



# עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 14/04/2019  
ט' ניסן תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201903 ביום חמישי תאריך 28/03/19 כ"א אדר ב, תשע"ט בשעה 10:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אליהו	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

#### נציגים:

גב' חגית אלמוגי נציגת ועדה מחוזית

#### סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
עו"ד משה מליק	סגן יועץ משפטי

#### מוזמנים:

מר אסף זכריה	מגיש בקשה להיתר 201900099
מר אשר מורלי	מתנגד לבקשה להיתר 201900099

#### נעדרו

#### נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
ד"ר טלי שגיא	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

#### סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

מפקח הועדה

מר רפאל אבייב



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 14/04/2019  
ט' ניסן תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201903 ביום חמישי תאריך 28/03/19 כ"א אדר ב, תשע"ט בשעה 10:00

(קובץ גיבוי חלק ב' התחלה – 00:41)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:40 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.  
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את  
אישור פרוטוקול מס' 201902 מיום 28.02.19.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר נדב ויצמן, מר בבר אברהם אזולאי ומר אליאור עמר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

תאריך: 14/04/2019

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201903 בתאריך: 28/03/19

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20190099	00/00/00	2930	4	101	זכריה אסף	יונה 33 קרית מלאכי	4
<b>עורך הבקשה: קסלמן יוליה</b>								
2	20180082	07/10/18	2467	125	107	כהן יצחק	בר יהודה 53 קרית מלאכי	19
<b>עורך הבקשה: קירציוק אנריקה</b>								
3	20180125	26/06/18	2467	101	18 ג'	משה אשכנזי	גולדה מאיר 30 קרית מלאכי	24
<b>עורך הבקשה: תנעמי יובל</b>								
4	20170121	21/12/17	2473	88	42	ואנונו יוסף	המ"ג 26 קרית מלאכי	28
<b>עורך הבקשה: פרג' עדנה</b>								
5	20170095	22/10/17	2916	36	509	א.פ.א חשמלאים בע"מ	שרייבר לאון 8 קרית מלאכי	32
<b>עורך הבקשה: אנריקה קירצוק</b>								
6	20180250	00/00/00	2412	21	703 א	עיריית קרית מלאכי	ככר הבעל שם טוב 4 קרית מלאכי	37

**עורך הבקשה: ונדסבורגר נורית**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

198500	תיק בניין:	20190099	מספר בקשה:	<b>סעיף 1:</b>
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201903 בתאריך: 28/03/2019		

## מבקש:

### זכריה אסף

ז'בוטינסקי 11 קרית מלאכי

זכריה שרית

### בעל הזכות בנכס:

זכריה אסף

זכריה שרית

קרית מלאכי

### עורך:

קסלמן יוליה

חבצלת 56 בית דגן

### מתכנן שלד הבנין:

צור כינורי

דוד לבונטין 10 אשדוד

### אחראי בקשה:

רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 6291766938

כתובת הבניין: יונה 33 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 4 מגרש: 101

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	55.11	179.70	חידוש היתר	אזור מגורים א

### מהות הבקשה

אישור בדיעבד לבית מגורים דו קומתי, חד משפחתי שאושר בהיתר בניה מספר 2011059 הכולל: ממ"ד, פרגולה, גדרות, בריכת שחיה, 2 חניות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 161 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 161 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת בריכת שחיה בקומת קרקע.

4. הקלה בקו בנין אחורי דרומי לבריכה כך שיהיה 0.60 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו אחורי-דרומי לח.מכונות תת קרקעי כך שיהיה 1.20 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע ובגובה של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה בקו צדדי-מזרחי לח.מכונות תת קרקעי כך שיהיה 1.10 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע ובגובה של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

מורלי אשר יונה 31 קרית מלאכי

### תמצית זכויות במגרש:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

התב"ע החלה במקום: 163/02/18  
שטח המגרש: 449 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180 מ"ר. שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכסית: 110 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה

מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.

תיאטר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ'

מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

תכסית מבוקשת: 161 מ"ר.

קוי בניין מבוקשים: קדמי - 5 מ', צדדי ואחורי - 3 מ'.

דו"ח פיקוח מיום: 20.2.19

מבנה בבניית שלד.

## מהלך דיון

(קובץ גיבוי חלק ב' 00:41 - 38:08)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציגה את הפרויקט ואומר כי מדובר בבית בשכונת הסביונים. יצא היתר לבית, היום נמצא במצב של שלד. אומרת כי היא יודעת שהיה סיפור במשפחה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - מעיר כי נפטר להם הילד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - ממשיכה ואומרת כי ההיתר שלו התבטל, והוא צריך להגיש את כל הבקשה מחדש. וברגע שהוא הגיש את הבקשה השכן שלו הגיש התנגדות, שהועברה לכולם.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - קודם היה לו היתר, ומסכן, קרה לו מקרה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - זה לא אותו דבר, הוא מבקש הקלות נוספות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה - משיבה כי לא מדובר בהקלות נוספות, אלא באותן הקלות שאושרו לו.

## נכנסים לדיון:

מר אסף זכירה- מגיש הבקשה

מר אשר מורלי- מתנגד

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציינת כי הבית המדובר הוא בית חד משפחתי היחיד בשכונה. מסבירה שוב כי היה למבקש היתר אך הוא לא סיים בניה, ההיתר פג תוקף, הוא היה צריך להגיש את הבקשה מחדש. למעשה כל ההקלות שהוא מבקש הן הקלות שהיו בהיתר הקודם, הוא פרסם את כל ההקלות מחדש, צריך לעבור ולאשר אותן שוב. מבקשת לציין את ההקלות:

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לציין דבר חשוב כי כל השלד קיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - חשוב לציין שהוא נבנה בהיתר.

מתנגד מר אשר מורלי - חוץ מבריכת השחייה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקשת להזכיר כי בגבעת הסביונים התכסית המותרת היא 110 מ"ר לקומה. הוא אחד הראשונים שאושר לו, לא בקדנציה הזאת, 161 מ"ר, למרות שהיו בשתי קומות הוועדה היום מגבילה את הבניה עד 145 מ"ר. הבית כבר בנוי ואישרו לו את ההקלה הזאת בהיתר הקודם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מתי זה נבנה?

מגיש הבקשה מר אסף זכירה - לפני 6-7 שנים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - כתוצאה מהגדלת זכויות הוא נייד שטחים מקומה לקומה, ויתר ההקלות הן הקלות לגבי בריכת השחייה שנמצאת בחלק האחורי. יש הקלה בכלל לבריכת שחיה, כי אין בריכה בתב"ע, הקלה בקו בניין אחורי דרומי שהמרחק יהיה פה 60 ס"מ ולא לתוך קו הבניין. מראה את קו הבניין, אומרת כי המבקש צריך להביא אישור יועץ בטיחות. הקלה לחדר מכונות, זה חדר המכונות פה, שיהיה במרחק 1.20 מטר במקום 3 מטר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - חדר מכונות תת קרקעי, לא בולט.

מתנגד מר אשר מורלי - בולט, 1.80 מטר מעל הקרקע.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - לא, בגובה 1.80 מטר מתחת לקרקע.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מתחת לקרקע. העומק שלו 1.80 מטר. חדר מכונות הוא גם משמש כחדר איזון וכו' של הבריכה, הוא לא יכול להיות מעל הקרקע, הוא צריך להיות בתוך המים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי אם הוא חדר המכונות היה עד גובה 1.5 מטר הוא בכלל לא היה צריך לבקש הקלה. וחדר המכונות גם פה, במרחק 1.20 מטר, ואלה ההקלות שהוא יבקש לבריכה והגדלת תכסית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי בכדי להגיע לחדר המכונות צריך להרים את הדק ולרדת למטה בסולם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - כמה הוא מגדיל תכסית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מ-110 מ"ר ל-161 מ"ר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שזה גם אושר לו פעם קודמת.

מתנגד מר אשר מורלי - שואל למה אני צריך שחדר מכונות יהיה צמוד למוח שלי?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסכמת ואומרת כי השלד נבנה בהסתמך על ההקלות שאושרו בעבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אם אתם זוכרים היה שלב שנתנו הקלות יותר מ-145 ואז הוועדה קיבלה החלטה שהיא נותנת עד 145.

מתנגד מר אשר מורלי - הכל בניגוד לחוק.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - זה בזמן של מוטי מלכה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - כן. זה מסוג ההקלות שניתנו עוד לפני,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - למה בניגוד לחוק?

מתנגד מר אשר מורלי - אין תכסית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת את המתנגד מר מורלי האם הוא בנה בדיוק בתכסית, 110?

מתנגד מר אשר מורלי - משיב בחיוב, 110 מ"ר מבקש לציין כי גם על דוד שמש שהיה בחוץ לא נתנו לו טופס 4.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקשת מהמתנגד לומר מדוע הוא מתנגד לבקשה הזאת.

מתנגד מר אשר מורלי - חדר המכונות, צמוד לתוך המגרש שלו, יש למבקש מספיק מרחב שם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל את המתנגד איפה חדר מכונות? ואיפה המגרש שלו?

מתנגד מר אשר מורלי - מציג על התכנית את המגרש שלו, ואת מיקום חדר המכונות, בחלק האחורי יש שטח חקלאי מהצד הזה, מבקש כי חדר המכונות יעבור לצד השני.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

- מגיש הבקשה מר אסף זכריה - משיב כי אין לו בעיה וכי הוא יעביר.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת האם רק לזה הוא מתנגד?  
מתנגד מר אשר מורלי - משיב בחיוב. חדר המכונות והבריכה.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל האם המבקש צריך להגיש תכנית חדשה אם הוא משנה את מיקום הבריכה?  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואת את היועמ"ש האם צריך לפרסם שוב?  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - ברור.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואלת את המתנגד האם ברגע שהמבקש אמר לו שהוא מעביר את חדר המכונות לצד השני, אין לו בעיה?  
מתנגד מר אשר מורלי - מבקש כי חדר מכונות וקו בריכה יהיו לפי חוק. חדר מכונות וקו בריכה צריכים להיות 3 מ' מהחומה!  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי הכל אמור להיות בתוך קווי הבניין.  
מתנגד מר אשר מורלי - אומר כי הוא מבקש שהכל יהיה לפי חוק, לזה הוא מתנגד.  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי המתנגד מדבר רק על קו הבניין הצידי אליו.  
מתנגד מר אשר מורלי - משיב בשלילה ואומר כי הוא מדבר על מה שמנהלת הוועדה אמרה, הכל לפי קווי בניין.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת האם המתנגד רוצה שהבריכה תהיה בתוך קו הבניין?  
מתנגד מר אשר מורלי - משיב בחיוב.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיב כי הבריכה לא תוכל להיות, כי המבנה בנוי.  
מתנגד מר אשר מורלי - משיב כי אם היא לא תוכל להיות, שהמבקש לא יבנה אותה.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת האם הבריכה בנויה?  
מתנגד מר אשר מורלי - הבריכה לא בנויה.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה בשלילה, הבית בנוי.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - המתנגד אומר, אז שיוותר על בריכה, זאת העמדה שלו, הוא לא מתנגד לבית. או שיעביר את הבריכה לצד השני, מה בנוי שם?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

חבר הוועדה מר אליאור עמר - אפשר לקחת את הבריקה טיפה שמאלה?

מתנגד מר אשר מורלי - משיב בחיוב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי לא בנוי כלום, עדיין הבריקה לא תהיה בתוך קווי הבניין. הוא יכול להעביר את כל הבריקה לפה, אבל זה לא יהיה בתוך קווי בניין, ומציגה את קווי הבניין על התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת האם הבריקה היתה בתכנית הקודמת?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה בחיוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אישרו לו אותה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - במתכונת הזאת?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - כן. התכנית שלו לא השתנתה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא הגשת התנגדות?

מתנגד מר אשר מורלי - לא הגשתי התנגדות, אף אחד לא פרסם אותה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מה גבול המגרש שלו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - זה גבול מגרש.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - למה הוא יכול רק עד קו בניין?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - ככה זה החוק. אם בונים מעבר לקו הבניין צריך הקלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מה יש פה למטה, עוד בתים?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - פה אין כלום. זה הסוף של השכונה.

מתנגד מר אשר מורלי - לא, יש שם בית, זה גב של סמי ועקנין, למה את אומרת שאין כלום?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקשת ממהנדס העיר להציג את תרשים הסביבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - יש להם מעבר, שביל של 2 מטר.

מתנגד מר אשר מורלי - אין שם שביל של 2 מטר, יש שם 60 ס"מ. בינו לבין סמי ועקנין.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - אפשר לראות תרשים סביבה קטן כדי שנבין איפה זה רק?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - זה בסמכותנו לאשר שהוא יחרוג מקווי בניין בבריקה?



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - בסמכותכם, אבל זה לא must.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - לא רואים בתרשים הסביבה כיוון שזה סוף השכונה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - השטח הכללי של אורות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - הבריקה חפורה?
- מתנגד מר אשר מורלי - לא חפרו שום דבר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא חפרו כלום, אין הכנה לבריקה, זאת אומרת אפשר לוותר על הבריקה.
- מתנגד מר אשר מורלי - מעבר לזה שהבית הזה אתר בניה והוא משמש לכל מיני פושעים ואנשים שיש שם פסולת בניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת לו שהאינטרס שלו שדווקא יהיה פה היתר ויגמרו את הבניה, נכון?
- מתנגד מר אשר מורלי - אני לא יודע איפה הייתם עד היום.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אם המבקש יזיז את הבריקה ואת כל חדר המכונות?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - אסף, יש לך משהו להוסיף?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - פעם ראשונה שזה בא בפנינו.
- מתנגד מר אשר מורלי - פעם ראשונה? מבקש שיפתחו את הפניות שלו למוקד 106 ותראו כמה פעמים הוא פנה, וגם לללו באופן אישי. אומר כי אף הזמין כמה פעמים משטרה באמצע הלילה, אי אפשר לישון שם. אתר בניה לא מגודר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - פונה למבקש ושאל למה הוא לא מגדר את המגרש?
- מגיש הבקשה מר אסף זכריה - משיב כי הוא גידר אותו כמה וכמה פעמים.
- מתנגד מר אשר מורלי - גידרו אותו עם בד יוטה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - לפי החוק הוא חייב לגדר! שואל למה אין אכיפה בנושא?
- מתנגד מר אשר מורלי - שיכניס את כל הבריקה ואת חדר המכונות.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

מתנגד מר אשר מורלי - אומר לאסוף למה אתה לא מכבד? אומר כי הבן שלו, בגלל הפושעים שהיו שמה, הגיע למשטרה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - רגע, יש לו התנגדות מקו הבניין, לחרוג מהקו בניין?

מתנגד מר אשר מורלי - כן, יש לי התנגדות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מעניין אותו רק הצד שלו. לא הצד השני, של ועקנין ולא של..

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - יש פה חריגה בקווי בניין משני כיוונים. מהצד שדיברו על ועקנין,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חזית אחורית וחזית צידית.

מגיש הבקשה מר אסף זכריה - מבקש לציין ולהגיד שאני לא עבר על החוק עם הבריכה. הוא התנהל מול הוועדה, הגיש בקשה, הכל היה בצורה מסודרת, הכל אושר. בשל הנסיבות האישיות שלו, קרה מה שקרה, דברים שביד השם יתברך והוא לא מתכוון לגור בבית הזה, הוא רוצה למכור אותו כמה שיותר מהר. יש לו קונה שהוא היה אמור לסגור איתו את החוזה מזמן, אבל לא סגר את החוזה כי הוא ידע שהשכן היקר שלו רודף אותו, אומר כי הוא התנכל אליו מספר פעמים בעבר.

מתנגד מר אשר מורלי - מבקש שהמגיש יספר להם למה.

מגיש הבקשה מר אסף זכריה - מבקש לא להיכנס לזה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקשת מהנוכחים לא להיכנס לעניינים אישיים.

מגיש הבקשה מר אסף זכריה - מסביר כי הקונה רוצה את הבריכה, אותו זה לא ממש מעניין בריכה, מסביר כי הוא חייב למכור את הבית בתקופה הקרובה אחרת הוא מסתבך, מבקש כי החברים יקחו את זה לתשומת ליבם.

מתנגד מר אשר מורלי - מבקש לומר כי את הקיר המשותף בינו לבין השכן הוא בנה ונשא בעלויות שלו. מר זכריה הצהיר בבית משפט שהקיר הזה לא שייך אליו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - חברים, זה לא נושא הדין. הדין כרגע הוא על הקלות.

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - אומרת כי יש להם 5 דקות להסתדר בחוץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם מה שמפריע לו זה חדר המכונות?

מתנגד מר אשר מורלי - אומר כי הוא רוצה שחדר המכונות והבריכה יהיו בקווי בניין, בוודאי, לפי חוק, מר זכריה הוריד זכויות מלמעלה למטה, עם אדון מוטי מלכה, מתחת לשולחן, הוא לא יכול להוריד זכויות של 110 מ"ר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל את המתנגד אם הבריכה ות. המכונות יזוזו שמאלה האם זה יפריע לו?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מתנגד מר אשר מורלי - משיב כי זה יפריע לו. הוא אמור לבנות 110 מ"ר לתכסית בניין.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי -המגרש שלו 460 מ"ר.

מתנגד מר אשר מורלי - המגרש שלו 460 מ"ר, מותר לו לבנות בקומת קרקע 110 מ"ר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי כשהמתנגד דיבר על חדר המכונות, הטענה שלו היתה הגיונית. השכן הסכים. לגבי הבריקה לא ברור מה מפריע לו אם היא לא בקווי בנין???

מתנגד מר אשר מורלי - אומר כי זה מפריע לו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת האם הוא מתנגד לעצם הבריקה?

מתנגד מר אשר מורלי - אומר כי הוא מתנגד לעצם הבריקה בקווי בנין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי הבריקה לא מעבר לקווי בנין, רק חדר המכונות.

מתנגד מר אשר מורלי - משיב כי היא מעבר לקווי בנין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אבל הוא אמר שהצד האחורי לא מפריע לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את המתנגד אם הבית לא היה כאן, הבריקה לצורך העניין הייתה זזה בתוך קווי הבנין, האם לא היתה לו בעיה?

מתנגד מר אשר מורלי - נכון, בוודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - זאת אומרת בעצם מה שמפריע לך זה המרחק שלה מהחזית איתך, נכון?

מתנגד מר אשר מורלי - נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אם מר זכריה דואג שהבריקה לא תעבור את קו הבנין לכל אורך חזית הצד, כל הקו הזה, לשמור את ה-3 מ' מהצד של המתנגד, זה בסדר?

מתנגד מר אשר מורלי - משיב בחיוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל שוב, אם הוא שומר על ה-3 מטר האלה, האם זה בסדר?

מתנגד מר אשר מורלי - משיב בשלילה, כי חדר המכונות עדיין יישאר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מזביר כי חדר המכונות יעבור.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - הוא יזיז את הכל.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מתנגד מר אשר מורלי - לא, זה עדיין לא בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - למה?

מתנגד מר אשר מורלי - כי הוא חורג מקווי בניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי כשזה חורג מהקו המזרחי, קו בניין צידי, הוא יכול להבין. אם לצורך העניין הברכה היתה כאן, בתוך קווי הבניין, הדבר לא היה מפריע לך.

מתנגד מר אשר מורלי - אם הברכה תהיה פה, רחוק ממני לכיוון השטח החקלאי פה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל שוב, מפנה אותו לתכנית, אם הברכה היתה כאן, בתוך קווי הבניין, זה בסדר?

מתנגד מר אשר מורלי - אם היא הייתה בנויה על פי חוק. לפי קווי בניין, לא הייתה בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אם הוא יעשה בריכה, איפה שהוא לא יעשה אותה זה מחוץ לקווי בניין.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - ממליץ לאשר לשבת עם המגיש ולמצוא פתרון.

## עוזבים את הדיון:

מר אסף זכירה- מגיש הבקשה

מר אשר מורלי- מתנגד

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מבקשת מחברי הוועדה לשים לב כי מדובר בהקלה שהיא לא מחוייבת, ניתנו פה הקלות מעבר למדיניות הוועדה. מדובר במגרש של 460 מ"ר, לא השאירו כמעט קווי בניין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מסביר כי הוא קיבל הקלה לבנות 165 מ"ר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - יש פה בניין שהוא כבר בנוי, והוועדה הולכת לאשר בלית ברירה, דבר המנוגד למדיניות הוועדה. כי נתנו פה בעבר הקלות, יש תב"ע שאומרת שמותר לבנות תכסית עד 110 מ"ר, אם הוא היה ממקסם את הזכויות, הולך לפי התב"ע והיה בונה על 110, היתה לו בריכה בתוך קווי הבניין, אבל המבקש רצה יותר. וקיבל יותר והוא פרץ את גבולות המותר, בנה 161 מ"ר, הוא לא יכול לבנות בריכה אלא מחוץ לקווי הבניין. כדי לתת הקלה מתכנית צריכה להיות הצדקה. הוועדה לא יכולה לבוא להגיד, בא לי לעשות בריכה ולתת לו הקלה מקווי בניין, במיוחד שיש שכן מתנגד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אומר כי מה שמטריד אותו, זה שהוא הולך למכור את הבית ולהשאיר את השכן עם הבעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שיזיז את הברכה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אומר כי הוא מכיר את הסיפור האישי וכואב לי הלב.



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מה זה קשור? אנחנו צריכים לעבוד לפי כללי חוק. צריך להסביר למה אנחנו נותנים הקלה. בגלל שמתחשק לו לבנות בריכה צריך לתת הקלה?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - למה נתנו לו בעבר? מי היה העורך דין פה, מי היה המהנדס פה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - זה לא בא לעורך דין, מה זה קשור לעורך דין?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - זה לא הגיע לוועדה אף פעם.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - איך אישרו לו את זה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא, זה הגיע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - יש לו היתר על הכל.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - היה לו היתר, אם הוא היה בונה בזמן הוא יכל לבנות את הבריכה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - איזה וועדה הגיע, משנה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא היה לו היתר לבריכה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - הבריכה לא קיימת היום, היה לו היתר לבריכה.
- נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - ההיתר לא בתוקף. מבקשת לומר כי תפקיד חברי הוועדה לדאוג גם לאורך החיים התקין של האנשים הגובלים. מזכירה את השימושים החורגים של גני הילדים, על אותו עיקרון. פה מדובר בבריכה, אף אחד לא היה רוצה לגור בבריכה שיושבת בדיוק בקו בניין. אם המגרש הזה הוא קיצוני, למה אי אפשר להעביר אותו, בהצד השני, לא יפריע לאף אחד. למה להתעקש על זה? במיוחד שהוא אמר שהוא לא הולך גם לגור שם, למה לאשר את זה?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - הבן אדם קרה לו איזה מקרה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מה זה קשור? צריך לתת לו ציופר כלכלי? מזכירה כי גם המהנדס הקודם, גיגי, בחקירה שלו, הוא אמר שהוא הסתמך על מהנדס עיר הקודם שנתן היתר. זה לא פתר לו את הבעיה, זה לא מסיר אחריות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקשת להעיר שהוועדה אישרה לאנשים בשכונה הזאת לבנות בריכה מעבר לקווי בניין.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אבל לא היו מתנגדים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - נו אז מה? אז מה אם לא היו מתנגדים?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - אבל לפי דעתי הוא מתנגד לו רק בגלל,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא במגרשים שבנו 165 מ"ר, כאשר התביע מדברת על 110.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אבל המדיניות היתה אחר כך!
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מסבירה כי תכסית קרקע יחד עם הבריכה, ושאלת אם יש להם מושג כמה הם הולכים לאשר?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - משיב כי אם היו נותנים לו הקלה כזאת הוא לא היה בונה קומה שניה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב לו כי השטח שלו הוא חצי מזה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - העובדה שכבר ניתן פה היתר בעבר לא נותנת כיסוי.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - אומר כי מדובר על מגרש כפול.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - זה לא כפול, זה 1.5.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מגרש זה 330. אומר כי אם התושב היה גר שם, הוא היה מאשר כי אישרו לו בעבר. שואל את היועמ"ש מה חוות דעתה משפטית?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואלת האם הם רוצים שהוא יבטל את הבריכה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי היא חושבת שזה מאד בעייתי לא לקבל את ההתנגדות. קווי הבניין נועדו לשמור על מרחק מהשכן.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - אומר כי הוא מאשר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם לא היה מצב שהבריכות היו צמודות לקיר החיצוני?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה בחיוב, ואומרת כי הוועדה אישרה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אבל לא היו מתנגדים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - אם הבריכה עוברת לצד השני, מה הבעיה?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - הוא אמר, הוא אמר מסכים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - הוא לא מסכים.
- נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי הם לא צריכים לקבל את ההסכמה של המתנגד, הם אמורים לקבל החלטה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא, אבל הוא צריך לפרסם מחדש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - היה לו כבר שכן קטנוני בעבר, והוא ברח ומכר את הבית בפחות 400,000 ₪.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אבל היא קיימת.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - היא לא קיימת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מזכירה לא לבנות על זה. מזכירה שוב את הסיפור של גיגי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - קודם כל, יש פה שלד קיים של הבית ולכן לא נאמר לו להרוס בגלל שההיתר פג תוקף. חניה אחת פה, חניה אחת פה, יציאה לסלון, פה משטח מרוצף, יש פה תחושה של איזה פיצול עתידי. יחד עם זאת, הוא עומד בתנאים שהוגדרו לפיצול של מגרשים מעל 350 מ"ר, כך שזה להחלטה של הוועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - גם אם יש פיצול אז זה בסדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - בקשר לבריכה, הבריכה בהיתר. יחד עם זאת היא לא בנויה. אם הבית יותר קצר, והבריכה היתה זהה מכאן פנימה בתוך קווי בניין, למתנגד, לא הייתה בעיה. בעצם הרעש, אם הבריכה פה או פה, לא הפריע לו. ההתנגדות בנושא הבריכה היא קנטרנית. אושרו פה בריכות מחוץ לקווי הבניין במגרשים היותר קטנים, כי וודאי שהיתה להם בעיה למקס את הבריכה בתוך המגרש שלהם. אבל לפי תשובת המתנגד זה מסביר שההתנגדות שלו היא התנגדות בלי "בשר". היה חשוב לו שהבריכה לא תהיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שואלת האם גם את חדר המכונות הוא משאיר צמוד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן - לא, חדר מכונות זה בקשה לגיטימית, זה לא קנטרני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי מי שמבקש הקלה צריך להסביר ולנמק, ולא להגיד הבקשה של המתנגד לגיטימית. אתם הופכים את היוצרות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי הוא מבין שלאשר יש מצוקה והוא מנסה לשפר עמדות כי היה פה איזה בניין שיכול היה להיות בנוי והוא לא בנוי. אם פורטים את ההתנגדות שלו, אם הבריכה הייתה נמצאת קצת יותר צפונית, זאת אומרת כולה כמו שהיא "נוסעת", נמצאת בתוך קווי הבניין, אז לא היתה לו בעיה. ולכן הוא חושב שעצם זה שהבריכה נמצאת בסטייה מקו בניין אחורי ולא מקו בניין ציד, זה לא אמור להפריע למתנגד, אולי אפילו זה לטובתו מכיוון שהבריכה היתה הולכת יותר לכיוון המרכז, ולכן קרובה יותר למבנה המגורים בפועל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אומר כי גם חוסר האכיפה של גידור המגרש, יצר עוד יותר מריבות בין השכנים, עוד יותר התנגדות, בגלל שלא היתה אכיפה בנושא.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מקבל את דברי החבר ויצמן אך זה לא שייך לדיון. אומר כי היה שוקל בכובד ראש להעביר את חדר המכונות לצד המרוחק יותר. אי אפשר לעשות איפה ואיפה ולהגיד למישהו שאנחנו נותנים בריכה, כן להיכנס לקווי בניין ומישהו אחר אנחנו לא נותנים בריכה, או יש לו התנגדות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - אבל לא למישהו שמיקסם ב-160 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לומר כי הוא מתנגד לנושא הקלות, וכי הוא ממהנדסי הערים שתומכים בלבטל הקלות כלל, לא לתת יותר הקלות בכלל. כיוון שנוצרה מציאות במדינת ישראל שהקלות חובה לתת. החוק בא ואמר, נכון שיש תב"ע, אבל ניתן לקבל הקלות, אם למישהו לא מאשרים הקלה, פתאום איך זה יכול להיות וזה אכיפה סלקטיבית וכל מיני כאלה. לעניין התכסית, הוא לא יודע להסביר איך נתנו לו 165 מ"ר, אך זה ניתן בפרופורציה, כלומר אם בוועדה הזאת, קצת לפני זמנו, נקבע שמותר לבנות 145 מ"ר למי שבונה 2 קומות, על מגרש של 330 מ"ר, אחת כמה וכמה במגרש של עוד 100 ומשהו מטר, אם תוסיף לו עוד 20 מטר לא קרה שום דבר. זה בטל בשישים, יותר חמור לתת 145 מטר על מגרש של 300 מטר מאשר מה שנתנו פה

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - כשהוועדה מחליטה לתת הקלה זה לא קשור למתנגד או לא, מה ההצדקה התכנונית לתת הקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא הסביר את ההצדקה התכנונית שלו, אומר כי הוא אישית נגד בריכות שחיה בבתים פרטיים.

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - לא החליטו, לא התנגדו.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - יש דווקא בסיס נוח, המגרש גדול, הוא פינתי, הוא קיצוני, כבר הקונטור, הבניין עצמו השלד נמצא, הברכה עדיין לא קיימת, שואלת מה הבעיה להעביר את הברכה הזאת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - הוא מוכן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין בעיה, רק שהסלון שלו שם.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - אבל הסלון של השכן גם מהצד השני. בן אדם שרוצה בריכה, הוא קיצוני, הוא היחיד שסובל את הרעש של עצמו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - המתנגד טען שמכל קווי הבניין, לא משנה מאיפה, הוא לא מוכן שהברכה תהיה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אם הוא יזיז טיפה אפשר. אם הוא מזיז את החדר מכוונות לצד השני, מה הבעיה להזיז את הברכה לצד השני?

חבר הוועדה מר אליאור עמר - במקום שתהיה בצד הזה, להעתיק אותה לצד השני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לעשות את הברכה עד הקו הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אם תעביר את זה לפה אין לו יציאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אז שים את הברכה פה.



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

- נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - לפינה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שיקטין את הברכה, מה זה משנה?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - עד לפה, ואז היציאה וישים את חדר המכונות תת קרקעי.
- חבר הועדה מר מישל טפירו - שלא יעשה שתי יחידות דיור.
- חבר הועדה מר שמעון חזן - אומר כי לדעתו להזיז רק את חדר המכונות, להשאיר את הברכה במקום שלה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן - אז לא דנים בזה עד שהוא יתקן את התכנית?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - דנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי יש לבדוק אם אפשר לקבל במתכונת של הפרסום הנוכחי, לתת את החלטה על הפרסום, אחרי זה הוא יביא גרמושקה מתוקנת. אבל על הצד הזה הוא עשה פרסום, על כל הצד?
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - הוא עשה על הצד הזה ועל הצד הזה. ההקלה הזאת עדיין טובה לברכה. תהיה לו בעיה רק עם חדר המכונות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - חדר מכונות אנחנו לא מאשרים אותו.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - לא, בסדר, הוא יעביר אותו לפה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן - שיתקן את התכנית ושה יבוא בפנינו בוועדה הבאה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - הוא פרסם הקלות לכל אורך הקו, למרות שלא ראו את זה בתכנית, מי שבא לעיין לא ראה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - שואל את היועמ"ש האם זה בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא, הבעיה היא שזה ידחה לו את הדיון והוא לחוץ לקבל החלטה.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - ההקלה היא לפה ופה גם יש לו הקלה. אז אם הוא יזיז את הברכה עד הקו הזה, ואז זה יהיה פה, וחדר מכונות הזה יזוז לאיפה שהוא פה, אבל שלא יעבור את הקו הזה, כי אז פה הוא צריך הקלה חדשה. אז הוא רק מתקן, ברגע שמאשרים והוא מתקן, לא צריך להביא את זה עוד פעם לדיון.
- נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת איך מנסחים את זה בצורה מדויקת שהדברים לא יתפרשו אחרת?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - צריך לומר שההתנגדות התקבלה בקשר לחדר מכונות. וההתנגדות לברכה התקבלה באופן חלקי, כי עדיין יש שינוי בקו בניין. יש לרשום שההתנגדות מתקבלת באופן



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

חלקי. מאושרת הקלה לבריקה, לקווי הבניין בצד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - הבריקה תזוז 4.20 מטר לכיוון חזית המערבית כמו שהיא ותשמור על אותם ממדים כפי שהיו קודם. חדר המכונות יהיה מערבית לבריקה.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה - אז ההתנגדות התקבלה בחלקה. חדר המכונות יהיה תת קרקעי מערבית לבריקה והבריקה תמוקם 4.20 מטר לכיוון החזית המערבית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - תזוז 4.20 מטר, תשמור על ממדיה ותזוז 4.20 מטר לכיוון החזית המערבית. תוך שהיא שומרת על 60 ס"מ מרווח מגבול המגרש הדרומי.

## ה ח ל ט ו ת

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, ולאשר את הבקשה בתנאים:  
הבריקה תזוז 4.20 מ' לכיוון החזית המערבית באותם מימדים. חדר המכונות יהיה תת קרקעי וימוקם מערבית לבריקה תוך שמירה על מרחק של 60 ס"מ מגבול המגרש הדרומי.

- יש להנמיך תקרות בטון במחסנים ל-2.40.
  - יש להציג אישור יועץ בטחות לבריקה.
  - אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
  - הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  - תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הבקשה להקלות אושרה בתנאים פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר אברהם בבר אזולאי ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

סעיף: 2	מספר בקשה: 20180082	תיק בניין: 169700
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201903 בתאריך: 28/03/2019		

## מבקש:

### כהן יצחק

בר יהודה 53 קרית מלאכי

### כהן מרים

בר יהודה 53 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

### עורך:

קירצ'וק אנריקה  
זבוטינסקי 8 קרית מלאכי

### מתכנן שלד הבנין:

אדרי מרדכי  
אורן 3 בני ראם

### אחראי בקשה:

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 85584058521

### כתובת הבניין: בר יהודה 53 קרית מלאכי

שכונה: הנרקיסים

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 125 מגרש: 107 יעוד: אזור מגורים ב' (בנה ביתך)

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ב'  
שטח עיקרי  
57.49

תאור בקשה  
תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

תוספת בניה לבית קיים בהיתר מס' 697 הכוללת: תוספת מרתף, חצרות אנגליות, חניות לא מקורות, פרגולות, הנמכת גובה 0.00 למבנה  
1. הקלה של עד 10% בקו בנין צידי צפוני כך שיהיה 7.30 מ' במקום 8.00 מ' המותרים על פי תב"ע.  
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 134.20 מ"ר במקום 132 מ"ר, המהווים 30% המותרים על פי תב"ע.  
3. הקלה להגדלת התכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 134.20 מ"ר במקום 132 מ"ר, המהווים 30% המותרים על פי תב"ע.

הבקשה אושרה בוועדת משנה מס' 201902 מיום 28.02.19 וכעת מובאת לדיון חוזר עקב בקשה להנחה באגרות הבניה והיטלי ההשבחה עקב מצב חומרי.

### תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 10/103/03/18

שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר

שטח המגרש: 440 מ"ר

מספר קומות: 2+ מרתף



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

**קומת עמודים** - קומת עמודים שגבוהה יותר מ-2.20 מ' או חלק ממנה, 25% מקסימום משטח קומת הקרקע.  
**סה"כ שטח בנוי מותר**: 200 מ"ר או 45%, הגדול מבין שניהם (בכל הקומות והמפלסים, כולל מרתף, למעט מקלט).  
**תכסית**: 30%

**חניה מקורה**: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח חניה מקסימלי 12.5 מ"ר.  
**מרפסת גג לא מקורה**: 10% משטח מגרש, חל איסור על מרפסות זיז, גובה מעקה מינימלי יהיה 1.05 מ' מינימום.  
**מבנה עזר**: 10%, כל מבנה עזר יהיה בתחום קווי הבניין, צמוד למבנה העיקרי ולא תורשה כל חריגה.  
**מחסן**: תותר בניית מחסן בקו 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.50 מ"ר, אורך פאה לא יעלה על 3 מ', גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. **בבניה חדשה, חובה להקים את המחסן כחלק מהמבנה.**  
**גדר**: בקו רחוב יש לבנות קיר בטון מצופה בחלוקי נחל, עד לגובה 60 ס"מ לפחות, מדוד מפני המדרכה המתוכננת בתחתית הקיר. פני הקיר יהיו בקו ישיר ורצוף.  
**גג**: גובה גג מקסימלי 8.50 מ', ממפלס הדרך הקיימת או המתוכננת מול החזית, במרכז המגרש ועד לקצה העליון של הגג. כל הבתים יבנו עם גגות משופעים מרעפי חרס אדומים, שיפועי הגגות במגרשים יהיו לכיוון צפון ודרום.  
**חומרי גמר**: טיח, אבן או עץ, לא תותר אבן נסורה חלקה - "שיש", כל חומר אחר טעון אישור מהנדס הועדה.  
**קוי בניין**: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-4 מ'.

**תכסית מבוקשת**: 168.70 מ"ר

**קוי בניין מבוקשים**: צידי צפוני בהקלה 7.30 מ' במקום 8 מ'  
קדמי דרומי 5 מ'  
קדמי מזרחי 3 מ'  
צידי מערבי 3 מ'

**דוח פיקוח מתאריך 16.05.18 :**

1. מרתף עדיין לא בנוי חוץ ממקלט וכניסה למקלט.
2. עדיין אין הריסת חלק מהסככות מחזית מזרחית ומערבית והורדת גגות.
3. עדיין לא הרסו גג מהסככה מאחורי הבית + מחסן בחצר.

תנאי להוצאת היתר-הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית

## מהלך דיון

(קובץ גיבוי חלק ב' 09:38 – 58:44)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - מציינת כי חולקו טבלאות. בישיבה הקודמת אושרה בקשה להקלה של יצחק כהן. הוא קיבל אגרות בניה כ-3000 ש"ח.

חבר הועדה מר נדב ויצמן - זה הבחור שעבד בעירייה פעם?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - הוא ביקש פטור כמו שקיבלו בעבר.

חבר הועדה מר מישל טפירו - מה זה כל הפירוט הזה, הכנסה חודשית?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - זה המשכורת של השירותים, יש להם שתי עוזרות בבית גם. אומר כי הוא לצערי מכיר את זה.



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת שיסבירו שוב במה מדובר.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - ישיבה קודמת היתה פה בקשה לכל ההקלות, קו בניין אחורי, צדדי, ניווד זכויות, וכו' הבקשה אושרה. המבקש קיבל אגרות. למעשה לפי חוק אפשר לקבל הנחה על היטלי השבחה ואגרות למי שיש בעיות כלכליות. היטל השבחה הוא קיבל פטור, הוא לא צריך לשלם היטל השבחה.

חבר הועדה מר אליאור עמר - על מה אנחנו מדברים עכשיו?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - חוזרת שוב ואומר ת כי המבקש קיבל אגרות בניה והיטלים. על היטלים הוא לא יכול לקבל הנחה בכל מקרה. סך הכל אגרות הבניה שלו הן 2581 ש"ח, זה הכסף שהוא אמור לשלם ועליו יש אפשרות לקבל הנחה. הוא היה צריך להביא מסמכים, לפי הרשימה שנקבעה בישיבות קודמות ורק מי שעומד בקריטריונים רשאי לקבל הנחה, כדי להימנע מכל מיני אנשים שמנסים לקבל הנחה שלא בצדק.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - כמה הוא צריך לשלם אגרות, הכל?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - 2500 ₪.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - 2580 ₪.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - צריך לעזור לו, בן אדם קטוע רגל. אומר כי לצערו זה יוצא פי שתיים, לצערי זה היה לי בבית שלי, שאתה מביא עוזרת זה 8000 ₪, יש לו 2 עוזרות, אשתו גם נכה על גלגלים. כולם מכירים את הבעיה שלו. ואוכל והוצאות, חושב שצריך לעזור לאנשים האלה, הוא קטוע רגל ואשתו על כסא גלגלים. ואיפה חיתולים, איפה כל הברדק הזה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי הנתונים בטבלה זה ההכנסות, החוק אומר עקב מצב כלכלי, גם עם התיאור שהחבר אזולאי מתאר, יש פה הכנסות, הלוואי על כולם. כל האגרה 2581 ש"ח האגרה נועדה בחלקיות לממן את משכורות הועדה. אומרת כי היא שמעה שהוא בונה את זה לבן שלו.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי נכות זה לא משהו שבגיניו אפשר לקבל הנחה. ההנחה היא רק על מצב כלכלי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מדובר בסך הכל על 2500 ש"ח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אבל זה גם לא 2500, הוא מבקש הנחה, זה על חצי, זה 1250 ₪.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - רק 1250?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - כן, בן אדם שמרוויח 26,000 שקל ומעלה בחודש.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי - אתה יודע מה, עוזרת היום בבית עולה לך מעל 10,000 ₪.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי אמא שלו מחזיקה פיליפינית עוזרת 24/7, 2500 ₪.



## עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

- יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - עיריית קריית מלאכי היא לא פילנתרופיה ולא גוף חסד. מטרת האגרות זה לממן את ההוצאות של מחלקת הנדסה. מחלקת ההנדסה מחזיקה תכניות ואנשי מקצוע. התיק שלו בא לדיון, הוא מקבל שירות מההנדסה, בדיוק כמו שהוא מקבל שירות מקבלן, הוא קונה חומרי בניין, הוא מקבל שירות. כולה נדרש לשלם 2581 ₪.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - לא, 1250 ₪ המהנדס אמר.
- יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - לא, הוא אומר שההנחה היא 1250, 50%. הוא נדרש לשלם 2581 ₪.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל האם ניתן לשלם את זה בתשלומים?
- יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - לא. אי אפשר לתת, אבל יש לו הכנסות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אני רוצה להבין, ההנחה היא 1250 ₪, זה הדיון?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - לא, חברי הוועדה מחליטים מה גובה ההנחה, אתם יכולים להגיד 20%, אתם יכולים להגיד.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - כמה אבל כל האגרות יחד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - 2500 ₪.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - מה ההוצאות שלו בחודש? קיבלת דפי חשבון.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - יש פה את כל המסמכים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - אליאור, יש לו 2 עוזרות בבית, אחת שלו ואחת של אשתו. אם בן אדם בא, מבקש 1250 כנראה הוא זקוק לזה.
- יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי - הוא לא זקוק, אנשים אוהבים לבקש, יש פה תרבות של מבקשים. קריית מלאכי אוהבים לבקש הנחות.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אתה מתר תצטרך לאשר שמישהו יציג לך שהוא מרוויח כמעט 29,000 שקל בחודש.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר לחבר אזולאי כי היא רואה את הדף. שאלוהים ייתן לו רפואה שלמה, 2500 ₪.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר לחברי הוועדה להסתכל על דפי החשבון שלו, ואומר כי זה ממש לא מוצדק, עם כל הכבוד.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - יש לו תיק השקעות של 100,000 שקל ומשהו, בואו נירגע.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - אז מה, אליאור?



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

- חבר הוועדה מר אליאור עמר - לא, זה לא מקובל.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - שירה, תביאי את זה להצבעה.
- חבר הוועדה מר-אברהם בבר אזולאי -בואו לא נשפוט אנשים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - אני לא שופט בכלל, אני אומר שישלם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אם אתה נותן לו, תן לכולם.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה -שואלת האם הם מאשרים את הבקשה או מתנגדים?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - נגד, פה אחד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - נדחה, לא נגד, נדחה, הבקשה נדחית. אין הצדקה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - נדחה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - בבר נמנע.

### ה ח ל ט ו ת

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב נכנס לדיון.

הבקשה לקבלת הנחה נדחית ברוב קולות, לפי המסמכים שהוצגו התושב אינו עונה להגדרה של מצב כלכלי ירוד.

נגד: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר מוטי יעקובוב ומר נדב ויצמן.

נמנע: מר בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

105604	תיק בניין:	20180125	מספר בקשה:	<b>סעיף: 3</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201903 בתאריך: 28/03/2019				

## מבקש:

- ♦ **משה אשכנזי**
- צימוקי אריה 10 קרית מלאכי
- ♦ **אשכנזי אושרת**
- צימוקי אריה 10 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

- ♦ **רשות מקרקעי ישראל**
- יפו 216 ירושלים

## עורד:

- ♦ **תנעמי יובל**
- רימון 1 גן יבנה מיקוד: 6097000

## מתכנן שלד הבנין:

- ♦ **תנעמי יובל**
- רימון 1 גן יבנה

## אחראי בקשה:

- ♦ **סהר קלאפיש - בודקת היתרים**
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה רישוי זמין: 612928464
- כתובת הבניין: גולדה מאיר 30 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 101 מגרש: 18 ג' יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה  
תכנית: 26/102/02/8, 5/35/21, 39/102/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	12.71	159.89	בניה חדשה	אזור מגורים קיים

ות. בניה

## מהות הבקשה

- הקמת יח"ד דו קומתית אחת מדו משפחתית, הכוללת: ממ"ד, גדרות, 2 חניות לא מקורות והקלות:
1. הקלה בקו בניין אחורי עד 5% כך שיהיה 12.50 מ' מקו בניין קדמי שבחזית רח' גולדה מאיר במקום 12.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  2. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.70 מ' במקום 7.50 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה המותרים עפ"י תב"ע.
  3. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 2.50 מ"ר - לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 39/102/02/18  
שטח המגרש: 310 מ"ר

מספר קומות: 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים.

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

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

**שטח שרות מותר:** 10 מ"ר למקלט/ממ"ד+30 מ"ר מבני עזר(חניה מקורה עד 12.5 מ"ר מתוך 30 מ"ר מבני עזר)  
**מס' יחידות דיוור למגרש:** 1  
**קוי בניין:** קדמי 5 מ' מ', צדדי (לכיוון מגרש 17 ד') 3 מ', צדדי (לכיוון מגרש 18 ד') 0 מ'. אחורי המרחק 12 מ' מקו בניין קדמי שבחזית רח' גולדה מאיר.  
**חניה מקורה:** תותר בניית חנייה מקורה בשטח עד 12.5 מ', בתנאי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שיקבע ע"י מגיש התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר.  
**מקלט:** ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.  
**גדר:** לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח שתבוקש ע"י מבקשי רשיון הבניה לתכניות הרשיון.  
**גג רעפים:** תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.  
**מחסן:** עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר לבניה, בקו בניין אחורי- 0 מ', וקו בניין צדי 0 מ'.  
תכסית מבוקשת: 98.43 מ"ר המהווים 32.70% משטח המגרש.  
קוי בניין מבוקשים: קדמי: 5 מ' מ', צדדי (לכיוון מגרש 17 ד'): 3 מ', צדדי (לכיוון מגרש 18 ד'): 0 מ'. אחורי: במרחק 12.50 מ' מקו בניין קדמי שבחזית רח' גולדה מאיר בהקלה.

## מהלך דיון

(קובץ גיבוי חלק ב' 45:12 – 51:12)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - אומרת כי דנים בסעיף מס' 3, בית ברחוב גולדה מאיר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - משה אשכנזי, קשור לאושרית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה בחיוב ואומרת כי זה הגיס שלה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - שואל מה הוא רוצה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציגה את המגרש ברחוב גולדה מאיר בתרשים הסביבה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - בירידה לבית כנסת.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - שואלת להיכן יו"ר הוועדה הלך?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מנחה להמשיך את הדיון, יש פורום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקש בית דו קומתי ברחוב גולדה מאיר, וההקלות שהוא מבקש הן כאלה: הקו האדום הזה הוא קו הבניין. קו הבניין בתכניות הישנות, אמור להיות 12 מ' מפה לפה. והוא מבקש שהוא יהיה 12.5 מ'. זה אומר שהוא מבקש שהקו הזה יהיה קו הבניין החדש, כאשר מאחורה נשאר לו 8.25 מ' עד גבול המגרש. מציינת כי קווי בניין אחוריים הנהוגים היום הם 5 מ', 4 מ'. מדובר במגרש ישן שיש לו קווי בניין גדולים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - והוא רוצה הגדלה בחצי מטר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - כדי שאפשר יהיה למקסם את זכויות הבניה.
- נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם מדובר במגרש דו משפחתי? הבית הסמוך הצמוד אליו לא בנוי?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסתכלת במפת מדידה. ומשיבה בשלילה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי - אבל אם הבתים שם 6 מטר,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי זה נקראת שכונת הציפוף לדעתה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - ממשיכה ואומרת כי גובה מבנה לפי תב"ע, אם זה גג שטוח צריך להיות עד גובה 7.5 מ', הוא מבקש שהוא יהיה 8.70 מ'. אם זה היה גג רעפים הוא היה יכול לבנות עד 8.5 מ'.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - והשכן שלצידו מה?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - השכן עוד לא בנה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - משני הכיוונים?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - לא, הוא צמוד לבית אחד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - ובשכונה הזאת בדרך כלל נתנו הקלה כזאת?
- נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - מה אופי השכונה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מה אופי? מה הגבהים שם?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי יש שם 2 קומות וזה בסדר גמור.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל האם בשכונה הזאת היה הקלות כאלה?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הוא לא בדק. אך הוא לא חושב שמדובר במשהו מהותי. ומראה בתכנית כי זה לא שהמבקש בונה סלון בגובה של 5 מטר, מבוקש 2.90 מ' בקומת הקרקע ו- 2.80 מ' בקומה שניה. בעצם הבקשה לגובה היא נקודתית רק בגלל המסתור לדוודים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מה שהיה לנו בפס תב"ד.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - הוא בעצם עושה פה מעקה בטיחות, עושה פה בגובה מטר, שם 7.35 שזה מותר לו 7.5, 7.30 שהיא אמרה, וזה בעצם כל הבקשה שלו.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

- חבר הוועדה מר שמעון חזן - זו ההקלה, זו הבקשה שלו, 45 ס"מ?
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - לא, זה בגלל הדבר הזה, בגלל האפס שהוא טיפה יותר, זה הכל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - יש הצדקה תכנונית.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - יש הצדקה תכנונית, סבבה. להביא להצבעה שירה? מי בעד? פה אחד.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - חברים, אתם בעד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - כן, כן, פה אחד.

## ה ח ל ט ו ת

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר יוצא מהדיון.

לאשר את הבקשה בתנאים, כיוון שיש הצדקה תכנונית לבקשת ההקלות:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנן (עז לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
  2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הבקשה להקלות אושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר אברהם בבר אזולאי, מר מוטי יעקובוב ומר נדב ויצמן.  
חבר הוועדה מר בבר אברהם אזולאי עוזב את הישיבה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

מספר בקשה: 20170121	תיק בניין: 165301	<b>סעיף 4:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201903 בתאריך: 28/03/2019		

## מבקש:

♦ **ואנונו יוסף**  
המ"ג 26 קרית מלאכי

♦ ואנונו לאה  
המ"ג 26 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ ואנונו יוסף  
המ"ג 26 קרית מלאכי

♦ ואנונו לאה  
המ"ג 26 קרית מלאכי

## עורך:

♦ פרגי עדנה  
אשחר 18 גדרה

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בויני אברהם  
יסמין קרית מלאכי

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס  
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 33294502291

**כתובת הבניין: המ"ג 26 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2473 חלקה: 88 מגרש: 42

שכונה: המ"ג+אזור הפארק

שטח עיקרי  
54.47

שימוש עיקרי  
אזור מגורים א'  
מיוחד

תאור בקשה  
תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

- בקשה להסדרת מצב קיים, הוספת שטחים, שינוי בחזיתות וגג המבנה והקלות:
1. הקלה בקו בנין צידי צפון מזרחי כך שיהיה 2.87 מ' במקום 3.00 או 0 מ' המותרים על פי תב"ע.
  2. הקלה בקו בנין קדמי צפון מערבי לממ"ד כך שיהיה 4.92 מ' במקום 5.00 מ' המותרים על פי תב"ע.
  3. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 8.66 מ' ממרכז המדרכה במקום 8.50 מ' לפי תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 5/155/03/18  
שטח חלקה: 339 מ"ר  
אזור מגורים א' מיוחד  
מספר קומות: עד 2 קומות.  
סה"כ אחוז בניה מקסימלי 90%  
תכסית 60%



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

**קו בניין:** לפי המסומן בתשריט.

**קו בניין צדדי:** 3 או 0 מ'

קו בניין 0.0 בגמלון מבנה בתנאי קיר אטום.

קו בניין קדמי- 5 מ' [לכיוון כביש מס 4]

קו בניין קדמי – 5 מ' לכיוון רח עזרא ונתמיה .

תכלית : מגורים צמודי קרקע בלבד.

קרקע פרטית :

לכל יח"ד תהיה כניסה נפרדת ותוצמד לה חלקת קרקע פרטית.

**חניה מקורה-** הוראות בדבר הקמתה ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה.

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קדמי 0-

שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

## מחסן –

הוראות בדבר הקמתו ללא תוספת שטח הכולל המותר לבניה.

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו 0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'

שטח זה יכלל במסגרת שטחי השירות המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים ע"פ שיקול דעתה.

3. אן האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת.

4. בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

**חניה –** תוסדר בתוך החלקה, תותר בניית סככה לרכב בשטח מירבי 15 מ"ר.

גובה בניין - 8.50 מ'

גובה מירבי של 8.5 מ' מעל מפלס המדרכה במרכז חזית המגרש.

**גדרות:** בגבולות המגרש. בחזית המגרש לשטח ציבורי יבנו הגדרות בגובה כולל עד 1.10 מ'.

החלק האטום של הגדר לא יעלה על 0.80 מ' ובצמתי רחובות עד 0.60 מ' מפני המדרכה.

בין המגרשים גובלים תיבנה גדר רשת עד גובה 1.10 מ' מפני קרקע סופי.

**גגות רעפים –** שיפוע הגגות עם כיסוי רעפים. דודי שמש מוסתרים בחלל הגג וקולטי שמש מונחים על שיפוע הגג.

תכסית מבוקשת: 132.16 מ"ר המהווים 38.98%

קווי בניין מבוקשים

קו בניין קדמי צפון מערב 4.92 מ' **בהקלה**.

קו בניין קדמי דרום מערב 5.00 מ'

קו בניין צידי צפון מזרח 2.87 מ' **בהקלה**

קו בניין צידי דרום מזרח 5.00 מ'

**דוח פיקוח מ-25/06/18**

תוכנת הגשה לא תואמת מצב קיים בשטח.

**מהלך דיון**

(קובץ גיבוי חלק ב' 51:12 – 56:15)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

## חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי עוזב את הישיבה

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - סעיף 4, מדברים על רחוב המ"ג, יוסף ואנונו, הוא בנה בית, מראה את הצביעה הצהובה ומסבירה כי זה קונטור ההיתר שלו, אומרת כי בפועל הבית שלו נבנה בצורה אחרת לגמרי. הצבעים החדשים זה הבית איך שהוא נבנה נכון להיום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מראה את קו בנין בצבע אדום ואומרת כי זה הקו בנין שהיה צריך להיות, מראה את הסטייה של 20 ס"מ, זה הקלה בקו בנין צפון מזרחי, שיהיה במקום 3 מ', 2.87, זה 13 ס"מ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - קו בנין צידי שמותר 30 ס"מ, בסדר? מותר 10% הקלה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - קו בנין צפון מערבי לממ"ד, יש פה איזה שהיא בליטה, ממש מזערית, במקום 5 מטר, 4.92. מסבירה כי בקו בנין קדמי אסור לבקש הקלות, רק אם זה לממ"ד. וגובה המבנה, בתב"ע היה צריך להיות 8.5 מ' והוא בנה 8.66 מ'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - 16 ס"מ יותר.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - זה בית חד משפחתי?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב - מבקש שיסבירו שוב על מה מדובר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לאשרר מצב קיים של בית. הבית נבנה בניגוד להיתר.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב - אבל הבית הזה כבר 30 שנה אם לא יותר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - הוא בנוי ללא היתר, הוא רוצה להיות בסדר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - תקשיבו, יש היתר, הבית לא דומה להיתר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לשאול מה ההמלצה של המהנדס והיועמ"ש?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - המבחן הוא צריך להיות מבחן המגרש הריק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - למעשה הוא מסדיר את כל החריגות שלו.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב - לאשר חריגות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - הוא מוציא היתר. הוא מוציא היתר כי הבית שלו לא תואם היתר, הוא רוצה שהבית שלו יהיה תואם היתר. הכלל שכשמבקשים להכשיר עבירות בניה, הולכים לפי המגרש הריק, כאילו שאין בניה. כאילו שההיתר הזה בא פעם ראשונה לפתחכם, מבקשים מכס את אותן הקלות שתוארו. הקלה של 30 ס"מ, אין פה איזה משהו דרמטי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציינת כי אלו ההקלות שהוועדה מאשרת בדרך כלל.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

- חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל שוב מה העמדה של היועצת והמהנדס, מאשרים?  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אמרתי, זו שאלה תכנונית, במבחן המגרש הריק הייתם מאשרים.  
זה לא נראה משהו דרמטי.

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנ (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
  2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הבקשה להקלות אושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר, מר מוטי יעקובוב.  
\*מר נדב ויצמן (= נכח בדיון לא נכח בהצבעה).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

1000049	תיק בניין :	20170095	מספר בקשה :	<b>סעיף: 5</b>
		28/03/2019	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201903

## מבקש:

♦ א.פ.א חשמלאים בע"מ

אשדוד ת.ד. 6856 מיקוד: 77168

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 ראשון לציון

## מתכנן שלד הבנין:

♦ רפי אחוון

הבנים 5 ת.ד. 1029 אשדוד

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 58737410856

**כתובת הבניין: שרייבר לאון 8 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 36 מגרש: 509

תכנית: 166/03/18

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשייה ומלאכה	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	252.20	-17.28

## מהות הבקשה

תוספת קומה למבנה קיים בהיתר מס' 20150069 הכוללת: שינויים פנימיים במבנה, חיפוי

חזיתות והקלות:

1. הקלה להוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות ע"פ תב"ע.

2. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 13.50 מ' במקום 12 מ' המותרים על פי תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 8396 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

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

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

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

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

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי + 10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

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

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

### שימושים:

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

### חומרי בניה:

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

-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

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

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

דוח פיקוח מתאריך 02.05.18

בביקורת שנערכה התגלה כי:

1. מבנה B עדיין אין גישה לקומה ב' (לא בנו מדרגות)
2. בחזית צפונית מבנה B יש הרכבת שני חלונות בקומת ב'.
3. מבנה A יש שלושה גלריות על ממ"מים קיימים עם מדרגות מפלדה.
4. על ממ"מ 1 יש הצבת מבנה יביל.
5. גובה גדר חזית מערבית כ-4 מ'
6. גובה גדר חזית דרומית כ-4 מ'
7. הרכבת שער קטן בסטייה מהתוכנית.

תכסית מבוקשת: 3848.00 מ"ר המהווים 45.83% מתוכם 3735.65 המהווים 44.49% עיקרי, 112.35 מ"ר המהווים 1.34% שירות.

קווי בניין מבוקשים: קדמי - 5 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ'.

מהלך דיון

(קובץ גיבוי חלק ב' 56:15 – 1:02:26)



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה - מסבירה כי מדובר על א.פ.א באזור תעשייה תימורים. יש 2 מבנים, יש את המבנה של המפעל ויש את המבנה של המשרדים. היזם הגיש בקשה להיתר, קיבל היתר, בפועל בנה בסטייה מהיתר. המפעל הוגש שוב, ברישוי, כי אין בו הקלות, ומבנה המשרדים, בגלל שיש בו הקלות, מובא לוועדת משנה. היזם פיצל את 2 הבקשות כדי שהם יוכלו לקבל טופס 4 לפחות על המפעל. המשרדים, היזם בנה קומה נוספת ללא היתר, במקום 2 קומות, 3 קומות. ועיי כך הגביה את גובה המבנה, במקום 12 מ' ל-13.5 מ'.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - טוב, זה מבחן המגרש הריק. ושאלת שוב מה ההקלות?
- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה - הקלה בגובה והוספת קומה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - השאלה מה בא מלכתחילה. האינטרס של הוועדה שיבנו כמה שיותר כדי שנקבל גם ארנונה בסוף.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - כן, אבל שיבקשו אישור.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר יועמ"ש כי הוא בעד, אך זה בניגוד לכל מה, שהיא צועקת כל היזם.
- נציגת ועדה מחוזית הגבי' חגית אלמוגי - רבים פה על 30 ס"מ של איזה בית ופתאום,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - תהרוס, פעם אחת וזה לא יקרה יותר.
- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה - הפואנטה שהוא בנה והוא ביקש אישור בדיעבד. הוא בנה קומה שלמה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא ניתן לומר שלא מאשרים בגלל חריגה, מזכירה להם את מבחן המגרש הריק. האם מלכתחילה היו מאשרים, אם אתם רוצים להעניש אותו, תתנו הוראה שיהיה כתב אישום. שיהיה כתב אישום והיזם ישלם קנס 100,000 שקל, 200,000 שקל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי היועמ"ש חד משמעית צודקת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - יש פתרונות. אומרת כי לא הביאו לה תיק לחקירה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - שום תיק לא מגיע לחקירה?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מתברר עם השנים שכל תיק נשרף או נלקח, אין תיקים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לא נכון. אומרת כי הגיעו אליה תיקים עד תאריך מסוים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - שואל את המהנדס, למה אין תיקי חקירה? למה תיקי חקירה לא מגיעים למחלקה המשפטית?



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי חוות דעתו היא כזאת שאישרו בא.ת. הקלות בגובה לחברת הארגז מ-20 מטר, לבלדי תוספת של 2 קומות, מ-3 קומות ל-5 קומות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי עשו את זה לפני כן בהיתר. פה בא היזם, בנה קומה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אם מדברים על מבחן המגרש הריק כמו שאומרת היועמ"ש, היזם לדעתו היה מקבל, יש לו חריגה בגובה של מטר ומשהו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - אבל מבחן המגרש הריק לא רלוונטי כי הוא בנה כבר וזה יצא בדיעבד. שהיה מגיש שהמגרש היה ריק.
- יועמ"ש עו"ד ענדי' יפת לוי - תגידו לו לא.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - לא.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מה המשמעות?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - שמוגש נגדו כתב אישום והוא ישלם לקופת העירייה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - שהוא צריך להרוס את הקומה הזאת, ואז יופעלו עליכם לחצים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - הוא יקבל היתר אחרי שישלם קנס.
- יועמ"ש עו"ד ענדי' יפת לוי - הוא צריך להרוס.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - אומר כי הוא לא נלחץ מלחצים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן - מה המשמעות?

### יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר נכנס לשיבה

- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - חוזרת שוב ומסבירה כי מדובר על א.פ.א. שהם בנו קומה ללא היתר ומגביהים את המבנה ב-1.5 מטר.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - אומר כי הם יכולים להחליט שהוא צריך לשלם קנס.
- יועמ"ש עו"ד ענדי' יפת לוי - לא, חייב להיות הליך.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - במסגרת הליך משפטי או מנהלי?
- יועמ"ש עו"ד ענדי' יפת לוי - אפשר לנקוט הליך, זה לא סותר. למרות שזה נראה רע אחרי שהיזם כבר קיבל היתר.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - באזור תעשייה תימורים. אומר כי מחלקת פיקוח עלתה על העבירה, והיזם הפסיק את העבודה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - הוא כבר בנה, מה יש לו להפסיק.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - הוא בשלד כרגע.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - הוא עוד לא סיים את הבניה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לא, עצרנו לו את הבניה לפני שנתיים. כל השלד גמור. שלוש קומות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי זה נתון חשוב, הוא חשב שהיזם בנה את כל המבנה. אם היזם עצר בניה והוא בא להסדיר את זה זה מקובל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - הסנקציה של ההמתנה של שנתיים היא משמעותית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - העונש שהוא קיבל זה בסדר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מזכירה כי הוועדה אישרה תוספת 2 קומות בבלדי, היזם כאן מבקש הוספת קומה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר - מבקש לדעת מה אומר המהנדס והיועמ"ש?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא מאשר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אומרת כי אם במבחן המגרש הריק הייתם מאשרים, תאשרו.

## ה ח ל ט ו ת

חבר הוועדה מר מישל טפירו עוזב את הישיבה.

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
  2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הבקשה להקלות אושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

926903	תיק בניין:	20180250	מספר בקשה:	<b>סעיף: 6</b>
28/03/2019			פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201903 בתאריך: 28/03/2019	

## מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי

זיבוטינסקי 8

## בעל הזכות בנכס:

♦ הסוכנות היהודית

המלך גורג' 48 ירושלים

## עורך:

♦ ונדסבורגר נורית

האלה 5 הרצליה

## מתכנן שלד הבניין:

♦ דוניו גיא

הרצל 23 חדרה

## אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 1511500956

כתובת הבניין: ככר הבעל שם טוב 4 קרית מלאכי

שטח מגרש: 1400.00 מ"ר

שכונה: חב"ד

גוש וחלקה: גוש: 2412 חלקה: 21 מגרש: 703 יעוד: בניני ציבור

תכנית: 5/35/1, 6/102/02/8, 5/35/6, 5/35/10, 26/102/02/8, 8/103/03/8

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	תוספת למבנה קיים	459.11	181.87

## מהות הבקשה

תוספת בנייה למעון יום קיים בהיתר מס' 980126 הכוללת הגדלת קומת קרקע, שינויים בגדרות ובפיתוח, ותוספת קומה ל-3 כיתות+ממ"מ, כולל הקלות:

1. הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי דרום מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 620 מ"ר המהווים 45%, במקום 561.20 מ"ר המהווים 40% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 620 מ"ר המהווים 45%, במקום 561.20 מ"ר המהווים 40% המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 8/103/03/18

26/102/02/18

שטח המגרש: 1400 מ"ר. 1403 מ"ר לפי תצ"ר

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות: 2

סה"כ שטח בנייה מקסימלי בקומה: 40%.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

**קוי בניין:** כמסומן בתשריט  
**שימושים:** מעון יום.

**חניה:** מקומות חניה למוסדות יהיו לפי סעיף 5.12 של תכנית המתאר של קריית מלאכי, 26/102/02/8  
**קו בניין לאורך דרכים:** לא יבנה כל בנין או חלק ממנו מעבר למרחקים אל גבול דרך קיימת או מוצעת המסומנים בתשריט "התכנית", או המרחקים שנקבעו בפרק 3 לגבי אזורי מגורים. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סטיות מההוראות הנ"ל על סמך תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ובתנאי שלא תגרם כל הפרעה למעבר הציבור ע"י העצם החורג מקו הבניה. השטחים שבין גבול הדרך וקו הבניה המותר, בתחומי האזורים הגובלים עם הדרך שמשו לגנים פרטיים באזורי מגורים או באזורים למוסדות ציבור הדורשים גדר; בשאר האזורים ישמשו כשטחי מעבר ציבוריים ושטחי גינות נוי. כמו"כ יותרו בשטחים אלה מגרשי חניה, בהתאם לתב"ע מפורטות. יהיה בכוחה של המועצה המקומית להרשות או לחייב נטיעתם ושמירתם של עצים או נטיעות נוי לאורך דרכים, הן בתחומי הדרך והן בתחומי האזורים הגובלים איתה.

**עיצוב ארכיטקטוני:** לא ינתן היתר בניה בשטחים עליהם חלה חובת ההכנה של עיצוב ארכיטקטוני, אלא בהתאם לתכנית ארכיטקטונית מאושרת.

**תנאים לתכנית עיצוב ארכיטקטוני:** תכנית עיצוב ארכיטקטוני תוכן עפ"י הוראות "התכנית", ובהתאם לתכנית מפורטת החלה על אותו שטח.

**הערה:** תכנית 26/102/02/18 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. **לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.**

**תכסית מבוקשת:** 619.20 מ"ר המהווים 44.13%.

**קוי בניין מבוקשים:** קו בניין קדמי: 5.00 מ'. קו בניין צדדי צפון-מזרחי: 3.00 מ'. קו בניין צדדי דרום-מערבי: 2.70 מ' בהקלה. קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך 14.10.18:

1. בחצר בנויה סככה לעגלות
2. בחזית דרום מערבית בנוי קירוי מגג רעפים על עמודי עץ.
3. בחזית צפון מערבית על משטחים קיימים בנוי קירוי מגג רעפים על עמודי עץ וסככה מגג פלסון על עמודי פלדה.
4. בחזית צפון מזרחית בנוי קירוי מגג רעפים על עמודי עץ.
5. בחזית דרום מזרחית יש כיסוי על מרפסת פתוחה ומרפסת עם קירוי מגג רעפים על עמודי עץ.
6. בחצר יש הצבת 2 מחסני כתר.

## מ ה ל ד י ו ן

(קובץ גיבוי חלק ב' 26:02:1 – הסוף)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - אומרת כי מדובר על מעון חמה בחב"ד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - הגדלת מעון יום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי מדובר על פתרון של מעונות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את מיקום מעון חמה, פה, שדרות ירושלים עד הסוף, יש את



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

החניון הגדול. את גן מנחם, מאחוריו יש את הגן המדובר. יש פה גן שמוסיפים לו למטה מקלוט.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מצינת כי כל מה שמסומן בצבע אדום זה התוספות. מבוקשת הגדלה של קומת קרקע והם מוסיפים עוד קומה למעלה.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - רגע, זה שטח למבני ציבור?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - כן, שטח חום.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - שהמטרה היא להוסיף זכויות בניה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - כרגע לא מוסיפים זכויות בניה.  
נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - אז מה המטרה של הדיון?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מגדילים את הגן, מבקשים הקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - קיים מעון, מגדילים אותו.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - באיזה הליך?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - בהליך של הקלה, היתר, רישוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - זה נכס שבבעלות הסוכנות היהודית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מראה את הבליטה קטנה של המרפסת של הגג, מסבירה כי למעשה הגג הזה הוא החצר של המעונות בקומה למעלה. מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי דרומי מערבי, במקום 3 מטר, 2.70, עד 10% זו הקלה שמותרת. ומגדילים את התכנית, מותר שם 40% ומבקשים להגדיל את זה ל-45%. כלומר במטרים זה במקום 560 מ"ר מבקשים 620 מ"ר. ואז הם מניידים שטחים מלמעלה למטה כדי להגדיל את קומת הקרקע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי כל המעונות שבונים תלת, תמיד בונים את השלישי למעלה עם החצר, עם הכל. כדי לחסוך בקרקע, ככה בונים היום.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - מנצלים את הגן לטובת שטח ציבורי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן - שואל האם למעלה אפשר לעשות ארגז חול.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה בחיוב.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם זה 2 קומות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי מבוקש 2 קומות, זה היה קומה אחת, מראה בחזיתות את ההריסה של גג הרעפים.

נציגת ועדה מחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם זה בשטח למבני ציבור?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - נכון.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - חברים תצביעו בבקשה. פה אחד? תודה רבה לכולם.

## ה ח ל ט ו ת לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
  2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
  4. הריסת סככות קיימות ושאר האלמנטים המסומנים להריסה בתכנית.
  5. הגשת תצ"ר מאושר לפני קבלת היתר.
- הבקשה להקלות אושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר ומר נדב ויצמן.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:40.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר