



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 1

דף:

תאריך: 30/12/2020

ט"ו טבת תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202009 ביום שני תאריך 30/11/20 י"ד כסלו, תשפ"א בשעה 10:30

### השתתפו:

#### חברים:

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

#### סגל:

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

### נעדרו

#### חברים:

מר נדב ויצמן	חבר הועדה
--------------	-----------

#### נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גבי נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג ועדה מחוזית

#### סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה

תאריך: 30/12/2020

ט"ו טבת תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202009 ביום שני תאריך 30/11/20 י"ד כסלו, תשפ"א בשעה 10:30



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 2

דף:

**הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:**

<https://us02web.zoom.us/j/86330076149?pwd=RWNhL0hKK3ZnanhUNlBoaW80cTZyQT09>

863 3007 6149 Meeting ID:

196143 Passcode:

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה

דוא"ל אחראי ישיבה: [shira@k-m.org.il](mailto:shira@k-m.org.il)

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 3

דף:

(קובץ 2 zoom\_00:27 – 01:10)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:30 בצורה מקוונת בזום.  
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את  
אישור פרוטוקול מס' 202008 מיום 14.10.2020.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 4

דף:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/20

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	תצ"ר 100031 דיון לאישור	גבעת הסביונים 22 מגרשים	2930	22	28	5

### מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום.

2	תצ"ר 100032 דיון לאישור	תצ"ר בית ציפורה	2411	37	37	7
---	----------------------------	-----------------	------	----	----	---

### מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 5

דף:

**סעיף: 1** | **תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100031**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

**שם:** גבעת הסביונים 22 מגרשים

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**יחס**

תואם לתכנית

163/02/18

**לתכנית**

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2930 חלקות: 22-28, 30-54, 55-59

גוש: 2930 חלקות: 60, 68, 73

**מגרשים לתכנית:** 119 א+ב 125 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

127 א+ב 151 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

152 א+ב 156 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

156 א+ב 172 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

177 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

**מטרת הדיון**

אישור תכנית לצורכי רישום.

**מטרות התכנית**

אישור תכנית לצורכי רישום

**החלטות מישיבות קודמות**

הוחלט בישיבת ועדת משנה 202008: שנערכה ב: 14/10/20

הנושא ירד מסדר היום.

**מהלך הדיון**

(קובץ 2\_zoom\_1:12 – 2:38)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נושא ראשון זה תצ"ר 22 מגרשים בגבעת הסביונים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בגבעת הסביונים, כשתכננו את התב"ע הגדירו 22 מגרשים, זאת אומרת 11 דו משפחתיים נגיד, זה 22 מגרשים שהם חצי של דו. שיועדו לאנשים עם מוגבלויות. כן, ברור לי שהם עדיין, אבל מה שקרה, בגלל שעשו את התצ"ר, רשות מקרקעי ישראל, אז החרוגו את ה-22 מגרשים האלה (נשמע מקוטע). אנחנו פנינו אליהם להשלים את זה והם השלימו ועכשיו זו מהות הדיון. בסדר? תשריט לצורכי רישום שאפשר יהיה להוציא היתרי בניה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: היתרים במגרשים, בדיוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, ראש העיר, תצביע על זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו פה אחד, מוטי, מישל ובבר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני גם מצביע בעד.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 6

דף:

## החלטות

החלטה: התצ"ר מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר  
בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 7

דף:

**סעיף: 2 | תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100032**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

**שם:** תצ"ר בית ציפורה

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 2411 ח"ח 37

גוש: 2467 ח"ח 262

**מטרת הדיון**

אישור תכנית לצורכי רישום

**מטרות התכנית**

אישור תכנית לצורכי רישום.

**מהלך הדיון**

(קובץ 2\_zoom\_2 – 3:53)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נושא הבא תצ"ר בית ציפורה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה התצ"ר של בית ציפורה, בית ציפורה, שזה צמוד לבית ספר עמית, ברחוב בר יהודה, אין להם תצ"ר, אנחנו עושים שם איזה מבנה מורשת לקהילה האתיופית, משהו עגול כזה קטן, ולטובת היתר הבניה שלו נדרשנו לעשות תצ"ר כדי שאפשר יהיה להוציא היתר בניה. וזה עכשיו מובא לאישורכם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו גם בעד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אוקי, כולם פה אחד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמעון, ללו, מוטי, בבר ומישל, נכון?

**החלטות**

החלטה: התצ"ר מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 8

דף:

תאריך: 30/12/2020

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/20

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200335	08/07/20	2930	8	105חלק	פתחי אפרים	יונה 17 קרית מלאכי	9
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
2	20200551	28/10/20	2470	15	23	כהן אלדד	הבשור 28 קרית מלאכי	13
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
3	20200508	18/11/20	3196	53	211	קוטגיים במחנה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלא	18
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
4	20200458	18/11/20	3196	54	212	קוטגיים במחנה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלא	22
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
5	20200552	18/11/20	3196	39	213	זיילר מרדכי	לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלא	26
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
6	20200162	11/08/20	2414	19	156	אברהם הבר בשם כל הדיירים	שד' ירושלים 65/6 קרית מלאכי	30
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
7	20180051	12/11/18	301	124	46	אחים דניאלי השקעות בע"מ	החרושת 13 קרית מלאכי	50
<b>עורך הבקשה: מנדי גולד</b>								
8	20200380	00/00/00	325	52	608	משרד הבינוי והשיכון/בני דוברונבסקי	מבצע ליטני קרית מלאכי	56

**עורך הבקשה: צבי קרבי**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 9

דף:

מספר בקשה: 20200335 תיק בניין: 195901

**סעיף 1:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

## מבקש:

### ♦ פתחי אפרים

היונה 17 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

רח יפו 216 בניין שערי העיר ירושלים

### עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

### מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 78/28 אשדוד

### מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

### היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 41992415092

**כתובת הבניין: יונה 17 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 8 מגרש: 105 חלק

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שימוש עיקרי

שטח עיקרי

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

### מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת גגון בבית קיים בהיתר מס' 20130064 - חזית מזרחית.

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.הקרקע 131 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

2. הקלה להגדלת התכסית ללא תוספת שטחים, כך שתהיה 131 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

3. הקלה בקו בניין צפוני קדמי לפרגולה כך שיהיה 2.70 מ' מקו בניין המהווים 54% במקום 2.0 מ' המהווים 40% עפ"י תקן.

### תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 626 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 10

דף:

**סה"כ שטח מותר למגרש:** 220/440 מ"ר. **שטח ליחידה:** 220 מ"ר.  
**תכנית:** 110/220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.  
**קוי בניין:** לפי המסומן בתשריט.  
**חניה מקורה:** תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.  
**גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:  
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

**חומרי בניה:** חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.  
**חזות המבנים:** קירווי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירווי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-הכל באישור הוועדה המקומית.  
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

**דוח פיקוח מתאריך 07/09/20**

בית בנוי לפי תכנית הגשה חדשה.  
אן עליה לחלל הגג.

## מהלך דיון

**(קובץ 2 zoom 4:52 – 09:13)**

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עמוד 8, אנחנו מדברים על בית בשכונת הסביונים. רחוב יונה 17. זה בית קיים והוא מבקש אישור בדיעבד לאשר (נשמעת מקוטע) אתם רואים פה? הגג שלו היה צריך להיות עם גריעה פה ואז הוא סגר, להיצמד לשכן. הסגירה הזאת הגדילה את התכנית, ואז היה צריך לפרסם הקלה להגדלת תכנית. וניוד זכויות מקומות עליונות לקומות תחתונות. יש לו קומה אחת, מותר לו במדיניות שלנו עד 135 והוא מבקש 131 במקום 110. בנוסף יש לו פרגולה פה בחזית של המבנה שבולטת 54% שהם 2.70 מטר במקום 40% שהם 2 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בדיוק עומד במדיניות שעכשיו הגדרנו אותה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל הוא לא צריך את המדיניות כי הוא מבקש את זה בהיתר או בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, ברור, אני אומר זה בדיוק גובל אבל במה שאמרנו שזה מבחינתנו בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אם יש למישהו שאלות, לשאול, אם יש למישהו, או שאתם רוצים להצביע?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, תצביע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, הבנת או להסביר שוב?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 11

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פשוט היה פה רעש אז לא שמעתי, עוד פעם.

**(עו"ד עידית יפת הצטרפה לשיבה)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אפשר להצביע?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אמרתי תחזור על מה שהיא אמרה, אני לא שמעתי כי היה פה רעש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני מסבירה. אנחנו מדברים על בית ברחוב יונה 17 בשכונת הסביונים. זה בית בן קומה אחת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בנוי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן. הוא מבקש אישור בדיעבד לסגור את גג הרעפים שלא יהיה פה מן נסיגה. אתה רואה פה את האזור האדום? זה האזור שהוא סגר, למעשה זה הקו המשותף שלו עם השכן והוא נצמד עם הגג עד הגג של השכן. כתוצאה מהסגירה הזאת של הגג הוא מגדיל תכסית. במקום 110, 131. (נשמעת מקוטע) להגדלת תכסית ולניוד זכויות. בנוסף יש לו עוד פרגולה בחזית המגרש. במקום 2 מטר שמותר לפי חוק הוא מבקש שזה יהיה 2.70, שזה 54% במקום 40%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני מבין עכשיו, בגלל מה שעשינו עכשיו מבחינתנו אנחנו, שאישרנו 60% בפרגולות, אז הוא נהנה מזה עכשיו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, זה לא קשור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא נהנה, הוא מבקש הקלה, הוא מבקש לזה היתר. זו לא תהיה חריגת בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, הבנתי. אבל אתה מאשר לו. עכשיו זה פחות מ-60%. אז אין בעיה גם במקרה שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, מבחינת המדיניות שלנו זה תואם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כבר אישרנו לאנשים (נשמעת מקוטע) 40% בהקלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתה רוצה להביע להצבעה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מישל בעד, אני בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני גם בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה עם בבר ומוטי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבר אזולאי גם בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מוטי?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 12

דף:

## ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר  
בבר אברהם אזולאי.

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 התכנ או  
הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

**דרישות לתהליך רישוי - בקרה מרחבית**

העברה להתייחסות מחלקת תברואה

העברה להתייחסות מחלקת חניה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 13

דף:

מספר בקשה: 20200551 תיק בניין: 130903

**סעיף 2:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

## מבקש:

• כהן אלדד

הבשור 28 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

• רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

• זוהר פיטוסי  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

• תנעמי יובל  
רימון 1 גן יבנה

## מודד:

• כספי חגי  
נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## היתר בניה

• רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 9046480031  
**כתובת הבניין: הבשור 28 קרית מלאכי**  
גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 15 מגרש: 23

שכונה: המייסדים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
אזור מגורים ב' מיוחד	תוספת למבנה קיים	54.26

## מהות הבקשה

אישור בדיעבד מהיתר בניה מס' 20140081 הכולל: שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות, תוספת קירוי לחניות, תוספת שטחים והקלות:  
1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.  
2. הקלה להגבהת גדר דרום מערבית, כך שתהיה בגובה של 2.42 מ', במקום עד 1.50 מ' המותרת לפי חוק.

## תמצית זכויות במגרש:

בס"ד  
התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18  
שטח המגרש: 367 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד  
מספר קומות: 2 קומות, מעל הכניסה הקובעת.  
גובה בניין:

גג שטוח 5.50 מ' -  
מדידת גובה המבנה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 14

דף:

גג רעפים - 8.5 מ' - בגג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים. 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.

**תכסית: 60%** מקסימום.

בינוי ופיתוח- על כל תא תבנה יחידת מגורים נפרדת צמודת קרקע עם כניסה מרחוב, יותר שימוש בחלל גג רעפים כחלק מזכויות הבניה.

**חומרי גמר:** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית. **מס' מקומות חניה בחלקה: 2**

**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'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות.

**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.

**גג רעפים:** גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 30%-25% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. במידה ויבנה גג רעפים ניתן להשתמש בחלחלח הגג כחלק מזכויות הבניה מגובה שמעל 1.80 מ'.

**קו בניין:**

קו בניין צדדי – קו בניין 0 או 3 מ'

קו בניין קדמי – 3 מ' לכיוון רח' הבשור. קו בניין הכרחי.

קו בניין אחורי – 7 מ'

**תכסית:** 210.97 מ"ר המהווים 57.49%

**קו בניין:** קו בניין צידי צפוני 0 מ'

קו בניין קדמי לכיוון רח' הבשור- 3 מ'.

קו בניין אחורי – 7 מ'

קו בניין צידי דרומי 3- מ'

**דוח פיקוח מיום 15.11.20:**

1. הרכבת מחסן כתר בחצר אחורי

2. הגבהה גדר בחזית מזרחית מחומר מתכת בסטייה מהתוכנית

**מהלך דיון**

(קובץ 2\_zoom\_09:15 – 15:25)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כהן אלדד, רחוב הבשור 28.

(אליאור עמר הצטרף לישיבה)

(צלי מזרחי השתתף כמשקיף)

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אהלן, בוקר טוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו בוועדת משנה, סעיף מספר 2 עמוד 10.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, תודה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 15

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו מדברים על רחוב הבשור 28. הבית קיים, הוא מבקש לאשר בדיעבד (נשמעת מקוטע).

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא שומעים טוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מדברים על בית ברחוב הבשור. מדובר על בית קיים, זה באישור בדיעבד. גג הרעפים לא נבנה, מבקשים הקלה שיהיה גג שטוח במקום גג רעפים. אין בעיה עם זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שירה, לא שומעים אותך טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שירה, תני לי להסביר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, אתה מסביר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אני מבקש שכולם ישימו את עצמם ב-mute.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני משתיקה את כולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מוטי רוצה לשאול אותך משהו, נעם.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נעם, אני רוצה לדעת למה אנחנו עוברים את הסבל הזה כל פעם עם הזום הזה כשישיבה מליאה אנחנו עושים פה בחדר? למה לא לעשות ישיבה כמו בן אדם? אני צריך להתאמץ בשביל לשמוע, לשבור את האוזניים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הסברנו את זה כבר. זה ההגדרות של מנהל התכנון. אנחנו עוברים את מספר האנשים המותר ואני לא אחראי,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : ישיבת מליאה החדר מפוצץ

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לדעתי גם בישיבת מליאה אתם עוברים על החוק, אבל זה עניין שלכם, אתם תקבעו. אני אחראי על הדבר הזה, אני רוצה לעשות אותו בצורה תקינה, לפי ההנחיות של מנהל התכנון ולפי התקנות של משרד הבריאות. זה הכל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה השלטון המקומי העביר את הישיבות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, אם יש משפחה שעושה חתונה של 400 אנשים, אז זה אומר שגם אני יכול לעשות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מוטי, יש לך בעיה של ציוד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, הכל בסדר, הכל בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. כי אם יש לך בעיה אז אפשר לספק לך ציוד לישיבה ואחר כך

תחזיר אותו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אם את מספקת לו משהו לישיבה זה נשאר אצלו קבוע.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : זה רעיון טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, תראו, יש פה בית ברחוב הבשור שמגיש תכנית שינויים,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 16

דף:

במקום גג רעפים יש כאן בקשה לגג שטוח. ובקיר הגדר האחורית שלו הם בנו אותה בגובה 2.40 בגלל שהיה שם מחסן גרוטאות מאחורנית.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : פה, הגדר הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם ביקשו שלא (נשמע מקוטע) הגרוטאות, אלה השינויים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : גובה גדר 2.42 במקום 1.5 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אתם צריכים עכשיו להצביע או לשאול שאלות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : זה לא משנה את האופי של הסביבה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, עכשיו חיים מלכה קיבל היתר,

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : רגע נעם, יש לכם שאלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא שואל על אופי הסביבה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אה, אוקי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : לא, אני אומר, איפה שהבשור עכשיו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש גם בתים עם גג שטוח. למשל חיים מלכה קיבל עכשיו את שני הבתים שהוא בונה במגרש שלו עם גג שטוח.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : יאללה, מי בעד? אצלנו פה אחד.

חבר הועדה מר שמעון חזן : גם אני בעד.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אדוני ראש העיר, אני רק רוצה לשמוע מבחינה מקצועית את העמדה של המהנדס, אתה חושב שזה בסדר לאשר את זה?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : אליאור, תדליק מצלמה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברחוב הזה יש בתים עם גגות שטוחים ולכן זו שכונה ישנה, זה רחוב הבשור.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : זה הרמב"ם והבשור.

חבר הועדה מר אליאור עמר : ומה לגבי המחסן הזה שדיברת עליו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין מחסן פה.

חבר הועדה מר אליאור עמר : טוב, חשבתי שדיברת על מחסן. בסדר, 100%, תודה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : דיברנו על גדר ודיברנו על גג שטוח.

חבר הועדה מר שמעון חזן : סבבה. הוא שאל, הבין, יאללה ראש העיר, תתקדם.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 17

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מוטי בעד, מישל ובבר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני בעד.

## ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
- הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 18

דף:

מספר בקשה: 20200508 תיק בניין: 1000427

**סעיף 3:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

## מבקש:

♦ קוטג'ים במחנה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים

♦ הגר יצחק מאיר

עזרא ונחמיה 35 קרית מלאכי

♦ זוננפלד יחיאל זלמן

המ"ג קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 4515061762

**כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 53 מגרש: 211 יעוד: מגורים א'

תכנית: 164/02/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א שינוי ללא תוספת שטח

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20170111 הכוללת: שינויים בחזיתות, שינויים בפיתוח, והקלה

להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30

מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 983 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 19

דף:

מס' יח"ד: 4 יח'.

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

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית: 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

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

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

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

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

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה.

יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית

הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס 0.8+0 מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

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

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

הגובל בחזית לרחוב)

**חניה:** בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד

וכלול בשטח השרות המותר.

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

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או

בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

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

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו

והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

## הערות כלליות:

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/

מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7

ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

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

**שטח משותף:** יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף

לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו

הגבול ביניהם.

**מתקני שירות:** אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו'

בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב

באדריכלות המבנה.

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

התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו

בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

**חיבורי תשתיות:** מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר

תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים

המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 20

דף:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

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

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

**מסתורי כביסה ומיזוג אוויר:** יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

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

**מתקנים טכניים:** אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור

והדירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

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

**קוי בניין מבוקשים:** קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 17.05.2020:**

**דירה 41:**

1. יש שינויים בפיתוח

2. בניית חלק מחומה בסיבוב מחוץ לגבול מגרש.

3. ביטול חיפוי אבן בחזית דרום מערבית קומה א'.

4. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'+ בניית מעקה בחניה.

5. בחזית דרום מזרחית בקומת קרקע בניית שני חלונות במקום 2 דלתות ביציאה מהסלון ואיחוד 2 חלונות+ביטול חיפוי אבן בקומה א'.

6. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.

7. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.

8. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.

**דירה 39:**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 21

דף:

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
  2. בחזית דרום מזרחית בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
  3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.
  4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
  5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
  6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
- דירה 37:**
1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
  2. בחזית דרום מזרחית בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
  3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.
  4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
  5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
  6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
  7. בחזית צד צפונית ביטול חיפוי אבן, בקומת קרקע ביטול חלון אחד, בקומה א' ביטול חלונות.
- דירה 35:**
1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
  2. בחזית דרום מזרחית בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
  3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.
  4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
  5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
  6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
  7. בחזית דרטס מערבית ביטול חלון בקומת קרקע, בקומה א' הרכבת חלון נוסף.

## מהלך דיון

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סעיפים 3, 4, 5 יורדים, הם לא עמדו בתנאי הסף, נתנו להם עד אתמול סוף היום.

## החלטות

**הבקשה לא עמדה בתנאי הסף - ירדה מסדר היום.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 22

דף:

מספר בקשה: 20200458 תיק בניין: 1000428

**סעיף 4:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

## מבקש:

♦ קוטג'ים במחנה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 102825507

**כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 54 מגרש: 212 יעוד: מגורים א'

תכנית: 164/02/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א שינויים במהלך בנייה

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 201710112 הכוללת שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות

והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד

גובה 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 890 מ"ר

## יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 4 יח'.

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

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 23

דף:

סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
שטח תכסית: 60%.  
קווי בניין: כמסומן בתשריט.

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

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

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

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

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

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

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

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

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

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

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

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

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

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

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

## הערות כלליות:

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

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

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

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

**ארונות ומוני תשתיות:** חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

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

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

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

**חובה:** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 24

דף:

באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.  
נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.  
**חיבורי מים:** יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.  
**חומרי בניה:** קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.  
יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.  
לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה.  
ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.  
**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותר גגות רעפים, אך יותר, באישור מהנדס העיר, גגות משן/ופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.  
יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליחיד"ד. במקרה זה:  
א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.  
ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.  
**פרגולות:** עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.  
לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.  
**מסתורי כביסה ומיזוג אוויר:** יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.  
לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.  
**קולטי שמש ודודי מים:** יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.  
**מתקנים טכניים:** אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.  
**רעש:** תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

**קוי בניין מבוקשים:** קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 17.05.2020:**

**דירה 33:**

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

**דירה 31:**

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

**דירה 29:**

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 25

דף:

3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

## דירה 27:

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
7. בחזית צפון מזרחית ביטול אבן וחלונות בקומה א', ביטול חלון בקומת קרקע+ביטול שליכט צבעוני בחומה.

## מהלך דיון

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סעיפים 3, 4, 5 יורדים, הם לא עמדו בתנאי הסף, נתנו להם עד אתמול סוף היום.

## החלטות

**הבקשה לא עמדה בתנאי הסף - ירדה מסדר היום.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 26

דף:

מספר בקשה: 20200552	תיק בניין: 1000430	<b>סעיף 5:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020		

## מבקש:

### ♦ זיילר מרדכי

- לוי יצחק שניאורסאהן 23 קרית מלאכי
- ♦ משה יהודה לייב שניאורסון
- שד ירושלים 149 דירה 6 קרית מלאכי
- ♦ משה יהודה קליין
- הרבי מליובאוויטש 34 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216

## עורך:

- ♦ זוהר פיטוסי
- ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

- ♦ אבי בזיני
- ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

- ♦ כספי חגי
- נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## היתר בניה

- ♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 752141337
- כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלאכי**
- גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 39 מגרש: 213 יעוד: מגורים א'
- תכנית: 164/02/18

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

## שימוש עיקרי

אזור מגורים א שינויים במהלך בנייה

## תאור בקשה

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20170115 הכוללת: שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 3.20 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18  
שטח המגרש: 1048 מ"ר

## יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 27

דף:

מס' יח"ד: 4 יח'.

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

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית: 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

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

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

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

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

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה.

יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית

הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

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

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

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

הגובל בחזית לרחוב)

**חניה:** בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד

וכלול בשטח השרות המותר.

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

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או

בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

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

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו

והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

## הערות כלליות:

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/

מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7

ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

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

**שטח משותף:** יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף

לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו

הגבול ביניהם.

**מתקני שירות:** אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו'

בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב

באדריכלות המבנה.

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

התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו

בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

**חיבורי תשתיות:** מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר

תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים

המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 28

דף:

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

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

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

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

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

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

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים. לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

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

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

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

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

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

**מסתורי כביסה ומיזוג אוויר:** יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

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

**מתקנים טכניים:** אזור זה יישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור

והדיריים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

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

**קוי בניין מבוקשים:** קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 24.08.2020:**

**דירה מס' 19:**

1. הרכבת חלונות בקומת קרקע ובקומה א' בחזית צדדית.
2. בחזית צפון מזרחית ביטול שליכת צבעוני בקומת קרקע, בקומה א' ביטול ציפוי אבן.
3. בחזית דרום מערבית ביטול חיפוי אבן ושינויים בגודל חלונות בקומה א' ביציאה מסלון קומת קרקע יש שינוי בגודל ויטרינה.
4. הנמכת גובה של מחסנים מחומר קל בקומת קרקע וקומה א'.
5. אין הנמכה בחלק האחורי של החניה.
6. אין מילוי סף בחלון ממ"ד.

**דירה מס' 21:**

1. אין מילוי סף בחלון ממ"ד.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 29

דף:

2. בחזית צפון מזרחית ביטול חיפוי אבן ושינויים בגודל חלונות בקומה א'. ביציאה מהסלון בקומת קרקע יש שינוי בגודל ויטרינה.
3. הנמכת כובה של מחסנים מחומר קל בקומת קרקע ובקומה א'.
4. אין הנמכה בחלק אחורי של החניה.

## דירות 23,25:

1. בחזית צפון מזרחית ביטול שליכט צבעוני בקומת קרקע, בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
2. בחזית דרום מערבית ביטול חיפוי אבן. בדירה 23 שינויים בגודל חלונות בקומה א'. ביציאה מסלון קומת קרקע יש שינוי בגודל ויטרינה.
3. ביטול פרגולה וחלון, שינוי מיקום דלת בכניסה לדירה 23.
4. בחזית צפון מזרחית בדירה 23 ביטול פרגולה בקומה א'.
5. בדירה 23 איחוד 3 חלונות לחלון אחד בחזיתות רום מערבית וצפון מערבית.
6. הנמכת תקרות במחסנים מחומר קל בקומת קרקע.
7. אין הנמכת תקרה בחדר ארונות בקומה א' דירה 25.
8. ביטול פרגולה ושער מפלדה בכניסה לדירה מס' 25.
9. יש לבדוק עם מודד מוסמך מיקום חומה שנמצאת בסיבוב בדירה מס' 25 (לפי המפה החומה נבנתה מחוץ לגבול מגרש).

## מהלך דיון

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סעיפים 3, 4, 5 יורדים, הם לא עמדו בתנאי הסף, נתנו להם עד אתמול סוף היום.

## החלטות

**הבקשה לא עמדה בתנאי הסף - יודה מסדר היום.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 30

דף:

152900	תיק בניין:	20200162	מספר בקשה:	<b>סעיף 6:</b>
			30/11/2020	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך:

## מבקש:

♦ **אברהם הבר בשם כל הדיירים**

שד' ירושלים 65 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ זילברמן שלמון

מנוחה ונחלה 46 רחובות

## מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

## היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 6232880002

**כתובת הבניין: שד' ירושלים 65/6 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 19 מגרש: 156

תכנית: 18/מק/2009, 8/02/102/26, 18/03/102/6, 18/02/102/1, 5/35/1

שכונה: חב"ד

ש"ח	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
12	348.08	תוספת למבנה קיים	אזור מגורים ג'

## מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת 12 יח"ד בקומת קרקע בהיתר אחרון מס' 20160014 במסגרת תמ"א 38 (הסבת שטחי שרות של מחסנים קיימים ליח"ד) כולל שינויים בקומת הקרקע וכן בקשת הקלה לתוספת 12 יח"ד לפי תמ"א 38.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 45/102/02/18

שטח המגרש: 1900 מ"ר לחישוב זכויות.

שטח חלקה רשום עפ"י מפת גוש: 3580

אזור מגורים: ג'

מספר קומות: 3-4 קומות

מס' קומות מעל קומת עמודים: 4

גובה: 4 קומות על עמודים

שטח בניה מקסימלי: 35% (לפי החלטת ועדת ערר 35% לקומה)

שטח בנייה מקסימלי יכול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צדיה.

יח"ד למגרש: לפי הבנוי.

תכסית: 35%



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 31

דף:

**צפיפות:** נטו, מספר דירות לדונם 8 מקסימום.  
**מספר דירות:** מקסימום 32 בבניין.

## מחסנים:

הוראות בדבר הקמתם, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד אחת. שטח המחסנים יכלול במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
2. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
3. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא יירשמו בנפרד.
4. לא יותר חיבור מחסנים ליחיד אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומות עמודים מפולשת, למעט דירות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
6. המחסנים יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
7. בקומות עמודים המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה.
8. בבניה חדשה- תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
9. שטחי המחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.

קו בניין צדדי: כמסומן בתשריט או לפחות 3 מטרים.  
קו בניין קדמי: 5 מ' מינימום.  
קו בניין אחורי: 5 מ' מינימום.

**תנאים למתן היתר בניה:** אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לסילוק אשפה בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.  
**שפ"פ:** 20 מ"ר מינימום ליחיד לא כולל חניה.  
**סטנדרט חניה:** לפי תקן חניה לפי בנוי.

## קווי בניין:

קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בניין קדמי: 5 מ'. קו בניין אחורי: 5 מ'.

**תכנית מבוקשת:** אין תוספת שטחים.

## קווי בניין מבוקשים:

קו בניין צדדי מזרחי: 3.00 מ'.

קו בניין צדדי מערבי: 3.00 מ'.

קו בניין קדמי: 5.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 09.09.2020**

שינוי תכנית תואם בשטח למה שהוצג בתכנית שינויים.

## מהלך דיון

(קובץ 2 zoom\_15:42 – 1:12:28)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סעיף הבא זה סעיף 6. אברהם הבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה עכשיו? איזה סעיף?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סעיף 6, אברהם הבר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 32

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את לא נשמעת טוב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 6 עמוד 24.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סעיף 6? דילגת 3, 4, 5?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אמרתי ש-3, 4, 5 לא עמדו בתנאי סף, נתנו להם עד אתמול, הורדנו אותם הבוקר מסדר היום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סעיף 6 זה תמ"א 38 בשדרות ירושלים. אם אתם זוכרים הם הגישו בקשה לתוספת מחסנים תמורת החיזוק של המבנה ובניית מקלטים, זאת אומרת ממ"דים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תמ"א 38.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תמ"א 38.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרתי, תמ"א 38, בדיוק ככה. הסתבר שבמקום מחסנים הם עשו מזה יחידות דיור, הם תיקנו את התכנית לבקשה ליחידות דיור, הם החליטו שזה מה שהם רוצים. והם הביאו את כל האישורים הנדרשים, פיקוד העורף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני רק רוצה לציין שהם יצטרכו לאשר תצ"ר, אישור התצ"ר יהיה תנאי להוצאת היתר והרישום שלו יהיה תנאי לתעודת גמר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, זה איפה שהוסיפו מעלית, מול המכולות שם, מול המרכז המסחרי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, איפה שהבניין של הרב בלוי ז"ל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לא יודע איפה זה, אתה יכול לכוון אותי רגע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם שם הוסיפו מעלית, עוד קצת בהמשך של שדרות ירושלים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אה, מול בית הספר, אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: איפה שהרב הרטמן גר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן. ומה, בעצם הוסיפו יחידות דיור בקומת קרקע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. זה תמ"א 38. אני מסביר עוד פעם, זה התמ"א 38 היחידי בקריית מלאכי. בקריית מלאכי, בגלל ערך הקרקע הנמוך קשה היה להביא יזמים, מה זה קשה? בלתי אפשרי היה להביא יזמים שתמורת 2.5 קומות נוספות יחזקו את הבניין ויוסיפו 25 מטר מרובע ליחידות דיור. לכן הדיירים פה, זה משהו שהתחיל עוד לפני שאני הגעתי לכאן. הדיירים, בשיתוף משרד השיכון שתמך בהם כספית, חיזקו את הבניין ובעצם הוסיפו לכל דירה ממ"ד, לא הוסיפו את כל ה-25 מטר המותרים בתמ"א בגלל עלויות, הוסיפו ממ"ד בכל יחידות דיור. והם ביקשו מחסנים בקומת הקרקע, לכל דירה למעלה הם ביקשו מחסן. בדיעבד הסתבר שהמחסנים האלה, שהם היו בגודל של 25 מטר, היתה להם כוונה, לפחות לחלקם, להפוך את זה ליחידות דיור לטובת אורחים שמגיעים אליהם בסופי שבוע או משהו כזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כשבונים מחסן של 25 מטר מלכתחילה ברור שזה לא מחסן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 33

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז בסדר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, אני רוצה שתתנו לי לדבר, עכשיו לקח לי כמה דקות, שמתם אותי על השתק.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל עידית, אפשר רק לסיים להציג את זה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, רק שמתם אותי על השתק, תדאגו שאתם לא סותמים פיות פה, שאנשים יכולים לדבר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא סותמים פיות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, תסיים לדבר ואז אני רוצה לדבר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, לדעתי עלית בהשתק, אנחנו לא שמנו אותך בהשתק.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, אני עכשיו רק הצלחתי לצאת מהשתק. בסדר, תסיים ואני רוצה לדבר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : גם האדריכלית רוצה לעלות. אז רוצים לחכות שהיא תעלה? הנה, אני מאשרת אותה.

## (אדר' זוהר פיטוסי הצטרפה לישיבה)

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, תסיים ל הציג את זה בבקשה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. מה שאני אומר, שהיתה ישיבה ובישיבה הזאת אמרתי להם, יושבים אולי אצל ראש העיר שני רמקולים פתוחים, בבר, אני לא יודע מי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, רק המיקרופון שלך ושל עידית כרגע פתוחים.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : זה לא מאצלנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, אני מעביר אותך בכל זאת להשתק ואחרי זה תפתחי את עצמך, בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אוקי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מקווה שזה יעזור. בקיצור, ישבנו איתם ושאלנו, מותר להם לפי תמ"א 38 להוסיף 2.5 קומות של דירות. והם הוסיפו קומה של דירות, לא מחסנים. ואמרתי להם תחליטו מה שהם רוצים, או שאתם מפרקים את כל הצנרת, כל ההכנה לדירות, ועושים מזה מחסנים כמו שצריך, או שאתם מגישים בקשה לדירות. אז הם הגישו בקשה לדירות. הבקשה הזאת עברה את פיקוד העורף שלטובת הדירות האלה המקלט שהיה להם בקומת הקרקע ישמש אותם, ובתנאי שהוא יהיה עם מפות, זאת אומרת עם מסנן כנדרש. וזהו. אני בקשתי את זה עם פיקוד העורף לאמת שבאמת הם נתנו את האישור הזה כדת וכדין, הם אמרו לי שכן. וזהו, זה עכשיו עולה אליכם לאישור כבקשה של דירות במקום מחסנים. עכשיו עידית, את רוצה לעבור ל-unmute?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עידית, את רוצה קודם שהאדריכלית תדבר או קודם את?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין לי בעיה שהאדריכלית תדבר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זוהר, את רוצה להגיד דברים על הפרויקט?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 34

דף:

עורכת הבקשה אדר' זוהר פיטוסי : אם יש שאלות על הפרויקט אני אשמח לענות, אבל נראה לי שנעם אמר הכל. הוא אמר את כל התהליך, את מה שעברנו, את כל סיכום הדברים בינינו. בינינו זה אומר עורכי הבקשה, המבקשים והוועדה. וגם מה שהיה עם פיקוד העורף. הגשנו, קיבלנו את האישור, נעם בדק שאכן האישור הוא תקין וזה בתנאי שנתקין מסנן כמו שהוא אמר. זהו בגדול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. יש למישהו מחברי הוועדה שאלות לזוהר? אם לא אז אנחנו נעבור לעידית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני רק רוצה לחדד לגברת, אני לא יודע למה את מתכוונת כשאת אומרת סיכומים מול הוועדה, אולי היו סיכומים מול נעם. אני לא מכיר שהנושא הזה היה בוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היא מתכוונת לדרישות. הדרישות של הבקשה להיתר, היא עמדה בכל הדרישות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא סיכומים שאני אתן להם היתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן בבקשה, בסדר, אני הבנתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עידית, תדליקי את המיקרופון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה רק להגיד משהו, לפני שזוהר יורדת. מדובר בתמ"א 38, היא מוגשת כהקלה, בסדר? לפי התמ"א. ולכן היא באה לדיון פה. בסדר אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי, הבנתי, אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו, אם זה דיון,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עידית, תגידי לנו רק אם זה דיון פנימי או שזה עוד לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : את שואלת אותי? וודאי שאני מדברת בדיון פנימי, אין לי שאלות לזוהר או משהו לאנשי המקצוע, אני מדברת בדיון פנימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את רוצה שזוהר תהיה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אמרתי שלא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זוהר, תודה רבה.

**(אדר' זוהר פיטוסי עזבה את הישיבה)**

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שאני אומרת נגע גם לבקשה אחת לפני, אבל הנחתי שכשאתם בוחנים בקשה, יש פה בקשה לאשר חריגות בניה. למעשה הוגשה בקשה לפי התמ"א לבנות מחסנים. מחסנים בגודל של 24 מטר, 12 מחסנים בבניין של, אני חושבת, 24 יחידות דיור. נעם, תקן אותי אם



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 35

דף:

אני טועה. וזאת לפי התמ"א. עכשיו בפועל עשו חריגת בניה ומלכתחילה לא בנו מחסנים. בנו יחידות דיור בניגוד להיתר שהוצא. ועכשיו באים ומבקשים מכס לאשר את אותה חריגת בניה. אני מניחה שאם זה הגיע לדיון זה כנראה תיק שהוא היתר שיצא לפני המועד הקובע שהוועדה החליטה עליו. התפיסה שלכם צריכה להיות במבחן המגרש הריק. האם במבחן המגרש הריק הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי היתה מאשרת תוספת של 12 יחידות דיור לבניין של 24 יחידות דיור עם דירות של 24 מטר. בסוף אתם מאשרים פה, נעם מדבר על דירות אירוח. אני לא יודע מה הם יעשו בהן בפועל. הוועדה המקומית מאשרת פה תוספת של 12 יחידות דיור, שליש יחידות דיור לבניין של 24 יחידות דיור, אני לא יודעת כמה יש שם, 24 או 32. האם ככה רוצה הוועדה של קריית מלאכי לראות את קריית מלאכי. יש שם עוד בניינים ועוד שכונות שירצו לעשות חיזוקים. צריך להבין שתמ"א 38 לכאורה לא הגבילה, אין שם מגבלה על כמות יחידות הדיור. אבל תמ"א 38, כשהיא דיברה על תוספת יחידות דיור, היא דיברה על תוספת קומה. אז אם יש בקומה ארבע יחידות דיור, אז קומה מעליה זה עוד ארבע יחידות דיור. אם אישרה שתי קומות אז בעוד קומה. עכשיו אתם באים לאשר פה 12 יחידות דיור של כל אחת 24 מטר בקומת קרקע. האם זה מה שאתם רוצים לראות בקריית מלאכי והאם זה מה שאתם רוצים לתת למי שביצע עבירת בניה. זה מה שעומד בפניכם, זה מה שאתם צריכים, האם אנשים שמבצעים עבירות בניה בקריית מלאכי וכופים עליכם מצבים מסוימים, האם אתם מאשרים אותם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רק רוצה להבהיר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי שנעם נלחם, והוא לא אומר את זה היום, נעם כעס מאד על חריגות הבניה שהיו שם, מאד כעס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אבל עידית, אני אגיד לך, אני הבנתי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צפצפו עליו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אני מבקש, שומעים אותי כפול, בגלל ששומעים אותי גם דרך הטלפון שלך וגם דרך מערכת המולטימדיה. את חייבת להנמיך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין לי מולטימדיה. מה אתה רוצה שאני אעשה? שאני אצא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אני רוצה שתסגרי את המיקרופון בטלפון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תסגרו לי אותו, אתם משתיקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני משתיק אותך רגע. עכשיו תשמעו, אני רק רוצה, עידית צודקת בכל מה שהיא אמרה, פרט לכך שלפי תמ"א 38 מותר להוסיף 2.5 קומות. במקרה הזה יש 4 יחידות דיור בקומה וסביר שהיו בונים דירות, אם היו מבקשים בקשה לדירות קבלן, הוא היה בונה את אותן דירות שהוא בנה, ממשיך את התוואי של הדירות מלמטה, אז היה בונה 10 דירות גדולות. זאת אומרת 4 דירות בקומה, 2.5 קומות, 4 ועוד 4 ועוד 2, היינו מקבלים 10 דירות גדולות, בסדר? שהן היו קניינות, זאת אומרת היה אפשר למכור אותן וכו'. שזה גם במקרה הזה מבחינת החוק. אז אנחנו בעצם פה קיבלנו 12 יחידות דיור קטנות של 25 מטר או 24 מטר וזאת בעצם הסיטואציה. אבל עידית צודקת בכל מה שהיה, אני מאד כעסתי על הרמאות הזאת שהייתה. עד עכשיו הקבלן שבנה לא קיבל את כספו, משרד השיכון לא שחרר להם כספים וכו' וכו'.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני מבקש רגע לשאול, האם יחידות הדיור האלה מחוברות לדירות קיימות או שבעצם מדובר ביחידות עצמאיות לחלוטין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יחידות עצמאיות לחלוטין.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: האם יש שם חיבורי גז לכל דירה, האם יש שם חיבורי מים לכל דירה?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 36

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו בקשת היתר, מן הסתם יהיה. זו בקשה להיתר, מן הסתם יהיה להם את כל הדברים שנדרשים לכל יחידת דיור. כרגע זו בקשה להקלה. הם לא מקבלים היתר עכשיו מאיתנו, מקבלים החלטה אם לאשר את התכנית, אם להתקדם איתה או לא.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אבל זה רלוונטי, קודם כל הסיטואציה הזאת פשוט, אומרים לאנשים תעשו מה שבא לכם, אני לא אומר שאתה אומר את זה, כן? אני פשוט לצערי מכיר את הפרקטיקה הזאת מצד גורמים מסוימים. שאומרים לאנשים תעשו מה שבא לכם, אחרי זה נבוא לוועדה והדברים יסתדרו והכל יהיה בסדר. זה משהו שפשוט הורס את החזות של קריית מלאכי וחבל שזה קורה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אליאור, זה לפני שנים, זה בכלל לא בתקופה הזאת. לא מהנדס העיר? כל הבניה של כל הדירות האלה למטה, זה אפילו לא בקדנציה הזאת, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בקדנציה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה כן בקדנציה הזאת, לא בקדנציה הזאת, זה היה בקדנציה הקודמת, בזמני. זה תהליך שהתחיל עוד לפני שאני נכנסתי לכאן. לקח להם הרבה זמן, הם הוציאו היתר. ואז כשאני הגעתי לשם עם משרד השיכון נוכחתי שבעצם זה לא מחסנים זה הכנה לדירות והם הגישו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מתי גילית את זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כשעשיתי שם ביקורת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, אני חייבת לתקן עוד משהו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מתי, בשלב הבניה או כשזה כבר נגמר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הם קיבלו היתר במרץ 2017.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, האם ביקרת שם כשהם קיבלו היתר תוך כדי הבניה או כבר אחרי שהבניה הסתיימה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תוך כדי הבניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: וכשראית את הדברים האלה נקטת באיזה שהיא פעולה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. הוצאנו להם צו הפסקת עבודה, כל מה שנדרש, כמו שאני עושה תמיד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נו, אז איך הם הגיעו לסיום העבודה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם לא סיימו עוד את העבודה, הם היו קרובים לסיום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צפצפו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם לא סיימו את העבודה בתכלס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה לא סיימו? הדירות מאוכלסות, נעם, למה אתה סתם אומר? הדירות מאוכלסות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 37

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני, בביקור האחרון שהיה לפני, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוועדה צריכה לדעת, אין לי בעיה שתאשרו, רק שתדעו את האמת. נעם, אני ואתה היינו, הדירות מאוכלסות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, עידית, כשהיינו הדירות, חוץ מדירה אחת שהיתה מוכנה, כל המחסנים האחרים לא מוכנים לדירה, הם חלל פתוח. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : טוב, אני ראיתי דירה אחת מאוכלסת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחת רק הייתה, אחת של הרב בלוי ז"ל, שהוא, מכיוון שהוא היה חולה, בגלל המחלה שלו לא יכל לעלות למעלה והוא ישב בתוך הדירה שלמטה, היא היחידה שהייתה מאוכלסת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, אני רק רוצה לתקן דבר אחד, מה שאמרת לגבי הקומות. הם עדיין יכולים להגיש לפי התמ"א את ה-2.5 קומות, מותר לפי התמ"א מחסנים למטה. ומותר 2.5 קומות. כך שזה לא בדיוק במקום. לכאורה לפי התמ"א אפשר לבקש פה גם את ה-2.5 קומות, זה לא בא במקום.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כלומר שאפשר להוסיף על הזכויות שכבר התווספו עוד זה. תאמרי לי, עידית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התמ"א מאפשרת לנצל את החלל, הרי בקומת הקרקע מה שהם עשו הם בנו מחסנים, היא אומרת מי שיעשה חיזוק אני אתן לו ציופרים. הציפור למטה זה המחסנים שהם הפכו אותו היום בעצם למעשה לדירות. ויש גם תוספת 2.5 קומות שהם עדיין לא ניצלו.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה בסמכות הוועדה לאשר שינוי ייעוד ממחסנים ליחידות דיור?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא שינוי ייעוד, זה מגורים, זה לא שינוי ייעוד. במסגרת התמ"א, בגלל,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : יש מצב שהם יבקשו את 2.5 הקומות האלה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : פורמלית, כל זמן שהתמ"א בתוקף, תמ"א 38 יכול להיות שעוד מעט יפוג תוקפה, כאילו בטווח הרחוק לא רוצים להאריך אותה יותר. אבל כל זמן שהתמ"א בתוקף פורמלית הם יכולים לבקש גם 2.5 קומות לפי התמ"א. אני חייבת להגיד, מה שחשוב לי להגיד לכם זה שבאמת תהיו עם יד על הלב. האם אתם מאשרים את ה-12 יחידות דיור בגלל שזה מעשה עשוי, או שהייתם מאשרים את זה לכתחילה. האם לכתחילה הייתם מאשרים בקריית מלאכי 12 יחידות דיור בקומת קרקע של 24 מטר? אם זה הדירות שאתם רוצים לראות בקריית מלאכי. האם אי פעם בקריית מלאכי נתנו היתר לדירה בגודל של 24 מטר? אם הם היו מבקשים מראש דירות כאלה, בהקלה, לפני שהם עשו את הדירות, האם הייתם מסכימים לדבר כזה. אם מראש הייתם מסכימים במסגרת תמ"א 38 לתת דירות כאלה, בסדר גמור, אני לא אומרת שלא. רק שזה לא בגלל שכפו עליכם לעשות את זה, אלא כי באמת אתם חושבים שצריך לתת את הציפור הזה לתמ"א 38, שככה אפשר לפצות את מי שחיזק מבנים, לעשות דירות של 24 מטר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : עידית, אף אחד לא כופה עלינו שום דבר, באמת. אני מכיר את הסיפור הזה עכשיו מהחומר שנשלח אלינו וכו'. אף אחד לא כופה עלינו שום דבר. השאלה אם באמת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא שכופים עליכם, מביאים לכם מצב עשוי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, לא, ברור.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 38

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מעמיד אותך, אני לא אומרת, זה קשה להיות במצב הזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כשיש מצב עשוי, יש כבר 12 דירות ועכשיו מה, האם אנחנו מאשרים את זה כי זה מצב עשוי או זה מצב שהיינו נותנים לכתחילה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית א' זה נכון, זה נכון מאד והסיטואציה היא סיטואציה ממש, ממש לא טובה. אני אגיד גם את האמת, כמה שאני לפעמים באמת בעד התושב ומהנדס העיר מכיר אותי, אני כל כך הרבה מדבר איתו על זה, בואו נקל פה, פה הסיפור הזה מוציא אותי משיווי המשקל, באמת מוציא אותי משיווי משקל. כי זה לא, גם רצחת במירכאות וגם ירשת בסוף. וגם בסוף זה לא מחסן, זה בכלל דירות ושנשים יצטרכו לגור בהן וכו'. מצד אחד. מצד שני אני מבין שהבלוק הזה יש בו הרבה מאד אנשים מבוגרים. יש שם אלמנות שהחדרים האלה באמת בסופו של דבר, נכון, זה לא צריך להיות השיקול, השיקול הוא תכנוני, אבל התכנוני הזה נגמר. אנשים עשו פה, עכשיו יש פה עוד אפשרות אחת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הילדים שלהם, (נשמעת מקוטע) שמעון, מחר יבוא בניין נוסף, השיקול, עוד משהו שרציתי להגיד, השיקול, אתם צריכים לגבש לדעתי מדיניות בתמ"א 38. באמת. מה אתם נותנים, באמת, במסגרת תמ"א 38, איך אתם רוצים לשפר, הרי הם לא שיפרו את חזות הבניין, לא ראיתי שהבניין מבחוץ גם יפה יותר או משהו. אבל מה אתם אומרים לאלה שעושים חיזוק מבנים, כי יש לנו אינטרס שאנשים יעשו חיזוק מבנים. מה אתם נותנים להם? עכשיו, נתתם לבניין הזה בדיעבד, יבוא הבניין ליד, אומר גם אני רוצה עכשיו 12 יחידות דיור לילדים שלי, לאורחים שלי. ועוד בניין, ועוד בניין. ויכול להיות שזה נכון לעשות את זה בחב"ד, אני לא אומרת. אבל מראש, לא בדיעבד, שזו תהיה באמת החלטה מושכלת מראש. האם נכון להציף את חב"ד ב-12, כי מה מתסכל? הרי פה זה בא בדיעבד, זה לא בא מראש. עכשיו יבוא מי שמראש תגיד לו לא? מי שלא עשה את זה אתה תגיד לו לא ומי שכן כבר ביצע תגיד לו כן?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, תמ"א 38 ב', אם לא יהיה באמת שטחים חלופיים וזה לא יתנו להם. מי ירצה היום תמ"א 38 לבד? מי ירצה בעיר? אף אחד לא ירצה וזה גם לא משתלם.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמע, אתה נותן 24, אם אתה הופך מחסן ליחידת דיור 24 מטר יכול להיות שהרבה יעשו. בשביל מחסן אנשים לא יעשו, אבל בשביל דירת מגורים של 24 מטר לסטודנטים, שאפשר להשכיר אותה ב-1500 שקל, 2000 שקל, אולי אנשים יעשו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, אנחנו יכולים להתנות את אישור הבקשה הזאת שהם לא יקבלו את 2.5 הקומות למעלה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, נעם הלך למקום חשוב, הוא תיכף חוזר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: שלא ייווצר מצב כזה שאנחנו, כאילו גם מאשרים וגם הם בונים 2.5 קומות.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני לא חושב שאתה יכול, שמעון, כי בסופו של דבר צריך חקיקה ראשית וזה לא משהו שאתה יכול להגיד אני לא רוצה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, אליאור, אתה יכול לגבש מדיניות לתמ"א 38.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, מדיניות בוודאי שיכול לגבש, אבל להגיש בקשה לתמ"א,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו: אליאור, אפשר לדבר רגע, אני יכול להגיד משהו?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: בבקשה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 39

דף:

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני אומר, תמ"א 38 זה היה דבר יחיד וזה בלעדי לבניין הזה, זה לא ייצור תקדים לשאר הבניינים או לשאר התושבים, כי אין יותר תמ"א 38. זה היה מקרה יחיד. לא יהיה לזה, אף אחד לא יבוא עם תמ"א 38 היום ויגיד הנה כבר, אז לכן זה מקרה חד פעמי ויצא איך שזה יצא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מישל, למה זה מקרה חריג? למה זה חריג?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, אם יש חשש שזה יהפוך לתקדים בעיר, אני בא ואני אומר, אין יותר תמ"א 38, זה הם עשו את זה במסגרת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה אין יותר תמ"א 38? עכשיו אם אתה תאשר 12 יחידות דוור, זה דרך לבקשה הבאה. איך תוכל להגיד לא בבקשה הבאה? למה לבניין הבא,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא תהיה לך שום יכולת לבוא ולהגיד לאנשים אחרים שיגישו בקשה כזאת שהם לא יקבלו. יבואו ויגידו סליחה, למה אי קיבל ואני לא קיבלתי? ואגב, הם יגידו את זה בצדק גם.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : איך יגידו את זה? אין יותר תמ"א 38 היום, אין. אין את ההגדרה הזאת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מי אמר לך שאין? למה אין?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אין, אין הפסיקו, הורידו. המדינה הורידה את זה. אין בעיר את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תמ"א 38 היא בסופו של דבר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כרגע אין, אולי מחר יהיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תמ"א 38 בסוף דרכה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אתה לא יודע את זה, נעם, זה תלוי בהחלטה של מנהל התכנון ושל הכנסת ואנחנו לא יודעים אם זה באמת יוארך או לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לדעתי כבר החליטו את זה, אבל לא משנה. וחוף מזה, בקריית מלאכי עם ערך הקרקע הנמוך, לצערי הרב זה לא כלכלי. זאת אומרת לא מספר פעמים ניסו, אתם מכירים את אפרים שניסה כבר כמה פעמים, זה לא צלח.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין ויכוח שתמ"א 38 זה דבר חיובי ושטוב שהוא יקרה, בסדר? אף אחד לא אומר שזה לא נכון. השאלה בסיטואציה הזאת, שבה, אי, מעמידים לנו עובדה וזה בפעם ה-100 וכל פעם אני שומע את אותם טיעונים. בסדר, זו פעם אחרונה, להבא לא ניתן. בסדר, זו פעם אחרונה, להבא לא ניתן. וכל פעם נותנים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אליאור, אני לא מסכים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : בסדר, יכול להיות שלא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, שמעון, תן לי רגע לענות לו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, זה לא נכון, אליאור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, אתה צודק, אבל זה לפני אפריל 2019 שבו קבענו שמי



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 40

דף:

שמגיש מאפריל 2019 ואילך, לא יוכל, יצטרך להרוס קודם ואז לבנות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אתה לא יודע איזה מהפכה זה עושה. אליאור, אתה אפילו לא מבין ההחלטה הזאת מה עשתה. אנשים, אני אומר לך, לא בונים. זה לא נכון. נעשתה פה עבודה ענקית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה דווקא להגיד בהקשר של הגודל של הדירות, שאני לא רואה בגודל דבר שלילי. אני חושב שגם גודל של 25 מטר לדירה, ליחידה, בתנאי שהיא יחידה שיש לה יכולת עצמאית לשרוד ושיש לה מים וחשמל וגז וכן הלאה וכן הלאה, כי אנחנו יודעים שיש מקומות שגם את הדברים האלה אין. אני לא רואה בזה דבר שהוא שלילי לגמרי ושחסור לעשות אותו. דווקא בעניין של גודל יחידות הדיוור אני חושב שיש בזה דווקא איזה שהוא אפקט חיובי, לאפשר לאנשים בודדים, לרווקים להשכיר דירות כאלה שזה דבר טוב דווקא. אבל אני חייב לומר את האמת שאני רוצה להתנגד לסיפור הזה. אי מכיוון שהוא מייצר תקדים. ובי מכיוון ששוב מראים לנו ושוב פשוט מעמידים לנו עובדה, כי כנראה אולי מישוהו אמר תבנו והדברים יסתדרו, הכל יהיה בסדר בוועדה, וחייב לעשות לזה סוף. צריך להגיד לזה די, פשוט אי אפשר ככה. פשוט שמים על הוועדה פס. פשוט שמים על הוועדה ועל העירייה פס. זו הסיטואציה. אי אפשר להשלים עם זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, אליאור, זו הדעה שלך ואני מכבד אותה מאד, אבל אני, כיוון שאנחנו חיים גם בעולם הפוליטי אני רוצה לומר שבשנתיים שלוש האחרונות, בכלל, ממתי שבאמת, כאילו יאמר לזכותו גם של נעם, כמובן עידית כיועצת משפטית, אבל יש פה שינוי, אני אומר לך, אני רואה את זה אצל אנשים. אנשים מפחדים, אנשים פעם היו קודם כל עושים והיום אנשים באים ואומרים אם אני אעשה, מה, אמרתי לו אל תעשה, מראש אל תעשה, כי מהנדס העיר פה לא ייתן. יש פה דברים שגם ייהרג ובל יעבוד, לא יתנו. אבל זה התחיל ב-2017, אני גם אומר לך, אני אומר לך בלב שלם שלא טוב לי הדבר הזה. אבל להגיד שמה שהיה אז זה מה שהיום, זה פשוט להסתכל לא נכון על הוועדה. ואם אתה מדבר על כבוד הוועדה, אז אני חושב שפה זה לא נכון. יש פה כבוד של הוועדה, יש פה ברוך השם החלטות שהתקבלו, גם בגבעת הסביונים וגם בעיר בכלל, על הרחבות וכו', וברוך השם זה מפנים ואנשים מפנימים את זה לאט לאט. כמובן שיש עוד כמה ספיחים בסך הכל הכללי, אבל באמת אתה יודע שהיום אי אפשר לעבור על זה, אתה יודע, קבלנים יודעים. אני אומר לך, אנחנו מדברים עם אנשים, אתה רואה שהם אפילו לא מעזים לחשוב בצורה אחרת. הם לא מעזים, זה מה שאושר לנו בתב"ע, זה מה שאנחנו בונים. אני יודע את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מקבל באופן חלקי את מה שאתה אומר ואפילו יכול לראות את ההיגיון מאחורי חלק מהדברים. יכול להיות שיש פה איזה שהוא ריכוז של ספיחים משנים קודמות שצריך לסיים אותם ולאחריהם הדברים ייראו אחרת, אני מקווה. אבל אני, בוא נאמר כך, אם דעתי היתה נחה לעניין יצירת התקדים ולעניין הזה שאנחנו לא מאפשרים סיטואציה דומה כזאת בעתיד, באופן שהוועדה לא תראה בעין טובה, ויהיה בניגוד למדיניות הוועדה, למרות שאני לא יודע, לפי מה שאני מבין אין לנו בכלל מדיניות בנושא של תמ"א 38.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אף אחד לא רוצה את זה, אליאור. אף אחד לא רוצה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אני רוצה לדעת האם יש,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה לא משנה, גם מהנדס העיר בעצמו אומר שזה כבר נגמר. מהנדס העיר, רק יש לי שאלה אחת, אתה היית במקום חשוב. אנחנו יכולים להתנות את זה שאם הם מקבלים את הדבר הזה למטה הם לא בונים 2.5 קומות? אין מצב כזה שהם יקבלו, לא יודע, יבוא איזה בן ממשיך, יגיד אני בונה 2.5 קומות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני לא נתקלתי בסיטואציה כזאת, אפשר לשאול את עידית, אני לא יודע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: השאלה אם אפשר להתנות את זה? למה שיקבלו פעמיים פרס? למה שיקבלו פרס?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 41

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, עידית? עידית, שומעת אותי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני שומעת. שני דברים, אחד, אני אומרת שזו צריכה להיות במסגרת מדיניות. זאת אומרת אם הוועדה תקבע שבמסגרת תמ"א 38 היא נותנת לא יותר מ-12 יחידות דיור, ותבחר ותשים אותן איפה שאתה רוצה, היא לא מעמיסה יותר מ-12 יחידות דיור, אז אין בעיה. אז תפתור את זה, לא פרטנית,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, אבל הנקודה כרגע, אם יש בבנין 40 יחידות בוא נגיד תוסיף רק 12, 50 או 60, לא יודע כמה יחידות, אם תוסיף 12.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז תייצר את המכפלות הרלוונטיות, אתה יכול לייצר את המכפלות הרלוונטיות. כל בנין יקבל 20 אחוז תוספת, לא יודעת מה. זה דבר אחד, במסגרת מדיניות. אבל שוב פעם, אני רוצה לחזור רגע אחורה. הכלל כשמכשירים חריגות בניה זה שאתם, הוועדה צריכה להסתכל על זה, אם הבקשה היתה מוגשת לכתחילה, האם הייתם מאשרים 12 יחידות דיור. וכאן אני רוצה לפנות לנעם, האם נעם, אם מחר תוגש בקשה כזאת מבנין אחר, והם יבואו בדרך הישר ויגידו אנחנו רוצים להקים 12 יחידות דיור, האם נעם ייתן להם 12 יחידות דיור. זה המבחן שאתם צריכים לעשות בשאלה הזאת. אם הם היו באים מראש ואומרים אנחנו רוצים להקים עוד 12 יחידות דיור במסגרת המדיניות בקומת הקרקע, הייתם מאשרים את זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : במקום הגובה, עידית?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תחליטו אתם, במדיניות שלכם, במקום גובה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז סבבה, אני לא הייתי מתנגד לזה. אם הכל היה נעשה חוקי והכל היה מסודר וה-12 יחידות היו במרתף ולא בקומות על, אני לא הייתי מתנגד לזה. יש חיזוק של הבלוק, יש תוספת של ממ"ד וכו', אני מחר לא אתנגד לדבר כזה. לא אכפת לי איפה ממוקמים ה-12 יחידות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין לי בעיה, אני אומרת, שוב, אתם צריכים להחליט.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל הבעיה הגדולה זה החרטוט הזה שזה צריך להיות מחסנים ונהיה דירות, זה מה שמרגיז פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תגבשו מדיניות, אם תגבשו מדיניות של תמ"א 38, ואתה לא נותן יותר מ-20% תוספת יחידות דיור, אז גם זה יחול עליהם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז סבבה, אז נגבש מדיניות. נעם, אנחנו נאשר את זה בהתניה שאנחנו בונים מדיניות,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, שמעון, למה שאולי לא נעשה איזה סיור במקום, נראה איך המקום נראה, נראה איך הדברים נראים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : איזה סיור? אליאור, בנו את האם אמא שלו כבר, זה ב-2017. חפרו מתחת,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, ב-2017 הם קיבלו היתר, סיימו לבנות לא מזמן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז מה? הם חפרו כבר, מה יש לנו לעשות על בלוק כזה שאמא של זלמן, אישה אלמנה, מה אפשר לעשות איתה? אשתו של הרב בלוי, מה אפשר לעשות איתם? היום של אפשר לעשות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לדרוש לשיפורים חזותיים במבנה, שיראה יתר נורמלי. לפחות



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 42

דף:

שהבניין יראה לא בן 60.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוא נראה, הוא נראה טוב, הם חפרו למטה, אתה תבוא, אתה תראה רק הכניסה היא שונה. א' אפשר לבוא לראות, אבל בוא נקבל החלטה, נשחרר את הפקק הזה בתנאי אחד, שבמדיניות של תמ"א 38, אם יהיה, מהנדס העיר אומר לא יהיה, ואני גם מאמין שלא יהיה. 38 ב' אנחנו לא מצליחים פה. אז תמ"א 38 רגיל? אנחנו קובעים עכשיו, על סמך הקביעה הזאת, ננסה להכשיר את ה-12 יחידות האלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר לעשות משהו באמצע, זה שאתם יכולים להחליט לשוב ולדון, ללכת לסייר שם ולחשוב אם אתם רוצים להגדיר תנאים, אני לא יודע, מה שאתם רוצים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לפי מה שאני מבין, שמעון, אין שום עיכוב בסיטואציה שאנחנו מבקשים לבוא לבקר שם. כאילו זה לא שעכשיו, הם מחכים להיתר אכלוס, אנשים כבר גרים שם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אליאור, מספיק ההכשרה הזאת, באמת שלא בא לי לראות את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם אומר שלא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הם עוד לא אכלסו. אני אומר עוד פעם, רק הדירה של הרב בלוי ז"ל מוכנה, אני לא יודע אם מאוכלסת או לא, בזמנו הוא אכלס אותה. שאר הדירות, אני הייתי לפני מספר חודשים ספורים, שלושה, ארבעה חודשים, כולן ריקות, אחת או שתיים באמת משתמשים בהן כמחסן, זאת אומרת שמו שם דברים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שוב, לפני כמה חודשים, אבל מתי בפעם האחרונה ראית אותה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מדבר איתך לפני שלושה, ארבעה חודשים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יכול להיות שמאז כבר הדברים השתנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יכול להיות. בגלל זה אני אומר, אתם יכולים לקבוע לשוב ולדון, ללכת לשטח לראות ולהחליט מה שאתם רוצים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא צריך לקבוע ולדון, צריך לקבל החלטה עכשיו בהתאם לביקור הזה. יאללה, תשחרר את הדבר הזה. עוד פעם, עוד פעם לדון, עוד פעם, מה זה יעזור לנו? מה זה יעזור עכשיו? הכל בנוי שם, מה יעזור לנו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, אבל זה תמיד אותו הסבר, תמיד אותו הסבר, בוא נאשר,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל אליאור, אמה אתה רוצה לעשות עכשיו? אז סבבה, בואו נלך לשם, מה תוכל לעשות? זה באמת עובדה מוגמרת, מה תוכל לעשות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה לראות את המקום, לראות, אולי לדבר גם אפילו עם הדיירים או לא יודע עם מי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש לי עוד שאלה, נעם ושירה, האם יש גודל מינימלי לדירה בחוק?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא. אין גודל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: דירה יכולה 24 מטר? אין איזה משהו בסיסי שצריך להיות בדירה, איך צריכה להיראות דירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 43

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש הגדרות לחדר,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : גיונגל, היה מחסנים, נהפך לזילה, זה מטורף, זה באמת מטורף.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שמעון, תביא את זה בבקשה להצבעה, כבר שמענו הכל, כל האופציות, כל השיטות, בוא נביא את זה להצבעה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, האמת שלא שמענו הכל. אני מסתכל עכשיו על תקנות התכנון והבניה ואני רואה שיש איזה שהיא הגדרה לגודל של דירה, ואני מבקש חידוד לגבי הנושא הזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה הגודל של דירה שאתה רואה?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני לא רואה שכתוב גודל של דירה, כתוב גובה קומה מינימלי 250 ס"מ,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש גודל של חדר מינימלי, אבל לא גודל של דירה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שטח מינימלי של חדר מגורים 8 מטר, מטבח 6 מטר, יש את הדברים האלה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, זה יחידת דיור כמו מן לופט כזה, כל הזה חלל פתוח. לכל דבר בפני עצמו הוא עומד בתקן.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, אבל איך אנחנו יודעים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני מסביר לך, אין פה, המטבח הוא open space עם הסלון, עם חדר השינה, עם הכל. אתה תראה את זה שם. זאת אומרת רק את הדירה של הרב בלוי תוכל לראות, כי השאר זה open space. ואתה תוכל לראות שאתה עומד כאילו בהגדרות האלה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. אבל יש פה עוד דברים אני רואה. יש פה התניות לגבי חדר אמבטיה, שירותים ואמבטיה, שהאמבטיה צריכה להיות 2.5,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם בזה הם עומדים, אתה תראה, אם תיכנס לדירה של הרב בלוי ז"ל אתה תוכל לראות את הדברים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני הייתי רוצה שנעשה סיור במקום, אני מבקש לעשות סיור במקום.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, נתנה את זה, אחרי ההצבעה, אנחנו מצביעים על הדבר הזה,
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : שמעון, אפשר להעלות את זה להצבעה בבקשה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, רגע, נעם, יש לי שאלה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אין (נשמע מקוטע) להצבעה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, (נשמעת מקוטע). נעם, אם זה היה מגיע לבקשה מקורית היית ממליץ על זה או לא?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 44

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היית ממליץ לאשר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : האינטרנט שלך לא בסדר, אולי תזווי טיפה, כי אני לא קולט אותך.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : היא שאלה האם היית מקבל את זה מראש, את הבקשה הזאת, ל-24 מטר ליחידת דיור, אם היית מאשר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : ואני הייתי אפילו מחדד את השאלה, ברשותך עידית, האם להבא, אם תוגש בקשה כזאת, האם היא תאושר. כי אני חושב שזו תהיה דרישה לגיטימית וצודקת מצד אנשים אם ירצו לאשר דבר כזה בעתיד, אם יפנו אליך, מה תענה להם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שאלה טובה, אני לא יודע להגיד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זו השאלה הכי חשובה פה, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עונה, אני עונה, אני פשוט מנסה לחשוב, את יודעת, זאת שאלה שאני עכשיו ככה עולה לי בראש. תראו, אני לא בעד כמות (נשמע מקוטע) של דירות בגודל של 25 מטר. אבל כמו שאליאור אמר, כשיש דירות כאלה בכמות סבירה שיכולה לתת מענה לסטודנטים בעיר, לרווקים, רווקות, אז יכול להיות שיש בזה משהו טוב. גם אם אני מסתכל במענה, בעצם למה הם עשו את כל זה, הם לא התכוונו שהדירות האלה יהיו קנייניות, הם לפי מה שביררתי איתם, התכוונו שכשבא אליהם מישהו לקידוש ביום שישי, הוא נשאר שישי שבת, הוא לא יכול לחזור הביתה ואין להם איפה לארח אותו. וקריית מלאכי, לצערי הרב, אין פה איזה מלונית או משהו כזה שאנשים שבאים, ויש פה לא מעט דתיים שבאים,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אגב דווקא בחב"ד יש מלונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש מלונית? אז אני לא מכיר, אני שמח לשמוע שיש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא יכול להשתמש שם במלונית, אליאור, יש שם תלמידים. יש שם תלמידות שהביאו, אליאור, אין שם מלונית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, אני מכיר שהם יכולים להשכיר שם שבת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, בחמה יש תלמידות שהביאו מרוסיה שהן לומדות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור, אין פה, אנחנו כעיר לא נותנים מענה כל כך ואני מניח שחלק מסוים מחריגות הבניה שיש בעיר, נובעות מהתוצאה הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, אני יכול להביא להצבעה, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, אני מביא להצבעה את הסיפור של התמ"א 38, מספר הבלוק אני לא זוכר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אגב, הנה אני מסתכל פה בתקנות התכנון והבניה, סעיף 174 ב' הוראת שעה מ-2013. אז זאת הוראת שעה, יש פה הגדרה של דירה קטנה, דירה ששטחה הוא 30 מטר רבוע לפחות,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, זה בתוקף מה שאתה מקריא? מאיפה אתה מקריא?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 45

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא יודע, צריך לבדוק את זה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תגיד לי מה הסעיף או מאיפה אתה מביא את זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כששר הפנים היה אלי ישי.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מדובר על חוק שכירות הוגנת, נעם, אם אני לא טועה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה לא יהיה בחוק התכנון והבניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא יודע. תראו, זה דבר שצריך לבדוק אותו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, מה אתם רוצים, להצביע או להוריד ולאחר סיום?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, לא, לא, למה להוריד? למה להוריד? מה זה ייתן עכשיו?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : למה להוריד? כי לפני רגע הוא אמר לך שיכול להיות שהדירות הן בניגוד לחוק, למה להוריד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נעם, אמרת שהדירות בניגוד לחוק?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני צריך לבדוק אם הוראת השעה הזאת עוד בתוקף, כי זו הוראת שעה. אני לא הכרתי שהיתה הגבלה לגודל דירה, אבל הנה, יש הוראת שעה, בואו נבדוק אותה אם בתוקף או לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אתה רוצה לבדוק עם עידית?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית גם כן לא הכירה את זה, זה לא שהיא תיתן תשובה עכשיו. אני ההצעה שלי לשוב ולדון ונבחן את הנושא הזה לעומק. אני פשוט לא הכרתי שיש גודל דירה מינימלי, ואם זה בתוקף אז הדירות האלה לא יכולות להיות מאושרות לצערי הרב. כאילו עם כל האנשים או איך שתקראו לזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אנחנו לא יכולים להתנות את זה עכשיו בקבלת החלטה ואחר כך?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, אם יש הוראת שעה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא הייתי אתכם, באיזה שהוא שלב משהו התנתק אצלי, פספסתי את חמש הדקות האחרונות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מצאנו הוראת שעה שאומרת, הוראת שעה מ-2013, סעיף 147 ב', בסדר? בשנת 2013 אלי ישי, שר הפנים היה אז, כתב "דירה. מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד בבניין שטרם החלה בנייתו למעט עבודות פיתוח או חפירה". מה זה דירה כאילו הוא כתב. ואז הוא כתב "דירה קטנה. דירה אשר שטחה הוא 30 מטר רבוע לפחות מ-80 מטר רבוע לכל היותר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הנושא של הוראת שעה של השר אלי ישי הייתה בנושא של פיצול יחידות דיור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, כן? אוקי. אז זה לא רלוונטי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל אם יצרו תיקון מחוק התכנון והבניה וקבעו ששינו את



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 46

דף:

ההגדרה מהי הגדרת דירה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה רק הוראת שעה, זה לא מופיע בחוק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אפשר להעלות את זה להצבעה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר היה איתנו בישיבה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שמעון, תביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב, אני מעלה את זה להצבעה, תמ"א 38, אני רק אומר,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה לדעת מבחינה משפטית האם אנחנו יכולים להצביע על זה. אני מבקש תשובה ברורה בנושא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה, אליאור, עם כל הכבוד, הנושא של גודל דירות ואיך צריכה להיראות דירה ואיך, זה ממש לא התחום שלי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, גם אין לי תשובה כרגע זו תשובה עידית, זה בדד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה לחלוטין תחום הנדסי. מי שקובע גדלים, אני לא בודקת תכניות ואל תכניסו אותי למקומות האלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, הוראת השעה הזאת, הוא הגדיר, אולי זה ייתן לנו הסבר. הוראת השעה הזאת היא מתייחסת לדירה, יש פה לפני מה זה דירה. זו מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד, בבניין שטרם החלה בנייתו. זאת אומרת שפה יש בניין קיים וזה לא שטרם החלה בנייתו, ולכן יכול להיות שהדירה הקטנה, גודל הדירה הזאת לא רלוונטי פה. זאת אומרת אם היו בונים עכשיו בניין חדש, אז ההגדרה של דירה קטנה לא צריכה להיות קטנה מ-30 מטר מרובע, לא לנושא הזה. בסדר? זאת הפרשנות שלי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, סבבה, אז אנחנו מביאים להצבעה בכפוף למדיניות תמ"א 38, למרות שכמו שהמהנדס אומר היא לא רלוונטית, אבל לפחות שהמדיניות תאמר שאפשר לבנות בקומת הקרקע 20% במדיניות הזאת, בסדר? למרות שהיא לא רלוונטית, כדי שנוכל באמת להגדיר את הדבר הזה עכשיו, שנצא, לא יודע, שנצא טיפה, טיפה נורמליים מהסיפור הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, אתה רוצה לנמק?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תנמקו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: קודם כל אני מבינה שאליאור נגד וכל היתר בעד או לא?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אני לא נגד.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אני ומישל בעד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שירה, אני לאור הנתונים שנמסרו והעובדות הלא ברורות עד הסוף, אני אמנע ואני מודיע שככל הנראה אני אביא את זה לדיון בפני המליאה, אני אגיש בקשה להביא את זה לדיון בפני המליאה בפעם הבאה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. אז אני רושמת שאתה נמנע. עכשיו מישל, מוטי, שמעון, בבר,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 47

דף:

אתה בעד?

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני נמנע ונימקתי מדוע, אני מבקש שהנימוק שלי יירשם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רשמתי שהנתונים לא ברורים עד הסוף.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני ומישל טפירו בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: גם אני בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ושתבקש להביא את זה, ככל הנראה, למליאה, נכון? סבבה. נעם, אתה רוצה לנמק מדוע אנחנו בעד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מדוע אנחנו בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מדוע הם בעד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הם הסבירו אני חושב. הם בעד מכיוון שיש שם אנשים מבוגרים שמתקשים לעלות למעלה, למרות שיש שם מעלית, במסגרת התכנית הזאת הוקמה מעלית. והבקשה שלהם היא לאירוח משפחות, הם לא מתכוונים למכור את הדירות האלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל אתה לא מגביל את זה, זאת אומרת מחר אם מישהו רוצה למכור דירה הוא יכול.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני לא יכול להגביל את זה, כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו אומרים שאנחנו מאשרים את זה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שניה אחת, מהנדס העיר, כמו שלאליאור חשוב שבסופו של יום הוא ירצה להביא את זה למליאה, לי חשוב,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתה אומר שיש מעלית, אז איך זה מסתדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שמעון, אני רק מחדד, אני לא בוודאות אביא את זה, אני אבדוק לפני כן את החוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני מקווה שלא, אני מקווה שבעזרת השם לא. לא צריך עכשיו, במיוחד כשיש כזאת קטסטרופה, אין סיבה עכשיו להתעמר עוד, לא צריך, באמת שלא, קיבלנו החלטה וזהו. אבל שניה, לפני הדבר הזה, לי חשוב המדיניות, חשוב לי, מהנדס העיר, למרות שאתה חושב שלא יהיה תמ"א 38, אני אומר לך שאנחנו מתנים את זה, הנה, אנחנו פה, חברי המועצה הצביעו על הדבר הזה עכשיו, בתנאי שבמדיניות תמ"א 38 אחוזי הבניה, 20% אחוזי בניה יהיו אחוזים במרתף, לא יהיו אחוזים עליונות. בתמ"א 38,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מה זאת אומרת? אבל יש חוק שאומר מה מותר בתמ"א 38 לעשות, איזה 20%, על מה אתה מדבר? איזה מרתף? אני לא מבין על מה אתה מדבר, שמעון. תמ"א 38 באה ואמרה, זה חוק. יש תמ"א, תכנית מתאר ארצית שבאה ואמרה שתמורת חיזוק, המדינה רצתה לחזק בניינים בפני רעידות אדמה, והיא באה כדי שיהיה כלכלי לחזק את הבניינים האלה, הרי רוב האנשים, אין להם כסף לחזק את זה, להביא את הכסף הזה, רובם בניינים ישנים וכו', אז היא אמרה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 48

דף:

אוקי, נביא קבלנים שתמורת זה שיתנו להם למכור דירות, הם יחזקו את הבניין. ובנוסף לזה הוסיפו, כדי שיהיה גם לדיירים איזה שהוא רצון, אמרו כל דירה תקבל 25 מטר, שבדרך כלל זה יהיה ממ"ד ועוד מרפסת או מה שלא יהיה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה תמ"א 38, ואין פה שום אחוז ואין פה שום מרתף ושום דבר, זו הכוונה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה מהנדס העיר. אז אני מדבר על המבנה הזה, המבנה הזה ברגע שאישרנו לו את ה-25% למטה, אין מצב שהוא מקבל עוד הרחבה למעלה, הרחבה בדירות שלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אפשר בהחלטה להגיד שיחידות הדיור שנוספו למטה,

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, תכתבי את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא יאושרו יחידות דיור נוספות במבנה הזה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אלא בשניו תב"ע.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, אגב,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא קשור, זה לא קשור בכלל להחלטה הזאת. יש פה בקשה בהקלה על תוספת יחידות דיור. מה קשור פה לקבוע שלא יהיו יחידות? במסגרת מדיניות של תמ"א 38, תביא מדיניות, תקבעו, מן הראוי שתהיה מדיניות, כמה תוספת יחידות דיור הרשות מסכימה לתת. זה הכל, זה יפתור את הבעיה, לא קשור להחלטה של ההקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל יש חוק, מה אני יכול להגיד לו כמה לבקש?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, עוד פעם, כשאתה רוצה להביא מדיניות לוועדה אתה יודע להביא טוב מאד. יש פסיקה של בית משפט,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, שניה, עידית, שניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תמ"א 38 הוועדה תקבע מדיניות. תביא את זה במסגרת מדיניות. מה מדיניות הוועדה ליישום תמ"א 38. מה הבעיה? פתאום אי אפשר להביא מדיניות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין בעיה, אני שואל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא מצליחה להבין. תגבש מדיניות של תמ"א 38.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, אני שואל אם במקרה הזה, מכיוון שזו הקלה, בקשה להקלה במסגרת תמ"א 38 אני יכול לכתוב בהחלטה,

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החלטה נגיד לאשר את התכנית ובלבד שלא יאושרו יחידות נוספות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הרי בקשה להקלה זאת בקשת היתר, בתוך ההיתר אתה קובע את המגבלה הזאת? זה לא קשור אחד לשני בכלל. זה לא קשור אחד לשני.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 49

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : למה, אני לא יכול לשים תנאים להיתר? טוב בסדר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה לא תנאים להיתר שאתה לא תוסיף עוד יחידות דיור, זה צריך להיות במסגרת מדיניות הוועדה. עוד פעם אני אומרת. כמה יחידות דיור,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, אתה יודע להגיד האם בכל היחידות יש חלונות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. בכל מחסן כזה יש שני חלונות.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : סבבה, תודה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחד בחדר רחצה, היחידי כאילו, ואחד (נשמע מקוטע).
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, נעם, בבקשה אנחנו הצבענו. שירה תכתבי, אנחנו מבקשים מסמך מדיניות לתמ"א 38. אנחנו מבקשים מסמך, שלשיבה הבאה יהיה מסמך מדיניות, כפי שעידית אמרה, כדי שהדבר הזה יעבור לנו בגרון. בסדר? אנחנו מאשרים את זה, לא רואה הרבה ברירות. אבל בבקשה לפחות שתהיה מדיניות של הדבר הזה, שנוכל להגיד שמחר בניין אחר יבוא, לא יודע מה, משהו, שאנחנו נדע שיש לנו מדיניות לגבי זה. זהו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, אתה לא רוצה לנמק, להעביר את זה ככה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אתה רוצה לתת נימוק או שאני רושמת מאשרים וזהו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא כל כך מבין את ההגבלה הזאת שאני אומר בכפוף להכנת מדיניות. אני חושב שצריך קודם כל, אם אתם רוצים לעשות מדיניות, קודם כל לעשות את המדיניות ואחרי זה לאשר את זה או לא לאשר. לא עידית?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה מעכב את ההחלטה. זה יהיה אפשרי לא לקבל החלטה ולהביא את זה כשתהיה מדיניות. אבל אתה מעכב את ההחלטה, אתה רוצה לעכב את ההחלטה זה סיפור אחר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אל תעכבו, למה? אתה בעצמך אמרת שלא יהיה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא מבין את ההיגיון, שמעון, שניה, אני שואל אם אפשר לבוא ולכתוב הוחלט לאשר בכפוף להכנת מדיניות, ומה, איפה ההיגיון בזה? אחרי זה נאשר מדיניות כדי להכשיר את זה? בואו נחליט מה המדיניות ואז נאשר את זה. עידית?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בכל מקרה הם מתעכבים כי הם צריכים להכין תצ"ר. אז זה לא שעכשיו אתה מאשר ויוצא להם היתר. הם צריכים להכין תצ"ר, הם אפילו לא התחילו. אז אתם רוצים לקבוע מדיניות ואז לדון בזה? נעם?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, אני אומר ככה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מישל, אתה על mute, לא שומעים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : עכשיו שומעים?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני אומר, זה עלה להצבעה,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 50

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מישל, לא שמעו אותך בכלל, אז תתחיל ממה שרצית להגיד.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני אומר דבר כזה, אם זה הגיע לסדר היום, כל נושא התכנון והבניה סודר ובעיני חוק התכנון והבניה זה תקין להגיע להצבעה דבר כזה, והצבענו ברוב כרגע, שאנחנו בעד. אז זה מדיניות, זה לקחנו מדיניות על עצמנו וכיוון שכן מאפשר לנו לשקול לאשר דבר כזה גם אם הוא נעשה בסיטואציה שהוא נעשה, והמהנדס תיאר את כל השלבים, את כל התהליכים, גם ברגע שזה לא היה בסדר. אם בסופו של דבר זה יכול להגיע חוקית להצבעה במסגרת תכנון ובניה ואנחנו כמקבלי המדיניות, כמקבלי שיקול הדעת רושמים שזה נכון לאשר את זה, ולפי דעתי, אמרתי, בגלל שזה היה תמ"א 38 אז במקום שיעשו בניית תוספת למעלה ועל הגג, אז עשו את זה מלמטה. איך שעשו את זה או בצורה שעשו את זה, בסופו של דבר זה חוקי, זה תקין, אנחנו בעד. אם ימצא איזה סעיף בעייתי שסותר את ההצבעה שלנו, אז תשנו את זה. אבל כרגע זה נראה תקין, זה נראה שכל נושא התכנון והבניה סודר מול המהנדס והמהנדס ראה לנכון להביא את זה לפה להצבעה. מבחינתנו זה תקין. אנחנו כן מקבלים את המדיניות, הצבענו ברוב וזה התהליך. אני לא מבין,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איזה מדיניות אתה מקבל? עוד לא כתבנו מדיניות. אני יש לי הצעה להחלטה, אם זה מה שאתם רוצים, לאשר את התכנית. אני אומר, הוחלט לאשר את התכנית. בקשות להקלות במסגרת תמ"א 38, אחרות, אם וכשיבואו לוועדה המקומית יהיו כפופות במדיניות תמ"א 38 (נשמע מקוטע), בסדר?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בסדר. אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, מקובל עלינו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא הבנתי, אז לשיבה הבאה אנחנו נכין מדיניות או לא נכין מדיניות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת מאושרת, אני מאשר אותה עכשיו. מה זה מאשר, בכפוף למדיניות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, לא, לא, שמעון ביקש,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לאשר אותה? זה מצחיק. אני אומר נקבע מדיניות. או שנקבע מדיניות ואנחנו נדחה את זה לאחרי שתהיה מדיניות. או שנאשר את זאת ואנחנו נגיד שאם וכשיגיעו בקשות אחרות, מחויב יהיה שהם יבואו לאחרי קביעת מדיניות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואין לי בעיה לקבוע שבוע הבא מדיניות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מקובל עלי, מהנדס העיר, מקובל עליכם. מישל, בבר, אליאור?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בקיצור, לאשר פה אחד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא פה אחד, אליאור לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אליאור נמנע.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 51

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי.

## ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת ברוב קולות.

בעד: מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר בבר אברהם אזולאי.  
נמנע: מר אליאור עמר. הנתונים לא ברורים עד הסוף, יבקש להביא את הבקשה לדיון חוזר במליאה.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת היתר מותנית באישור התצ"ר בוועדה המקומית, קבלת תעודת גמר מותנית באישור כשרה לרישום לתצ"ר.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 52

דף:

מספר בקשה: 20180051	תיק בניין: 122200
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020	

## מבקש:

♦ אחים דניאלי השקעות בע"מ  
המלאכה 7 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ אחים דניאלי השקעות בע"מ

## עורך:

♦ מנדי גולד  
יעבץ 21 רחובות

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

♦ רמזי קעואר  
אל מותנבי 22 חיפה

## היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 9179610697

## שכונה: אזור התעשייה

## כתובת הבניין: החרושת 13 קרית מלאכי

שטח מגרש: 5271.00 מ"ר  
שטח בניה מותר: 2635.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 124 מגרש: 46 יעוד: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

שימוש עיקרי תאור בקשה  
אזור תעשייה ב' 2-3 תוספת למבנה קיים  
קומות

## מהות הבקשה

בקשה להכשרת מבנה תעשייה קיים המשמש למוסך חנויות, חנות חומרי בניין, מחסן גבס וחומרי בניין, מחסן ציוד למכבסות ומפעל מזרונים, גדרות, והקלות:  
1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3,232 מ"ר במקום 1,597.2 מ"ר המהווים 61% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.  
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 3,232 מ"ר במקום 1,597.2 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה הובאה לדיון בוועדת משנה מס' 201906 ביום 30.06.19, הבקשה חוזרת לדיון כי הוחלט להוריד את תכנון מאגר המים ותכנון הממ"סים.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 6/105/03/18  
שטח המגרש: 5324 מ"ר  
שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 53

דף:

**יעוד: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות**

**מספר קומות: 4**

**גובה מירבי: 15 מ'.**

**סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 100%**

**תכסית: 30%**

**תכנית חניה:** תצורף להיתר, לשביעות רצון הרשות המוסמכת.

**הערות:** מבנה או מתקן העולה על גובה 80 מ' מעל פני הים ידרש להביא אישור מצה"ל.

**קוי בניין:** צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ', קדמי – כמסומן בתשריט\*.

(קו בניין קדמי: בהחלטת מהנדס העיר, נעם רווחה, קו בניין קדמי הינו מסוף הדרך שמהווה 16 מ' ולא מגבול מגרש)

**תכסית מבוקשת:** 3231.03 מ"ר המהווים 61% (בהקלה)

**מבנה בהיתר:** הנחת העבודה לבקשה זו הינה כי למבנה ניתן היתר בניה, אולם ההיתר לא נמצא בתיק.  
**חניות:**

1. **בהתאם להחלטת מהנדס העיר התכנון יהיה על סמך מאזן חניה משנת 1983 כי מדובר על חידוש היתר.**
2. **חניה תפעולית, מוצע 1 חניה תפעולית, חסרים 4 חניות תפעוליות מאחר ולא ניתן לתמרן לאחור, גם לא בעזרת מכון תנועה.**
3. **רחבת כיבוי אש מתוכננת מחוץ לגבולות המגרש בשל אי היתכנות של רחבה בתוך גבולות המגרש, בתמורה לכופר חניה.**

דו"ח פיקוח מיום 13.6.19:

1. סולקו כל המבנים המסומנים להריסה.

דו"ח פיקוח מיום 26.11.20:

1. בצד האחורי של המבנה יש גגון.
2. יש פלישה לשטח ממגרש 125 ונמצא מכולה בחריגה.

**מהלך הדיון מיישיבת ועדת משנה מספר: 201906 מ: 30/06/19 :**

**(קובץ vltb\_sub\_1:39:35 – 2:29:18)**

**בישיבת ועדת משנה מספר: 201906 מ: 30/06/19 הוחלט:**

**(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים, בכפוף להמלצת היועמ"ש נוכח העובדה כי קיים טופס 4 למבנה, למרות שלא נימצא היתר בניה בתיק הבניין.

ונוכח העובדה כי התכנית שחלה בעבר במגרש שמספרה 2/105/03/8, איפשרה תכסית עד 65%:

1. מאחר ולא ניתן לתמרן לאחור את הרכבים מוצעת חניה תפעולית 1, חסרות 4 חניות תפעוליות - בתמורה לתשלום כופר חניה.
2. רחבת כיבוי אש מתוכננת מחוץ לגבולות המגרש - בתמורה לתשלום כופר חניה.
3. אין לגבות היטלי פיתוח והיטל השבחה על המבנה הקיים.
3. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטיים המפורטים בגיליון הדרישות).
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 54

דף:

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר אברהם בבר אזולאי.

## מהלך דיון

(קובץ 2\_zoom\_1:12:34 – 1:21:01)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הבא זה מבנה תעשייה ברחוב המלאכה 7. מדובר בבניין שהאחים דניאלי רכשו מא.ש.י.ל, בתיק לא נמצא היתר בניה אבל נמצאו תכניות של השתלשלות כל העניינים, כל נושא התכנון, כל הבקשות להיתר שהיו. ונמצא טופס 4. הנושא הזה גם היה בדיון משפטי, בבוררות וגם נדון אצלנו. ואנחנו סיכמנו בזמנו שאנחנו נאשר, נתייחס לתכנית כאילו היא בנויה לפי היתר הבניה שלה. וככל שהרוכשים יהיו מעוניינים להכשיר את הבניה בהיתר חדש, אז הם יגישו בקשה להיתר. הבקשה להיתר הזאת, אנחנו מתייחסים אליה כאילו היא הוגשה בשנת הבקשה שלה. זאת אומרת, את זוכרת, שירה, מתי זה היה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מתי הם הגישו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מתי היה טופס 4 של הבניין.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אנחנו נבדוק את זה תיכף, אם אתה יכול, יורי, לבדוק את זה בינתיים. הוא הגיש בקשה להיתר, בהמשך להחלטות האלה ועכשיו אנחנו באים לדון אם לאשר את זה או לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתה ציינת שהבקשה הזאת כבר נדונה והורדנו אותה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבקשה הזאת נדונה, כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ואושרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל הגישו בקשה לדיון, הוא התייחס אליה כאילו זו בקשה חדשה ונאלץ או הכניס מקלוט ומאגר מים וכו'. נכון להיום כיבוי אש ופיקוד העורף פטרו אותנו מהדרישות האלה, מכיוון שההיתר הוא היתר שקיבלו בדיעבד, לפי מה שהיה בשנים שהיו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ההקלות שהיו פה ואושרו ב-2019 הן הקלות להגדלת תכסית. במקום 30%, 61% והקלה לניוד זכויות.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: במה מדובר? שירה, על איזה מבנה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על האחים דניאלי ברחוב החרושת 13.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: איפה שהיה המגרש הריק שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, זה מגרש בנוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בניין קיים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 55

דף:

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : חשבתי המגרש הגדול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה, אני רק רוצה, אז כמו שאמרתי ההקלה הזאת אושרה, הם פשוט הורידו את מאגר המים, כמו שנעם אמר, אז ההקלה של קומת מרתף התבטלה. והם ביטלו את הממ"דים. לפי דוח פיקוח יש להם פה גגון, אתם רואים פה בצבע אדום. הם יצטרכו להרוס אותו. ולגבי החניות, התייחסנו לתקן חניה של שנת 1983 ועדיין חסרות להם חניות. חסרה להם חניה תפעולית אחת וחניה אחת של,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כיבוי אש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כיבוי אש. אז הם יצטרכו לשלם כופר חניה.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : שירה, איפה זה יוצא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רחוב המלאכה 7.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אבל איפה זה, באיזה אזור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אזור תעשייה הישן של קריית מלאכי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : איפה שהצמיגים. בבר, זה כבר מבנה קיים וזה של אלי עזרא.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : איפה שהיה בידודית נכון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, כן, אני חושב. טוב, יאללה, אפשר להצביע, מהנדס העיר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה בין פינת רחוב האמן לרחוב החרושת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נכון, נכון. אז אנחנו התנינו שהם יהרסו את כל הסככות, את כל הדברים. אני מביא את זה להצבעה, מי בעד? מי של?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מוטי?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, אני בעד. בבר?

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני לא מבין על מה מדובר, אני לא יודע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, אליאור?

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מה שהמהנדס.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשמתי מישל, מוטי, שמעון, ראש העיר נמצא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר נמצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני צריכה לראות אותו, איך אתה יודע שהוא נמצא?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 56

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רואה את השם שלו, אני לא יודע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא, לא, לא, הוא יצא, הוא בפגישה. בבר, אתה איתנו?
- חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני לא יודע על מה מדובר.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, הוא לא יודע על מה מדובר.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : בבר, מדובר במבנה קיים ברחוב החרושת,
- חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : אני יודע מה שקנו אז, זה היה בידודית, אבל דיברנו שיפרקו את כל המכולות, כל הסככות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל פירקו, פירקו. נו, אם מהנדס העיר אומר לך אז הוא יודע מה שהוא אומר.
- חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי : מה אומר המהנדס אני תומך במהנדס.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה. ראש העיר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שומעים אותי?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : גם בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : יופי, כולם בעד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ממליץ לאשר בכפוף כמובן לתשלום,
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : כופר חניה והריסה של,
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : והריסת הסככות שנבנו אחר כך.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ברור.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אז מישל, מוטי, שמעון, ראש העיר, אליאור, אתה בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : האמת הצטרפתי לדיון עכשיו, התנתקתי. אז אני לא משתתף בהצבעה, אני לא יודע על מה מדובר, לא שמעתי.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אתה רוצה שנסביר לך?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם אתם רוצים להסביר שוב, בבקשה.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : ברחוב החרושת 13 יש מבנה קיים שרכשו אותו האחים דניאלי בשנה שעברה, לפני שנה בערך, ב-2019. אישרנו להם את הבקשה להקלות, ההקלות היו הגדלת תכסית מבנה במקום 30% ל-61%. וניוד תכסית, גם, ללא תוספת שטח. בעבר הם ביקשו מאגר מים וביקשו ממ"דים. מכיוון שהרשויות פטרו אותם, גם הגי"א פטר אותם וגם כיבוי אש פטרו אותם ממאגר המים, אז הם הגישו בקשה חדשה שלא כוללת את הפונקציות האלה. אבל אותן הקלות



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 57

דף:

נשאלו. יש להם, כמו שהצגתי, לפי דוח פיקוח יש להם איזה שהוא גגון שהם צריכים להרוס, בחזית הצדדית. וחסרות להם חניות. החניות שהם הציגו זה לפי תכנית של שנת 1983, כי המבנה הוא מבנה ישן. וחסרה להם חניה תפעולית אחת וחסרה להם חניה של כיבוי אש, שהם מתכננים אותה ברחבה, בכביש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל זה מותנה בכופר חניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע, אז כל החניות האלה יהיו? מה מתוכנן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. חסרה להם חניה תפעולית,

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל למה? למה לא יהיה? אז הם קנו את המגרש, שיתנו חניה משם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אבל יש כופר חניה, בבר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: (נשמעת מקוטע) שיש היתר למבנה, ראינו גם טופס 4 במבנה. אבל אין תיעוד בתיק על מה יש טופס 4 ועל מה יש היתר בניה. כולם הבינו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו הצבענו כבר, אליאור הבין יגיד כן, כן, לא, לא. אנחנו הצבענו. אל תחזרו אחורה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני נמנע או לא משתתף בהצבעה, לא יודע, בגלל שלא הייתי וככה לא שמעתי גם את המהנדס וגם עידית דיברה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תודה רבה, הכל מצוין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: טוב, אני רושמת אליאור נמנע?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, לא השתתף בדיון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז מישל, מוטי, שמעון וללו מאשרים פה אחד.

## ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. כופר חניה לחניה תפעולית אחת ורחבת כיבוי אש.
2. הריסת סככה בחזית צדדית צפונית, בהתאם לדו"ח פיקוח מיום 26.11.20.
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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 58

דף:

מספר בקשה: 20200380 תיק בניין: 936000

**סעיף: 8**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 30/11/2020

## מבקש:

♦ משרד הבינוי והשיכון/בני דוברונבסדקי

התקוה 4 באר שבע

## בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

קרית מלאכי קרית מלאכי

## עורך:

♦ צבי קרבי

שוהם 15 קיסריה מיקוד : 3088900

## מתכנן שלד הבנין:

♦ צבי קרבי

שוהם 15 קיסריה

## מודד:

♦ פוטו מאפ לביב חלבי

דלית אל כרמל 2 דירה 86

## היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 13978612

## כתובת הבניין: מבצע ליטני קרית מלאכי

שטח בניה מותר: 30.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 608 יעוד: שצ"פ;

גוש: 326 חלקה: 135 יעוד: שצ"פ

תכנית: 160/02/18

שטח שירות

41.15

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

שצ"פ

## מהות הבקשה

בקשה להקמת חדר טרנפורמציה עבור ח.חשמל-תכנית בינוי והקלה:

1. בקשה לתוספת שטח עבור ח.חשמל, המתחייבת משינוי התקנות, כך שיהיה 41.15 מ"ר במקום 30 מ"ר עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

תכנית החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 6360 מ"ר

מספר קומות: מירבי - 1 מעל הקרקע

שטח שירות: 30 מ"ר מעל הקרקע

סה"כ עיקרי ושירות - 30 מ"ר

תכנית מירבית כולל חניה מקורה - 30 מ"ר

## תשתית קיימת:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 59

דף:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס הרשות.

**קווי בנין:** לפי תשריט.

**שימושים ותכליות:**

השטח מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מדרכות, מערכת תשתיות, שטחי ניקוז, מתקני נופש, ספורט ומשחק, דרכים, מתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האזור, מערכות ומתקני תשתית כגון: תחנת שאיבה, חדר בזק, טרנספורמציה וכו', עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

למערכות ומתקני תשתית הנ"ל תאושר ע"י הוועדה המקומית- תכנית בינוי מפורטת. מתקן התשתית עילי יהיה מרוחק לפחות 5 מ' מגדר מגרש המגורים הקרוב. מותר קו 0 משטח ציבורי.

**תשתית**

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

**מערכת ניקוז**

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ויתחברו לרימת

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

**תקשורת**

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, חברת הטל"כ הפועלת במקום ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.

תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

**חשמל**

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל/כבל החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מהתיל( כבל ) קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ 3.5 מ' מ'

קו חשמל מתח גבוה 5.00 מ 6.00 מ' מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20.00 : מ'

(קיים או מוצע)

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35.00 : מ'

(קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 - מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים

דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת( במרחקים המפורטים לעיל )הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 60

דף:

מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

למרות האמור לעיל, בכבישים קיימים תותר רשת מתח גובה עילית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצי"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה

4

הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל מחזור דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי

הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות

הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-

קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת

התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן

היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת

החשמל.

## חלוקה ורישום

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

התשכ"ה. 1965

## פיתוח

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

היתרי בניה במגרשי המגורים יוצאו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

הוועדה תהיה רשאית לאשר תכניות פיתוח למתחמי משנה לפי שלבי ביצוע התכנית בפועל.

תכניות הפיתוח יכללו: גובה מפלס הכניסה הקובע לכל המגרשים, סימון חניה, פילרים,

יחידות חיבור מים, גידור לרבות גידור בין שכנים צמודים.

## אשפה ופסולת

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות אגף התברואה ומהנדס הרשות. פסולת מוצקה,

לרבות פסולת בניה, תועבר לאתר מוסדר עפ"י הנחיות הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד

איכות הסביבה.

תשתית קיימת] מתכנית] 18 / 02 / 160 :

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת

תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

## רעש מטוסים

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים בגין שדה התעופה חצור.

ראה נספח הנחיות למיגון אקוסטי.

## שלבי ביצוע

[מתכנית] 18 / 02 / 160 :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.

## מהלך דיון

(קובץ 2 zoom\_1:21:01 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: הנושא האחרון, חדר טרפו בשכונת נאות הכפר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 61

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בשכונת נאות הכפר, השכונה החדשה, יש בה שצ"פ בתב"ע. הבקשה לחדר טרנספורמציה לחברת חשמל. ההגדרה בתב"ע היא בחדר חשמל, בפועל החדר הנדרש שם כדי לתת חשמל כנדרש הוא חדר בגודל של 45 מטר. אנחנו מביאים את זה להקלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מדובר פה על חדר טרנספורמציה (נשמעת מקוטע) זה המיקום שלו. כמו שנעם אמר ההקלה היא בגודל המבנה, שהוא יהיה 41.15 במקום 30 מטר שהתב"ע מאשרת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: סבבה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זהו, אתם רק צריכים להצביע.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בעד.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: בעד.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אליאור, בבר, מי עוד בעד?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: מישל בעד.

חבר הוועדה חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: גם אני בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מוטי על ידך?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: כן. גם מוטי בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם אני.

## ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

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 (ד) לחוק.

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:53.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר