



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 31/10/2019
ב' חשון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201908 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט

השתתפו:

חברים:

| | |
|---------------------|----------------------|
| מר שי סיום | חבר הועדה |
| מר אליהו זוהר | יו"ר הועדה וראש העיר |
| מר שמעון חזן | חבר הועדה |
| מר מישל טפירו | חבר הועדה |
| מר אברהם בבר אזולאי | חבר הועדה |
| מר מוטי יעקובוב | חבר הועדה |
| מר אליאור עמר | חבר הועדה |

נציגים:

מר רם סלהוב נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

| | |
|--------------------|--------------|
| אדר' נעם רווחה | מהנדס העיר |
| עו"ד עידית יפת לוי | יועצת משפטית |
| עו"ד משה מליק | סגן יועמ"ש |
| גב' שירה מעודה | מנהלת הועדה |
| אינג' יורי רחמן | מהנדס רישוי |

אורחים:

| | |
|-------------------|-------------------------|
| אדר' מיכאל בורדמן | עורך התכנית |
| מר שלום וסרטיל | יזם הבקשה 20190125 |
| מר קובי שמעוני | נציג יזם הבקשה 20190125 |

נעדרו

חברים:

מר נדב ויצמן חבר הועדה

נציגים:

| | |
|----------------|-------------------|
| מר איציק סלובו | נציג משרד הבריאות |
| מר יורם חסני | נציג ר.מ.י |
| גב' ניצה צפריר | נציג ועדה מחוזית |

מר אלי בן שושן נציג כיבוי אש

סגל:

מר איתי קורן מבקר העירייה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

מנכ"ל העיריה
אחראי מחלקת השבחה
מפקח הועדה

מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה
מר רפאל אבייב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 31/10/2019
ב' חשון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201908 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 12:00 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' 201907 מיום 21.08.19.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר בכר אברהם אזולאי, מר שי סיוס, מר מוטי
יעקובוב ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/19

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | שם התכנית/נושא תכנוני | גוש | מחלקה | עד חלקה | ע.מ. |
|------|-------------|-------------------------------|-----|-------|---------|------|
| 1 | 617-0730523 | רח' העמל 15, א.ת. קריית מלאכי | 301 | 125 | 125 | 4 |

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

| | | | | | | |
|---|-------------|---------------------------|------|----|----|----|
| 2 | 617-0730226 | א.ת. מלאכי 2000, מגרש 507 | 2916 | 34 | 34 | 11 |
|---|-------------|---------------------------|------|----|----|----|

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

| | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------|------|----|----|----|
| 3 | 617-0727800 | רח' המ"ג 39, קרית מלאכי | 2474 | 61 | 61 | 20 |
|---|-------------|-------------------------|------|----|----|----|

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

תכנית מפורטת: 617-0730523

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

שם: רח' העמל 15, א.ת. קריית מלאכי

נושא: דיון להפקדה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 566.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 7

| יחס | לתכנית |
|--------------|--------------|
| כפופה לתכנית | 2010/מק/18 |
| כפופה לתכנית | 26/102/02/18 |
| שינוי לתכנית | 7/105/03/8 |

גבולות התכנית

המגרש נמצא בחלק צפוני של קריית מלאכי באמצע רח' העמל.

בעלי עניין:

• יזם/מגיש: משה כהן

• בעל עניין בקרקע: ר.מ.ג. -רשות הפיתוח

מקום

רחוב העמל 15, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 125

מגרשים לתכנית: 8 בשלמותו מתכנית: 7 / 105 / 03 / 8

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי קווי בניין במגרש.

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4). שינוי קו בניין צדדי דרום מערב (חלק מ-3 מ' ל-2.7 מ' וחלק מ-3.0 מ' ל-0.00 מ') ושינוי קו בניין אחורי דרום מזרח (חלק מ-5 מ' ל-4.30 מ').

מהלך הדיון

(קובץ 0063 zoom 1:03 – 11:07)

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: סעיף 1.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: משה כהן?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כן. עמוד 4.

חבר הועדה מר אליאור עמר: מי זה משה כהן?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ליד המחסן של העירייה.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני קוראת למיכאל.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: אני יכול להציע לך משהו? תפסיקו לשאול מי זה, זה לא רלוונטי.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה, חשוב לדעת אם אני נגד או בעד.

(מר מיכאל בורדמן חזר לשיבה)

חבר הועדה מר שמעון חזן: אתה מכיר את כולם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בבקשה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: רחוב העמל 15. מיכאל, אתה רוצה להציג או שאני אציג? אני אציג.

חבר הועדה מר אליאור עמר: עוד פעם מיכאל?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כן, יש עוד שתי תכניות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: מיכאל שובר את השוק פה עם המחירים שלו.

חבר הועדה מר אליאור עמר: חבל על הזמן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, הוא צריך להתפרנס.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אחלה של מיכאל.

חבר הועדה מר אליאור עמר: כל הכבוד.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: טוב, מה שקורה, זה המגרש שלו,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, למטה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: זה, סליחה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: איפה? תראו לנו.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: המגרש הזה שלו, הוא בצד הזה, נכון?

עורך התכנית אדרי מיכאל בורדמן: זה המבנה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: ולמה זה שונה? זה גם,

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: כי זה בנוי וזה לא בנוי, נכון?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: לא, זה לא קשור.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה בניה, זה סככה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : יש בניה קשה ויש סככה, בניה קלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור, תשמעו, הקו בניין שלו האחורי, כמה קו בניין אחורי שלו במצב מאושר?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : 5.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : 5.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 5. יש לו סככה בנויה עד קו אפס. עכשיו, גם השכן מאחורנית יש לו עד קו אפס, גם כן לא בצורה מאושרת. הוא רוצה להכשיר את זה ולעשות תב"ע,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, תיתן לו להציג, נראה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תציג אתה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אני צריך להציג את עצמי? שמי בורדמן מיכאל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעים מאד, לא ראינו אותך הרבה זמן.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אני, לפני שאני מתחיל להציג את התב"ע אני רוצה שני משפטים. בחוק תכנון ובניה יש אפשרות באזורי תעשייה לבנות בקו אפס בתנאים, אני קורא אותם דרקוניים. מה זה אומר? שאם בן אדם רוצה לבנות על קו אפס, החוק דורש ממנו שהשכן יבנה באותו גובה, באותה צורה ולהגיש תכניות להיתר בניה ביחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ממש שיהיה המשכי.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : כן. עכשיו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה דרקוני?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : זה דרקוני, אני מסביר למה. ברוב המקרים, נגיד זה רוצה להתפתח, זה לא. טוב לו ככה, 30 שנה וזה. הבן אדם נגיד רוצה להתקדם, אז כלי אחד כאילו, מבקש לקבל כאילו היתר בניה וזה להגיש תב"ע, פשוט מאד, לקו בניין. אז יש לי גם תב"ע שאנחנו נדבר, תב"ע הבאה זה אותו סיפור. השכנים לא מוכנים, לא רוצים להגיש תכנית, לא רוצים לשלם, שום דבר. אז יש לו רק פתרון אחד, זה להגיש תב"ע ולבקש קו בניין נקודתי אפס רק באזור של התוספת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והיא מקבילה לשכן?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : כן, כמובן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והשכן בקו אפס?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : השכן בקו אפס.

חבר הוועדה מר שי סיוס : הוא ייקח את זה לקו אפס, כן.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אז החוק מאפשר, אבל התנאים, תנאים מאד כבדים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השכן בקו אפס אבל הוא לא בהיתר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, לא בהיתר.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מי זה השכן?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא יודע.
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: אפשר את המצב המוצע?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: השכן זה אלישע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, לא נראה לי אלישע, זה נראה לי גיורי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: גיורי.
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: אז הנה, משה כהן מבקש רק קו בניין נקודתי, לאשרר את ההמשך של הסככה עד קו אפס. זה כל הנושא של התביעה, אין פה תוספת זכויות בניה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש עוד עד 2.70 מבנה,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קו בניין צדדי.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: צדדי.
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: לא, זה בזמן הבניה אולי עקב פרצלציות שבאו אחרי זה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, מה שהוא מבקש.
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: מסדירים את המצב הקיים.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז הוא במקום 3 מטר מבקש 2.70, כן?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מאיזה כיוון?
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: הוא גם היה יכול לקבל את זה בהקלה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, בסדר, לא מתווכחים, אני מדבר מה אתה מגיש כאן בתביעה?
- שינוי קו בניין צדדי, חלק ממנו במקום 3, 2.70, וחלק מ-3 לאפס, כן?
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: כן.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: פה זה 2.70 ופה זה אפס.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וגם שינוי בקו בניין אחורי, גם חלקי. אחד נשאר 5 מטר וחלק ממנו,
- עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: בדרך כלל כשאנחנו מגישים תביעה, אם בזמן הבניה נוצרה חריגה ב-10 ס"מ שזה, איך אומרים, 20 ס"מ, אז אנחנו מסדירים את זה גם בתביעה, בסנטימטרים האלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חבר'ה, אני רוצה להבהיר פה משהו. מה שהוא עושה פה, באזור התעשייה הישן שלנו יש, לצערי הרב, בודק לא קטן. ובעצם מה שהוא מבקש פה זה תב"ע להסדרת מצב קיים. בעיקרון יש כאן תב"ע להסדרת מצב קיים. אני, בניגוד למה שבדרך כלל אומר, אני בעד הדבר הזה. יש פה, בכל אזור התעשייה איפה שאתה לא שם את היד שלך, יש שם חריגות. ואני בעד שאנשים יסדירו, כי אני רוצה שאנשים יקבלו רישיונות עסק כדת וכדין, זה הכל. הרי בן אדם, מן הסתם, לפחות בשנים שאני באתי לא נוכחתי שמישהו הרס וכו', אלא אם כן פירקו מפעל שלם ובנו מחדש. לכן אני בעד להסדיר את הדברים האלה, יש שם הרבה בעיות. זה תב"עות ישנות ואנחנו עכשיו,

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אנחנו לא מקיימים עכשיו דיון, יש לכם שאלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ועכשיו אנחנו נמצאים בתהליך של הכנת תב"ע,

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: מיכאל, תודה בינתיים.

(אדר' מיכאל בורדמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואנחנו עושים עכשיו תב"ע לכל האזור הזה שתהיה עדכנית ומתאימה למצב הזה. זהו, אז ההמלצה שלי לאשר את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יודעת, זה עניין תכנוני. אני לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מבחינה משפטית אין בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כתבתי שזה בסמכות הוועדה. יש כאן איזה שהיא, אני לא, מה שנעם אומר, הסדרת חריגות בניה, הכלל הוא כלל המגרש הריק, האם הייתם מאשרים את זה במגרש ריק, האם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: איזה חריגות יש שם, עוד פעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אמרתי, יש לו סככה שפשוט נמצאת עד קו אפס, זה מוסך שם. והסככה שלו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בצד האחורי או הקדמי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: האחורי.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: מבחינת דוח פיקוח נכון להיום יש לו פה קונטיינר, יש לו פה סככה ופה סככות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: והוא רוצה לאשר את זה?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: את זה הוא הורס, אני רואה, הוא מאשר את זה ואת זה אני לא יודעת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא לא באמת יהרוס, זה הקטע. שיהרוס ואז יביא אישור.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא סימן את זה בתב"ע להריסה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : בסדר, אבל הוא לא יהרוס.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : למה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני חושב שההליך הנכון צריך שיהרוס מה שצריך ושישאר, ואז הוא גם מראה רצון טוב ואנחנו מראים רצון טוב לאשר לו חלק מהדברים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, נתנה את זה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה לא היתר, זה תב"ע, אתה יכול לרשום שם תנאי, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה תכנית.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : שמתן היתר כרוך בהריסה המבנה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : בהריסה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שזה יהיה התנאי זה סבבה, לדעתי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נכון, נכון, גם לדעתי. אתה כבר רוצה להסדיר, תסדיר גם את התריגות, אין בעיה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל לא רוצה גם השני עכשיו, ביחד.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז ההמלצה לאשר את התב"ע.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מי שירצה שיגיש.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, הם בנו בחריגה.
- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : להוסיף את איגוד ערים לדרישות.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אתה לא יכול, אתה חייב שמישהו יגיש תכנית, אתה לא יכול להגיש בשמו תכנית.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זה ברור. תנאי להוצאת היתר, הריסת מבנים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתה שומע? אליאור!
(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נעם, עידית, הוא אומר לא תנאי להוצאת היתר אלא תנאי לתחילת עבודות.
- (מר שי סיוס יצא מהישיבה)
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : תחילת עבודות, זה נכון.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין, בסדר, לא משנה, רק שיכשיר את כל הדבר הזה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר דם סלהוב: אני מבקש שההחלטות ונהיה גם להיות, גם להריסה וגם לבניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעון, מה הוא אומר, שהשכן גם יש לו חריגה. שיגישו ביחד, שיהיה יפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכן אין לו מוטיבציה לעשות סדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הבאתי את שניהם אלי וניסיתי להגיע, הרי אפשר לעשות, כמו שמכאל עדכן בהתחלה, שאם שניהם בונים ביחד בקו אפס, באותו, בחפיפה, אז זה לפי התביעה, והשכן לא הסכים. כבר שנים אני מנסה לסדר את זה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד, נכון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו ההחלטה הנכונה, עידית, לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יש מצב להביא את נחלת אשר עכשיו? חשוב לי להיות בדיון שלהם ואני חייב ללכת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, יש עוד אחד קצר כזה, בוא נגמור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חייב לנסוע לתל אביב.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לאשר את הפקדת התכנית בתנאים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להפקיד את התכנית בתנאים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תנאי לתחילת עבודות, הריסת המבנים הקיימים.

החלטות

(התכנית נידונה כסעיף מס' 2 בשיבה)

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים:

1. תיקון הערות בודק.
 2. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לקבלת אישור התחלת עבודות יהיה הריסת המבנים הקיימים.
- התכנית אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי, מר שי סיוס ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

תכנית מפורטת: 617-0730226

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

שם: א.ת. מלאכי 2000, מגרש 507

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 3,614.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 8

| יחס | לתכנית |
|--------------|-----------|
| כפופה לתכנית | 161/02/18 |
| שינוי לתכנית | 166/03/18 |

גבולות התכנית

פארק תעשייה מלאכי 2000

בעלי עניין:

עיריית קרית מלאכי ♦ יזם/מגיש:

נעים יאמין ♦

לוי את טייכר (1987) בע"מ ♦

קרן קיימת לישראל ♦ בעל עניין בקרקע:

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 34

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי קווי בניין.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי קו בניין צדדי צפוני (חלק מ-5 מ' ל-1.80 מ'), שינוי קו בניין צדדי דרומי (חלק מ-5.0 מ' ל-1.90 מ') ושינוי קו בניין אחורי מזרחי (מ-5 מ' ל-0.00 מ').

מהלך הדיון

(קובץ zoom0063 1:03 – 24:10)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה באזור תעשייתי, אתה רוצה להציג את זה? אזור תעשייתי תימורים, סעיף 2.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עמוד 5.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אם אני נכנס פה, תראו בתכנית סביבה. אחרי מה שראינו קודם, י.א. חשמל, יש שם את נעמן מטבחים נדמה לי, משהו כזה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה, חוזרים עוד פעם לאותה תכנית?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מודם סלהוב : זה שכונת כרמי הנדיב, זה לא אזוד תעשייה.

(עו"ד עידית יפת יצאה מהשיבה)

(אדר' מיכאל בורדמן חזר לשיבה)

חבר הועדה מר שמעון חזן : יש לך תוות דעת הנדסית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לו פה שני מבנים שמשום מה נתנו לו היתר בניה לא לפי התב"ע. התב"ע חייבה לשמור 3 מטר, הוא שמר שם 1.80 מטר. 5 מטר היה צריך קו בניין צידי, הוא קיבל 1.80 מטר בהיתר בניה שלו.

חבר הועדה מר אליאור עמר : מתי זה היה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כמה שנים זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, אבל תעדכן שמותר גם לבנות בקו בניין אפס בהסכמה של שכן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בהסכמת שכן מותר אפס.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אה, זה ככה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אפס זה אפס, זה לא 1.80 מטר. זאת אומרת יש פה משהו שניתן לו לא בצורה מסודרת.

(עו"ד עידית יפת חזרה לשיבה)

(מר שי סיוס חזר לשיבה)

חבר הועדה מר אליאור עמר : מתי הוא קיבל את היתר הבניה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : שנים. 10 שנים, 8 שנים.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : זה עניין של פרשנות החוק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה פרשנות, כן. מהנדס העיר הקודם,

חבר הועדה מר אליאור עמר : לא, אבל איך הוא קיבל היתר אם,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, המהנדס הקודם שהיה כאן, הפרשנות שלו היתה ככה, אם מותר מ-5 עד אפס לבנות, אז מי אמר שאני יכול לא באמצע לעשות?

חבר הועדה מר אליאור עמר : הוא נתן היתר ל-1.80 מטר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר : או שהוא עשה את זה ככה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, בהיתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא נתן, הוא אומר שהוא נתן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא הגיש את זה ככה וקיבל היתר בניה וקיבל טופס 4, יש לו טופס 4. בסדר? עכשיו, מה שהוא מבקש היום, הוא מבקש היום קו בניין אפס בגבול האחורי, כשבעיקרון מה שדיברנו, אם אחורי פה היה נצמד אליו גם כן ביחד אז גם היה אפשר, בדומה לתב"ע הקודמת, נכון? פה אי אפשר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, אחורה לא.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: בחוק, לא בתב"ע. בחוק, אם השכן גם מגיש,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נו, זה מה שאמרתי.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מה שאני אומר. אם זה השכן הזה היה נצמד,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הקלה אתה מדבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר. עכשיו, מה שהוא מבקש לעשות, הוא מבקש בעצם את הקו בניין הזה להביא אותו לקו בניין אפס, כשבעצם בקווי בניין הצידיים הוא מבקש להישאר בגבול של ה-1.80 מטר שהוא קיבל. זאת אומרת אם זה ככה היום לא להיכנס חזרה לגבול הצידי של ה-5 מטר אלא להמשיך את ה-1.80 מטר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה הוא רוצה לשנות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא רוצה להתרחב, הוא רוצה לבנות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז לאט לאט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל עדיין יש נראות,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני חושב שזו הסיבה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חבר'ה, תבחנו את זה לפי הנראות של אזור התעשייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, במיוחד שהוא אומר שזה שלצידו הוא רחוק.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: יש לך משהו להוסיף, מיכאל? על מה שנעם הסביר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה שאלות?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: זה פשוט במצב מוצע שבן אדם רוצה להתפתח, הוא מעביר את הקו,

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: חברים, תקשיבו לו.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: אני שוב פעם חוזר. הנושא של תב"ע, הוא מבקש קו אפס,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

להמשיך את אותו קו בניין שבנויים המבנים בהיתר בניה, להמשיך אותו עד קו אפס, לתת לו פה אופציה לנצל את הזכויות שלו לבנות תוספת.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כמה מטרים עוד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שנשאר לו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כמה מטרים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא מבקש עוד זכויות בניה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מ-5 לאפס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש לא עוד זכויות בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נשאר לו עוד 1.80 מטר, הוא רוצה את כל ה-1.80 מטר לקחת, זהו, פשוט. הוא גומר את כל ה-5 מטר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כשהיא אומרת שבתב"ע, פה אפשר להיכנס קו אפס, רק אם את מדברת עם השכן,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא בתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בחוק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא בתב"ע, בחוק בהקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חבר'ה, יש הוראה בחוק, שוב פעם, עכשיו אני אומרת לכם מה כתוב הקלה אז מה, אז נותנים הקלה? יש תכניות, התכניות הן מגבשות איך רוצים שאזור התעשייה הזה ייראה, זאת התכנית.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: עזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא רוצה לשמור על קווי בניין, זה שמוטר בהקלה, זה לא אומר שצריך לתת את זה. עכשיו גם ההקלה הזאת שהיא מדברת עליה, זו הקלה שאומרת שהשכן והוא יגישו ביחד היתר בניה. ואז בעצם,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ואז זה נראה בניין אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נראה בניין אחד, זה נראה מגרש אחד שזה קווי הבניין שלו, מהצדדים ולא איזה סלאמס, זה בדיוק הצומת הזה שאתם אומרים אנחנו לא רוצים או כן רוצים שאזור התעשייה יראה, לא להסתכל על זה בצורה פרטנית מה אותו לקוח רוצה, מה אותו יזם רוצה, איך אני רוצה שאזור התעשייה ייראה. זה השלב שאתם צריכים להביע את העמדה שלכם, שלא יקרה מה שקרה באזור תעשייה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שיעשו את זה יחד, זה אזור תעשייה חדש גם אם אני לא טועה, נכון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אנחנו צריכים לחשוב איך הוא, שלא יהיה לנו עוד פעם כמו באזור התעשייה הישן.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: סליחה, חבר'ה, אני יכול להוסיף משהו ממה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אה, רגע, אבל למה אנחנו עושים את הדיון הזה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה מה שאני אומרת, בואו תעצרו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חבר'ה, אתם וועדת תכנון.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל תנו לו לסיים.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אני יכול להמשיך?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אני לא רוצה להיכנס לפתטיות איך נראה, ברור שאזור תעשייה צריך להיראות בצורה הכי יפה ומתקדמת וזה. ובוועדה מקפידים על זה. בחומרים, בחיפויים וזה. אבל שוב פעם אני אומר, זה קו בניין אחורי, גם למגרש הזה וגם למגרש הזה. שאם את נוסעת בכבישים, אני גם אדריכל ואני יותר מכולם רוצה שזה יהיה אסתטי וזה. פה באזור הזה אין שום מניעה לבנות על קו אפס.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: מה פתרון הניקוז?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: יש ים של פתרונות.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לא, מה הפתרון שאתה,

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: מרזבים,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אבל זה בצד הפנימי, לאן הולך הנגר?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אז מה? הוא עושה מרזב, כמובן שיש שפיכות של מי גשם או נגר עילי כאילו למגרש של השכן, זה גם כתוב בתב"ע. שהכל מנוקז בתוך המגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, מבחינת נראות, אם אנחנו מדברים על מראה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, נעם, נעם, יש לכם שאלות?

חבר הוועדה מר שי סיוס: אתם מקיימים דיון שהוא פה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש לכם שאלות למיכאל? תודה מיכאל.

(אדר' מיכאל בורדמן יצא מהישיבה)

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שי, צריך לא לתת שיהיה עזה, באמת, לא אכפת לי שאני מכיר, הוא חבר שלי, שלא יהיה עזה. אנחנו מתנגדים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דגע, נשמע את נעם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אפשר רגע לענות לכם? אפשר רגע להגיד משהו?
- חבר הועדה מר אליאור עמר: אומרים שזה רק בהסכמה של השכן שהם ביחד, שיגישו ביחד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא רוצה.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: הוא לא רוצה אז,
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מישל, מישל, שיהיה יפה גם, למה עזה?
- חבר הועדה מר מישל טפירו: אבל זה אחורה הבנתי.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, אחורה מה זה אחורה, הוא מחבר שני מפעלים ביחד.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל לפי החוק אסור גם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רגע, אפשר להגיד מילה?
- חבר הועדה מר אליאור עמר: רק ביחד עם השכן.
- חבר הועדה מר מישל טפירו: עוד פעם, מה שאסור שלא יגיע לפה לדיון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שהחוק אומר בהקלה. אתה יכול לבוא ולהגיד אני עכשיו עושה תכנית אחרת, אני קובע תכנית שבאזור התעשייה, נגיד גם אם מישהו אחר ירצה, אני חושב שתכנונית זה בסדר שבאזור התעשייה קו הבניין במקום הספציפי הזה יהיה אפס. כי לא רואים את זה, טוב, תשים לב, זה ההבדל בין, החוק אומר שבהקלה, אם רוצים בהקלה זה הליך הרבה יותר קל, זה בהיתר.
- מנהלת הועדה הגבי' שירה מעודה: הקלה זה בהליך של היתר,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תכנית זה דבר הרבה יותר קשה לעשות אותו ויותר יקר.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אנחנו לא נגד, אתם, התכנון והכל, אתם צריכים להביא לנו דברים יפים, שיהיה יפה. אני אומר לא לחבר מפעלים.
- מנהלת הועדה הגבי' שירה מעודה: נעם, מה ההמלצה שלך?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני קודם כל חושב שהמפעל שלו בנראות שלו הוא נראה יפה. דבר שני, בחלק האחורי הזה פה, מהכביש הזה לא רואים שום דבר ומהכביש הזה שיש שם גם לא רואים.
- חבר הועדה מר מישל טפירו: זה מה שטענתי, זה מה שאמרתי מקודם.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז בעיניי מבחינת הנראות ושמירה על אופי הסביבה אין לזה משמעות. אבל תחליטו אתם.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה איך שנכנסים לאזור התעשייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתם יכולים, לגבי השכן, לפי מה, כרגע אנחנו לא היינו צריכים לקבל אישור מהשכן, אבל לטענתו השכן מסכים, אמרתי לו את זה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה זה לטענתו? הוא הביא מסמך?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תן לי רגע, נו, שניה, הוא עוד לא מביא מסמך. תן לי לדבר שניה בבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה נכנס להפקדה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה נכנס להפקדה ואז השכן צריך להתנגד. הוא טוען, אמרתי לו את זה, אם השכן שלך לא יאשר, ויגיש פה התנגדות אנחנו נתנגד לזה, אתה יודע את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז אל תתנו לו עכשיו, אז תגיד שאתה רק מכניס להפקדה, אל תגיד כן או לא.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז זה מה שאני אומר,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בכל מקרה זה להפקדה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אנחנו מאשרים להפקדה, אני ממליץ לאשר להפקדה, במידה והשכן יתנגד ויגיד חוסמים לי את האוויר וכל מיני דברים כאלה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, אני מאשר, בוא.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: רגע, שניה, והשכן, אמרת בנה חריגה, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, זה לא פה. זה בתימורים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, הוא אמר בנה שם גם סככה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, אתה מדבר על הקודם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הקודם, באזור התעשייה הישן. בית המלאכה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מי זה השכן שלו? זה גורן מצד שני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגיד לי וגורן, לפי מה שהוא אמר לך, או שהוא אמר לו,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא אמר לי שגורן אין לו בעיה עם זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא אמר, הוא לא דיבר עם גורן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני לא דיברתי איתו, אני לא בשלב של לבדוק התנגדויות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חושב שהם צריכים להגיש ביחד, אנחנו צריכים לדאוג שאזור התעשייה הזה, הוא חדש, שהוא יראה נורמלי, זה לא אזור תעשייה ישן שהכל טלאי על טלאי שם. זה אזור תעשייה כולה של כמה שנים, בוא נשמור עליו שהוא יראה כמו שצריך. רוצים, שיעשו ביחד, שיפנו לשכן שלו, שגם השכן שלו ייקח את הכמה מטרים האלה, שזה יראה מבנה אחד והכל יהיה טוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבעיה היא שעכשיו אתה מאשר תכנית. אז נניח שגם השכן יצטרף לתכנית ויסכים לשינוי קו בניין אפס, זה לא היתר, אתה לא בהכרח תראה את זה בהיתר. עתידית אם הוא ירצה להרחיב אז תהיה לו אפשרות, אבל בסוף אתה לא תראה, לכן בהוראות החוק, בהקלה, הוא אומר,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה בהיתר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לפני שהם מגישים את זה כבר און ליין בהיתר. זה תכנית, זה אופציה. עכשיו אני באתי, עשיתי תכנית, הגדלתי לעצמי עוד 40 מטר, זה לא אומר שאני אממש אותם.

חבר הועדה מר שמעון חזן: טוב, יאללה, מאשרים.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לאשר את התכנית להפקדה?

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן.

חבר הועדה מר אליאור עמר: למה? רגע, למה לאשר?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בתנאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה שאתה תגיד שהוא מצטרף לתכנית,

חבר הועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, כולה תכנית להפקדה, מה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: שיגישו ביחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: חבריה, אתם צריכים להבין דבר אחד, אני אומר לכם הצעה נבונה ותחליטו, אני אתכם. כל אזור תעשייה, הולך להיות שם עוד אלפי מטרים. אתה, כל תהליך שאתה עושה אותו פה, לא תוכל לתזור אחורנית. אין לתזור אחורנית, חבריה. כי לא יכול להיות שמישהו ירצה, תגיד לו לא. נלחמנו איתם על האבן, על הגימור, עשינו מלחמת עולם שם כדי ליצור משהו שהוא יראה נורמלי. כי זה הופך להיות משהו שנעים להסתובב שם, להיות שם, כי שם יהיה מעבר מקריית מלאכי לרכבת, למחלף. אתה תלך שם באזור הזה, אתה אם תראה קרנבל בחיפוי, זה לא ימושך אותנו, תחשוב טוב, טוב. אני, אני אומר לכם, תמיד אני, מקום חדש אני שומר על הגבולות שלו. ככה אני חושב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: קחו בחשבון גם מי נגר עילי. זה לא לייצר מצב כזה שהכל יהיה בטון ובניה. צריך חדירת מים וכל זה, אין שם שום דבר. כמעט אתה נותן לו עכשיו לבנות עד הגבולות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אם אני הולך להפקדה, בהפקדה יהיו התנגדויות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אם אין לו התנגדויות בהפקדה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אם יהיה לו התנגדויות?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אין לו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בגלל זה אני אומר, תחליטו אם מבחינתכם זה בסדר. אם הבעיה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

- זה רק אם השכן שלו מסכים או לא, תאשרו להפקדה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני מסתכל קדימה.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: אני מתנגד לבקשה הזאת.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: גם אני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בואו נעשה הצבעה, אם הרוב מתנגדים או בעד או נמנעים,
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אנחנו סומכים עליך שזה יהיה יפה ונבדוק את זה בעתיד, לא למהר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה סומכים? אתה הוועדה, אנחנו רק גורמי מקצוע.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: תחליט, אתה צריך להצביע הרי. אתה מאשר את זה או לא?
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמעת מה אומר נעם, החוק, אם השכן מסכים אז אנחנו אין לנו,
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, מעבר לחוק.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: אני שמעתי את הדברים של יורי, אני חושב שההתנגדות שלנו צריכה להיות עקרונית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פה אתם החוק, עכשיו אתם החוק.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אז אני מצביע נגד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם החוק. אתם אומרים מה אתם רוצים, התכנית היא כמו חוק, יש לה מעמד סטטוטורי, היא מתפרסמת ברשומות.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: אנחנו מתנגדים.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד?
- חבר הועדה מר שמעון חזן: כן.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: פה אחד. מישל, אתה?
- חבר הועדה מר שמעון חזן: כן, כן, כן.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לדחות את התכנית להפקדה. ומה הסיבה, מה הנימוקים?
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מהסיבה שאנחנו רוצים שיהיה אחיד,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו רוצים לשמור על קווי בניין.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: שיהיה יפה, שיהיה הכל שם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מה לגבי קווי בניין צדדיים?
חבר הוועדה מר אליאור עמר: אגב, גם מה שיורי אמר זה גם נימוק. תוסיפי לנימוקים מה שיורי אמר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: את הניקוז מי נגר עילי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה משנה הצידיים עכשיו?

(עו"ד עידית יפת יצאה מהשיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אין לך מה לעשות, קיבלו היתר.

החלטות

(התכנית נידונה כסעיף מס' 3 בשיבה)

לדחות את הפקדת התכנית מהסיבות הבאות:
הוועדה מבקשת לשמור על אופי התכנון וקווי הבניין הקיימים.
הוועדה מבקשת שלא ליצור תקדים באזור התעשייה ולשמור על קווי הבניין.
הוועדה מבקשת לשמור על ניקוז מי נגר עילי.

התכנית נדחתה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי,
מר שי סיוס ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

תכנית מפורטת: 617-0727800

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

שם: רח' המ"ג 39, קרית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
רשות: קרית מלאכי
שטח התוכנית: 366.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 12 **גרסת תשריט:** 7

| יחס | לתכנית |
|--------------|-------------|
| שינוי לתכנית | 155/03/8 |
| שינוי לתכנית | 2009/מק/18 |
| כפופה לתכנית | 2/155/03/18 |

גבולות התכנית
המגרש נמצא בחלק דרום מערב של קריית מלאכי באמצע רח' המ"ג.

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** בצלאל מזרחי
♦ אביגיל מזרחי
♦ **בעל עניין בקרקע:** אביגיל מזרחי
♦ בצלאל מזרחי

מקום

רחוב המ"ג 39, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 61

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית
מטרות התכנית
שינוי קווי הבניין, הוספת זכויות בניה והגדלת תכסית.

הוראות התכנית:

בתא שטח 14A:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.2 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע ושינוי גובה מבנה, לפי סעיף 62א(א)(5)
- 2.2.3 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).
- 2.2.3 הוספת זכויות בניה, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).

מהלך הדיון

(קובץ zoom0062 00:59 – הסוף, קובץ zoom0063 התחלה – 01:03)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נתחיל קודם מסעיף 3 בבקשה. יש פה ברחוב המ"ג 39 שינוי לתביע שמבוקש פה קו בניין אחורי. קיים קו בניין אחורי 5 מטר,

(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

חבר הועדה מר אליאור עמר: עידיית, העובדה שמדובר בחבר מועצה לפי השם שאני רואה, אין עם זה בעיה מבחינתנו, מבחינת אף אחד מאיתנו?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: אני לא מכירה הוראה.

חבר הועדה מר שי סיום: איפה אתה רואה שם?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: פנינו למנהל התכנון.

חבר הועדה מר אליאור עמר: בצלאל מזרחי.

חבר הועדה מר שי סיום: איפה?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: אני לא מכירה הוראה שמונעת דיון. פנינו גם למנהל התכנון לבדוק אם אין איזה משהו שאנחנו לא יודעים עליו. אין הוראה בחוק, אמרתי לנעם שגם יבדוק, יש להם פורום מהנדסי ערים. אבל שוב, באמת תבחנו את זה, אני חייבת להגיד לכם, יש פה, בלי קשר לצלי, 3 תכניות,

חבר הועדה מר אליאור עמר: האמת, אני חושב עקרונית, אני מכבד את החוק כמוכן, מה שהחוק אומר זה חשוב, אני חושב שברמה העקרונית, ברמה הלאומית, נושאים של חברי מועצה מכהנים צריכים לדון בפני וועדה אחרת. זו דעתי. אבל תמליצו למחוקק בשמנו.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: וועדה אחרת זה לא יפתור את הבעיה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: תמליצו למחוקק בשמנו.

חבר הועדה מר מישל טפירו: פעם היה משהו של ראש העיר, פעם היה,

חבר הועדה מר אליאור עמר: לא, לא, אני אומר, בסדר, היא אומרת שזה בסדר, זה בסדר. אני אומר,

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: אני לא מכירה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: זה נראה לי יותר הגיוני, יותר נכון.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: אבל תראה, אני אסביר לך משהו, בסוף אתם נבחנים על האמת. עכשיו, אני רוצה להגיד לך משהו עקרוני, יש פה 3,

חבר הועדה מר אליאור עמר: רגע, קודם כל שיציגו לנו את התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: אם כבר העלית את זה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אה, אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: יש פה 3 תכניות שבסמכות וועדה מקומית לדעתי, 3 דיונים שבסמכות, נתתי חוות דעת. עכשיו זה שאני אומר, יש חוות דעת שלי שהתכנית היא בסמכות וועדה מקומית,

חבר הועדה מר אליאור עמר: מה יש לך חוות דעת פה, איפה? לא קיבלנו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יודעת, היה אמור להגיע.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן רגע, זה אצלי, לא חילקתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכל תכנית שבסמכות וועדה מקומית,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קיבלתם במייל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: במייל ראיתי.

(מר אליהו זוהר תזר לשיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כל תכנית שהיא בסמכות וועדה מקומית חייבת להיות חוות דעת יועץ משפטי ומהנדס עיר שהתכנית באמת בסמכות וועדה מקומית. זאת אומרת זה חייב להיות מונח לפני, זה גם מפורסם באתר אינטרנט. בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו, העובדה שאני אומרת או נעם אומרים שהתכנית היא בסמכות וועדה מקומית, היא לא אומרת שאתם צריכים לאשר אותה אוטומטית. זה שאני נתתי את הגופשנקה, את המסגרת החוקית שאפשר לדון כאן, זה לא אומר שאפשר לאשר את זה. אתם צריכים לקיים דיון ענייני, תראו ב-3 התכניות למה מבקשים הוראות משינוי, בעצם יש פה תכנית שבתוקף ובאים יזמים פרטיים, מבקשים לשנות את הוראות התכנית במגרש הספציפי שלהם, בשלושת התכניות שלהם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בשלושת המקרים מדובר על קו בניין, שקו בניין זה בסמכות מקומית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה עכשיו, אתם אומרים, האם נכון לעשות את השינוי המבוקש הזה, זה הלכת לעשות שינוי פרטני למגרש ספציפי, או לא. זה הדיון שצריכים בעצם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז בואו נשמע סקירה מנעם ואז,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. רק מה שרציתי להגיד שחוות הדעת שלי לא אומרת שצריך אוטומטית לתת, להיפך, צריך לעשות פה דיון ענייני.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה כמו בהקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסוף אם אתה תחליט לתת, סתם, שאלת אותי על חבר מועצה, דווקא לחבר מועצה הזה ולמישהו אחר לא, אז זה בעיה, אתם צריכים לבחון את זה לא בראיה, סומכים עליכם שאתם כנבחרים ציבור מסוגלים לשקול שיקולים שהם לא רק חבריים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: וודאי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב. בכל מקרה אני, אם כבר הזכרנו את השם, אז צלי הוא, אפשר לומר חבר, זאת אומרת אנחנו עובדים ביחד וכו' ולכן אני מנוע מלהמליץ או להתנגד, אני משאיר בפניכם, אני אענה לכם על כל השאלות. זאת אומרת אני הבנתי שאני כאילו, בגלל הקשר שיש בינינו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא יכול לתת חוות דעת מקצועית? מה זה קשור?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אגיד את הנתונים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, חוות דעת מקצועית אתה חייב לתת לנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר שאנחנו, לפחות בקדנציה שלי, בחמש שנים שאני פה, מעולם לא נתנו שינוי בקו בניין אחורי, הוא מבקש קודם כל,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, ברשותך, תסביר לנו קודם כל מה הוא מבקש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אסביר.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : קראתי, אבל אתה יודע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פה זה הבית שלו,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שזה נשמע ממך.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה הכביש, הוא מבקש לכאן לקבל 5 מטר הקלה לקו בניין. בסדר? יש לו בית. עכשיו,
- חבר הוועדה מר שי סיוס : 5 מטר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, יש לו 5 מטר קו בניין, נכון יורי? תקן אותי אם אני,
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, כן, צודק.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אה, בתוך החצר שלו?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : קו בניין אחורי.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אולי תפתחו מצב מוצע, יותר טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה רוצה להציג את זה אתה?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, תציג.
- חבר הוועדה מר שי סיוס : מי אתה?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מיכאל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא האדריכל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : עוד לא הכרת אותו?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מיכאל, תסביר לנו.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אפשר לפתוח מצב מוצע?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, קודם כל מצב קיים, תסביר מה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : טוב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : קודם כל הבית, אתם רואים אותו, איפה הבית?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מכירים, מה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה המ"ג, פה זה המגרש שלו. בסדר?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אה, לא בפס חב"ד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, מ"ג, ליד טוביאנה.

מר מוטי יעקובוב : הוא רוצה לבנות עוד 5 מטר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא, הוא רוצה, בכל מגרש בדרך כלל יש הנחיות כמה מותר, עד כמה מותר להתקרב לגבולות המגרש כדי לשמור על מרווחים בין שכנים,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : 8 מטר צריך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אין 8. יש 5, 2.5.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : יש 3, יש 5, יש 8.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אצלו במגרש מהצדדים זה 3 מטר, מקדימה ומאחורה זה 5 מטר, בסדר? בסמכות וועדה מקומית, אם בן אדם מבקש לשנות את קו הבניין, להתקרב יותר, בסמכות וועדה מקומית לשנות את הגבולות האלה. כדי שדבר כזה יקרה, צריכה להיות סיבה מוצדקת לעשות את השינוי. צלי נפגש איתי ואמר, נתן שתי סיבות למה הוא עושה את זה. כי אמרתי לו צלי, יש לך אפשרות לעלות לקומה שניה, אתה לא חייב לשרין בית בקומה אחת, אז למה אתה צריך לבקש דבר שהוא, כאילו מה הסיבה? אז הוא אמר שני דברים, אחד, הוא רוצה להישאר במרחב של קומה אחת, לא לעלות בשביל חדר אחד לקומה עליונה. יש בזה היגיון, אתה יודע, בשביל לעלות למעלה לא עולים בשביל 10 מטר מרובע, צריך מדרגות וכו'. והסיבה השניה שהוא טוען שיש לו בית שהוא עם תקרת רביץ וזה דורש לעשות, לצקת את הרצפה וכו', וזה אופרציה רצינית מאד בשבילו. אלה הסיבות שלו. שהן סיבות בסדר, לגיטימיות, הן סיבות כלכליות אבל, לא תכנוניות. אוקי?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : אז יש לי צורך,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בקיצור, מה שהוא מבקש פה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : חכה, תעמוד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתם רואים את הקו המרוסק האדום הזה? אם קודם הקו המרוסק היה פה, הוא מבקש להביא אותו עד גבול אפס פה, כדי שהוא יוכל להוסיף מאחור את החדר שהוא רוצה להוסיף. מיכאל, יש לך מה להוסיף?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : ומי מאחוריו גר?

חבר הוועדה מר שי סיום : מה זה חשוב?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יוסי זילברמן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, זה כמו שאתה גר זבא לך שכן צמוד.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אז אני רוצה רק להוסיף דבר כזה, שבשימושים וזכויות ויש סעיף בתקנון על מגבלות בניה, ניסינו לעשות את הכל להימנע ממטרד לשכן. מבחינת פתחים, מבחינת זה. אני בטוח שבצלאל דיבר עם השכן לפני שהוא מתחיל את כל התהליך.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מי זה השכן?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אני לא יודע מי זה השכן. זה א'. ב', התכנון וכלכלה זה תמיד הולכים ביחד. בנושא של הבית של מזרחי, יש לו כולו תקרת רביץ. לבנות ולבקש את התוספות בקומה עליונה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תקרת רביץ, מי שלא יודע, זה תקרה של בטון של 2 ס"מ.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : יש צורך לפרק את הגג ולהרוס חצי בית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא תקרה שאפשר ללכת עליה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : כל שכן שזה יהיה שטוח ולא עוד קומה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תסתכלו, כל הקו ישתנה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא הבנתי, מי רוצה לעשות תקרת רביץ?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לא, זה מה שקיים היום.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אה, זה מה שיש היום.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : הוא לא יכול לבנות קומה שניה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא לא יכול עליה לבנות עוד קומה כי זה תקרה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : הוא יכול, הוא צריך לצקת תקרת בטון או לעשות פלדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חייב להגיד לכם,

חבר הוועדה מר שי סיוס : שיקול כלכלי הוא לא שיקול,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא בהכרח. זאת אומרת אפשר לעשות היום, יש בית שאין לו תקרה ואפשר לעשות קורות מתכת ועל זה רצפת עץ,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אפשר לעשות את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר לעשות הרבה דברים, לא חייבת לצקת שום דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש לזה פתרונות.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : תמיד יש פתרונות, אפשר לבנות בית עשר קומות גם באלכסון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הסיבה שהוא לא רוצה לבנות, זה שקוף, הוא לא רוצה לבנות קומה שניה, הוא רוצה שיהיה לו בית קרקע, מה, רואים פה, זה שקוף. שימו לב גם לשינוי, כאילו לשינוי בכל החזית של כל המבנה. כל המבנים בנויים בקו בניין.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: הוא מבקש במקום קו בניין, לעשות את זה תוספת.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני הבנתי, מיכאל, פה בקצה זה שביל פה?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: איפה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: פה.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: זה שביל גישה לבתים מאחורה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אה, אחורה או קדימה?

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: אחורה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: רגע, אז הוא מול המרפאה?

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: זה הכביש, יש לך פה ארבעה מגרשים,

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: זה רחוב מ"ג.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: כדי להיכנס למגרשים האלה יש לך שביל, זה נכנס לפה וזה נכנס לפה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: זה זיקת הנאה להולכי רגל.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: זה איפה שחנניה ביטון ז"ל וכל אלה.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: כמו של אלי גבע, אותו דבר, אותה כניסה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: יש גם תקדים בתב"ע שגם ביקשנו הוספת זכויות בניה.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: יאללה, תברך אותו.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: טוב, יש לכם שאלות? כי אם לא אז אנחנו מוציאים אותו.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אנחנו לא יודעים מי השכנים, מתנגדים, לא מתנגדים.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אבל יש תהליך פרסום שכל שכן 60 יום יכול,

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: הפרסום אבל זה לא עכשיו, הפרסום זה אחרי שאנחנו מחליטים.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: נו בסדר, אבל בפרסום זה נותנים את הזמן למתנגדים.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אין בעיה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש לכם משהו לשאול אותנו, או שאני מוציאה אותו ואנחנו נקיים את הדין?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יש לזה, אני לא יודע, יכול להיות שזו שאלה שצריך להפנות למנהנדס, אבל יש לזה תקדימים בשכונה הזאת או בכלל?

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן: מבחינת קו אפס אני לא חושב שיש.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: יש כאלה בשכונה שבנו תוספות שם.

יועמי' עוי'ד עידית יפת לוי: לא, השאלה אם יש תכנית שאישרנו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בקו בניין אפס?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא קו בניין אפס.

יועמי' עוי'ד עידית יפת לוי: אם בן אדם עשה עבירה, עשה עבירה, אבל השאלה אם אישרת את זה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא קו בניין אפס.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, זה כבר הדין שלנו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מישל, זה דבר רגיש, צריך לראות מי השכן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תודה מיכאל בינתיים, תישאר, אנחנו נקרא לך לסעיף הבא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל בפרסום, בפרסום. השכן יתלונן. עכשיו לא עושים כלום, עושים ברמה העקרונית.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אתה יודע אם זה אדם רגיל צריך להתחשב ולעזור, בגלל שזה, צריך לראות את הנקודה, זה רגיש מאד.

חבר הוועדה מר שי סיוס: צריך להחליט לגבי, לא רק,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: זה רגיש.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זאת אומרת הוא צריך לעשות את התהליך של הפרסום, צריך לעשות את כל התהליך ואז אם יהיו התנגדויות אז יהיו התנגדויות, כרגע זה,

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שמע ללו, זה רגיש, אני אומר לך יהיה בלגן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בבר, רגע. תן לו לצאת.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מיכאל, תצא בבקשה.

יועמי' עוי'ד עידית יפת לוי: אין פה הצדקה, אין פה מימוש זכויות בניה. תחשבו באמת אם אתם מצביעים, מאיפה אתם מצביעים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

(מר מיכאל בורדמן יצא מהשיבה)

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז בואי תגידי לנו מה, מה, מה,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אני אומרת, תכניות בדרך כלל, גם מבחינת תכנון, איך שעושים תכנון, זה נעם צריך להציג את זה, לא אני, כשעושים תכנון, אין תכניות בקו בניין אפס.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, יש תקדימים?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : במגורים, אין דבר כזה. היה לנו פה מלחמה עם, תזכיר לי את השם, זה הלך וחזר כמה פעמים ולא אישרתם.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה, קו אפס?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן. לא אישרתם.
מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : כן, אני זוכרת.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אצל מי זה היה?
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני לא זוכר את השם.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תזכיר.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : נעם, אתה יכול לדבר, אתה יכול לתקשר? אז תתקשר.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני אומר,
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אם לא היה עד עכשיו, איזה סיבה?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, ניסים, ניסים. שאשתו חולה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שאשתו חולה, ולא אישרנו.
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : איזה ניסים?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שעובד אצל צימנבלוק.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ליד הכיבוי אש.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ליד הכיבוי אש, אשתו חולה.
חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אה, פאני?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן. ואז הוא הרחיק את כל,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא אישרתם, מה, תחשבו, באמת, תחשבו, עם כל הכבוד, תלכו אליו, תגידי לו. לקחת תכנית, לאשר קו אפס זה לא דבר מקובל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא שמעתי בחיים קו אפס.

חבר הוועדה מר שי סיוס : מה גם שלאף אחד אין,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם איזה הצדקה? מה הנימוק? למה לאשר את הקו אפס כי אני רוצה? כל אחד שיבוא ויבקש לשנות יגיד אני רוצה לשנות לקו אפס?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, דווקא הנימוק של הגג הוא נשמע לי יותר הגיוני.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נימוק של גג?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא אומר לך שאין בעיה לבנות את הגג, עושים,

חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה משהו אחר, אבל אם אין לו גג בטון והוא אומר אני לא רוצה עכשיו קומה שניה כי יש עלויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגלל שהוא לא רוצה קומה שניה, זאת החבילה שהוא קנה, ככה הוא קנה מראש את הבית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני לא בא, אני רק אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לי שאלה אליך, בוא נחשוב רגע על מגרש ריק. לא בניתי, לא רביץ ולא זה ולא שום דבר. אני אמרתי את זה קודם במפורש, אני רוצה לבנות 180 מטר אבל מותר לי רק 160 מטר, זאת אומרת שאני צריך לעלות חדר אחד למעלה. בשביל חדר אחד למעלה, נגיד 10 מטר מרובע, אני צריך לבנות מדרגות, המדרגות האלה יש להן עלויות, הנה יש לכם פה קבלן, יחסית גבוהות בבניה. למה שאני אעשה את זה? אז אני אבקש קו בניין אפס, תנו לי לבנות את הכל על קומה אחת וזהו, אתה תאשר לי?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא. מהנדס העיר, אם לא אישרנו עד היום קו אפס אין, לא יודע, זו הדעה שלי. חבל, אנחנו לא, בואו, לא נסתבך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא בא בן אדם שאומר אי אפשר לממש, כמו שקרה לנו, אי אפשר לממש את זכויות הבניה,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : שמעון, גם הדייר יבוא אליך בטענות, ישבור לך את הראש, יגיש לך מה אתה נכנס לי לתוך החדר שינה שלי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אם אין לזה תקדים, אני לא,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא משנה מי הדייר שצמוד אליו. זה כמו החדר, אתה בונה בתוך החצר, כשאתה באפס,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היה, אפשרו כשהיה קו בניין 7 מטר,

מר מוטי יעקובוב : אז מה את אומרת פה בסך הכל, כאילו את אומרת שלא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אומרת שבדרך כלל כשנגענו, היו תכניות שהגיעו פה לשולחן, יש פה, לא בשכונה הזאת, אבל יש שכונות אחרות,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : היא רוצה להגיד לנו שלא אישרו לאף אחד ואין סיבה עכשיו שנסתבך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז אם אישרנו היה בקו בניין 7, שניה, מקו בניין נניח ל-5, נכון?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בדברים של 7, קו בניין 7 הוא רחוק מהשכן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל לא מקו כזה לאפס.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה עידית, בואו חברים, מקובל עליכם?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, לא, צריך לבדוק את השטח, להטיל על, לראות אולי אין לו שכנים מאחורה. לבדוק מה קו האפס.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מוטי, מה אתה רוצה שנבדוק?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זה השכן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל גם, מה זה קשור לשכן?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתם צריכים לדון בזה, מה זה למה הכנסתי? לכל בן אדם מותר לבקש הכל, כל מה שמבקשים צריך לעלות פה לדיון.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : בן אדם יכול לבקש גם לבנות 10 קומות, זה חייב לבוא לדיון.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בדיוק ככה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : טוב, לדחות את הבקשה?
- חבר הוועדה מר שי סיום : כן.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רגע, מי אמר?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : מה מי אמר? אתם אומרים שלא אישרתם לאף אחד קו בניין אפס.
- חבר הוועדה מר שי סיום : לאף אחד לא אושר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כמה הקו בניין שם?
- חבר הוועדה מר שי סיום : זה מעמיד אותנו במצב לא טוב בכלל.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : הוא מביא מצב נתון אפס, הוא בעצמו אסור לו היה להביא את זה. מישל, אם הוא היה משאיר,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : צריך לנמק למה אתם דוחים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כמה מטר משם, 5? בדרך כלל אתם דורשים 8.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אנחנו לא דורשים. בדרך כלל 5.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אפשר להרים תצ"א לראות סתם איך נראית השכונה? תרים תצ"א, תראה איך השכונה נראית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תרשים סביבה, זה נקרא תרשים סביבה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כנס לגוב עיר, יש לך מפות שם.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נעם, מה אתה רוצה לראות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תסתכל, אתה רואה את קווי הבניין? אצל כולם קווי הבניין,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אז כולם ידרשו ממך ויהיה עזה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה לא אומר שבמציאות זה לא אחרת.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, מישל,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה עדיין לא אומר. המציאות היא אחרת.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מישל, אם היה 8 מטר ומשאירים 3,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שקורה פה זה המציאות, זה עובדה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, לא, זה לא מדידה של היום, לך תעשה מדידה פיזית, זה מדידה בשרטוטים. לך תעשה מדידה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז מה? ואם אנשים חרגו, אז מה?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : יכול להיות שהם סידרו את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, הוא מראה לך, מה,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : יכול להיות שהם סידרו את זה, היום בכל השכונה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אגב, מה קו הבניין הנוכחי?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : 5. בצדדים 3 ובחזית קדמית ואחורית 5.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : ויש תקדימים שאישרו נגיד במקום 5, 3 או משהו כזה?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, לא, אין.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : גם לא?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, יש,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

- מה לא? : חבר הוועדה מר אליאור עמר :
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יכול להיות שיש תב"עות שאומרות 3, זה לא קשור לתקדימים. מראש התכנית היא 3.
- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה בגבעת הסביונים הורדת 30 ס"מ, 50 ס"מ, לא מאחורה ולא קדימה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל אתה לא הלכת על קו בניין,
- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא קו בניין, לא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כי שם זה היה 110,
- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מהצד, מהצד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל זה היה 110.
- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מה עשו לי על הבת שלי.
- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 20 ס"מ, אבל מהצדדים, לא מאחורה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : נשאר 2.70 במקום 3.
- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : חברים, לדחות את התכנית פה אחד?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא אמרנו לדחות.
- מר מוטי יעקובוב : לא, מה זה פה אחד?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אבל צריך לנמק.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, אמרנו, למה את מכניסה אותם לבעיה.
- מר מוטי יעקובוב : אני ומישל נמנעים.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נמנעים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתם צריכים לצאת שניכם.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : היה עדיף שלא הייתם משתתפים בישיבה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : עדיף לכם.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא משנה, עזוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : לא, גם בשביל הכבוד שלהם.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : נמנעם.
- מר מוטי יעקובוב : נמנע, לא פה ולא פה, מה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה קשור כבוד, בבר? מה קשור? בבר, יש פה משהו רציונלי.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני לדעתי זה תקדים חמור מאד, אפס.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בבר, בכל הבקשות שהיו לכם שהגישו לפה לא אושרו, לא ביקשת, בגבעת הסביונים לא אושרו?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל רגע, אתה מוכן שיבנו לך צמוד לבית שלך?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : עזוב, זה עניין של פרסום לבית שלך, זה לא עניין שלנו. אבל בסדר. בסדר, זהו.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני נמנע, בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה לא מקשיב.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני נמנע.
- (מר מוטי יעקובוב עזב את הישיבה)
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כמה בקשות היו לך? נו, הנה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל סליחה, בגבעת הסביונים,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא משנה, הוא יודע על מה אני מדבר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה מוכן להקשיב? אושרה הקלה בקו בניין, לא אושרה תכנית. אף יזם בגבעת הסביונים למיטב זיכרוני לא יזם תכנית של לקחת קו בניין 5 או 3 ועשה אותו 0. מה שביקשו זה הקלה בקו בניין ו-10%. זה מה שביקשו, זה לא מה שעומד פה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מישל, זה חשוב.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא השוויתי זה מול זה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מישל, דוגמא 5 מטר, היה מבקש 2.5, 3 מטר, שהשכן יהיה לו מרווח לא לשמוע אותו. אני חושב ככה, זה הדעה שלי, לא יודע. זה ממש צמוד אליך.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : או שתנסו, רגע, רגע, או שתנסו להשיג חוות דעת משפטית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הנה, הוא מראה לך,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה התצ"א של עכשיו,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: באמת, מה אתה רוצה? שפתאום הבית יצא, גם תכנונית זה לא ראוי פתאום שבית אחד יוצא ככה. תחשבו טוב איך אתם מצביעים.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אני מצביע בעד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נגמר כבר, מה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: שיהיה בלגן. אני חושב, צריך לבדוק את זה, איך אמרת מישל, אני מגבה אותך פה. משפטית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: חבר'ה, עם כל הכבוד, אם זה לא היה צלי הנושא הזה כבר מזמן הייתם מעיפים אותו. צלי גם חבר שלי, יש פה נושא שאי אפשר להעביר אותו, אין לזה שום תקדים, לא תכנוני ולא משפטי וצריך להתקדם קדימה, אין מה לעשות. שיגיש תכנית אחרת, שיבנה קומה שניה או לא יודע מה הוא יעשה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אליאור, מה אני אמרתי? שאולי,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה המצב.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אולי יבקש פחות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל היא אומרת שאין, לפי תב"ע. אם היה בתב"ע אפשר, זה היה אפשר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: 3 אפשרי?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם התב"ע מאפשרת שיגיש 3.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, התב"ע לא מאפשרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הנוכחי אי אפשר, לצערנו הרב, זה המצב. אנחנו רוצים, אנחנו מנסים להקל עם אנשים, אבל זה מצב שאי אפשר להקל בו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: הוא לא חבר שלי, לא אכלתי איתו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא קשור חבר לא חבר. גם בלי קשר לחבר. יש פה עניין חוקי.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא אכלתי איתו מאותו מסטינג.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נטו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, יאללה, מהנדס העיר. נושא הבא.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, לדחות את התכנית ברוב קולות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, לא, למה את אומרת ככה? לבקש,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגיעי למצב כאילו לא העלית את זה בכלל, היה דיון,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: מה, להוריד את זה מסדר היום?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, כן. עד לחוות דעת משפטית.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: עד שבדיקה אולי,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: עד לקבלת חוות דעת משפטית נוספת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איזה חוות דעת אתם רוצים?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, לא משנה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, שנדע על מה לתת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא ממך, לא ממך, את אמרת את דברך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: חיצונית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו נלך, תעזבי, זהו מה.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: חברים, חברים, מי מחליט לגלגל את זה לשיבה הבאה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא מגלגלים שום דבר. אנחנו מורידים את זה מסדר היום.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אז בואו, כדי לדעת אם באמת אפשר או אי אפשר, ששוב פעם יוציאו איזה חוות דעת,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: הנדסית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שיעלו את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תעצרי רגע את ההקלטה.

(הפסקה)

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אז אמרתי, אם הוגשה בקשה בוועדה פה, אם הוגשה בעבר בקשה דומה, גם על אותו אזור והיא נדחתה, אז מה שממליצים שיפנה לוועדת ערר ואם יזכה שם וזהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יאללה, נושא הבא.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: לדחות את התכנית כיוון שאין תקדים לקו בניין אחורי אפס?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן. אין אישור לקו אפס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ובעבר נדחו בקשות דומות.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: נדחה ביגאל אלון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

- חבר הוועדה מר שמעון חזן: עכשיו יש עוד שתי בקשות כאלה עכשיו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו יש פה שתי בקשות באזורי תעשייה, גם קווי בניין.
- חבר הוועדה מר שי סיוס: יהיה לנו קל להחליט. קו אפס לא.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, השאלה היא, זה יותר פשוט?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אראה לכם.

החלטות

(התכנית נידונה כסעיף מס' 1 בישיבה)

- לדחות את הפקדת התכנית מהסיבות הבאות:
הוועדה מבקשת לשמור על קווי הבניין הקיימים ועל חזיתות הבתים בשכונה.
הוועדה לא מוצאת הצדקה לשינוי קו בנין אחורי.
תכניות שהוגשו בעבר לשינוי קו בנין אחורי בשכונות מגורים נדחו.
אין תקדים לקו בנין אחורי 0.
- התכנית נדחתה ברוב קולות.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי,
מר שי סיוס, ומר אליאור עמר.
נמנע - מר מוטי יעקובוב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

תאריך: 31/10/2019

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/19

רשימת הבקשות

| סעיף | בקשה | תשלום פקדון | גוש | חלקה | מגרש | פרטי המבקש | כתובת | עמ. |
|----------------------------------|----------|-------------|------|------|------|----------------------------------|-----------------------------|-----|
| 1 | 20190127 | 18/03/19 | 2412 | 39 | 4 | שייקביץ חיה דובה | הרבי מילובביץ' 8 קרית מלאכי | 36 |
| עורך הבקשה: פיטוסי זוהר | | | | | | | | |
| 2 | 20190125 | 17/03/19 | | | | נחלת אשי"ר-שותפות מוגבלת | רימון קרית מלאכי | 39 |
| עורך הבקשה: יואב אומן | | | | | | | | |
| 3 | 20150083 | 00/00/00 | 3196 | 28 | 227 | עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר) | קרית מלאכי | 68 |
| עורך הבקשה: שטרנשיין לארי | | | | | | | | |
| 4 | 20150081 | 00/00/00 | 3196 | 29 | 226 | עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר) | קרית מלאכי | 71 |
| עורך הבקשה: שטרנשיין לארי | | | | | | | | |
| 5 | 20150078 | 00/00/00 | 3196 | 30 | 230 | עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר) | קרית מלאכי | 74 |
| עורך הבקשה: שטרנשיין לארי | | | | | | | | |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20190127 | תיק בניין: 211200 | סעיף 1: |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019 | | |

מבקש:

- שייקביץ חיה דובה
התאנה 8 דירה 2 קרית מלאכי
- פלד דניאלה
התאנה 8 דירה 2 קרית מלאכי
- שייקביץ צבי
התאנה 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

- פיטוסי זוהר
חסידה 15 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבניין:

- בזיני אברהם
היסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

- חגי כספי
נחלים 328

אחראי בקשה:

- אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 886858534

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 8 קרית מלאכי

שכונה: פס חב"ד

גוש וחלקה: גוש: 2412 חלקה: 39 מגרש: 4 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 18/מק/2016, 18/מק/2009, 8/במ/55, 26/102/02/8, 5/35/10, 5/35/6, 6/102/02/8, 102/02/18, 5/35/1

| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|----------------|-----------|-----------|-----------|------|
| אזור מגורים א' | בניה חדשה | 333.63 | 82.16 | 2 |

מהות הבקשה

בקשה לבניית בית מגורים דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: 2 ממ"דים, מרפסת גג, 4 חניות מקורות חלקית, גדרות והקלות:

1. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 9.70 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש, במקום 8.50 מ' המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה בגובה גדר דרום מזרחית הגובלת בשכן כך שתהיה עד לגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/מק/2016



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

שטח המגרש: 444 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 11-1 דו משפחתי

שטח מגרש מינמלי: 440 מ"ר.

מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג.

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 340 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 90 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 430 מ"ר.

תכסית: 60%

מס' יח"ד: 2

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

חניה: לכל יחידת דיור יוקצו 2 מקומות חניה, תותר הקמת מוסך לחניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 ובלבד ששטחה לא יעלה על 30 מ'.

מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח.

לא יותר קירוי מרפסת הגג.

דרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינימלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר (קיר בנוי 1.0-0.6 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ' חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה. **מתקנים על הגג:** לא תותר הקמת מתקנים על הגגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים שישולבו בגג כחלק אינטגרלי מהמבנה. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדוודים בתוך חלל הגג. בגג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג שישתלב ארכיטקטונית בבנין.

חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.

מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

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

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

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 216.12 מ"ר המהווים 48.68%

קוי בניין מבוקשים: קדמי צפון מערב- 3.00 מ', קדמי דרום מערב- 3.00 מ', צדדי מזרחי- 3.00 מ', צדדי מערבי- 3.00 מ'.

מהלך דיון

(קובץ zoom0064 46:09 – 48:00)

חבר הועדה מר שמעון חזן: סעיף 1, נו, מי מסביר? שירה תסבירי.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אני אסביר. נעם, תיכנס בבקשה לשייקביץ'. אנחנו מדברים על פס חב"ד. בית דו משפחתי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: מאשרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

חבר הוועדה מר אליאור עמר : להתראות. שירה, עכשיו הלכתי, יש לך פה ישיבות של 10 שניות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה לא בגללך.

חבר הוועדה מר שי סיוס : אני הולך.

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

חבר הוועדה מר שי סיוס : לא, זהו, זהו. הילדים שלי.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : תודה רבה שהייתם והשתתפתם.

(מר אליאור עמר עזב את הישיבה)

(מר שי סיוס יצא מהישיבה)

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : תקשיבו, אז ההקלות של פס חב"ד, בדרך כלל תמיד כשהם בונים חדר יציאה לגג, החדר הזה עובר את הגובה המותר. מותר 8.5 ממרכז השצ"פ הגבוה ביותר והם מבקשים 9.70.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אה, היה לנו תכניות כאלה.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : כן, כן, זה בכולם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שגם אישרנו?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : זה תב"ע שהיא קצת בעייתית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז סבבה.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : כולם צריכים לבקש שם הקלה על הנושא הזה. והגדר שלו הגובלת עם השכן הזאת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : דווקא שם היו בעיות, היו התנגדויות באחת התכניות.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : הגדר הדרום מזרחית, במקום 1.5 מטר מגביהים אותה ל-1.80 מטר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה, מאשרים.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : פה אחד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

(הבקשה נידונה כסעיף מס' 5 בישיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל שנדרש.
- הבקשה אושרה פה אחד:
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20190125 | תיק בניין: 212800 | סעיף: 2 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019 | | |

מבקש:

נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

עורך:

יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

מתכנן שלד הבניין:

אברמוביץ צבי

הפלדה 5 אור יהודה

מודד:

אריאל גרשקוביץ

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

אחראי בקשה:

רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 5979751404

כתובת הבניין: רימון קרית מלאכי

שטח מגרש: 8739.00 מ"ר

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

| שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד | שימוש עיקרי | תאור בקשה |
|-----------|-----------|------|-------------------|-----------|
| 25250.69 | 18394.32 | 208 | מגורים די עם חזית | בניה חדשה |

מהות הבקשה

בקשה להקמת ארבעה בנייני מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע וחניון תת קרקעי משותף, ממ"דים, חדר טרפו, צוברי גז, חניות עליות ותת קרקעיות, מחסנים, מרפסות, גזוזטראות, גדרות והקלות.

בניין 1 כולל: קרקע+8 קומות, 30 יח"ד.

בניין 2,3 כולל: קומת קרקע+12 קומות, 46 יח"ד לכל בניין.

בניין 4 כולל: קומת קרקע+22 קומות, 86 יח"ד.

סה"כ 208 יח"ד.

- הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו ארבעה בניינים, במקום חמישה.
- הקלה להוספת 3 קומות לבניין מספר 2 ובניין מספר 3, כך שתהיינה 13 קומות (קרקע+12), במקום 10 קומות (קרקע+9), המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה בניין מספר 2 כך שיהיה 48 מ' במקום 45 מ' ובניין מספר 3 כך שיהיה 49 מ' במקום 45 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
- בקשה להגדלת שטח מרבי לחנות כך שיהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר, המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה למיקום מערכות טכניות (כולל מזגנים), כך שיוצבו במסתור בחזית הקדמית של גג המסחר במקום בחזית האחורית, כמוגדר בתב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע/החלות במקום: 2/156/03/18
2069/מק/18

שטח המגרש: 8,739 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 31,692 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 10,130 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 13,050 מ"ר

מספר יח"ד מקסימלי: 216

תכסית: 80% המהווים 6,991.2 מ"ר

גובה מבנה מרבי: כ-75 מ'

מספר קומות: ק+22

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.

גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופותרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו

אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, ביתן היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי

כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריונות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא

פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה,

מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5

מקומות חניה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות. חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה

ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.

חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני

דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה

בחלל הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות

בכל בניין בבניה רוויה.

דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר

לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן

יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי

שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש

להותיר שטח מגוון לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

- מחסן:** תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליחיד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
- זכות מעבר:** בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.
- הוראות לשטחי המסחר:** חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופורציות זהות למגורים.
- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי הרגל כמפורש בתשריט.
 - העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוף. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.
 - תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.
 - התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטריד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- שטח מרבי לחנות:** יהיה 200 מ"ר.
- גובה מירבי:** של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.
- יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.
- יתכוננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.
- גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

קוי בניין: קו בניין תחת-0 מ', קו בניין עילי: קדמי מערבי- 0 מ', קדמי דרומי- 3 מ' 0 מ', אחורי מזרחי- 3 מ', צדדי צפוני- 0 מ'.

תכסית: 4375.49 מ"ר

מספר יחידות מבוקש: 208

מהלך דיון

(קובץ zoom0063 24:10 – הסוף, קובץ zoom0064 התחלה – 46:02)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: סעיף 2 עמוד 10. אני אקרא להם.

(מר קובי שמעוני ומר שלום וסרטיל נכנסים לישיבה)

(הפסקה)

(עו"ד עידית יפת חזרה לישיבה)

(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יש חוות דעת של היועצת המשפטית והמהנדס לנושא הזה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה לא תכנית, זה בקשה להיתר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 47

יועמיש עוייד עידיית יפת לוי : רק בתכניות.

חבר הועדה מר שמעון חזן : טוב, מה הסיפור? קובי.

נציג היזם מר קובי שמעוני : זו תכנית שדנו בה כבר לפני חצי שנה, משהו כזה, היה דיון ראשוני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אתם זוכרים היה להם סביב הכיכר הזאת האובלית, שביקשנו שיעשו תכנית בינוי כזאת, היה פה מגרש של 5 בניינים, בקטן הזה בצד שמאל 2 בניינים ואחרי זה 3, נכון?

נציג היזם מר קובי שמעוני : כן, זה התחיל מזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה ה-5 האלה, פה. אחד זה גבוה, 2, עוד 2 ועוד 2. כל המגרש הזה. הם ביטלו בניין אחד, עושים פה 4 במקום 5, יש פה גם שינוי בגובה, בוא תסביר.

נציג היזם מר קובי שמעוני : אנחנו בעצם הורדנו בניין,

היזם מר שלום וסרטיל : נקודתית, לעניין החניה.

נציג היזם מר קובי שמעוני : הורדנו בניין אחד, אנחנו גם מורידים את כמות יחידות הדיור, בתביע מותר 216 יחידות דיור, אנחנו מבצעים 208 יחידות דיור. ביקשנו 3 הקלות לדעת, אחד זה שיהיו,

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה : 5.

נציג היזם מר קובי שמעוני : 5, אוקי. 4 בניינים במקום 5. בבניין 2 ו-3 ביקשנו הקלה של תוספת קומות.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה : 3 קומות.

נציג היזם מר קובי שמעוני : 3 קומות. בגובה של בניין מספר 2 יהיה 48 מטר במקום 45 מטר. ובחנויות ביקשנו שגודל השטח המרבי של חנות לא יהיה עד 200 מטר, מתוך ראייה שאנחנו רוצים שיהיו חנויות עם גופים גדולים, קופות חולים, דברים רציניים וגדולים ולא איזה משהו קטן, אז ביקשנו יותר מ-200 מטר. ומיקום מערכות טכניות ביקשנו להציב אותן על הגג בחלק הקדמי, עם משהו מסודר, לא זרוק באיזה שהוא זה. יש איזה קולונדה מוסתרת, שם יהיה הציוד הקדמי של המערכות הטכניות. אלה בעצם הבקשות שביקשנו בהקלה.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה : יש עוד הקלה של הגבהת גובה בניין מספר 3, במקום 45 ל-49.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא אמר.

מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה : לא, הוא אמר בניין 2 ויש גם את בניין 3.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : מה זה מעל 200 מטר רבוע?

נציג היזם מר קובי שמעוני : היום יש לנו בתביע מוגדר חנות, אז עוד פעם, הגדרנו יותר מ-200, זה בסדר, אתה יכול לקרוא לזה איך שאתה רוצה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : יכול להיות גם 60?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 48

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, כן.

נציג היזם מר קובי שמעוני: יכול להיות 60.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ההגבלה היתה הגבלה מקסימלית,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: הבנתי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שבית עסק לא יהיה יותר מ-200 מטר. כדי לאפשר גם כן עוגנים, מה שנקרא, ודברים יותר גדולים מחנויות בגדים או משהו כזה, אז הוא בא ומבקש לבטל,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: רק שעוגנים כאלה יש להם גם השפעות סביבתיות יותר גדולות. אם זה סופרמרקט יש לו הרבה יותר יחידות קירור, יש לו היבטים אקוסטיים. נושא של שפכים הופך להיות נושא הרבה יותר משמעותי בחנויות גדולות. צריך לראות שהתשתיות תתאמנה, זה שאתה עושה תכניות בגודל מודולרי, זאת אומרת על פי מה שאתה מוכר,

נציג היזם מר קובי שמעוני: היום זה חלל ריק.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: חלל אחד, תפצל אותו.

נציג היזם מר קובי שמעוני: כן, כשאני אפצל,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שהתשתיות תהיינה כאלה שיתנו לך את הגמישות המקסימלית מצד אחד, מצד שני שכל חנות יהיה לה את כל הפתרונות. גם נושא של אילוץ אוויר, גם נושא של שפכים וכ'.

נציג היזם מר קובי שמעוני: יש לנו הכנות היום גם מבחינת הפרדת שומן, עשינו כבר בתוך המערכת שם הפרדות שומן. אנחנו ערוכים לכל סוג של מסחר.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: החנויות האלה מיועדות למכירה או לחברת ניהול, להשכרה בחברת ניהול?

היזם מר שלום וסרטיל: להשכרה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: אם זה לא מופיע בהוראות התכנית אז בעתיד הם יוכלו למכור את זה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הם חייבים חברת ניהול פה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: מה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הם חייבים חברת ניהול.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: במסגרת הוראות התכנית?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה גם תנאי לתעודת גמר.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לא, אחר כך בשלב התפעול, השאלה אם תהיה לו מניעה למכור חלק מהחנויות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 49

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: זה אני לא יודעת.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: כי אם לא תהיה מניעה כזאת אז הוא יוכל למכור ואז יהיו שם שימושים אחרים שלא יהיה להם שליטה, אלא אם כן הוראות התביע מאד מגבילות שימושים מסחריים.

היזם מר שלום וסרטיל: הואיל וחברת הניהול היא מחויבת בתביע, אז גם אם אנחנו מוכרים, מוכרים את זה עם הזכויות ועם החובות. זאת אומרת זה יעבור, גם מי שייכנס לנעלינו חייב להיכנס. המגמה היא השכרות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה הגודל של הדירות שאתם מתכננים לבנות?

נציג היזם מר קובי שמעוני: מה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הגודל של הדירות בבניינים האלה? אותו דבר?

נציג היזם מר קובי שמעוני: כמו הבניינים של השלב הזה פחות או יותר.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כמה מטר כל בית?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: תראה את התמהיל, נעם.

נציג היזם מר קובי שמעוני: תלוי איזה דירות. דירות 4,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: לא, דירות, מה, 100 מטר? 120?

נציג היזם מר קובי שמעוני: יש גם יותר קטנות. יש גם דירות 4 חדרים יותר קטנות מ-100 מטר. זה על פי תביע.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: למה לא הולכים לדירות יותר קטנות לזוגות צעירים?

נציג היזם מר קובי שמעוני: כי לצערנו נכון להיום במחירים שאנחנו מסוגלים למכור לא שווה כלכלית.

היזם מר שלום וסרטיל: לא רק זה, גם היום הזוגות הצעירים, פחות מ-3 חדרים לא הולך.

נציג היזם מר קובי שמעוני: רוצים דירות 4 חדרים ו-5 חדרים.

היזם מר שלום וסרטיל: זה לא עובר, לא עובר לשוכר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עידית, בנושא של גודל דירות יש לנו סמכות כלשהי היום?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

נציג היזם מר קובי שמעוני: לא, אנחנו עומדים בתקנות התביע, התביע אומרת שצריכים להיות 20% מהדירות פחות מ-100 מטר, אנחנו עומדים בזה. זה התביע, היא מחייבת אותנו.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: 100 מטר ברוטו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 50

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: כמה מטראז' יהיה מסחר!

נציג היזם מר קובי שמעוני: עם שירות, אני חושב שיש שם איזה 2000 מטר, עם השירות. אבל עיקרי יש שם איזה 1300 ומשהו, 1320 אם אני זוכר נכון. 1320 עם,

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: הנושא של חניות לא עולה כאן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: חניות, כן, רציתי להעיר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, זה אני רוצה לדבר על זה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תקן חניה למסחר זה בין חניה אחת על כל 25 מטר או עוד 50, יש טווח. הם לקחו 37. לקחו משהו ביניים.

(מר אליהו זוהר חזר לשיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הגישו בקשה, לא לקחו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הגישו בקשה ואז זה מייצר להם קומת מרתף אחת לחניה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שהיא מופרדת,

נציג היזם מר קובי שמעוני: יש חניה למגורים, המגורים, החניה של המגורים נפרד מהמסחר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה חובה.

נציג היזם מר קובי שמעוני: זה חובה, זה על פי תב"ע, מקיימים את זה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה, אתם בונים חנויות שם?

נציג היזם מר קובי שמעוני: יהיה מסחר, בוודאי. יש מסחר. אנחנו עומדים, תחום הטווח הוא בין 25 ל-50, אנחנו נמצאים באמצע, 37. אני רק מזכיר עוד דבר אחד, מעבר לחניות שיש לנו בתוך המגרש, בצמוד למגרש, על הכביש הראשי, שאנחנו גם מתכננים שם כרגע את האזור, יש שם עוד 11 חניות. זאת אומרת, אם אני מכניס אותן ובסוף הן ישמשו חניות לצורך העניין לאלה שבאים למסחר, אני עומד עם 46 חניות ואז אני עם תקן 28:1.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם תלך היום בערב למקום, מה שבניתם בינתיים, אתה תראה שכבר כל הכביש הזה מלא בערב ברכבים.

נציג היזם מר קובי שמעוני: טוב.

היזם מר שלום וסרטיל: לא, אבל זה לא קשור,

נציג היזם מר קובי שמעוני: קודם כל זה לא קשור למסחר, המסחר הזה לצורך העניין ישרת את השכונה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אני מדבר על הכביש הראשי, הכביש הראשי הזה כבר מלא היום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 51

היזם מר שלום וסרטיל: לא.

נציג היזם מר קובי שמעוני: לא. זה בתחום שאנחנו עכשיו הולכים לתכנן, יהיו שם עוד 11 חניות לטובת המסחר. מסחר לא פועל בלילה, פועל בשעות היום. עכשיו, אם תיקח את המכלול של מי שבא לצורך העניין ועוצר ליד השופרסל או ליד המכולת, אז יש עוד 11 חניות על הכביש והן ישמשו את המסחר. הן לא ישמשו את המגורים. עכשיו, צריך לזכור עוד דבר אחד עיקרי, המסחר הזה ישרת בעיקר את תושבי השכונה. אני לא רואה איזה משהו שמישהו הולך ברגל, יורד מהבניין שלו, חוצה 200 מטר, מגיע למסחר. הוא לא יוציא את האוטו, תשכח מזה, הוא ילך ברגל 200 מטר, לא יקרה לו כלום.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: תגיד במסחר, כמה יהיה מטרים?

נציג היזם מר קובי שמעוני: בערך 1300 עיקרי,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אתם בונים סופר, משהו?

נציג היזם מר קובי שמעוני: הכוונה שלנו באמת זה גופים גדולים. אנחנו רוצים להביא נקודות עוגן, אנחנו לא רוצים להביא לשם כל מיני דברים קטנים. אנחנו במשא ומתן עם גופים גדולים, מתוך ראייה שאנחנו רוצים שיהיה שם מרכז עם עוגנים חשובים, רציניים, שיפתחו את השכונה קדימה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל כל הכבוד, אתם מביאים, מביאים ואין בית כנסת שם.

נציג היזם מר קובי שמעוני: אנחנו במקרה הקמנו בית כנסת על חשבון החברה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: משהו חאפר.

נציג היזם מר קובי שמעוני: חאפר? אני לא יודע אם הוא חאפר, אני לא ראיתי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, זה לא הדיון עכשיו.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: טוב, חברים, יש לכם שאלות?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: יש לי עוד שאלה אחת, לגבי נושא של מי נגר.

נציג היזם מר קובי שמעוני: יש לנו הידרולוג, אנחנו מחדירים 50% ל-100 טון חזרה, דרך בורות השהייה וחלחול.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: מתחת לבניין עצמו?

נציג היזם מר קובי שמעוני: בחניון, בדופן של החניון יש לנו 8 קידוחי החדרה ואנחנו מכניסים את כל המים לבורות חלחול. אנחנו מחויבים, אנחנו יודעים שנגיע ל-50 ואפילו יותר. אנחנו נגיע ליותר.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: האחזקה של התשתית הזאת היא עליכם, בתור חברת הניהול?

נציג היזם מר קובי שמעוני: בתור חברת הניהול, היא מחויבת לזה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 52

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: יש לכם שאלות אליהם?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: יאללה. תשאלו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מסתובב הרבה בשכונה שאתם בונים.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: חברים, תקשיבו בבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בכל אופן, יש לי שני נושאים חשובים בנושא. יש לי שני נושאים שאני רוצה לשאול אתכם, אני חושב שעל שניהם אפילו דיברנו בפעם הקודמת. האם בארבעת הבניינים החדשים שאתם מתכננים לבנות אנחנו נראה יותר ירוק בעיניים?

היזם מר שלום וסרטיל: ברור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם יהיה עצים?

היזם מר שלום וסרטיל: במקום החמישי, אנחנו מצמצמים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: במקום רק בטון וחניה בכל מקום, האם נראה גם טיפה פרחים, טיפה דשא?

(מר מישל טפירו יצא מהישיבה)

נציג היזם מר קובי שמעוני: הורדנו בניין כדי לפתוח, אל תשכח, יש לך חזית מסחרית עם קולונדה, עם מרחב ציבורי, עם זכויות מעבר. ובנוסף, אם תסתכל מול הבניין הגבוה יש שם רחבה עם גינון.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: נעם, תעלה את הפיתוח.

נציג היזם מר קובי שמעוני: אתה יכול להראות.

היזם מר שלום וסרטיל: מעבר לזה יש לנו את הפארק.

נציג היזם מר קובי שמעוני: זה לא מראה כל כך, אבל אתה תראה שכל החלק הקדמי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מתי תבנו אותו?

נציג היזם מר קובי שמעוני: השצ"פ?

היזם מר שלום וסרטיל: ברגע שכב' ראש העיר יחתום על הסכם שממש מתהווה, הסכם פיתוח, אז נרוץ.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: למה זה מתעכב?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי אנחנו מבקשים סכום והם מבקשים סכום אחר.

היזם מר שלום וסרטיל: ככה אומר הנציג שלכם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 53

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז הנה ההזדמנות.

נציג היזם מר קובי שמעוני: דרך אגב, מכל הבניינים שאנחנו בונים בשלבים הנוכחיים, אנחנו מייצרים מעברים לטובת השצ"פים. אנחנו עכשיו הורדנו פה חניה כדי לייצר מעבר לטובת השצ"פ, מתוך הבניינים, כדי שילדים יחצו מהבניינים אל השצ"פים, הם לא צריכים לעשות סיבובים.

(מר מישל טפירו חזר לשיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, התכנית של ה-4 בניינים האלה מגדירה כמות של עצים, אם בכלל, שצריך לשתול בפרויקט? עצים וכאלה, מדשאות, משהו?

נציג היזם מר קובי שמעוני: יש תכנון אדריכלי, יש פיתוח, יש אדריכל פיתוח.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אדריכל הפיתוח שלכם בקושי שם שם שטחי,

נציג היזם מר קובי שמעוני: תסתכל,

היזם מר שלום וסרטיל: אתה צריך לחכות רק שהעצים גם יצמחו, זה נכון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אבל רואים אותם, כבר עכשיו אם הם קיימים או לא.

היזם מר שלום וסרטיל: נכון, זה אחר כך צומח, יש שם לא מעט שטחים, דווקא בפיתוח.

נציג היזם מר קובי שמעוני: זה גם לא מראה טוב, זה לא תכנית הפיתוח.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני ראיתי את שני הבניינים שלכם הגבוהים שנמצאים בחזית על הכביש של הורוביץ.

היזם מר שלום וסרטיל: נכון, כי זה על הורוביץ, הוא יושב על,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין שם,

נציג היזם מר קובי שמעוני: כי אתה יודע למה, כי ויתרנו על חצי מטר לטובת המרחב הציבורי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בבניינים האלה לא תהיה את הבעיה שהתגלתה פתאום של מכפילי החניה שנאלצו לשים בשני בניינים הראשונים?

נציג היזם מר קובי שמעוני: אנחנו אין לנו יותר, קיבלנו הנחיה, קודם כל זה היה על פי היתר, אנחנו לא שמנו מכפילי חניה ללא היתר, לא כאלה. ונכון לעכשיו, ברגע שקיבלנו הנחיה שאין יותר מכפילי חניה בעיר, גם בבניין 112 ניסינו וביקשנו תוספת ואמרו לנו אין מכפילי חניה, הורדנו.

היזם מר שלום וסרטיל: גם אני צריך לומר לך שפרויקט ברמת גן היום הורידו, אסור לנו לעשות חניה אחת, שום דבר, אסור חניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בגלל הרכבת הקלה כנראה.

היזם מר שלום וסרטיל: כן, בסדר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: תגיד לי עכשיו, החניה התת קרקעית אמורה להיות בחלק מהבניינים האלה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 54

- נציג היזם מר קובי שמעוני : על הכל.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : על ארבעתם אמורה להיות חניה תת קרקעית?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : כל המגרש עצמו הוא חניון תת קרקעי אחד גדול, 9000 מטר חניה. כמעט 9000 מטר.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : כמה חניות יהיו? כל החניות של המגורים יהיו שם?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : כמעט כל החניות מגורים, בערך 270 אם אני זוכר נכון, של המגורים נמצאות למטה. יש משהו כמו 30 חניות, אל תתפוס אותי במספרים, זה רשום פה הכל, 30 חניות של המגורים נמצאים למעלה, כל השאר זה חניות מסחר, תפעוליות, נכים, כל מה שצריך.
- היזם מר שלום וסרטיל : דיירים אוהבים למטה.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : יש הפרדה. יש הפרדה מלאה.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : כמה כניסות ויציאות אתם עושים לחניה התת קרקעית?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : אחת.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : אחת כניסה, אחת יציאה או שזה ביחד?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : זה מאותה רמפה.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : מאותה רמפה, אוקי.
- חבר הועדה מר שמעון חזן : אין עליכם. אנשים ישרים, אנשים טובים.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : שניה, לא סיימתי, אני פשוט רושם לעצמי אחרי זה שאלות לנעם.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה : זו תכנית הפיתוח, אליאור.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : כן, כן. הקלה מספר 5, אתם מבקשים מיקום מערכות טכניות בתזית הקדמית של גג המסחר במקום חזית אחורית. האם הציבור, האם זה נראה בעין?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : לא.
- חבר הועדה מר אליאור עמר : של מי שהולך ברחוב?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : זה מוסתר. נעם קיבל פרט, אנחנו מסתירים את זה, בתוך הקולונדה יש איזה שהוא מן כמו פיר, יהיה סגור עם פרופילים, סגור אקוסטית גם,
- חבר הועדה מר אליאור עמר : ומה הסיבה שביקשתם את זה קדימה ולא אחורה?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : כי זה יותר נכון מבחינת התפעול של המערכת, הגישה לתפעול, עוד פעם, אנחנו לא רוצים לשים משהו שעוד עשר שנים יהיו שם כל מיני סולמות מאולתרים וכל מיני קשקושים. אנחנו מסתכלים עוד 20 שנה, כי אני צריך להשכיר את זה לא מחר, אני משכיר את זה עוד 20 שנה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 55

- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתם לא מוכרים את התנויות?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : לא.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מה הסיבה? סתם שאלה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כלכלי.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : שיקולים כלכליים, כלכלי שלנו.
- היזם מר שלום וסרטיל : כלכלית, ככה יש לנו פיקוח, הפיקוח הוא שלנו נשאר שלנו. אנחנו עושים את זה בכל מקום.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל בעתיד לא תמכרו גם?
- היזם מר שלום וסרטיל : אני אומר שלא, אני לא מתחייב לא למכור, אבל בעיקרון אני אנחנו ככה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : בחניה התת קרקעית אתם בונים שער על חשבונכם או שהדיירים יצטרכו לעשות את זה?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : אנחנו. למה, מישהו אמר לך שהוא עשה על חשבוננו?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אני רוצה להבין.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שאלת?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : אם אני עושה שער תת קרקעי.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שער חשמלי על חשבונכם, אוקי.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : גם היום תרמנו לכל השכונה שערים חשמליים על חשבוננו ללא בכלל, ללא התחייבות, לא היתה לנו שום התחייבות ועשינו לכל הדיירים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : המעלית תרד עד לתת קרקעי, נכון?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : עד למינוס 1.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כמה מעליות בניין, 2?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : תלוי איזה בניין, לפי תקן.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : שבת, מעלית שבת.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : תלוי לאיזה בניין לפי תקן. יש בניין 22 קומות, יש בו 3 מעליות על פי תקן. הבניין של ה-13 קומות זה 2 מעליות על פי תקן. כשיש 2 מעליות, אחת שבת אחת לא. אנחנו כנראה בבניין הגבוה של ה-22 שתי המעליות יהיו מעליות שבת, מתוך ה-3.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עוד שאלות יש לכם אליהם?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : חכי, הוא חושב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 56

- חבר הוועדה מר אליאור עמר: כשאתה מבקש שטח מרבי לחנות שיהיה מעל 200 מטר, מה זה בעצם אומר?
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: סופר.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: שאם לדוגמא בא אלי היום, אני נמצא במשא ומתן עם גוף גדול, חבר הוועדה מר אליאור עמר: שיש מצב שתשכיר את כל ה-2000 מטר למישהו אחד?
- נציג היזם מר קובי שמעוני: אם אני אמצא מישהו שיודע לקחת את הכל, אבל זה לא רציני, אני אומר לך, אני כיום נמצא במשא ומתן עם גופים שרוצים 350 מטר, 400 מטר, זה גופים גדולים. זה לא איזה מישהו שרוצה סנדלריה בלי לזלזל
- בזה, אבל זה לא הגופים שאנחנו רוצים, אנחנו רוצים עוגנים גדולים. אנחנו רוצים קופת חולים, אנחנו רוצים סופרים, רוצים דברים גדולים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: סופר פארם, רמי לוי, מצוין, מצוין.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: התביע מה מאפשרת שם, מה שרוצים?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מסחר.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: מסחר.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: קופת חולים זה לא מסחר, אז תשימו לב.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: זו שאלה משפטית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שאלה משפטית. דווקא נעם פה כן חושב,
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני חושב שקופת חולים זה כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא חושב שמותר לעשות שם מסחר.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה את חושבת? את המשפטנית, לא הוא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, איך שהוא קורא את השימושים בתביע, הוא כן היה מתיר. גם אני חושבת, זה עניין תכנוני.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה, כמה קופת חולים? בסוף כולם חולים.
- היזם מר שלום וסרטייל: צריך לראות מה התושבים צריכים. ההסתכלות שלנו מה התושבים צריכים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל נראה לי שהם חושבים שזה שימוש חורג, אבל הם רוצים לעשות שימוש חורג. יש בתביע מקום שכתוב את המילה מרפאות בצורה מפורשת, לא פה, נכון? אני לא טועה.
- נציג היזם מר קובי שמעוני: מישל לדוגמא יודע, איפה אנחנו נמצאים? קופת חולים כללית,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 57

אנחנו נמצאים במשא ומתן מתקדם.

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לקחו 1300 מטר מרובע.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : לא 1300, לקחו קצת יותר מ-300, אבל אנחנו במשא ומתן מתקדם.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : 1300.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם רוצים שכבר באכלוס יהיה,
- נציג היזם מר קובי שמעוני : ה-1300 זה שלנו. קופת חולים כללית כרגע מדברת איתנו על 300 ומשהו מטר מרובע.
- היזם מר שלום וסרטיל : אנחנו כמו במקומות אחרים רוצים שדייר עקרונית, חוץ מדברים יוצאים מן הכלל, הכל יש לו במקום.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שיהיה ליד השירותים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כן, אבל אתם מגבילים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, יש לך,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : רגע, שניה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : בבקשה.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אתם מגבילים מה יהיה העסק, לא להביא קצב שם, כל הבלגן הזה, קצביה, לצערי הייתי גר בקיבוץ גלויות, סבלתי.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : יש לנו מפרידי שומן, אנחנו,
- היזם מר שלום וסרטיל : קיבוץ גלויות של בשר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : איפה יש קצב היום כבר?
- נציג היזם מר קובי שמעוני : עוד פעם,
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : כל סופר יש לו קצביה, דגים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סופר זה משהו אחר.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : המיס של הדגים, שופכים אותו, מה אתה חושב, אני הייתי גר 20 שנה, סבלתי.
- נציג היזם מר קובי שמעוני : אבל אנחנו, עוד פעם, צריך להבין, אנחנו הכנו את ההכנות הנדרשות לכל הדברים. זאת אומרת יש לנו לצורך העניין פינוי עשן ממסעדות. אנחנו עם מערכת מוכנה, אנחנו עושים את כל ההכנות לפינוי. ואם יש לנו בורות מפרידי שומן זה אומר שאני ערוך לקצביה. אני ערוך לכל האופציות. כל מה שמותר לי על פי החוק. בסוף זה הדיירים שלנו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 58

היזם מר שלום וסרטיל: בוא נאמר ככה, בניגוד לאם אנחנו בונים בניין אחד ויוצאים מהמקום, פה אנחנו בונים שכונה ושכונה גדולה. בשכונה גדולה אני צריך שהלקוחות שלי הם יהיו, הם מביאים את הלקוחות הבאים. ככה קרה אצלי במשפחה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: טוב, מי בעד?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ממש לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אתם יוצאים, אנחנו עושים דיון.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תודה רבה לכם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תודה רבה.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, חברים. תקשיבו, כמו שאליאור הציג ירוק אין הרבה. תסתכלו, יש כמה עצים, זהו, אין כלום.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר שירה, טוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: למה אתה מזלזל בזה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ירוק זה דבר חשוב מאד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בגלל זה לא נאשר את ההקלות האלה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, עכשיו לא רק זה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שיוסיף חניות תת קרקעיות ושיעשה ירוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מזכירה לכם שבדיברולי דרשנו תקן מקסימום.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: של מה? של ירוק?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, בתקן חניה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: של החניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בין 25 ל-50,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, גם פה אנחנו דורשים 25, כתבתי את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 59

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: שניה. אז הם ביקשו את ה-50, ואנחנו אמרנו ניתן להם משהו ביניים. ואז התזרנו את זה לדיון חוזר והורדנו את זה למקסימום.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: זה האחרון? עוד משהו יהיה?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: יש עוד 4 תיקים.

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי: יום לימודים ארוך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני רק רגע רוצה להגיד משהו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תסבירו לי, בוא, בוא.

(מר בבר אזולאי יצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני חייב שתגידו, דיורולי, מה שקרה שפתאום דרשנו מחניה על כל 50 מטר, הוא ביקש, ואנחנו באנו ואמרנו לא 1 לכל 50, 1 לכל 25 מטר מרובע של מסחר. ואז היה פה בלאגן, לא ידענו, הוא אמר זה לא כלכלי לפרויקט, אתה זוכר, אדון,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שיבנה פה 2 קומות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שמעון, אתה זוכר שהוא אמר זה לא כלכלי לי, אני צריך עוד חניון ואתם מכניסים אותי לזה, אתה זוכר את כל הדברים? ואתה אמרת לא ידענו שזה עולה הרבה כסף, למה הכנסתם אותנו, למה לא אמרתם?

יועמי"ש עוי"ד עידית יפת לוי: לא משנה, זה נסגר. מה השורה התחתונה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שניה, שניה, מה שאני אומר,

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: בסופו של דבר,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: עכשיו שימו לב, שהם כרגע ניצלו את כל המרחב העליון לחניה למסחר.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: יפה, אבל לא השאירו ירוק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שניה, אבל תני לסיים, לא אמרתי, אני לא מדבר על הירוק. כל החניון התת קרקעי, קומה אחת, למגורים. אם עכשיו אתם מגדילים לו את החניות למסחר ומוסיפים לו את הירוק, הוא יצטרך לרדת לעוד קומת,

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: שירד עוד קומה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שירד, מה הבעיה? סליחה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אין בעיה, שתדעו, שלא תגידו אחרי זה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא קיבל 1500 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שניה, אני אומר, בגלל שהייתי בסרט,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 60

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי זה?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : הקבלן הזה, היזם הזה.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אין לי בעיה. שלא, אני רוצה,
חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא קנה שטח פרטי, אליאור, זה לא נכון.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז מה! הוא קיבל 1500 יחידות דיור מהוועדה הזאת.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אליאור, אני רק רוצה שלא תבואו אחרי זה, תגידו לי מה שהיה פעם קודמת, שאמרו לי אתה לא אמרת לנו שזה עולה כסף, אנחנו לא מבינים.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : העניינים הכלכליים שלו זה לא בעיה שלי.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : סבבה.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני צריך לתת לתושבים שלי, שבאים לגור פה, את התנאים הכי טובים שיש.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני רוצה שזה יהיה מוקלט, שלא יגידו שלא אמרתי. כי פעם קודמת אמרו לי איך לא יידעת אותנו שזה עולה כסף.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין בעיה, שזה יעלה כסף, התושבים שלנו צריכים לקבל תנאים נורמליים, צריכים לראות ירוק בעיניים, צריכים לראות עצים, צריכים לראות דשא וצריכים שיהיה מרווח נורמלי במרחב.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : יש שמה 9 דונם של שצ"פ.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : שמעון, בגלל שיש 9 דונם או 10 דונם או 15 דונם פה בפארק, זה לא אומר שליד הבית לא יהיה ירוק.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, אבל לא בגלל זה עושים עכשיו, מוסיפים חניה לבן אדם, בוא.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, מוסיפים חניה בלי קשר. כי אם אצל דיורולי ביקשת 25, אין סיבה שלא תבקש פה, אין סיבה.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אגב השצ"פ הוא צמוד לבניין.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : בואו נעבור על ההקלות ותגידו מה אתם מאשרים ומה לא.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה רגע, תקשיבי רגע. הסיפור של החניה הוא לא מופיע פה כאילו.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני יודעת שהוא לא מופיע פה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא מופיע פה, אבל הוא חלק מהבקשה להיתר.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נכון, נכון. בשביל זה אני אומרת, יכול להיות שאפשר לאשר את ההקלות,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 61

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הם יכולים להגיד לו אנחנו, אתה רוצה מאיתנו הקלה, אנחנו מוכנים, אבל זה התנאים שלנו.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו רוצים חניות יותר, אנחנו רוצים יותר ירוק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו, אני חושב שגם חסר כאן בכל התכנית, בכל הבניינים שלהם, שטח ציבורי משותף של דיירים. אני, חלק גדול שם אנשים חרדים עם הרבה ילדים, אין מקום שילדים ירדו שם וישחקו שם, אין מקום.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אה רגע, גם מחסנים, הם לא עשו מחסנים בכל הדירות, נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הם צריכים ללכת לפארק רחוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כל אחד בבית הפרטי שלו מחזיק קצת גינה וירוק.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: רגע ועוד משהו, אתם זוכרים שקבענו הנחיות מרחביות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הם כל הזמן אומרים לך הירוק נמצא בציבורי, בגינה הפרטית אין?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: שצריך לכל דירה 3 מטר מחסן. נכון? הם הגישו לפני שעשינו את ההנחיות המרחביות, כמה מחסנים מופיעים מתוך 208 יחידות דור, כמה מחסנים?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, מה, אחרי הבלוקים האלה יש שצ"פ של 9 דונם. עידית, נו מה, סתם, אולי החניות כן, אם זה רלוונטי, אבל באמת, כאילו מה עכשיו, הירוק, ירוק, ירוק, כאילו הם באים לגור במושב. אז מאחורי הבניין.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: מתוך 208 דירות הם עושים משהו כמו 100, אני חושבת פחות מ-100 מחסנים. זאת אומרת לא לכולם יהיו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל הוא הגיש את זה לפני ההנחיות.

(מר אליהו זוהר חזר לישיבה)

(מר שמעון חזן יצא מהישיבה)

חבר הוועדה מר שי סיום: אז לפי מה מחלקים את המחסנים האלה?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: לפי נראה לי כסף, הוא מוכר אותם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יש לנו מה לעשות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מבחינה חוקית לא, כי החלטה שלנו היתה אחרי. לבניינים הבאים הוא יצטרך לעשות את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה?

חבר הוועדה מר שי סיום: לא הבנתי, אבל עכשיו אתה אומר שלחלק מהדיירים כן יהיה מחסנים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 62

ולחלקם לא.

- חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אבל הוא לא חייב לעשות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אגב, הם הגישו על זה ערר, יש לנו וועדת ערר.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: המדיניות שלנו תקפה, עובר להחלטה שלנו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הם טוענים שזה לא בסמכות שלנו, יש לנו ערר בוועדת ערר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הם רצו לעשות, שני הבניינים?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה לסכם את הנושא ברשותכם.
- חבר הוועדה מר שי סיום: אז רגע, חכה, היא תעבור על הרשימה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אני אעבור על ההקלות, תגידו. הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי כך שיהיו 4 בניינים במקום 5.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הורדנו אחד.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין לי בעיה עם זה.
- חבר הוועדה מר שי סיום: איזה בניין הוא הוריד אגב! סתם מעניין אותי לדעת.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה לא משנה, הצפיפות פה, זה יורד ל-1 ופה יהיה 2.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, יש בינוי פה במחשב.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא איחד את כל המגרש והוא ריווח ביניהם. שניים צמודים ושניים צמודים, הוא ריווח ביניהם.
- חבר הוועדה מר שי סיום: טוב.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מוסיפים 3 קומות לבניין.
- חבר הוועדה מר שי סיום: איזה בניין?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בניין מספר 2 ובניין מספר 3.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: האמצעים.
- חבר הוועדה מר שי סיום: כמה קומות מוסיפים?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: 3 קומות.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 3 קומות.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתה רואה, הם נמוכים. אז זה נשאר גבוה, 23.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 63

חבר הוועדה מר שי סיוס : כן, הבנתי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני תולה את הבקשה הזאת בעניין של, יחד עם הנושא של השטחים הירוקים ויחד עם הנושא של החניות, כדי לקבל את ההקלה הזאת, שיעשה עוד קומה תת קרקעית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: והקלה להגבהת גובה הבניין מספר 2, 48 במקום 45.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה אין בעיה בעיני, זה שטויות.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בקשה להגדלת שטח מרבי לחנות כך שיהיה מעל 200 מטר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : גם לדעתי אין בעיה, תקן אותי אם אני טועה, נעם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ושמעבירים את כל המערכות הטכניות לחזית הקדמית של המסחר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני גם חושב שזה לא תקין. אני חושב שצריך לעשות את זה מאחורה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : נעם.

חבר הוועדה מר שי סיוס : בשטח הזה שמעבירים את המערכות האלה, אפשר שיהיה שם ירוק ואת המערכות האלה ששימו במקום אחר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, המערכות זה בתוך השטח של המבנה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אז יש,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : ירוק צריך להיות על הקרקע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : העניין הוא שאתם כאילו מתנים עכשיו איזה שהם תנאים, אבל בעצם הם לא מסוימים. כי אתה אומר לו אני מתנה, אבל מה, מישהו צריך לבוא להגיד לו מה באמת רוצים, תקן חניה זה מוחלט, זה משהו שהוא,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תקן חניה שיהיה 1 ל-25.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן, כמו שדיורולי קיבל, למה שהוא יקבל פחות מדיורולי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה אתה רוצה לראות בתכנית פיתוח?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, רגע, לא, לא, מה זה 1 ל-25?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הם רוצים חניה אחת על כל 37 מטר ואנחנו רוצים חניה אחת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, למסחר, למסחר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: על כל 25.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חשבתי על הדיור.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 64

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, על הדיור זה לפי התב"ע. חצי לפי 1.5 לדירה וחצי לפי 1.8.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 1.8 זה שבס.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ממוצע יוצא 1.3.

(מר שמעון חזן חזר לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לכם, בשבס זה 1.8, ברגיל יש 1.5 ו-1.35, זהו. לא ארד מזה אפילו מילימטר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בנושא של החניה זה צריך להיות 1 ל-25, כמו שזיו ישראל קיבל. אין סיבה שזה יהיה אחרת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כמה זה עכשיו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רגע, אז אמרנו תקן החניה יהיה 1 ל-25.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כמה זה עכשיו, שירה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 1 ל-30 ומשהו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 1 ל-37.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, הוא טען שזה 1 ל-28 בחישוב מעמיק יותר. זה מה שהנציג שלהם אמר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני לא יודעת, אני יודעת מה שאנחנו בדקנו. ואז כתוצאה מזה שהם יורידו, יעשו עוד מרתף חניה, יהיה יותר ירוק למעלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן. וצריך לציין את זה שאנחנו מבקשים שיהיה יותר ירוק, ויורי גם אמר אין מקום לילדים לשחק. 13 קומות, לא יודע כמה ילדים יהיו שם, מאות ילדים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה נקרא שטח ציבורי משותף. של דיירים, דיירים בלבד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יש מאחורה, מאחורה יש שצ"פ, אליאור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה זה מאחורה? צריך להיות גם באזור איזה שהוא דבר,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל מאחורי הבלוקים האלה יש פארק, 9 דונם יש פה, נו. מה? על החניות אני מבין, אבל למה סתם, יהיה ירוק.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, שיהיה ירוק, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אתה יכול להגיד אני רוצה לראות איזה גינה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה לראות גינה, אני רוצה לראות עצים, אני רוצה לראות פרחים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש גינה לדיירים, של הדיירים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 65

- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אין גינה, יש כמה עצים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין כלום.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אין, אין, תסתכל, הכל,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: תסתכל על הדירות, תסתכל על הבניינים היום, תסתכל על שני הבניינים היום, הגבוהים, אין שם כלום.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: זה 208 בתים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה קטסטרופה.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: ואין לך שום גינה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, תעשו גינה, שיהיה גינה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: שיהיה גינה, שיעשה עוד קומה תת קרקעית, עם כל הכבוד.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אוקי. אז אנחנו מאשרים את הבקשה,
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, רגע, יש עוד אחד, לגבי המערכות.
- מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אה, ונעם, ומה עם המערכות טכניות?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חושב שצריך להשאיר את זה אחורה, למה להעביר את זה קדימה? זה רעש, זה בלגן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה אחורה קדימה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: כל המזגנים וכל הזה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני אגיד לכם, בזמן שהפקדנו, שהמלצנו להפקדה את התכנית, דיברו בין המתכנן וזה ודיברנו שכל המערכות ששייכות למזגנים, לזה, צריכות להיות אחורה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור, לא בחזית.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וכתבנו גם במיוחד על קולונדה לא לעשות שום מערכות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר להסביר לכם מה הבעיה?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל הם כן מבקשים את זה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, רק מאחורה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר להסביר מה הבעיה?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הם מסבירים שזה בגלל,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 66

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אני אסביר לכם מה הבעיה. זה לא פשוט כמו שאתם חושבים.

חבר הוועדה מר שי סיום: המערכות האלה איפה נמצאות בדיוק?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אענה לכם, אני אענה. מה שקורה, המסחר זה הקו הזה שאתם רואים. תסתכלו רגע על המסמך. המסחר, זה הרחוב, בסדר? המסחר זה הקו הזה שאתם רואים פה, הרצועה הזאת. כל התכלת הזה זה מסחר, מה שאתם רואים זה קומת קרקע. אחר כך מתחילים המגורים, אז אתם רואים, פה יש בניין, פה יש בניין, פה יש בניין ופה יש בניין. זאת אומרת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבניין זה בתוך המסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה, הבניין מעל המסחר. ואז מה שאת רואה פה ורוד זה כל מיני שירות. מחסנים וחדרי אשפה וכו'. ואז מה שקורה, הגגות הפנויים הם פה מקדימה בחזית. במערכות מיוזג אוויר של מסחר, זה לא מזגן מיני מרכזי קטן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תחנת כוח.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: זה משהו גדול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מערכות רציניות. אם ישימו את זה בחלק האחורי זה יעשה בלגן לדיירים שגרים מעל. כששמים את זה מקדימה זה פחות בעייתי.

חבר הוועדה מר שי סיום: אתה מבין? אמרתי לך שזה מחוץ לבניין, בבקשה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה, לא הבנתי, איפה זה נמצא?

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה על הגג של המסחר, רחוק מהבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בסדר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כי אם ישימו את זה מאחורה זה מפריע לדיירים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: נעם, אנחנו נדרוש שם סקר אקוסטי מקדמה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בדיוק.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: א', א',

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: שיתן מיפוי של כל המקורות והפתרונות שנדרשים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: והוא טען פה שהם ישימו איזה משהו, קירווי אקוסטי, אבל שזה יהיה כתוב גם בתנאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אם אתם מאשרים אתם בבעיה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: קחו בחשבון שחשבו על זה גם קודם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 67

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי זה לא קשור אחד בשני, בגלל שהוא צריך לתקן. אם אתם אומרים לו אנחנו רוצים מסחר אז אתם בעצם דוחים את זה, אתם אומרים אנחנו לא מאשרים את ההקלות עד שלא נראה את תקן החניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: היא צודקת.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. אז לדחות את הבקשה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך אפשר? אם אתם מאשרים, אתם מאשרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: דוחים את הכל, לא?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה? למה? אני לא הבנתי למה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם אומרים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה תעשה, תיקון?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה צריך לדחות? מספיק עם המילה הזאת לדחות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאשרים את ההקלות האלה והאלה בתנאי שתעמוד בתקן חניה כזה, תוריד זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברור שהתכנית תשתנה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, אז הוא יצטרך להביא לפה תכנית חדשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בקשה להקלה זה בקשה להיתר, אם אישרת אתה צריך לתת לו היתר, לדעתי אתם בבעיה. מה זה בקשה להקלה? בקשה להקלה בהיתר זה, פה בעצם נדון עכשיו היתר בניה עם הקלות. אז אם אישרתם, אז הוא קיבל את ההקלות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל יש תנאי להקלה, יש תנאי לדברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא קשור, זה לא קשור אחד בשני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברגע שאת אומרת לו אני לא מאשרת לך את ההקלה לתקן חניה 1 ל-37 אלא אני רוצה 1 ל-25,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל זה לא הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה לא בהקלה, תקן חניה, זה מה שאני מסבירה לך.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה לא הקלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 68

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא בהקלה. יש פה תכנית שבתכנית הזאת, בקשה להיתר יותר נכון, בבקשה להיתר הזאת מבוקשות הקלות. אם אישרת את ההקלות הוא יכול מחר להגיד נתת לי היתר, כי תקן חניה הוא לא בהקלה. הוא לא בהקלה. יש איזה מרחב תכנון, צריך לשנות את התכנית, צריך לשנות את הגרמושקה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז התכנית לא מאושרת, אין בעיה. התכנית לא מאושרת,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל מהנימוקים הבאים, תקן החניה אינו מספק,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני הייתי אומרת לו, אפילו כבר מציעה לו להוריד את זה מסדר היום, שייגיש מתוקן כדי לא לדחות אותו אפילו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, כמו שהיא אומרת, עדיף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולא שיעשה עוד פעם פרסום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תוריד את זה מסדר היום, עדיף לו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: להוריד מסדר היום ומה, ולהגיד לו בעל פה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: להגיד לו, הוועדה מבקשת לעשות תיקונים בתכנית, לשנות את תקן החניה,

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לרשום את זה בהחלטה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לשנות את תקן החניה, להוסיף קומה תת קרקעית ושישים ירוק קצת בשטחים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את הסקר אקוסטי, אתה רוצה לראות סקר אקוסטי לפני?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, בוא נגיד כמה, מה זה ירוק?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מה מקובל? תגיד לי מה מקובל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אין פה משהו שמקובל. תקשיב, אתה יודע, כולנו רוצים לראות ירוק בעיניים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסופו של דבר אני מסתכל על קריית מלאכי, איפה שיש שטחים שהם שטחים לגינון, ברוב הבניינים במקרה הטוב מגדלים סרפדים וחצריות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אנחנו רוצים לתקן את זה, יש בניינים חדשים. זה שכונה חדשה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז מה עשו בעבר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אנחנו לא רוצים להיות מה שהיה פעם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 69

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה עשו בעבר? באו ואמרו אוקי, יהיו דירות גן, כל אחד את הדירה שלו ירצה לטפח, נכון?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו: נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכל מה קורה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל זה חומות, מה זה עוזר לי?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בסדר,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה משהו ציבורי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: השאלה אם יעשו את זה. בגלל זה באו,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו: קח בחשבון להגיד תחזוקה של דירת גן מאשר גינון ציבורי שהכל מתייבש שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר לך מה, אני כמוך, לראות ירוק, תוריד את הגדרות, וזה גם היום משרד השיכון, כולם רוצים את זה. השאלה אם זה מחזיק מים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו: הציבורי מתייבש לך, אין תחזוקה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, רגע, מה זה ציבורי? לא, לא, לא, זה לא נכון. מישל, זה לא נכון, זה לא ציבורי, זה שלהם פרטי. מדברים על שטח שלהם פרטי.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו: גם שלהם בבניין הם לא מתדלקים כמו שלך בדירת גן.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל קח את השכונה הזאת, 7 מגרשים ראשונים רכשו את המקום הזה לציבור, מחזיקים טוב מאד. וזה מקום לילדים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרנו לו את זה והוא אמר זה מה שאני יכול לתת. אמרתי לו תעלה לוועדה, יאשרו לך, בסדר, לא יאשרו, לא יאשרו.
- מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: טוב, להוריד מסדר היום. הוועדה מבקשת להגדיל את תקן החניה למסחר, למקסימום, כך שיהיה חניה אחת לכל 25 מטר רבוע מסחר. להגדיל את שטחי הציבור הירוקים לטובת דיירי הבניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני שואל אתכם מה זה שטחים ציבוריים? בואו תגדירו כמה אתם רוצים, מה זה להגדיל?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא שטח ציבורי, זה שפ"פים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מחר הוא יוסיף עוד 2 מטר אז הוא הגדיל, אז זה בסדר? הוא עמד בזה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז בוא, יורי, אתה יודע להגיד לנו מה, נגיד פר דירה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין דבר מקובל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 70

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : פר אדם, איך זה הולך?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה תלוי בכמות יחידות.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אין דבר מקובל.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : צריך היגיון.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש את זה בגני ילדים, בבית ספר יש כמה גינה צריכה להיות פר תלמיד. זה לא הסיטואציה פה.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : כמה מטרים כרגע ירוקים יש, אתה יודע להגיד לנו?
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כלום. אתה רואה. כלום.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : 2 עצים.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הירוק בצד ימין הוא מחוץ למגרש?
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : מחוץ למגרש.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, יש פה גם נציג של איכות הסביבה, הוא אמור לדעת.
נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : לא, אין הגדרה, כמו שנעם, נעם, ראיתי כבר שעושים,
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הכחול זה גבול המגרש.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זה הקו של המגרש.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מה שאת רואה ירוק זה שביל וזה השצ"פ.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : זה הירוק שיש.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה שטחים פרטיים.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : על כל המגרש הזה.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה שטחים פרטיים, זה לא ציבורי בכלל.
נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : ראיתי כבר שעושים גינות צפות מה שנקרא, על הגג עושים גינה עם אדמת מילוי בעובי של חצי מטר, של X ס"מ.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה מה שאמרת, אני לא זוכר, שאלתי את יורי אם שם על הגג של המסחר יש גינה והוא אמר שלא.
נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב : לא, אז אפשר לדרוש, זה ייתן מענה. גם ירוק וגם,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה, ירטיבו את זה, אדמה, איזה סיפור מההפטרה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 71

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: זה קורה, זה קורה בהרבה מקומות, בגלל הצפיפות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תחשוב איזה בניין ערום זה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: בגלל הצפיפות מלבישים על הבניין, גם על הגגות עושים היום ירוק וגם בחצרות. בעצם גג של מסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למטה, איפה שהמסחר, אף אחד לא ישחק, לא יתנו, אף הורה לא ייתן לילדים שלו לרדת למטה, איפה שכל החנויות של האנשים שבאים לקנות בסופר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא צריך לשחק, צריך ירוק, בכל פרויקט היום זה דבר בסיסי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא יראו אותו, לא יראו את הירוק. בגלל שאם אתה עושה על הגג של המסחר, מי שילך ברחוב לא יראה את הירוק הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה? באים לעשות קניות עם ההורים,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אי אני מציע לך תקרא את התכנית עכשיו של עזריאלי בתל אביב, של מגדל אליפטי הרביעי, עשו שם בקומה, מתכננים שם איזה שהוא גן יפיפה, גם אם אני לא טועה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מכיר, אבל מי שהולך ברחוב לא רואה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בתוצרת הארץ עושים אותו דבר. אפשר לעשות גם דברים כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי שהולך ברחוב לא רואה את זה.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: לא, אבל הגינון הזה הוא של התושבים, הוא בתוך המגרש שלהם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, זה בשביל התושבים. שיעשו קיר ירוק, אתה יודע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אפשר לעשות את זה גם במסחר, שיש שם אנשים באים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיחשוב.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, איך אנחנו מגדירים את הירוק, בכמות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא נגיד לו שיציע לנו איך הוא הולך לעשות ירוק.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: שהוא יראה ואנחנו נחליט אם כן או לא, בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, שיציע חלופות. להגדיל באופן משמעותי, לא סתם להגדיל.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אוקי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 72

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כי מה שיש כרגע, אין כלום.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. ולהגיש סקר אקוסטי מקדמי לחוות דעת של איכות הסביבה. מה רצית עוד להגיד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, רגע, אבל לגבי מערכות קדימה. תקשיבו, אני זוכר שבהתחלת התכנית הזאת עלה הדבר הזה ודיברנו שבשום פנים ואופן לא לשים על קולונדה שום מערכות. בגלל שגם, זה לא משנה באיזה צד אתה שם מערכות, הם עושים רעש בכל מקום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז איפה תשים אותם?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש גם אחורה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אחורה? זה הבתים אחורה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל גם קדימה יש בניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל תסתכל איפה המסחר,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, תסתכל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא הגיוני לשים אחורה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הבנתי, הבנתי, אבל תסתכל. זה רק דירת גן, אני מדבר כל המגדל עומד על כאן, על קולונדה הזאת. זאת אומרת אם אתה שם מערכת כאן זה לא משנה, כל אלה בקדימה יקבלו את הרעש הזה. אז לא משנה, אתה שם כאן או כאן, אבל כאן לפחות שמרת על חזות יפה כזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא דוגמא עכשיו, הוא צריך להניח מערכת, סתם, קירור, משהו כזה, זה לא מזגן של בית, זה תחנת כוח.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, אבל זה אחורה, שאף אחד לא יראה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש מקום מאחורה, גג כזה שהוא יכול לשבת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה אותו גג, זה אותו מפלס של גג. כאן יהיה פשוט קולונדה כזאת קדמית, וכאן זה אותו מפלס.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לי הדמיה של זה, אני אראה לכם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא נראה בהדמיה, נהיה יותר חכמים.

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב: זה אזור שירות של המגורים גם, זה פחות יפריע בעין וייצור מטרדים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מאחורה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בגלל זה אני אומר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 73

- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה מה שחשבתי גם, למה להעביר את זה קדימה?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : חשבנו על זה בהתחלת,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, בואו נראה את זה, אנחנו בהדמיה נהיה יותר חכמים.
מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : איך נראה את זה בהדמיה?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש לו.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בגלל זה כתבנו בתב"ע את התנאי הזה, אתה מבין? אני זוכר שדיברנו על זה הרבה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, מקובל.
מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : אתם רוצים לרשום משהו לגבי המתקנים הטכניים?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן, מה שהוא אמר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו בודקים את זה בהדמיה.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : הוועדה מעדיפה שזה יהיה מאחורה,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כי זה היה בתב"ע גם.
חבר הוועדה מר אליאור עמר : בדיוק, זה בהתאם לתב"ע. ויעשה בכל מקרה סקר אקוסטי, כמו שהציע פה,
מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : נו?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : ולאחר מכן נקבל התלטה סופית בנושא.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לדעתי גם צריכים להוסיף הדמיה עם חתך שנראה מה בדיוק שם, איך ישפיע על קולונדה.
מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : יש חתך, אתה רוצה לראות?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : איזה מעקה הם עשו בשביל שלא יראו את זה. לראות את זה. המעקה זה יסגור את כל החזות.
(מדברים ללא קשר לנושאי הישיבה)
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : יש פה חתך שמסביר את מה שדיברנו עליו. זה הרחוב פה, זה המסחר, בסדר?
מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה : תראה להם את הקולונדה.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה החניון למטה. כחי רגע, שירה. בסדר? זה המסחר פה, זה הבניין, אתם רואים שעולה פה למעלה הבניין? פה, בבניין, אין לי גג לאלה, הגג שיש לבניין זה פה. ואם אתם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 74

רואים פה, כתוב חצר פרטית, בסדר! פה עשו את המסתור הזה.

(מר בבר אזולאי חזר לשיבה)

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: עוד לא גמרתם כרמי הנדיב! אני יצאתי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: חבר'ה, אני נשבע לכם, אתם מוציאים לי את החשק לדבר. תסתכלו, יש פה גג, פה מראים לכם את המסתור של המיזוג אוויר. מי שפה משתמש, הדירה הזאת שהיא דירת גן יש פה ירוק. בסדר! אתם רואים שעשו להם פה בטון עבה כדי שזה לא יתמוטט ומילוי אדמה ויהיה פה חצר. זאת אומרת מי שיוצא מכאן, מהדירה הזאת, יוצא לחצר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בפועל זאת תהיה מרפסת. אבל בסדר, זו בחירה שלהם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: איזה מרפסת? חבר'ה, אני רק מסביר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו בחירה שלהם, בסדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני מסביר שעל הגג יש מה שרם, אתה דיברת, יש ירוק על הגג.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בדירה פרטית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל זה לבית פרטי, אנחנו מדברים על כל הבניין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר, דיברנו על זה, השאלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא דיבר על השטח הפרטי איך הוא נראה בציבור, כאילו שיוורדים למטה, קומת הקרקע, איך נראית קומת הקרקע, זה מה שדיברו פה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: טוב, רגע, רצית להראות להם את הפתרון של,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רגע, משהו בחר לי פה. אז אתם רואים פה, זה הקולונדה שדיברנו עליה, המעבר המקורה. פה זה החנויות, אתם רואים את המסחר? פה אנשים הולכים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ופה יש את המקום למיזוג אוויר. בסדר! עכשיו אני אראה לכם את ההדמיה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אגב, גם זה שזה צמוד לגינה זה כאילו נראה לי בעיה מבחינת,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: עכשיו אני מראה לכם את ההדמיה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: תשלח אלי, אני אשלח לכולם בווטסאפ, נעם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלח לכולם. שלח את זה איך שזה, לא צריך לסובב. יפה ההדמיה. באמת, משהו יפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 3 עצי דקל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: באמת יפה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 75

- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, אפשר להוסיף, אני לא אומר שלא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא מראה לך, זה לא מהמגרש, זה השטח הציבורי.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הנה פה, בפנים, באמצע, את רואה? הנה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה השצ"פים שיש לו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה השצ"פים, ללו.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: השצ"פים קרובים לבלוק, לבניינים, אתם משגעים את העולם. החניות אני מבין למה זה רלוונטי, מה, יאללה.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: שלחתי לכם, תסתכלו.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: שירה, יאללה, תביאי להצבעה.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אז אמרנו, אנחנו מורידים מסדר היום, מבקש שלושה דברים. זהו, פה אחד, נכון?
- חבר הועדה מר שמעון חזן: סבבה, פה אחד, כן.

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הועדה.

- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: נושא הבא, נחזור סעיף 1.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: אני חייב ללכת, סליחה.
- מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: תודה רבה.

ה ח ל ט ו ת

(הבקשה נידונה כסעיף מס' 4 בישיבה)

להוריד את הבקשה מסדר היום.

1. הועדה מבקשת להגדיל את תקן החניה במסחר לתקן המקסימלי כך שיהיה 25:1.
 2. הועדה מבקשת להגדיל באופן משמעותי את השטחים הציבוריים הירוקים לטובת דיירי הבניין.
 3. יש להגיש סקר אקוסטי מקדמי לקבלת חוות דעת מאיכות הסביבה לנושא מיקום המערכות הטכניות בבנין.
- נוכחים בדיון: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר שי סיום, מר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 76

| | | |
|--|--------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20150083 | תיק בניין: 1000058 | סעיף: 3 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019 | | |

מבקש:

• עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)

ת.ד. 11400 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

• רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

• שטרנשיין לארי

שקד - בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

מתכנן שלד הבנין:

• קרמידצייב גאורגי

הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 28 מגרש: 227

| | | |
|-----------|-----------|------|
| שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
| 492.24 | 82.11 | 3 |

תאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת שלושה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל דירה, גדרות והקלות:

1. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה.
2. הקלה בגובה גדר חזית המגרש כך שתהיה בגובה 1.80 מ' ממפלס פני המדרכה, במקום 1.80 מ' ממפלס 0.00 הקובע לבניין.

3. הקלה באורך חזית הבניין על קו 0 כך שתהיה 30% מאורך תחום קו הבניין הקידמי במקום 30% מאורך חזית המגרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף ההיתר שניתן בתאריך 16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 739 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 2 יח"ד.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 77

שטח עיקרי: 540 מ"ר.

שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר.

שטח חניה מקורה: 75 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר.

שטח תכסית: 60%.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק. קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס +0.8 מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכלול בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן, מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה ושולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.02 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

חומרי בניה: יותר עד 60% ממעטפת הבניין טיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

תכסית מבוקשת: 337.11 מ"ר המהווים 45.6%.

קוי בניין מבוקשים: קדמי 0 ואחורי 5.00 מ'.

הערות בדיקה:

(1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

(2) יש לתקן גבול מגרש בחתכים ובחזיתות.

(3) יש להוריד פריסה שלא כלולה בבקשה.

(4) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

(קובץ 0064 zoom 48:00 – הסוף)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 78

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו יש שלוש בקשות של קוטג'ים במחנה הצבאי, אין לנו מה לדון פה. היה היתר, ההיתר פג תוקף, אני רק מבקשת הארכה של ההיתר לשנתיים נוספים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד, תודה רבה לכולם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקבלי החלטה על כל תיק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, תגידי כל תיק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: למה? אני אומרת שזה על שלוש בקשות, שלושתן זה אותו דבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הארכת תוקף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הארכת תוקף בדיוק?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה פה אחד לשלושת הבקשות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נחלת אבות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נחלת אבות, זה 3 היתרים של קוטג'ים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שכרגע עומדים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד.

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

(הבקשה נידונה כסעיף מס' 6 בישיבה)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף לשנתיים נוספות מיום פקיעת ההיתר שניתן בתאריך

16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

הבקשה אושרה פה אחד:

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 79

סעיף: 4

מספר בקשה: 20150081 תיק בניין: 1000056

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

מבקש:

♦ **עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)**

ת.ד 11400 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שטרנשיין לארי

שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד: 5234

מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי

הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 29 מגרש: 226

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

| | | |
|-----------|-----------|------|
| שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
| 492.24 | 82.11 | 3 |

| | |
|---------------|-----------|
| שימוש עיקרי | תאור בקשה |
| אזור מגורים א | בניה חדשה |

מהות הבקשה

הקמת שלושה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכלל דירה, גדרות והקלות:

- הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה.
- הקלה בגובה גדר חזית המגרש כך שתהיה בגובה 1.80 מ' ממפלס פני המדרכה, במקום 1.80 מ' ממפלס 0.00 הקובע לבניין.

- הקלה באורך חזית הבניין על קו 0 כך שתהיה 30% מאורך תחום קו הבניין הקידמי במקום 30% מאורך חזית המגרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף ההיתר שניתן בתאריך 16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 805 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 2 יח"ד.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 80

שטח עיקרי: 540 מ"ר.

שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר.

שטח חניה מקורה: 75 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר.

שטח תכסית: 60%.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס $+0.8$ מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכלול בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן, מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

חומרי בניה: יותר עד 60% ממעטפת הבניין טיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

תכסית מבוקשת: 337.11 מ"ר המהווים 41.1 מ'.

קוי בניין מבוקשים: קדמי 0 ואחורי 5.00 מ'.

הערות בדיקה:

(1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

(2) יש להוריד פריסת גדרות שלא נכללת בבקשה.

(13) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

(קובץ zoom0064 48:00 – הסוף)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו יש שלוש בקשות של קוטגיים במחנה הצבאי, אין לנו מה לדון פה. היה היתר, ההיתר פג תוקף, אני רק מבקשת הארכה של ההיתר לשנתיים נוספים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 81

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד, תודה רבה לכולם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקבלי החלטה על כל תיק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, תגידי כל תיק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: למה? אני אומרת שזה על שלוש בקשות, שלושתן זה אותו דבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הארכת תוקף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הארכת תוקף בדיוק?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה פה אחד לשלושת הבקשות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נחלת אבות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נחלת אבות, זה 3 היתרים של קוטגיים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שכרגע עומדים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד.

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

(הבקשה נידונה כסעיף מס' 7 בישיבה)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף לשנתיים נוספות מיום פקיעת ההיתר שניתן בתאריך

16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

הבקשה אושרה פה אחד:

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 82

| | | |
|--|--------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20150078 | תיק בניין: 1000054 | סעיף 5: |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019 | | |

מבקש:

• עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)

ת.ד 11400 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

• רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

• שטרנשיין לארי

שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד : 5234

מתכנן שלד הבנין:

• קרמידצייב גאורגי

הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 30 מגרש: 230

| שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|-----------|-----------|------|
| 820.40 | 136.85 | 5 |

| שימוש עיקרי | תאור בקשה |
|---------------|-----------|
| אזור מגורים א | בניה חדשה |

מהות הבקשה

הקמת חמישה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל דירה, גדרות והקלות:

1. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה.
2. הקלה בגובה גדר חזית המגרש כך שתהיה בגובה 1.80 מ' ממפלס פני המדרכה, במקום 1.80 מ' ממפלס 0.00 הקובע לבניין.

3. הקלה באורך חזית הבניין על קו 0 כך שתהיה 30% מאורך תחום קו הבניין הקידמי במקום 30% מאורך חזית המגרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף ההיתר שניתן בתאריך 16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1.186 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 2 יח"ד.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 900 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 83

שטח שרות מתחת לקרקע: 200 מ"ר.
שטח שרות מעל הקרקע: 150 מ"ר.
שטח חניה מקורה: 125 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי: 1375 מ"ר.
שטח תכסית: 60%.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכנו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס $+0.8$ מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן, מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

חומרי בניה: יותר עד 60% ממעטפת הבניין טיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

מהות הבקשה: הקמת חמישה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל דירה, גדרות והקלות.

תכסית מבוקשת 561.65 מ"ר המהווים 47.35%.
קוי בניין מבוקשים: קדמי 0, צדדי 0 ואחורי 5.00 מ'.

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- לשנות כיתוב "תכסית" בטבלת שטחים.
- הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

(קובץ 0064 zoom 48:00 – הסוף)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 84

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עכשיו יש שלוש בקשות של קוטגיים במחנה הצבאי, אין לנו מה לדון פה. היה היתר, ההיתר פג תוקף, אני רק מבקשת הארכה של ההיתר לשנתיים נוספים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מאשרים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד, תודה רבה לכולם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקבלי החלטה על כל תיק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, תגידי כל תיק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: למה? אני אומרת שזה על שלוש בקשות, שלושתן זה אותו דבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הארכת תוקף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הארכת תוקף בדיוק?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זה פה אחד לשלושת הבקשות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נחלת אבות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נחלת אבות, זה 3 היתרים של קוטגיים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שכרגע עומדים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד.

החלטה: מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

ה ח ל ט ו ת

(הבקשה נידונה כסעיף מס' 8 בישיבה)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף לשנתיים נוספות מיום פקיעת ההיתר שניתן בתאריך

16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

הבקשה אושרה פה אחד:

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

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13:40.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר