



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 10/12/2019  
י"ב כסלו תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201910 ביום רביעי תאריך 27/11/19 כ"ט חשון, תש"ף בשעה 10:30

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר נדב ויצמן

#### נציגים:

גב' חגית אלמוגי

#### סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

#### מוזמנים:

מר אנריקה קירצ'וק

גב' הילה קרדנה

וקנין רענן

אדר' מיכאל בורדמן

מר אלי גבע

### נעדרו

#### חברים:

מר מישל טפירו

מר אברהם בבר אזולאי

מר מוטי יעקובוב

מר אליאור עמר

#### נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אלי בן שושן

מר רם סלהוב

#### סגל:

עו"ד משה מליק

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

נציגת ועדה מחוזית

מהנדס העיר

יועצת משפטית

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

עורך בקשה מס' 20180108

נציגת מגישת בקשה מס' 20180108

מגיש בקשה מס' 20190333

עורך בקשה מס' 20180072

מגיש בקשה מס' 20180072

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגן יועמ"ש



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מפקח הועדה

מר איתי קורן  
מר תמיר היזמי  
מר ניר עזרה  
מר רפאל אבייב



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

תאריך: 10/12/2019  
י"ב כסלו תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201910 ביום רביעי תאריך 27/11/19 כ"ט חשוון, תש"ף בשעה 10:30

(קובץ משנה-1 – התחלה – 00:57)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 15:11 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' 201909 מיום 31.10.19.

**החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.**  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.  
מר נדב ויצמן נמנע, לא נכח בישיבה הקודמת.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/19

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר/100027	תצ"ר מלאכי 2000 שלב ב'	2729	2	2	4

### מטרת הדיון

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.

2	תצ"ר/100028	תצ"ר משפחת דואק	2469	9	9	8
---	-------------	-----------------	------	---	---	---

### מטרת הדיון

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

**סעיף: 1** | **תכנית לצורכי רישום: תצ/100027**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

**שם:** תצ"ר מלאכי 2000 שלב ב'

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 464,729.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
תואם לתכנית  
617-0183939

**לתכנית**

**בעלי עניין:**

♦ **יזם/מגיש:** רשות מקרקעי ישראל  
♦ **מתכנן:** הלפרין פלוס  
♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

**מקום**

קרית מלאכי אזור תעשייה תימורים

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2729	חלקות: 2, 4, 10-9
גוש: 2730	חלקות: 4, 7
גוש: 2731	חלקות: 365
גוש: 2916	חלקות: 9, 11, 28-29
גוש: 2916	חלקות: 43-45, 52-55, 58
גוש: 2916	חלקות: 61, 79, 81-82
גוש: 2916	חלקות: 84, 86, 97-98

**מטרת הדיון**

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.

**מטרות התכנית**

אישור תכנית לצרכי רישום התואמת לתכנית 617-0183939.

**מהלך הדיון**

(קובץ STE-042 – 48:16 – 3:21)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הרישוי סיימנו, יש רק שני תצ"רים. תחזרו אחורה, עמוד 4 ועמוד 5.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה אזור תעשייה תימורים, איזה עסק זה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה אזור תעשייה שלב ב'. בוועדה המחוזית עשו שינוי תב"ע משטח חקלאי לאזור תעשייה חדש, זה המשך.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, המשך.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו, בשביל,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה הטעות שנעשתה, בגלל זה נעצר השיווק?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: למה זה טעות?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: של אזור התעשייה, שעשיתם 120% בניה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מאיפה הבאת 120% בניה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ככה נאמר לי מידי הגורמים המקצועיים במשרד התמ"ת. למה נעצר השיווק? למה לא הוחלט החלטה בוועדה שהיית שם, למה לא קיבלו החלטה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תסביר לי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יאללה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי רצו להביא מפעל לפיתות, מפעל לטרומי ואני לא אתן לזה להיות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, לא, אני מדבר על אחוזי הבניה, למה נעצר? למה הישיבה לא המשיכה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך למה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: דבר איתי אחוזי בניה, אל תדבר איתי פיתות וזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה אחוזי בניה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: דבר איתי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקרא, אתה יודע לקרוא עברית, הנה, הנה, יש פה אחוזים, יש פה הכל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עצור שניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עזוב אתכם, אתם ניזונים מהפוליטיקה של שייקה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תראה מה אומר מנכ"ל משרד התמ"ת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עזוב אותי ממנו, שיהיה בריא תגיד לו, ממנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תראה, תהיה וועדה בתחילת דצמבר, שינו את חובת אחוזי הבניה. בקריית גת זה 40% חובת ואצלנו, אצלכם 120%, מה אתה אומר שאני מדמיין?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני יודע לקרוא, כן, כן, תגיד למנכ"ל שלך,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה מנכ"ל שלך, לא שלי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הנה, כתוב פה, הנה. 60% מזכויות, הנה, יש לך פה הכל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הנה, תסתכל, בוא. הוא הגורם המקצועי, לא אתה, הוא קובע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא קובע, אנחנו נקבע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל נדב, יש פה מייל, נדב נו.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

(הפסקה)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : הוגשה תצ"ר זה בעצם כל אזור התעשייה החדש, זה התחום שלו החדש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וגם שונו כאן, בגלל שעשו כאן כביש, סליחה שאני רגע, עשו כאן כביש שהוביל אל חלק ב',

(מר ללו זוהר יוצא מהשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עשו פה כביש שמוביל ישר לחלק ב', לא רק להיכנס מפה, אז הכביש הזה שינה פה את המגרשים האלה. אז גם המגרשים האלה, שאמנם היו בשלב א', השתנו. גם פה עשו כיכר, אז גם בשני אלה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אלה שווקו כבר, המגרשים האלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אף אחד לא שווק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יצא למכרז כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ועכשיו בעצם מה שיורי,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה 26 דונם?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, זה שישה מגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן. זה ה-26 דונם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה בן אנד ג'ריס קיבלו?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, יקבלו, עוד לא קיבלו, עוד לא הוחלט.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל זה לפי הזכויות הישנות שם, 220% מותר, 200% מותר. על



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

הקטע הזה אני מדבר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שמעת?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב, בקיצור,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אחוזי בניה, למה לא יכולת להגיד את זה כשהתווכחתי איתו? כמה אחוזי בניה שם כיום?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כאן או 200 או 220, אני לא זוכר. זה מה שהיה בתב"ע הקודמת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני יודע, זה מה שאמרתי לו. למה לא קיבלו החלטה לגבי המגרשים האלה, אתה יודע?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נדב, עזוב את זה עכשיו, נו באמת, גם איתו אתה עכשיו מתווכח רבע שעה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אני רק, מנסה, אתה שמעת?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: עשו תב"ע, אחרי שמסיימים לעשות תב"ע צריך לעשות תצ"ר, תשריט לצורכי רישום, כדי שהמגרשים האלה יירשמו כחוק ויהיו סטטוטוריים בסדר? זה הרעיון. אז זה מה שעכשיו זה עולה לתצ"ר, נא להרים אצבע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: צריך את ראש העיר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני אקרא לו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אין כאן הרבה, התצ"ר תואם לתב"ע.

(מר ללו זוהר חזר לשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תביא להצבעה, ראש העיר, את התצ"ר.

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

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש עוד תצ"ר אחד, לא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, רק שאלה אחת. כמה אחוזי בניה ב-26 האלה יש?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: או 200 או 220. בדיוק לא יודע להגיד עכשיו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

## החלטות

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

לאשר את התצ"ר.

התצ"ר אושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

**סעיף: 2** | **תכנית לצורכי רישום: תצר/100028**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

**שם:** תצ"ר משפחת דואק

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 597.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**  
תואם לתכנית

**לתכנית**  
3/122/03/8

**בעלי עניין:**

♦ **יזם/מגיש:**

יצחק דואק

♦ **מתכנן:**

פוטו מאפ- חלבי לביב

**מקום**

רחוב גולן, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2469 חלקות: 9

**מטרת הדיון**

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.

**מטרות התכנית**

אישור תכנית לצרכי רישום התואמת לתכנית 3/122/03/8.

**מהלך הדיון**

(קובץ **STE-042** – 3:21 - הסוף)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תצ"ר שני.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה ברחוב הגולן, דואק?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: שכונת המייסדים, רחוב הגולן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני מראה לכם ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, יש פה, רואים את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה תב"ע אבל זה תצ"ר. אתם רואים כחול שם? אני אסביר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה פה, המשולש הכחול.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מסומן למגורים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וגם מתחתיו יש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא גם מסומן למגורים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נו, אז מה הבקשה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז הם פשוט רוצים, לפני הגשת היתר בניה למשולש הזה, דרשנו ממנו לעשות תצ"ר בהתאם לתב"ע הזאת. ואז הוא לקח יזמות והגיש בעצמו את התצ"ר הזה, בשביל להסדיר. בגלל שצורת החלקות היא שונה. לא תואמת לתכנית. ואז חובה לפני מתן היתר בניה לאשר את התצ"ר הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד פעם אני חוזר, אחרי תב"ע צריך לעשות תצ"ר תמיד, בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לקחתם את זה גם על בניינים, גם על מגורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כולם צריך תצ"ר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סיפור מההפטרה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בעלות על הקרקע אנחנו לא יודעים, אבל זה לא, דיברתי עם היועצת המשפטית, זה לא רלוונטי, העיקר שהתצ"ר תואם לתב"ע. הצורה שלו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה את אומרת, חגית? אני לא מכיר את הנושאים האלה.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: תצ"ר זה תכנית לצורכי רישום. כדי לסיים את כל התהליך שתכנית עוברת, צריך לרשום אותה והיא קובעת את הגבולות ואת השטח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הליך פורמלי שהוא הסיום של תב"ע מה שנקרא.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי.

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

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 8 בישיבה)

לאשר את התצ"ר.

התצ"ר אושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

תאריך: 10/12/2019

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/19

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180108	27/05/18	2469	2	61	קרדנה גלילה	הכרמל 37 קרית מלאכי	11
<b>עורך הבקשה: קירצוק אנריקה</b>								
2	20190333	24/10/18	2930	80	226	ד.י.ל וקנין יזמות מסחר ובניה בע"מ	שדי קרן הידידות 19 קרית מלאכי	20
<b>עורך הבקשה: אנריקה קירצוק</b>								
3	20150068	00/00/00	2471	171	175	עטון פנינה	השפלה 17 קרית מלאכי	25
<b>עורך הבקשה: בויני אבי</b>								
4	20150085	00/00/00	3196	8	10	עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (ע"ר)	קרית מלאכי	33
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
5	20150086	00/00/00	3196	7	11	עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (ע"ר)	קרית מלאכי	39
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
6	20180072	28/08/18	2474	68	1	גבע נורית	שכ המ"ג 27 קרית מלאכי	43
<b>עורך הבקשה: מיכאל בורדמן</b>								



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

סעיף 1: מספר בקשה: 20180108 תיק בניין: 102603  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

## מבקש:

### ♦ קרדנה גלילה

הכרמל 37 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

### ♦ קרדנה גלילה

הכרמל 37 קרית מלאכי

## עורך:

### ♦ קירצוק אנריקה

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

### ♦ בזיני אברהם

היסמין 3 קרית מלאכי

## מודד:

### ♦ כספי חגי

נחלים

## אחראי בקשה:

### ♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 37529713281

**שכונה: המייסדים** **כתובת הבניין: הכרמל 37 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 2 מגרש: 61 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/18, 5/35/1, 122/03/8, 26/102/02/8, 5/35/18, 2009/מק/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים מיוחד ב'	תוספת למבנה קיים	37.63	17.45

## מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד לסגירת מרפסת בבית קיים בהיתר מס' 20030015+תוספת חניה לא מקורה, מחסן והקלות:

1. בקשה להקלה בגובה גדר קדמית, דרומית מזרחית הפונה לצומת רחובות, כך שתהיה אטומה עד לגובה 2.70 מ' במקום 0.60 מ' המותר עפ"י תב"ע.
2. בקשה להקלה בגובה גדר קדמית, דרומית מערבית הפונה לצומת רחובות, כך שתהיה אטומה עד לגובה 2.20 מ' במקום 0.60 מ' המותר עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 310 מ"ר

מגרש: 61

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

**מספר קומות:** 2 קומות, בנוי קומפלקסי

**גובה בניין:** עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.  
עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

**סה"כ אחוז בניה מקסימלי:** 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.  
**תכסית:** 60%.

**חומרי גמר:** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.  
**קומת עמודים:** במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**קומת מסד:** ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

**פתחים:** יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

**בסיס הבניין:** יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**גג רעפים:** יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.  
**ארובות:** ארובות יותר בתנאי שישתלבו בבניה

**חניה פרטית:** מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

**חניה מקורה:** תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

**מס' מקומות חניה בחלקה 1**

**מחסן:** יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

**גדר:** תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

**קו בניין:** קו בניין צדדי: 0 או 3 מ'

קו בניין קדמי: 3 מ'

לכיוון רח העמק.

קו בניין קדמי: 3 מ'

לכיוון רח הכרמל.

**תכסית מבוקשת:** 142 מ"ר [45.81%]

**דוח פיקוח מתאריך 17.10.18**

**תכנית מבוקשת זהה למה שקורה בשטח.**

**מהלך דיון**

**(קובץ משנה-1 - 00:58 - 1:40)**

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על סעיף 1 עמוד 7.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רחוב הכרמל פינת רחוב העמק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה נקרא שכונת המייסדים. אנחנו מדברים על הבית הפינתי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש משמעות לשכונת המייסדים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על אישור בדיעבד לסגירת מרפסת. אתה יכול להראות את התכנית? הבנתי שזו סגירה חדשה, שנה, שנה וחצי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בית קיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כנראה שזאת היתה הכניסה הראשית לבית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה קומה שניה. תני לאדריכל להציג.

עורך הבקשה מר אנריקה קירצ'וק: זה מפה עולים וזה מה שעשינו פה, התוספת הזאת פה. אוקי? וסגרנו את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. אז ההקלות היו לגבי גובה הגדר. הגדר הקדמית, במקום שתהיה 0.6, מבקשים 2.70 לכיוון מזרח, ולכיוון מערב 2.20.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איפה הגדר?

עורך הבקשה מר אנריקה קירצ'וק: הגדר פה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: קום תראה לנו בבקשה.

עורך הבקשה מר אנריקה קירצ'וק: פה למטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר לכם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תראה את הפיתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול להסביר לכם שניה? התב"ע באה וביקשה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מדובר על הסדרת מצב קיים, נכון? זה כבר בנוי בפועל.

מגישת הבקשה גב' הילה קרדנה: הוא לא גמור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא גמור?

מגישת הבקשה גב' הילה קרדנה: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היה צו הריסה, הוצא צו הפסקת עבודה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו הוצאנו צו הפסקה לפני שנתיים ובאמת היא הפסיקה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואז התחילו תהליך של החזרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. עכשיו מה שקורה, שיש כאן מגרש שהתב"ע, משיקולים בטיחותיים, באה ואמרה שהגדר לאורך הפינה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בגלל שהיא בצומת.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היא תהיה על 60 ס"מ. פעם ככה היו עושים. ויש שם גדר בנויה כבר בגודל מסוים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה הגובה שבנוי?

מגישת הבקשה גבי הילה קרדנה : אבל אז דיברנו על זה והסברתי לך שאז אמרו את זה כשזה היה כביש דו סטרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עונה, לא סיימתי.

מגישת הבקשה גבי הילה קרדנה : סליחה, אני אשמע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו, אנחנו בדקנו, יש שם גדר בעצם קיימת, כי הבניין קיים עם הגדר בגובה הזה שהם מבקשים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : של 1.60 מטר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. ובעצם יוצא מצב שהגדר הזאת לא מסתירה את התנועה. כי אף אחד לא בא מהכיוון הזה, כולם באים מהכיוון הזה, ולכן בעצם אין מצב שמישהו יבוא מכאן וזה שיוצא מכאן לא יראה אותו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי זה חד סטרי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי אמר שלא באים מלמטה? לא, חד סטרי הוא בא לך מרחוב הרמב"ם לרחוב העמק. אבל מי שיוצא מכולל אחידה הוא לוקח גם ימינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לקחת ימינה אין בעיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה בעיה? לוקח ימינה וימינה. כלומר אתה אומר שהחומה שם בסיבוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החומה פה היא בסיבוב, אבל אנשים באים מפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז לא, אז אני מסביר לך עוד הפעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מי שבא מפה, זה שכאן חסום אף אחד לא בא מכאן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אח שלי, רחוב הרמב"ם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למטה רחוב הרמב"ם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא הרמב"ם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : רחוב העמק, רחוב העמק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רחוב הרמב"ם יש לך אין כניסה לרחוב העמק.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נכון.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל מי שבא, נכנס לכולל של אחידה יכול לצאת לרחוב הכרמל משם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אין בעיה, מרחוב העמק אפשר לצאת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז החומה מפריעה לך פה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל רגע, שניה, אתה יוצא אבל ככה, נכון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אף אחד לא בא מכאן, כל מי שבא,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל באים לך מפה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מפה באים. אז זה שכאן יש קיר גבוה אתה לא תראה, אתה צריך לראות הנה, לראות אם מישהו בא, אז זה לא רלוונטי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אבל אתה מסתכל על היבט אחר, אתה מבחינתך מסתכל, גם שהוא נוסע ככה, לא שהוא צריך לראות מישהו, יכול להיות שרכב עומד לו פה והוא נוסע בסיכון, אתה מבין? כמה גדר אתה צריך, 60 ס"מ?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבעיה היא שאם מישהו יבוא מכאן, תראה, אם מישהו בא מכאן וכאן תראה אותו מאוחר בגלל שכאן יש מחסום, אז באמת מאוחר מדי. אבל מכאן אף אחד לא בא, אתה בא ואתה מסתכל מפה, לא באים, אתה ממשיך. זו דעתי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה המהנדס,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חושב שאין בעיה. מה גם שאני חושב,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם המהנדס נותן, מי אני?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אנחנו רק נחדד. ה-60 אמור להיות אטום וכל היתר קל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אנחנו לא מנהלים את הדין עכשיו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא מנהלים את הדין עכשיו, רק להציג את הדברים וזהו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שחשוב זה ההצגה, לא מנהלים את הדין.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, אז תראה את תכנית הפיתוח.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אגב, בואו נעשה סדר. הם מבקשים הקלה בגדר, שהיא מסדירה מצב קיים. הם מבקשים,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הגדר הזאת היא 2.70. במקום 60 אטום ועוד 50 קל,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל שנים הגדר הזאת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון, מסדירים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מה? אז איך הוא ישבור אותה עכשיו?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : והגדר הזאת היא 2.20 במקום 60 אטום.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה לעשות? זה החוק, מסדירים. אתה יכול להגיד לו לא, אתה צריך לבחון, שניה, זה לא הזמן.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כל הגדר היא גדר בניה. זאת ההקלה למעשה, יש לכם שאלות?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, חוץ מההקלה יש פה דברים שהם בעצם במסגרת של תואם תכנית?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הכל תואם תכנית חוץ מהגדרות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : חוץ מהגדר, זה הגיע לפה בגלל הגדרות.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רק בגלל הגדרות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כל השאר תואם תכנית?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן. יש לכם שאלות אליהם?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אתם יכולים להמתין בחוץ.  
(המוזמנים עוזבים את הישיבה)
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שירה, תסבירי לי שוב, אני לא הבנתי את הגדר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לרשום שאת יוצאת, ניגוד עניינים?
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היא אומרת יש קרבת משפחה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תסבירי לי על הגדר שוב.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה.
- (גב' חגית אלמוגי יצאה מהישיבה)
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הגדר, לפי הזכויות היתה אמורה להיות 60 אטומה, בגלל שזה צומת,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה המצב הנתון?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 2.70.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היום זה 2.70?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 2.70 וזאת 2.20.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היום?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : היום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: וזה לפני כמה שנים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : המון שנים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הגדר אני לא יודעת. אני יודעת שהסגירה של המרפסת היא לאחרונה, שנתיים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הבנתי, אוקי. מבחינתי סיימתי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אפשר להגיד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מה שנועם הסביר זה נכון, בגלל שזה חד סטרי, ומי שיוצא מהעמק זה לא מפריע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה מתכוון, בתור אחראי על התחבורה, לשנות את החד סטרי הזה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : רגע, רגע, שניה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, דווקא זה שזה חד סטרי זה טוב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, לא, רגע,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא הבנת. אתה מתכוון לעשות את זה דו סטרי? זה מה שאני מדבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה פתאום, איך אפשר? לא, מה פתאום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם הוא צריך לשנות, גם השומרון משתנה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בגלל זה הוא אחראי תחבורה, אני שואל אותו. יש תכנית לסיים, לשנות?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה פתאום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : כל הכביש הזה, גם מה שראש העיר אמר, גם הכרמל,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, אתה אחראי או שטיינר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שטיינר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אתם יודעים שהחלטה לגבי כיוון חד צדדי, דו צדדי ולשנות כיוון את הכבישים, זה תמיד וועדת תחבורה. אבל ברגע שבועדת תחבורה, לא

יודע אם יש סיבות מסוימות, יחליט שזה לא יהיה חד סטרי, אז זה מקום מסוכן. קחו בחשבון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אדוני ראש העיר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אני רוצה להגיד משהו,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: קחו בחשבון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אני רוצה להגיד מה קורה בוועדת תחבורה. וועדת תחבורה, נוכח בה גם איש תנועה של המשטרה וגם מהנדס תנועה. הנושא נבחן, גם הולכים לשטח וגם בודקים בתכנית וכו'. ואם וכאשר יראו שיש פה בעיה, יצטרכו לתת לה פתרון. לא באים אומרים טוב, יאללה, בוא שננה את הדבר הזה. מסתכלים מה קורה, אם יש בעיות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נשלח את צלי, הוא יחתוך לה את החומה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זהו, אז ברגע שאתה אישרת אתה כבר לא יכול לחתום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה מה שאני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אז יכול להיות שיגידו בוועדת תחבורה שזה לא נכון לעשות את זה שם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יורי, לא יהיה מצב כזה, כמו שראש העיר אמר, גם ברחוב העמק וגם בגליל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה היא אחרת, שני דברים, אחד, כשבוחנים בקשה להקלה שמאשרת בדיעבד, צריך לבחון את זה במבחן המגרש הריק. יש פה שאלה, האם במבחן המגרש הריק, גם במקרה שיכול להיות שאתה תרצה לעשות שינוי תנועה, אתה מגביל את עצמך. אם ההוראות אמרו פה 60 כי רצו להשאיר את הצומת הזאת פתוחה, למה אתה כובל את עצמך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בואי אני אענה לך על זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה אתה נותן לה משהו ואתה כובל את הידיים. אתה כובל את עצמך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אענה לך על זה. היום כבר לא עושים כאלה דברים, כי בן אדם יכול לשים שיחים עד גובה 17 מטר. אז מה, נותנים לו לבנות גדר בגובה 60 ס"מ, אחרי זה את לא יכולה לשים ברושים שיעמדו שם על הגדר? בטח שאת יכולה, זה כבר לא מחזיק,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה יכול להגיד לו, כשהוא שם ברושים אתה יכול להגיד לו תשמע אדוני, תפתח את זה, כשאתה שם לו גדר בהיתר אתה לא יכול להגיד לו תפתח את זה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא נכון, אז אני אומר לך שכבר היום לא עושים את זה, היום לא נותנים פתרונות כאלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, מה אפשר לעשות עם בית כזה שהוא כבר 20 שנה, היא אמא חד הורית, יאמר לזכותה עכשיו, בשנתיים האחרונות, מהרגע שהיא קיבלה צו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ממש לזכותה, היא התחילה לבנות בלי היתר וקיבלה הפסקה, איזה אופציה היתה לה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, שנתיים עכשיו היא מסדירה את זה, מה, היא בסדר גמור, מה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ייאמר לזכותה שהיא לא הפרה את הצו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לפני שנים, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה גם משהו בעיר שלנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה גם משהו, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בדרך כלל אנשים לא מפרים צווים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא מפרים, ממש לא. תשאלו את מהנדס העיר שלך, רק אתמול דיברנו.

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

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, את לא מכירה, אנחנו מכירים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מי שמפר צו מגיע לבית משפט.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אדוני ראש העיר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תביא להצבעה, אדוני ראש העיר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תביא להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני, לפי דעתי, אני חשבת שכאילו בצורה שאני אמרתי לפני כן, שכאילו יש תקלה. אבל לפי מה שהסביר לי המהנדס, ורואים פה, מבחינתי זה נראה בסדר, כמו שהוא נתן עוד הגדרה, אם היו שם עצים אז מה היינו אומרים? דבר שלישי, אפשר אולי לעשות שאם במקרה בעתיד, בעתיד, אני אומר בכוונה עתיד, אני חושב שאנחנו יכולים לומר עוד משפט, שאם בעתיד יקרה תהליך, שאני לא רואה אותו ב-10, 20 שנה הבאות. שצריך לבטל את הכביש החד סטרי שם, תבוא חשיבה על החומה הזאת. נגיד אין בעיה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נגיד 10, 20 שנה אחרונות,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אפשר לרשום, עידית, שבמידה ויש שינויים בהסדרי התנועה,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הכל תלוי אם צלי יאשר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: להרוס את הגדר? לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: once נתת הקלה, נתת הקלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, מי בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שניה, אי אפשר לעשות את מה שאמרת. ברגע שנותנים הקלה, נותנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני הולך לדעה של המהנדס.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: once נתת, נתת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה. מי בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נדב, פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי יצאה מהדיון עקב ניגוד עניינים

לאשר את הבקשה בתנאים מהטעמים המפורטים:

1. מדובר בהכשרת מצב קיים, הוצא צו הפסקה לתוספת לפני שנתיים, העבודות הופסקו והתחילו בתהליך הסדרה, עבירת הבניה הקיימת היא טרם מדיניות הוועדה מיום 15.04.19 ולכן לא קיימת מניעה לאשר את הבקשה.
2. בעבר רחוב הכרמל היה דו סיטרי, כיום רחוב זה הפך לחד סיטרי ולכן גובה הגדרות הקיימים בצמתים אינו מפריע לתנועה של כלי רכב.
3. גם במבחן המגרש הריק הבקשה הייתה מאושרת, כיוון שגם אם הגדר הייתה נמוכה ניתן לטעת עצים שגם היו מהווים הסתרה של הצומת.

להלן התנאים:

1. תנאי להוצאת היתר בניה, הריסת המחסן והמרזב הבולט מתחום המגרש.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל שנדרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות להקלות ואושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

סעיף: 2 מספר בקשה: 20190333 תיק בניין: 211100  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

## מבקש:

ד.י.ל וקנין יזמות מסחר ובניה בע"מ  
הרימון 58 אמונים

## בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

אנריקה קירצוק  
הצבעוני 163 ראשון לציון

## מתכנן שלד הבנין:

אחוון רפי  
הבנים 5 ת.ד. 1029 אשדוד

## מודד:

כספי חגי  
נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## אחראי בקשה:

רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה רישוי זמין: 4443880328

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

## כתובת הבניין: שד' קרן הידידות 19 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 80 מגרש: 226 יעוד: אזור מגורים ב'  
תכנית: 163/02/18

שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
שטח שירות	בניה חדשה	אזור מגורים ב'
יח"ד		
18		

## מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות (ק+2) סה"כ 18 יח"ד הכולל: ממ"דים, חניות  
לא מקורות, מרפסות, גדרות, פרגולות, צובר גז והקלות:  
1. בקשה להקלה מנספח התנועה לעניין החניה, כך שתקן החניה יהיה 1.2 לכל יח"ד במקום  
1.5 לכל יח"ד המותר ע"פ נספח התנועה.  
2. בקשה להקלה מהוראות התכנית כך שלא כל החניות יהיו בתחום המגרש.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18  
שטח המגרש: 2117 מ"ר (לפי נסח טאבו)

אזור מגורים ב' -

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.  
שטח עיקרי מותר מעל הקרקע למגרש: 1800 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

שטח שרות מותר מעל הקרקע למגרש: 360 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 2160 מ"ר.

תכסית: 900 מ"ר.

מספר יח"ד: 18

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.

מגרשי החניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים

גדולים, ע"י שילוב נטיעות באיי גינון, הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.

לא יותר תכנון יותר מ-7 מקומות חניה ברצף, ללא "אוזן" גינון, בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

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

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

1.50 מ'.

בתוך הגדרות תותקנה גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, עפ"ינספח תכנית פיתוח.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית

או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח

שפריץ וכו'.

חזות המבנים: - חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות.

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

פתוחות - הכל באישור הוועדה המקומית.

לא יותר קירוי מרפסות גג ע"י בניה קשיחה דוגמת רעפים, אסבסט או בטון.

- בבניינים משותפים תוצבנה אנטנות מרכזיות

- לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר

הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

- על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, לרבות דוד"ש. במקרה של גגות

משופעים, הדודים יוסתרו בחלל הגג.

- מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים, לא

יותר שימוש בשלבי p.v.c. או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

- מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו.

- אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים, המספקים כל מגרש.

תכסית מבוקשת: 758.82 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', אחורי וצדדי- 5 מ'.

## מהלך דיון

(קובץ משנה-1 – 11:40 - 15:40)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עכשיו אנחנו נעבור לסעיף 2, עמוד 9, זה ד.י.ל וקנין. נועם, אתה

פותח את התכנית?

(גב' חגית אלמוגי חזרה לשיבה)

(המוזמנים נכנסים לשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על שכונת הסביונים. בדיון הקודם דיברנו על

המגרש הזה וביקשו את אותן הקלות שהוא מבקש עכשיו. אנחנו כרגע מדברים על המגרש הזה. 18

יחידות דיון, שזה מה שמותר לפי זכויות הבניה. והבעיה היחידה שלהם זה עם החניות. צריך 1.5 שזה

יוצא על 18 דירות, 27 חניות. והם מבקשים 22, זה מה שהם מצליחים להכניס במגרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כמה עשינו להם בקודם?

עורך הבקשה מר אנריקה קירצ'וק: 22.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני חושבת שזה היה 27 ו-24, לא?

מגיש הבקשה מר רענן וקנין: זה אותו דבר, זה תאום,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ממש ראי?

מגיש הבקשה מר רענן וקנין: זה מטר על מטר, סנטים על סנטים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה אתה אומר, המהנדס?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אתם כבר אישרתם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו כבר אישרנו את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אבל הוא עכשיו מבקש בצד השני, האם זה תואם אותו דבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אותו דבר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין הקלות מיותרות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע. יש לכם שאלות?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תקשיב, כשראש העיר פה אתה לא מתערב בישיבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך את האמת, אני רואה שהתהליך נעשה בצד הימני, אז אין שום סיבה שלא יעשה גם בצד השמאלי. במיוחד שהמהנדס,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אנחנו לא דנים מולם, רק תשאלו שאלות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו לא מקיימים כעת דיון, יש לכם שאלות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתם יכולים לצאת, תודה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין שינויים פה?

עורך הבקשה מר אנריקה קירצ'וק: זה אותו דבר, אותו פרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אותו דבר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

מגיש הבקשה מר רענן וקנין : גם בסוף הוועדה הקודמת אנחנו יצאנו שזה אותו דבר, כאילו אין פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, תלכו.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, מי בעד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, המהנדס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : המהנדס, זה אותו דבר אתה אומר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני חושב שאין פה שום הבדל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, גם אני ישבתי עם המהנדס,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שמרת על הזה של החניות, אותו דבר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, גם עכשיו עברתי עם המהנדס השבוע על התכנית של גבעת הסביונים, אתם רואים את שתי היציאות האלה באמצע מהכיכר? אלה? זה שצ"פים שעושים בהם חניות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי, זה מה שיהיה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם ההורים באים לגנים או לגן שעשועים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה מצוין, זה מצוין, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה עושה תהליך שהמהנדס אמר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין. טוב, מי בעד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מבקש ממך, שיהיה סדר בישיבה, יש פה ראש עיר, הוא מנהל אותה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תגיד, מי בעד?

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

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים מהטעמים הבאים :

בהתאם להחלטה קודמת שהתקבלה בבקשה 20180259 במגרש 227 בישיבה משנה מס' 201904 מיום 14.04.19.

1. יש סתירה במסמכי התב"ע לעניין תקן החניה לפי הוראות התכנית, יש הפניה לתקן החניה התקף באותה עת, 2-1 מקומות חניה ליח"ד בסמכות מהנדס. בתשריט של נספח



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

- הבינוי מסומנות 22 מקומות חניה (1:1.3) ובנספח התנועה תקן החניה 1:1.5, לפי פסיקת בית המשפט, כשיש סתירה בין המסמכים התקנון גובר על נספחים.
2. אומנם התקבלה בעבר החלטה כי לא מאשרים הקלות בשכונת גבעת הסביונים, במגרש הנוכחי היזם לא יכול לנצל את זכויות הבניה שמגיעות לו, היזם לא ניצל את כל תכסית המותרת עפ"י תב"ע כיוון שאין לו מספיק מקומות חניה במגרש, היזם אף ביטל חצר לאחת מדירות הגן, על מנת לתת פתרון חניה.
3. יש לשמור על שצ"פ בחלקה 92, המהווה אפשרות להתחברות עתידית להמשך בניה של העיר.
4. אישור ההקלות אינו מהווה תקדים למגרש אחר, כל הקלה בכל מגרש תיבחן לגופה.
5. ניתן לקחת כופר חניה ל-5 החניות החסרות, העירייה תכין תכנית תב"ע שתהפוך את השצ"פ בחלקות 93 ו-113 לחניה ציבורית.
- להלן התנאים:
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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות להקלות ואושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

סעיף: 3 מספר בקשה: 20150068 תיק בניין: 144205  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

## מבקש:

### ♦ עטון פנינה

השפלה 17 קרית מלאכי

### ♦ עטון אלי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

## שמאי:

♦ מר ארז אבירן

המסגר 1 רעננה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

## שכונה: המייסדים

## כתובת הבניין: השפלה 17 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 171 מגרש: 175 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/18, 5/35/1, 122/03/8, 26/102/02/8, 5/35/15, 2009/מק/18, 5/35/26

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים מיוחד ב'	בניה חדשה	348.78	25.28	2

## מהות הבקשה

הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

1. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בענינו כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 07.06.2016, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 07.06.2019,

מבקש להאריך את תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 07.06.2021.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 1/122/03/18:

שטח המגרש 425 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות 2: קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח 5.5 - מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים 8.5 - מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

**סה"כ אחוז בניה מקסימלי**, 90%: הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

60%:

**תכנית**

**חומרי גמר**: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית. **קומת עמודים**: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**קומת מסד**: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

**פתחים**: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

**בסיס הבניין**: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע,

במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**גג רעפים**: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

**ארובות**: ארובות יותר בתנאי שישתלבו בבניה

**חניה פרטית**: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

**חניה מקורה**: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

**מס' מקומות חניה בחלקה 1**:

**מחסן**: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

**גדר**: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

**קו בניין**: כל קווי הבניין - אפס.

**מהות הבקשה: הקמת בית דו משפחתי, הכולל 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.**

**1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.**

**2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.**

קוי בניין מבוקשים: בהיקף המגרש קוי בניין 0 - בצפון מערב) לפי המסומן בתשריט .)

## מהלך דיון

(קובץ משנה-1 - 15:40 - 19:23)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לנו עכשיו 3 תיקים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עמוד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עמוד 11. ביטון פרח, שזה עטון אליהו, שההיתר שלו פג תוקף והוא מבקש להאריך את התוקף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני פשוט אצא מהדיון, כי הוא משפחה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ניגוד עניינים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל אי אפשר. צריך להיות מינימום שלוש, לא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עידית, אפשר לקיים את הדיון רק עם שמעון,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, אלי עטון הוא המחותן של ללו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר לקיים דיון רק שניים?

(מר ללו זוהר יצא מהשיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אני חושבת שכן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה כולה להאריך את ההיתר, לא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן. הוא קיבל היתר ב-7/6/16, היתר התוקף שלו ל-3 שנים, בסדר?  
ב-7/6/19 ההיתר שלו פג תוקף, הוא מבקש להאריך אותו עד ה-7/6/2021, שזה עוד שנתיים  
נוספות. אתם מקשיבים? אנחנו מבקשים להאריך את ההיתר שלו לשנתיים נוספות, שזה יוצא  
7/6/2021.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו שישה, נכון? בוועדה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שבעה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כתוב בלבד שלא יפחת משליש. בסדר, אבל הוא בניגוד עניינים, אז  
זה לא קשור, זה בסדר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אי אפשר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, זה בסדר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, מי בעד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, מה ההקלה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא הקלה, נדב, זה הארכה של ההיתר שלו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הבן אדם קיבל היתר, יש לו 3 שנים לבנות את הבית. הוא לא סיים  
בזמן הזה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: באיזה שכונה זאת?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה שכונת המייסדים, רחוב השפלה 17. אם אתה רוצה אפשר  
לראות את התכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מאחורי בית הכנסת של הטוניסאים, אתה יודע איפה אני מדבר?  
זיווי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אה, בטח.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מאחורה, אלי עטון בנה שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לפתוח את זה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל דיברנו על זה, למה צריך לפתוח את זה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הוא רוצה לראות איפה זה, באיזה שכונה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה. הנה, בשכונת הציפוף.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז כעיקרון היה לו היתר ופג תוקף?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ההיתר שלו פג תוקף. אחרי 3 שנים אם אתה לא,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : האם זה מקנה לו, הוא צריך לשלם עכשיו עוד פעם, לא?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא, זה לא שההיתר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מותר להאריך את ההיתר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מותר להאריך. הוא עכשיו בשנה שהוא יכול עוד להאריך,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרי 3 שנים מותר עוד שנה ועוד שנה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לשנתיים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : העניין הוא שבן אדם צריך לבנות, ההיתר שלו הוא ל-3 שנים, שבתוך השלוש שנים הוא צריך לבנות. לפעמים יש, עקב בעיה כלכלית או משהו כזה, אתה עוצר את הבניה שלך, אתה רוצה להמשיך ואז,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : והוא לא צריך לשלם אגרה על זה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, הוא צריך לשלם אגרה, אני לא יודעת בדיוק כמה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נדמה לי שאחוזים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא קיבל פטור מהתשלום הזה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, הוא לא מבקש פטור, הוא מבקש להאריך את התוקף של ההיתר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני, מעולם לא ביקשו ממני, בכל משהו שתכננתי, אם ביקשו להאריך את הזה, תוספת,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : צריך לראות בחוק מה רשום.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אנחנו נראה את זה, אם לא אז לא.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה זה עכשיו רלוונטי? אם זה רלוונטי תחייבו אותו, לא רלוונטי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה לא רלוונטי לדיון עכשיו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד? פה אחד.
- החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר יצא מהדיון עקב ניגוד עניינים

הבקשה להארכת תוקף היתר הבניה אושרה פה אחד, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך

07.06.2021.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

מספר בקשה: 20150085	תיק בניין: 1000060	<b>סעיף 4:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019		

## מבקש:

♦ עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (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:

♦ פלוסקין בוריס  
עמישב 51 אשקלון

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 8 מגרש: 10

## שכונה: שכ' המחנה הצבאי

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1904.00	712.08	21

## מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים, קרקע+5 קומות וח. יציאה לגג - סה"כ 21 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה בקו בניין קידמי עד 40% או 2.00 מ' לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לביטול רצועת הגינון בין חצרות פרטיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום מגרש.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 22.11.2016, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 22.11.2019, מבקש להאריך את תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 22.11.2021.

## תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201602 מתאריך 10/03/2016 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הסדרת נושא זיקת ההנאה.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

התב"ע החלה במקום 164/02/18 :

שטח המגרש 1865 מ"ר

מספר יח"ד מותר 21 :

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע 1953 מ"ר

שטח למטרות שרות מעל הקרקע 765 מ"ר

שטח תכסית 42% : שהם 783.30 מ"ר

תכסית מבוקשת 30.04% : שהם 560.23 מ"ר

קווי בניין מבוקשים: קדמי לרח' הורוביץ 4.68 - מ) 'במקום 6 מ, 'יקדמי לכביש 3 - 4 מ, 'אחורי למגרש 7 - 11 מ, 'אחורי לקוטגים 12 - מ'.

**מהות הבקשה: הקמת בנין מגורים, קרקע + 5 קומות וח. יציאה לגג - סה"כ 21 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה והקלות:**

1. הקלה בקו בניין קדמי 40% או 2.00 מ, 'לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.

2. הקלה לביטול רצועת הגינון בין חצרות פנימיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום המגרש.

## אזור מגורים ב, טיפוס בניין B

**מספר קומות:** 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

**מחסן:** עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

**תכסית:** 42%

**קו בניין:** קדמי לרח' הורוביץ - 6 מ', קדמי לכביש 1 - 3 מ', אחורי למגרש 7 - 10 מ', אחורי לקוטגים - 12 מ'. במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

**חניה:** תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

**חניה מקורה:** חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.

- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

## **הערות כלליות:**

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

**פתחי ניקוז:** מותאמים לצורת הבניה ומוסוויים.

**שטח משותף:** יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

**מתקני שירות:** אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה.

**ארונות ומוני תשתיות:** חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

**חיבורי תשתיות:** מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

**גינון והשקיה:** אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

**חיבורי מים:** יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

**חומרי בניה:** קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משן ופועים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדה ליח"ד. במקרה זה:

- יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
- למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

**פרגולות:** עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר. לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

**מסתורי כביסה ומיזוג אוויר:** יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

**קולטי שמש וזודי מים:** יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

**מתקנים טכניים:** אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

**רעש:** תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

## מהלך דיון

(קובץ משנה-1 – 19:23 – 22:34)

חבר הוועדה מר שמעון חזן : עמותת ברכה והצלחה זה על אותו רעיון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אותו דבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בעד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אבל תקראו לראש העיר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תקרא לראש העיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני אקרא לו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, את תשבי, הוא יקרא לו. יאללה, בואי נתקדם.

(מר ללו זוהר חזר לשיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : טוב. אז יש לנו את סעיף 4 ו-5, גם, עמותת ברכה והצלחה. קיבלו היתרים בשכונת המחנה הצבאי. ההיתר שלהם פג תוקף ממש החודש, ב-22/11/19 והם מבקשים להאריך את זה לעוד שנתיים נוספות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי זה, זה הבניין התקוע הזה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא יודע, איפה זה מהנדס העיר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין דבר שאתה לא יודע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, תפתח לנו את תרשים הסביבה. מגרש 10,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה הפרויקט הזה של הגר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בדיוק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מגרש 10 ו-11.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה הבניין שהתחלפו בו ארבעה קבלנים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן, בדיוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : איפה זה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בדיוק הבניין הראשון, אם אתה יוצא מז'בוטינסקי למחנה, יש את הבניין השמאלי שם שהתחלפו ארבעה קבלנים, זהו. של הגר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו כרגע לא דנים בבקשות להקלות. אנשים קיבלו היתר, אחרי 3 שנים הם לא סיימו בניה, הם צריכים להאריך את התוקף של ההיתר.

נציגת הוועדה המחוזית גבי חגית אלמוגי : הארכה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אה, רק להאריך.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : רק מאריכים תוקף בשני הסעיפים, 4 ו-5, מאריכים את התוקף שלהם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אז רק להאריך תוקף.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, אני שואל שאלה. החבר'ה שם, עשרה בניינים או 20 בניינים שהתחילו אחריהם סיימו, מה הבעיה שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ציינתי את זה קודם.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : זה לא אלה שפשטו את הרגל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אלה עמותות. זה כמו שעושים בניה משותפת כאילו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הבנתי, הבנתי, אני יודע. זה קבוצת רכישה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קבוצת רכישה, בדיוק ככה. עכשיו, הם הלכו ועשו מכרז, אתה יודע, כמו איזה מן יזם כזה. עשו מכרז בין קבלנים, באו קבלנים, הם לא כמו העירייה שלמשל אם אנחנו רואים שמחיר נמוך מדי, אנחנו באים, חוקרים אותו,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל אנחנו לא נותנים להם דד לייך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסו אנשים שנתנו מחירים ואז לא עמדו בדבר הזה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עזוב, אני מכיר את הסיפור, העניין הוא מה האינטרס שלנו? האם האינטרס שלנו שהבניין הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ייגמר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ימשיכו להתברבר איתו, או שאנחנו אומרים להם אוקי, אנחנו מאריכים לכם, אבל לא יהיו הארכות נוספות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז לא יהיו הארכות נוספות, הם מאריכים עכשיו למקסימום שאפשר וזהו, אין אחרי זה הארכות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה המקסימום, כמה שנים כבר?

חבר הועדה מר שמעון חזן : שנתיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסך הכל חמש שנים. עד חמש שנים.

חבר הועדה מר שמעון חזן : שלוש ועוד שנתיים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז עכשיו עבר שנתיים או שלוש?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלוש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שלוש שנים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עכשיו אנחנו עוד שנתיים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מאריכים לעוד שנתיים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ומה יהיה עוד שנתיים במידה ו-?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לו היתר יותר, הוא צריך להגיש מחדש הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, עוד שנתיים הם יכולים להאריך לעוד שנה, וזה בנסיבות מיוחדות ואחרי זה, זה כבר פג תוקף, צריך להגיש הכל מחדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה, טוב מאד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה יפה? שש שנים בניין. זה גרוע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, מה גבעת הסביונים שש שנים לא בונים לנו, יותר גרוע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עזוב, זה אנחנו אשמים, לא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, המנהל. המנהל שלח את האישור. אין לנו say בזה בכלל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: טוב, אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

הבקשה להארכת תוקף היתר הבניה אושרה פה אחד, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך

22.11.2021.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

1000061	תיק בניין :	20150086	מספר בקשה :	<b>סעיף 5:</b>
		27/11/2019	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201910

## מבקש:

♦ עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (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:

♦ פלוסקין בוריס

עמישב 51 אשקלון

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 7 מגרש: 11

**שכונה: שכ' המחנה הצבאי**

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>	<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>
1859.55	736.61	22	אזור מגורים ב	בניה חדשה

## מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים, קרקע + 5 קומות וכן חדר יציאה לגג, סה"כ 22 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה להקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין קדמי עד 40% או 2.00 מ', לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות, לפי תקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לפי שבס להוספת יח"ד בשיעור של 10%, כך שסה"כ יהיו 22 יח"ד, במקום 20 יח"ד.
3. הקלה לביטול רצועת גינון בין חצרות פרטיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום מגרש.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 22.11.2016, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 22.11.2019, מבקש להאריך את תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 22.11.2021.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

## מהלך דיון

(קובץ משנה-1 – 19:23 – 22:34)

חבר הוועדה מר שמעון חזן : עמותת ברכה והצלחה זה על אותו רעיון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אותו דבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אבל תקראו לראש העיר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תקרא לראש העיר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני אקרא לו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, את תשבי, הוא יקרא לו. יאללה, בואי נתקדם.

(מר ללו זוהר חזר לשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב. אז יש לנו את סעיף 4 ו-5, גם, עמותת ברכה והצלחה. קיבלו היתרים בשכונת המחנה הצבאי. ההיתר שלהם פג תוקף ממש החודש, ב-22/11/19 והם מבקשים להאריך את זה לעוד שנתיים נוספות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי זה, זה הבניין התקוע הזה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא יודע, איפה זה מהנדס העיר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין דבר שאתה לא יודע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תפתח לנו את תרשים הסביבה. מגרש 10,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה הפרויקט הזה של הגר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בדיוק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מגרש 10 ו-11.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה הבניין שהתחלפו בו ארבעה קבלנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, בדיוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : איפה זה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בדיוק הבניין הראשון, אם אתה יוצא מז'בוטינסקי למחנה, יש את הבניין השמאלי שם שהתחלפו ארבעה קבלנים, זהו. של הגר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו כרגע לא דנים בבקשות להקלות. אנשים קיבלו היתר, אחרי 3 שנים הם לא סיימו בניה, הם צריכים להאריך את התוקף של ההיתר.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : הארכה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אה, רק להאריך.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : רק מאריכים תוקף בשני הסעיפים, 4 ו-5, מאריכים את התוקף שלהם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אז רק להאריך תוקף.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: רגע, אני שואל שאלה. החבר'ה שם, עשרה בניינים או 20 בניינים שהתחילו אחריהם סיימו, מה הבעיה שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ציינתי את זה קודם.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : זה לא אלה שפשטו את הרגל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אלה עמותות. זה כמו שעושים בניה משותפת כאילו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: הבנתי, הבנתי, אני יודע. זה קבוצת רכישה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קבוצת רכישה, בדיוק ככה. עכשיו, הם הלכו ועשו מכרז, אתה יודע, כמו איזה מן יזם כזה. עשו מכרז בין קבלנים, באו קבלנים, הם לא כמו העירייה שלמשל אם אנחנו רואים שמחיר נמוך מדי, אנחנו באים, חוקרים אותו,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אבל אנחנו לא נותנים להם דד לייך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסו אנשים שנתנו מחירים ואז לא עמדו בדבר הזה,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: עזוב, אני מכיר את הסיפור, העניין הוא מה האינטרס שלנו? האם האינטרס שלנו שהבניין הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ייגמר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: ימשיכו להתברבר איתו, או שאנחנו אומרים להם אוקי, אנחנו מאריכים לכם, אבל לא יהיו הארכות נוספות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז לא יהיו הארכות נוספות, הם מאריכים עכשיו למקסימום שאפשר וזהו, אין אחרי זה הארכות.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה זה המקסימום, כמה שנים כבר?

חבר הועדה מר שמעון חזן : שנתיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסך הכל חמש שנים. עד חמש שנים.

חבר הועדה מר שמעון חזן : שלוש ועוד שנתיים.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אז עכשיו עבר שנתיים או שלוש?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלוש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שלוש שנים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עכשיו אנחנו עוד שנתיים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מאריכים לעוד שנתיים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ומה יהיה עוד שנתיים במידה ו-?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לו היתר יותר, הוא צריך להגיש מחדש הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, עוד שנתיים הם יכולים להאריך לעוד שנה, וזה בנסיבות מיוחדות ואחרי זה, זה כבר פג תוקף, צריך להגיש הכל מחדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה, טוב מאד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה יפה? שש שנים בניין. זה גרוע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, מה גבעת הסביונים שש שנים לא בונים לנו, יותר גרוע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עזוב, זה אנחנו אשמים, לא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, המנהל. המנהל שלח את האישור. אין לנו say בזה בכלל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: טוב, אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הבקשה להארכת תוקף היתר הבניה אושרה פה אחד, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך

22.11.2021.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

מספר בקשה: 20180072	תיק בניין: 192900	<b>סעיף 6:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019		

## מבקש:

### ♦ גבע נורית

רזיאל דוד 23 קרית מלאכי

### ♦ גבע אלי

רזיאל דוד 23 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ מיכאל בורדמן

זבוטנסקי 8 ת.ד. -1071

## מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 87 דירה 28

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 31142155651

שכונה: המ"ג

כתובת הבניין: שכ המ"ג 27 קרית מלאכי

שטח מגרש: 421.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 68 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 2009/מק/18, 5/35/1, 26/102/02/18, 155/03/8, 5/35/20, 617-0164905

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	5.50	59.09	תוספת למבנה קיים	אזור מגורים א

## מהות הבקשה

תוספת לבית קיים בהיתר מס' 2008072+בקשה לפיצול ל-2 יח"ד+ הקמת פרגולה והקלות:

1. הקלה בקו בנין דרומי מערבי לפרגולה כך שיהיה 2.56 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת דירת מגורים במגרש, מעל המספר המירבי המותר ע"פ הוראות התכנית החלה, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת ובלבד ששטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר, הדירה שתתווסף תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא העברת הזכויות בה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדת המשנה לאחר קיום דיון בנושא בוועדת ערר מיום 19.11.19.

## מתנגדים

♦ טוזלי יוסף אלי כהן 9 קרית מלאכי

♦ ציון בר-מוחא



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0164905

שטח המגרש: 421 מ"ר

## מגורים א'-

**מספר קומות:** 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.

**גובה המבנה:** 8.50 מ' מעל הכניסה הקובעת.

אחוזי בניה כוללים - 66.5 אחוז

שטח בניה מירבי- יכללו כל השטחים המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י המבנה מכל צידיה.

מס יח"ד-1

**שטח בניה -** 240 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, עיקרי.

שטח בניה - 40 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, שירות.

שטח שירות כולל ליחידת דיור אחת עד 40 מ"ר :

א. מחסן 12.00 מ"ר : 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי והשער בתוך קווי בניין.

ב. חניה מקורה 15.0 מ"ר.

ג. ממ"ד [מרחב מוגן] 13.00 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה - 280 מ"ר.

תכסית - 50 אחוז.

מקלט: בכל בית מגורים חדש יבנה המקלט כחלק בלתי נפרד מהביין. תותר בניית מקלט תת קרקעי או עילי, מקלט לכל יח"ד, בהתאם לתקנות הג"א, במועד בקשת ההיתר, תנתן אפשרות למקלטים דו משפחתיים באישור רשות הג"א.

חניה - 15 מ"ר חניה מקורה

מחסן- 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי והשער בתוך קווי בניין.

בבניה חדשה חובה להקים את המחסן כחלק מהמבנה.

גדר בגבולות בין מגרשים-

לבין השטח הציבורי 1.10 מ' גובה כולל מקסימאלי.

החלק האטום של הגדר לא יעלה על 80 ס"מ. ובצמתי רחובות עד 60 ס"מ מפני המדרכה.

גובה גדר רשת- 1.10 מ' מקסימום מהקרקע בין מגרשים.

גובה גג רעפים משופע- 8.50 מ'

מקסימום, יותר מקצה גג עד גובה מדרכה מאמצע המגרש, בבניה עד שתי קומות [קוטג'].

קווי בניין- כמתואר בתשריט.

שימושים ותכליות- כל הוראות תכניות 155/03/8 ו- 18/מק/2009 ישארו בתוקף, למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

שימושים- אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה העלולה לגרום למטרד, רעש, ריח אשפה שאינה ביתית, רעידה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

וכו..

קולטי שמש על הגג-

- א. בגגות שטוחים יוצבו הקולטים לדודי השמש / מערכות סולאריות כחלק אינטגרלי מהגג או המעקה ותהיה מוסתרים.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ואו/מערכות סולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג ויהיו מוסתרים.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

חומרי גמר-

החומרים המותרים לשימוש בעיצוב החזיתות המבנים הם כדלקמן :  
בטון גלוי, טיח, בניה גלויה ונקיה, לבנים, עץ, אבן, זכוכית, או כל חומר אחר לשביעות רצון הוועדה המקומית ובאישורה.  
מומלץ בפני הוועדה לשמור על אחידות בשימוש חומרים לגדרות וחזיתות מבנים, סגנון גימורי גגות.

## הנדון: דו"ח ביקורת בשטח .

בתאריך: 16/5/18 ביקרתי ברחוב: המ"ג 27 דירה / מס' דירה: 27

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: **גבע אליהו**

בביקורת שערכתי התגלה כי: בנכס קימות שתי דירות המופרדות ע"י קיר, לאורך הקיר יש דלת ללא ידית המוסתרת ע"י ארון – ז"א שנחסמה הגישה אליה.  
כמוכן בחצר הנכס ניתן לזהות שתי דלתות כניסה משנתי חזיתות שונות, ועל דלתות כניסה שמות משפ' שונים.  
מצ"ב תמונות הקיר והדלת המוסתרת ותמונות שתי דלתות הכניסה השונות. [לירז כהן]

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20187 מ: 28/11/18 הוחלט:

(נידון כסעיף 4 בישיבה)

לפי חוות דעת של היועמ"ש לא ניתן לאשר את הבקשה להקלה עבור פיצול הדירות, כיוון שהמבקש יזם תכנית שמספרה 617-0164905 שאושרה בתאריך 24.09.17, למעט אישור להוספת יחידת דיור שסורבה בוועדה המחוזית, ואילו בהוראות השעה כתוב כי תותר הקלה לפיצול דירות בתנאי שהתכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום כה' בטבת התשע"ח (ינואר 2011).

לפי חוות דעת מהנדס העיר ניתן לאשר את הבקשה כיוון שהתכנית שאושרה לא הוסיפה יחידות דיור אלא רק הגדילה את אחוזי הבניה במגרש, לכן לא ממש מדובר בתכנית, הגדלת אחוזי הבניה שמפרים את יכולת הפיצול של המבקש להפוך את הדירה ל-2 יחיד. עקב חילוקי דעות בין היועמ"ש למהנדס העיר בשאלה האם ניתן לאשר את הבקשה להקלה במקרה דנן הוחלט לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת משפטית נוספת.

נוכחים בדיון: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה, גבי מירי דדון, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר אברהם בבר אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 47

## מהלך דיון

(קובץ משנה-1 – 22:34 – 48:16)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 6, עמוד 17 זה גבע. אם אתם זוכרים, דנו בזה ואז היתה, טוב, נקרא להם ונסביר את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש כאן התנגדות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לפני שמכניסים, בואו נדבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דווקא לפני שמכניסים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה גם עם ההתנגדות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גבע אין לו התנגדות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, היתה התנגדות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בסוף היא הוסרה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היא הוסרה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, כן, ההתנגדות לא היתה רלוונטית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, מה זה הוסרה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: את לא זוכרת שהם התחבקו והתנשקו ואמרו לו אם זה לבנים שלך,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אבל הוא בא לוועדת ערר, זה לא נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא בא לוועדת ערר אבל הוא הסיר את ההתנגדות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה הוא אמר בוועדת ערר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא משנה, וועדת ערר, היה דיון בוועדת ערר, בעיקר בנושא המשפטי, כי בסוף לא היה יו"ר וועדה. ויו"ר וועדת ערר בשורה התחתונה שלמרות שפסק הדין שדיברנו עליו, יש פסק דין שאומר שמה שקובע זה תאריך התכנית, עדיין אפשר לאבחן את המקרה, את התכנית הזאת של אלי גבע ולהוציא אותה מתכולת פסק הדין, והוועדה מוסמכת לאשר לאלי גבע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בית משפט, יפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יו"ר וועדת ערר, זה סוג של, זה נקרא טריבוטל מנהלי. הוא החזיר את זה לכאן, בין היתר גם מאחר ואני, שוב פעם, הוועדה פה תמיד מסתכלת האם זה כבר מצב קיים, לא מצב קיים. קחו בחשבון שמה שהוא מבקש זה כבר מצב קיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז היה בבית משפט שהוא שילם על זה קנס.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 48

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, ראש העיר, זה לא קשור עכשיו.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: רגע, זה לא התכנית שהיתה אצלנו?  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, כן.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: התכנית, מה שקרה, היתה אצלכם, אתם אמרתם לו לא. ואז יצא חוק כחלון,  
נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: עם הפיצול יחידת דיור,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: והחוק של כחלון אמר שכל תכנית שאושרה אחרי 2011, אז החוק  
לא חל עליה. עכשיו התכנית שלו שהיא נדחתה, שהיא בעצם נדחה פיצול היחידה ובעצם אושר לו  
הוספת זכויות, היא אחרי 2011.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה הבנת את זה, נדב?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: את המלצת לנו לא לאשר אז.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אמרתי שהיא לא עומדת בתנאי החוק. כי החוק מדבר, הוא הגיש  
ערר לוועדת ערר, וועדת ערר אמרה, שוב אני אומרת, וועדת ערר אמרה, יש גם פסק דין, לא רק אני  
אמרתי, יש פסק דין שמאפשר את מה שאני אמרתי, במקרה אחר, במקום אחר. באה וועדת ערר,  
אמרו שכבר יש ערעור על פסק הדין, זאת אומרת יש ערעור על פסק הדין, הוא הצליח להוציא סיכום,  
יש דברים שאני לא יכולה לקבל אותם. והוא טוען, יו"ר וועדת ערר, שאפשר לאבחן את המקרה הזה  
מתכולת פסק הדין, ולמרות שכאילו העניין הטכני, שהתכנית אושרה לאחר המועד שנקבע בחוק,  
אפשר לאבחן ומותר. בואו לא ניכנס לאיך הוא הסביר את זה. מותר לוועדה לדון בתכנית ולאשר לו  
את תכנית כחלון. עכשיו תדונו, האם אתם מאשרים את הפיצול או לא מאשרים את הפיצול, במיוחד  
על הרקע שזה כבר מצב קיים. דווקא זה שהוא מפר ושכבר היה לו פסק דין והשופט אמר לו להחזיר,  
קיבל פסק דין להחזיר למצב קיים, והוא לא החזיר למצב קיים, השאלה מה אתם אומרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא החזיר, הוא חיבר ביניהם, רק אחר כך הוא החזיר חזרה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא החזיר, הוא השאיר את הקיר שמפצל ויש פה דוחות של  
לירז, שלירז היתה במקום ב-2017 והדירה היתה מושכרת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז למה לאשר לבן אדם שהוא לא שומע לחוק?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא נכנסת לכם לדין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כאילו מה אנחנו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע כמה אנשים עושים מחיצה בתוך בית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא נכנסת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שאלה, שאלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא נכנסת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שאלה אמיתית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 49

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, אני לא נכנסת.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש לי בית קרקע, אני חוצה אותו לשתיים, מי יגיד לי מה לעשות שם?
- נציגת הועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: לא, אבל רגע, זאת לא שאלה,
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בואו נשאל שאלה יותר פשוטה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה צריך לדון במבחן המגרש הריק.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: נכון, תדונו. אז בית משפט אמר כן, בוא נשמע את המהנדס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני, מה שאני אומר, אני רוצה שתבינו רגע את הדברים האלה, לפני המבחן הזה. הוא הגיש, הוא רצה, הוא בהתחלה עבד על המערכת ותכנן שתי יחידות דיור במגרש שלו, בסדר? כמובן עלו על זה, הוא נתבע, שילם קנס,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, לא, שניה,
- נציגת הועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: השכנים התנגדו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בואו נעשה סדר. אם כבר אתה אמר, לא עלו על זה. מה שנועם אומר שהתכנית שהוגשה לוועדה המקומית, מראש הבקשה להיתר, מי שמסתכל עליה רואה שם שתי יחידות דיור ולא דירה אחת. ולא אמרו לו כלום, מה זה עלו עליה? אחרי זה הוא גם ביצע בפועל,
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, לא,
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, תני ליורי להגיד.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני הייתי עד שהמהנדס הקודם אמר לו, תשמע, לאדריכל שלו, אני רואה שכאן הכנה לשתי יחידות דיור,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בהיתר.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני רוצה שתוריד את המחיצה, תוריד זה, תשנה קצת את התכנון, ואז פחות או יותר הוא הוריד כמה דברים שם.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אז הוא הוריד, יפה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא בפועל.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בתכנית.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: לא בפועל.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אחרי שהוא קיבל היתר עשה מה שהוא,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למרות שהוא אמר לו להוריד ולמרות שהוא הבהיר לו שהוא רואה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 50

שתי יחידות דיור, הוא ביצע בפועל שתי יחידות דיור. הוגש נגדו כתב אישום, כתב האישום אמר לו להחזיר למצב הקודם, מה שהוא עשה זה שהוא החזיר למצב הקודם במובן הזה שתקופה מסוימת הוא לא השתמש בזה, רק חלק אחד היה מושכר, חלק שני לא מושכר. אבל המחיצה, אותו קיר מחיצה שחוצץ, שני מטבחים לא הוסרו, מטבחים נשארו.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: אז למה צריך להביא את זה שוב לדיון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, שניה, ואז הוא הלך, הגיש תכנית,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: הגיש אלינו תכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הגיש תכנית וביקש לפצל את זה, לקבל פיצול, בהבדל מכחלון ששם הוא יכול למכור גם שתי יחידות דיור, ככה עם הפיצול שלו לא מאפשר מכירה, הוא מאפשר שימוש בשתי יחידות דיור, הוא מאפשר השכרה, מאפשר להשתמש לילדים. הוא קיבל פסק דין. לי דווח שפסק הדין קיים, מה שבפועל אחרי זה הסתבר שהוא לא קיים במלואו. הוא קיים במובן הזה שלא היתה משפחה, לא השתמשו. ב-2017 יש דוח של לירז, של הפיקוח שלנו,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: מה זה רלוונטי שאין שם משפחה? אבל יש יחידת דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל הם משתמשים, העבירה היא עבירת שימוש, לא פיצול.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: שימוש, אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא משנה. ב-2017 היו שם שתי משפחות. ב-2017, במקביל לתכנית שלכם. היום כנראה שאין, עוד פעם הוא הוציא את המשפחה. עכשיו הוא מבקש את כחלון. נפל לידינו כפרי בשל כחלון, זו הזדמנות פז. כשזה הגיע לכאן לדיון, כחלון אמר שמה שהחוק חל, התכנית שאושרו לפני 2011, יש איזה שהוא מועד קובע. התכנית שלו היום הרלוונטית אושרה אחרי. הוא הלך לוועדת ערר, וועדת ערר אמרה נכון שהחוק אומר ככה, נכון שיש גם פסק דין מחוזי שמאשר את מה שהחוק אומר, אבל אני אומר שאפשר לאבחן את זה והוועדה מוסמכת. יש לכם גושפנקה מיו"ר וועדת ערר, אינסטנציה גבוהה, יותר גבוהה גם מאיתנו, לאשר את זה. אז השופט החזיר את זה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: וועדת ערר לא התייחסה לזה שהוא הגיש תכניות ולא עמד ושיקר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וועדת ערר החזירה לכם לדיון. לא, היא החזירה לכם לדיון.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: רגע, בעניין הזה אני זוכרת שמדובר יחסית ברחוב מ"ג שהוא היה צר, שזה תקדים שגם היום הבנתי, אם אני זוכרת נכון, שהיו שם בעיות תנועה וחניה קשות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: ואם כל אחד,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שהשכן אמר, השכן אמר, אבל לא מכניסים בפועל,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש בשורה שם, אם אני לא טועה זה השורה של צלי, לא?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: של קצב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, כן, כן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 51

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש שם תקדים שחילקנו לשני,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בכלל בעיר תקדים לפיצול של שתי דירות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה כאילו כחלון נתן לך,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: אבל בדיוק, זה תקדימי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שכחלון נתן, זה מה שהוא רצה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, לא הבנת, הוא לא רוצה, הוא רוצה בעצם, הוא לא רוצה נגיד לפצל דירה באיזה שהם תנאים מסוימים החוק מאפשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להסביר רגע משהו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא רוצה לפצל את השטח ולמכור שתי דירות, זו הכוונה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: הוא רוצה להוסיף עוד יחידה. המשמעות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, הוא לא יכול למכור, כחלון לא מאפשר מכירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תנו לי רגע מילה. אני אגיד, כשהוא בא והגיש תב"ע, הוא ביקש תוספת 50 מטר מרובע שטח ולעשות שתי יחידות דוור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למכירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אישרו לו את התוספת, אבל לא אישרו את שתי היחידות. ברגע שאתה עושה את זה בתב"ע, אם היו מאשרים לו אז היו לו שתי יחידות דוור קנייניות שאפשר למכור אותן. בא כחלון ואמר, בגלל מצוקת הדוור בארץ, אני בתנאים מסוימים של התב"ע שהוזכר פה ומה צריך להיות גודל מינימלי של שטח וכו' וכו', אני מאפשר לפצל לפחות ל-20% מהבתים צמודי קרקע בעיר, לפצל לשתי יחידות דוור,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בתנאי שמהנדס העיר מאשר שהתשתיות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כדי שאפשר יהיה להשכיר את היחידות האלה או לתת לבן משפחה. אי אפשר למכור אותה, זה עדיין יחידת דוור אחת קניינית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תב"עית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר? ולכן הוא טוען שהוא רוצה את שני הילדים שלו לשכן שם ובעצם הוא עושה את זה לטובת שני הילדים. הוא התחייב לזה וכו' וכו'. כשאתה בוחן את זה במציאות הזאת, שבעצם הוא מפצל יחידת דוור קיימת, והוא נתן שם מענה, למרות שכחלון לא חייב את זה, מענה של ארבע חניות בתוך המגרש, זאת אומרת זה לא מעמיס על הסביבה מבחינת זה, אפשר לבוא לעשות שם אדום לבן ברחוב הקטנצ'יק הזה ולאכוף את זה, זאת דעתי. לא ככה, בגלל שאומרים שאתה לא משתמש בחניות, אז בואו מראש נגיד, אל תעשו חניות, כי במילא אתם לא משתמשים בחניות, זה לא טיעון. הוא עשה ארבע חניות, הוא באמת הלך והגדיל מבחינת, החמיר מבחינת ההכנה של הדירות האלה. יש שם, לשתי יחידות הדוור יש גישה למקלוט בצורה בלתי תלויה,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 52

זאת אומרת כל אחד יכול להיכנס לממ"ד. הכל שם מסודר בצורה מעל ומעבר בעיניי. הוא עמד פשוט בכחול, לא בנושא הזה. זאת דעתי. אתה מבין את העניין.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון כל מה שהוא אומר אז אני לוקח בעירבון מוגבל, נכון? כי מה שהוא הבטיח הוא לא קיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא משנה, גם הוא יכול להבטיח מאה פעם, הוא לא מחויב להבטחה, זכותו להשכיר את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: סליחה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ברגע שאתה מאשר לו,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: רגע, אבל יש לזה השלכה אחרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי שאתה מאשר מותר לו להשכיר, זה לגיטימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אי אפשר למכור בלי אישור של ההנדסה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא דיברתי על ההשכרה, עידית, דיברתי על זה שביקשו ממנו לשנות את התכנית בשעת ההגשה והוא לא עשה את זה, על זה דיברתי. אוקי. אז אתה ממליץ לאשר.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: רגע, אני רק אבל שואלת בעניין הזה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ואת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא גורם תכנוני. אני את דעתי, אני לא חברת וועדה, לא רלוונטי, אני לא הייתי מאשרת אם הייתי חברת וועדה. אני לא נותנת פרסים למי שעובר על החוק, זו תפיסת עולמי. אבל זה לא קשור.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: אני רק רוצה לומר שמלכתחילה זאת שכונה צפופה וצריך להבין את ההשלכות. הוא יהיה הראשון שיאפשרו לו את זה, בסדר. הוא סידר ואפשר חניות ופתרונות בתוך המגרש. השאלה, אם יבוא מחר, יבואו בהדרגה, כל השכונה הזאת תרצה לשדרג את המגרש שלה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מגיע להם בחוק.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: מה? לא קשור למגיע או לא מגיע, אני שואלת איך הרחוב הזה יתפקד,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא חייב לתת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נתנו את זה עד 300 מטר.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: איך הרחוב הזה יתפקד מבחינת כושר הנשיאה של התשתיות, של החניות, של האשפה, של גני הילדים. כאילו בכל זאת, זה הכפלה, כאילו במקום, סתם, 20 יחידות, פתאום יש לך 40. יש לזה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בכל העיר זה ככה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 53

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני לא מאמין שבאזור הזה יהיה עוד בית אחד.
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : זה שכל העיר ככה זה בסדר,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כל המדינה, לא רק העיר, מדינת ישראל.
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : אני רק שואלת אם זה מתפקד,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כחלון נתן תפקוד כזה, חשבו אנשים יותר חכמים מאיתנו אני חושב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני יכול לענות.
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : זה לא בכל מחיר, זה בתנאים מסוימים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חייבת להגיד לכם,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה להתייחס לזה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, ללו, כחלון נתן את זה כחלון הזדמנויות לתקופה של חמש שנים, למיטב זכרוני,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עד ה-1/1/2000?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, עד סוף 2020 לדעתי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, סליחה, 2020.
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : רגע, אבל מה, הוא נותן לאנשים לבנות יחידת דיור ואז מה עושים עם זה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואחר כך זה יישאר ככה.
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : מה ככה? יהפוך פתאום ליחידה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, לא, יישאר, הוא מנציח את המצב הזה,
- נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי : אז בסדר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל שניה, הוא נתן והוא חייב את הרשות לעשות 20%,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מינימום.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מינימום. עכשיו אנחנו יודעים, זה באמת גילוי נאות, גם אם זו דעתי ההפוכה, לא הגישו לנו עד היום. אנחנו יודעים שלא תהיה פה הצפה, עד סוף 2020 לא תהיה פה הצפה. זה אנחנו יודעים, כי זה התיק הראשון שעומד בפני הוועדה. לא תהיה הצפה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הראשון והיחיד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והיחיד.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 54

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בינתיים. עכשיו מה יהיה עד סוף 2020?
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש כאן שיש להם פחות מ-300 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו רגע, רגע, המתכנן, סליחה שאני אומר את זה, המתכנן,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני יש לי בעיה עם ההתנהלות, אני יש לי בעיה,
- נציגת הועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: אנחנו צריכים להסתכל תכנונית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ועדת התכנון של כחלון, שבאה ואמרה, קבעה, שעד תב"ע של 2010, כולל 2010, זאת אומרת מ-2011 לא, אפשר לאשר את הדברים האלה. למה היא קבעה? כי היתה נורמה צפיפותית עד השנה הזאת. נורמה צפיפותית זה אומר איזה גודל מגרשים נתנו לכל יחידת דיור. יש פה מגרשים של חצי דונם שהיום אנחנו כולנו יודעים שעל חצי דונם נותנים שתי יחידות, נכון? כל הדו משפחתיים.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על 250, וגם מתחת ל-250 נותנים, אפילו על 200. ולנו יש גם בעיר, בשכונת הציפוף גם 150 ו-170, נכון יורי? מגרשים של 150 ו-170 לבנות יחידת דיור, נכון?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר פה שנתנו לחצי דונם לבית, אני חושב שמבחינה צפיפותית לא צריכה להיות בעיה. תסתכלו רגע על התכנית סביבה, בכוונה שמתתי את זה. יש פה רחוב קטן של ארבע יחידות דיור, שכל ארבע יחידות הדיור האלה יש להם חנויות בפנים. ולכן, בתוך המגרש שלהם, לפחות שתי חנויות. הוא, מכיוון שהוא ביקש תוספת חייבתי אותו לעשות ארבע חנויות, והנה אתם יכולים לראות את זה פה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני זוכר את זה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הנה, למטה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אני רוצה להראות את זה פה. הנה החנויות שלו.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: זו הקלה שפגעה בשכן בעצם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ובעצם אם תהיה בעיה של חניה ברחוב, זה רק רחוב שמשרת ארבע יחידות דיור, אין בעיה לבוא ולהגדיר אותו בוועדת תמרור כרחוב ללא חניה, זאת אומרת אסור לחנות בכניסה אליו, וזה קורה בהרבה דברים, גם ברחובות שאני גר בה. ולכן אנשים יהיו מחויבים לחנות בתוך המגרש שלהם. הם הרי לא ישימו את האוטו רחוק ויתחילו ללכת עם הסלים.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: ומה ההתנגדות של השכן?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ההתנגדות של השכן היתה התנגדות, תסתכלו,
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: על החומה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שקורה, החומה של השכן נכנסת,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 55

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: רגע, איזה צד זה, זה הצד האחורי, הצידי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הקדמי, פה נכנסים. השכן הזה התנגד ובעצם למה? כי החומה, כאילו שלו, חדרה לתוך השטח שלו. גם אתם דנתם בזה בוועדה.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והוא בא ואמר מה, הוא נכנס לי עכשיו ויהרוס,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: ציון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, ציון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והוא ייכנס לי לכאן, הוא הסכים שהוא לא הורס את החומה, הוא משאיר אותה כמו שהיא. הוא לא מקטין לו את השטח, זה היה בעצם מהות, את זוכרת? ההתנגדות שלו.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא מעבר לזה. אין לו בעיה עם השכנים שגרים שם וכו' ועם המכוניות בעצם. ולכן בגלל זה אני לא רואה פה איזה שהיא בעיה אמיתית. לצערי הרב אנשים לא, אני בכחלון ראיתי, חוץ מלתת אפשרויות דיוור נוספות לאנשים, ראיתי בכחלון איזה שהוא משהו שאנשים יבואו ויסדירו את החריגות שלהם, כי יש פה לא מעט אנשים שמאכלסים במרתף שלהם וכל מיני כאלה, ואני ציפיתי שזה יהיה הסדרה. זה לא קרה. זה לא קרה כי אנחנו גם כן חייבנו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: האם אנחנו כעירייה עודדנו את התושבים לעשות את זה? האם פרסמנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פרסמנו, וודאי, וודאי. אבל יחד עם זה קבענו שמי שיש לו חריגת בניה הוא חייב להסדיר את חריגת הבניה, זה הרעיון של הדבר הזה. אז יש אנשים שאומרים עזוב, אני יש לי חריגה וגם ככה זה, אז נישאר ככה. זה המצב לצערי הרב. הוא אחד, הוא לא ישפיע על הזה. גודל הבית לא משתנה, הבית קיים, הוא לא משתנה, הוא בנוי בהיתר, הוא בנוי לפי התב"ע ובעצם אנחנו רק מאפשרים לו לבוא לפצל ולשים, חלק ממנו להשכיר, מה שכל אחד בעצם אומר היום אם זוג מבוגר שהילדים עוזבים את הבית ונשאר עם בית של שבעה חדרים והוא משתמש בשניים, יש לו אפשרות לאכלס או ילד שלו או להשכיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבת שלי גרה אצלי בבית, איפה הפסול? אני שואל סתם שאלה, הבת שלי גרה אצלי בבית, איפה אני מרגיש בעיה?

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: לא, זה לא קשור לזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סתם, אני אומר כללית, כמו שאומרים. הוא משכיר, הבת שלי, היום, אתם צריכים להבין, המצוקה במדינת ישראל, רוב הילדים גרים אצל ההורים רובם היום לאור המצב. היום קשה להשקיע, 1.5 מיליון או 1.3 מיליון לבית. קשה היום, אפילו בקיבוץ גלויות שפעם היית קונה בית ב-200,000 שקלים זה כבר 700,000 שקלים.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: אני מבינה, אבל אתם צריכים להבטיח שהרחוב הזה יוכל לתפקד,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא אומר עוד שנה, זהו,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 56

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: פחות משנה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עד נובמבר 2022.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: כן, אבל אנשים משקיעים, מפצלים, בונים עוד יחידת דיור, ומה קורה אחרי שנה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יש קריטריונים לפיצול,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תהיה השגחה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה לא שזה בית 100 מטר הוא חותך לשתיים.

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: איזה השגחה? מי?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: וחותרים פה חופשי בקיבוץ גלויות לשתיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, נקרא להם, נקיים אחר כך את הדיון.

(המוזמנים נכנסים לישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מיכאל בורדמן, אדריכל. ואלי גבע היזם.

עורך הבקשה אדרי' מיכאל בורדמן: מתחילים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, תסביר את ההקלות, מה ביקשת.

עורך הבקשה אדרי' מיכאל בורדמן: אני מתחיל בלי מבוא רחב, כאילו ישר לעניין.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, כן.

עורך הבקשה אדרי' מיכאל בורדמן: מדובר על חלוקה, על פיצול בית לשתי דירות לפי הוראת שעה. לצורך השכרה או לקרובי משפחה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בני משפחה.

עורך הבקשה אדרי' מיכאל בורדמן: כן, לבני משפחה. אנחנו קיבלנו בתב"ע שהגשנו תוספת זכויות ורוצים יחד עם החלוקה גם לממש את הזכויות שקיבלנו בתוספות לא גדולות. אפשר לעבור לקומה שניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בעצם, רק שניה, אם אנחנו פה, בעצם מה שהוא עושה בתוספת שהוא קיבל של ה-50 מטר, אלה היו המבואות לדירות. זה אחת וזו השניה. הוא בעצם, זה מבואה מקורה ולכן הוא מנצל אותה לגודל של הבית. בסדר, נכון? אני צודק?

עורך הבקשה אדרי' מיכאל בורדמן: לא, היא לא מקורה בשלב הזה. כאילו זה אנחנו עושים אותה מקורה, פה הורסים את הפינה כדי לאפשר את התמרון לחניות. ובקומה השניה גם עושים את, זה קומת קרקע, הנה, זה מה שאנחנו רוצים לקרות. אני רוצה להגיד שכל התוספות האלה הן בתכנית, הן כאילו,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 57

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברור.

עורך הבקשה אדר' מיכאל בורדמן: והבית הוא מתוכנן ככה שיש אפשרות לחלק אותו ממש אידיאלי לשתי דירות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: היתה הקלה על הפרגולה והקלה לפיצול יחידת דיור.

עורך הבקשה אדר' מיכאל בורדמן: כן, עברנו את הפרסום.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב. מאה אחוז, תודה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לכם שאלות אליהם?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תודה בינתיים.

עורך הבקשה אדר' מיכאל בורדמן: תודה, להתראות.

מר אלי גבע: תודה.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא הבנתי, מה הבקשה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוא ביקש תוספות בניה בקומת קרקע, תחזור לקומת קרקע, ובקומה א'. אבל זה לא ההקלות. אני רק מסבירה לך בצורה עקרונית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה הוא מבקש מאיתנו נכון לעכשיו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: התכנית באה לפה בגלל שיש שתי הקלות. אחד זה הפיצול, צריך לבקש את זה בהקלה. והשני זה הפרגולה, דרום מערבית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה הפרגולה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנה פה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רואים את זה כאן,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שהיא בולטת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רואים את זה כאן במרוסק, אתה רואה? זו הפרגולה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מותר 2 מטר לבנות מקו בניין, היא בולטת 2.56, הוא מבקש כאילו עוד 60 ס"מ שהפרגולה תבלוט. זה שתי ההקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שזה לא קשור לכחלון בכלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא קשור.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 58

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כחלון קשור, הפיצול.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, יש עוד הקלות שלא קשורות לכחלון?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, רק הפרגולה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : רק הפרגולה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז כן, הפרגולה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : והיא כבר בנויה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תראה את מפת המדידה, אני לא זוכרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היא לא בנויה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : יש בעיה לאשר 60 ס"מ יותר, מהנדס העיר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם הוא הביא כנראה שאין בעיה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, אנחנו אישרנו גם יותר מזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז סבבה, מה הבעיה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, היא לא בנויה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין פרגולה, היא לא בנויה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, 100%. אפשר להצביע, נדב?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : צריך את ראש העיר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה קורה עם ההקלות של הפרגולה? בדרך כלל אין לנו בעיה עם זה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כדי שלא תהיה פרגולה קצרה מדי, שיהיה משהו שאתה יכול לשבת ביחד עם צל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זהו, סיימנו?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עוד תצ"רים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אפשר לעשות הצבעה?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : היא אמרת שלא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, אי אפשר, צריך את ראש העיר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 59

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נביא אותנו.

(מר ללו זוהר חזר לשיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, תעשה הצבעה עכשיו. מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמענו מבחינתנו גם את האינפורמציה גם מהיועצת המשפטית, גם מהמהנדס. לאור המצב, הנתונים שנתנו לנו פה, במיוחד שאנחנו אומרים על פניו התקופה של השנתיים שלוש, סך הכל דייר אחד הוא שהיה, אף אחד לא בא עם הצהרות או בקשות כאלה, אני חושב שבאמת אנחנו, אם זה הגיע לוועדת ערר, לבית משפט ושם גם אישרו את זה, לפי ההנחיות של המהנדס, אז אני חושב שזה בסדר. מי בעד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, אני רוצה גם להגיד נימוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון רציתי להגיד לפרוטוקול שצר לי שמגיש ההצעה לא נשמע לחוק, אבל מכיוון שזה מצב נתון והבקשות שלו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא נראה לי שכדאי שנרשום את הנימוק הזה שזה מצב נתון, כאילו אנחנו מעודדים עבירות בניה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה זאת אומרת, זה לא מצב נתון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, זה מצב נתון,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה, אני המצאתי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אבל כאילו זו לא סיבה לאשר שזה מצב נתון, לא? עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זכותו להגיד מה שהוא אומר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בדיוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא רואה בזה סיבה לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל לא כל המצב הוא נתון, רק שתדע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר, חוץ מהפרגולה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא מדבר על העיקר, הפיצול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא רק הפרגולה, הוא גם עושה שינויים בזה, מוסיף.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, גם הסגירות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : איזה סגירות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תראה את מפת המדידה. אלה לא קיימות, אתה רואה?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 60

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאמרת.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: זה לא סגור.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, הוא פירק אותה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא פירק.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: הוא לא סגר, הוא צריך עכשיו, כשהוא יקבל את ההיתר הוא יסגור אותם ויוסיף עוד מטרים בקומה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש תוספת, זה מה שהסברתי מלכתחילה, גם הפרגולות, הוא מוסיף, מה שיש פה הוא מוסיף. הוא הורס את הקיר הזה שהיה קיים ובונה, אתם רואים קיר חדש, ובונה קיר חדש.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: המצב הנתון הוא שיש פיצול. אבל המחיצות בפנים לא קיימות, כאילו השינויים הפנימיים. כל מה שבאדום, חוץ מהקו האמצעי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, אז הוא מוריד את הכל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הוא מסדר את זה, זה לא, אבל אני מבין מה שנדב אומר, ונדב בעיקרון אנחנו באנו ואמרנו שמי שמאפריל 2019 בונה ללא היתר, זאת אומרת מי שהגיש באפריל 2019 ויבנה לא לפי היתר, אנחנו נחייב אותו להרוס ורק אחר כך להגיש בקשה להיתר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז אולי נרשום, כיוון שמדובר בעבירה ישנה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, מדובר פה במשהו שהוא ישן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל פה מדובר במשהו ישן שגם היה בהליך משפטי ומראש בן אדם עשה את התכניות ואמרתם לא והוא עשה כן, כאילו מקרה מאד שונה. בסדר, זה לגיטימי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז איך ננמק את זה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה את מציעה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מתערבת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: את אומרת הכל ואת לא מתערבת? אמרת כבר הכל, תגידי הכל. את רוצה לא להצביע אז לא נצביע, תגידי, אין בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללא, זה לא נכון, אמרתי,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: תעזרי לנו לנסח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מבחן המגרש הריק,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תעזרי לנסח, לא, את אומרת ככה,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 61

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אמרתי לכם, תקשיבו, שבמבחן המגרש אמורים, לפי הנחיות של היועץ המשפטי, כשיש חריגות בניה, בוחנים את זה במבחן המגרש הריק. אתם לא חייבים לתת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במבחן המגרש הריק יש לו תב"ע,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש לכם סמכות, בסוף, אם אני הייתי יושבת בכיסא שלך אני הייתי אומרת לא. אבל אתה מותר לך להגיד כן, אתה יכול לחשוב אחרת ממני. זה תפיסת עולם. זה תפיסת עולם, ללו, לא משפטי ולא כלום. נטו תפיסת עולם. שאלת את דעתי, זו תפיסת עולם שלי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שבמבחן המגרש,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נועם חושב אחרת ממני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב אחרת. במבחן המגרש הריק,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נועם חושב שאפשר לאשר. מותר לך לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויש פה מגרש ריק, כרגע זה לא קיים, חוץ מהמחיצה שהיתה באמצע, שהוא פתח או לא פתח, יש כאן מבנה שהתנוספות שבגינך, שהוא קיבל בתב"ע, במחוזית, הוא עדיין לא בנה אותן, הוא עדיין לא עשה את הפרגולות, הוא עדיין לא קיים עם החניות. הוא במבחן המגרש הריק, אם היום היה לו את הבית הזה והוא היה מבקש לעשות פיצול היינו מאשרים לו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מאשרים לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו דעתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי, אז אפשר לנמק? אז אני רוצה לנמק. מכיוון שהיה לנו היסטוריה לא טובה איתו והוא לא נשמע להוראות החוק ולהראות המהנדס הקודם לפי מה שיו"ר הסביר, אבל מכיוון שכחלון מאשר את זה ואנחנו לא רוצים לגרום עוול,

נציגת הוועדה המחוזית גב' חגית אלמוגי: כחלון מאפשר את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מאפשר את זה, סליחה. וזה לא הופך לשתי יחידות שאפשר למכור אותן, זה רק פיצול, ככה נאמר לי. אז אני בעד.

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

**החלטה:** מאושר על ידי כל חברי הוועדה.

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים מהטעמים הבאים:

1. במבחן המגרש הריק, בקשה זו הייתה מאושרת.
2. הוועדה לא צופה עומסים על התשתיות ומוסדות הציבור כיוון שבקשה זו היא היחידה בכל העיר, המונחת על שולחנה.
3. סעיף 147 (י) לחוק התכנון והבניה מאפשר פיצול יחידות דיור, ללא אפשרות של מכירת



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 62

יחידת הדיור.

להלן התנאים:

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.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה נעלה בשעה 20:12.

---

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

---

אדרי נעם רווחה  
מהנדס העיר