



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 20/08/2020
ל' אב תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202006 ביום רביעי תאריך 29/07/20 ח' אב, תש"ף בשעה 09:30

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר אברהם בבר אזולאי

מר מוטי יעקובוב

מר אליאור עמר

נציגים:

גב' נרדית אסלנוב

סגל:

אדרי נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

עו"ד משה מליק

מר ניר עזרה

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

מר אבי אטיאס

מוזמנים:

אדרי מיכאל בורדמן

אדרי ויקטור עשור

מר אילן ארביב

מר גדי וינטרוב

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אלי בן שושן

מר רם סלהוב

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

יועצת משפטית

סגן יועמ"ש

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

בודק היתרים

עורך תכנית 617-0810499 ו-617-0751206

עורך בקשה מס' 20200053

יזם בקשה 20200053

מנהל פרויקט בקשה 20200053

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

נציגת ועדה מחוזית

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

מפקח הועדה

גב' חגית אלמוגי

סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר רפאל אבייב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 20/08/2020
ל' אב תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202006 ביום רביעי תאריך 29/07/20 ח' אב, תש"ף בשעה 09:30

(קובץ zoom_0 זקה 1:43:15 – 1:46:00)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:30 בצורה מקוונת בזום.
מר שמעון חזן – מ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202005 מיום 21.06.2020.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נוכחים בישיבה שמעון חזן, ראש העיר, אליאור עמר ומוטי
יעקובוב. שי סיוס יצא. גידי, נעם, אני שירה, יורי, ניר השמאי נרדית מאיגוד ערים לאיכות
הסביבה והאדריכל מיכאל בורדמן. ומשה מליק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מספר 202005 מיום 21/6/2020. מי בעד? אני בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אם אתה יכול להצביע גם כן זה גם טוב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר בעד, הוא אמר לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איפה אליאור עמר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אז שניה, אני הולך אליהם.

(מר אליאור עמר מצטרף לדיון)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אליאור, אנחנו מאשרים את הפרוטוקול של הישיבה
הקודמת, וועדת משנה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן. רק התחילה ישיבת המשנה או שהיה משהו לפני?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: דיברנו על התבי"ע של הפרגולות בשכונת המחנה הצבאי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, שמעתם את ראש העיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שמענו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מאשר את הפרוטוקול.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

חבר הוועדה מר שמעון חזן : וגם בבר. בבר פשוט בישיבה עם פקר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הצבעתם כולכם בעד אם הבנתי נכון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : כולה אישרנו את הפרוטוקול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, סליחה, 100%.

החלטה: מאשרים פה אחד את הפרוטוקול מתאריך 21/6/2020.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי, מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/20

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | שם התכנית/נושא תכנוני | גוש | מחלקה | עד חלקה | ע.מ. |
|------|-------------|---------------------------------|------|-------|---------|------|
| 1 | תצ"ר 100029 | תכנית לצורכי רישום - שכונת המ"ג | 2474 | 71 | 71 | 6 |

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום ע"פ ת.ב.ע 20/155/03/18 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

| | | | | | | |
|---|--------------|--------------------------|-----|-----|-----|----|
| 2 | איחוד 100022 | איחוד מגרשים - נאות בכפר | 326 | 135 | 135 | 10 |
|---|--------------|--------------------------|-----|-----|-----|----|

מטרת הדיון

דיון בתשריט איחוד מגרשים.

| | | | | | | |
|---|-------------|---|------|---|---|----|
| 3 | 617-0810499 | אזור מחנות הצבאיים קרית מלאכי, שינוי הוראות בנושא פרגולות | 3196 | 2 | 2 | 13 |
|---|-------------|---|------|---|---|----|

מטרת הדיון

דיון להפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

תשריט גירסה מס' 19

תקנון גירסה מס' 22

| | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|------|-----|-----|----|
| 4 | 617-0751206 | קרית מלאכי רח' אריה צימוקי 12 | 2468 | 167 | 167 | 17 |
|---|-------------|-------------------------------|------|-----|-----|----|

מטרת הדיון

דיון המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית

תשריט גירסה מס' 6

תקנון גירסה - מס' 9



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

סעיף: 1 | **תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100029**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020

שם: תכנית לצורכי רישום - שכונת המ"ג

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 1,160.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| יחס | לתכנית |
|--------------|--------------|
| שינוי לתכנית | 20/155/03/18 |

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 79, 77, 71

גוש: 2474 חלקות: 95 ,

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

2 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

3 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

4 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

5 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

6 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

7 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

8 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

9 בשלמותו מתכנית: 20/155/03/18

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום ע"פ ת.ב.ע. 20/155/03/18 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום ע"פ ת.ב.ע. 20/155/03/18

מהלך הדיון

(קובץ zoom_0 זקה 3:18:12 – 3:23:46)

(עו"ד עידית יפת יצאה מהדיון)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: סעיף 1, תצ"ר, שכונת מ"ג.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל אם עידית יצאה גם ראש העיר יצא. יש פה שני אנשים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: רגע, אז בהחלטה הקודמת היה אליאור, שמעון חזן וראש העיר. מה עושים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא יודע, יש פה שני אנשים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: לא נראה לי שאפשר להמשיך את הדיון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רגע, אנחנו בודקים אם אפשר להמשיך, כי אנחנו מתחת



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

לתקן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה המחיר של דיון בזום. אגב, האמת אני חשבתי גם לסיים, ללכת לעיסוקי עכשיו, אבל אם אין אף אחד אז זה בעיה נראה לי. טוב, אני חייב לצאת לכמה דקות, אני אחזור עוד 10 דקות.

(מר אליאור עמר יצא מהדיון)

(הפסקה)

(מר אליאור עמר חזר לדיון)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני מציע בבקשה הצעת ייעול. מאחר וישיבות זום גם ככה יש בהן, נקרא לזה בעיות פרודוקטיביות, לא חייב לעשות ישיבה פעם בחודש, אפשר לעשות ישיבה פעם בשבועיים, לפצל את הנושאים לפעמיים, לעשות ישיבות יותר קצרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בסדר. אין לי בעיה עם זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כולה עבדנו על שני נושאים, אליאור, אנחנו על שני נושאים מתשע בברקר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נכון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נו, אז מה אתה רוצה לפצל, את מה? את שני הנושאים לאחד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, שני נושאים ויש לפניך עוד חמישה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, את החמישה האלה אפשר לדחות, זו לא הבעיה.

הבעיה שכל נושא שלנו זה פילוסופיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל אנחנו לא דנו בשני נושאים, לצורך העניין. אורן, תעצור את ההקלטה.

(הפסקה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אחרי שוועדת מליאה מקבלת החלטה, יש יכולת לחבר וועדה לתקוף את זה באיזה שהיא צורה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק בוועדת ערר. אבל גם כן, יש לו זמן מוגבל, תוך חודש.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חושב באמת שזו החלטה מסוכנת שגם תהיה תקדים לפעמים הבאות.

(מר אליהו זוהר נכנס לדיון)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו עוברים לסעיף של תצ"ר בשכונת המ"ג.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגידו, דיברנו כל כך הרבה על בלדי ובסוף אני קצת ב-delay, פשוט אני בעוד זומים גם, אז אני מזכיר עכשיו מה שאתה אמרת אז, נעם, מבחינת ההקלות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

שהם רוצים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו דחינו את התכנית מכיוון שאנחנו חושבים שהבניין הזה, להבדיל מבלדי השני, הראשון יותר נכון, שנמצא בסוף אזור התעשייה, בחלק המזרחי, הבניין הזה נמצא בחזית אזור התעשייה. יש גם בניינים סמוכים שהם נמוכים ולתת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בסדר, בסדר, כמו שרצינו לדחות מהתחלה, אמרתי לכם לדחות, יופי, טוב מאד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: התצ"ר עכשיו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, צירפתי שם גם תב"ע מאושרת, מצב קיים, מוצע, אם משהו רוצה לשאול משהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מציע שאתה תסביר את התצ"ר הזה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: טוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, יש קוורום, אני יכול לצאת מהדיון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אנחנו ממש על הקשקש. צריך שלושה אנשים וזה אתה, ראש העיר ושמעון חזן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יורי, דבר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: טוב. מדברים על תצ"ר שהוגש במתחם איפה שמ"ג. אם אתם רוצים להתמצא זה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הכיכר פה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, אתם רואים את צפון מזרחה, זה כביש ספרא מ"ג, חיבור. הנה פינת ספרא מ"ג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בן גוריון זה פה. נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו ככה, מדברים, מכירים כולם את הבית של משה קצב? הוא נמצא ממש בצד דרום מזרחה, זה המבנה שלו. מול יש גן ילדים ועל ידו יש מעבר רגלי, מדרכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה יש את המעבר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מחבר את ז'בוטינסקי למ"ג. מכירים?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : עכשיו יש כאן מתחם כזה שבצורה ח' בנויים קוטג'ים.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מסביב לקוטג'ים האלה היו שטחים שלנו, שחלק, איפה שצמוד לבית של קצב, מהבית עד המבנה הזה שאנחנו מדברים, הח' הזה, היה שטח שהייעוד שלו היה שצ"פ. ומסביב לח' הזה היה שטח להולכי רגל. מדרכה. זה לפי המקור. המנהל עשה שינוי תב"ע ושינה את השצ"פ והמדרכה לשטח פרטי פתוח. בגלל ששנים אף אחד לא השתמש במעברים האלה, אז הפכו אותם לשטח פרטי פתוח, עם חלוקה, כמו שאתם רואים, שתואמת לתב"ע. אם אתם תגדילו, תראו שיש שם חלוקה שעדיין לא שייכו לאף אחד. יש כאן חלוקה שרואים אותם. וזהו, עכשיו המנהל הגיש תצ"ר בהתאם לחלוקה הזאת ואין מניעה לאשר, הדבר היחיד שכן צריך לקחת בחשבון, שאנחנו צריכים לוותר על הקרקע הזאת, בגלל שזה היה פעם בייעוד של מדרכה ושצ"פ.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אבל זה המצב גם בפועל, זה גם התב"ע.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן, זה תואם לתב"ע, כן, אפילו לא היו הערות.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור התב"ע כבר קיימת.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. יש שאלות?
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם אני בעד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : שומעים אותי?
חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, אתה בעד?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.

החלטה: מאשרים פה אחד את התצ"ר.

ה ח ל ט ו ת

(נדון כסעיף מס' 4 בישיבה)

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את התצ"ר שכונת המ"ג להצבעה – התצ"ר מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

סעיף: 2 איחוד וחלוקה: איחוד 100022

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020

שם: איחוד מגרשים - נאות בכפר

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 4,863.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
שינוי לתכנית 160/02/18

מקום
קרית מלאכי
רחוב מבצע סבנה 8 10, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 326 ח"ח 135

מגרשים לתכנית: 213 בשלמותו מתכנית: 160/02/18

214 בשלמותו

217 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון בתשריט איחוד מגרשים.

מטרות התכנית

תשריט איחוד מגרשים מס' 213, 214, 217 למגרש 100 שלם בסטיה מתוכנית 160/02/18
המראה אותם כמגרשים נפרדים.

הוראות התכנית:

תשריט איחוד מגרשים מס' 213, 214, 217 למגרש אחד מס' 100 בסטיה מתכנית
160/02/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מהלך הדיון

(קובץ zoom_0 זקה 3:43:51 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שכונת נאות הכפר. יש לנו שני יזמים שם שבונים את הבניה
הציבורית. יש יזם אחד שבונה את השלושה בתים האלה ויש יזם נוסף שבונה את המגרשים פה. היזם
שבונה את המגרשים פה ביקש לעשות תכנית איחוד וחלוקה לשלושת המגרשים האלה, זאת אומרת
יש לו פה שני אלה ופה את שלושת אלה. (נשמע מקוטע) שחייב או לעשות שינוי תב"ע או לעשות
איחוד של כל המגרשים האלה. עידיית ישיבה, מבחינה משפטית ובדקה ואמרה שהפתרון של איחוד
הוא פתרון נכון. ובעצם אנחנו מבקשים פה לעשות איחוד של המגרשים האלה. זו תכנית איחוד
שאנחנו מגישים עכשיו לאישור שלכם. יש שאלות?

חבר הועדה מר אליאור עמר: אתה ממליץ לאשר את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר משפט אחד?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שלא יזיק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא יזיק. בגלל שאמרתי גם לעידית והיא גם הסכימה, לא יודע למה. יש שם מגרש אחד, פינתי, קטנצ'יק, שיש לו זכויות קצת שונות משניים הגדולים. מבחינת הקמת המבנה יש שם תכסית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, עידית בחנה את זה, בגלל זה לא עושים איחוד וחלוקה כמו שהוא רצה בהתחלה, אלא איחוד של הכל. ברגע שעושים איחוד של הכל, אז משאירים את המבנים עם הזכויות שלהם בסך הכל הכולל כמו שהיה, בסדר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה לא נכון, אני אגיד למה. לא משנה איחוד או חלוקה. קודם כל זה איחוד כל הזמן היה, זה לא חלוקה. הם ביטלו כל החלוקה ביניהם, זה איחוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא אמרה איחוד וחלוקה בהתחלה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בסדר, אבל נניח אתה עכשיו צריך לתת להם תיק מידע, איך אתה תיתן להם תכסית קרקע? איפה הם יקימו איפה שיותר יש תכסית קרקע? אין לך התמצאות. אם היו להם זכויות אותו דבר, יחידות אותו דבר, אין בעיה, אתה יכול לשים איפה שאתה רוצה. ברגע שיש הבדל, זו כבר מתחילה להיות בעיה, אתה לא יודע לאן להקים, איפה לתת להם. רק בגלל זה רציתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, עידית לא נמצאת כרגע, אנחנו בדקנו איתה, היא אישרה את זה, היה על זה דיון בו נכחו לא יועץ משפטי אחד של וועדה אלא שניים. ובדיון הזה הוברר שזה פתרון שנותן מענה מבחינת זה, אנחנו נשב אחרי זה ואני אסביר לך איך לתת את התיק המידע. בסדר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: טוב, בסדר. אבל היא דיברה דווקא איתי אחרת. טוב, לא משנה, בסדר, החלטתם, החלטתם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יורי, מה אתה בעצם אומר, שיש עם זה בעיה לעומת,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא יודע, כנראה לנעם יש פתרון. אבל אני, כמה שידוע לי עכשיו, אין אפשרות לתת תיק מידע מדויק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שקורה, אליאור, שבעצם בגלל שהמגרש הזה קטן, לכאורה היו לו זכויות שונות משני המגרשים האלה. מכיוון שעושים איחוד, יורי לא ידע איך לתת. אנחנו מסתכלים על האיחוד כאיחוד גם של הזכויות. זאת אומרת שיש לו פה, הוא נשאר באותו מטר מרובע, אנחנו שומרים על קווי הבניין החיצוניים שהוגדרו קודם בתכנית הקודמת. בעצם הפרמטרים החשובים שלפיהם אפשר לתת את האישור לבניון נשמרים, להיתר, לפרויקט הזה, נשמרים. זו המהות של העניין. זהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי, 100%.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רק תראו שראש העיר מצביע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, אתה שומע אותנו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד, אני הולך אליו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: גם אני בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אתה זוכר את הפרויקט של נאות הכפר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני שומע אתכם, דיברנו על זה כבר אני ואתה, אני מאשר את החלוקה שם.

החלטה: מאשרים פה אחד את התכנית.

החלטות

(נדון כסעיף מס' 9 בישיבה)

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את תשריט איחוד מגרשים בשכונת נאות הכפר להצבעה – התשריט מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

סעיף: 3 | **תכנית מפורטת: 617-0810499**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020

שם: אזור מחנות הצבאיים קרית מלאכי, שינוי הוראות בנושא פרגולות

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 410,616.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 22 גרסת תשריט: 19

| יחס | לתכנית |
|--------------|-------------|
| שינוי לתכנית | 164/02/18 |
| שינוי לתכנית | 617-0193607 |

גבולות התכנית

השטח הידוע כמחנה צבאי. גובל עם:

צפון מזרח - רח' הורוביץ,

צפון מערב - שכונות גיבשטיין

דרום מזרח - טיילת לאורך כביש 3

דרום מערב - כביש הועקף קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

| | |
|-----------|-------------------|
| גוש: 3196 | חלקות: 2, 3, 4 |
| גוש: 3196 | חלקות: 5, 6, 7 |
| גוש: 3196 | חלקות: 8, 9, 10 |
| גוש: 3196 | חלקות: 11, 12, 13 |
| גוש: 3196 | חלקות: 14, 15, 16 |
| גוש: 3196 | חלקות: 17, 18, 19 |
| גוש: 3196 | חלקות: 20, 21, 22 |
| גוש: 3196 | חלקות: 23, 24, 25 |
| גוש: 3196 | חלקות: 26, 27, 28 |
| גוש: 3196 | חלקות: 29, 30, 31 |
| גוש: 3196 | חלקות: 32, 33, 34 |
| גוש: 3196 | חלקות: 35, 36, 37 |
| גוש: 3196 | חלקות: 38, 39, 40 |
| גוש: 3196 | חלקות: 41, 42, 43 |
| גוש: 3196 | חלקות: 44, 45, 46 |
| גוש: 3196 | חלקות: 47, 48, 49 |
| גוש: 3196 | חלקות: 50, 51, 52 |
| גוש: 3196 | חלקות: 53, 54, 55 |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

| | |
|-------------------|-----------|
| חלקות: 58, 57, 56 | גוש: 3196 |
| חלקות: 61, 60, 59 | גוש: 3196 |
| חלקות: 64, 63, 62 | גוש: 3196 |
| חלקות: 67, 66, 65 | גוש: 3196 |
| חלקות: 70, 69, 68 | גוש: 3196 |
| חלקות: 73, 72, 71 | גוש: 3196 |
| חלקות: 76, 75, 74 | גוש: 3196 |
| חלקות: 79, 78, 77 | גוש: 3196 |
| חלקות: 82, 81, 80 | גוש: 3196 |
| חלקות: 85, 84, 83 | גוש: 3196 |
| חלקות: 88, 87, 86 | גוש: 3196 |
| חלקות: , 89 | גוש: 3196 |
| חלקות: 4, 3, 2 | גוש: 3197 |
| חלקות: 7, 6, 5 | גוש: 3197 |
| חלקות: 10, 9, 8 | גוש: 3197 |
| חלקות: 13, 12, 11 | גוש: 3197 |
| חלקות: 16, 15, 14 | גוש: 3197 |
| חלקות: 19, 18, 17 | גוש: 3197 |
| חלקות: 22, 21, 20 | גוש: 3197 |
| חלקות: 25, 24, 23 | גוש: 3197 |
| חלקות: 28, 27, 26 | גוש: 3197 |
| חלקות: 31, 30, 29 | גוש: 3197 |
| חלקות: 34, 33, 32 | גוש: 3197 |
| חלקות: 37, 36, 35 | גוש: 3197 |
| חלקות: 40, 39, 38 | גוש: 3197 |
| חלקות: 4, 3, 2 | גוש: 3198 |
| חלקות: 7, 6, 5 | גוש: 3198 |
| חלקות: 10, 9, 8 | גוש: 3198 |
| חלקות: 13, 12, 11 | גוש: 3198 |
| חלקות: 16, 15, 14 | גוש: 3198 |
| חלקות: 19, 18, 17 | גוש: 3198 |
| חלקות: 22, 21, 20 | גוש: 3198 |
| חלקות: 25, 24, 23 | גוש: 3198 |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

| | |
|------------|--------------------|
| גוש : 3198 | חלקות : 28, 27, 26 |
| גוש : 3198 | חלקות : 31, 30, 29 |
| גוש : 3198 | חלקות : 34, 33, 32 |
| גוש : 3198 | חלקות : 37, 36, 35 |
| גוש : 3198 | חלקות : 40, 39, 38 |
| גוש : 3198 | חלקות : 43, 42, 41 |
| גוש : 3198 | חלקות : 46, 45, 44 |
| גוש : 3198 | חלקות : 48, 47 |

מטרת הדיון

דיון להפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

תשריט גירסה מס' 19

תקנון גירסה מס' 22

מטרות התכנית

שינוי בהוראות התכנית מס' 164/02/18 להקמת פרגולות

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי הנחיות לבניית פרגולות לפי סעיף 62א (א) (5)

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו לדיון, אם אתם זוכרים בכל העיר ניתן להקים פרגולות במרפסות הזיזיות, זאת אומרת הקונזוליות בקומות הביניים, פרט לשכונת המחנה הצבאי ששם בתב"ע נאמר שבמרפסות האלה לא תותר הקמת פרגולות אלא רק בדירות הגן ודירות הגג. לפיכך ראש העיר יזם תב"ע כדי לאפשר לדיירים להקים לעצמם פרגולות, מצללות במרפסות. ובעצם אנחנו מביאים פה לדיון להפקדה את המצב הזה ובעצם אנחנו מכניסים פה ככה, סעיף 4.1.2 א', תת סעיף 2, כתוב "במרפסות זיזיות תותר הקמת פרגולות" בסדר? ובעיצוב האדריכלי אנחנו הכנסנו את ההנחיות המרחביות שאומרות "במרפסות זיזיות ניתן יהיה להקים מצללה. המצללות תהיה בנויות בפרט אחיד לכל הבניין מהחומר ובסוג הפרופילים, כך שבגוזזטרואות יהיו מצללות אחידות לכולם. גמר המצללות יהיה בגוון קרם או בגוון אלומיניום של חלונות הבית". זהו, בסדר? אם אתם זוכרים, רציתי שזה גם יהיה מאלומיניום אבל אתם אז דרשתם לשנות את ההנחיות המרחביות שזה יכול להיות גם כן מעץ. אז לכן לא אישרנו פה את החומר אלא את הפרט שיהיה אחיד ואת הגוון של הצבע. בסדר? מיכאל, אם יש לך מה להוסיף אז אתה מוזמן.

אדר' מיכאל בורדמן: אפשר להחזיר את התקנון למסך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

אדר' מיכאל בורדמן: אני לא רואה פה תזכורת על עץ. אתה אמרת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אין פה תזכורת על עץ, אבל לא כתוב פה שהחומר יהיה מאלומיניום. אתה מבין מה שאני אומר?

אדר' מיכאל בורדמן: הבנת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין פה התייחסות לחומר, כתוב שזה, תסתכל איפה שהיד שאני שם, כתוב המצללות יהיו בנויות בפרט אחיד לכל הבניין מחומר והפרופילים, זאת אומרת החתך של הפרופיל, אוקי? לא כתוב איזה חומר. זאת אומרת שאפשר שזה יהיה מעץ לכולם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

אדר' מיכאל בורדמן : לא, אני שואל שאלה, אם נגיד אחד רוצה לבנות מעץ, השני רוצה לבנות מאלומיניום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין כזה דבר, אי אפשר, כתוב שזה פרט אחיד לכל הבניין, כולם יצטרכו מאותו חומר.

אדר' מיכאל בורדמן : אז יש אפשרות איך שהוא לפרסם את זה? כי לא כולם נכנסים לתב"עות, לא כולם קוראים עיתונים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש הנחיות מרחביות. מיכאל, אל תדאג, זה בעיה שלי. אנחנו מתעסקים עכשיו בתב"ע.

אדר' מיכאל בורדמן : אז אין לי מה להוסיף, אתה הגדרת הכל בצורה טובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תודה רבה.

(מר מיכאל בורדמן יצא מהדיון)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רק רוצה להגיד ששכחנו לאשר את הישיבה הקודמת. מי מנהל את הישיבה, שמעון או ראש העיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, נמצא. ללו, אתה נמצא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני בשתי ישיבות במקביל ביחד. שמעון, תנהל את הישיבה לכמה דקות, אני נמצא עם החבר'ה בישיבה בחדר ישיבות. תנהל את הדיון אתה ואני בזום רואה אתכם ושומע אתכם. תודה רבה לכם, אני מקשיב לכם להחלטות הסופיות בעזרת השם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש למישהו פה שאלה, משהו לא ברור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חוזר על מה שהתחלתי להציג קודם. אני מזכיר עוד פעם, אנחנו בזמנו עשינו הנחיות מרחביות לפרגולות וקבענו שפרגולות, איך הן יראו ואיזה צבע יהיה להן כדי שתהיה אחידות לכל בניין בפני עצמו. הסתבר לנו שבעצם בשכונת המחנה הצבאי התב"ע אוסרת על הקמת פרגולות במרפסות הזיזיות, אלא אך ורק בדירות הגן ודירות הגג. ולכן זה יצר מצב שהשכונה הזאת מופלית לרעה. ראש העיר החליט לממן תב"ע ולאשר, לעשות תב"ע שתאשר כן לעשות פרגולות במרפסות הזיזיות, הקונזוליות, גם במחנה הצבאי. וזו בעצם התב"ע שמוצגת לכם עכשיו, התקנון. בעצם מה שהיא אומרת שניתן להקים פרגולות במרפסות הקונזוליות ובתנאי שהן יהיו בחומר אחיד, זאת אומרת שכל בניין יחליט על חומר ועל פרט ועל צבע והם יהיו אחידים לכל הבניין, בסדר? אז בואו, אם יש למישהו שאלה לפני שאנחנו הולכים להצבעה, אז בבקשה. הכל ברור, אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן, ברור ואני מברך על זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : גם ראש העיר מברך על זה, הצבעה, מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, זה טוב, זה מאד חשוב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אליאור בעד, אני בעד. שירה. יאללה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בקיצור כולם בעד, כן?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן.

החלטה: מאשרים פה אחד.

החלטות

(נדון כסעיף מס' 1 בישיבה)

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את התכנית להצבעה – התכנית מאושרת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

סעיף: 4 | **תכנית מפורטת: 617-0751206**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020

שם: קרית מלאכי רח' אריה צימוקי 12

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 3,406.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

| יחס | לתכנית |
|--------------|-------------|
| כפופה לתכנית | 2009/מק/18 |
| שינוי לתכנית | 29/102/02/8 |
| שינוי לתכנית | 5/103/03/8 |

ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

מ ק ו ם

רחוב צימוקי אריה 12, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2468 חלקות: 167

חלקי חלקות:

גוש: 2468 ח"ח 168, 218

מטרת הדיון

דיון המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית

תשריט גירסה מס' 6

תקנון גירסה - מס' 9

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

מטרת התכנית להסדיר מצב קיים בחלקה ע"י שינוי חלק מיעוד הקרקע משצ"פ לשטח פרטי

פתוח, הגדלת אחוזי בניה

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד קרקע משצ"פ לשטח פרטי פתוח

2.2.2 שינוי בקוי בנין

2.2.3 הגדלת אחוזי בנייה

2.2.4 תוספת 2 יח"ד

מ ה ל ך ה ד י ו ן

(קובץ zoom_0 זקה 1:47:50 – 2:11:39)

(אדר' מיכאל בורדמן מצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כולם בעניין?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, תדברו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מיכאל, אתה רוצה להציג את זה או שאתה רוצה שאני אציג

ואתה תשלים?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

אדר' מיכאל בורדמן : תציג ואני אשלים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. אם אתם זוכרים, בטח שמעון זוכר, זה היה בישיבת מליאה של כל העירייה, הנושא הזה לטובת ויתור של קרקע ברחוב אריה צימוקי. מה שקרה, אם אתם זוכרים, יש להם בניה בקו אפס, הקו הכתום איפה שאני שם את היד. ובעצם כל מי שעבר פה ברחוב, עם חלונות כמובן, צפה להם לתוך הדירות. ואנחנו החלטנו לתת להם את השצי"פ הזה, להפוך אותו לשצי"פ כדי שתהיה להם פרטיות והם יוכלו לשים שם צמחיה וכו', ולהרחיק את האנשים שהתקרבו ממש בנגיעה לחלון. מאחורנית, כמו שאתם זוכרים, אין להם בעיה שם, קו בניין זה הקו האדום, אתם רואים את הבניה, ואין להם בעיה של חצר. ובניגוד למה שמוצג כאן בתב"ע, יש כאן 2.7 מטר לשצי"פ הזה מקדימה, שאנחנו באנו ואמרנו בישיבת מליאה של העיר שאנחנו נותנים את האדניות האלה, את הערוגות שיש, שהן ברוחב 1.80 מטר. וגם פה מהצד אין לו פתחים, אין טעם לתת את המרווח הזה. גם כאן יש רק כניסה אחת פנימה פה שאפשר לאשר את הכניסה הזאת. אני חושב שאפשר לצמצם את הגודל שמוצג כאן בתב"ע מבחינת גודל השצי"פ. מיכאל, יש לך מה להוסיף?

אדר' מיכאל בורדמן : כן. אני מאד מבקש להשאיר את הקרקע שאנחנו הופכים אותה לשצי"פ כמו שהיא לפי החלטת וועדה שהיתה בדצמבר וקבעתם בהחלטה בדיוק אותו שטח שמופיע אצלי בתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא היתה החלטת וועדה בדצמבר.

אדר' מיכאל בורדמן : היתה החלטת מליאה על ויתור קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היתה החלטת מליאה על ויתור קרקע, אבל לא דובר על השטחים. אבל בסדר, אתה יכול להציג את העמדה שלך.

אדר' מיכאל בורדמן : כתוב שם על הויתור 294, זה מה שמוגדר בתב"ע. אני רוצה לציין גם כן שהתחלנו את התב"ע ב-2015 והגענו עד וועדה מחוזית. וועדת קריית מלאכי כבר המליצה פעם בדיוק על אותה תב"ע. ואנחנו עשינו את כל הבדיקות לגבי כיבוי אש אם יש צורך וזה, אז אני מאד מבקש להשאיר את זה, כמו שאם כבר החלטתם לתת לטובת הדיירים, אז אני בשום פנים ואופן לא מסכים וגם הדיירים תומכים, לשנות את הגבולות אם אפשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, סיימת מיכאל!

אדר' מיכאל בורדמן : הנושא של התב"ע, היתר הבניה התקבל לפני 21 שנה עם הקלות בקווי בניין, ב-6%, הכל כאילו קביל בתב"ע הזאת. ואם כבר אנחנו מבקשים להפוך את החלק הזה לשצי"פ וגם מאפשרים לעשות להם את הסוכות, שזה היה גם בין הבקשות העקרוניות של הדיירים, שהם יוכלו לעשות שם סוכה. וקבענו גם כן שלעשות את זה בחטיבה אחת בצורה ארכיטקטונית אחידה, כל הדרישות האלה כאילו קיימות בתב"ע. אז אני מבקש גם מנעם להשאיר את הגבולות כמו שהם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות לאדריכל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש למישהו שאלות לאדריכל?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נעם, איפה הבעיה שם? אנחנו אישרנו את זה במועצת העיר, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אענה. מיכאל, סיימת? יש למישהו שאלות למיכאל לפני שאני אענה? טוב. אפשר להוציא את מיכאל, אנחנו עוברים לדיון פנימי. מיכאל, תודה רבה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

(אדר' מיכאל בורדמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להסביר לכם מה מיכאל מדבר ומה אנחנו בישיבת מליאה של העירייה עשינו. מיכאל ביקש את מה שהקו הכחול, מה שאני מסמן לכם פה עם היד, זה יהיה גבול התכנית. אנחנו אז באנו ואישרנו ודיברנו בישיבת המליאה להזיז אותו לקו כחול לפי מה שיש בפועל. הם לקחו וניכסו לעצמם את הערוגות האלה שיש פה, אתם רואים? ובעצם כל הגדרות שהם בנו, הם בנו על ה-1.80 מטר הזה, על הערוגות האלה. אני לא רואה מצב, גם פרקטית, שעכשיו איזה שהוא בעל דירה יתחיל לפרק את המדרכה פה, את האבן משתלבת שיש, ויעשה לעצמו חצר יותר גדולה. ואני לא רוצה שיהיה פה אחד יעשה כן והשני יעשה לא והשלישי יעשה למה לא. לכן אנחנו הגדרנו בישיבת מליאה שהערוגות האלה הן המתנה שהרשות או העיר תיתן מתנה לדיירים. ולכן אני מבקש את הקו הזה שהוא סימן, 4.3, יותר נכון 2.7 לטובת בעלי הדירות,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני מתנגד מאד לניסוח שלך כמתנה וכו', זה ניסוח,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא מתנה. מעבירים קרקע, סליחה, אוקי, לא מתנה. אנחנו מעבירים קרקע משטחי ציבור לשטח פרטי. בקיצור, זה מה שאני מבקש לעשות, ואני לא מבקש להכשיר פה עבירות בניה אחרות שיש לדיירים. אם אתם רואים פה, הדייר מהדירה הזאת גם ניכס לעצמו קרקע, שיחזור לגבולות של התכנית. וכמובן הדייר מפה שאין לו שום הצדקה לקבל 2.6 מטר, גם בתחום הזה. אנשים פה בנו, אתם רואים את הבניה הזאת שיש כאן, בנו וחרגו. אני מבקש שיפרקו את זה ויחזרו לגבולות, ואנחנו בעצם נותנים, אני ממליץ לתת רק את ה-1.80 מטר האלה, כדי לתת להם את הפרטיות, לדיירים האלה, כמו שדיברנו בישיבת המליאה. למישהו יש שאלות? שמעון, אתה מבין את הנושא?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: המתחם שם הוא ריש בעצם, נכון? כאילו יש שורה ואז יש שמאלה כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה שהם לא ייהנו מהסיפור הזה של השצ"פ?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי אלה שגרים פה יש להם את החצר פה, מאחורנית, אתה רואה? להם אין בעיה בכלל. אתה איתי?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה דירות שפונות לשני הצדדים. הבניין הזה יש לו דירות כאן, שפונות לכאן. ויש לו דירות מאחורנית שפונות לכאן. כל הקו האחורי יש לו את החצרות האלה ואין לו בעיה של פרטיות, בסדר? אין לו חלונות לצד השני. כל הקו הזה, הצפוני, פונה לכאן. ואנחנו אז סיכמנו שאנחנו נותנים 1.80 מטר, את כל הערוגות כמו שהם לקחו לעצמם, וזהו. ולכן אני מבקש שהתבי"ע הזאת,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל מה עם שני הבתים האלה בעצם, שני הרישים האלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: החלק האחורי אין להם שום הצדקה, יש להם פה את החצר כמו לכל הדירות כאן. לדירה הזאת יש כאן חצר מקדימה שאנחנו נותנים, לדירה הזאת כאן יש חצר מקדימה. רק הבחור הזה פה עשה לו, יש לו כניסה כאן לבית שהיא צריכה להיות מכאן ולזה יש כניסה מכאן ולכן הוא לא צריך לקבל כניסות ועוד שטחים מיותרים בחלק הזה, בסדר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני לא הבנתי את זה, נעם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד פעם אני אומר, אני מסביר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, שניה, אני גרתי שם. על ה-1.80 מטר הבנתי, קיבלנו את ההחלטה, כולם עוברים שם, סבבה. עוברים לך על המרפסת, זה הבנתי. בסוף השורה הזאת, בעצם גם הבית הראשון וגם הבית האחרון ממש, למה הם לא ייהנו מה-1.80 מטר האלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר לך. כי בעיקרון אין להם פה פתחים, לא אמורים להיות להם פתחים פה. הם קיבלו פה קו אפס וכל הדירות האלה, יש להם חצר לכאן, לקדימה. כולם, בלי יוצא מן הכלל.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכניסות שלהם, אתה רואה כניסה לדירה, כניסה לדירה, כניסה לדירות, כניסה לדירות. וגם לדירה הזאת כניסה מכאן. הדייר הזה פשוט בעבירת בניה בנה לו כאן מדרגות ועשה גם כן כאן וכאן, כדי להיכנס משטחים ציבוריים. וזה מיותר, הוא יכול להיכנס בלי בעיה מכאן. יש לו גם שער פה שהוא יכול להיכנס, למה הוא צריך לנכס לעצמו שטח מיותר? למה העיר צריכה לוותר על שטח שלא לצורך? זה הכל. הבקשה שלי שיעשה תיקון לתב"ע, שהקו הכחול הזה, הצפוני, יחזור ל-1.80 מטר שאותו הסכמנו ואלה יחזרו לאפס, כי אין להם צורך בקו הזה. לא צריך לתת דברים, אנחנו באנו ונתנו לשם הפרטיות קרקע לכאורה להסדרת עבירות בניה, שנבעו לטענתנו מצדק שיש פה בעצם בעיה בפרטיות של האנשים האלה. אבל לאלה פה, הדירה הזאת פה מקבלת את הפרטיות שלה פה. הדירה הזאת פה מקבלת את הפרטיות שלה כאן. לא צריך להוסיף להם שטחים שלא לצורך. זאת ההמלצה שלי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל נעם, בשני הצדדים יש שם שביל הליכה. אני מנסה להבין, אנחנו הרי מה אמרנו, אנחנו אמרנו שאנשים לא ילכו לאנשים על הראש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל שמעון, בדירה הזאת פה אין לו חלון שפונה לכאן. יש לו רק כניסה לבית, בסדר? יש כניסה לבית. הדירות האלה לא שונות מהדירות האלה. להם יש רק כיוון אחד של אור וגם לאלה יש כיוון אחד של אור. רק הוא, את הכניסה לכאן, במקום להיכנס בצורה מסודרת מכאן, הוא החליט שהוא פותח כאן ולכן הוא הכניס לעצמו, ניכס לעצמו, עשה גדר על השטח הציבורי, המשיכו את הגדר הזאת ונתנו לזה, שלמרות שיש לו כבר שער פה, הוא עדיין נכנס משער כאן ונכנס לבית כאן. זה הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז למעשה תגיד מה אתה ממליץ. אתה ממליץ לאשר, אבל לא את כל מה שהם מבקשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אמרתי מה אני ממליץ. אני ממליץ לאשר את התכנית,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רק את הערוגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את הערוגות האלה, כל קו הערוגות הצפוני, אותו לתת להם, השאר מיותר בעיני. מיותר ולא ראוי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמעון, אפשר להצביע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש למישהו שאלות? אני בטוח שאליאור עמר רוצה לדעת כמה דברים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, מכיוון שדנו ודיברנו על הנושא הזה לפחות לדעתי פעמיים בעבר, אז האמת היא שהדברים ברורים, זה לא המצב האידיאלי וצריך, מה שנקרא,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

להיזהר מאד במקרים מהסוג הזה. אבל מכיוון שזה מקרה מאד מאד ייחודי ובהתחשב בהמלצה שלך, צריך להצביע, להתקדם עם הסיפור הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה מבין אבל את הכוונה שלי לתקן את הקו הכחול, כאילו לא להעביר את כל השטחים שלא לצורך לשפ"פ.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מבין ואני אומר יישר כוח על כך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: צריך לצמצם עד כמה שניתן אובדן של שטח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק. שמעון, אתה מבין?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני מבין, אני לא כל כך מסכים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: למה? שמעון, אבל אתה גם מסדר להם את הבעיה וגם,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, לא, שניה, אתה מסדר לכל הבתים שהחזית שלהם 1.80 מטר ויש שם את השביל, סבבה. אבל כשבאים מהכיבוי אש, פונים שמאלה, בוא נדבר בשמות. אם אני מדבר על הבית של משה, שבעצם כל החזית שלו, כל החלונות שלו פונים לכיוון השביל שם, הם פונים, גם בצד השני הם פונים לכיוון שם. יש שם אבן משתלבת, יש שם חצר כזו שמשחקים כדורגל. גם שם זה מפריע, לא הבנתי למה שם זה לא רלוונטי, לא הבנתי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לא יודע, נעם, אתה יכול לענות על זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר עוד פעם. כל השטח הזה פה והשטח הזה פה, השטחים בצד, הם מיותרים. הם פשוט ניכסו לעצמם עוד שטח שלא לצורך. אין להם פה בעיה של פרטיות או משהו כזה. זאת אומרת הגדר הזאת למשל, שהוא לקח פה מטר ומשהו, היא לצורך זה שהוא במקום להיכנס בצורה כזאת, פה המדרגות שלו, פה הכניסה לבית. כמו שכאן יש כניסות לבית, זו כניסה לדירה הזאת וזו כניסה לדירה הזאת, אז זאת כניסה לדירה הזאת. הוא בא ועשה פה שער בנוסף, וכדי שתהיה לו אפשרות גישה ישירה גם מכאן. בעיני זה מיותר. אותו דבר הדירה הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל נעם, שניה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לבחור הזה, שניה רגע, שמעון, לבחור הזה, הדירה הזאת פה הדרום מזרחית, יש לו שער כבר קיים עם כניסה מפה, עם שביל, למרות שפה יש לו חצר והכל טוב ויפה. והוא פה, אתה רואה פה את הכחול הזה, לקח ועשה מדרגות, רואים את זה גם פה במדידה. אני אפילו אראה לכם, אגדיל. הוא עשה פה מדרגות כדי לאפשר כאן כניסה. אותו דבר זה גם כן עשה, אתם רואים פה את המדרגה. הוא עשה כניסה כדי שהוא יוכל לחסוך לעצמו, לא לבוא ככה. בעיני זה לא ראוי, אני אומר לך, זה לבוא ולתת לטובת, אני רוצה להתנסח בעדינות, בריונות של אנשים שבנו שלא מחויבים. זה לא קשור, לא לפרטיות ולא לשום דבר, זה בן אדם שבא והחליט, בוא ניקח את השטח, אף אחד לא יעשה שום דבר, ממילא מי שעובר ברחוב לא מעניין אותו, ולנכס לעצמו, שתהיה לו עוד כניסה. ואני לא רואה את זה, זה לא מחויב המציאות, אין פה מבחינתי שום הצדקה. בסדר? הכל ברור?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כשאתה מדבר על הבן אדם שעשה מדרגות, אתה מדבר על עמוס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע שמות, שמעון, באמת שאני לא יודע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, כי זה חשוב לי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הדירה הזאת פה למשל, זו הכניסה הדרומית. אנחנו דיברנו על החלק פה של רחוב אריה צימוקי, כל השביל הזה, השביל המשולב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. הדירות מאחורנית, הבהרתי שלהן אין בעיה. אתה רואה, הבניה שלהן היא פה, נגמרת כאן,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: את זה הבנתי גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש להם חצרות. אז אני עכשיו מסביר לך שהדייר הזה, הפינתי, הוא לקח והוסיף לעצמו כאן גדר ועשה מדרגות כאן כדי לאפשר לעצמו כניסה מכאן. למרות שיש לו כניסה עם שער מסודרים, וזה גם החוק, שייכנס למגרש שלו וייכנס לכאן ישירות לבית. אם אתה זוכר הדלת היא פה, היא לא במקום אחר. אבל הוא לקח לעצמו שטח מכאן, אותו דבר הדייר שגר פה, הוא צריך להיכנס לדירה מפה ולא לנכס לעצמו שטח. השטחים כאן שהוסיפו הם שטחים בעיני שלא לצורך, מיותרים, ואני לא חושב שזה הוגן שניתן לאנשים את השטח הזה. אותו דבר לגבי הבחור שגר פה, הוא גם נכנס מכאן, כל ה-2.6 מטר האלה שהם ביקשו להוסיף לעצמם מיותרים. כל חריגות הבניה האלה, אתה רואה, פה יש ממש מבנה שהוא לא חוקי, הכל להרוס, עם הגדרות האלה, לקבל רק גדר בקו הזה. זו דעתי. מקובל על כולם? כולם מבינים מה שאני רוצה להגיד? יש לכם עוד שאלות?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לגבי מה שבנו שם, המחסנים וכו', ברור שתפרק, זה אין לי בעיה. אבל למה בהסדרה כזאת, לא לתת לו את ה-2.6? גם לו, יש שם הרי, כל הסיפור שם, כל השבילים האלה, גם הבית הקיצוני, מי שבא מכיוון בית הכנסת, משבט יהודה, כולם עוברים לו מול העיניים שם. אני לא הבנתי למה לא לתת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי לא אמורים להיות שם פתחים, הוא לא אמור לקבל שם פתחים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, בוא נעשה שם סיבוב. אתה תראה שם, כל מסביב לבתים האלה שם, יש שם שבילים, אנשים, כדורגל, כל העולם. למה אנחנו נותנים לבן אדם 1.80 מטר ולבתים הקיצוניים אני לא מדבר, בנה מחסן, תהרוס לו, בנה זה, תשמיד לו. אבל עכשיו אתה הולך להסדיר את זה. למה בהסדרה הזאת? הבן אדם בסוף לא יקבל את ה-2 מטר האלה. אני לא הבנתי למה הוא לא יקבל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הסברתי לך הרגע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אז אני מתנגד לזה, אני מתנגד לזה. בואו נעשה הצבעה, סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה נותן לו שטח שלא לצורך. הנה, אני מראה לך, פה תסתכל, מה שהבן אדם הקיצוני, בסדר? זה שגר פה, סגר לעצמו. למה הוא צריך את כל השטח הזה? למה הוא צריך את כל השטח הזה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, זה גם יוצר באיזה שהוא מקום אפליה בינו לבין שאר הדיירים, שהוא מקבל יותר מהם לכאורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אחפש עוד תמונה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה אני חושב, נעם, מה שאמר שמעון, לפי דעתי, אולי סויר, משהו בעין ויזואלי שיראו זה יהיה אחרת, כמו שראינו, שעשינו אני, אתה ואליאור בגבעת הסביונים. אז בואו נעשה שם סיבוב, נהיה יותר חכמים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבקשה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: גם לדעתי. נעם, איפה שאתה מראה אתה צודק, אתה מראה לי חומה, אתה צודק מיליארד אחוז. אבל א', החומה הזאת היא בדיוק על אותו שביל שאנחנו מדברים שכולם עוברים שם. אבל גם אם אתה פונה שמאלה, יש שם רחבה גדולה. אני אומר לך, אני גרתי במקום הזה, אתה לא יכול לחיות שם בשבת, אתה לא יכול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה שמאלה? תדבר בצפון, דרום, מזרח, מערב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: דרומה לשם אני חושב, דרום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה דרום למטה, למעלה זה צפון. זה מזרח בצד ימין ומערב מצד שמאל. מה זה פונה שמאלה? הרחבה הזאת?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה שהראיתי לי את החומה, בסוף החומה כאילו ללכת לכיוון הבית השני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה זה הבית השני? שמעון, אני לא מבין מה אתה רוצה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כי אני לא יודע להסביר את זה. בוא נצא לשם. אני רק יודע שבכל הרחבה שם, בכל השבילים האלה, אנשים עוברים לך על הראש. ואם אנחנו נותנים 1.80 והולכים להסדיר את זה, אם יותר מ-1.80 מטר סבבה, אבל אם הולכים להסדיר את זה ואלה דירות פינתיות וזה יוצא 2.6, תשאיר להם את זה, תסדיר את זה מסודר אבל תשאיר להם את זה. שאנשים לא יעלו להם על הראש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל עשינו הריסות. אנחנו רוצים לעזור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אנחנו דוחים את זה לשיבה הבאה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז ייערך סויר. ההחלטה היא ככה, להוריד מסדר היום, לדחות לשיבה הבאה ולקבוע סויר בשטח של חברי הוועדה. אליאור, מקובל עליך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, מקובל, מקובל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, כן, מקובל, אין בעיה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, אני מבין מאד מה שאתה אומר, בוא נראה את זה בעיניים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מקובל, שמעון, הכל בסדר.

החלטות

(נדון כסעיף מס' 2 בשיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

הוחלט להוריד את התכנית מסדר היום.
יש לקבוע סיור בשטח של חברי הוועדה ולשבץ את התכנית לדיון חוזר לאחר קיום סיור זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

תאריך: 20/08/2020

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/20

רשימת הבקשות

| סעיף | בקשה | תשלום פקדון | גוש | חלקה | מגרש | פרטי המבקש | כתובת | ע.מ. |
|---------------------------------------|----------|-------------|------|------|----------|-------------------------------|-------------------------|------|
| 1 | 20190199 | 08/04/19 | 2467 | 75 | 21 ב' | לאה אטשגה | הרצל 17 קרית מלאכי | 25 |
| עורך הבקשה: עדנה פרג' | | | | | | | | |
| 2 | 20180198 | 21/08/18 | 2471 | 21 | 23 א'+ב' | רחמים אורן | השפלה 7 א קרית מלאכי | 28 |
| עורך הבקשה: תנעמי יובל | | | | | | | | |
| 3 | 20190597 | 04/03/20 | 301 | 119 | 4 | נדב בלילה | החרושת 23 קרית מלאכי | 31 |
| עורך הבקשה: חיים סבן | | | | | | | | |
| 4 | 20200053 | 05/05/20 | 2916 | 33 | 506 | א.א שיווק מוצרי בשר בלדי בע"מ | יצירה 6 קרית מלאכי | 35 |
| עורך הבקשה: אנדרי איגנטוב בע"מ | | | | | | | | |
| 5 | 20190387 | 00/00/00 | 2405 | 24 | 907 | עיריית קרית מלאכי | סאן דייגו 13 קרית מלאכי | 54 |

עורך הבקשה: רועי יצחקי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

סעיף 1: מספר בקשה: 20190199 תיק בניין: 148603
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020

מבקש:

♦ לאה אטשגה

הרצל 17 קרית מלאכי

♦ אטשגה משה

הרצל 17 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ עדנה פרגי

אשחר 18 גדרה מיקוד: 7049918

מתכנן שלד הבנין:

♦ מדר עותניאל

ביל"ו 15

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: 953724400

כתובת הבניין: הרצל 17 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 75 מגרש: 21 ב' יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

תכנית: 617-0235515

| <u>שימוש עיקרי</u> | <u>תאור בקשה</u> | <u>שטח עיקרי</u> | <u>שטח שירות</u> |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| אזור מגורים א | תוספת למבנה קיים - בדיעבד | 99.88 | 23.03 |

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד: תוספת שטח בקומת קרקע, הוספת קומה א', חנייה מקורה, מחסן והקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 156 מ"ר המהווים 45%, במקום 146.16 מ"ר המהווים 42% המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 146.16 מ"ר המהווים 45%, במקום 146.16 מ"ר המהווים 42% המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0235515

שטח המגרש: 348 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

יעוד: מגורים א'

מספר קומות: 2, תותר קומת מרתף

גובה מירבי: 7.5 מ' גובה גג שטוח ממדרכה ציבורית באמצע המגרש,

8.5 מ' גובה גג רעפים- ממדרכה ציבורית באמצע המגרש.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.

מס' יח"ד: 1

סה"כ שטח בניה: 200 מ"ר, 160 מ"ר שטח עיקרי 40 מ"ר שטח שירות.

תכסית: 42%

חניה מקורה: תותר חניה מקורה בשטח עד 12.5 מ"ר. בקו בניין צידי וקדמי- 0 מ'.

מחסן: בקו בניין אחורי וצידי 0 מ', לא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא תעלה על 3 מ'.

קוי בניין:

צדדי-ימני- 1.8 מ'.

צדדי שמאלי- 0 מ'.

קדמי/לרח' הרצל- 5.5 מ'.

אחורי- 7 מ'.

קו בניין מבוקשים:

צדדי-ימני- 1.8 מ'.

צדדי שמאלי- 0 מ'.

קדמי/לרח' הרצל- 5.5 מ'.

אחורי- 7 מ'.

תכסית מבוקשת בהקלה: 156 מ"ר המהווים 45%, במקום 146.16 מ"ר המהווים 42% המותרים עפ"י תב"ע.

דו"ח פיקוח מיום 19.01.2020:

1. תכנית שהוגשה זהה למצב קיים בשטח.

2. בחצר קיימת חניה מקורה ומחסן טרומי.

מהלך דיון

(קובץ zoom_0 זקה 3:25:08 – 3:28:02)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה פרויקט של ההורים של מיכל, של אטשגה. מה שהם עושים, הם בזמנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחוב הרצל 17, מדובר באישור בדיעבד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה בית ישן משנות ה-70 שבזמנו הם ביקשו להוסיף ממ"ד, בגלל המבצעים שהיו, צוק איתן וקודמיו. והוועדה אישרה להם להוסיף את הממ"ד ובתנאי שהם יכשירו את חריגות הבניה שיש להם. אז הם קיבלו את הממ"ד והם מכשירים עכשיו, זה הממ"ד שהם הוסיפו מאחור, הם הביאו ממ"ד מוכן. והם מכשירים עכשיו את עבירות הבניה שיש להם. אז מה שאתם רואים באדום, אפור מקווקו, כל הקטע הזה, סימנו להריסה מה שהיה להם בהיתר הקודם. כל התוספת הזאת פה של המרפסת שהם סגרו אז. וקומה שניה גם כן, הם עשו, זו הקומה השנייה, זו התוספת הזאת בקומה השנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : התוספת הזאת גרמה להגדלת תכסית.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מה שקרה שיש פה הקלה בהגדלת תכסית.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : במקום 42, 45%.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : עוד 3%.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 10 מטר במטרים רבועים. במקום 146, 156.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, מי בעד?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הגדלת תכסית היא בניוד זכויות.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בקיצור, הגדלת תכסית היא בניוד זכויות מלמעלה למטה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו נתנו להם תנאים, יש שם מחסן בחלק האחורי שהוא גדול יותר ממה שמותר בתב"ע והם צריכים להקטין אותו.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היתה פה חריגה שהמחסן שהם בנו אז חרג למגרש שליד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז מה, הם מחויבים להרוס, מהנדס העיר?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הם הורסים ובונים חדש, זה בסדר, הם מסכימים, מבינים את העניין.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר? אני אלך אליו, הוא גם בעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם אני בעד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

(נדון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר- הקטנת המחסן כמופיע בתשריט.
2. תנאי לתעודת גמר- ביצוע נישה למיקום פח אשפה, הסדרת גודל חניה מקורה, חניה נוספת ופתיחת שער בהתאם למופיע בתשריט.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20180198 | תיק בניין: 192502 | סעיף: 2 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020 | | |

מבקש:

♦ רחמים אורן

השפלה 20 ת.ד. 774 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ תנעמי יובל
רימון 1 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל
רימון 1 גן יבנה

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 1339416843

כתובת הבניין: השפלה 7 א קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 21 מגרש: 23 א'+ב' יעוד: אזור מגורים מיוחד ב'
תכנית: 1/122/03/8, 18/מק/2009, 5/35/26, 5/35/15, 26/102/02/8, 122/03/8, 102/02/18, 5/35/1

| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| אזור מגורים ב' מיוחד | בניה חדשה | 359.28 | 37.24 | 2 |

מהות הבקשה

הקמת שני בתי מגורים דו משפחתיים בני 2 קומות, הכוללים: 2 ממ"דים, 4 חניות לא מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע על פי תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה המבנה בחזית הכביש כך שהנקודה הגבוהה ביותר תהיה 8.30 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה בהגדלת שטח הריצפה הכולל המותר לפי תב"ע ב%6 משטח המגרש, כך שסה"כ יתווסף 23.34 מ"ר.

4. הקלה בגובה הגדר הצפונית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' על פי חוק.

5. הקלה בגובה הגדר המזרחית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' על פי חוק.

6. הקלה בגובה הגדר המערבית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' על פי חוק.

תמצית זכויות במגרש:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 389 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח – בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.5 מ' מעל הקרקע.

הגובה יהיה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

בגג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים.

עבור גג רעפים – קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

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 המהנדס.

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 30%-25% 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.

ארוכות: ארוכות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

מס' מקומות חניה בחלקה 1:

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.

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: קדמי 3/5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 3-0 - מ', אחורי 6-מ'.

עצים-

תכסית מבוקשת: 27.72% 215.70 מ"ר המהווים

קו בניין מבוקשים: קדמי דרום - 5.00 מ', אחורי צפון - 5.00 מ', צדדי מזרחי- 0 מ',

צדדי מערבי- 0 מ'.

מהלך דיון

קובץ zoom_0 דקה 3:28:02 – 3:33:44

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחמים אורן, רחוב השפלה 7.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה בית שנמצא בשכונת הציפוף פה ברחוב השפלה. יש פה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

את רחוב ז'בוטינסקי, השפלה, המגרש המסומן זה דו משפחתי. יש פה הדמיה של הבית. טוב, עוד פעם אני חוזר, הנה תרשים הסביבה. יש פה את רחוב ז'בוטינסקי, כאן בצד המערבי. רחוב שומרון, יש כאן רחוב פנימי שהוא רחוב השפלה. ופה המגרש הזה הוא מגרש לבית דו משפחתי. יש פה בית, זה הבית, זו קומת הקרקע שלו, יש פה כניסה, מטבח, יש כאן מדרגות שעולים לקומה שניה, יש כאן חלל שמשמש לפינת אוכל, יציאה לפטיו, סלון, חדר רחצה וממ"ד. ויציאה אחורנית לחצר. בסדר עד כאן?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה בית שעכשיו נבנה כאילו, מקבלים עליו היתר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, הוא מבקש עליו היתר, זה לא בית קיים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפני שאני מעלה פה את כל ההקלות, יש פה בעיה שיש פה פטיו שהוא נוגד את חוק התכנון והבניה. חוק התכנון והבניה, אני אקריא לכם מה הוא אומר, לגבי פטיו. החצר הפנימית תהיה מלבנית, שזה מלבני. ובניין שהגובה שלו עד 11 מטר, שזה הבניין המדובר, הרוחב שלה לא תפחת מ-3 מטר, יש לו פה 1.5 מטר, אני אראה לכם את זה בתכנית שלו. אתם רואים שהרוחב פה 1.5 מטר וזה צריך להיות מינימום 3 מטר. כי הכוונה היא שאם עושים פטיו, אתם רואים, יש פה ויטרניה שכאילו יוצאים ממנה לאיזה חצר. וכדי שלא תיכנס לאיזה פיר, תחשבו שזה בגובה 2 קומות, 1.5 מטר עומק על 8-9 מטר, אז שלא תרגיש שאתה נמצא באיזה שירותים או לא יודע מה, אז קבעו שהרוחב המינימלי יהיה 3 מטר. וחוף מזה היחסים בין הרוחב לעומק צריכים להיות שהאורך לא יפחת מפעם וחצי העומק. זאת אומרת שאם העומק הוא 3 מטר אז אתה יכול לעשות את ה-4.5 מטר האלה. בסדר? טוב, אני מראה לכם את זה, יש לו פה עוד הקלות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, אם זה לא לפי מה שמופיע בתב"ע זה בסמכות שלנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא קשור לתב"ע, זה חוק התכנון והבניה. לכן התכנית הזאת סותרת את חוק התכנון והבניה מבחינת הפטיו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: סליחה, נעם, למה זה מגיע לוועדה אם זה בניגוד לחוק? אני לא מבין את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צודק, היה צריך למנוע את זה ממנו, הבודק,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אם אני עכשיו אדרוש להרוס את בניין העירייה ולבנות במקומו מגדל, אז זה יבוא לוועדה? לא, נכון? אז זה אותו דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסיר את זה ואני צריך להגיד לו למה. בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בואו נעבור הלאה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז לא מפרטים את ההקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין טעם לפרט.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז לדחות את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגלל שסותרת את חוק התכנון והבניה מבחינת ממדי הפטיו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

ה ח ל ט ו ת

(נדון כסעיף מס' 6 בישיבה)

לדחות את הבקשה כיוון שהיא נוגדת את חוק התכנון והבניה לעניין חצר פנימית (פטיו).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

8. הקלה בגודל חדר טנספורמציה, כך שיהיה בגודל 13.70 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים עפ"י חוק.
9. הקלה בגובה חדר טנספורמציה, כך שיהיה בגובה 3.20 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש: בס"ד

התב"ע החלה במקום 6/105/03/18 ו-18/מק/2010

שטח המגרש: 1389 מ"ר

מספר קומות: 4

שטח בניה מותר: 100%

שטח סככות: 10%

תכסית: 30%

שטח מגרש מינימלי-2000 מ"ר

יעוד- אזור תעשייה ב' 2-3 קומות.

גובה מירבי של מבנה-עד 15 מטר

למעט ח. יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה ימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה.

חדר יציאה לגג- מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג, חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

היתרי בניה: א. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי לרבות המתקנים הגגות עולה על 80 מ' מעל הגובה פני הים, אלא באישור צה"ל.

ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

גובה גדר אטומה: 1.80 מ'

במגרשים בשטח קרקע עד 2000 מ"ר יש לגדר בחזית הדרך בגדר אטומה בגובה 180 ס"מ מעל פני המדרכה.

קוי בניין: קדמי-כמסומן בתשריט, צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
תכלית-תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של מפעלים.
שימושים-

קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15-נופש פתוח עירוני.

3.2.16-תעשייה.

3.2.17-תעשייה מיוחד.

3.2.18-תחבורה 1

3.2.20-תחנות דלק.

קווי בנין מבוקשים-קדמי צפון מזרח-6.00 מ'

צידי דרום מזרח- 2.89 מ' בהקלה.

-אחורי דרום מערב-3.50 מ' בהקלה קיר אטום.

צידי צפון מערב-2.80 מ' בהקלה.

תכסית מבוקשת-58.38% המהווים 811 מ"ר בהקלה (במקום 30% המהווים 416.10 מ"ר המותרים ע"פי תכנית).

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח.

בתאריך 10/06/20 ביקרתי ברחוב: החרושת דירה: 23

גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: נדב בלילה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

עדיין אין תחילת עבודות בשטח.

סקיצה מצורפת בארכיב מסמכים.

מהלך דיון

(קובץ zoom_0 זקה 3:33:44 – 3:40:51)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: התכנית הזאת היתה בוועדה, אושרה, קיבלה היתר, מגישים עכשיו תכנית שינויים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה בניין, כמו שאתם רואים אותו כאן, שהוא אמור להיות, פה בדשא היפה לכאורה זה שטיפה של יוגב. אתם מזוהים?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברחוב החרושת מה שנקרא, חלקה 119.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לא רואה, אבל אני מכיר את השטח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם לא רואים אני אעשה עוד פעם. אז עוד פעם אני חוזר, זה המבנה שהוא תכנן. המיקום שלו זה פה, בחלקה הזאת, ברחוב החרושת. מימינו, מה שאתם רואים כאן, יש כאן את השטיפה של יוגב. יוגב את יוגב, משהו כזה, מבינים למה אני מתכוון? יש פה היום חלקה שהיא ריקה. על החלקה הזאת הוא מנסה. בעבר הוא הגיש תכנית לאיזה תכנון של איזה מבנה, הוא קיבל עליו היתר ואז הוא החליט שזה לא מתאים לו והוא שינה. ההבדלים בין מה שהוא מבקש היום למה שהוא מבקש אז, הוא מגדיל את התכנית, זה אושר לו בעבר אבל זה אושר יותר ממה שזה היום. היום הוא מטר פחות ממה שזה אושר לו אז, בסדר? אחוז פחות, סליחה. אז ניתן לו 61% היום זה 60 נקודה משהו. זו ההקלה הראשונה. ההקלה השנייה זה ניווד זכויות, כמובן מי שמבקש תכנית מקומה עליונה לקומת קרקע. הוא מבקש הקלה לגובה המבנה, במקום 15 מטר, 16.35, שבניגוד לדיון הקודם שהוא ביקש כמעט פי 2, זה מבקש עוד 1.5 מטר, אני לא רואה בזה בעיה. הוא מבקש הקלה בקו בניין אחורי לקיר אטום, במקום 5 מטר, אז 3.5 מטר. קו בניין צידי הוא מבקש הקלה, במקום 3 מטר, 2.70 בשני הקווים הצידיים. עוד פעם, כמו קודם, הקלה במיקום של חדר טרנספורמציה, שיהיה בקו בניין קדמי, כמו שדורשים חברת חשמל. גודל חדר הטרנספורמציה, אמרתי לכם, התב"ע הגדירה 10 מטר מרובע מותרים, חברת חשמל מבקשת חדר טרנספורמציה שהגודל שלו 13.7 מטר מרובע. וכמובן הגובה, במקום 1.80 מטר, שזה בלתי אפשרי, לגובה 3.20. זה ההקלות שיש לו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אתה ממליץ לאשר את זה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, איזה מפעל זה הולך להיות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חדר קירור, הוא עוד לא יודע מה, חדר קירור, גם כן אולי הוא יאחסן שם בשר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אתה לא מתנגד להקלות?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא, פה הוא מבקש רק מטר ומשהו יותר ממה שמותר לו.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, אני בעד. אליאור?
חבר הוועדה מר אליאור עמר : בעד.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר? הוא גם בעד.
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו צריכים שזה יהיה בצורה.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני עולה אליו.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם זה בקשר למפעל שצריך לקום ליד השטיפה אני מאשר אותנו. שמעתם?

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

(נדון כסעיף מס' 7 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים.

להלן התנאים:

1. תנאי להוצאת היתר הסדרת יתרת תשלום, שטרם שולם מהבקשה הקודמת.
 2. תנאי למתן תעודת גמר רישום התצר ככשר לרישום.
 3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

סעיף 4: מספר בקשה: 20200053 תיק בניין: 213900
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020

מבקש:

♦ א.א שיווק מוצרי בשר בלדי בע"מ
בעלי מלאכה 11 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י
ירושלים

עורך:

♦ אנדרי איגנטוב בע"מ
דרך מנחם בגין 116 116 ת.ד. 25256 תל אביב - י מיקוד: 61251

מתכנן שלד הבנין:

♦ שמסיאן דויד
לכיש 132 שהם

מודד:

♦ חלבי לביב פוטו מאפ
דאלית אל-כרמל

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 9552599615

שכונה: אזור תעשייה תימורים

כתובת הבניין: יצירה 6 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 33 מגרש: 506 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה
תכנית: 161/02/18, 166/03/18

| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| תעשייה קלה ומלאכה | בניה חדשה | 3231.19 | 403.25 |

מהות הבקשה

- הקמת חדרי קירור לאחסנת מוצרי בשר+חדר משאבות ומאגר מים תת קרקעי +חדרי מיתוג +ביתן שומר כולל הקלות בקו בניין, גובה בניין וח.טרפו והקלות:
1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות מעל הקרקע במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת שטחי בניה.
 2. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה בגובה של 21.85 מ' במקום 12 מ' המותר על פי תב"ע.
 3. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ השטחים העיקריים בקומת הקרקע יהיו 2213 מ"ר.
 4. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת הקרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 2213 מ"ר המהווים 56.13% במקום 1577.2 מ"ר המהווים 40% המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה בקו בניין צידי צפוני כך שיהיה 3.40 מ' במקום 5.00 מ' המותרים על פי תב"ע.
 6. הקלה בקו בניין אחורי מזרחי של 30% כך שיהיה 3.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים על פי תב"ע.
 7. הקלה במיקום חדר חשמל ומיתוג, כך שימוקם בגבול מגרש צידי צפוני וקדמי מערבי במקום בתוך קווי בניין.
 8. הקלה בגודל חדר חשמל ומיתוג, כך שיהיו בגודל של 33.40 מ' במקום 10 מ"ר על פי חוק.
 9. הקלה בגובה חדר חשמל ומיתוג, כך שיהיו בגובה 3.20 מ' במקום 1.80 מ' על פי חוק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

10. הקלה במיקום חדר שומר כך שימוקם בגבול מגרש קדמי מערבי וצידי דרומי במקום בתוך קווי בניין.
11. הקלה במיקום מאגר מים תת קרקעי כך שימוקם בגבול מגרש צידי צפוני הפונה לשב"צ.

תמצית זכויות במגרש:

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 3943 מ"ר

מספר קומות: 1+2 (קומת מרתף).

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

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

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

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

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי + 10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

שימושים:

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

חומרי בניה:

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

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

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

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

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

תכסית מבוקשת: 2351.89 מ"ר המהווים 59.65% .

2213 מ"ר המהווים 56.10% עיקרי בהקלה .

קוי בניין מבוקשים: קו בניין צידי צפוני 3.50 מ' במקום 5.00 מ' בהקלה.
אחורי מזרחי 3.50 מ' במקום 5.00 מ' בהקלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

צידי דרומי 0 בהסכמת שכן.
קדמי מערבי 8 מ'.

מהלך דיון

(קובץ zoom_0 זקה 2:11:39 – 3:09:17)

(אדר' ויקטור עשור ומר גדי ויטנר הצטרפו לדיון)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תגידו רק שמות לפרוטוקול.

מר גדי ויטנר: אני גדי ויטנר, אני מנהל הפרויקט של בלדי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עוד מישהו הצטרף?

מר גדי ויטנר: ויקטור אמור להצטרף.

אדר' ויקטור עשור: שלום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויקטור זה היזם?

אדר' ויקטור עשור: לא, אני האדריכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה האדריכל, אוקי. אז יש פה בעצם את האדריכל ואת מנהל הפרויקט של בלדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: האדריכל, אתה רוצה בבקשה להציג את הפרויקט?

אדר' ויקטור עשור: אוקי, שלום. הפרויקט, מה שאנחנו רואים גם בהדמיה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפני שרואים את הפרויקט, כדי למקם אתכם, הקטע האדום, אם אנחנו באים מהאזור הזה, מתחת הדלק של תימורים, נוסעים ישר, מגיעים לכיכר הראשונה, אז זה לפני הכיכר, פה בצד ימין, בסדר? לידו, בשביל לסבר לכם את האוון, יש את נעמן, נכון, אני צודק?

אדר' ויקטור עשור: כן, נעמן נכון.

מר גדי ויטנר: דרומית לנעמן, אמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נעמן הוא מדרום לפרויקט, אחרי הפרויקט שלו יש את השטח החום של העירייה, השטח למבני ציבור. אם יש מישהו שלא מבין אז שיגיד. זה הבניין שהם רוצים לעשות. והאדריכל היקר, תזכיר לי את שמך? ויקטור.

אדר' ויקטור עשור: ויקטור עשור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויקטור, אתה תגיד לי איזה תכנית אתה רוצה שאני אראה ואני אסמן אותה על המסך.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

אדר' ויקטור עשור: אוקי. אנחנו קודם כל רואים את ההדמיה של המבנה. קודם כל, תראו, המבנה הוא מבנה לאחסון קירור של בשר, לחברת א. בלדי. רואים את התכנית, למעשה תכנית הפיתוח. יש לנו פה כניסה בחלק הדרום מערבי, יש לנו פה חניות, אזור של קבלת משאיות, משאיות קטנות אגב, להפצת מוצרי בשר. ובפנים יש לנו, קצת יותר בפנים יש לנו אזור של פריקה והעמסה, מעבר לאיפה שהמידוף זה כל האחסון שם. מוציאים את הסחורה ומפיצים אותה ללקוחות. ויש לנו פה עוד משרדים, שיש לנו מדרגות, מעלית נוסעים וקצת יותר הלאה יש לנו ממ"ד וליד זה מעלית משא.

מר גדי ויטנר: תאשרו בבקשה גם את אילן ארביב, הוא היזם, הוא בממתנה אצלכם. נשמח אם תאשרו אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש עוד דבר אחד שאני רוצה להוסיף, יש כאן מאגר מים תת קרקעי.

(מר אילן ארביב מצטרף לדיון)

אדר' ויקטור עשור: כן, כן, בדיוק על זה אנחנו רוצים לדבר. יש לנו כמה מבני שירות במגרש. בחלק הצפון מזרחי, מה שקרוב לכביש, יש לנו חדר מיתוג של חברת חשמל ואולם מונים שלנו, אוקי? שהמבנה הזה הוא מבנה יותר נמוך מהמגרש שלנו. כאשר לפי הבקשה של חברת חשמל הכניסה היא ישירות מהמדרכה, מבחוץ, זאת היתה הדרישה של חברת חשמל. מערבה, באגף של זה יש לנו מאגר מים תת קרקעי, קצת יותר ימינה, ששם יש לנו מאגר עם חדר משאבות, גם זה תת קרקעי. בחלק הדרום מערבי יש לנו ביתן שומר. ומה שאתה מצביע כרגע זה אזור של אשפה. זאת אומרת דחסן. זה בית השומר שמשלב יחד עם הגדר. מצופה באבן כמו הגדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, יש לי פה, רק לנקודה הזאת שאלה אליך. יש פה הקלה, זאת אומרת לפי התב"ע אי אפשר לעשות מאגר מים תת קרקעי בסמוך לשטח ציבורי, זה השטח פה הצפוני לו, זה שטח ציבורי, והוא מיקם את מאגר המים כאן. עכשיו השאלה, מאגר המים לא רואים אותו, הוא תת קרקעי, אתם רואים שיש מעליו חניות וכו'. והשאלה היא למה לבקש הקלה אם אפשר לעשות אותו נגיד באזור הזה, או איפה שאתה רוצה, מקום אחר?

אדר' ויקטור עשור: אני אגיד לך, חדר המשאבות צריך שתהיה לו גישה מלמעלה. ומה שאנחנו רואים כאן, מאחורי חניות הנכים, יש לנו איזה בליטה של מטר ומשהו שדרכה אנחנו יורדים למטה לחדר המשאבות. כלומר, אני לא יכול לשים, וחדר המשאבות חייב להיות צמוד למאגר המים, ומכאן יש לנו את הבעיה. כי באזור שאתה ציינת משאיות ייסעו, אני לא יכול לשים שם.

מר גדי ויטנר: נכון, בדיוק.

אדר' ויקטור עשור: זה מה שאנחנו רואים מעל החניה של הנכים, יש את המלבן של, משהו כמו 2.5x2 או 3, משהו כזה, שהוא בעצם דרכו אנחנו יורדים לחדר משאבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע להבין משהו, כי זו הקלה שאתם מבקשים ואני מבקש שאנשים ידעו בדיוק את המהות של זה. אם אני הייתי עכשיו מזיז את כל החדר הזה כמו שהוא לכאן, מתחת למדרגות והשירותים וכל מה שאתה מדבר עליו, כדי שייכנס בתוך קו הבניין, ונותן את המדרגות נגיד כאן או משהו, במקום אחר כדי שלא, שעדיין אפשר יהיה להיכנס קרקעית למטה, או אפילו כאן, בצמוד לחדר שלכם, בהמשך לחדר חשמל או Whatever, מה שתמצאו. למה זה לא הולך?

אדר' ויקטור עשור: תראה, לא, מתחת לבניין עצמו, עם המדרגות, זה אופרציה בעייתית,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

כך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה?

אדר' ויקטור עשור: מבחינת הביסוס, זה בכל זאת מאגר גדול מאד, גם חדר המשאבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל מה הבעיה לעשות? המאגר כולו עשוי בטון.

אדר' ויקטור עשור: אני אגיד לך מה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אטום. המאגר, אתה יכול להוריד עמודים איפה שאתה רוצה, זה לא מפריע, זה לא חניות תת קרקעיות. למה צריכה להיות בעיה בביסוס? אני פשוט שואל את זה כי אנשים צריכים לדעת ולהצביע למה לאפשר לך את ההקלה הזאת.

אדר' ויקטור עשור: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי היזם, אם וכאשר הוא יצטרך לשלם על זה היטל השבחה, למה הוא עושה את זה?

מר גדי ויטנר: אנחנו לא רוצים שכל נושא הרטיבות, שכל נושא הלחות ממאגר המים יהיה בצמוד לגרעין או מתחת לגרעין, זה לא בריא לבניין. עדיף אותו כמתקן עצמאי.

אדר' ויקטור עשור: זה מה שאנחנו עושים בדרך כלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם הייתם שמים אותו כאן בתוך החלק הזה, לפני המשאיות, ואז הוא לא צמוד,

מר גדי ויטנר: אנחנו לא יכולים מבחינת עומסים, זה מטורף, שמשאיות ייסעו עליו. כמו גם הכניסה, היא חייבת מצחייה להיות חיצונית והיא תהווה לנו הפרעה.

אדר' ויקטור עשור: הפרעה, בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה? פה, ליד הזה שלך, אתה נותן פה זה, משאית יוצאת ככה.

מר גדי ויטנר: קודם כל זה לא בריא שמשאיות במשקלים כאלה יעברו על התקרה של המאגר, בגלל זה שמנו אותו בצד. וגם את כל נושא המצחיה, הירידה לחדר משאבות, המצחיה הזאת בולטת מעל הקרקע באיזה מטר. יש מצחיה ירידה לחדר משאבות עם סולם. היא צריכה להיות בצד, מבודדת שלא מפריעה לתנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הבנתי. אבל כל הקטע הזה כאן אין לכם חניה.

מר גדי ויטנר: איפה אתה מצביע?

אדר' ויקטור עשור: יש שם חניה.

מר גדי ויטנר: כאן יש חניה, וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא חניה של משאית.

מר גדי ויטנר: זה חניה תפעולית וכניסה לחדר מדרגות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה, אז מה הבעיה לתת כאן ירידה למטה, שיבלוט 1.5 מטר?

מר גדי ויטנר: קודם כל יש לי פה קיר קיים של השכן שאני לא רוצה לערער אותו, אני לא יכול לערער את הגבהים שם, זה קצת בעייתי לי. וגם משאיות פה יעלו עליו, חברים, זו בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם אמרתם קודם שזה משאיות קטנות, נכון?

מר גדי ויטנר: כן, החניה הזאת זה משאיות קטנות, אבל בוא, הן מסתובבות, הולכות רוורס, חוזרות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא השתכנעתי למה באמת אתם צריכים את הנושא הזה. אני אומר עוד פעם.

אדר' ויקטור עשור: ברשותך, סליחה, בוא נעלה למעלה. אני כן יכול לבחון אפשרות, שניה ברשותך, תעלה לחלק הצפוני יותר. אם אני אסובב את מאגר המים ב-90 מעלות, מה שיבלוט לי, אה לא,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול לשים אותו כאן.

אדר' ויקטור עשור: לא, מה שאני מציע,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עד קו הבניין ולעשות מדרגות שיהיו צמודות לכאן.

אדר' ויקטור עשור: בכמה אני יכול לבלוט מעבר לקו הבניין למטה? 30%?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא הבנתי למה אתה צריך לבלוט?

אדר' ויקטור עשור: אני אומר, אני כן רוצה, אם אפשר, יש לנו בעיה של חניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא מבטל לך חניות, אתה עושה את זה כמו שעשית פה ואפשר לנסוע מעל זה, גם אלה פה, חניות הנכים והחניות שיש לך כאן,

אדר' ויקטור עשור: אבל איפה הירידה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, אתה יכול להצמיד אותה כאן למדרגות האלה, או כאן למדרגות האלה.

מר גדי ויטנר: אני לא יכול, זה מדרכה נגישה לנכים, אני לא יכול להוציא שם את הגובה הזה. זה מדרכה של נגישות לנכים, עד הבניין, אני לא יכול לצמצם אותה במילימטר. אני מאד על הקשקש פה עם כל התכנון, חברים, אנחנו הפכנו את התכניות האלה כבר מהבוקר 40 פעמים.

אדר' ויקטור עשור: כל דבר כזה יערער את,

מר גדי ויטנר: אנחנו מדודים על המילימטר פה בהכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואם אני אעשה כאן מדרגות שאפשר יהיה לרדת למטה לכאן? אני אומר לך את האמת, אני גם אדריכל מקצועי ואני בטוח שאם הייתם קצת מתאמצים יותר הייתם פותרים את זה. אבל בסדר, אנשים יצביעו פה. אתה רוצה לדבר על התכניות?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

אדר' ויקטור עשור: כן בבקשה. תראה, המבנה הוא מבנה שכולל בתוכו, אנחנו רואים כאן, אם אפשר, את המפלס הראשון כאן, פלוס אפס אפס. נתחיל מהאפס אפס ונעלה למעלה. האפס אפס כאן, אנחנו עוד פעם, רואים את הגרעין הראשי שיש לנו שם ארבע קומות, שלוש קומות, סליחה. זה פלוס אפס, 8 ו-13. יתר המבנה, שהוא מבנה מקורר, הוא בגובה של, בפנים זה 18.5 נטו. אנחנו מגיעים כמעט ל-24 מטר גובה בחלק העליון. וכל כולו זה מבנה שהוא מבודד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע לעצור אותך, אתה טוען שאתה מגיע לכמעט 24 שלפי התב"ע פה מותר 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: נכון, ביקשתי הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ביקשתם הקלה ל-21.80.

אדר' ויקטור עשור: אז סליחה, לא 24, 21.80, סליחה.

מר גדי ויטנר: נכון, 21.80 אנחנו.

אדר' ויקטור עשור: כן, כן, 21.80.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לי שאלה, כשאתם רכשתם את המבנה, את הקרקע, אתם ידעתם את הגובה שבונים פה, נכון?

אדר' ויקטור עשור: ראינו גם את אלה שבנו גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אני רק אומר שאתם יודעים שאתם רכשתם את הקרקע, ידעתם שמה שמותר זה 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואתם מבקשים כמעט פי שתיים, 22 מטר במקום 12 מטר.

אדר' ויקטור עשור: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לנו מישהו שהוא כמעט פי שתיים, רק שתדע, אבל בסדר.

מר גדי ויטנר: סליחה, בלדי הגדול כמה הוא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא מגיע לפי שתיים.

מר גדי ויטנר: זה נמדד בפי שתיים או פי שלוש או פי אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בבלדי, עוד פעם אני אומר, אני כרגע לא מדבר על זה. בלדי נמצא הרחק מאחור ואתם נמצאים ממש מקדימה.

מר גדי ויטנר: זה יהיה הבניין הכי יפה שתראה אצלך קדימה, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יכול להיות, אני לא יודע, אנשים יצביעו.

מר אילן ארביב: אז קודם כל לגבי הרכישה של הקרקע, לא ידעתי שזה 12 מטר. ואני



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 47

רוצה לכוון אותם, אלה שנמצאים בגב של המגרש שלי, בגלל שהם גבוהים ממני באיזה 3 מטר, הם כבר מתנוססים שם לכיוון ה-18 מטר. וגם בחזית, הארגז כבר מתנוסס לזה שאני חושב גם 25 מטר. בלדי זה 34 מטר, ונעם צודק, אולי בגוש שם מאחורה מותר להם. אבל,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מי שמאחוריך זה ייעוד אחר ויש להם 20 מטר גובה בייעוד שמותר להם, ולך יש 12 מטר. הכוונה היתה של מתכנני התב"ע שיהיה דירוג בחזות של הזה, לכביש 40. זו המהות של הדברים, אבל בסדר. עכשיו, כשאתה רוכש במיליונים קרקע, אני מציע לך פעם הבאה לבדוק מה מותר לך לעשות. אל תקנה ואחרי זה תחשוב מה אני עושה.

מר אילן ארביב: טוב.

אדר' ויקטור עשור: פה אנחנו רואים את החתכים של המבנה, רואים את הגובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סיימת עם קומת קרקע?

אדר' ויקטור עשור: כן, אני סיימתי את קומת הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם אני מוכרח להסביר להם, החלל האחורי הוא חלל אחסון גדול, גבוה.

אדר' ויקטור עשור: גבוה, ובחלק, מה שאתה מצביע כרגע זה מפלס פלוס 8, 8.10 שזה בעצם אולם שעושים חיתוך של בשר. זה בעצם התעשייה שלו כאן, זה החלק התעשייתי של המרכז הזה. ויש לנו בהמשך עוד קומה נוספת מעבר לזה, שהיא בעצם חלק תהיה אחסנה בפלוס 13, אחסנה, יש לנו גם חדר חשמל. ובחלק מצד שמאל יש לנו שם רווחה של שירותים, פינת אוכל לעובדים, חדרי שרתים. זו הקומה הזאת, בעצם זה קומות קטנות, זה גלריות שאנחנו מנצלים את השטחים שלהן. בהמשך יש לנו גג שעליו אנחנו מניחים את היחידות של הקירור, מיזוג אוויר. יחידות טכניות. זה מנועים של הקירור. ובהמשך יש לנו תכנית גג שעוד פעם, רואים את הגג בשיפוע של 6%.

מר גדי ויטנר: רק נציין שאת כל יחידות הקירור האלו לא רואים משום זווית למטה, יש מעקה גבוה שמסתיר אותן.

אדר' ויקטור עשור: כן, הרמנו את המעקה כדי שנסתיר את הדברים האלה.

מר גדי ויטנר: הנה, רואים את זה כאן בחתך, אם תיקחו טיפה ימינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב.

אדר' ויקטור עשור: המבנה, טוב, זה חתכים נוספים שאנחנו מראים, את כל החלק של האחסון, אחסון גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המפעל היום קיים איפה שהוא, יש היום מפעל שאתם מעבירים אותו? או שזה מפעל חדש, עסק חדש שמקימים?

מר אילן ארביב: זה קיים פה באשדוד, אנחנו מעבירים אותו לשם, אבל בפעילות הרבה יותר היקפית, זאת אומרת היום אנחנו סדר גודל של חברה שעם מחזור מכירות של 50 מיליון, אז שם אנחנו מצפים להעלות את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת החללים הגדולים של האחסון שאתה מבקש בעצם נובעים מצפי, תחזית גדילה שלך?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 48

מר אילן ארביב: כן, וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. אני פשוט שואל כי אני רוצה שאנשים ידעו, אתה יודע, צריך להצדיק למה אתה מבקש הקלות. אז מה שאני רוצה להגיד להקלות, זה גם רשום אצלכם. אבל יש פה הקלה לגובה, אמרנו מ-12 מטר הוא מבקש 22 מטר. יש פה תוספת קומה, מותר לו שתי קומות ובעצם הוא מבקש שלוש קומות. ואז יש לו בעצם סוג של קומה רביעית, אם הבניין עובר את ה-13 מטר אז מותר לבקש שתי קומות נוספות, וזה לטובת חדר המדרגות שעולה פה למעלה.

מר גדי ויטנר: שזאת הגישה היחידה לציוד למעלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אז הכל ברור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש עוד הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה, יש עוד הקלות. זה חדר טרנספורמציה שהוא דיבר עליו כאן, שהוא מבקש אותו יותר גדול ממה שמוגדר. מותר עד 10 מטר ועד גובה 1.80 מטר, אז הוא מבקש אותו 33.40 מטר וגובה 3.20.

אדר' ויקטור עשור: זה הדרישות של חברת חשמל, אחד לאחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: גם לגבי המיקום שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וגם לגבי המיקום, כדי שחברת חשמל יוכלו לגשת אליו ולא לבקש שיפתחו להם את השער ולהיכנס פנימה, אז בגלל זה הם ממקמים אותו בקו אפס. יש פה הגדלת תכסית מ-40% ל-53, 13 סך הכל. ולטובת זה גם הוא מנייד שטחים מהקומות העליונות לקומות התחתונות. קווי בניין, הוא מבקש פה, צידי צפוני הוא מבקש 30% קיר אטום וגם לאחורי. גם לצפוני וגם למזרחי. קו בניין צידי, הוא לא מבקש הקלה, זה בהסכמת שכן, אז זה אפס. יש פה את המבנה שומר שזה בהקלה, גם כן הוא מבקש אותו כדי לשים שוער. וכמו שאמרנו קודם, מאגר המים שנמצא כאן ואסור שהוא יהיה, זאת אומרת שאסור לו לבלוט לא לכיוון הזה ולא לכיוון הכביש, שזה גם שטח ציבורי. לשאר הוא יכול ללכת אחורנית פה עד הסוף, וגם כאן עד הסוף. הוא מבקש אותו גם בהקלה כאן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות לזים, לאדריכל?

מר גדי ויטנר: למנהל הפרויקט?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז תודה רבה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הדיון)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, לפני שאתם מוציאים אותם רציתי שהם ינמקו את הבקשה שלהם, אני מבינה שיש הרבה הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם נימקו, הם טוענים שהצפי שלהם זה לגדול. יש להם היום מפעל מאד קטן, מחזור של 50 מיליון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה קשור להקלה? מה זה קשור להקלות בקווי בניין? איך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 49

זה קשור, איך זה מאפשר לגדול?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הסבירו, הם רצו למקסם את שטחי האחסון שלהם. הטענה שלהם שהצפי שלהם זה לגדול בצורה כזאת שהם חושבים שהם צריכים נפח גדול. נפח גדול זה כמה שיותר בשטח וכמה שיותר בגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מבינה מה הטיעון הזה, הטיעון שלהם זה למקסם? לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני הסברתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אי אפשר לקבל יותר שטחים בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אני חוזר ואומר, הטיעון שלהם היה שהם ניסו למקסם את ההקלות כמה שאפשר, מכיוון שהצפי שלהם זה לגדול והם רוצים לאפשר את הגדילה הזאת, זה הכל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל השאלה אם ההקלות מאפשרות גדילה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי. כשאת מגדילה שטח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה קשור, אתה לא נותן שטחים בהקלה. בהקלה לא נותנים שטחים, אין תוספת שטחים בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא תוספת שטחים בהקלה, יש להם, הם הגדילו את התכסית והעבירו שטח, מכיוון שמה שחשוב להם זה הנפח, הרי כל החלק הגדול זה האחסון. הם עשו את הנפח המקסימלי מבחינתם שהתאפשר להם עם החניה ועם כל המינימום שטחים שנדרשו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה בתכסית, אבל אין הקלה, רגע, נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחר כך הם ביקשו בגובה הקלה לכמעט פי שתיים. מ-12 מטר המותרים ל-22.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה ההקלה בגובה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מ-12 מטר ל-22 כמעט, 21.8.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל מה זה קשור לניצול? מה, זה נותן שטחים? גובה לא נותן שטחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גובה נותן נפח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: האחסון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם שמים מדפים ועם מלגזה או רובוט שבא ומוריד את המוצרים מהגובה למטה אל המשאיות והחוצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז זה מאפשר להם ניצול בגובה של השטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 50

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מנסה להבין. הם בעצם לוקחים גובה שהוא לא שטח,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מסביר. נגיד שמותר לי 1000 מטר בשתי קומות, בסדר? מותר להם שם שתי קומות. 1000 מטר זה 2000 מטר סך הכל, בסדר? מותר להם קרקעית 50% תכסית, 40% עיקרי ו-10% שירות. ב-50% תכסית זה 1000 מטר. 1000 מטר כפול הגובה, הם עדיין נשארים ב-1000 מטר מרובע, אבל נפח האחסון שלהם הוא 1000 מטר כפול כל הגובה ולא כפול 3 מטר בקומה טיפוסית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז הם קיבלו הקלה בתכסית גם בקרקע והם קיבלו גם הגדלה בגובה, בעצם הם קיבלו שטחים בחינם בגובה, זה מה שזה יוצא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם קיבלו נפחים לאחסון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נפחים לאחסון בחינם שאינם אותם בתכנית, שלא קיימים בתכנית. נעם, שלא קיימים בתכנית, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רגע להסביר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אני רק רציתי אותם, אני לא רוצה לעשות פה דיון, רק רציתי להבין את הנימוק שלהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תעצור את ההקלטה בבקשה אורן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חשבתי שזה יותר ליופי.

(הפסקה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תשים רגע את כולם ב-mute, תשאיר רגע אותי. תראו, יש פה בקשה של יזם שקנה מגרש עם זכויות מסוימות. זאת אומרת הוא יכל לבנות עד 12 מטר גובה והוא אולי מתוך מחשבה שהוא ראה שאצל אחרים, ואחרים זה בעצם הארגז ואחר כך יותר מאוחר בלדי, שקיבלו הקלה בגובה, גם הוא חשב. אני רוצה להזכיר לכם, אני העליתי את זה במהלך הדיון ואמרתי שהמטרה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, ללו נגמרה לו הבטריה, הוא עכשיו איתי בזום, רק שתדעו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל בסדר, אני רואה אותו. אני בעצם, מה שאני אומר שלמתכנן של התב"ע היתה כוונה לעשות מדרג מבחינת הנפחים של הבניין. בלדי קיבל (נשמע מקוטע) בצורה משמעותית, אבל הוא בסוף, ממש במגרש האחרון בתוך התב"ע. עוד פעם, הוועדה בעבר, לפני שנתיים, אולי יותר, אישרה (נשמע מקוטע). חברת בלדי האחרת, לא א.א. בלדי שאנחנו דנים בה עכשיו, קיבלה לפני למעלה משנתיים אישור לבנות בגובה גבוה יותר בתוספת להקלה לשתי קומות ואז השיקול היה שהם היו בפאתי, החלק הרחוק ביותר של התב"ע. זאת אומרת בצד המזרחי ביותר של אזור התעשייה. המבנה הזה המתואר פה, ככל שהוא יהיה יפה, הוא נמצא בחריגה של כמעט פי שתיים ממה שהוגדר בתב"ע, וזאת מטעם שהוא חשב שהוא יוכל גם הוא לעלות לגובה. אבל אני לא ממליץ על זה מכיוון שהכוונה היתה למדרג. הוא נמצא ממש אחרי החלק המסחרי. אני עוד פעם אחזור למצגת, רק שניה, אני אראה לכם איפה ממוקם המגרש שלו. יש פה את כביש 40, אחרי זה יש את כל החלק המסחרי בפרויקט, בתב"ע. ובעצם אחרי זה באה שורה של המבנים פה. כל השורה הראשונה פה היו עד גובה של 12 מטר, השורה השניה לפי התב"ע עד גובה 20 מטר, בסדר? והם עומדים בזה פחות או יותר היום. יש אחר כך פה בהמשך את הארגז ופה, בשני המגרשים האלה זה בלדי. בלדי שקיבלו הקלה בגובה. לכן תשימו לב שפה יש שורה שכולה בגובה, המבנה הזה פה יהיה חריג



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 51

בגובה שלו לעומת אחרים. 22 מטר מול 12 מטר מותרים, וזה לשיקולכם. לגבי שאר ההקלות,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, רגע, לפני שאתה עובר לשאר ההקלות. מכיוון שאתה מדבר על גובה ובעצם הגדלה של מה שקיים כיום, אני הייתי רוצה שתתייחס לסוגיה של מה המשמעות מבחינת שטחים. יש פה גידול בשטחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סליחה, לא הבנתי מה השאלה שלך.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שאלתי אם יש גידול במטראז'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני שואל, מאחר ואחד השיקולים החשובים בעיני זה עניין ההכנסות מארנונה שהעירייה יכולה לגזור מהסיפור הזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, אין לכם פה ארנונה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז לכן אני שואל, האם יש גידול במטראז'?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגלל שנכון לעכשיו הארנונה היא פר מטר מרובע. ההיטלים הם לפי נפת, אבל זה רק התשלום הראשוני, היטל פיתוח,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, האם יש שינוי בבקשה שהם הגישו במטראז' הבנוי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, אין להם הקלה במטראז'.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כלומר מבחינת הגודל של המבנה הוא אותו דבר עם או בלי הקלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד מישהו שאלה, שמעון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, אני אומר, אם בסופו של יום גם ההגדלה וגם אין ארנונה ולא מרוויחים משום דבר, הרשות לא מרוויחה משום דבר בעניין הזה. אם היא היתה מרוויחה מההגדלה של הנפח אז סבבה. אבל בסוף לא מרוויחים, לא היטל השבחה, לא כלום, אז אני לא יודע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, אבל השיקול צריך להיות שיקול תכנוני, בואו ניצמד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא קשור, בעיקרון אנחנו נגיש להם היטל השבחה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, עזוב רגע את הסיפור של היטל השבחה, זה לא נימוק לדחות תכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק ככה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 52

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש בקשה להקלה, הנימוק לדחות אותה, קודם כל הכלל צריך להיות שבעיקרון נצמדים לתכנית. וצריכה להיות הצדקה למה צריכה להיות הקלה. למה אנחנו צריכים לתת הקלה? למה הוועדה צריכה לתת הקלה פה? עכשיו, הסיפור בגובה, לפי מה שאני מבינה זה פי שתיים מהגובה שמותר בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, זה כמעט פי שתיים, מותר 12, הם ביקשו 22. אין לזה תקדים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך מאשרים דבר כזה, זה לא סטייה ניכרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היה בוועדה הקודמת, נייר וקרטון ביקשו גם כן הקלה בגובה ולא אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פי שתיים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הם לא ביקשו פי שתיים אבל הם ביקשו לעלות בכמה מטרים ספורים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולא אישרנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ולא אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נו, אני לא מצליחה להבין את ההצדקה פה. אני לא מצליחה להבין בכלל למה אנחנו כן צריכים לאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא אמרתי למה כן, אני אומר לכם מה הוא אמר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אתה חושב תכנונית, אתה מהנדס העיר. נעם, תכנונית מה העמדה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תכנונית אני אמרתי שזה בעיני לא ראוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש תכנית, התכנית נותנת זכויות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר, אם היה מדובר במטר, שניים, במטרים ספורים, אז הייתי יכול לאשר כזה דבר, משהו שאם חסר לו בשביל המפעל שלו או משהו כזה, זה בסדר. אבל יש פה באמת כמעט פי שתיים שאין לזה אח ורע, ובטח שזה כל כך קרוב לכביש והנראות תהיה חריגה בקו הרקיע. זאת אומרת מי שייסע על כביש 40 יראה קו רקיע מסוים ופתאום איזה חריגה, למרות שהוא טוען שזה יהיה מבנה יפה וזה לא חשוב, אני עוד פעם אראה לכם את המבנה, הוא בהחלט מבנה נאה, לטעמי לפחות. אבל לצערי הרב הוא יהיה חריג בקווי הבניה. תראו, זה עומד ליד נעמן, נעמן עומד בגובה שלו ואחרי המבנה הזה, זה שטח ריק שבעתיד אנחנו נוכל לבנות בו מבנה ציבור, העירייה. אז תחשבו מה קורה פה. יש שם את י.א. חשמל לפני נעמן ואחרי זה את נעמן. כל הדברים האלה נמוכים ופתאום יבוא המבנה הזה שאני חושב שזה לא היה נכון לבוא ולעשות כזה דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש כאן לדעתי גם ניסיון לעקוף קצת את התב"ע, כי התכנית בעצם נתנה גובה וזכויות בניה, והוא עכשיו עוקף את זה ברגע שאתה אומר למה הוא מצדיק את הבקשה שלו להקלה? הוא משתמש בנפח, אז הוא הפך את המטרים לנפח לגובה. כאילו במקום לפרוס את המבנה לרוחב ולהשתמש בו לרוחב, כאילו זה תכנית שאין לה, הוא פשוט משתמש בגובה, הוא עוקף את התכנית. והוא משתמש בזכויות בניה בצורה של נפח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 53

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא גם מקסם את התכסית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבנתי, נעם, אבל אם הוא היה יכול, מה הוא עשה? בעוד שאם הוא היה פורס את זה לרווח התכנית לא מאפשרת לו ואין לו את זה, אז הוא פרס אותו לגובה, רק שלגובה, התכנית אמרה X אז הוא מנסה לעקוף את זה בצורה אחרת. זה לא סתם גובה פי שתיים, זה בעצם הוא הולך בכל הנפח הזה, אתה אמרת שהוא הולך להשתמש בזכויות. הוא הולך לשים שם מדפים ולהשתמש עם מנוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גובה בדרך כלל מיוחס לאסתטיקה, לא לזכויות. הזכויות כאילו נמצאות בקרקע עד גובה 5 מטר, למעלה אין זכויות. הוא כאילו עושה לך גלריה בלי גלריה, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הוא עושה שם מידוף הוא עושה גלריה בלי גלריה. יש פה איזה שהוא סוג של תרמית. אני טועה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, עלתה השאלה פעם, מישהו שאל אותי אם מדף זה נחשב מפלס או לא. מדף של אחסון, אני לא זוכר מי שאל אותי. אבל נכון. מדף לפי החוק זה מדף, זה לא מפלס,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולכן אני חושבת שזה גם טעם לדחות את הבקשה שלו, זו גם סיבה לדחות את הבקשה. יש פה בעצם לעקוף את החוק בהקשר של זכויות. לעקוף את התכנית. התכנית נתנה X זכויות וברגע שהוא עושה נפח, שכאילו הנפח הזה לא נספר, הוא עוקף את התכנית, יש פה עקיפה של התכנית, עקיפה בעין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. לזה הבנתם, לגבי זה. המאגר מים, אני לא השתכנעתי ב-100% שאין לו פתרון אחר, אבל אתם יכולים לראות את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הוא צריך לקבל פתרון, הוא רוצה יותר זכויות ממה שהתכנית מעניקה, זה מה שאני מנסה להגיד, נעם. אני לא צריכה לתת לו יותר זכויות ממה שהתכנית מעניקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שלא היתה בעיה לדעתי לעשות מאגר מים שנמצא בתחומי המגרש, גם אם זה מתחת למבנה עצמו, אני לא רואה עם זה בעיה, למרות שהוא אמר שיש פה ביסוס. אין בעיה לבוא להכניס את מאגר המים כאן, מתחת לחלל אחסון הזה, המשאיות פה לא עוברות. לאפשר פה כניסה, היום הכניסה שלו היא פה, היא איפה שאני מראה כאן, כניסה למטה. הוא יכול לאפשר את הכניסה בתוך החלק הזה או אולי אפילו בתוך המבנה, לעשות איזה פתח שירדדים עם המדרגות למטה. אני לא השתכנעתי לגבי מאגר המים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה נעם, בהקלה, יש מישהו שנתנו לו הקלה למאגר מים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שאני זוכר, לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: קודם כל אצלו, רגע, אצלו הבעיה שלו, מותר להיצמד במרתף עד קו אפס, הבעיה שלו שהוא צמוד לשצ"פ, שטח ציבורי, יש מגרש חום שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: התביע אומרת שאי אפשר לבנות,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 54

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אסור לבנות מעבר לקו בניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בשטח ציבורי התב"ע לא מאפשרת לבנות מרתף מעבר לקו בניין, בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נו, אז בגלל זה הוא מבקש הקלה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא מבקש הקלה. אבל אני חושב שיש לו פתרון אחר. אני לא השתכנעתי מההסבר, ניסיתי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש פתרון תכנוני אחר, זה מה שאתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חושב שאפשר לעשות פתרון תכנוני אחר, אני בטוח, לא חושב. די לחצתי אותם, הם טוענים שזה בעייתי וכל מיני סיפורי, והמשאיות עולות, אבל עדיין אפשר לעשות פה מתחת למבנה והם לא רצו לבנות מתחת למבנה וצריך גישה לפה וצריך שם וכו' וכו'. והרטיבות וזה, למרות שהיום יש איטומים והכל, אני לא רואה עם זה בעיה. אבל תחליטו אתם. מבחינת נראות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, מה שאתה אומר שבעצם הבעיה שקיימת אצלו לא קיימת אצל אחרים, כי מי שלא צמוד למבנה שטח ציבורי יכול להקים בקו אפס את,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, אנחנו עד היום לא אישרנו דבר כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כי לא היתה לכם בקשה כזאת, כי לא היו צמודים לשטח ציבורי. אני טועה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל יש לנו מאגרי מים בקו אפס.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נכון, זה מותר בתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מותר בתב"ע, במקומות שהם גובלים בשכנים אחרים, לא בשטחים ציבוריים, אז אין בעיה. לגבי חדר חשמל, אין בעיה, אני לא רואה עם זה בעיה. אני לא בטוח לגבי חדר חשמל פה ליד, שהוא חדר חשמל שלו, אבל בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, אז ישאלו למה בחדר חשמל כן ובמאגר לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי אין בעיה עם זה בתב"ע לגבי חדר חשמל. חברת חשמל תמיד, זה לדעתי בעיה בתב"ע. שבאו ולא נתנו מענה מבחינת חדר חשמל. גם בגודל, גם בגובה וגם בקו בניין. לכאורה התב"ע לא התייחסו לזה, מי שהכין אז את התב"ע, האדריכל אודי דרורי לא התייחס לסוגיה הזאת. ואני לא מכיר חדרי חשמל בשטח של 10 מטר ובטח לא בגובה של 1.80 מטר. 1.80 מטר, אם אתה מוריד שטח לנפח גובה לאיטום של 50 ס"מ ואחרי זה 20 ס"מ לתקרת בטון, אז אתה בעצם מוריד 70 ס"מ, מ-1.80 מטר תוריד 70 ס"מ, אתה מגיע לגובה 1.10 מטר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שורה תחתונה, מה ההמלצה שלך?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 55

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לגבי חדר חשמל אין לי בעיה עם זה, אנחנו אישרנו אצל אחרים, אני לא,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז אתה מאשר את כל ההקלות, את כל ההקלות לא לאשר חוץ מחדר חשמל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ממליץ את כל ההקלות, כן,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם את הקו בניין אחורי אטום וצידי אטום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לגבי קווי הבניין הצידיים והאחוריים אנחנו גם אישרנו לאחרים, אני לא רואה בזה בעיה. הבעיה אצלי זה הגובה והמאגר מים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לגבי חדר חשמל אתה אומר גם זה מתבקש מהתכנית, כי התכנית בעייתית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין מנוס כאילו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. בעצם מה שאני לא ממליץ זה על הגובה העצום של המבנה ועל מאגר המים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז יאללה, תעלו להצבעה. יש עוד נושאים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש למישהו עוד שאלות? הבהרה, משהו?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נעם, סליחה, לא שמעתי את ההתנגדות שלך, על מה ההתנגדות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא ממליץ.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא התנגד, הוא לא ממליץ.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא ממליץ על הגובה הרב של המבנה הזה, זה בלי פרופורציות בכלל. ועל מאגר המים. בקיצור, אני כן מאשר את ההמלצה של קווי הבניין, אני כן מאשר את ההמלצה של הגדלת התכנית, דברים שאישרנו בעבר. אני מאשר את ההמלצה לגבי המבנה של השומר וממליץ כן לגבי חדר חשמל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : יש מתקנים לאחסון או לא יודע איך זה נקרא, לאופניים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : צריך להיות לו, לפי החוק. (נשמע מקוטע).
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתם מעלים להצבעה? נעם, אתם מעלים להצבעה? אני אכניס את ראש העיר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש עוד דבר, אני מצטער, נאמר לי בעל פה והוא לא נרשם פה אז אני שכחתי אותו. חסר לו פה 3-4 חניות תפעוליות, כי הוא מגדיל תכנית ואז בעצם אין לו מספיק מקום לחניות תפעוליות. ואז הוא צריך לשלם על זה כופר חניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 56

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומה ההמלצה שלך?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בעצם קצת בעייתי מבחינת הגדלת התכסית. כי אני חושב שאם הוא היה לא גדל עם התכסית, ב-6% האלה או 7%, אז הוא היה יכול לתת מענה כן לחניות התפעוליות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז רגע, נעם, היה מישהו שאישרנו לו הגדלת תכסית ואישרנו חניות בכופר חניה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא שאני זוכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בתקופה שלנו, שאני זוכר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין לזה שוב פעם הצדקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו לא מאפשרים, אם אנחנו לא אפשרנו לניסנוב או לאחרים הגדלת תכסית, עכשיו יש לנו תיק בוועדת ערר, שאנחנו גם שם, גם בבניה למגורים, מה ההבדל בין מגורים לתעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, את צודקת. זה פשוט לא מוגדר כהקלה בדרישות לחניות תפעוליות, אז זה נשמט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה טעות שזה לא מוגדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בחוק כופר חניה, אם לא עומדים בחניה לא מוגדר כהקלות, צריך להעלות את זה לוועדה, הוועדה מאשרת או לא מאשרת כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, זה לא נכון, אם התכנית קובעת תקן חניה ואתם רוצים להקל מתקן חניה שקבוע בתכנית אז מדובר בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התכנית לא קובעת תקן חניה, אלא משרד התחבורה קבע תקן חניה ובה הוא לא עומד. התכנית קובעת את הפרמטרים האחרים והוא צריך לעמוד במטראזים המוגדרים בחניות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב. אז למעשה יש לנו גם בעיה עם התכסית, כי החניות לא נכנסות, החניות הדרושות, חסרות לו חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה קורה? לא שומעים אנשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רק רוצה לעדכן אתכם שהוא כתב מכתב שבו הוא מסביר שהוא לתפעול של המפעל הזה שלו, או לא יודע איך לקרוא לזה, מבנה לוגיסטיקה, חדר קירור, מה שאתם רוצים, לא נדרש לו יותר חניות תפעוליות. בעצם הוא כתב מכתב שהחניות שהוא מציג מספיקות לו. אני רגע אציג לכם את המכתב אולי. טוב, זה המכתב שלו. הוא כותב "חברת א.א. שיווק מוצרי בשר בלדי. עבור מפעל המתוכנן להיתר הוכן על ידינו נספח תנועה וחניה. נעשה חישוב חניות הנדרש לפי תקן הקיים מיוני 2016 והגענו לאיזון מלא בחניות פרטיות וחוסר של 3 עמדות חניה תפעוליות. (דרוש 9, מוצע 6). לפי תכנון פונקציונלי של המפעל, מחסן אוטומטי, אין צורך בעמדות פריקה/העמסה ובחניות המתנה/חניה מעבר ל-6 העמדות המתוכננות. כמו כן אין צורך בחניות לילה למשאיות. בהתחשב בנתונים הנ"ל אינני רואה שום בעיה בחוסר של 4 עמדות חניה תפעוליות" איך זה הגיע ל-4?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 57

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוא רושם 4 ואז הוא רשם 3.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי זה אחד לילה, אה, הבנתי. בקיצור הדרישה היא 10, מתכנן התנועה שלו בעצם אומר שבמקום 10 מספיק 6 לפי התפעול או נקרא לזה הפרוגרמה של המפעל הזה. טוב, כולם קיבלו את התשובות? יש עוד מישהו עם שאלות?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הצבעה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה זה הצבעה? נשאר רק אתה ואליאור.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: וראש העיר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: איפה ראש העיר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר עם עידית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, אנחנו מאשרים את מה שמהנדס העיר אישר והוא גם פירט לנו את האישור הזה, ואת מה שהוא מתנגד לגבי הגובה, לגבי מאגר המים וכו', אנחנו מתנגדים. אליאור, נכון?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: וראש העיר כמובן גם. אז שירה, תנסחי את זה איך שאת רוצה, תקריאי לנו וזו הצבעה שלנו. מה שמהנדס העיר אישר אנחנו מאשרים, מה שהוא התנגד אנחנו מתנגדים. רק תנסחי את זה נורמלי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עידית, איך אני מנסחת את ההחלטה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוועדה מאשרת את ההקלות בנושא מה שמסכימים,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: את ההקלה לגובה אנחנו מאשרים, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אה, סליחה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה פתאום.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, להיפך, מה פתאום.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוספת קומה התכוונתי, לא גובה. הקלה מספר 1 להוספת שלוש קומות במקום שתי קומות מאשרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל איך עושים שתי קומות בלי גובה? נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אפשר לעשות את זה, אפשר לתת, לא בסטייה מהגובה, אפשר לתת הקלה לקומה נוספת. ב-12 מטר גובה אפשר לעשות 3 קומות. 4 מטר לקומה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוא לא מבקש 12 מטר, הוא מבקש יותר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 58

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא משנה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, שלא ישתמע, יגידו אישרתם, שזו החלטה סותרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו לא מאשרים את ההקלה בגובה, אנחנו מאשרים את ההקלה במספר הקומות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אבל נעם, חשוב לי לשמוע שההקלה לקומה היא אפשרית גם אם אתה לא מאפשר את ההקלה בגובה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, היא לא אפשרית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה היא לא אפשרית?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : היא לא אפשרית, מותר עד 12 מטר. הקומה השלישית היא 15 ומשהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אני לא מדבר על מפלסים, אני מדבר על תוספת קומה. ב-12 מטר גובה אפשר לעשות 3 קומות של 4 מטר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, נעם, אבל זה לא מה שהם מבקשים, עם כל הכבוד. אם התכנית מוצגת, עכשיו יש לך סדרת הקלות על גרמושקה, בקשה להקלה היא על גרמושקה, היא לא איזה בקשה ערטילאית. היא לא חיה באוויר, היא חיה עם תכנית נושמת. אם הקומה השלישית שמדוברת נמצאת מעל התכנית, בתכנית שמוצגת, נמצאת מעל ה-12 מטר אז אי אפשר לאשר אותה, ההחלטה שלך תהיה סותרת את עצמה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אבל אפשר לכתוב שמאשרים הקלה בקומה נוספת ובתנאי שלא תחרוג מהגובה המותר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תקשיב,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה אי אפשר להגיד כזה דבר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כי אני אסביר לך משהו, כי בקשה להקלה היא צמודת גרמושקה. יש תכנית, גרמושקה, שהגרמושקה אומרת מה מבקשים. עכשיו אתה אומר אני אאשר לכם משהו שלא מבקשים ממני, אבל אין לך תכנית, זה לא הקלה, יש כאן החלטה לפרסום הקלה בלי תכנית צמודה. אם בתכנית הצמודה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין בעיה, עידית. בסדר, אין לי בעיה להגדיר את זה ככה, אני לא חושב שזה, אנחנו בעבר אישרנו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ההחלטה העקרונית שלך היא לא רלוונטית כי היא לא, אין לך גרמושקה תואמת, אתה מבין מה שאני אומרת?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, אין בעיה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז רגע, אז אנחנו מאשרים את הקלה 3 לניוד זכויות, בעצם אנחנו גם לא מאשרים את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 59

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בעצם חוץ מלאשר את ההקלה, אולי בקווי בניין, שזה גם כן בעייתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רק לחדר טרנספורמציה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז בואו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בקיצור אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו דוחים את התכנית וזהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל תנמקו. למה לא מאשרים את התכנית, מקבלים את המלצת מהנדס העיר, הגובה, נעם, תנמק. תנמק למה, למה אתם דוחים, שיסבירו למה דוחים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה פה אחד, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ודוחה את הבקשה מהנימוקים הבאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חושבת שבעצם זו תכנית שסותרת, הבקשה בעצם סותרת בצורה מהותית את התכנית החלה. גם לעניין הגובה, גם לעניין מימוש הזכויות, שיש פה מימוש זכויות לגובה בצורה של מידוף ועקיפה של התכנית. הם קיבלו א' והם רוצים ב'. זה לא מה שהם קנו, הם קנו א' והם רוצים ב', בניגוד לתכנית. הגרמושקה באופן שהיא מוצגת, היא סותרת את התכנית החלה. זאת לא הקלה, זה פשוט לסתור את התכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית החלה מבחינת הגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואופן מימוש הזכויות בגובה, בעצם יש כאן שימוש בגלריה בלי גלריה, זה מה שהם אומרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מה אני רושמת לעניין מאגר המים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוועדה לא השתכנעה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ניתן לתת פתרונות במסגרת התכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מה לגבי התכסית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש עוד נושאים שצריך אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הקלה בתכסית פוגעת בתקן החניה של המשאיות התפעוליות, במקום 10 ל-6. מיקום המגרש בעייתי מאד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך בגובה המבנה, דבר שיפר את קו הרקיע של חזית הרחוב. ולפיכך הוועדה החליטה לדחות את הבקשה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מאגר מים? זהו.

החלטה: דוחים פה אחד את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 60

(נדון כסעיף מס' 3 בישיבה)

- הוועדה מקבלת את המלצת המהנדס העיר, לדחות את הבקשה - פה אחד.
הבקשה סותרת בצורה מהותית את התכנית המפורטת והיא נידחת מהנימוקים הבאים:
1. מבחינת הגבהת המבנה ובאופן מימוש הזכויות בגובה, מיקום המגרש בעייתי מאוד מבחינת מתן הקלה דרמטית כל כך לגובה המבנה יפר את קו הרקיע של חזית הרחוב
 2. הוועדה לא השתכנעה כי המיקום הנוכחי של מאגר המים, הגובל בקו בנין 0 עם מגרש ציבורי, מחייבת המציאות.
 3. הגדלה בתכסית פוגעת בתקן החניה הנדרש של המשאיות התפעוליות, כך שיהיו 6 חניות תפעוליות במקום 10 הדרושות.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה נידחת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 61

| | | |
|--|-------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20190387 | תיק בניין: 925800 | סעיף: 5 |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202006 בתאריך: 29/07/2020 | | |

מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

♦ רועי יצחקי

סוטיץ 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ ליבני יעקב

השילוח 8 פתח תקווה

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 6017513751

כתובת הבניין: סאן דייגו 13 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2405 חלקה: 24 מגרש: 907

| | | | |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <u>שימוש עיקרי</u> | <u>תאור בקשה</u> | <u>שטח עיקרי</u> | <u>שטח שירות</u> |
| מבנה ציבור | תוספת למבנה קיים | 2.52 | 164.50 |

מהות הבקשה

תוספת ממ"מ בקומה א' ושיפור נגישות לרבות תוספת מעלית, שרותים נגישים ומדרגות חרום למבנה קיים בהיתר, כולל הקלות:

- הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכוללת המותר לפי תב"ע, ב-5% משטח המגרש לצורך נגישות.
- הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי להקמת מרחב מוגן כך שיהיה 0.35 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי להקמת מרחב מוגן כך שיהיה 0.82 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה מבנה, כך שיהיה בגובה של 7.50 מ' במקום 6.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 5/35/1, 102/02/18, 5/35/7, 26/102/02/8

שטח המגרש: 899 מ"ר

יעוד: בנייני ציבור

מספר קומות: 2 קומות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 62

כפי שיקבע בתכנית מפורטת ותכנית הבינוי, אבל גובהו לא יעלה על רוחב הרחוב בין החזית וקו הבניין ממול.
גובה בניה: 6 מטר
שטח בניה מקסימלי: 70%.
תכסית מקסימלית: 35%.
קוי בניין: כמסומן בתשריט.

גדרות: חומרי הבניה לגדרות יהיו כחומרי הבניין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 0.60 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת בתחתית הקיר.
פני הקיר יהיו בקו ישר רצוף, לא יינתן טופס לחיבור חשמל ומים לפני השלמת הקיר.
קולטי שמש: הצבת קולטים תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים הקולטים יוצמדו לשיפוע הגג.

תכסית מבוקשת: 479.20 מ"ר המהווים 53.30% משטח המגרש.
קוי בניין מבוקשים: 3.00 מטר.
קו בניין צדדי דרום-מזרחי 0.82 מ' בהקלה.
קו בניין צדדי צפון-מזרחי 0.35 מ' בהקלה.
גובה מבנה: 7.50 מ' בהקלה.

דו" פיקוח מתאריך 15.01.2020:
עדיין לא בנוי תוספת בקומה א' על מרפסת קיימת.

מהלך דיון

(קובץ zoom_0 זקה 3:40:51 – 3:43:51)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סעיף הבא, המתני"ס בקיבוץ גלויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש את המתני"ס הקטן מה שנקרא, בקיבוץ גלויות. אין שם תב"ע, תכנית מפורטת בתוקף, יש שם רק תכנית מתאר. ולפיכך מה שהעירייה פה מבקשת לעשות זה להוסיף פה מקלוט. אין פתרון מקלוט ומוסיפים בעצם זכויות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם לנגישות וגם למקלוט, בסדר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוספה של מקלוט. אליאור, אתה בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אנחנו מגדילים את שטח הרצפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני רוצה להסביר, בגלל שאנחנו מוסיפים את המקלוט מעל, כי אין לנו מקום, יש שם מרפסת למעלה, כולה תהיה מקלט. אז אנחנו צריכים שהמקלט יהיה מעוגן לקרקע, אז אנחנו מוסיפים פה תוספת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: איך, עם מעלית? זה יהיה מלמטה למעלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם מעלית מוסיפים, הנה המעלית שמוסיפים, ליד המדרגות. אם אתם זוכרים, נכנסים כאן לבניין. פה הכניסה לבניין. אז בעצם אני עושה מעלית פה שמעלה אותם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 63

לקומה למעלה. ובגלל המקלט שיש פה למעלה, אז אנחנו צריכים להוסיף פה בקומת הקרקע קירות מסביב כדי שהמקלט לא יוריד את העומס שלו על הבניין, שזה לא חוקי, אלא ירד לקרקע 70% כמו שנדרש לפי פיקוד העורף, בסדר? הנה המקלט פה למעלה, והמעלית כאן שעולה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו לא רואים. טוב, סבבה, אליאור, אתה בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, אתה בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מוסיפים 5% לצורך נגישות, קו בניין צידי צפון מזרחי לממ"ד במקום 3 מטר הוא יהיה 35 ס"מ.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שירה הבנו, הבנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל אני חייבת לפרוטוקול להגיד את ההקלות. הקלה בקו בניין צדדי (נשמע מקוטע) והקלה בגובה המבנה (נשמע מקוטע). עכשיו תצביעו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הצבעה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אליאור בעד, אני בעד. ראש העיר, אתה בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני בעד למתנ"ס.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 64

ה ח ל ט ו ת

(נדון כסעיף מס' 8 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. 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 (ז) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13:50.

שמעון חזן
מ"מ יו"ר הוועדה

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר