונה, במסגרתה נמצא כי מדובר בעבודות בנייה ו/או שימוש אשר על פניו פטורים מהליך הוצאת היתר, ובהתאם למדיניות האכיפה של העיר אור יהודה, נסיבות העניין בכללותן אינן מתאימות לפתיחה בחקירה".
- 2.1.2** במקרה של תלונה המוגשת בכתב למחלקת הפיקוח עם פרטי המתלונן, ייפתח תיק פיקוח במערכת, מבלי לשלוח זימון למסירת גרסה. תיק הפיקוח יועבר לתביעה עם כלל הממצאים הנדרשים בתיק, וזאת לקבלת החלטה רשמית ומשלוח הודעה למתלונן ובדבר זכות הערר למחלקת עררים בפרקליטות המדינה שתועבר באמצעות התביעה.
- 2.2** עבודות ושימושים אשר עולים לכדי מעשים קלי ערך – כך למשל:
- 2.2.1** מטרדים זניחים – כדוג' הצבת מזגנים, דודי שמש/חשמל, בלוני גז, מרזבים, למעט בבניינים חדשים. במקרה של תלונה תיערך בדיקה אל מול ההיתר החל, וכן אלו מול המצב הנוהג דה פקטו במקרקעין.
- 2.2.2** התקנת ויטרינות אלומיניום וזכוכית פריקה מעל מעקה מרפסת מקורה – ובלבד שהמרפסת מקורה עפ"י היתר הבנייה, הוויטרינה מותקנת ע"ג מסילות וניתנת לפירוק, האלומיניום עשוי גוון וצורה היוצרים מראה אחיד עם מעקה המרפסת וחזות הבניין. כל זאת בראי הנחיות המרחביות הרלוונטיות.
- 2.2.3** שינויי חזיתות מינוריים, כדוג' דלתות/חלונות, תוך דגש על בנייה שהתיישנה וגילוי העבירה במהלך ביקורת לצורך מתן אישור העברת הנכס בטאבו. בשאר המקרים בלבד שתואם הנחיות מרחביות, באם ניתנו, לאזורים אלו של העיר. משאין בשינויים כדי לשנות את מספר יחידות הדירור בנכס, תירשם הערת אי התאמה.
- 2.2.4** הקמת מחסנים בקומת עמודים מפולשת ובשטח חניון תת-קרקעי – אשר עומד בתנאים המצטברים הבאים: נושק להיקף תקנות הפטור, אינו מהווה מפגע בטיחותי/תברואתי, ובהיקף שלא יעלה על 6 מ"ר, עשוי מבנייה קלה, לא מוצב ע"ג שטח המיועד לחנייה או לא מבטל אותה כליל, או שטח המיועד לחירום כדוג' מכבי אש וכד', לא מחובר לתשתיות, אין בו הפרעה לתנועה בחניון.
- 2.2.5** הצבת גדר בשטח משותף, צמודי הקרקע ובניה רוויה – יש לאפיין את הגדר, מיקומה, גובהה אינו עולה על 2 מ', עשויה בנייה קלה. לא נעשתה בנייה נוספת בתוך השטח המגודר. ובלבד שהחריגה לא נתגלתה בעקבות תלונות שכנים.
- 2.2.6** שימוש במרחב מוגן לצורך אחסנה של ציוד העסק – ובלבד שהמרחב המוגן הינו חלק ממבנה העסק ואינו שולל את השימוש המקורי. זאת כאמור בראי תק' חירום עפ"י 'חוק ההתגוננות'.
- 2.2.7** גלריה בבית עסק – ובלבד שהגנה סגורה, אין אליה גישה והיא אינה בשימוש, תחת אישור קונסטרוקטור בדבר יציבות שלד המבנה והצהרת התחייבות המחזיק לאי שימוש בגלריה.
- 2.2.8** איחוד/פיצול חנויות – עד לכדי 3 חנויות, ואין בכך פגיעה בחזית, בכפוף לאישור קונסטרוקטור. תירשם הערת אי התאמה.
- 2.2.9** מתקני ספורט, תאורה ביתיים, בריכה או ג'קוזי נייד שאינם טמונים בקרקע ואינם מחוברים לקרקע או לבנייה אחרת וללא תוספת דק או מדרגות וחיבורים קבועים. (אין אישור גורף להצבת בריכות או ז'קוזי במרפסות פנימיות או/ו גזוזטרות בבתים משותפים. בחצרות זירות גן המתבססות על מרתף/חניון משותף תת קרקעי יש להגיש אישור קונסטרוקטור).
- 2.2.10** שינוי מיקום נישות וביתני אשפה בתיאום ואישור אגף תנופה.
- 2.2.11** תוספת למעקה בטיחות במרפסות בבעלות פרטית תואמות לחזיתות המבנה, עד גובה 50 ס"מ מחומרים קלים, ואישור מהנדס בניין וכפוף להתאמתם להנחיות מרחביות.
- 2.2.12** במקרה בו עבירה עולה לכדי המקרים המנויים בס' 2 לעיל, וזו נתגלתה בעקבות תלונה שהוגשה ללא פרטים מזהים, לא ייפתח תיק פיקוח ותימסר למתלונן הודעה בזו הלשון: "בהתאם לממצאי ביקורת שבוצעה בנכס לבדיקת התלונה, עולה כי מדובר במבנה ו/או שימוש הכלולים ברשימת העבירות שבהן נסיבות העניין בכללותן אינן מתאימות לפתיחה בחקירה בהתאם למדיניות אכיפת עבירות בנייה בעיר אור יהודה".
- 2.2.13** במקרה של תלונה המוגשת בכתב למחלקת הפיקוח עם פרטי המתלונן, ייפתח תיק פיקוח במערכת מבלי לשלוח זימון למסירת גרסה, תיק הפיקוח יועבר לתביעה עם כלל הממצאים הנדרשים בתיק, וזאת לקבלת החלטה רשמית ומשלוח הודעה למתלונן על סגירת התיק וזכות הערר לפרקליט מחוז.

**רישום הערת אי התאמה בעבירות שהתיישנו ללא פתיחת תיק פיקוח**

- 2.2.14. סככה עשויה חומר קל שאינו חורג מקווי בניין ושטחה אינו עולה על 20 מ"ר.
- 2.2.15. סככת חנייה לרכב עד 15 מ"ר מחומרים וכיסוי קל שאינו נסגר בצדדים.
- 2.2.16. תוספות בנייה שאינן כמקשה אחת, ועד סך כולל של 50 מ"ר, אשר מחוברים למבנה המקורי בהיתר ובאישור קונסטרוקטור, ואינם משמשים ליחידות דיור.
- 2.2.17. תוספת בנייה עד 10 מ"ר, המחוברת למבנה המקורי עפ"י היתר, באישור קונסטרוקטור, ולא משמשת ליחידת דיור. המדובר במקרים אשר אינם עומדים במדיניות האכיפה המנהלית.
- 2.2.18. שימוש חורג, כדלקמן:
- באזור תעשייה - עד 50 מ"ר במבנה בנוי עפ"י היתר ולא משמש לאחסון חומרים מסוכנים (למעט לינה ו/או מגורים).
- במבנה מגורים - עד 12 מ"ר מבנה הבנוי עפ"י היתר ושלא משמש לאחסון חומרים מסוכנים.

**תנאים כלליים:**

3. המדובר על רשימת עבירות והשיקולים בצידן, אשר איננה מהווה רשימה סגורה או ממצה, וכל מקרה ייבחן לגופו בהתאם לנסיבותיו הפרטניות, לפיכך האמור בגדר קו מנחה ואמות מידה מנחות אשר סטייה ממנו תיתכן במקרים המצדיקים זאת.
4. בכלל נסיבות אשר יובאו כחלק ממניין השיקולים, תיבחן היקף העבירה, סוג החומר, בטיחות המבנה, מיקום ונראות העבירה, המטרד שלצד העבירה וקיומן של תלונות, ושאר נסיבות העניין הרלוונטיות.
5. זאת ועוד, לאחר הפעלת עדכון סדרי אכיפה זה, ייתכן והיא מקום לערוך שינויים נוספים נוכח ניסיון נצבר ובהתאם לצורך העולה מן האכיפה.
6. באופן אינהרנטי ממיצוי כלל גורמי האכיפה המצויים בידי הרשות, תיבחן האפשרות במיגור העבירה באמצעות חוקי העזר לאור יהודה וסמכויות התביעה האזרחית, כן באפשרות שילוב אכיפה לצורך קבלת תוצאה מיטבית. במקרים המתאימים, ולאחר התייעצות עם התביעה, יועבר הטיפול למחלקת הפיקוח העירוני לצורך המשך טיפול.
7. ככול וקיימת האפשרות או שעולה הנחיצות המידית במיגור העבירה באמצעות אכיפה מנהלית, תועדף ותיבחן אפשרות זו ראשית לכל, וזאת על מנת למנוע קביעת עובדה מוגמרת בשטח.
8. עבירות בהן נחשדת מעורבותם של בעלי תפקידים ו/או אנשי מקצוע, ובראי הנחיות היועמ"ש בעניין, תיערך היוועצות אל מול התביעה, טרם פתיחה בהליך חקירה.

מנכ"ל העירייה	מהנדס העיר	יועמ"ש העירייה
---------------	------------	----------------

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

חשוב לציין, שהמסמך הזה, על כל הפירוט שבו, הוא לא רשימה סגורה, תמיד נשאר שיקול דעת לתובע של הוועדה ותמיד נשאר שיקול דעת גם בתוך המסגרת הזו לבחון את הדברים לגופם של עניין.

**עו"ד אבי כץ:**

אותם מקרים, זה מבוסס על כמויות?

**אינה שליגור - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה:**

נניח יש מרפסת ויש רוחות, אז אנשים סוגרים בזכוכיות ואנחנו רוצים שזה יראה יפה, זה צריך להיות בהתאם להנחיות מרחביות שאנחנו נפרסם בעתיד. דוגמא נוספת, יש חומה ועבודות פטורות מהיתר מאשרות 1.5 מטר, ואנחנו אישרנו שכל החומות יהיו 2 מטר גובה, גם כדי לתת פרטיות.

**עו"ד אבי כץ:**

את מתארת עבירות שמחריגים אותן אבל במסמך הזה מדברים על מדרג מסוים של תיעדוף, אם אני מבין נכון.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

נכון, יש מדרג לפי חומרת העבירה, לפי ההיקף שלה, לפי הפגיעה הציבורית.

**עו"ד אבי כץ:**

זה מובן. יש לי שאלה ובקשה, אם אפשר לציין כמויות, כי אני מניח שחלק מהדברים כאן מבוססים על מצב שיש עבירות מסוימות, שהן במדרג השלישי, אבל בגלל שהן בכמויות גדולות, אז אתם לא מצליחים להגיע לידי חקירה.

**אינה שליגור - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה:**

כל שנה אנחנו פותחים כ-100 ומשהו תיקי פיקוח, שזה תיקים שעוברים למחלקה משפטית להמשך טיפול. לתובעת יש שיקול דעת האם היא ממשיכה עם זה לכתב אישום או שהיא סוגרת את זה בכל דרך כזאת או אחרת, אז הרבה תיקים נסגרו. וכדי לא להכביד על המערכת ועל התושבים, כי בסופו של דבר כל תיק יש חקירות תחת אזהרה וזה פתיחת תיק פלילי, אז אנחנו רצינו להקל. אם אנחנו מדברים על כ-800 תיקים שנפתחו משנת 2020, נסגרו בסביבות 400 ולכן רצינו לחסוך למערכת.

**עו"ד אבי כץ:**

יש אפשרות לא ללכת למהלך פלילי או מהלכים של קנסות?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

לא.

**מירי שמאי גיס:**

המילה האחרונה של מי תהיה, של מנהל האגף? ועם איזה תיק אנחנו לא מתקדמים?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

של התובעת של הוועדה לתכנון ולבניה.

**מירי שמאי גיס:**

זה יושב על שיקול הדעת שלה, כשבפועל היום מה קורה?

**אינה שליגור - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה:**

אנחנו מגבשים תיקים ומעבירים את זה לתובעת והשיקול הוא השיקול שלה. אנחנו בסך הכל מנסים להפחית בהעברת התיקים האלו לתובעת ולא להטריד את התושבים בזימונים לחקירה.

**מירי שמאי גיס:**

זה שאת לא מעבירה אליה, את בעצם מבקשת להשאיר אצלך, לשיקול דעתך בסיוון?

**אינה שליגור - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה:**

לא, אנחנו רוצים שתאשרו את מה שאנחנו הצגנו פה.

**ראש העירייה:**

זה לא לשיקול דעתה. ברגע שאנחנו מקבלים החלטה, זה אנחנו.

**מירי שמאי גיס:**

אני שואלת מה השינוי שאנחנו מתבקשים לעשות. עד עכשיו זה עבר לתובעת?

**אינה שליגור - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה:**

המדיניות שלנו הייתה רחבה מאוד, היא אפשרה לי שיקול דעת, יכולתי להגיד את זה אני רוצה לאכוף ואת זה לא, אז אנחנו לא רוצים את זה, אנחנו רוצים שזה שיקול שלכם.

### ראש העירייה:

שיקול הדעת שלהם היה רחב יותר בפעם שעברה.

### אינה שליגור - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה:

נכון. אנחנו צמצמנו את זה.

### עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:

אני רוצה להבהיר. המסמך הזה מקבל את אישור הפרקליטות. הרגולטור המקצועי ביחס למסמך מדיניות האכיפה הוא של הפרקליטות. את המסמך הזה התובעת, עו"ד מעיין פרי, הביאה לאישור הפרקליטות. אנחנו מביאים את זה לידיעת חברי המועצה, אנחנו גם צריכים לפרסם את זה, כדי שכל תושב או יזם יכירו את המסמך.

### ראש העירייה:

לא רק יזם, לדוגמה שכן שמתקשר ומתלונן על פרגולה של שכן שלו והוא מצפה שהוועדה תפעל אבל בעצם הפרגולה הזו פטורה מהיתר והתושב היה צריך רק לדווח לנו, אז יודעים במוקד או בוועדה להגיד שזה פטור, הוא יגיש והתיק נסגר. כי קורה מצב, שאותו מתלונן מצפה שמחר יהרסו לתושב את הפרגולה.

### עו"ד אבי כץ:

בסוף זו איזושהי מדיניות. יש ועדה שמקבלת תלונות, חלק מהתלונות נסגרות כבר היום על תעדופים פנימיים ובעצם עכשיו אנחנו קובעים מדיניות של תעדופים של עבירות מסוימות. אני מנסה להבין, אם אני עכשיו תושב ואני מבין שיש עבירה מסוימת, כמו הדוגמה שנתת, עם פרגולה וכן הלאה וכן הלאה, אז בעצם עכשיו אנחנו קובעים שאותה עבירה היא בתעדוף נמוך וסבירות גבוהה מאוד שהיא לא תעבור בכלל להליך מסוים ובעצם, אני אומר את זה בהגזמה, כל העיר תוצף בפרגולות? רק כדי להבין את זה, אני מנסה להבין פה את המדיניות.

### מירי שמאי גיס:

זה לא מספיק ברור פה.

### עו"ד אבי כץ:

כי אותם תושבים רואים את אותן עבירות בניה ואומרים זה לא תקין.

### ראש העירייה:

מי שקובע את הרף ואת העבירות ואם מגישים כתב תביעה או לא, זה הפרקליטות. התובעת של הוועדה לתכנון ובניה, היא לא כפופה, לא לשלומית ולא אלי.

### עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:

הסמכויות שלה מוענקות לה מהיועץ המשפטי לממשלה ומקצועית היא כפופה לפרקליטות.

### עו"ד אבי כץ:

אני מנסה להבין איך אנחנו מטיבים עם התושב ולא מטיבים עם עבריין בניה.

### מירי שמאי גיס:

ואני מוסיפה, אני אומרת שעלול להיווצר חוסר שוויוניות. לא יהיה קו אחיד, אלא אם לא הבנו נכון.

### עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:

בדיוק הפוך.

**עו"ד איילת אלה:**

נהפוך הוא. כל התכלית של המסמך הזה, זה לקבוע כללים ברורים, כי בסופו של יום, לוועדה יש משאבים מצומצמים ומסמך כזה קבוע בכל הוועדות בארץ. אין שום ועדה שיכולה לאכוף כל עבירה ועבירה. בהמשך למה שאבי שאל, אני רוצה להסביר, זה לא עניין של כמויות, ברור שזה גם טיב העבירה, כמו ששלומית אמרה. למשל, עבירה של פיצול יחידת דיור, לעולם לעולם אנחנו נאכוף כי זאת עבירה שהיא נמשכת והיא תמיד תהיה ברף המאוד גבוה.

**מירי שמאי גיס:**

מה לא תאכפו?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

הפרקליטות מגדירה, יש דברים שנקראים זוטות.

**עו"ד אבי כץ:**

זה מה שאני שואל. אם אנחנו אומרים שאנחנו לא נאכוף את זה, אז מה תהיה התוצאה של זה בעיר?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

לא אמרנו שלא נאכוף. יש סדרי עדיפויות באכיפה לפי היקף העבירה, החומרה שלה, הנוכחות שלה במרחב הציבורי, הנוכחות שלה בשטחים ציבוריים ועוד.

**ראש העירייה:**

זה קורה גם היום.

**מירי שמאי גיס:**

אז מה אנחנו מחדשים?

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

אנחנו לא מחדשים רק מחדדים.

**עו"ד אבי כץ:**

אני מבין אבל כעת יש אמירה של מועצת העיר, שאותן עבירות שהן בדרגת חומרה נמוכה יותר, הן עבירות שכנראה לא יאכפו. ככה התושבים יבינו את זה.

**עו"ד איילת אלה:**

אני מציעה שתקראו את המסמך כי הוא מאוד מפורט.

**עו"ד אבי כץ:**

ולכן זאת הדאגה שלי, שאותם ריבי שכנים, כמו שציננתם, על מזגן שעכשיו מותקן,

**ראש העירייה:**

אף אחד לא ציין ריבי שכנים על מזגן, אני נתתי דוגמא מאוד ברורה.

**עו"ד אבי כץ:**

אני נותן דוגמא על בית בפארק, אצלנו יש הרבה מאוד התקנות שמאוד מעצבנות את כולם.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

זו ההוכחה שלא קראת את המסמך כי מדובר פה על מזגנים לא חדשים, לא בבניה חדשה. בבנייה חדשה אנחנו אוכפים ואתם יודעים שאנחנו אוכפים.

**עו"ד אבי כץ:**

לא תמיד אוכפים.

**עו"ד איילת אלה:**

לפי המסמך הזה, זה למעט בבניינים חדשים.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

אני מפנה אותך לסעיף 2.2.1, כתוב למעט בניינים חדשים. זה חידוד ההנחיות ולא חידוש הנחיות.

**עופר בוזי:**

מסמך המדיניות נבנה על בסיס מצב מציאותי שקיים בשטח. מסמך מדיניות תמיד אפשר לשנות. אם לדוגמה נראה בעוד שנה שפתאום על כל הבניינים יש עשרות מנועים של מזגנים, אנחנו נגיע לפה, נשנה את המדיניות ונגיד שזה עלה ברף האכיפה. דרך אגב, אנחנו פה מתעסקים עם התלונות של התושבים, עם התלונות של השכנים, עם הסכסוכים והריבים.

**ראש העירייה:**

וגם עם ההעברות בטאבו. וגם להגיד לתושב כן, את זה אנחנו לא אוכפים, אפרופו שקיפות. המשאבים שלנו מצומצמים, אי אפשר ללכת להליכים פליליים על מזגן שהותקן בשנת 1999 ופתאום התושב, בגלל סכסוך שכנים, פותח קריאת מוקד.

**מירי שמאי גיס:**

בגלל זה יש גורם אובייקטיבי שיפתור את הבעיה.

**ראש העירייה:**

מי הגורם האובייקטיבי?

**מירי שמאי גיס:**

אותו אגף שאמון על זה.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

אנחנו לא מטפלים בסכסוכי שכנים.

**ראש העירייה:**

סכסוכי שכנים זה המפקח על הבתים המשותפים.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

זה או בשי"ל, או במרכז הגישור, או אצל המפקח על המקרקעין.

**מירי שמאי גיס:**

בשביל זה יש אגף שהוא שופט אובייקטיבי.

**עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית:**

אין לנו דבר כזה בעירייה.

### עו"ד איילת אלה:

אוי לנו אם אינה תצטרך להתעסק בדברים האלה וזה בדיוק המטרה של מסמך המדיניות.

### עו"ד אבי כץ:

האם היום חסרים משאבים?

### ראש העירייה:

לא. אני רוצה להסביר לך מה קורה היום. היום על כל דבר הכי קטן פותחים קריאת מוקד. הבנות שבאגף על הפיקוח על הבנייה עובדות, מקימות תיק, יוצאות, מביאות את התושב לחקירה, תמונות, האם הוא ממשיך, האם הוא עצר. אחרי שכל התיק הזה מוכן, עובר לתובעת של הועדה ואז יש פער בין השיקולים של התובעת, שהם פליליים, לעבודה המטורפת שנעשתה. ולכן אנחנו רוצים ליצור אחידות, שאנחנו נדע שהעבודה שהן עושות תפיק תוצאה.

### רו"ח אבי בללי – גזבר העירייה:

מראש על סמך הניסיון שיש היום, היא יודעת שכל התיקים שהיא תעלה לא יתממשו לידי תביעה ולכן מראש היא רוצה לייתר את זה. גם ככה לא יקרה עם זה כלום, אז חוץ מהעבודה והאנרגיות שלה, עדיף שהיא תשקיע אותם במקומות רלוונטיים וזה מה שרוצים לעשות פה.

### ראש העירייה:

אני רוצה לציין שיש טעות סופר. במסמך שאתם קיבלתם נכנס בטעות 2.2.3. אני מקריא את הסעיף שנשאר 2.2.2: "התקנת ויטרינות אלומיניום וזכוכית פריקה מעל מעקה מרפסת מקורה – ובלבד שהמרפסת המקורה עפ"י היתר הבנייה, הוויטרינה מותקנת ע"ג מסילות וניתנת לפירוק", בטעות הוסיפו פה סעיף כי זה המשך שלו, "אינן יוצרות סגירה", מורידים את המילה שטח עיקרי באופן קבוע, "האלומיניום עשוי גוון וצורה היוצרים מראה אחיד עם מעקה המרפסת וחזות הבניין. כל זאת בראי ההנחיות המרחביות הרלוונטיות". את הסייפא שנרשם "התקנת תריס גלילה מבד תירשם אי התאמה" גם מורידים וכל השאר נשאר.

תודה רבה, הישיבה ננעלה.

**הישיבה ננעלה בשעה: 19:45**

---

ליאת שוחט, עו"ד  
ראש העירייה

---

מלכה מיכאלי  
מרכזת ישיבות מועצה