



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 1

דף:

תאריך: 16/02/2021

ד' אדר תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202101 ביום חמישי תאריך 21/01/21 ח' שבט, תשפ"א בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

גב' סהר קלאפיש	בודקת היתרים
גב' רחלי רבינוביץ	בודקת היתרים
אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
גב' סהר קלאפיש	בודקת היתרים
גב' רחלי רבינוביץ	בודקת היתרים
מוזמנים:	
מר שמואל קרטין	מגיש בקשות 20190430/432
אדרי קובי אשכנזי	עורך בקשות 20190430/432
אדרי שרי רוזנברג	עורך בקשות 20190430/432
מר יגאל צ'ודנר	רפרנט בקשות 20200293-297
גב' ויקי	רפרנטית בקשות 20200293-297
אדרי אייל איצקין	עורך בקשות 20200293-297

נעדרו

חברים:

מר אברהם בבר אזולאי

נציגים:

מר איציק סלוב	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר מאיר דוד	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 2

דף:

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
נציג ועדה מחוזית

סגן יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

גב' נרדית אסלנוב

מר יוסי ישראלשווילי

סגל:

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 3

דף:

תאריך: 16/02/2021

ד' אדר תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202101 ביום חמישי תאריך 21/01/21 ח' שבט, תשפ"א בשעה 10:00

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/85727457470?pwd=RFczQUg1TjMwdXNiV2hYOVRpVWIEZz09>

Meeting ID: 857 2745 7470

Passcode: 711182

One tap mobile

+16699006833,,85727457470#,,,,*711182# US (San Jose)

+19294362866,,85727457470#,,,,*711182# US (New York)

Dial by your location

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington D.C)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 346 248 7799 US (Houston)

Meeting ID: 857 2745 7470

Passcode: 711182

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/j/85727457470?pwd=RFczQUg1TjMwdXNiV2hYOVRpVWIEZz09>



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 4

דף:

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

הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ישיבת משנה מספר 202101 מיום 21/1/21. נוכחים מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר, מר מוטי יעקובוב. סגל: עידית, מהנדס העיר, יורי, שירה, סהר. בבר, אני לא אומרת את שמך כי מבחינתי אם אתה לא מדליק מצלמה ואתה לא מדבר אז אתה לא נוכח. בצלאל מזרחי כצופה.

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202010 מיום 30.12.2020. ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:20 בצורה מקוונת בזום.

(קובץ zoom_0 זקה 48:50 – 49:42)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מביא לאישור את פרוטוקול מספר 202010 מיום 30/12/20.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בעד.

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

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אני לא נכחתי בקודם אז אני לא יכול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בישיבה הקודמת לא היית?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הייתי ממש רבע שעה מהישיבה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. אז אליאור, אתה מצביע בעד?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: בעד מה, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בעד הפרוטוקול הקודם, אישור פרוטוקול קודם.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, שמעון, מישל, מוטי ואליאור.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 5

דף:

מר נדב ויצמן – נמנע- לא נכח בישיבה הקודמת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 6

דף:

תאריך: 16/02/2021

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/21

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200508	18/11/20	3196	53	211	צבי זיילר	לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלא	6
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
2	20200458	18/11/20	3196	54	212	הגר יצחק מאיר	לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלא	25
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
3	20200552	18/11/20	3196	39	213	זיילר מרדכי	לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלא	44
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
4	20190430	01/09/19	2916	41	514	האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ	שרייבר לאון 18 קרית מלאכי	63
עורך הבקשה: אשכנזי יעקב								
5	20190432	03/09/19	2916	42	515	האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ	שרייבר לאון 20 קרית מלאכי	76
עורך הבקשה: אשכנזי יעקב								
6	20200293 דיון בהתנגדויות	16/09/20	325	52	209	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 5 קרית מלאכי	89
עורך הבקשה: איל איצקין								
7	20200294	16/09/20	326	135	210	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 3 קרית מלאכי	106
עורך הבקשה: איל איצקין								
8	20200295	16/09/20	326	135	211	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 8 קרית מלאכי	123
עורך הבקשה: איל איצקין								
9	20200296	16/09/20	326	135	212	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 6 קרית מלאכי	140
עורך הבקשה: איל איצקין								
10	20200297	02/12/20	326	135	100	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 4 קרית מלאכי	157
עורך הבקשה: איל איצקין								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 7

דף:

מספר בקשה: 20200508 תיק בניין: 1000427

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021

מבקש:

♦ צבי זיילר

לוי יצחק שניאורסון 41 קרית מלאכי

♦ גנייביש סימה חסיה

לוי יצחק שניאורסאהן 37 קרית מלאכי

♦ זיילר חיה שרה

נחלת הר חבי"ד 3 קרית מלאכי

♦ נפרסטק ישראל

לוי יצחק שניאורסאהן 39 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

והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר דרומית-מזרחית בחזית צדדית לכיוון שצ"פ, כך שתהיה עד 2.70 מ' ממפלס הכניסה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדרות בין שכנים בחזית דרומית-מזרחית, כך שיהיו עד 2.60 מ' ממפלס הכניסה, במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 8

דף:

4. הקלה להגבהת גובה גדר בחזית צדדית צפונית מזרחית כך שתהיה עד 2.20 מ' ממפלס הכניסה, במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע של הבית המותר 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.

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

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

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

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

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

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

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

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

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

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

הגובל בחזית לרחוב)

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

וכלול בשטח השרות המותר.

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

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 דירור 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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 9

דף:

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. באזורים המוגדרים 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 משוועים 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:

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

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

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

קולטי שמש 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 41:

- יש שינויים בפיתוח
- בניית חלק מחומה בסיבוב מחוץ לגבול מגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 10

דף:

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:**
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 מהוויטרנה 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 מהוויטרנה 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 מהוויטרנה בנויה.
 7. בחזית דרטס מערבית ביטול חלון בקומת קרקע, בקומה א' הרכבת חלון נוסף.

מהלך דיון

(קובץ 0 zoom דקה 49:45 – 1:41:20)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון זה מגרש בשכונת המחנה הצבאי, של משפחת זיילר. בניה צמודת קרקע, מבנה טורי. אמנם היא רוויה אבל היא צמודת קרקע. סהר, את רוצה להציג את ההקלות המבוקשות בבקשה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 11

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, אתה מציג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. המגרש הראשון זה בכתובת של לוי שניאורסון 35. גוש 3196 חלקה 53 מגרש 211. מהות הבקשה זה תכנית שינויים בחזיתות, בפיתוח והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מטר נטו ממפלס החניה במקום 2.30 שמוטרים על פי התב"ע והוגדרו בהיתר הבניה. זה גם כן, דרך אגב, דוגמא למבנה שנבנה, שהוצא לו היתר מסוים עם חניה בגובה 2.30 ובסוף בנוי אותו בגובה 4.05 מטר. בשבוע שעבר אני הצגתי בפניכם מגרש דומה לזה ויש שם שלושה מגרשים שכולם לא נבנו הנמכות כנדרש. היה אתמול סיור שנכחו בו ראש היער, אליאור עמר, נדב, בבר ומוטי יעקובוב. אין כרגע מה להציג מעבר לזה, אם מישהו יש לו שאלה או משהו אני אשמח להשיב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה היתה המסקנה בסיור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא יודע מה היתה המסקנה. אנשים ראו את הדברים, אף אחד לא שיתף במסקנה שלו, אבל זה עכשיו הדברים.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : שמעון, אנחנו פעם קודמת שמענו את הכל ואמרנו שנעשה סיור, נראה את השטח ונביא את זה להצבעה עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מציעה שתעשה תזכורת מה עשינו באחרים, אם יש הצדקה להקלה, לא הקלה, מה הסיפור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני כבר דיברתי על זה בישיבה הקודמת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז תרענן לאנשים את הזיכרון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מזכיר לכם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : המהנדס, אני בישיבה הקודמת לא הייתי, אז הייתי שמח שתגיד לי במה מדובר ואם בעבר אישרנו ומה ההמלצה שלך ושל היועמ"ש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חוזר על הדברים ואם אתם רוצים אני אציג עוד פעם,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נדב, אתמול היית בשטח שם, שמעת את הכל, מה הבעיה שלך אני לא מבין, סתם לשמוע, להאריך את הישיבה עוד שעה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : קודם כל אני לא צריך אישור ממך, עם כל הכבוד, מוטי, מה אני רוצה לבקש.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אני לא אמרתי שום אישור, אבל אתמול היית בשטח, שמעת את הכל, ראית, אחד על אחד, אנחנו סתם מאריכים את הישיבות האלה כל הזמן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל בישיבה הקודמת לא הייתי והיועצת המשפטית לא היתה. אז אני רוצה לשמוע גם וגם, יש בעיה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא הייתי בישיבה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, בסיור. לא שמעתי את חוות דעתך בישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, חבל על הוויכוחים, אני אעשה את זה קצר. בשכונת המחנה הצבאי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רק תשומת ליבכם, בצלאל מזרחי צריך לצאת בהחלטה, בדיון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 12

דף:

ובהחלטה. הוא יכול לשמוע רק את ההצגה, ואם אין הצגה וכבר זה הופך להיות דיון אז צלי מזרחי לא אמור להיות בדיון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לתשומת ליבכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בשכונת המחנה הצבאי מוגדר שבתב"ע גובה שטחי השירות בחניות יהיה 2.30 מטר. אנחנו ניסינו להקפיד על זה בכל הבניה צמודת הקרקע. בהתחלה אפשרנו את ההנמכה, זאת אומרת היתה קורה ב-2.30 ואפשרנו, לא בדקנו ממה הנמיכו את התקרות, הסתבר שהנמיכו אותן מגבס. אני הראיתי תמונות בשבוע שעבר שאנשים פתחו את החניות ועשו מהן מטבח, חדר כביסה, סלון, חנות בגדים לילדים, יש כאלה שהרימו את מפלס הרצפה כדי שיסתדר, יתיישר עם מפלס הבית וחיברו את החללים האלה, הראיתי תמונות, הרבה, הרבה תמונות של מה שקורה שם ואיך אנחנו עובדים בפני שוקת שבורה. אנחנו בעקבות החריגות האלה מקפידים שבעתיים לצקת את התקרה הזאת שתהיה תקרת בטון. כך היה בהיתר בניה של שלושת המגרשים של משפחת זיילר. הם לא בנו את זה לפי ההיתר, הם התיישרו לפי גובה התקרה של קומת הקרקע. זה נע בין 3 מטר פלוס ל-4 מטר פלוס, בניגוד להיתר. ועכשיו הם באו ומנסים להכשיר את זה בבקשה להקלה. זו המהות הראשית של ההקלה. היו להם עוד בקשות בפיתוח, הם לא בנו לפי ההיתר, זאת אומרת גובה הגדרות, הם הגביהו אותן וכו' וכו'. אלה פחות דברים מהותיים ודיברנו עליהם. התרשמתי שפעם קודמת לא היתה בעיה לאשר אותם, הבעיה היתה, הוויכוח היה לגבי החניה. הוגדר שהולכים לעשות סיור, אתמול בסיור נכחו כל החברים של הוועדה שנוכחים כאן בישיבה הזאת, לכן כולם מכירים את הדברים, זהו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, עוברים לדיון פנימי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חייב לציין שגם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : (נשמע מקוטע) אני אשמח לשאול כמה שאלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, סליחה, עוד דבר קטן. אני חייב לציין שאנחנו עמדנו על זה במגרשים אחרים, בפרויקט של ברכה והצלחה נדמה לי או שלהבת, אני לא זוכר בדיוק את השם. הם הנמיכו את החניות, את המחסנים. אני חייב לציין שבפרויקט של הגר ממול עמי אלימלך הנמיכו את הגג ביציקה של המחסנים. זאת אומרת אנשים ביצעו ובעצם מבחינתי יכולה להיות פה איזה שהיא בעיה של איפה ואיפה בהחלטה של אנשים שביצעו את המוטל עליהם מול אנשים שמבקשים להכשיר את זה בלי לבצע לפי ההיתר, זה הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רק תגידו לי כשעוברים לדיון הפנימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : את רוצה לעבור לדיון פנימי עכשיו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם יש פה מישהו מטעם היזם אני אשמח לשאול שאלה או שתיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אין פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה רק אנחנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני צריכה פשוט להוציא את צלי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תשאל את נעם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שירה, אני חושבת שאת צריכה להוציא את צלי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 13

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הוצאתי אותו.

(בצלאל מזרחי יצא מהשיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הצגת הדברים הסתיימה בדיון הקודם, עכשיו זה בעצם נקבע לדיון פנימי, להמשך דיון פנימי אחרי שעשו סיור. מלכתחילה לדעתי,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי נמצא בדיון עכשיו איתנו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רק חברי הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אליאור רצה לשאול משהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן, רציתי לשאול משהו את היוזמים, אבל מאחר והם לא פה אז זה לא רלוונטי. אז אני אשאל את נעם. אני חייב לומר שברמה העקרונית, קודם כל ברמה העקרונית אני רואה בחומרה את זה שאנשים בונים בניגוד להיתר, וזה צריך להגיד ברמה הבסיסית. עכשיו אני רוצה להבין מבחינה מקצועית, המהנדס, למה הסיפור הזה של ההנמכה, מעבר לזה שאתה טוען שזה נכתב בהיתר ושזה מה שהם היו צריכים לעשות, שזה בפני עצמו כמובן חשוב, למה בעצם, מה מונע ממישהו לסגור או לעשות חנות, להוסיף את זה, לעשות שם מטבח או לא יודע מה, גם אחרי שהתקרה מונמכת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סביר להניח שבן אדם, קודם כל חלל עיקרי שמשמש מטבחים וחניות וכו', לפי החוק הוא מ-2.5 מטר ומעלה. סביר להניח שבן אדם שעושה חנות או מטבח בגובה של 2.30, אף אחד לא ייכנס לחנות כזאת, היא תראה מסכנה ואומללה, בטח שהאחסון לא יהיה כמו באחסון של חלל של 4 מטר גובה וכו'. המטרה היא פה שבן אדם תהיה לו, אנחנו רוצים לשמור א' על התב"ע. ב', שאנשים יבנו לפי ההיתר וג', אני חושב שבתב"ע הסיטואציה היתה, בשביל לנסות למנוע ככל הניתן את ההפיכה של החלל הזה מחניה, כדי להעמיס על החניות ברחוב, לדברים בתוך הבית. אתה ראתה את זה אתמול בסיור, הסברתי לך בדיוק את הדברים. זהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז בעצם כלומר אתה יכול לפעול גם נגד אנשים אחרי שהם עושים את העבירות האלה, ללא קשר להנמכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי, אני אוכל לפעול אם יהיה לי כוח אדם שיוכל לתת מענה לדברים כאלה, נכון להיום אין לי אפשרות לעשות את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. ושאלה נוספת בבקשה, אתה יכול להעלות את תנאי התכנית או את התנאים שהם חתמו עליהם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה, את הבקשה להיתר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני יכול, זה מופיע שיש תקרת בטון בגובה 2.30. אתה רוצה שאני אעלה את זה, אני אעלה את זה. בינתיים תוכלו לעשות שיח ואני אעלה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הוראות התכנית, איך שזה נקרא, משהו כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נראה לי הוא מתכוון את ההיתר, נכון? את הדף של ההיתר, התנאים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : יכול להיות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 14

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : סהר, את יכולה לשלוח לי את זה למייל?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר מילה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סהר, את יכולה, אפשר להפוך אותה ל-host והיא תציג את זה מהמחשב שלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, אתה שומע אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני שומע אותך, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון, בינינו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מבקשת שהחברים שנוכחים בדיון יהיו עם מסכים פתוחים. או שהם בפנים עם היוועדות חזותית או שהם לא בפנים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בבר, תדליק בבקשה מצלמה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כדי לראות שהדיון מתקיים רק בפורום של חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדב, אם אפשר הערה קטנה, אתה הרבה פעמים נקטע. כנראה אתה בנסיעה ולפעמים אתה עובר ליד מקום שהקליטה בו לא טובה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מתקשרים אלי, בגלל זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבנתי, אוקי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון הטענות שלנו בבתים האלה זה הנמכת התקרה ובעצם בניית תקרת בטון במחסן?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : במקרה הזה התקרה היא גבוהה, אז איך חוששים מבניה של משהו? התקרה היא גבוהה מאד, הייתי אתמול שם, לא רואה משהו מיוחד, הכל נראה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה הקטע, שהתקרה גבוהה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מישל, אתה עכשיו בא למרכז המסחרי בקריית מלאכי ויש שתי חנויות להשכרה, אתה רוצה לפתוח חנות. יש חנות אחת שגובה התקרה שלה הוא 2.30 וחנות אחת שגובה התקרה הוא 4. איזה חנות אתה תשכור?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא יודע, כרגע מדברים על בית, לא מדברים על חנות, אני לא יודע לענות לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תענה לשאלה שלי, לא על הבית. אני שואל אותך שאלה. אתה עכשיו,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני לא יודע, יש כאלה שירצו את הנמוך, יש כאלה שירצו את הגבוה, אני לא יודע, אולי לעשות שתי קומות אתה מתכוון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא אמרתי שתי קומות. קומה אחת, מה אתה מעדיף, חנות שגובה התקרה שלה הוא 2.30 או חנות שהתקרה היא 4 מטר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 15

דף:

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא יודע, זה לפי הצורך, אני לא יכול לענות לך על השאלה הזאת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תן לי דוגמא לחנות שעדיף 2.30.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הרי מה טענת, אתה טענת שהוא היה צריך לעשות תקרה יותר נמוכה בחניה שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני טענתי שזו התב"ע.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אם היא יותר נמוכה אז הוא הופך את זה לחדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה החוק, זו התב"ע, זה החוק בשכונה. אבל אני שואל אותך עכשיו שאלה פשוטה, בוא תגיד לי איזה חנות, איזה בעל חנות או איזה סוג של מוצרים עדיף להם תקרה בגובה 2.30 ולא ב-4 מטר?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא יודע כרגע להשיב לך על זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. טוב בכל אופן, חבר'ה תראו,
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : מישל, בוא אני אגיד לך מה הקטע של נעם, הוא טוען שבגלל שהתקרה גבוהה אז יכול להיות בעתיד אולי הם יעשו משהו, כי מישו עשה משהו. יעני, שומעים אותי?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, כן, אבל בלי יעני.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמענו אותך.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בסך הכל אין משהו שם במכוון,
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : לא, לא, לא,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה נראה הכל יפה, הכל רגיל, אין משהו פה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, יש כמה דברים שאתה יכול למנוע אותם גם בדרך של, אני אגיד לך מה אתה יכול למנוע, מה שאמר אפילו אליאור לפני כמה דקות. המניעה יכולה לבוא גם כשהתקרה גבוהה וגם כשהתקרה נמוכה, צריך לפעול במקביל מול אותו תושב שבנה שם משהו, שבנה שם איזה שהיא מכולת או חנות כלשהי, זה אחד, אין לך בעיה למנוע את זה. באותו היבט, גבוה או נמוך, אתה צריך לפעול, זה כן. שתיים, אתה יכול למנוע בעוד דבר. אתה אומר שהם יחנו את הרכב בחוץ, הנה, הממונה על התחבורה, שמעון חזן, נצבע שם את כל האבן שפה באדום לבן, שלא יהיה להם חנייה בחוץ יחנו בפנים. הנה, תמנע עוד דבר כדי שיהיה לך קל. דבר שלישי שאתה כן יכול לעשות במקביל באותו תהליך. אנחנו מבחינתנו ראינו את המדרגות, מה הסיכון במדרגות שאתה רוצה לחתוך את הקורה כלפי מטה. כלומר שבדברים האלה הפתרונות הם אצלנו ביד. גם אם בן אדם ירצה לעשות משהו, האכיפה אצלנו היא ביד בכל מקרה. אני לא חושב שפה הבעיה כרגע מול התקרה הזו נמוכה או גבוהה. אני לא רואה פה בעיה בכלל. אני אמרתי לך את זה גם כשהייתי איתך אתמול. אתה רוצה לבדוק צורך, שלא יחנו את שתי המכוניות ולא יחנו בחוץ שלא יהיה עומס, תפתור אותו באדום לבן. אתה רוצה יתנו לך גם הצהרה בכתב שהם לא משתמשים בזה לא למחסן ולא לחניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין בעיה, אני מקבל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שלושה, ארבעה דברים שאתה פותר אותם ואתה נקי כפיים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 16

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אני לא עושה את זה מבחינת ניקיון כפיים או לא ניקיון כפיים, אני מזכיר לכם שאתם נבחרו הציבור של העיר, צריכים לדאוג לעיר וכו'. אתה, זו לא אכיפה. אתה תנסה למנוע, זאת אומרת אתה לא תחזיק סמים בבית ואם הילדים שלך ייגעו בזה, לא תביא סמים הביתה, נכון? אתה לא תאפשר פתח לדברים האלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, הדוגמאות שלך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה, חבר'ה, אני עוצר כאן. אני אומר לכם, אין לי בעיה שתעשו את זה גבוה, זה הכל עניין של החלטה שלכם. אני אפילו אבוא ואגיד פה שאם אתם רוצים אין לי בעיה לבוא להגיד שאני ניטרלי, זו החלטה שלכם, העיר שלכם. אני באמת אומר לכם, בואו תצביעו, כולם היו פה, ראו את הדברים, תצביעו מה שאתם רוצים וככה יהיה. אין לנו ויכוח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתם רואים את המסך שאני משתפת?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני רוצה שניה להבין, אתה אומר שבמקומות אחרים מה קרה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק חשוב לי שתנמקו את ההחלטה שלכם. יש פה בקשה להקלה, אני מבקשת שתנמקו את ההחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני נימקתי את ההחלטה שלי שאני רואה בזה שאין שום בעיה. אני אמרתי.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: ראש העיר, אז תביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אמרתי ארבעה סעיפים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אתם ביקשתם לראות את ההיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: התנאים שהם חתמו עליו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את לא צריכה להראות את הכיתוב, את צריכה להראות את התכנית,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, הוא רצה לראות את התנאים שהם חתמו עליהם, נכון אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, כן. נעם, אני שואל רגע לגבי מקומות אחרים, מה קרה במקומות אחרים שהיתה את הסיטואציה הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנשים יוצקים את התקרה. חלק יצקו וחלק ייצקו. לא קיבלו טופס 4. אף אחד לא הגיש בקשה ואף אחד לא,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני שואל, האם אנחנו לוקחים בחשבון שבהנחה שהחלטה שנמצאת לפנינו מאושרת, מבחינה משפטית אנחנו לא נוכל למנוע מאף אחד אחר לקבל את אותם תנאים, נכון?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא, רק אם הוא עוקף משהו ועושה איזה עבירה, משהו או שהוא מוסיף משהו מעבר לבניה שהוא סיים, אז לתפוס אותו ולהוריד לו את זה, זה לא אומר. זה לא אומר אם תאשר את זה מחר יבוא מישהו ויהיה מותר לו לעשות איזה חנות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 17

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני רוצה לומר לך, שם יש עוד דבר שאתה צריך לדעת אותו, ששם התקרה של הבית זו אותה תקרה. תחשוב שבן אדם עכשיו יוצק שתי תקרות או מוריד שן, אז זה שונה מבתים אחרים, אתה מבין? שם זה אותה תקרה של המפלס התחתון, זו היתה הבעיה. אם זה היה מפלס יותר נמוך זה היה נבנה יותר נמוך בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אני הסברתי לך אתמול. הם קיבלו מגרש ריק עם כללים לתכנון. האדריכלים שלהם יכלו לבוא ולתכנן בדיוק כמו במגרשים ממול, זה בדיוק אותם מגרשים, זה בדיוק אותם תנאים, אותם חוקים וכו'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה בלי מדרגות שם, אין להם מדרגות ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כמו שבמגרשים אחרים יכל המתכנן לתכנן שהכניסה לבית לא תהיה באותו מרחב של החניה, יכלו גם כאן לעשות את זה. בעצם בא המתכנן ותכנן בדעה צלולה מה שהוא תכנן, אולי מתוך כוונה שבעתיד לא יממשו את זה, אני לא יודע, אני לא רוצה להגיד דברים. אבל עוד פעם אני אומר, ראש העיר, העיר היא עיר שלכם. אני אאכוף ככל שאני אוכל לאכוף, אתם מכירים את התרבות בקריית מלאכי, אתם צריכים להסתכל לבוחרים שלכם בעיניים ולדעת איך אתם רוצים ואיך אתם עוזרים שהעיר תגיע לאן שהיא צריכה להגיע. כמו שמישהו נבון אמר פעם, אתם, התפקיד שלכם זה לא לתת לתושבים מה שהם רוצים אלא לתת לתושבים מה שהם צריכים. אז בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני רוצה לשאול אותך עוד שאלה. תסתכל על גבעת הסביונים שבנו בתי קרקע. אתה רואית מישהו מאפס אפס בנה שמונה או תשע מדרגות להיכנס לכיוון הבית? אין דבר כזה בגבעת הסביונים. אני אגיד לך גם למה, כי כל אחד שבונה בית קרקע רוצה להיכנס במפלס התחתון לבית שלו וזה הכי הגיוני בבית קרקע. פה הנתון היה להם כל כך קשה שאתה אמרת לי אפילו אתמול שהאפס אפס שלהם הוא שונה, בגלל זה יש להם את כל המדרגות. אז תחשוב עכשיו בית קרקע, להיכנס לבית שמונה מדרגות, זה לא הכי נוח בבית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה אתה אומר לגבי המגרש שאין לו מדרגות בכלל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה אני אמרתי לך, זה נתון לשיח אחר ואתה צודק. אבל לגבי המדרגות, מהדיון הקודם אמרתי שזה מהווה בעיה, זה צריך לאשר אותו. לגבי השניים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז לדעתך שני המגרשים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה רגע נעם, בבקשה, לגבי השתיים צריך לדון, אתה צודק. אבל לגבי המדרגות אין ספק לפי דעתי. אתה עכשיו העלית את זה ואתה צודק. לגבי המדרגות לפי דעתי אין ספק בכלל לאשר אותן. לגבי השתיים בוא נדון.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נראה הקלה מאד קלה, פשוטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה מבין? האפס אפס הוא בעייתי בבניה, אף אחד לא בונה בית קרקע עם שמונה מדרגות, זה לא קיים, מה הוא עולה לקומה ראשונה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אישרנו דברים יותר מורכבים מזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נתתי מבחינתי את כל המערך הזה בהיבט של כל סעיף וסעיף ואני חושב שזה (נשמע מקוטע) אין בעיה בכלל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מישהו רוצה לומר משהו עוד? אז אני מביא את זה להצבעה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 18

דף:

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, רגע, אני רוצה לשאול לגבי הסוגיה שהעליתי אתמול, נעם, על השערים החשמליים, למרות שזה לא בדיון פה. אבל לפני כן, שירה, שלחתי לך בווטסאפ איזה שהוא מסמך שהגיע אלי, ואם תוכלי להעלות אותו אני אשמח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה התקנון של התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז את יכולה להעלות אותו בבקשה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, רק שניה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אגב, נושא השערים ראיתי כמעט אצל כולם הוא אותו דבר. אותו עניין, גם אלה שקיבלו טופס 4, כולם אותו דבר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: נכון? כולם אותו דבר, אותה פתיחה וסגירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה שקיבלו טופס 4 יש להם שער גלילה ואלה יש להם שער מתרומם. שער הגלילה כשהוא נפתח או נסגר הוא לא בולט לזכות הדרך, והשער הזה שמתרומם הוא בולט לזכות הדרך.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: את מעלה, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן. אתה יכול לכוון אותי לאיזה עמוד זה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה עמוד אחד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני פשוט פותחת את ההוראות של התקנון, לא מתיק המידע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את יכולה, שירה, להיכנס לווטסאפ מהמחשב ואז להציג את זה משם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה ונעם, מהדברים של ראש העיר הבנתי שיש כאן איזה כמה תיקים כאילו שצריך לעשות הבחנה בין תיקים? יש פה כמה בקשות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נכון. יש שלושה תיקים, בתיק אחד יש גם הקלה של גדרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אבל הוא דיבר על תיק, (נשמעת מקוטע) שיש הצדקה בעניין המדרגות אז זה סיפור עם מפלס הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש שלושה מגרשים, בכל אחד יש כמה יחידות דיור, בין שלוש לארבע, יש כאלה ששלוש ויש כאלה שיש ארבע. יש מגרש אחד שהוא ניצב לשניים האחרים במיקום שלו, שם לא עולים במדרגות לבית ולכן התקרה שם היא 3 מטר. הוא אמר שאם עולים שמונה מדרגות ומצד שני צריך להוריד תקרה כדי שיהיה 2.30, אז בעצם נוצר איזה משהו לכאורה לא יפה במשחק הזה של הגבהים. לעומת זאת במגרש שלא עולים במדרגות אז אין בעיה להנמיך, זאת אומרת אין פה משהו שהוא לא יפה לכאורה או מסוכן או בעייתי וצריך לדון בו בנפרד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בהצבעה צריך לפצל את הדין בכל מגרש בנפרד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ברור, ברור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני מפנה את תשומת ליבך לסעיף השני פה בסיפור של החניה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 19

דף:

ואני מקריא "קירווי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימלי כדי לאפשר ניקוז. הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זו יכולה להיבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון". האם אלו הוראות התכנית שחלות על המגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא. זה מי שרצה לקרות את החניה הקדמית, אז יכל לעשות את זה מחומר קל. אנחנו מדברים על החניה שמקורה על ידי הבניין עצמו, מה שבנוי. ממילא יש שם תקרת בטון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי. אי' אני אשמח לשמוע את חוות דעתה של עידיית בנושא לפני ההצבעה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, אגב מה שאתה מציע, אפשר לבוא ולהגיד להם בואו תעשו קירווי קל בין תקרת הבטון הקיימת לתקרה המבוקשת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל אתה לא הסכמת לזה, הם עשו לפי מה שאני הבנתי אתמול בסיור גבס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר כרגע, יש בזה בעיה כי אפשר להוריד את זה בקלות. אבל אני אומר, גם פה אפשר לענות על התב"ע אולי, שיעשו איזה תקרת ביניים כזאת כפולה. אבל בסדר, אתה צודק, זה סתם חלם כזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, לפני שאני אבקש לשמוע את עמדתה של עידיית אני רק מפנה את תשומת ליבם של החברים לשתי עובדות. אחת, מחלקת ההנדסה התעקשה ולפי מיטב הבנתי גם קיבלה בחלק מהמקרים דרישה מהסוג הזה בפרויקטים אחרים. המשמעות של אישור הבקשה הזו יהיה שלא נוכל לסרב לשום בקשה דומה בעתיד, מבחינה משפטית פשוטה, טהורה. אז אני מבקש שניקח את זה בחשבון. עידיית, אני אשמח לשמוע אותך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אליאור, כל מקרה לגופו וכל אזור לגופו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא כל מקרה לגופו במקרה הזה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: וכל אזור, זו לא מדיניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו החלטה שיש לה משמעות,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זו החלטה על תיק מסוים, זה לא כללי, זה לא מדיניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, מישל, לא. ההחלטה הזו היא החלטה שיש לה השלכות רוחביות. עידיית, אני אשמח רק לשמוע אותך לפני ההצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בגלל זה מביאים כל מקרה לגופו.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: מצוין מישל מה שאתה אומר, מצוין. אני אומרת, לכאורה אומר מישל, כל מקרה לגופו. העניין הוא השאלה אם התיק הזה הנדון לגופו בגלל אולי מי שמבקש את הבקשה, ואז אתה מחרגי אותו כי הוא, לא יודעת מה הסיבה שאתה, הוא הצליח לשכנע אותך, לא יודעת מה היה שם בגו. או כי באמת יש פה עניין עקרוני אחר שמצדיק לתת הקלה. יש פה בקשה להקלה מהוראות התכנית ולכן גם הבקשה הזאת הגיעה לכאן. בקשה להקלה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הקלה, בגלל ההקלה.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: שניה, מישל, ביקשו שאני אדבר. בקשה להקלה שכשהיא ניסיון של יזמים אחרים בשכונה הזאת לבקש הקלה היא סורבה. נעם עמד על זה, אני מבינה, נעם, שמדובר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 20

דף:

בשטחי שירות. נכון, אני טועה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : סהר, זה שטחי שירות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הסיפור של הגובה קשור בשטחי שירות, לא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפי דעתי כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, חבל מאד שאתה לא איתנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שירה, תקראי לו, מה הבעיה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא הגיוני, נעם, באמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני שומע אותך, עידית, סליחה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הסיבה שדרשתם שהגובה, תהיה שם תקרה מונמכת מבטון כי מדובר בשטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מדובר בשטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מדובר בשטחי שירות וזאת גם ההגדרה בתב"ע. בדרך כלל בשטחי שירות לא באים ומגדירים בתב"ע כי זה ברור. אבל פה הגדירו במפורש, כדי למנוע בעיות של פלישה של שטחים עיקריים לתוך שטחי השירות האלה, בא עורך התב"ע וכתב תב"ע שפה חברי העיר או המליאה הזאת באו והצביעו בעדה וקבע שגובה החנייות יהיה 2.30.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עכשיו יש פה בקשה בעצם להקלה מהוראות התכנית. ובעצם ההקלה משמעותה שיש פה, יכול להיות שזה ימשיך להיות חניה פורמלית, אבל בעצם מיטשטש ההבדל בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. וכשמישהו בא לבקש הקלה מהוראות התכנית הוא צריך לשכנע אותנו, את הוועדה, למה צריך לסטות מהכלל, למה צריך לסטות מהוראות התכנית, מהוראות הדין. גם הוועדה, גם אם הוא לא שכנע והוא לא הציג נימוקים, אני לא יודעת מה הנימוקים שהוא הציג. כשהיא מקבלת החלטה כזאת משמעותית, החלטה שהיא סירב לסטות ממנה, אגב אני חייב לציין שגם במקומות אחרים כשמגישים בקשה להיתר בניה ויש שטחי שירות ויש שטחים עיקריים, הדרך של הוועדות המקומיות להבחין בין השטחים העיקריים לשטחי השירות היא לדרוש הנמכה של התקרה, שהתקרה תהיה מקסימום תקרת בטון בגובה של 2.20 אם אני לא טועה, נכון נעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 2.20, 2.40.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו יודעים על 2.40 לפעמים, כן. כי עיקרי זה מ-2.50 ומעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חושבת שאצלנו בשפיר אפילו מורידים ל-2.20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, נכון, יש וועדות שמחמירות, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : העניין הוא שעכשיו אתם באים ומבקשים מכם לטשטש, בעצם הבקשה הזאת מבקשת לטשטש את הזהות בין, עזבו את כל הסיפורים מסביב. לטשטש את הזהות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. זו בעצם מהות הבקשה בפועל. והאם יש הצדקה לזה, אני באמת, הצדקה תכנונית לזה. בגלל זה אני מבקשת שתנמקו. כי אחרת מה הסיבה, מה, בגלל שהוא ביקש? כולם מבקשים הקלות, כולם, יש איזה שהיא תופעה שכולם באים ומבקשים הקלות. ואני מזכירה לכם שהרבה פעמים שהגיעו לדיונים, בעיקר אם אתם זוכרים באזור התעשייה, אמרנו שיזם מבקש



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 21

דף:

הקלה, שיבוא וישכנע, למה צריך לסטות? יש הוראות תכנית, צריך לפעול לפי הוראות התכנית, יזם שמבקש הקלה שישכנע אותנו למה צריך לסטות מהוראות התכנית. אם התכנית היא כמו שהיא חוקקה, היא הדין, היא המצב הראוי, היא המצב הנכון, עכשיו צריך להסביר למה צריך לסטות מהמצב הראוי והמצב החוקי. אני לא שמעתי פה סיבה, חוץ ממה שראש העיר דיבר על אחד המגרשים, אני לא בקיאה בצד התכנוני. אבל אחד המגרשים שיש שם בעיה עם המדרגות או מפלס הקרקע, שיש שם הצדקה. אז תרשמו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להגיד כמה דברים לסיכום מבחינתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שאני יכולה להגיד. חשוב לי באמת, מישל, שהדין פה יחריג את התיק הזה, אם אתה חושב שכל מקרה לגופו, כי יש בו הצדקה עניינית להחריג אותו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בשביל זה היה סיור, אין משהו חריג במיוחד ואם היו סטיות לפה, לשם, זה דברים שניתנים להקלה, זה הכל, זה השיקול. אין שום שיקול אחר, בשביל זה עשינו סיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שיקול, להסדיר לו את עבירות הבניה שלו?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה לא עבירות, זה להסדיר הקלה. לא עבירות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה בניגוד להוראות התכנית? למה אתה מחליט היום, למה אתה חושב היום שצריך,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אם יש חילוקי דעות בין תקרה נמוכה, תקרה גבוהה, לא ראיתי משהו שהוא משמעותי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה לא ראיתי? אבל יש הוראות תכנית, אתה צריך להסביר למה אתה, זה לא לעניין מה נראה לך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: מה שמדובר על חוק זה חוק, אנחנו לא נמצאים שם, תקשיבי, מה שמדובר בחוק, אז החוק זה החוק. מה שמדובר בהקלה שניתן לשקול אותה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: התכנית היא החוק. תכנית שאושרה, תכנית עוברת הליך של פרסום ברשומות כמו חוק. החוק הוא התכנית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה מגיע לדיון. ניתן לשקול הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המחוקק נתן למכשיר ההקלה, אני אסביר לך למה הוא נתן, כי לפעמים תכניות הן לא ישימות, אי אפשר ליישם אותן, קשה ליישם אותן. באים לשטח ורואים, ואללה, התכנית הזאת אי אפשר ליישם אותה. אז הוא אפשר בנסיבות מסוימות וחריגות לתת הקלה כדי שאפשר יהיה ליישם את התכנית. פה לא שמעתי שאי אפשר היה ליישם את התכנית, לא שמעתי שיש הצדקה לחריגה. יש פה מדיניות קבועה של הוועדה שאומרת שמבקשים הקלה, המבקש צריך לשכנע למה צריך לסטות מהדין, יש פה היגיון בדין.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הבנתי שרצו מדרגות נסתרות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) מוסד ההקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון, בגלל הקלות, נכון, היום המדינה שוקלת לבטל את מוסד ההקלות בגלל הקלות שנושאים במוסד ההקלות. הפכו אותה כבר לדין, הפכו אותה כבר ל-obvious. אבל תקשיבו, קחו בחשבון שלכולם אמרתם לא. נעם סקר פה שורה של היתרים בתוך שכונת המחנה על אותה תכנית שאמרו לא.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 22

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אמרנו לא או שהם לא ביקשו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוגשו בקשות להקלה וסורבו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם ביקשו טופס 4 ואני אמרתי להם שאני לא אתן להם טופס 4.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כשהגישו בקשה לטופס 4 נעם אמר להם אני לא אאשר את זה. גם פה אני מבין, פה אני מבין,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, אני רוצה להגיד ברשותכם שני דברים לסיכום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אגב, גם פה זה בדיעבד, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה בדיעבד, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : השאלה אם מלכתחילה הייתם מאשרים בקשה להקלה כזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, תן לאליאור עמר, אליאור יאמר משהו ואני אסכם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן. א' אני חייב להגיד בהגינות שאני לא רואה בעיה עקרונית בזה שהחניה תהיה קצת יותר גבוהה ממה שנקבע. אני חושב שזה לא כזה דרמטי. יחד עם זאת, אני לא יכול, ואני מדבר על זה פעם אחר פעם, לא יכול להתמודד עם הסיטואציה שאנשים מקבלים תכנית מסוימת ולא עובדים לפיה. זה פשוט דבר בלתי נסבל בעיניי. לא מדובר באיזה בית ישן שהוסיף חריגה ששם אתה יכול להבין את זה, אתה יכול להסביר את זה, מדובר פה בבניה חדשה שפשוט היוזם במקרה הזה התנהל באופן שונה מהתכנית בלי לבקש אישור מהוועדה, ופשוט על דעת עצמו עשה דין לעצמו. וזה משהו שאני לא יכול לקבל, למרות ששוב אני אומר, ברמה העקרונית אני לא רואה בעיה גדולה ואני לא חושב שצריכה להיות בעיה משמעותית כדי לקבל החלטה רוחבית, אני מדגיש, רוחבית, לא ספציפית, לאפשר חניה יותר גבוהה מ-2.20 או 2.40. אז זה דבר אחד, הנושא של באמת אדם שעושה דין לעצמו וזה דבר שקשה לי איתו. והנושא השני זה המשמעות הרוחבית שיש להחלטה מהסוג שאנחנו מקבלים כרגע. אני לא חושב שהחלטה כזו צריכה להתקבל ביחס לפרויקט ספציפי, אלא אך ורק כמדיניות רחבה של הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה לומר כמה דברים, חלק מהדברים אני חוזר עליהם. אני הולך לכיוון של מה שאמר גם נעם, אם בסוף בסוף יש לו את האפשרות שבן אדם יוריד את התקרה עם גבס או אלמנט אחר כזה או כזה, גם מקובל אני חושב. אני חושב שזה תהליך גם מבורך. ואני חוזר עוד פעם על התהליך הראשוני שאני רואה פה, במיוחד איפה שהמדרגות,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : ראש העיר, לא שומעים אותך ברור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר, לגבי מה שאמר נעם לגבי הגובה שאפשר להוריד את התקרה באלמנט כזה או כזה, או גבס או עץ או אלומיניום זה גם מקובל. שתיים, בגלל שהמצב הנתון שם שהגובה אפס של האזור שם הוא נתן להם את המגבלה הזו של המדרגות, איזה שמונה, תשע מדרגות להגיע למפלס הראשון, ואני לא ראיתי בית (נשמע מקוטע) אולי משהו בישן, בחדש לא ראיתי במדיניות או בהחלטה של בן אדם שבונה בית קרקע שעולה שמונה, תשע מדרגות. זה אחד. אני אומר, האכיפה לגבי אותם מקומות שאתה אומר, נעם, שירדו ל-2.20 או 2.40 זה כני"ל גם באכיפה ב-2 או 3 מטר, תבחר לך אתה בנתון הזה, אכיפה לכולם ביחד, אין לך שום בעיה בהיבט הזה מבחינת הגובה. אתה יכול, שתיים, לקחת עוד תהליך כמו שאמרתי אותו, בתהליך הראשוני, כדי אם אתה רוצה להקשות תצבע את האזורים האלה באדום לבן, שייתן לך מבחינת ההיבט שלך, שיהיו חניות לכולם ולא יחסר להם חניות מי שייכנס לתוך הבית. אבל מה אתה מונע, כן, מאורחים להגיע, שלהם לא יהיו חניות. אני חושב שאתה יכול לקחת עוד מבחינתך איזה שהיא הצהרה, אם אתה רוצה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 23

דף:

שבאמת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה אתה אומר לי עם האדום לבן, אז כן לעשות או לא לעשות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר בהיבט כן, מצד שני מה תעשה עם האורחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מזכיר לך שזו אוכלוסייה דתית, שאנשים באים אליהם לשבת, הם באים לכל השבת. אתה רוצה שיהיה להם חניה או לא רוצה שיהיה להם חניה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה העליתי את שתי הסוגיות, אמרתי לכאן ולכאן, אתה מבין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל צריך להחליט פה מה עושים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אז אני אומר, נתתי לך בינתיים כמה סעיפים. בוא לא נשכח, תראו על מה אתם מדברים, על תקרה שצריך להנמיך. אל תשכחו בגבעת הסביונים שינייתם בית ואני אמרתי שאסור לשנות, שינייתם בית, סובבתם בית, נתתם לו את פחי האשפה על מדרכה שמשאיות עומדות שם לקחת את פחי האשפה והסכנה היא לילדים במעבר יותר גרוע מהתקרה הזאת. ושם אישרנו את זה לפני שנתיים או שלוש שנים. אני אמרתי, זה יותר גרוע מכל דבר אחר. אני חושב שהתקרה הזו לא המניע וזו לא הבעיה, לפי מה שאני אמרתי את כל הנתונים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, בגבעת הסביונים זה היה לפנינו, ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שכן, אבל אני לא זוכר, אפשר לבדוק את זה, ששם יש סיכון יותר גרוע לילדים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שניה, אני רוצה להקריא את ההקלות בשלושת הסעיפים ואז תצביעו כבר ביחד על הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, מה שאתה אומר, ראש העיר, לא נתת שום חוות דעת לגבי המגרש שבו אין מדרגות בכלל בכניסה לבית ומה שם צריך לעשות, האם כן שם צריך להנמיך או לא צריך להנמיך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. אז שם אני אמרתי, אתה נתת את האופציה עכשיו שדיברת עם אליאור, נתת אופציה להנמכה או בגבס, או בעץ או באלומיניום. תנמיך, אין בעיה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה זה גבס, עץ או אלומיניום, איפה? להנמיך את מה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: להנמכת תקרה, כמו שהוא אמר, שהוא אמר זה יכול להיות. אז תעשה את זה ככה בשניים האלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנמכת תקרה לא אמרת שהיא רק בטון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר רוצה להציע פה הנמכה, כתוב שאפשר שההנמכה תהיה בתקנון מחומרים קלים גם. מדובר על המקומות שאין בניה על זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין מדרגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר מציע שזה גם יהיה מתחת לתקרת בטון, שההנמכה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 24

דף:

תהיה תקרה קלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רק לאזור של החניה, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רק לאזור של החניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן. לאזור של החניה, איפה שאין מדרגות, הבתים שאין בהם מדרגות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, אז אין הקלה בגובה? אז מה המשמעות? תנסחו את ההצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא אומר שלא תהיה הקלה בגובה שם אלא תהיה הנמכה מחומרים קלים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל יש בקשה להקלה לשינוי חומרים? נעם, באמת. השאלה מה ההקלה המבוקשת, אל תערבבו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא אמר לך שלפני כן, כן יש אפשרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עידית, אנחנו יכולים לקבל החלטה שאנחנו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, ההקלה היא בכלל לגובה החניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יופי, זאת ההקלה. לא הקלה על חומרים. לא היתה בקשה להקלה בחומרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל בתב"ע לא כתוב איזה חומרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אנחנו יכולים להגיד שזה התנאי שלנו לאישור, מה הבעיה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לך בעיה בכלל בחומרים הקלים, יש לך את זה באפשרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה רגע, ללו. הוא ביקש להקל בגובה, מה שעכשיו אתם אומרים, אנחנו לא מאשרים לו בחלק מהבתים, ככה אני מבינה, תקנו אותי אם אני טועה, נעם, הקלה בגובה. מה שאנחנו מוכנים לאשר זו הקלה בחומר. ועל זה לא היתה בקשה. אתם לא יכולים לדון בלי בקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר לתת לו את ההנמכה, שאנחנו לא מאשרים לו את ההקלה בגובה אבל שיעשה את זה מחומרים קלים, הרבה פעמים אנחנו אומרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בלי פרסום? אחריות שלך, בלי פרסום? לא היה פרסום על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו לא נותנים לו את ההקלה, אבל אנחנו אומרים לו שההנמכה תהיה מחומר קל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, זה טעון פרסום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תני לי לסיים. בתב"ע לא כתוב שההנמכה צריכה להיות לא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 25

דף:

מחומרים קלים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשום "קירוי החניה יהיה מחומר קל".

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קירוי, לא הנמכה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : קירוי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אז תקשיבו, נעם, אנחנו דיברנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הדיון הוא לא על קירוי, הדיון עכשיו הוא על קירוי? שיגעתם אותי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, בואו נקצר. אז על הכל אנחנו רוצים שזה יישאר במצב הזה כמו שקראתי את הסעיפים וזהו. שהכל יהיה רגיל וזה מאושר מבחינתנו, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אתה לא רוצה להנמיך בתקרה הנמוכה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר לך כן, על שני הבתים כן, אתה אומר לי לא עכשיו, אני לא מבין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אמרתי לך שני הבתים בסדר, הבנתי אותך. ובבית השלישי שאין שם מדרגות אז אתה אומר הנמכה קלה

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : באיזה מגרש יש מדרגות ובאיזה מגרש אין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סהר יכולה להגיד את זה. סהר, המגרש שיש פה את הבית, לקחו ואיחדו שני מגרשים למגרש אחד, אין שם מדרגות. מה זה, איזה מספר זה?

גב' סהר קלפיש : 213.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. אז מגרש 213 נדרשת הנמכה קלה לגובה 2.30. שני המגרשים האחרים ההקלה שלהם מאושרת.

(מר נדב ויצמן יצא מהשיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מה ההבדל בין המגרשים, נעם? לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במגרש הראשון שראינו אתמול, זה שנמצא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, בבקשה תנמק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפני שאתם מנמקים, רגע נעם, אני רוצה להקריא. אז ההקלות במגרש 211 זה להגבהת גובה חניה שתהיה 4.05 נטו מפני מפלס החניה במקום 2.30.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההקלות מאושרות, למה את צריכה לחזור?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אנחנו מצביעים ביחד על שלושה סעיפים, במקום שנצביע סעיף, סעיף. מגרש 211, גם, הקלה להגבהת גובה חניה מקורה שתהיה 4.05 מטר נטו מפני מפלס החניה במקום גובה 2.30. ומגרש 213, למה אני לא רואה את ההקלות של הגדרות? סהר, באיזה מגרש יש את ההקלה של הגדרות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכל המגרשים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 26

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא, יש מגרש אחד, אני פשוט לא רואה.

גב' סהר קלפיש : עוד פעם, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : באיזה מגרש יש את ההקלה של הגדרות?

גב' סהר קלפיש : ב-211.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז 213,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לגבי הגדרים, גם אצל וקנין זה אותו עולה ויורד וקיבלו טופס 17 אצל וקנין, אותו דבר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, מגרש 213 הקלה להגבהת גובה חניה מקורה שתהיה גובה 3.20 במקום 2.30. ואני חוזרת למגרש 211. יש שם עוד הקלות לגובה גדרות. גובה גדר דרומית מזרחית תהיה בגובה 2.70 ממפלס הכניסה במקום גובה 1.80 מטר. גובה גדר חזית דרומית מזרחית תהיה גובה 2.60 במקום 1.80 מטר וגובה גדר חזית צפונית מזרחית תהיה בגובה 2.20 במקום 1.80 מטר. זהו. עכשיו אפשר להצביע. אז לסיכום, במגרש 211 יש גם הקלה להגבהת גובה חניה ולגבי הגבהת גובה גדרות, ובמגרשים 212 ו-213 ההקלה היא רק להגבהת גובה חניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מבקש מחברי הוועדה לקחת בחשבון בהצבעה את הנימוקים שהעליתי קודם, אני מתנגד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אתה מתנגד רק להגבהת גובה החניה, או גם להגבהת גובה הגדרות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עם הגדרות אין לי בעיה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הנושא של הגדרות, מה ההבדלים בגובה, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : במקום 1.80 מטר זה משתנה ל-2.70, ל-2.60 ו-2.20.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה משהו שאישרנו בעבר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, 100%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מישל, מוטי, ראש העיר, שמעון, נדב ירד, בבר ירד, אז אנחנו חמישה חברים, שאליאור מתנגד. כולם בעד. הצבעה לגבי שלושת הסעיפים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל אליאור בעד הגדרות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 27

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אז תציני את זה, מה, הוא לא מתנגד על הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסדר. רשמתי שהוא מתנגד רק להנמכת גובה החניה.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את הבקשות.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאשרים בגלל שהמגרשים עם המדרגות, כשיוצאים מהדלת מקבלים מול הפנים קיר מונמך ולטענת המצביעים בעד זה מהווה בעיה. ובמגרש שבו אין מדרגות איו יוצאים, כשאתם מול הפנים אין שום קיר ואין עם זה בעיה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ואז מה, ואתה מבקש שם להנמיך בחומר קל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כי זה אפס, אפס, שם זה אפס, אפס אז זה יותר קל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חייב לציין פה משהו, אמנם זה לא עלה פה לדין, אבל במחסנים שם, בפרויקט הזה, לא הנמיכו תקרת בטון כנדרש אלא עשו עם גבס, לפחות לפי חוות הדעת של הפיקוח שלנו וגם מהביקור שאתמול עשיתי, בדקתי את זה, גם מול הקבלן, הוא שפך איזה ס"מ בטון מעל זה כדי שכאילו יש הנמכת בטון, אבל זה לא באמת הנמכת בטון. וזה שעכשיו אנחנו מאשרים את ההקלה הזאת זה לא יאפשר מתן טופס 4, אני רק אומר את זה פה לפרוטוקול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי, בסדר. אז עוברים לסעיפים 4-5 של נייר וקרטון, סהר תודה. (גב' סהר קלפיש עוזבת את הישיבה)

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת ברוב קולות מהנימוקים הבאים:

במגרש זה יש מדרגות בכניסה למבנה, כשיוצאים מהדלת יוצאים לקיר מונמך, ולכן חברי הוועדה סוברים כי אין בעיה עם הקלה זו.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב. מר אליאור עמר- מתנגד להנמכת גובה החניה, לא מתנגד להגבהת הגדרות.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. כל תקרות שטחי השירות יהיו מבטון. גובה מחסן חיצוני יהיה 2.20, גובה יתר שטחי השירות יהיה 2.40.

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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 28

דף:

מספר בקשה: 20200458 תיק בניין: 1000428

סעיף 2:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021

מבקש:

♦ הגר יצחק מאיר

פינס 11 ירושלים

♦ זוננפלד יחיאל זלמן

המ"ג 2 קרית מלאכי

♦ זיילר זאב

נחלת הר חבי"ד 3 קרית מלאכי

♦ זיילר חנה

המ"ג 89 קרית מלאכי

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'

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 29

דף:

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.

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 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 מטרים 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 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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 30

ףד:

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.

גינן והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינן 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 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 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 31

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 29:

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 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

(קובץ zoom_0 זקה 49:45 – 41:20:1)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון זה מגרש בשכונת המחנה הצבאי, של משפחת זיילר. בניה צמודת קרקע, מבנה טורי. אמנם היא רוויה אבל היא צמודת קרקע. סהר, את רוצה להציג את ההקלות המבוקשות בבקשה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, אתה מציג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. המגרש הראשון זה בכתובת של לוי שניאורסון 35. גוש 3196 חלקה 53 מגרש 211. מהות הבקשה זה תכנית שינויים בחזיתות, בפיתוח והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מטר נטו ממפלס החניה במקום 2.30 שמוטרים על פי התב"ע והוגדרו בהיתר הבניה. זה גם כן, דרך אגב, דוגמא למבנה שנבנה, שהוצא לו היתר מסוים עם חניה בגובה 2.30 ובסוף בנוי אותו בגובה 4.05 מטר. בשבוע שעבר אני הצגתי בפניכם מגרש דומה לזה ויש שם שלושה מגרשים שכולם לא נבנו הנמכות כנדרש. היה אתמול סיור שנכחו בו ראש היער, אליאור עמר, נדב, בבר ומוטי יעקובוב. אין כרגע מה להציג מעבר לזה, אם מישהו יש לו שאלה או משהו אני אשמח להשיב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה היתה המסקנה בסיור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע מה היתה המסקנה. אנשים ראו את הדברים, אף אחד לא שיתף במסקנה שלו, אבל זה עכשיו הדברים.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: שמעון, אנחנו פעם קודמת שמענו את הכל ואמרנו שנעשה סיור, נראה את השטח ונביא את זה להצבעה עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מציעה שתעשה תזכורת מה עשינו באחרים, אם יש הצדקה להקלה, לא הקלה, מה הסיפור.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 32

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני כבר דיברתי על זה בישיבה הקודמת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז תרענן לאנשים את הזיכרון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מזכיר לכם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: המהנדס, אני בישיבה הקודמת לא הייתי, אז הייתי שמח שתגיד לי במה מדובר ואם בעבר אישרנו ומה ההמלצה שלך ושל היועמ"ש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חוזר על הדברים ואם אתם רוצים אני אציג עוד פעם,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נדב, אתמול היית בשטח שם, שמעת את הכל, מה הבעיה שלך אני לא מבין, סתם לשמוע, להאריך את הישיבה עוד שעה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: קודם כל אני לא צריך אישור ממך, עם כל הכבוד, מוטי, מה אני רוצה לבקש.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : אני לא אמרתי שום אישור, אבל אתמול היית בשטח, שמעת את הכל, ראית, אחד על אחד, אנחנו סתם מאריכים את הישיבות האלה כל הזמן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל בישיבה הקודמת לא הייתי והיועצת המשפטית לא היתה. אז אני רוצה לשמוע גם וגם, יש בעיה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא הייתי בישיבה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, בסיוור. לא שמעתי את חוות דעתך בישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, חבל על הוויכוחים, אני אעשה את זה קצר. בשכונת המחנה הצבאי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רק תשומת ליבכם, בצלאל מזרחי צריך לצאת בהחלטה, בדיון ובהחלטה. הוא יכול לשמוע רק את ההצגה, ואם אין הצגה וכבר זה הופך להיות דיון אז צלי מזרחי לא אמור להיות בדיון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לתשומת ליבכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בשכונת המחנה הצבאי מוגדר שבתב"ע גובה שטחי השירות בחניות יהיה 2.30 מטר. אנחנו ניסינו להקפיד על זה בכל הבניה צמודת הקרקע. בהתחלה אפשרנו את ההנמכה, זאת אומרת היתה קורה ב-2.30 ואפשרנו, לא בדקנו ממה הנמיכו את התקרות, הסתבר שהנמיכו אותן מגבס. אני הראיתי תמונות בשבוע שעבר שאנשים פתחו את החניות ועשו מהן מטבח, חדר כביסה, סלון, חנות בגדים לילדים, יש כאלה שהרימו את מפלס הרצפה כדי שישטדר, יתיישר עם מפלס הבית וחיברו את החללים האלה, הראיתי תמונות, הרבה, הרבה תמונות של מה שקורה שם ואיך אנחנו עובדים בפני שוקת שבורה. אנחנו בעקבות החריגות האלה מקפידים שבעתיים לצקת את התקרה הזאת שתהיה תקרת בטון. כך היה בהיתר בניה של שלושת המגרשים של משפחת זיילר. הם לא בנו את זה לפי ההיתר, הם התיישרו לפי גובה התקרה של קומת הקרקע. זה נע בין 3 מטר פלוס ל-4 מטר פלוס, בניגוד להיתר. ועכשיו הם באו ומנסים להכשיר את זה בבקשה להקלה. זו המהות הראשית של ההקלה. היו להם עוד בקשות בפיתוח, הם לא בנו לפי ההיתר, זאת אומרת גובה הגדרות, הם הגביהו אותן וכו'. וכו'. אלה פחות דברים מהותיים ודיברנו עליהם. התרשמתי שפעם קודמת לא היתה בעיה לאשר אותם, הבעיה היתה, הוויכוח היה לגבי החניה. הוגדר שהולכים לעשות סיוור, אתמול בסיוור נכחו כל החברים של הוועדה שנוכחים כאן בישיבה הזאת, לכן כולם מכירים את



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 33

דף:

הדברים, זהו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, עוברים לדיון פנימי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חייב לציין שגם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) אני אשמח לשאול כמה שאלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, סליחה, עוד דבר קטן. אני חייב לציין שאנחנו עמדנו על זה במגרשים אחרים, בפרויקט של ברכה והצלחה נדמה לי או שלהבת, אני לא זוכר בדיוק את השם. הם הנמיכו את החניות, את המחסנים. אני חייב לציין שבפרויקט של הגר ממול עמי אלימלך הנמיכו את הגג ביציקה של המחסנים. זאת אומרת אנשים ביצעו ובעצם מבחינתי יכולה להיות פה איזה שהיא בעיה של איפה ואיפה בהחלטה של אנשים שביצעו את המוטל עליהם מול אנשים שמבקשים להכשיר את זה בלי לבצע לפי ההיתר, זה הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רק תגידו לי כשעוברים לדיון הפנימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את רוצה לעבור לדיון פנימי עכשיו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם יש פה מישהו מטעם היזם אני אשמח לשאול שאלה או שתיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אין פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה רק אנחנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני צריכה פשוט להוציא את צלי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תשאל את נעם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, אני חושבת שאת צריכה להוציא את צלי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוצאתי אותו.

(בצלאל מזרחי יצא מהישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הצגת הדברים הסתיימה בדיון הקודם, עכשיו זה בעצם נקבע לדיון פנימי, להמשך דיון פנימי אחרי שעשו סיור. מלכתחילה לדעתי,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי נמצא בדיון עכשיו איתנו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק חברי הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אליאור רצה לשאול משהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, רציתי לשאול משהו את היזמים, אבל מאחר והם לא פה אז זה לא רלוונטי. אז אני אשאל את נעם. אני חייב לומר שברמה העקרונית, קודם כל ברמה העקרונית אני רואה בחומרה את זה שאנשים בונים בניגוד להיתר, וזה צריך להגיד ברמה הבסיסית. עכשיו אני רוצה להבין מבחינה מקצועית, המהנדס, למה הסיפור הזה של ההנמכה, מעבר לזה שאתה טוען שזה נכתב בהיתר ושזה מה שהם היו צריכים לעשות, שזה בפני עצמו כמובן חשוב, למה בעצם, מה מונע ממישהו לסגור או לעשות חנות, להוסיף את זה, לעשות שם מטבח או לא יודע מה, גם אחרי שהתקרה מונמכת?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 34

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סביר להניח שבן אדם, קודם כל חלל עיקרי שמשמש מטבחים וחנויות וכו', לפי החוק הוא מ-2.5 מטר ומעלה. סביר להניח שבן אדם שעושה חנות או מטבח בגובה של 2.30, אף אחד לא ייכנס לחנות כזאת, היא תראה מסכנה ואומללה, בטח שהאחסון לא יהיה כמו באחסון של חלל של 4 מטר גובה וכו'. המטרה היא פה שבן אדם תהיה לו, אנחנו רוצים לשמור אי על התב"ע. ב', שאנשים יבנו לפי ההיתר וג', אני חושב שבתב"ע הסיטואציה היתה, בשביל לנסות למנוע ככל הניתן את ההפיכה של החלל הזה מחניה, כדי להעמיס על החניות ברחוב, לדברים בתוך הבית. אתה ראית את זה אתמול בסיום, הסברתי לך בדיוק את הדברים. זהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז בעצם כלומר אתה יכול לפעול גם נגד אנשים אחרי שהם עושים את העבירות האלה, ללא קשר להנמכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי, אני אוכל לפעול אם יהיה לי כוח אדם שיוכל לתת מענה לדברים כאלה, נכון להיום אין לי אפשרות לעשות את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי. ושאלה נוספת בבקשה, אתה יכול להעלות את תנאי התכנית או את התנאים שהם חתמו עליהם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה, את הבקשה להיתר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול, זה מופיע שיש תקרת בטון בגובה 2.30. אתה רוצה שאני אעלה את זה, אני אעלה את זה. בינתיים תוכלו לעשות שיח ואני אעלה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוראות התכנית, איך שזה נקרא, משהו כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נראה לי הוא מתכוון את ההיתר, נכון? את הדף של ההיתר, התנאים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יכול להיות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סהר, את יכולה לשלוח לי את זה למייל?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר מילה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סהר, את יכולה, אפשר להפוך אותה ל-host והיא תציג את זה מהמחשב שלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, אתה שומע אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שומע אותך, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון, בינינו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מבקשת שהחברים שנוכחים בדיון יהיו עם מסכים פתוחים. או שהם בפנים עם היוועדות חזותית או שהם לא בפנים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בבר, תדליק בבקשה מצלמה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי לראות שהדיון מתקיים רק בפורום של חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 35

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אם אפשר הערה קטנה, אתה הרבה פעמים נקטע. כנראה אתה בנסיעה ולפעמים אתה עובר ליד מקום שהקליטה בו לא טובה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מתקשרים אלי, בגלל זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי, אוקי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון הטענות שלנו בבתים האלה זה הנמכת התקרה ובעצם בניית תקרת בטון במחסן?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: במקרה הזה התקרה היא גבוהה, אז איך חוששים מבניה של משהו? התקרה היא גבוהה מאד, הייתי אתמול שם, לא רואה משהו מיוחד, הכל נראה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה הקטע, שהתקרה גבוהה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מישל, אתה עכשיו בא למרכז המסחרי בקריית מלאכי ויש שתי חנויות להשכרה, אתה רוצה לפתוח חנות. יש חנות אחת שגובה התקרה שלה הוא 2.30 וחנות אחת שגובה התקרה הוא 4. איזה חנות אתה תשכור?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא יודע, כרגע מדברים על בית, לא מדברים על חנות, אני לא יודע לענות לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תענה לשאלה שלי, לא על הבית. אני שואל אותך שאלה. אתה עכשיו,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני לא יודע, יש כאלה שירצו את הנמוך, יש כאלה שירצו את הגבוה, אני לא יודע, אולי לעשות שתי קומות אתה מתכוון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא אמרתי שתי קומות. קומה אחת, מה אתה מעדיף, חנות שגובה התקרה שלה הוא 2.30 או חנות שהתקרה היא 4 מטר?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא יודע, זה לפי הצורך, אני לא יכול לענות לך על השאלה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תן לי דוגמא לחנות שעדיף 2.30.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הרי מה טענת, אתה טענת שהוא היה צריך לעשות תקרה יותר נמוכה בחניה שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני טענתי שזו התב"ע.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אם היא יותר נמוכה אז הוא הופך את זה לחדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה החוק, זו התב"ע, זה החוק בשכונה. אבל אני שואל אותך עכשיו שאלה פשוטה, בוא תגיד לי איזה חנות, איזה בעל חנות או איזה סוג של מוצרים עדיף להם תקרה בגובה 2.30 ולא ב-4 מטר?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא יודע כרגע להשיב לך על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. טוב בכל אופן, חבר'ה תראו,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: מישל, בוא אני אגיד לך מה הקטע של נעם, הוא טוען שבגלל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 36

דף:

שהתקרה גבוהה אז יכול להיות בעתיד אולי הם יעשו משהו, כי מישהו עשה משהו. יעני, שומעים אותי?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, כן, אבל בלי יעני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמענו אותך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בסך הכל אין משהו שם במכוון,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: לא, לא, לא,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נראה הכל יפה, הכל רגיל, אין משהו פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, יש כמה דברים שאתה יכול למנוע אותם גם בדרך של, אני אגיד לך מה אתה יכול למנוע, מה שאמר אפילו אליאור לפני כמה דקות. המניעה יכולה לבוא גם כשהתקרה גבוהה וגם כשהתקרה נמוכה, צריך לפעול במקביל מול אותו תושב שבנה שם משהו, שבנה שם איזה שהיא מכולת או חנות כלשהי, זה אחד, אין לך בעיה למנוע את זה. באותו היבט, גבוה או נמוך, אתה צריך לפעול, זה כן. שתיים, אתה יכול למנוע בעוד דבר. אתה אומר שהם יחנו את הרכב בחוץ, הנה, הממונה על התחבורה, שמעון חזן, נצבע שם את כל האבן שפה באדום לבן, שלא יהיה להם חניה בחוץ יחנו בפנים. הנה, תמנע עוד דבר כדי שיהיה לך קל. דבר שלישי שאתה כן יכול לעשות במקביל באותו תהליך. אנחנו מבחינתנו ראינו את המדרגות, מה הסיכון במדרגות שאתה רוצה לחתוך את הקורה כלפי מטה. כלומר שבדברים האלה הפתרונות הם אצלנו ביד. גם אם בן אדם ירצה לעשות משהו, האכיפה אצלנו היא ביד בכל מקרה. אני לא חושב שפה הבעיה כרגע מול התקרה הזו נמוכה או גבוהה. אני לא רואה פה בעיה בכלל. אני אמרתי לך את זה גם כשהייתי איתך אתמול. אתה רוצה לבדוק צורך, שלא יחנו את שתי המכוניות ולא יחנו בחוץ שלא יהיה עומס, תפתור אותו באדום לבן. אתה רוצה יתנו לך גם הצהרה בכתב שהם לא משתמשים בזה לא למחסן ולא לחניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, אני מקבל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלושה, ארבעה דברים שאתה פותר אותם ואתה נקי כפיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אני לא עושה את זה מבחינת ניקיון כפיים או לא ניקיון כפיים, אני מזכיר לכם שאתם נבחרו הציבור של העיר, צריכים לדאוג לעיר וכו'. אתה, זו לא אכיפה. אתה תנסה למנוע, זאת אומרת אתה לא תחזיק סמים בבית ואם הילדים שלך ייגעו בזה, לא תביא סמים הביתה, נכון? אתה לא תאפשר פתח לדברים האלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, הדוגמאות שלך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה, חבריה, אני עוצר כאן. אני אומר לכם, אין לי בעיה שתעשו את זה גבוה, זה הכל עניין של החלטה שלכם. אני אפילו אבוא ואגיד פה שאם אתם רוצים אין לי בעיה לבוא להגיד שאני ניטרלי, זו החלטה שלכם, העיר שלכם. אני באמת אומר לכם, בואו תצביעו, כולם היו פה, ראו את הדברים, תצביעו מה שאתם רוצים וככה יהיה. אין לנו ויכוח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתם רואים את המסך שאני משתפת?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני רוצה שניה להבין, אתה אומר שבמקומות אחרים מה קרה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק חשוב לי שתנמקו את ההחלטה שלכם. יש פה בקשה להקלה, אני מבקשת שתנמקו את ההחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני נימקתי את ההחלטה שלי שאני רואה בזה שאין שום בעיה. אני



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מסי' 37

דף:

אמרתי.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : ראש העיר, אז תביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : תביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אמרתי ארבעה סעיפים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, אתם ביקשתם לראות את ההיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : התנאים שהם חתמו עליו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את לא צריכה להראות את הכיתוב, את צריכה להראות את התכנית,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, הוא רצה לראות את התנאים שהם חתמו עליהם, נכון אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן, כן. נעם, אני שואל רגע לגבי מקומות אחרים, מה קרה במקומות אחרים שהיתה את הסיטואציה הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנשים יוצקים את התקרה. חלק יצקו וחלק ייצקו. לא קיבלו טופס 4. אף אחד לא הגיש בקשה ואף אחד לא,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני שואל, האם אנחנו לוקחים בחשבון שבהנחה שהחלטה שנמצאת לפנינו מאושרת, מבחינה משפטית אנחנו לא נוכל למנוע מאף אחד אחר לקבל את אותם תנאים, נכון?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, רק אם הוא עוקף משהו ועושה איזה עבירה, משהו או שהוא מוסיף משהו מעבר לבניה שהוא סיים, אז לתפוס אותו ולהוריד לו את זה, זה לא אומר. זה לא אומר אם תאשר את זה מחר יבוא מישהו ויהיה מותר לו לעשות איזה חנות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, אני רוצה לומר לך, שם יש עוד דבר שאתה צריך לדעת אותו, ששם התקרה של הבית זו אותה תקרה. תחשוב שבן אדם עכשיו יוצק שתי תקרות או מוריד שן, אז זה שונה מבתיים אחרים, אתה מבין? שם זה אותה תקרה של המפלס התחתון, זו היתה הבעיה. אם זה היה מפלס יותר נמוך זה היה נבנה יותר נמוך בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, אני הסברתי לך אתמול. הם קיבלו מגרש ריק עם כללים לתכנון. האדריכלים שלהם יכלו לבוא ולתכנן בדיוק כמו במגרשים ממול, זה בדיוק אותם מגרשים, זה בדיוק אותם תנאים, אותם חוקים וכו'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה בלי מדרגות שם, אין להם מדרגות ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כמו שבמגרשים אחרים יכל המתכנן לתכנן שהכניסה לבית לא תהיה באותו מרחב של החניה, יכלו גם כאן לעשות את זה. בעצם בא המתכנן ותכנן בדעה צלולה מה שהוא תכנן, אולי מתוך כוונה שבעתיד לא יממשו את זה, אני לא יודע, אני לא רוצה להגיד דברים. אבל עוד פעם אני אומר, ראש העיר, העיר היא עיר שלכם. אני אאכוף ככל שאני אוכל לאכוף, אתם מכירים את התרבות בקריית מלאכי, אתם צריכים להסתכל לבוחרים שלכם בעיניים ולדעת איך אתם רוצים ואיך אתם עוזרים שהעיר תגיע לאן שהיא צריכה להגיע. כמו שמישהו נבון אמר פעם, אתם, התפקיד שלכם זה לא לתת לתושבים מה שהם רוצים אלא לתת לתושבים מה שהם צריכים. אז בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, אני רוצה לשאול אותך עוד שאלה. תסתכל על גבעת הסביונים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 38

דף:

שבנו בתי קרקע. אתה ראית מישהו מאפס אפס בנה שמונה או תשע מדרגות להיכנס לכיוון הבית? אין דבר כזה בגבעת הסביונים. אני אגיד לך גם למה, כי כל אחד שבונה בית קרקע רוצה להיכנס במפלס התחתון לבית שלו וזה הכי הגיוני בבית קרקע. פה הנתון היה להם כל כך קשה שאתה אמרת לי אפילו אתמול שהאפס אפס שלהם הוא שונה, בגלל זה יש להם את כל המדרגות. אז תחשוב עכשיו בית קרקע, להיכנס לבית שמונה מדרגות, זה לא הכי נוח בבית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה אתה אומר לגבי המגרש שאין לו מדרגות בכלל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה אני אמרתי לך, זה נתון לשיח אחר ואתה צודק. אבל לגבי המדרגות, מהדיון הקודם אמרתי שזה מהווה בעיה, זה צריך לאשר אותו. לגבי השניים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז לדעתך שני המגרשים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה רגע נעם, בבקשה, לגבי השניים צריך לדון, אתה צודק. אבל לגבי המדרגות אין ספק לפי דעתי. אתה עכשיו העלית את זה ואתה צודק. לגבי המדרגות לפי דעתי אין ספק בכלל לאשר אותן. לגבי השניים בוא נדון.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נראה הקלה מאד קלה, פשוטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה מבין? האפס אפס הוא בעייתי בבניה, אף אחד לא בונה בית קרקע עם שמונה מדרגות, זה לא קיים, מה הוא עולה לקומה ראשונה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אישרנו דברים יותר מורכבים מזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נתתי מבחינתי את כל המערך הזה בהיבט של כל סעיף וסעיף ואני חושב שזה (נשמע מקוטע) אין בעיה בכלל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מישהו רוצה לומר משהו עוד? אז אני מביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, רגע, אני רוצה לשאול לגבי הסוגיה שהעליתי אתמול, נעם, על השערים החשמליים, למרות שזה לא בדיון פה. אבל לפני כן, שירה, שלחתי לך בווטסאפ איזה שהוא מסמך שהגיע אלי, ואם תוכלי להעלות אותו אני אשמח.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה התקנון של התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז את יכולה להעלות אותו בבקשה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, רק שניה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אגב, נושא השערים ראיתי כמעט אצל כולם הוא אותו דבר. אותו עניין, גם אלה שקיבלו טופס 4, כולם אותו דבר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: נכון? כולם אותו דבר, אותה פתיחה וסגירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה שקיבלו טופס 4 יש להם שער גלילה ואלה יש להם שער מתרומם. שער הגלילה כשהוא נפתח או נסגר הוא לא בולט לזכות הדרך, והשער הזה שמתרומם הוא בולט לזכות הדרך.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 39

דף:

חבר הוועדה מר אליאור עמר : את מעלה, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן. אתה יכול לכוון אותי לאיזה עמוד זה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה עמוד אחד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני פשוט פותחת את ההוראות של התקנון, לא מתיק המידע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את יכולה, שירה, להיכנס לווטסאפ מהמחשב ואז להציג את זה משם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שירה ונעם, מהדברים של ראש העיר הבנתי שיש כאן איזה כמה תיקים כאילו שצריך לעשות הבחנה בין תיקים? יש פה כמה בקשות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נכון. יש שלושה תיקים, בתיק אחד יש גם הקלה של גדרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל הוא דיבר על תיק, (נשמעת מקוטע) שיש הצדקה בעניין המדרגות אז זה סיפור עם מפלס הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש שלושה מגרשים, בכל אחד יש כמה יחידות דיור, בין שלוש לארבע, יש כאלה ששלוש ויש כאלה שיש ארבע. יש מגרש אחד שהוא ניצב לשניים האחרים במיקום שלו, שם לא עולים במדרגות לבית ולכן התקרה שם היא 3 מטר. הוא אמר שאם עולים שמונה מדרגות ומצד שני צריך להוריד תקרה כדי שיהיה 2.30, אז בעצם נוצר איזה משהו לכאורה לא יפה במשחק הזה של הגבהים. לעומת זאת במגרש שלא עולים במדרגות אז אין בעיה להנמיך, זאת אומרת אין פה משהו שהוא לא יפה לכאורה או מסוכן או בעייתי וצריך לדון בו בנפרד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בהצבעה צריך לפצל את הדיון בכל מגרש בנפרד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברור, ברור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, אני מפנה את תשומת ליבך לסעיף השני פה בסיפור של החניה ואני מקריא "קירוי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימלי כדי לאפשר ניקוז. הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זו יכולה להיבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון". האם אלו הוראות התכנית שחלות על המגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא. זה מי שרצה לקרות את החניה הקדמית, אז יכל לעשות את זה מחומר קל. אנחנו מדברים על החניה שמקורה על ידי הבניין עצמו, מה שבנוי. ממילא יש שם תקרת בטון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. אי' אני אשמח לשמוע את חוות דעתה של עידית בנושא לפני ההצבעה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, אגב מה שאתה מציע, אפשר לבוא ולהגיד להם בואו תעשו קירוי קל בין תקרת הבטון הקיימת לתקרה המבוקשת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אבל אתה לא הסכמת לזה, הם עשו לפי מה שאני הבנתי אתמול בסיור גבס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר כרגע, יש בזה בעיה כי אפשר להוריד את זה בקלות. אבל אני אומר, גם פה אפשר לענות על התביעה אולי, שיעשו איזה תקרת ביניים כזאת כפולה. אבל בסדר, אתה צודק, זה סתם חלם כזה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 40

דף:

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, לפני שאני אבקש לשמוע את עמדתה של עידיית אני רק מפנה את תשומת ליבם של החברים לשתי עובדות. אחת, מחלקת ההנדסה התעקשה ולפי מיטב הבנתי גם קיבלה בחלק מהמקרים דרישה מהסוג הזה בפרויקטים אחרים. המשמעות של אישור הבקשה הזו יהיה שלא נוכל לסרב לשום בקשה דומה בעתיד, מבחינה משפטית פשוטה, טהורה. אז אני מבקש שניקח את זה בחשבון. עידיית, אני אשמח לשמוע אותך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אליאור, כל מקרה לגופו וכל אזור לגופו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא כל מקרה לגופו במקרה הזה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: וכל אזור, זו לא מדיניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו החלטה שיש לה משמעות,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זו החלטה על תיק מסוים, זה לא כללי, זה לא מדיניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, מישל, לא. ההחלטה הזו היא החלטה שיש לה השלכות רוחביות. עידיית, אני אשמח רק לשמוע אותך לפני ההצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בגלל זה מביאים כל מקרה לגופו.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: מצוין מישל מה שאתה אומר, מצוין. אני אומרת, לכאורה אומר מישל, כל מקרה לגופו. העניין הוא השאלה אם התיק הזה הנדון לגופו בגלל אולי מי שמבקש את הבקשה, ואז אתה מחרג אותו כי הוא, לא יודעת מה הסיבה שאתה, הוא הצליח לשכנע אותך, לא יודעת מה היה שם בגו. או כי באמת יש פה עניין עקרוני אחר שמצדיק לתת הקלה. יש פה בקשה להקלה מהוראות התכנית ולכן גם הבקשה הזאת הגיעה לכאן. בקשה להקלה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הקלה, בגלל ההקלה.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: שניה, מישל, ביקשו שאני אדבר. בקשה להקלה שכשהיא ניסיון של יזמים אחרים בשכונה הזאת לבקש הקלה היא סורבה. נעם עמד על זה, אני מבינה, נעם, שמדובר בשטחי שירות. נכון, אני טועה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סהר, זה שטחי שירות?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: הסיפור של הגובה קשור בשטחי שירות, לא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפי דעתי כן.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: נעם, חבל מאד שאתה לא איתנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שירה, תקראי לו, מה הבעיה?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: זה לא הגיוני, נעם, באמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שומע אותך, עידיית, סליחה.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: הסיבה שדרשתם שהגובה, תהיה שם תקרה מונמכת מבטון כי מדובר בשטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 41

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מדובר בשטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר בשטחי שירות וזאת גם ההגדרה בתב"ע. בדרך כלל בשטחי שירות לא באים ומגדירים בתב"ע כי זה ברור. אבל פה הגדירו במפורש, כדי למנוע בעיות של פלישה של שטחים עיקריים לתוך שטחי השירות האלה, בא עורך התב"ע וכתב תב"ע שפה חברי העיר או המליאה הזאת באו והצביעו בעדה וקבע שגובה החניות יהיה 2.30.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשיו יש פה בקשה בעצם להקלה מהוראות התכנית. ובעצם ההקלה משמעותה שיש פה, יכול להיות שזה ימשיך להיות חניה פורמלית, אבל בעצם מיטשטש ההבדל בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. וכשמשיהו בא לבקש הקלה מהוראות התכנית הוא צריך לשכנע אותנו, את הוועדה, למה צריך לסטות מהכלל, למה צריך לסטות מהוראות התכנית, מהוראות הדין. גם הוועדה, גם אם הוא לא שכנע והוא לא הציג נימוקים, אני לא יודעת מה הנימוקים שהוא הציג. כשהיא מקבלת החלטה כזאת משמעותית, החלטה שהיא סירב לסטות ממנה, אגב אני חייב לציין שגם במקומות אחרים כשמגישים בקשה להיתר בניה ויש שטחי שירות ויש שטחים עיקריים, הדרך של הוועדות המקומיות להבחין בין השטחים העיקריים לשטחי השירות היא לדרוש הנמכה של התקרה, שהתקרה תהיה מקסימום תקרת בטון בגובה של 2.20 אם אני לא טועה, נכון נעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: 2.20, 2.40.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו יודעים על 2.40 לפעמים, כן. כי עיקרי זה מ-2.50 ומעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שאצלנו בשפיר אפילו מורידים ל-2.20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון, יש וועדות שמחמירות, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: העניין הוא שעכשיו אתם באים ומבקשים מכס לטשטש, בעצם הבקשה הזאת מבקשת לטשטש את הזהות בין, עזבו את כל הסיפורים מסביב. לטשטש את הזהות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. זו בעצם מהות הבקשה בפועל. והאם יש הצדקה לזה, אני באמת, הצדקה תכנונית לזה. בגלל זה אני מבקשת שתנמקו. כי אחרת מה הסיבה, מה, בגלל שהוא ביקש? כולם מבקשים הקלות, כולם, יש איזה שהיא תופעה שכולם באים ומבקשים הקלות. ואני מזכירה לכם שהרבה פעמים שהגיעו לדיונים, בעיקר אם אתם זוכרים באזור התעשייה, אמרנו שזים מבקש הקלה, שיבוא וישכנע, למה צריך לסטות? יש הוראות תכנית, צריך לפעול לפי הוראות התכנית, יזם שמבקש הקלה שישכנע אותנו למה צריך לסטות מהוראות התכנית. אם התכנית היא כמו שהיא חוקקה, היא הדין, היא המצב הראוי, היא המצב הנכון, עכשיו צריך להסביר למה צריך לסטות מהמצב הראוי והמצב החוקי. אני לא שמעתי פה סיבה, חוץ ממה שראש העיר דיבר על אחד המגרשים, אני לא בקיאה בצד התכנוני. אבל אחד המגרשים שיש שם בעיה עם המדרגות או מפלס הקרקע, שיש שם הצדקה. אז תרשמו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה להגיד כמה דברים לסיכום מבחינתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שאני יכולה להגיד. חשוב לי באמת, מישל, שהדיון פה יחריג את התיק הזה, אם אתה חושב שכל מקרה לגופו, כי יש בו הצדקה עניינית להחריג אותו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בשביל זה היה סיור, אין משהו חריג במיוחד ואם היו סטיות לפה, לשם, זה דברים שניתנים להקלה, זה הכל, זה השיקול. אין שום שיקול אחר, בשביל זה עשינו סיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שיקול, להסדיר לו את עבירות הבניה שלו?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה לא עבירות, זה להסדיר הקלה. לא עבירות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה בניגוד להוראות התכנית? למה אתה מחליט היום, למה אתה חושב היום שצריך,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 42

דף:

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : אם יש חילוקי דעות בין תקרה נמוכה, תקרה גבוהה, לא ראיתי משהו שהוא משמעותי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה לא ראיתי? אבל יש הוראות תכנית, אתה צריך להסביר למה אתה, זה לא לעניין מה נראה לך.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : מה שמדובר על חוק זה חוק, אנחנו לא נמצאים שם, תקשיבי, מה שמדובר בחוק, אז החוק זה החוק. מה שמדובר בהקלה שניתן לשקול אותה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התכנית היא החוק. תכנית שאושרה, תכנית עוברת הליך של פרסום ברשומות כמו חוק. החוק הוא התכנית.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה מגיע לדיון. ניתן לשקול הקלה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : המחוקק נתן למכשיר ההקלה, אני אסביר לך למה הוא נתן, כי לפעמים תכניות הן לא ישימות, אי אפשר ליישם אותן, קשה ליישם אותן. באים לשטח ורואים, ואללה, התכנית הזאת אי אפשר ליישם אותה. אז הוא אפשר בנסיבות מסוימות וחריגות לתת הקלה כדי שאפשר יהיה ליישם את התכנית. פה לא שמעתי שאי אפשר היה ליישם את התכנית, לא שמעתי שיש הצדקה לחריגה. יש פה מדיניות קבועה של הוועדה שאומרת שמבקשים הקלה, המבקש צריך לשכנע למה צריך לסטות מהדין, יש פה היגיון בדיון.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הבנתי שרצו מדרגות נסתרות.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : (נשמע מקוטע) מוסד ההקלות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון, בגלל הקלות, נכון, היום המדינה שוקלת לבטל את מוסד ההקלות בגלל הקלות שנושאים במוסד ההקלות. הפכו אותה כבר לדיון, הפכו אותה כבר ל-obvious. אבל תקשיבו, קחו בחשבון שלכולם אמרתם לא. נעם סקר פה שורה של היתרים בתוך שכונת המחנה על אותה תכנית שאמרו לא.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אמרנו לא או שהם לא ביקשו?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוגשו בקשות להקלה וסורבו?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם ביקשו טופס 4 ואני אמרתי להם שאני לא אתן להם טופס 4.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כשהגישו בקשה לטופס 4 נעם אמר להם אני לא אאשר את זה. גם פה אני מבינה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, אני רוצה להגיד ברשותכם שני דברים לסיכום.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אגב, גם פה זה בדיעבד, נכון?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה בדיעבד, כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : השאלה אם מלכתחילה הייתם מאשרים בקשה להקלה כזאת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, תן לאליאור עמר, אליאור יאמר משהו ואני אסכם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 43

דף:

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן. אי אני חייב להגיד בהגינות שאני לא רואה בעיה עקרונית בזה שהחניה תהיה קצת יותר גבוהה ממה שנקבע. אני חושב שזה לא כזה דרמטי. יחד עם זאת, אני לא יכול, ואני מדבר על זה פעם אחר פעם, לא יכול להתמודד עם הסיטואציה שאנשים מקבלים תכנית מסוימת ולא עובדים לפיה. זה פשוט דבר בלתי נסבל בעיניי. לא מדובר באיזה בית ישן שהוסיף חריגה ששם אתה יכול להבין את זה, אתה יכול להסביר את זה, מדובר פה בבניה חדשה שפשוט היוזם במקרה הזה התנהל באופן שונה מהתכנית בלי לבקש אישור מהוועדה, ופשוט על דעת עצמו עשה דין לעצמו. וזה משהו שאני לא יכול לקבל, למרות ששוב אני אומר, ברמה העקרונית אני לא רואה בעיה גדולה ואני לא חושב שצריכה להיות בעיה משמעותית כדי לקבל החלטה רוחבית, אני מדגיש, רוחבית, לא ספציפית, לאפשר חניה יותר גבוהה מ-2.20 או 2.40. אז זה דבר אחד, הנושא של באמת אדם שעושה דין לעצמו וזה דבר שקשה לי איתו. והנושא השני זו המשמעות הרוחבית שיש להחלטה מהסוג שאנחנו מקבלים כרגע. אני לא חושב שהחלטה כזו צריכה להתקבל ביחס לפרויקט ספציפי, אלא אך ורק כמדיניות רחבה של הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לומר כמה דברים, חלק מהדברים אני חוזר עליהם. אני הולך לכיוון של מה שאמר גם נעם, אם בסוף בסוף יש לו את האפשרות שכן אדם יוריד את התקרה עם גבס או אלמנט אחר כזה או כזה, גם מקובל אני חושב. אני חושב שזה תהליך גם מבורך. ואני חוזר עוד פעם על התהליך הראשוני שאני רואה פה, במיוחד איפה שהמדרגות,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: ראש העיר, לא שומעים אותך ברור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר, לגבי מה שאמר נעם לגבי הגובה שאפשר להוריד את התקרה באלמנט כזה או כזה, או גבס או עץ או אלומיניום זה גם מקובל. שתיים, בגלל שהמצב הנתון שם שהגובה אפס של האזור שם הוא נתן להם את המגבלה הזו של המדרגות, איזה שמונה, תשע מדרגות להגיע למפלס הראשון, ואני לא ראיתי בית (נשמע מקוטע) אולי משהו בישן, בחדש לא ראיתי במדיניות או בהחלטה של בן אדם שבונה בית קרקע שעולה שמונה, תשע מדרגות. זה אחד. אני אומר, האכיפה לגבי אותם מקומות שאתה אומר, נעם, שירדו ל-2.20 או 2.40 זה כני"ל גם באכיפה ב-2 או 3 מטר, תבחר לך אתה בנתון הזה, אכיפה לכולם ביחד, אין לך שום בעיה בהיבט הזה מבחינת הגובה. אתה יכול, שתיים, לקחת עוד תהליך כמו שאמרתי אותו, בתהליך הראשוני, כדי אם אתה רוצה להקשות תצבע את האזורים האלה באדום לבן, שייתן לך מבחינת ההיבט שלך, שיהיו חניות לכולם ולא יחסר להם חניות מי שייכנס לתוך הבית. אבל מה אתה מונע, כן, מאורחים להגיע, שלהם לא יהיו חניות. אני חושב שאתה יכול לקחת עוד מבחינתך איזה שהיא הצהרה, אם אתה רוצה שבאמת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה אתה אומר לי עם האדום לבן, אז כן לעשות או לא לעשות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר בהיבט כן, מצד שני מה תעשה עם האורחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מזכיר לך שזו אוכלוסייה דתית, שאנשים באים אליהם לשבת, הם באים לכל השבת. אתה רוצה שיהיה להם חניה או לא רוצה שיהיה להם חניה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה העליתי את שתי הסוגיות, אמרתי לכאן ולכאן, אתה מבין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל צריך להחליט פה מה עושים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אז אני אומר, נתתי לך בינתיים כמה סעיפים. בוא לא נשכח, תראו על מה אתם מדברים, על תקרה שצריך להנמיך. אל תשכחו בגבעת הסביונים שיניתם בית ואני אמרתי שאסור לשנות, שיניתם בית, סובבתם בית, נתתם לו את פחי האשפה על מדרכה שמשאיות עומדות שם לקחת את פחי האשפה והסכנה היא לילדים במעבר יותר גרוע מהתקרה הזאת. ושם אישרנו את זה לפני שנתיים או שלוש שנים. אני אמרתי, זה יותר גרוע מכל דבר אחר. אני חושב שהתקרה הזו לא המניע וזו לא הבעיה, לפי מה שאני אמרתי את כל הנתונים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, בגבעת הסביונים זה היה לפנינו, ראש העיר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 44

דף:

- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אני חושב שכן, אבל אני לא זוכר, אפשר לבדוק את זה, ששם יש סיכון יותר גרוע לילדים.
- חבר הועדה מר מישל טפירו : תביא להצבעה, ללו.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : יאללה.
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : שניה, אני רוצה להקריא את ההקלות בשלושת הסעיפים ואז תצביעו כבר ביחד על הכל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, מה שאתה אומר, ראש העיר, לא נתת שום חוות דעת לגבי המגרש שבו אין מדרגות בכלל בכניסה לבית ומה שם צריך לעשות, האם כן שם צריך להנמיך או לא צריך להנמיך?
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן. אז שם אני אמרתי, אתה נתת את האופציה עכשיו שדיברת עם אליאור, נתת אופציה להנמכה או בגבס, או בעץ או באלומיניום. תנמיך, אין בעיה.
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : מה זה גבס, עץ או אלומיניום, איפה? להנמיך את מה?
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : להנמכת תקרה, כמו שהוא אמר, שהוא אמר זה יכול להיות. אז תעשה את זה ככה בשניים האלה.
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : הנמכת תקרה לא אמרת שהיא רק בטון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר רוצה להציע פה הנמכה, כתוב שאפשר שההנמכה תהיה בתקנון מחומרים קלים גם. מדובר על המקומות שאין בניה על זה,
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אין מדרגות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר מציע שזה גם יהיה מתחת לתקרת בטון, שההנמכה תהיה תקרה קלה.
- מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : רק לאזור של החניה, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רק לאזור של החניה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן. לאזור של החניה, איפה שאין מדרגות, הבתים שאין בהם מדרגות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, אז אין הקלה בגובה? אז מה המשמעות? תנסחו את ההצבעה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא אומר שלא תהיה הקלה בגובה שם אלא תהיה הנמכה מחומרים קלים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל יש בקשה להקלה לשינוי חומרים? נעם, באמת. השאלה מה ההקלה המבוקשת, אל תערבבו.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : הוא אמר לך שלפני כן, כן יש אפשרות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 45

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, שניה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : עידית, אנחנו יכולים לקבל החלטה שאנחנו, עידית, ההקלה היא בכלל לגובה החניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, ההקלה היא בכלל לגובה החניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יופי, זאת ההקלה. לא הקלה על חומרים. לא היתה בקשה להקלה בחומרים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל בתב"ע לא כתוב איזה חומרים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אנחנו יכולים להגיד שזה התנאי שלנו לאישור, מה הבעיה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לך בעיה בכלל בחומרים הקלים, יש לך את זה באפשרות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה רגע, ללו. הוא ביקש להקל בגובה, מה שעכשיו אתם אומרים, אנחנו לא מאשרים לו בחלק מהבתים, ככה אני מבינה, תקנו אותי אם אני טועה, נעם, הקלה בגובה. מה שאנחנו מוכנים לאשר זו הקלה בחומר. ועל זה לא היתה בקשה. אתם לא יכולים לדון בלי בקשה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר לתת לו את ההנמכה, שאנחנו לא מאשרים לו את ההקלה בגובה אבל שיעשה את זה מחומרים קלים, הרבה פעמים אנחנו אומרים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בלי פרסום? אחריות שלך, בלי פרסום? לא היה פרסום על זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו לא נותנים לו את ההקלה, אבל אנחנו אומרים לו שההנמכה תהיה מחומר קל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, זה טעון פרסום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תני לי לסיים. בתב"ע לא כתוב שההנמכה צריכה להיות לא מחומרים קלים.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשום "קירוי החניה יהיה מחומר קל".
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קירוי, לא הנמכה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : קירוי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אז תקשיבו, נעם, אנחנו דיברנו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הדיון הוא לא על קירוי, הדיון עכשיו הוא על קירוי? שיגעתם אותי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, בואו נקצר. אז על הכל אנחנו רוצים שזה יישאר במצב הזה כמו שקראתי את הסעיפים וזהו. שהכל יהיה רגיל וזה מאושר מבחינתנו, זהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אתה לא רוצה להנמיך בתקרה הנמוכה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר לך כן, על שני הבתים כן, אתה אומר לי לא עכשיו, אני לא מבין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אמרתי לך שני הבתים בסדר, הבנתי אותך. ובבית השלישי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 46

דף:

שאלון שם מדרגות אז אתה אומר הנמכה קלה

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : באיזה מגרש יש מדרגות ובאיזה מגרש אין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סהר יכולה להגיד את זה. סהר, המגרש שיש פה את הבית, לקחו ואיחדו שני מגרשים למגרש אחד, אין שם מדרגות. מה זה, איזה מספר זה?

גב' סהר קלפיש : 213.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. אז מגרש 213 נדרשת הנמכה קלה לגובה 2.30. שני המגרשים האחרים ההקלה שלהם מאושרת.

(מר נדב ויצמן יצא מהשיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מה ההבדל בין המגרשים, נעם? לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במגרש הראשון שראינו אתמול, זה שנמצא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, בבקשה תנמק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפני שאתם מנמקים, רגע נעם, אני רוצה להקריא. אז ההקלות במגרש 211 זה להגבהת גובה חניה שתהיה 4.05 נטו מפני מפלס החניה במקום 2.30.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההקלות מאושרות, למה את צריכה לחזור?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אנחנו מצביעים ביחד על שלושה סעיפים, במקום שנצביע סעיף, סעיף. מגרש 211, גם, הקלה להגבהת גובה חניה מקורה שתהיה 4.05 מטר נטו מפני מפלס החניה במקום גובה 2.30. ומגרש 213, למה אני לא רואה את ההקלות של הגדרות? סהר, באיזה מגרש יש את ההקלה של הגדרות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכל המגרשים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא, יש מגרש אחד, אני פשוט לא רואה.

גב' סהר קלפיש : עוד פעם, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : באיזה מגרש יש את ההקלה של הגדרות?

גב' סהר קלפיש : ב-211.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז 213,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לגבי הגדרים, גם אצל וקנין זה אותו עולה ויורד וקיבלו טופס 17 אצל וקנין, אותו דבר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, מגרש 213 הקלה להגבהת גובה חניה מקורה שתהיה גובה 3.20 במקום 2.30. ואני חוזרת למגרש 211. יש שם עוד הקלות לגובה גדרות. גובה גדר דרומית מזרחית תהיה בגובה 2.70 ממפלס הכניסה במקום גובה 1.80 מטר. גובה גדר חזית דרומית מזרחית תהיה גובה 2.60 במקום 1.80 מטר וגובה גדר חזית צפונית מזרחית תהיה בגובה 2.20 במקום 1.80 מטר. זהו. עכשיו אפשר להצביע. אז לסיכום, במגרש 211 יש גם הקלה להגבהת גובה חניה ולגבי הגבהת גובה גדרות, ובמגרשים 212 ו-213 ההקלה היא רק להגבהת גובה חניות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 47

דף:

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מבקש מחברי הוועדה לקחת בחשבון בהצבעה את הנימוקים שהעליתי קודם, אני מתנגד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה מתנגד רק להגבהת גובה החניה, או גם להגבהת גובה הגדרות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עם הגדרות אין לי בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הנושא של הגדרות, מה ההבדלים בגובה, שירה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : במקום 1.80 מטר זה משתנה ל-2.70, ל-2.60 ו-2.20.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה משהו שאישרנו בעבר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, 100%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מישל, מוטי, ראש העיר, שמעון, נדב ירד, בבר ירד, אז אנחנו חמישה חברים, שאליאור מתנגד. כולם בעד. הצבעה לגבי שלושת הסעיפים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל אליאור בעד הגדרות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז תציני את זה, מה, הוא לא מתנגד על הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בסדר. רשמתי שהוא מתנגד רק להנמכת גובה החניה.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את הבקשות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, אתה רוצה לנמק מדוע אנחנו מאשרים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מאשרים בגלל שהמגרשים עם המדרגות, כשיוצאים מהדלת מקבלים מול הפנים קיר מונמך ולטענת המצביעים בעד זה מהווה בעיה. ובמגרש שבו אין מדרגות או יוצאים, כשאתם מול הפנים אין שום קיר ואין עם זה בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ואז מה, ואתה מבקש שם להנמיך בחומר קל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כי זה אפס, אפס, שם זה אפס, אפס אז זה יותר קל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני חייב לציין פה משהו, אמנם זה לא עלה פה לדין, אבל במחסנים שם, בפרויקט הזה, לא הנמיכו תקרת בטון כנדרש אלא עשו עם גבס, לפחות לפי חוות הדעת של הפיקוח שלנו וגם מהביקור שאתמול עשיתי, בדקתי את זה, גם מול הקבלן, הוא שפך איזה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 48

דף:

ס"מ בטון מעל זה כדי שכאילו יש הנמכת בטון, אבל זה לא באמת הנמכת בטון. וזה שעכשיו אנחנו מאשרים את ההקלה הזאת זה לא יאפשר מתן טופס 4, אני רק אומר את זה פה לפרוטוקול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי, בסדר. אז עוברים לסעיפים 4-5 של נייר וקרטון, סהר תודה. (גב' סהר קלפיש עוזבת את הישיבה)

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת ברוב קולות מהנימוקים הבאים:

במגרש זה יש מדרגות בכניסה למבנה, כשיוצאים מהדלת יוצאים לקיר מונמך, ולכן חברי הוועדה סוברים כי אין בעיה עם הקלה זו.

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

מר אליאור עמר - מתנגד להנמכת גובה החניה.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. כל תקרות שטחי השירות יהיו מבטון. גובה מחסן חיצוני יהיה 2.20, גובה יתר שטחי השירות יהיה 2.40.

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 תכנן הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 49

דף:

מספר בקשה: 20200552 תיק בניין: 1000430

סעיף 3:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021

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

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א שינויים במהלך בנייה

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.

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 50

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' 51

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' 52

דף:

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

דירות 23,25:

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

בישיבת ועדת משנה מספר: 20210 מ: 30/12/20 הוחלט:
(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 3)

הבקשה יורדת מסדר היום, תובא לדיון חוזר לאחר קיום סיור במקום.

מהלך דיון

(קובץ zoom_0 זקה 49:45 – 1:41:20)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון זה מגרש בשכונת המחנה הצבאי, של משפחת זיילר. בניה צמודת קרקע, מבנה טורי. אמנם היא רוויה אבל היא צמודת קרקע. סהר, את רוצה להציג את ההקלות המבוקשות בבקשה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, אתה מציג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. המגרש הראשון זה בכתובת של לוי שניאורסון 35. גוש 3196 חלקה 53 מגרש 211. מהות הבקשה זה תכנית שינויים בחזיתות, בפיתוח והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מטר נטו ממפלס החניה במקום 2.30 שמוותרים על פי התב"ע והוגדרו בהיתר הבניה. זה גם כן, דרך אגב, דוגמא למבנה שנבנה, שהוצא לו היתר מסוים עם חניה בגובה 2.30 ובסוף בנוי אותו בגובה 4.05 מטר. בשבוע שעבר אני הצגתי בפניכם מגרש דומה לזה ויש שם שלושה מגרשים שבכולם לא נבנו הנמכות כנדרש. היה אתמול סיור שנכחו בו ראש היער, אליאור עמר, נדב, בבר ומוטי יעקובוב. אין כרגע מה להציג מעבר לזה, אם מישהו יש לו שאלה או משהו אני אשמח להשיב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה היתה המסקנה בסיור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע מה היתה המסקנה. אנשים ראו את הדברים, אף אחד לא שיתף במסקנה שלו, אבל זה עכשיו הדברים.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: שמעון, אנחנו פעם קודמת שמענו את הכל ואמרנו שנעשה סיור, נראה את השטח ונביא את זה להצבעה עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מציעה שתעשה תזכורת מה עשינו באחרים, אם יש הצדקה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 53

דף:

להקלה, לא הקלה, מה הסיפור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני כבר דיברתי על זה בישיבה הקודמת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תרענן לאנשים את הזיכרון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מזכיר לכם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: המהנדס, אני בישיבה הקודמת לא הייתי, אז הייתי שמח שתגיד לי במה מדובר ואם בעבר אישרנו ומה ההמלצה שלך ושל היועמ"ש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חוזר על הדברים ואם אתם רוצים אני אציג עוד פעם,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: נדב, אתמול היית בשטח שם, שמעת את הכל, מה הבעיה שלך אני לא מבין, סתם לשמוע, להאריך את הישיבה עוד שעה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: קודם כל אני לא צריך אישור ממך, עם כל הכבוד, מוטי, מה אני רוצה לבקש.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אני לא אמרתי שום אישור, אבל אתמול היית בשטח, שמעת את הכל, ראית, אחד על אחד, אנחנו סתם מאריכים את הישיבות האלה כל הזמן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל בישיבה הקודמת לא הייתי והיועצת המשפטית לא היתה. אז אני רוצה לשמוע גם וגם, יש בעיה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא הייתי בישיבה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, בסיוור. לא שמעתי את חוות דעתך בישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מוטי, חבל על הוויכוחים, אני אעשה את זה קצר. בשכונת המחנה הצבאי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק תשומת ליבכם, בצלאל מזרחי צריך לצאת בהחלטה, בדיון ובהחלטה. הוא יכול לשמוע רק את ההצגה, ואם אין הצגה וכבר זה הופך להיות דיון אז צלי מזרחי לא אמור להיות בדיון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לתשומת ליבכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בשכונת המחנה הצבאי מוגדר שבתב"ע גובה שטחי השירות בחניות יהיה 2.30 מטר. אנחנו ניסינו להקפיד על זה בכל הבניה צמודת הקרקע. בהתחלה אפשרנו את ההנמכה, זאת אומרת היתה קורה ב-2.30 ואפשרנו, לא בדקנו ממה הנמיכו את התקרות, הסתבר שהנמיכו אותן מגבס. אני הראיתי תמונות בשבוע שעבר שאנשים פתחו את החניות ועשו מהן מטבח, חדר כביסה, סלון, חנות בגדים לילדים, יש כאלה שהרימו את מפלס הרצפה כדי שישטדר, יתיישר עם מפלס הבית וחיברו את החללים האלה, הראיתי תמונות, הרבה, הרבה תמונות של מה שקורה שם ואיך אנחנו עובדים בפני שוקת שבורה. אנחנו בעקבות החריגות האלה מקפידים שבעתיים לצקת את התקרה הזאת שתהיה תקרת בטון. כך היה בהיתר בניה של שלושת המגרשים של משפחת זיילר. הם לא בנו את זה לפי ההיתר, הם התיישרו לפי גובה התקרה של קומת הקרקע. זה נע בין 3 מטר פלוס ל-4 מטר פלוס, בניגוד להיתר. ועכשיו הם באו ומנסים להכשיר את זה בבקשה להקלה. זו המהות הראשית של ההקלה. היו להם עוד בקשות בפיתוח, הם לא בנו לפי ההיתר, זאת אומרת גובה הגדרות, הם הגביהו אותן וכו' וכו'. אלה פחות דברים מהותיים ודיברנו עליהם. התרשמתי שפעם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 54

דף:

קודמת לא היתה בעיה לאשר אותם, הבעיה היתה, הוויכוח היה לגבי החניה. הוגדר שהולכים לעשות סיוור, אתמול בסיוור נכחו כל החברים של הוועדה שנוכחים כאן בישיבה הזאת, לכן כולם מכירים את הדברים, זהו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, עוברים לדיון פנימי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חייב לציין שגם,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) אני אשמח לשאול כמה שאלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אליאור, סליחה, עוד דבר קטן. אני חייב לציין שאנחנו עמדנו על זה במגרשים אחרים, בפרויקט של ברכה והצלחה נדמה לי או שלהבת, אני לא זוכר בדיוק את השם. הם הנמיכו את החניות, את המחסנים. אני חייב לציין שבפרויקט של הגר ממול עמי אלימלך הנמיכו את הגג ביציקה של המחסנים. זאת אומרת אנשים ביצעו ובעצם מבחינתי יכולה להיות פה איזה שהיא בעיה של איפה ואיפה בהחלטה של אנשים שביצעו את המוטל עליהם מול אנשים שמבקשים להכשיר את זה בלי לבצע לפי ההיתר, זה הכל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רק תגידו לי כשעוברים לדיון הפנימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את רוצה לעבור לדיון פנימי עכשיו?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם יש פה משהו מטעם היזם אני אשמח לשאול שאלה או שתיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אין פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה רק אנחנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני צריכה פשוט להוציא את צלי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תשאל את נעם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, אני חושבת שאת צריכה להוציא את צלי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוצאתי אותו.

(בצלאל מזרחי יצא מהישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הצגת הדברים הסתיימה בדיון הקודם, עכשיו זה בעצם נקבע לדיון פנימי, להמשך דיון פנימי אחרי שעשו סיוור. מלכתחילה לדעתי,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי נמצא בדיון עכשיו איתנו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק חברי הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אליאור רצה לשאול משהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, רציתי לשאול משהו את היזמים, אבל מאחר והם לא פה אז זה לא רלוונטי. אז אני אשאל את נעם. אני חייב לומר שברמה העקרונית, קודם כל ברמה העקרונית אני רואה בחומרה את זה שאנשים בונים בניגוד להיתר, וזה צריך להגיד ברמה הבסיסית. עכשיו אני רוצה להבין מבחינה מקצועית, המהנדס, למה הסיפור הזה של ההנמכה, מעבר לזה שאתה טוען שזה נכתב בהיתר ושזה מה שהם היו צריכים לעשות, שזה בפני עצמו כמובן חשוב, למה בעצם, מה מונע ממישהו לסגור או לעשות חנות, להוסיף את זה, לעשות שם מטבח או לא יודע מה, גם אחרי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 55

דף:

שהתקרה מונמכת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סביר להניח שבן אדם, קודם כל חלל עיקרי שמשמש מטבחים וחנויות וכו', לפי החוק הוא מ-2.5 מטר ומעלה. סביר להניח שבן אדם שעושה חנות או מטבח בגובה של 2.30, אף אחד לא ייכנס לחנות כזאת, היא תראה מסכנה ואומללה, בטח שהאחסון לא יהיה כמו באחסון של חלל של 4 מטר גובה וכו'. המטרה היא פה שבן אדם תהיה לו, אנחנו רוצים לשמור אי על התב"ע. ב', שאנשים יבנו לפי ההיתר וגי, אני חושב שבתב"ע הסיטואציה היתה, בשביל לנסות למנוע ככל הניתן את ההפיכה של החלל הזה מחניה, כדי להעמיס על החניות ברחוב, לדברים בתוך הבית. אתה ראית את זה אתמול בסניור, הסברתי לך בדיוק את הדברים. זהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז בעצם כלומר אתה יכול לפעול גם נגד אנשים אחרי שהם עושים את העבירות האלה, ללא קשר להנמכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי, אני אוכל לפעול אם יהיה לי כוח אדם שיוכל לתת מענה לדברים כאלה, נכון להיום אין לי אפשרות לעשות את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי. ושאלה נוספת בבקשה, אתה יכול להעלות את תנאי התכנית או את התנאים שהם חתמו עליהם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה, את הבקשה להיתר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני יכול, זה מופיע שיש תקרת בטון בגובה 2.30. אתה רוצה שאני אעלה את זה, אני אעלה את זה. בינתיים תוכלו לעשות שיח ואני אעלה את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוראות התכנית, איך שזה נקרא, משהו כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נראה לי הוא מתכוון את ההיתר, נכון? את הדף של ההיתר, התנאים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יכול להיות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סהר, את יכולה לשלוח לי את זה למייל?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר מילה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: סהר, את יכולה, אפשר להפוך אותה ל-host והיא תציג את זה מהמחשב שלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, אתה שומע אותי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שומע אותך, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון, בינינו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מבקשת שהחברים שנוכחים בדיון יהיו עם מסכים פתוחים. או שהם בפנים עם היוועדות חזותית או שהם לא בפנים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בבר, תדליק בבקשה מצלמה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי לראות שהדיון מתקיים רק בפורום של חברי הוועדה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 56

דף:

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אם אפשר הערה קטנה, אתה הרבה פעמים נקטע. כנראה אתה בנסיעה ולפעמים אתה עובר ליד מקום שהקליטה בו לא טובה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מתקשרים אלי, בגלל זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי, אוקי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כעיקרון הטענות שלנו בבתים האלה זה הנמכת התקרה ובעצם בניית תקרת בטון במחסן?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: במקרה הזה התקרה היא גבוהה, אז איך חוששים מבניה של משהו? התקרה היא גבוהה מאוד, הייתי אתמול שם, לא רואה משהו מיוחד, הכל נראה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה הקטע, שהתקרה גבוהה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מישל, אתה עכשיו בא למרכז המסחרי בקריית מלאכי ויש שתי חנויות להשכרה, אתה רוצה לפתוח חנות. יש חנות אחת שגובה התקרה שלה הוא 2.30 וחנות אחת שגובה התקרה הוא 4. איזה חנות אתה תשכור?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא יודע, כרגע מדברים על בית, לא מדברים על חנות, אני לא יודע לענות לך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תענה לשאלה שלי, לא על הבית. אני שואל אותך שאלה. אתה עכשיו,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני לא יודע, יש כאלה שירצו את הנמוך, יש כאלה שירצו את הגבוה, אני לא יודע, אולי לעשות שתי קומות אתה מתכוון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא אמרתי שתי קומות. קומה אחת, מה אתה מעדיף, חנות שגובה התקרה שלה הוא 2.30 או חנות שהתקרה היא 4 מטר?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא יודע, זה לפי הצורך, אני לא יכול לענות לך על השאלה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תן לי דוגמא לחנות שעדיף 2.30.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הרי מה טענת, אתה טענת שהוא היה צריך לעשות תקרה יותר נמוכה בחניה שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני טענתי שזו התב"ע.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אם היא יותר נמוכה אז הוא הופך את זה לחדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה החוק, זו התב"ע, זה החוק בשכונה. אבל אני שואל אותך עכשיו שאלה פשוטה, בוא תגיד לי איזה חנות, איזה בעל חנות או איזה סוג של מוצרים עדיף להם תקרה בגובה 2.30 ולא ב-4 מטר?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא יודע כרגע להשיב לך על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. טוב בכל אופן, חבר'ה תראו,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 57

דף:

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: מישל, בוא אני אגיד לך מה הקטע של נעם, הוא טוען שבגלל שהתקרה גבוהה אז יכול להיות בעתיד אולי הם יעשו משהו, כי מישהו עשה משהו. יעני, שומעים אותי?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, כן, אבל בלי יעני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמענו אותך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בסך הכל אין משהו שם במכוון,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: לא, לא, לא,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נראה הכל יפה, הכל רגיל, אין משהו פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, יש כמה דברים שאתה יכול למנוע אותם גם בדרך של, אני אגיד לך מה אתה יכול למנוע, מה שאמר אפילו אליאור לפני כמה דקות. המניעה יכולה לבוא גם כשהתקרה גבוהה וגם כשהתקרה נמוכה, צריך לפעול במקביל מול אותו תושב שבנה שם משהו, שבנה שם איזה שהיא מכולת או חנות כלשהי, זה אחד, אין לך בעיה למנוע את זה. באותו היבט, גבוה או נמוך, אתה צריך לפעול, זה כן. שתיים, אתה יכול למנוע בעוד דבר. אתה אומר שהם יחנו את הרכב בחוץ, הנה, הממונה על התחבורה, שמעון חזן, נצבע שם את כל האבן שפה באדום לבן, שלא יהיה להם חניה בחוץ יחנו בפנים. הנה, תמנע עוד דבר כדי שיהיה לך קל. דבר שלישי שאתה כן יכול לעשות במקביל באותו תהליך. אנחנו מבחינתנו ראינו את המדרגות, מה הסיכון במדרגות שאתה רוצה לחתוך את הקורה כלפי מטה. כלומר שבדברים האלה הפתרונות הם אצלנו ביד. גם אם בן אדם ירצה לעשות משהו, האכיפה אצלנו היא ביד בכל מקרה. אני לא חושב שפה הבעיה כרגע מול התקרה הזו נמוכה או גבוהה. אני לא רואה פה בעיה בכלל. אני אמרתי לך את זה גם כשהייתי איתך אתמול. אתה רוצה לבדוק צורך, שלא יחנו את שתי המכוניות ולא יחנו בחוץ שלא יהיה עומס, תפתור אותו באדום לבן. אתה רוצה יתנו לך גם הצהרה בכתב שהם לא משתמשים בזה לא למחסן ולא לחניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, אני מקבל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלושה, ארבעה דברים שאתה פותר אותם ואתה נקי כפיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אני לא עושה את זה מבחינת ניקיון כפיים או לא ניקיון כפיים, אני מזכיר לכם שאתם נבחרו הציבור של העיר, צריכים לדאוג לעיר וכו'. אתה, זו לא אכיפה. אתה תנסה למנוע, זאת אומרת אתה לא תחזיק סמים בבית ואם הילדים שלך ייגעו בזה, לא תביא סמים הביתה, נכון? אתה לא תאפשר פתח לדברים האלה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, הדוגמאות שלך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שניה, חבר'ה, אני עוצר כאן. אני אומר לכם, אין לי בעיה שתעשו את זה גבוה, זה הכל עניין של החלטה שלכם. אני אפילו אבוא ואגיד פה שאם אתם רוצים אין לי בעיה לבוא להגיד שאני ניטרלי, זו החלטה שלכם, העיר שלכם. אני באמת אומר לכם, בואו תצביעו, כולם היו פה, ראו את הדברים, תצביעו מה שאתם רוצים וככה יהיה. אין לנו ויכוח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתם רואים את המסך שאני משתפת?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: נעם, אני רוצה שניה להבין, אתה אומר שבמקומות אחרים מה קרה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק חשוב לי שתנמקו את ההחלטה שלכם. יש פה בקשה להקלה, אני מבקשת שתנמקו את ההחלטה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 58

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני נימקתי את ההחלטה שלי שאני רואה בזה שאין שום בעיה. אני אמרתי.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: ראש העיר, אז תביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אמרתי ארבעה סעיפים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, אתם ביקשתם לראות את ההיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: התנאים שהם חתמו עליו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: את לא צריכה להראות את הכיתוב, את צריכה להראות את התכנית,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, הוא רצה לראות את התנאים שהם חתמו עליהם, נכון אליאור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, כן. נעם, אני שואל רגע לגבי מקומות אחרים, מה קרה במקומות אחרים שהיתה את הסיטואציה הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנשים יוצקים את התקרה. חלק יצקו וחלק ייצקו. לא קיבלו טופס 4. אף אחד לא הגיש בקשה ואף אחד לא,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני שואל, האם אנחנו לוקחים בחשבון שבהנחה שההחלטה שנמצאת לפנינו מאושרת, מבחינה משפטית אנחנו לא נוכל למנוע מאף אחד אחר לקבל את אותם תנאים, נכון?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא, רק אם הוא עוקף משהו ועושה איזה עבירה, משהו או שהוא מוסיף משהו מעבר לבניה שהוא סיים, אז לתפוס אותו ולהוריד לו את זה, זה לא אומר. זה לא אומר אם תאשר את זה מחר יבוא מישהו ויהיה מותר לו לעשות איזה חנות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני רוצה לומר לך, שם יש עוד דבר שאתה צריך לדעת אותו, ששם התקרה של הבית זו אותה תקרה. תחשוב שבן אדם עכשיו יוצק שתי תקרות או מוריד שן, אז זה שונה מבתיים אחרים, אתה מבין? שם זה אותה תקרה של המפלס התחתון, זו היתה הבעיה. אם זה היה מפלס יותר נמוך זה היה נבנה יותר נמוך בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, אני הסברתי לך אתמול. הם קיבלו מגרש ריק עם כללים לתכנון. האדריכלים שלהם יכלו לבוא ולתכנן בדיוק כמו במגרשים ממול, זה בדיוק אותם מגרשים, זה בדיוק אותם תנאים, אותם חוקים וכו'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה בלי מדרגות שם, אין להם מדרגות ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כמו שבמגרשים אחרים יכל המתכנן לתכנן שהכניסה לבית לא תהיה באותו מרחב של החניה, יכלו גם כאן לעשות את זה. בעצם בא המתכנן ותכנן בדעה צלולה מה שהוא תכנן, אולי מתוך כוונה שבעתיד לא יממשו את זה, אני לא יודע, אני לא רוצה להגיד דברים. אבל עוד פעם אני אומר, ראש העיר, העיר היא עיר שלכם. אני אאכוף ככל שאני אוכל לאכוף, אתם מכירים את התרבות בקריית מלאכי, אתם צריכים להסתכל לבוחרים שלכם בעיניים ולדעת איך אתם רוצים ואיך אתם עוזרים שהעיר תגיע לאן שהיא צריכה להגיע. כמו שמישהו נבון אמר פעם, אתם, התפקיד שלכם זה לא לתת לתושבים מה שהם רוצים אלא לתת לתושבים מה שהם צריכים. אז בבקשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 59

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני רוצה לשאול אותך עוד שאלה. תסתכל על גבעת הסביונים שבנו בתי קרקע. אתה רואית מישהו מאפס אפס בנה שמונה או תשע מדרגות להיכנס לכיוון הבית? אין דבר כזה בגבעת הסביונים. אני אגיד לך גם למה, כי כל אחד שבונה בית קרקע רוצה להיכנס במפלס התחתון לבית שלו וזה הכי הגיוני בבית קרקע. פה הנתון היה להם כל כך קשה שאתה אמרת לי אפילו אתמול שהאפס אפס שלהם הוא שונה, בגלל זה יש להם את כל המדרגות. אז תחשוב עכשיו בית קרקע, להיכנס לבית שמונה מדרגות, זה לא הכי נוח בבית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה אתה אומר לגבי המגרש שאין לו מדרגות בכלל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה אני אמרתי לך, זה נתון לשיח אחר ואתה צודק. אבל לגבי המדרגות, מהדיון הקודם אמרתי שזה מהווה בעיה, זה צריך לאשר אותו. לגבי השניים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז לדעתך שני המגרשים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה רגע נעם, בבקשה, לגבי השניים צריך לדון, אתה צודק. אבל לגבי המדרגות אין ספק לפי דעתי. אתה עכשיו העלית את זה ואתה צודק. לגבי המדרגות לפי דעתי אין ספק בכלל לאשר אותן. לגבי השניים בוא נדון.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זה נראה הקלה מאד קלה, פשוטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה מבין? האפס אפס הוא בעייתי בבניה, אף אחד לא בונה בית קרקע עם שמונה מדרגות, זה לא קיים, מה הוא עולה לקומה ראשונה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אישרנו דברים יותר מורכבים מזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נתתי מבחינתי את כל המערך הזה בהיבט של כל סעיף וסעיף ואני חושב שזה (נשמע מקוטע) אין בעיה בכלל.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מישהו רוצה לומר משהו עוד? אז אני מביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, רגע, אני רוצה לשאול לגבי הסוגיה שהעליתי אתמול, נעם, על השערים החשמליים, למרות שזה לא בדיון פה. אבל לפני כן, שירה, שלחתי לך בווטסאפ איזה שהוא מסמך שהגיע אלי, ואם תוכלי להעלות אותו אני אשמח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה התקנון של התכנית.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז את יכולה להעלות אותו בבקשה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, רק שניה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אגב, נושא השערים ראיתי כמעט אצל כולם הוא אותו דבר. אותו עניין, גם אלה שקיבלו טופס 4, כולם אותו דבר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: נכון? כולם אותו דבר, אותה פתיחה וסגירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה שקיבלו טופס 4 יש להם שער גלילה ואלה יש להם שער מתרומם. שער הגלילה כשהוא נפתח או נסגר הוא לא בולט לזכות הדרך, והשער הזה שמתרומם הוא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 60

דף:

בולט לזכות הדרך.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : את מעלה, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן. אתה יכול לכוון אותי לאיזה עמוד זה?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה עמוד אחד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני פשוט פותחת את ההוראות של התקנון, לא מתיק המידע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את יכולה, שירה, להיכנס לווטסאפ מהמחשב ואז להציג את זה משם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שירה ונעם, מהדברים של ראש העיר הבנתי שיש כאן איזה כמה תיקים כאילו שצריך לעשות הבחנה בין תיקים? יש פה כמה בקשות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נכון. יש שלושה תיקים, בתיק אחד יש גם הקלה של גדרות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל הוא דיבר על תיק, (נשמעת מקוטע) שיש הצדקה בעניין המדרגות אז זה סיפור עם מפלס הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש שלושה מגרשים, בכל אחד יש כמה יחידות דיור, בין שלוש לארבע, יש כאלה ששלוש ויש כאלה שיש ארבע. יש מגרש אחד שהוא ניצב לשניים האחרים במיקום שלו, שם לא עולים במדרגות לבית ולכן התקרה שם היא 3 מטר. הוא אמר שאם עולים שמונה מדרגות ומצד שני צריך להוריד תקרה כדי שיהיה 2.30, אז בעצם נוצר איזה משהו לכאורה לא יפה במשחק הזה של הגבהים. לעומת זאת במגרש שלא עולים במדרגות אז אין בעיה להנמיך, זאת אומרת אין פה משהו שהוא לא יפה לכאורה או מסוכן או בעייתי וצריך לדון בו בנפרד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בהצבעה צריך לפצל את הדיון בכל מגרש בנפרד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברור, ברור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : נעם, אני מפנה את תשומת ליבך לסעיף השני פה בסיפור של החניה ואני מקריא "קירוי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימלי כדי לאפשר ניקוז. הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זו יכולה להיבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון". האם אלו הוראות התכנית שחלות על המגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא. זה מי שרצה לקרות את החניה הקדמית, אז יכל לעשות את זה מחומר קל. אנחנו מדברים על החניה שמקורה על ידי הבניין עצמו, מה שבנוי. ממילא יש שם תקרת בטון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אוקי. אי' אני אשמח לשמוע את חוות דעתה של עידית בנושא לפני ההצבעה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אליאור, אגב מה שאתה מציע, אפשר לבוא ולהגיד להם בואו תעשו קירוי קל בין תקרת הבטון הקיימת לתקרה המבוקשת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אבל אתה לא הסכמת לזה, הם עשו לפי מה שאני הבנתי אתמול בסיור גבס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר כרגע, יש בזה בעיה כי אפשר להוריד את זה בקלות. אבל אני אומר, גם פה אפשר לענות על התביעה אולי, שיעשו איזה תקרת ביניים כזאת כפולה. אבל בסדר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 61

דף:

אתה צודק, זה סתם חלם כזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, לפני שאני אבקש לשימוע את עמדתה של עידיית אני רק מפנה את תשומת ליבם של החברים לשתי עובדות. אחת, מחלקת ההנדסה התעקשה ולפי מיטב הבנתי גם קיבלה בחלק מהמקרים דרישה מהסוג הזה בפרויקטים אחרים. המשמעות של אישור הבקשה הזו יהיה שלא נוכל לסרב לשום בקשה דומה בעתיד, מבחינה משפטית פשוטה, טהורה. אז אני מבקש שניקח את זה בחשבון. עידיית, אני אשמח לשימוע אותך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אליאור, כל מקרה לגופו וכל אזור לגופו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא כל מקרה לגופו במקרה הזה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: וכל אזור, זו לא מדיניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זו החלטה שיש לה משמעות,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: זו החלטה על תיק מסוים, זה לא כללי, זה לא מדיניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, מישל, לא. ההחלטה הזו היא החלטה שיש לה השלכות רוחביות. עידיית, אני אשמח רק לשימוע אותך לפני ההצבעה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בגלל זה מביאים כל מקרה לגופו.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: מצוין מישל מה שאתה אומר, מצוין. אני אומרת, לכאורה אומר מישל, כל מקרה לגופו. העניין הוא השאלה אם התיק הזה הנדון לגופו בגלל אולי מי שמבקש את הבקשה, ואז אתה מחריג אותו כי הוא, לא יודעת מה הסיבה שאתה, הוא הצליח לשכנע אותך, לא יודעת מה היה שם בגו. או כי באמת יש פה עניין עקרוני אחר שמצדיק לתת הקלה. יש פה בקשה להקלה מהוראות התכנית ולכן גם הבקשה הזאת הגיעה לכאן. בקשה להקלה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: הקלה, בגלל ההקלה.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: שניה, מישל, ביקשו שאני אדבר. בקשה להקלה שכשהיא ניסיון של יזמים אחרים בשכונה הזאת לבקש הקלה היא סורבה. נעם עמד על זה, אני מבינה, נעם, שמדובר בשטחי שירות. נכון, אני טועה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: סהר, זה שטחי שירות?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: הסיפור של הגובה קשור בשטחי שירות, לא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפי דעתי כן.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: נעם, חבל מאד שאתה לא איתנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שירה, תקראי לו, מה הבעיה?

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: זה לא הגיוני, נעם, באמת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני שומע אותך, עידיית, סליחה.

יועמ"ש עו"ד עידיית יפת לוי: הסיבה שדרשתם שהגובה, תהיה שם תקרה מונמכת מבטון כי מדובר בשטחי שירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 62

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מדובר בשטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מדובר בשטחי שירות וזאת גם ההגדרה בתב"ע. בדרך כלל בשטחי שירות לא באים ומגדירים בתב"ע כי זה ברור. אבל פה הגדירו במפורש, כדי למנוע בעיות של פלישה של שטחים עיקריים לתוך שטחי השירות האלה, בא עורך התב"ע וכתב תב"ע שפה חברי העיר או המליאה הזאת באו והצביעו בעדה וקבע שגובה החניות יהיה 2.30.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עכשיו יש פה בקשה בעצם להקלה מהוראות התכנית. ובעצם ההקלה משמעותה שיש פה, יכול להיות שזה ימשיך להיות חניה פורמלית, אבל בעצם מיטשטש ההבדל בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. וכשמישהו בא לבקש הקלה מהוראות התכנית הוא צריך לשכנע אותנו, את הוועדה, למה צריך לסטות מהכלל, למה צריך לסטות מהוראות התכנית, מהוראות הדין. גם הוועדה, גם אם הוא לא שכנע והוא לא הציג נימוקים, אני לא יודעת מה הנימוקים שהוא הציג. כשהיא מקבלת החלטה כזאת משמעותית, החלטה שהיא סירב לסטות ממנה, אגב אני חייב לציין שגם במקומות אחרים כשמגיישים בקשה להיתר בניה ויש שטחי שירות ויש שטחים עיקריים, הדרך של הוועדות המקומיות להבחין בין השטחים העיקריים לשטחי השירות היא לדרוש הנמכה של התקרה, שהתקרה תהיה מקסימום תקרת בטון בגובה של 2.20 אם אני לא טועה, נכון נעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 2.20, 2.40.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו יודעים על 2.40 לפעמים, כן. כי עיקרי זה מ-2.50 ומעלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חושבת שאצלנו בשפיר אפילו מורידים ל-2.20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, נכון, יש וועדות שמחמירות, נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : העניין הוא שעכשיו אתם באים ומבקשים מכם לטשטש, בעצם הבקשה הזאת מבקשת לטשטש את הזהות בין, עזבו את כל הסיפורים מסביב. לטשטש את הזהות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. זו בעצם מהות הבקשה בפועל. והאם יש הצדקה לזה, אני באמת, הצדקה תכנונית לזה. בגלל זה אני מבקשת שתנמקו. כי אחרת מה הסיבה, מה, בגלל שהוא ביקש? כולם מבקשים הקלות, כולם, יש איזה שהיא תופעה שכולם באים ומבקשים הקלות. ואני מזכירה לכם שהרבה פעמים שהגיעו לדיונים, בעיקר אם אתם זוכרים באזור התעשייה, אמרנו שיזם מבקש הקלה, שיבוא וישכנע, למה צריך לסטות? יש הוראות תכנית, צריך לפעול לפי הוראות התכנית, יזם שמבקש הקלה שישכנע אותנו למה צריך לסטות מהוראות התכנית. אם התכנית היא כמו שהיא חוקקה, היא הדין, היא המצב הראוי, היא המצב הנכון, עכשיו צריך להסביר למה צריך לסטות מהמצב הראוי והמצב החוקי. אני לא שמעתי פה סיבה, חוץ ממה שראש העיר דיבר על אחד המגרשים, אני לא בקיאה בצד התכנוני. אבל אחד המגרשים שיש שם בעיה עם המדרגות או מפלס הקרקע, שיש שם הצדקה. אז תרשמו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני רוצה להגיד כמה דברים לסיכום מבחינתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה מה שאני יכולה להגיד. חשוב לי באמת, מישל, שהדיון פה יחריג את התיק הזה, אם אתה חושב שכל מקרה לגופו, כי יש בו הצדקה עניינית להחריג אותו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : בשביל זה היה סיור, אין משהו חריג במיוחד ואם היו סטיות לפה, לשם, זה דברים שניתנים להקלה, זה הכל, זה השיקול. אין שום שיקול אחר, בשביל זה עשינו סיור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שיקול, להסדיר לו את עבירות הבניה שלו?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה לא עבירות, זה להסדיר הקלה. לא עבירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 63

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל למה בניגוד להוראות התכנית? למה אתה מחליט היום, למה אתה חושב היום שצריך,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אם יש חילוקי דעות בין תקרה נמוכה, תקרה גבוהה, לא ראיתי משהו שהוא משמעותי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה זה לא ראיתי? אבל יש הוראות תכנית, אתה צריך להסביר למה אתה, זה לא לעניין מה נראה לך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : מה שמדובר על חוק זה חוק, אנחנו לא נמצאים שם, תקשיבי, מה שמדובר בחוק, אז החוק זה החוק. מה שמדובר בהקלה שניתן לשקול אותה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התכנית היא החוק. תכנית שאושרה, תכנית עוברת הליך של פרסום ברשומות כמו חוק. החוק הוא התכנית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה מגיע לדיון. ניתן לשקול הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : המחוקק נתן למכשיר ההקלה, אני אסביר לך למה הוא נתן, כי לפעמים תכניות הן לא ישימות, אי אפשר ליישם אותן, קשה ליישם אותן. באים לשטח ורואים, ואללה, התכנית הזאת אי אפשר ליישם אותה. אז הוא אפשר בנסיבות מסוימות וחריגות לתת הקלה כדי שאפשר יהיה ליישם את התכנית. פה לא שמעתי שאי אפשר היה ליישם את התכנית, לא שמעתי שיש הצדקה לחריגה. יש פה מדיניות קבועה של הוועדה שאומרת שמבקשים הקלה, המבקש צריך לשכנע למה צריך לסטות מהדין, יש פה היגיון בדיון.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הבנתי שרצו מדרגות נסתרות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : (נשמע מקוטע) מוסד ההקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון, בגלל הקלות, נכון, היום המדינה שוקלת לבטל את מוסד ההקלות בגלל הקלות שנושאים במוסד ההקלות. הפכו אותה כבר לדיון, הפכו אותה כבר ל-obvious. אבל תקשיבו, קחו בחשבון שלכולם אמרתם לא. נעם סקר פה שורה של היתרים בתוך שכונת המחנה על אותה תכנית שאמרו לא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אמרנו לא או שהם לא ביקשו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוגשו בקשות להקלה וסורבו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הם ביקשו טופס 4 ואני אמרתי להם שאני לא אתן להם טופס 4.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כשהגישו בקשה לטופס 4 נעם אמר להם אני לא אאשר את זה. גם פה אני מבינה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, אני רוצה להגיד ברשותכם שני דברים לסיכום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אגב, גם פה זה בדיעבד, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה בדיעבד, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : השאלה אם מלכתחילה הייתם מאשרים בקשה להקלה כזאת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 64

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, תן לאליאור עמר, אליאור יאמר משהו ואני אסכם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן. אי אני חייב להגיד בהגינות שאני לא רואה בעיה עקרונית בזה שהחניה תהיה קצת יותר גבוהה ממה שנקבע. אני חושב שזה לא כזה דרמטי. יחד עם זאת, אני לא יכול, ואני מדבר על זה פעם אחר פעם, לא יכול להתמודד עם הסיטואציה שאנשים מקבלים תכנית מסוימת ולא עובדים לפיה. זה פשוט דבר בלתי נסבל בעיניי. לא מדובר באיזה בית ישן שהוסיף חריגה ששם אתה יכול להבין את זה, אתה יכול להסביר את זה, מדובר פה בבניה חדשה שפשוט היוזם במקרה הזה התנהל באופן שונה מהתכנית בלי לבקש אישור מהוועדה, ופשוט על דעת עצמו עשה דין לעצמו. וזה משהו שאני לא יכול לקבל, למרות ששוב אני אומר, ברמה העקרונית אני לא רואה בעיה גדולה ואני לא חושב שצריכה להיות בעיה משמעותית כדי לקבל החלטה רוחבית, אני מדגיש, רוחבית, לא ספציפית, לאפשר חניה שהיא יותר גבוהה מ-2.20 או 2.40. אז זה דבר אחד, הנושא של באמת אדם שעושה דין לעצמו וזה דבר שקשה לי איתו. והנושא השני זו המשמעות הרוחבית שיש להחלטה מהסוג שאנחנו מקבלים כרגע. אני לא חושב שהחלטה כזו צריכה להתקבל ביחס לפרויקט ספציפי, אלא אך ורק כמדיניות רחבה של הוועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לומר כמה דברים, חלק מהדברים אני חוזר עליהם. אני הולך לכיוון של מה שאמר גם נעם, אם בסוף בסוף יש לו את האפשרות שכן אדם יוריד את התקרה עם גבס או אלמנט אחר כזה או כזה, גם מקובל אני חושב. אני חושב שזה תהליך גם מבורך. ואני חוזר עוד פעם על התהליך הראשוני שאני רואה פה, במיוחד איפה שהמדרגות,

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: ראש העיר, לא שומעים אותך ברור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר, לגבי מה שאמר נעם לגבי הגובה שאפשר להוריד את התקרה באלמנט כזה או כזה, או גבס או עץ או אלומיניום זה גם מקובל. שתיים, בגלל שהמצב הנתון שם שהגובה אפס של האזור שם הוא נתן להם את המגבלה הזו של המדרגות, איזה שמונה, תשע מדרגות להגיע למפלס הראשון, ואני לא ראיתי בית (נשמע מקוטע) אולי משהו בישן, בחדש לא ראיתי במדיניות או בהחלטה של בן אדם שבונה בית קרקע שעולה שמונה, תשע מדרגות. זה אחד. אני אומר, האכיפה לגבי אותם מקומות שאתה אומר, נעם, שירדו ל-2.20 או 2.40 זה כני"ל גם באכיפה ב-2 או 3 מטר, תבחר לך אתה בנתון הזה, אכיפה לכולם ביחד, אין לך שום בעיה בהיבט הזה מבחינת הגובה. אתה יכול, שתיים, לקחת עוד תהליך כמו שאמרתי אותו, בתהליך הראשוני, כדי אם אתה רוצה להקשות תצבע את האזורים האלה באדום לבן, שייתן לך מבחינת ההיבט שלך, שיהיו חניות לכולם ולא יחסר להם חניות מי שייכנס לתוך הבית. אבל מה אתה מונע, כן, מאורחים להגיע, שלהם לא יהיו חניות. אני חושב שאתה יכול לקחת עוד מבחינתך איזה שהיא הצהרה, אם אתה רוצה שבאמת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה אתה אומר לי עם האדום לבן, אז כן לעשות או לא לעשות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר בהיבט כן, מצד שני מה תעשה עם האורחים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מזכיר לך שזו אוכלוסייה דתית, שאנשים באים אליהם לשבת, הם באים לכל השבת. אתה רוצה שיהיה להם חניה או לא רוצה שיהיה להם חניה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה העליתי את שתי הסוגיות, אמרתי לכאן ולכאן, אתה מבין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל צריך להחליט פה מה עושים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אז אני אומר, נתתי לך בינתיים כמה סעיפים. בוא לא נשכח, תראו על מה אתם מדברים, על תקרה שצריך להנמיך. אל תשכחו בגבעת הסביונים שיניתם בית ואני אמרתי שאסור לשנות, שיניתם בית, סובבתם בית, נתתם לו את פחי האשפה על מדרכה שמשאיות עומדות שם לקחת את פחי האשפה והסכנה היא לילדים במעבר יותר גרוע מהתקרה הזאת. ושם אישרנו את זה לפני שנתיים או שלוש שנים. אני אמרתי, זה יותר גרוע מכל דבר אחר. אני חושב שהתקרה הזו זה לא המניע וזו לא הבעיה, לפי מה שאני אמרתי את כל הנתונים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 65

דף:

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, בגבעת הסביונים זה היה לפנינו, ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שכן, אבל אני לא זוכר, אפשר לבדוק את זה, ששם יש סיכון יותר גרוע לילדים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: תביא להצבעה, ללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שניה, אני רוצה להקריא את ההקלות בשלושת הסעיפים ואז תצביעו כבר ביחד על הכל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רגע, מה שאתה אומר, ראש העיר, לא נתת שום חוות דעת לגבי המגרש שבו אין מדרגות בכלל בכניסה לבית ומה שם צריך לעשות, האם כן שם צריך להנמיך או לא צריך להנמיך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. אז שם אני אמרתי, אתה נתת את האופציה עכשיו שדיברת עם אליאור, נתת אופציה להנמכה או בגבס, או בעץ או באלומיניום. תנמיך, אין בעיה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה זה גבס, עץ או אלומיניום, איפה? להנמיך את מה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: להנמכת תקרה, כמו שהוא אמר, שהוא אמר זה יכול להיות. אז תעשה את זה ככה בשניים האלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנמכת תקרה לא אמרת שהיא רק בטון?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ראש העיר רוצה להציע פה הנמכה, כתוב שאפשר שההנמכה תהיה בתקנון מחומרים קלים גם. מדובר על המקומות שאין בניה על זה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין מדרגות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ראש העיר מציע שזה גם יהיה מתחת לתקרת בטון, שההנמכה תהיה תקרה קלה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רק לאזור של החניה, נכון?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רק לאזור של החניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. לאזור של החניה, איפה שאין מדרגות, הבתים שאין בהם מדרגות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, אז אין הקלה בגובה? אז מה המשמעות? תנסחו את ההצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא אומר שלא תהיה הקלה בגובה שם אלא תהיה הנמכה מחומרים קלים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל יש בקשה להקלה לשינוי חומרים? נעם, באמת. השאלה מה ההקלה המבוקשת, אל תערבבו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 66

דף:

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא אמר לך שלפני כן, כן יש אפשרות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : עידית, אנחנו יכולים לקבל החלטה שאנחנו,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, ההקלה היא בכלל לגובה החניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יופי, זאת ההקלה. לא הקלה על חומרים. לא היתה בקשה להקלה בחומרים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל בתב"ע לא כתוב איזה חומרים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אנחנו יכולים להגיד שזה התנאי שלנו לאישור, מה הבעיה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לך בעיה בכלל בחומרים הקלים, יש לך את זה באפשרות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה רגע, ללו. הוא ביקש להקל בגובה, מה שעכשיו אתם אומרים, אנחנו לא מאשרים לו בחלק מהבתים, ככה אני מבינה, תקנו אותי אם אני טועה, נעם, הקלה בגובה. מה שאנחנו מוכנים לאשר זו הקלה בחומר. ועל זה לא היתה בקשה. אתם לא יכולים לדון בלי בקשה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר לתת לו את ההנמכה, שאנחנו לא מאשרים לו את ההקלה בגובה אבל שיעשה את זה מחומרים קלים, הרבה פעמים אנחנו אומרים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בלי פרסום? אחריות שלך, בלי פרסום? לא היה פרסום על זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו לא נותנים לו את ההקלה, אבל אנחנו אומרים לו שההנמכה תהיה מחומר קל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, זה טעון פרסום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תני לי לסיים. בתב"ע לא כתוב שההנמכה צריכה להיות לא מחומרים קלים.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשום "קירו החניה יהיה מחומר קל".
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קירו, לא הנמכה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : קירו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אז תקשיבו, נעם, אנחנו דיברנו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הדיון הוא לא על קירו, הדיון עכשיו הוא על קירו? שיגעתם אותי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, בואו נקצר. אז על הכל אנחנו רוצים שזה יישאר במצב הזה כמו שקראתי את הסעיפים וזהו. שהכל יהיה רגיל וזה מאושר מבחינתנו, זהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אתה לא רוצה להנמיך בתקרה הנמוכה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר לך כן, על שני הבתים כן, אתה אומר לי לא עכשיו, אני לא מבין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 67

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אמרתי לך שני הבתים בסדר, הבנתי אותך. ובבית השלישי שאין שם מדרגות אז אתה אומר הנמכה קלה

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : באיזה מגרש יש מדרגות ובאיזה מגרש אין?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סהר יכולה להגיד את זה. סהר, המגרש שיש פה את הבית, לקחו ואיחדו שני מגרשים למגרש אחד, אין שם מדרגות. מה זה, איזה מספר זה?

גב' סהר קלפיש : 213.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. אז מגרש 213 נדרשת הנמכה קלה לגובה 2.30. שני המגרשים האחרים ההקלה שלהם מאושרת.

(מר נדב ויצמן יצא מהשיבה)

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מה ההבדל בין המגרשים, נעם? לא הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במגרש הראשון שראינו אתמול, זה שנמצא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם, בבקשה תנמק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפני שאתם מנמקים, רגע נעם, אני רוצה להקריא. אז ההקלות במגרש 211 זה להגבהת גובה חניה שתהיה 4.05 נטו מפני מפלס החניה במקום 2.30.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההקלות מאושרות, למה את צריכה לחזור?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אנחנו מצביעים ביחד על שלושה סעיפים, במקום שנצביע סעיף, סעיף. מגרש 211, גם, הקלה להגבהת גובה חניה מקורה שתהיה 4.05 מטר נטו מפני מפלס החניה במקום גובה 2.30. ומגרש 213, למה אני לא רואה את ההקלות של הגדרות? סהר, באיזה מגרש יש את ההקלה של הגדרות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכל המגרשים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא, יש מגרש אחד, אני פשוט לא רואה.

גב' סהר קלפיש : עוד פעם, שירה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : באיזה מגרש יש את ההקלה של הגדרות?

גב' סהר קלפיש : ב-211.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז 213,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לגבי הגדרים, גם אצל וקנין זה אותו עולה ויורד וקיבלו טופס 17 אצל וקנין, אותו דבר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, מגרש 213 הקלה להגבהת גובה חניה מקורה שתהיה גובה 3.20 במקום 2.30. ואני חוזרת למגרש 211. יש שם עוד הקלות לגובה גדרות. גובה גדר דרומית מזרחית תהיה בגובה 2.70 ממפלס הכניסה במקום גובה 1.80 מטר. גובה גדר חזית דרומית מזרחית תהיה גובה 2.60 במקום 1.80 מטר וגובה גדר חזית צפונית מזרחית תהיה בגובה 2.20 במקום 1.80 מטר. זהו. עכשיו אפשר להצביע. אז לסיכום, במגרש 211 יש גם הקלה להגבהת גובה חניה ולגבי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 68

דף:

הגבתה גובה גדרות, ובמגרשים 212 ו-213 ההקלה היא רק להגבתה גובה חניות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מבקש מחברי הוועדה לקחת בחשבון בהצבעה את הנימוקים שהעליתי קודם, אני מתנגד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה מתנגד רק להגבתה גובה החניה, או גם להגבתה גובה הגדרות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : עם הגדרות אין לי בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הנושא של הגדרות, מה ההבדלים בגובה, שירה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : במקום 1.80 מטר זה משתנה ל-2.70, ל-2.60 ו-2.20.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה משהו שאישרנו בעבר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : טוב, 100%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מי בעד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מישל, מוטי, ראש העיר, שמעון, נדב ירד, בבר ירד, אז אנחנו חמישה חברים, שאליאור מתנגד. כולם בעד. הצבעה לגבי שלושת הסעיפים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אבל אליאור בעד הגדרות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אז תציני את זה, מה, הוא לא מתנגד על הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בסדר. רשמתי שהוא מתנגד רק להנמכת גובה החניה.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את הבקשות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, אתה רוצה לנמק מדוע אנחנו מאשרים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מאשרים בגלל שהמגרשים עם המדרגות, כשיוצאים מהדלת מקבלים מול הפנים קיר מונמך ולטענת המצביעים בעד זה מהווה בעיה. ובמגרש שבו אין מדרגות או יוצאים, כשאתם מול הפנים אין שום קיר ואין עם זה בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ואז מה, ואתה מבקש שם להנמיך בחומר קל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כי זה אפס, אפס, שם זה אפס, אפס אז זה יותר קל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני חייב לציין פה משהו, אמנם זה לא עלה פה לדיון, אבל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 69

דף:

במחסנים שם, בפרויקט הזה, לא הנמיכו תקרת בטון כנדרש אלא עשו עם גבס, לפחות לפי חוות הדעת של הפיקוח שלנו וגם מהביקור שאתמול עשיתי, בדקתי את זה, גם מול הקבלן, הוא שפך איזה ס"מ בטון מעל זה כדי שכאילו יש הנמכת בטון, אבל זה לא באמת הנמכת בטון. וזה שעכשיו אנחנו מאשרים את ההקלה הזאת זה לא יאפשר מתן טופס 4, אני רק אומר את זה פה לפרוטוקול.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי, בסדר. אז עוברים לסעיפים 4-5 של נייר וקרטון, סהר תודה. (גב' סהר קלפיש עוזבת את הישיבה)

ה ח ל ט ו ת

הבקשה נדחית מהנימוקים הבאים:

במגרש זה אין מדרגות בכניסה למבנה, כשיוצאים מהדלת יש חלל גבוה, לכן יש לבצע הנמכה של גובה החניה ל-2.30 לפי הוראות התכנית, ניתן לבצע את ההנמכה מחומר קל. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב. מר אליאור עמר- מתנגד להנמכת גובה החניה.

להלן התנאים:

1. כל תקרות שטחי השירות יהיו מבטון. גובה מחסן חיצוני יהיה 2.20, גובה יתר שטחי השירות יהיה 2.40.
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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 70

דף:

מספר בקשה: 20190430 תיק בניין: 215300

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021

מבקש:

♦ **האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ**

ליאון שרייבר 14 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אשכנזי יעקב

אופנהיימר 2 רחובות

מתכנן שלד הבנין:

♦ יחיאל לביא

באר טוביה

מודד:

♦ יאיר שילה

כוכב יאיר ת.ד. 152

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 9902028697

כתובת הבניין: שרייבר לאון 18 קרית מלאכי

שכונה: אזור תעשיה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 41 מגרש: 514 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה קלה ומלאכה	בניה חדשה	2374.78	41.87

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה לאחסנת ברזל, הכולל: ממ"מ, חניות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרום-מערבית, כך שתהיה 4.50 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

2. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שתהיה 3.50 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 5991 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

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

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

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 71

דף:

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).
שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 50% (40% עיקרי + 10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: -200%

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

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

שימושים:

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

חומרי בניה:

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.
-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.
-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית מבוקשת **בעיקרי**-2374.78 מ"ר המהווים 39.64%

תכסית מבוקשת **בשירות**-41.87 מ"ר המהווים 0.70%

סה"כ מבוקשת תכסית 2416.65 מ"ר המהווים 40.34%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי-5 מ'.

קדמי צפוני-5 מ'

צידי מערבי-5 מ'

צידי מזרחי-0 בהסכמת שכן.

מהלך דיון

(גב' רחלי רבינוביץ' הצטרפה לשיבה)

(אדרי' נעם רווחה יצא מהשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו הגענו לסעיף 4, אנחנו מדברים על אזור תעשייה תימורים. מבקש נייר וקרטון. מבקשים להקים מבנה לאחסנת ברזל, תיכף נראה את המיקום של המבנה בתוך המגרש. אוקי, אנחנו מדברים על שני המגרשים האלה, כרגע מתחילים במגרש הזה, זה מגרש 514. מבוקש פה חלל אחד גדול עם שני ממ"מים בקצוות. וההקלות שהם מבקשים זה לקירות תמך. יש שם טופוגרפיה מאד גבוהה. שימו לב, פה זה גובה 70.53, זה ברחוב. ובחלק האחורי של המגרש זה 74, כמעט 4 מטר הפרש בצד הזה. אז הם מבקשים שגובה קיר תומך בחזית דרומית מערבית, שזו החזית הזאת, יהיה בגובה 4.5 במקום גובה 3 מטר שמותר לפי חוק. והגדר הזאת, בין שני המגרשים שלהם, הם מבקשים שהיא תהיה בגובה 3.5 במקום בגובה 3 מטר. בסדר? יש לכם שאלות?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 72

דף:

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא, רק נשמע את עמדתו של נעם בנושא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, רוצים לשמוע את העמדה שלך. נעם אומר שהוא ממליץ מכיוון שיש הפרשים בטופוגרפיה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא שומעים אותו.

אינג' יורי רחמן : לאן מי גשם זורמים? הם לא עשו שיפוע מספיק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הם עשו גם לפה, אזור של חלחול, כל האזור הזה מתנקז לפה. יש לך גם פה בור חלחול ואזור גינון וכל היתר לכביש. אני מראה עכשיו גם את התכנית השניה. סליחה, הם ממתינים באזור ההמתנה, שניה, אני אכניס אותם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : שירה ונעם, אני רק נזכר שהעליתי בחצי משפט את הנושא של השערים החשמליים במחנה ולא דנו על זה בסופו של דבר. אז זה היה, זה אמנם לא בהקלות ולא קשור לסוגיה שנדונה, אבל זה משהו שצריך לדבר עליו, אז מאחר והעליתי את זה במשפט ושכחתי להמשיך לפתח את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז ברשותך נעשה את זה אחרי זה בדיון הפנימי, בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.

(מר נדב ויצמן הצטרף לישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רוצה להציג לכם בינתיים את התכנית השניה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה סדר היום?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו עכשיו בסעיף מספר 5, אנחנו גם מדברים על נייר וקרטון הדרום. גם פה יש בקשה מאותה סיבה, בגלל הטופוגרפיה להגבהת גובה גדרות. יש פה הדמיה של המבנה. אם אתם רואים, אתם רואים גם את הטופוגרפיה שהיא מאד מאד גבוהה. ועכשיו אנחנו מדברים על המגרש הסמוך וגם פה מבקשים הגבהת של גובה גדרות. חזית מערבית זו החזית הזאת, הם מבקשים שגובה הגדר יהיה 3.5 במקום 3. חזית דרום מערבית, זאת, גובה גדר 7 במקום 3 מ', חזית צפונית שזאת החזית של הרחוב תהיה בגובה 3.70 במקום 3 מטר. ודרום מזרח, סליחה, זו דרומית מזרחית 7.10, זאת צפונית, זאת מערבית, 3.5. אז גם פה יש הגבהת של כל הגדרות. שמואל הצליח להתחבר? עדיין לא. טוב, למעשה לא נראה לי שיש מישהו שמתנגד, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה לשמוע, את אומרת החומה, מה זה חומת ברלין?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה קיר תמך בגלל שיש הפרשים בגבהים.

(מר שמואל הצטרף לישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני מראה עוד פעם, תסתכל פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני ראיתי, אבל אני שואל, נגיד בקיר תמך, כמה תראי אותו בגובה 7

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : קיר תמך לפי חוק יכול להיות עד גובה 3 מטר. תסתכל פה, אתה רואה פה את החתך שאני מראה? תסתכל, יש פה 77 מטר. ופה הגובה של הקרקע שלו זה 72, יש פה 5 מטר הפרש. עכשיו בן אדם שיבוא ויעמוד פה שלא ייפול למטה, אז חייב לפחות,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 73

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, האם הוא צריך את קיר התמך (נשמע מקוטע).

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא שמעתי אותך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני שואל, אני מבין שזה קיר תמך,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנה, שמואל איתנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל שהמפלס הוא במדרון או משהו כזה, זה בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש טופוגרפיה מאד גבוהה. אם יש למישהו שאלות לשמואל, הוא נמצא איתנו. שמואל מנייר וקרטון הדרום.

(אדרי' נעם רווחה חזר לשיבה)

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: בוקר טוב לכולם, קיר התמך זה לא קיר שאנחנו מעוניינים לעשות אותו, זה אילוץ. הטופוגרפיה בשטח מאלצת אותנו לעשות את קיר התמך הזה, מכיוון שהאפס אפס שמוכתב על ידי המנהל הוא נמוך לעומת השטח שמחוץ לקרקע, לעומת השטח שמדרום ומזרח. ולכן נאלצים לעשות את קיר התמך. אם שם השטח היה נמוך יותר, לא היה צורך. אנחנו לא ששים להיפרד ממאות אלפי שקלים בשביל לעשות קיר תמך כזה.

(מר מוטי יעקובוב יצא מהשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אני שאלתי כמה בסוף מעל אפס אפס, כמה יהיה קיר התמך הזה, הוא יעלה בגובה, זו השאלה. אני יודע שצריך קיר תמך בגלל סיבות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אני מצייגה שוב את התכנית, תסתכל פה באזור הזה, זה האזור החקלאי של תימורים. גובה הקרקע פה הוא 77 ובכביש, באזור התעשייה של תימורים גובה הקרקע הוא 73, זאת אומרת יש הפרש של 4 מטר פה, זה גם אזור שעוד אין פה כביש, לפי מה שאני יודעת, נכון?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הכביש הזה עוד לא בנוי.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: זה גם כביש שהוא מחוץ לתחום המוניציפלי של קרית מלאכי, הוא לא שייך לקרית מלאכי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: גובה אפס של המבנה הוא 72.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הוא יהיה בערך 5 מטר מעל פני האדמה, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הגובה של הגדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בוא נראה. יש פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, למה אתה לא עונה? למה אתה לא בודק גם, אתה המהנדס, לא?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 74

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי שיש להם שם גובה, אני הראיתי לך את זה גם אצלך שעשינו את הישיבה המכינה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון, נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לכיוון מזרח, דרום מזרח יש קרקע מאד גבוהה של מושב תימורים. והגישה של המפעל הזה אל הרחוב שממנו נכנסים למפעל היא נמוכה. לכן היתה בעיה לעשות קיר עד גובה 3 מטר, זה מחויב לתת כשאנחנו נותנים 1.10 מטר מהמקום הגבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין בעיה, את זה אני מבין. חבר'ה, אתם חוזרים על אותם משפטים. אני שואל בסוף בסוף, אחרי הקיר תמך, חסמת את האדמה, את המדרון, הכל בסדר. כמה אתה מאפס אפס עלית, אני רוצה לראות את החומה מהכביש, אפס, אפס, כמה היא בגובה.

(מר אליאור עמר יצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אמרתי, זה חומות לא מקדימה, זה חומות מאחורה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מעניין אותך רק החזית של הכביש?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מעניין אותי הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החזית של הכביש זה לפי התקן, שם אין בעיה של תמך. הבעיה שלו זה רק,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, נעם, גם שם יש. זה חזית צפונית, היא 3.70 במקום 3.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה. עכשיו, ומה השאר?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ : סליחה רגע, שירה, את יכולה לאפשר לאדריכל להיכנס? אדר' קובי אשכנזי.

(אדר' קובי אשכנזי הצטרף לישיבה)

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ : ללו, אני מבין את השאלה שלך, אפשר לפתור את זה בצורה אחרת. אתה לא רוצה לראות קיר כזה גבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ : יפה, אני מבין אותך לגמרי. אפשר על ידי יום עבודה של שופל להוריד מחוץ לגבולות המגרש את מפלס האדמה ואז אנחנו נהיה בגבולות של התביע ולא יהיה קיר כזה גבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, שמואל, הוא שואל אותך על החזית לרחוב.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ : אני הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בחזית לרחוב מותר רק 3 מטר, שם אין לך גובה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ : שם לא ביקשתי גובה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 75

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ביקשת 370, שירה אומרת, במקום 300 המותרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 3.70 מטר במקום 3 מטר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : רגע, כשאנחנו מדברים לרחוב, על איזה רחוב, על רחוב לאון שרייבר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הרחוב שאתה נכנס אליו למגרש.

אדר' קובי אשכנזי : ברחובות, בגבולות שבהם אנחנו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו מדברים על הקיר הזה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : קובי, הקיר הצפוני שלנו. למה הוא צריך להיות גבוה בגובה של 3 מטר?

אדר' קובי אשכנזי : כי יש פה הבדל, אתם רואים, יש פה טופוגרפיה שהולכת ומשתנה. עכשיו גם לדעתי בסופו של דבר הקיר הזה יהיה יותר נמוך כי הטופוגרפיה שיש פה זה לא מה שיהיה באמת. כי כאן יש פיתוח שקיים, אבל אין את הביצוע של הכביש בפועל. כשאתם תבצעו את הכביש בפועל כדי להיכנס לשטח ההרחבה העתידית של תימורים, אתם מן הסתם תשנו את התוואי של השטח הזה. התוואי של השטח הזה, זה מה שקיים היום.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אבל אם אני מבין נכון, מה שאומרת שירה, אתה בתכנית מראה שהגובה של הקיר הצפוני שלנו הוא 3 מטר, מעל 3 מטר. שזה חורג מהתב"ע. וכאן באמת אין סיבה שזה יהיה מעל 3 מטר.

אדר' קובי אשכנזי : אנחנו לא רוצים לעבור בשום מקום את המדרכה מחוץ למגרש, אפילו לא מעבר ל-2 מטר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : נכון, נכון, בוא נגיד 2 מטר, אוקי, 2 מטר, בדיוק.

אדר' קובי אשכנזי : לנו אין בעיה לעבור ביחס למדרכה ב-2 מטר. כרגע אין מדרכה, אין פה פיתוח.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : כן, אבל ביום מן הימים תהיה שם מדרכה.

אדר' קובי אשכנזי : בסדר, אבל אנחנו לא יודעים מה המדרכה הזאת תהיה. אין לנו תכנית, גם להם אין תכנית. אין להם תכנית של מה שיהיה הפיתוח פה, אין פה תכנית ביצוע לאזור הזה. לא קיים, לא קיימת תכנית ביצוע.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אני לא יודע, בוא נשאל את נעם. נעם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כרגע אין תכנית לביצוע של עבודה, אנחנו בתהליך של תכנון, יש צוות כבר שעובד על זה. אבל כרגע, אם אתם באמת בונים ועוד לא עושים את הפיתוח אז אתם צריכים לתת פה תמיכה, אין מה לעשות. ואני רואה שיש פה הפרשים של 2 מטר מקצה לקצה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : בוא נהיה מרושתים, אנחנו מדברים על החזית הצפונית?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 76

דף:

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: על החזית הצפונית?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, חזית צפונית זה לא השצ"פ, חזית צפונית זה הכביש.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: זה כביש עתידי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

אדר' קובי אשכנזי: כן. הכביש העתידי הזה, עכשיו,

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: קובי, מה יקרה אם אנחנו בכביש, אם אנחנו נבנה פה גדר בגובה של 2 מטר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתה עומד ב-2 מטר אין לי בעיה.

אדר' קובי אשכנזי: אבל השאלה היא מה הם יעשו אחרי זה, יכול להיות שאני אבנה פה גדר של 2 מטר והם יעלו עם הכביש, אני אגיע לגדר של 30 ס"מ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, זה לא יקרה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, אני רואה שהטופוגרפיה רשום 74, לא?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה אומר שהגובה של הקרקע הוא 74.

אדר' קובי אשכנזי: נו, זה 74 ואנחנו 75.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הגובה אפס אפס שלו הוא 72, זה 2 מטר הפרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, אז לפי מה שאת אומרת הוא גם לא יכול להיכנס למגרש שלו, תסתכלי מה הטופוגרפיה בכניסה למגרש שלו.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: רגע, נעם, יש לי עוד פתרון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: 71.10. פה יש 70, זה כאילו הולך ועולה לשם.

אדר' קובי אשכנזי: זה הולך ועולה ולכן הקיר הולך ועולה ועוקב אחרי השינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איך בטופוגרפיה אתה עובר מ-71, או ששיניתם את זה או שלא. מ-71,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני אראה לך את מפת המדידה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרי שני קווי גובה אני עולה ל-73?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, זו מפת המדידה.

אדר' קובי אשכנזי: זו מפת המדידה, אנחנו שינינו את זה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: פה יש 70, 71. ואז לאט לאט זה עולה, 72, 73.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 77

דף:

אדרי קובי אשכנזי: זה עולה בפנים. עכשיו בפנים שיניתי את זה, מן הסתם בתוך המגרש שלי שיניתי את זה, מחוץ למגרש לא נגעתי.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: בקיצור, גם פה יש בעיה של גובה, ראש העיר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: רגע, קובי, יש לי פתרון אולי, בואו נעשה ככה. אמר לי נעם שאנחנו יכולים להעלות לאפס אפס ב-1.20 מטר. במקום 72 נעלה ל-73.20 עם האפס אפס, ואז יהיה לנו עוד 1.20 מטר, לא נצטרך לחרוג מה-3 מטר.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: לא תצטרכו לחפור, שמואל, רק תשים לב,

אדרי קובי אשכנזי: לא, אבל אם אני עולה אז זה ישנה לי את השיפוע בתוך המגרש. אין בעיה, אני יכול לעשות את זה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: כן, בוא נעלה. אני גם צריך את זה מעוד סיבה, בוא נעשה את האפס אפס ל-73.20, שזה מותר על פי התקנון, על פי התביעה, ואז זה יפתור לנו גם את הבעיה של הגבהים מבחוץ.

אדרי קובי אשכנזי: זה לא יפתור את הבעיה, זה יצמצם את הבעיה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: כי היא צודקת, המדרכה לבד היא ב-74.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: זה יצמצם את הבעיה, תצטרכו פחות חפירה, פחות קיר תמך, זה ים כסף.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: נכון, נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עדיין יהיו להם שתי הקלות.

אדרי קובי אשכנזי: כן, אבל פרסמנו כבר את ההקלות, אז זה יהיה גובה אחר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן. רק הגובה ישתנה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: כשאת אומרת עדיין שתי הקלות, את מתכוונת לחלק הדרומי?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: דרומי מערבי ודרומי מזרחי.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: אז רגע, אז בואי, אני שאלתי את ללו, אולי הוא יקבל את הרעיון שלי. להוריד שם את המפלס אדמה ואז לא יהיה את החומה הגבוהה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, שמואל, אין לי בעיה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: אז בסדר, אוקי. אז העירייה תעשה את זה, היא תוריד שם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע אם העירייה תוריד אבל אני לא אכפת לי אם זה ירד,

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: מה בדיוק אתה רוצה להוריד? לא הבנתי, שמואל.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: על מנת שלא יהיה קיר בטון כזה גבוה, אז ניתן על ידי הורדת הגובה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 78

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה מעלה את האפס אפס.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : לא, לא, לא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה צריך להוסיף.

אדר' קובי אשכנזי : לא, הוא מעלה את האפס אפס ורוצה לעשות עבודות פיתוח בקצה של המגרש.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : נעם, אנחנו עכשיו מדברים על החזית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, שמואל, הרעיון הזה לא טוב. אתה רוצה להרים את האפס אפס ב-1.20 מטר כדי לחסוך בכסף, גם בפניו קרקע, גם בגובה קירות תמך שלך, זה עלויות מאד רציניות, בבקשה. אבל אתה לא יכול לגעת בפיתוח שמעבר למגרש, זה לא בשטח שלנו כרגע. החלק הדרומי שייך למועצה אזורית באר טוביה ולמושב תימורים.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : על זה דיברתי עם ללו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ללו, לא ראש המועצה האזורית באר טוביה, שמואל.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : בינתיים לא, אנחנו נדאג שהוא יהיה.

אדר' קובי אשכנזי : תחליף אותי שרי פה בפגישה הזו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, יש למישהו מחברי הוועדה עוד שאלות לשמואל או לאדריכלים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תתקדמו, תראו מה אתם יכולים לעשות לסיים עם זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות? מישל, שמעון?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : ללו, יכולים להוריד מבחוץ, אבל הוא אומר שזה לא בתחום של קריית מלאכי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, בגלל זה עכשיו צריך לפתור את הסוגיה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אפשר להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא הבנתי מה זה כל הדין הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש שני מגרשים באזור תעשייה תימורים של נייר וקרטון הדרום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, את זה הבנתי, אבל למה, מה ההצעה? האם אנחנו מסכימים להצעה, מה חוות הדעת של המהנדס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדב, ההצעה היא שהם ירימו את מפלס האפס אפס שלהם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : את זה הבנתי, מה אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר בסדר גמור, אני לא בטוח שאני במקומו הייתי רוצה את



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 79

דף:

זה, זה שיקולים כלכליים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: האם זה לא נוגד את האינטרסים שלנו, של העירייה, לגבי אזור התעשייה הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה לא נוגד את האינטרסים שלנו. זה אולי יהווה לו בעיה בכניסה למגרש. ברגע שזה מפעלים, לא עולים למפעל עם מדרגות, לפעמים צריך לשנע סחורה וכל מיני דברים כאלה ולא תמיד זה תואם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש צורך בשינוי הזה מבחינתנו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתם יכולים לאשר את ההקלות כמו שהן או שהוא יגביה את האפס אפס, אבל זה כבר בדיון הפנימי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אם הוא יגביה את האפס אפס שיבקש כבר בקשה אחרת, לא? כי הוא הגיש בקשה אחרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו יכולים לקבל בהחלטה שהוא ירים את האפס אפס ומה שיישאר יאושר לו בהקלה. שמואל, בוא תראה אם זה מה שאתה רוצה לעשות. אתה הבנת את מה שאני הסברתי?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: האם זה משליך על אזור התעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אדר' אשכנזי נמצא פה?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: בואו נשאל את האדריכל.

אדר' שרי: זה לא משליך על שום דבר, זה בתוך המגרש שלנו, זה לא קשור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, מה שזה ישליך זה ישנה את הגובה של הבניין. גם את הגובה של המבנה עצמו, כי אם לכולם מותר שם 12 והוא יהיה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משנה, זה ממפלס אפס אפס.

אדר' שרי: אבל זה מפלס אפס אפס, אבל מותר לנו מעל האפס אפס 12 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין עם זה בעיה, עוד פעם אני אומר, תקשיבו טוב טוב למה שאני אומר. כשאתם מרימים את האפס אפס זה אומר שהכניסה היא מוגבהת ב-1.20 מטר. אתם צריכים לראות איפה הכניסה שלכם ביחס לכניסה למגרש עצמו. שיש לכם שיפועים ראויים, שאין מדרגות בכניסה למפעל, אולי זה מפריע לכם מבחינת משאיות.

אדר' שרי: ברור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שאין בעיה של הנגשה.

אדר' שרי: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם אומרים שזה בסדר, מצוין. אז זאת תהיה ההחלטה. אם לא, זה הכל עניין של שיקולים כספיים. כי לחפור עוד 1.20 מטר, להוציא קרקע מתוך המגרש ולהעמיק את קירות התמך זה הרבה כסף. אבל עוד פעם, בתנאי שזה נותן לכם מענה תפעולי למפעל. אם אתם תחסכו כסף בבינוי והמפעל יהיה לו בעיות בתפקוד, אחר כך זה לא שווה את העלויות, את החיסכון בעלויות. אז תחשבו על זה, אם אתם רוצים אפשר להוריד את זה מסדר היום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 80

דף:

אדר' שרי : אנחנו נבחן אם להעלות את המגרשים לאותו גובה עד 1.20 מטר ביחס לכניסה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל אנחנו צריכים לקבל החלטה פה, אתם רוצים לרדת ולעלות שבוע הבא, בישיבה הבאה?

אדר' שרי : מה אתם רוצים?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : רגע, נעם, תן לי להבין, אני רוצה לשאול אותך, לדעתך העלויות שלנו תהיינה יותר גבוהות אם אנחנו נעלה את האפס אפס,

אדר' שרי : לא, ההיפך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, לא, אתה מוריד את העלויות, וודאי, בצורה מאד משמעותית. יחד עם זה, כשאתה מרים מפעל 1.20 מטר מהמפלס המתוכנן שלו לעומת הכניסה, יכול להיות שתהיה לך בעיה תפעולית. משאיות תהיה להן בעיה, אתה יודע, משאית צריכה לבוא, לקבל גישה של הציוד, של כל הדברים האלה, אתה צריך להפעיל מלגזות, יש פה אלמנטים של תפעול, אני לא יודע.

אדר' שרי : צריך לבחון את התכנון ביחס לרחבת הכניסה בהתחלה ולראות אם השיפועים עומדים בזה, זה הכל. צריך לבחון את זה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אז רגע, אז אנחנו יכולים לתת להם תשובה עכשיו?

אדר' שרי : לא, אנחנו צריכים לראות, לבדוק את זה תכנונית.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אז איך הם יקבלו החלטה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז תקשיבו, כמו שנעם הציע, אנחנו נוריד את זה מסדר היום ונביא אתכם לישיבה הבאה ב-11/2.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : לא, לא, זה לא טוב.

אדר' שרי : למה, למה למה? תאשרו לנו להרים את הבניין ואנחנו נבחן את זה, אם זה טוב לנו אנחנו נעשה את זה, אם זה לא טוב לנו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו לא נאשר ואתם תבחנו, זה לא רציני.

אדר' שרי : למה, אבל זו החלטה תכנונית, זה לא משפיע על אף אחד מהמפעלים הצמודים. זה לא משפיע חיצונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עוד פעם, מה שמך?

אדר' שרי : שרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שרי, יש לכם אפס אפס שמוגדר בתכנית הבינוי.

אדר' שרי : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. יש אפשרות או לבקש הקלה באפס אפס או לבקש הגבהה. אתם לא ביקשתם הקלה באפס אפס, ביקשתם הקלה לגבהים. יש לכם אפשרות לבוא להוריד את זה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 81

דף:

לבחון את הדברים ותעלו עוד חודש, זה שווה את הכסף הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, אנחנו לא נקבל החלטה עכשיו אם אתם לא יודעים מה אתם רוצים, אם כל הכבוד, מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תן לי לדבר. אנחנו ניתן לכם החלטה לגבי מה שביקשתם. במידה ותרצו משהו אחר תצטרכו להגיש בקשה אחרת מחדש, בסדר?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: בסדר, מקובל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי, אתם לא מעלים את האפס אפס, אתם מקבלים החלטה לגבי גובה הקירות.

אדר' שרי: בסדר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: בסדר. אנחנו מדברים רק על 515, נכון? ב-514 הבעיה לא קיימת.

אדר' שרי: קיימת פחות.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה החלטתם בסוף להצביע? על מה שהם ביקשו רק הקלה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, תנו להם לצאת מהדיון ותנהלו דיון פנימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חכו רגע, בואו נדבר בינינו.

אדר' שרי: לא הבנתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לכם עוד שאלות לשמואל או לשרי? לא. אז תודה לכם.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: לגבי העניין הזה, אין לנו שאלות אבל אני ראיתי על מה דיברתם לפני שהתחלנו והשאלה אם אני יכול להתייחס לעניין הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה אתה רוצה לומר?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: אני רוצה לומר שראיתי שבן אדם מחכה שם שנתיים על משהו שכבר עבר את בית המשפט העליון ואתם לא מודעים להחלטה 66 שמ-2016, שהיועץ המשפטי תומך בה, בן אדם שבנה בחריגה לא לגרום לו להרוס את הבניין ואחר כך להגיש בקשה ולאשר אותו. יש החלטה של היועץ המשפטי, החלטה 66 לאפשר לו להגיש בקשה להסדיר את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמואל, זה לא שייך לדיון.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: זה לא שייך לדיון, אני אמרתי שזה לא שייך לדיון, אבל זה שייך לדיון הקודם שלכם. אני אומר את זה בעצם לאוזניו של ראש העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אענה לך, שמואל, רק אם העלית את זה, אני אענה לך. ההחלטה פה היתה שממועד ההחלטה, כשבן אדם כבר יודע שיש החלטה שבעיר מי שיבנה לא לפי ההיתר יידרש להרוס, אבל לא רטרואקטיבי למה שהיה. לכן יש הבדל בין מה שאתה אומר למה שאנחנו החלטנו פה במדיניות. תודה רבה, להתראות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 82

דף:

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: אז אתם תקבלו את ההחלטה לגבי שני המגרשים, כן נעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז בקיצור אנחנו נשארים עם ההקלות הקודמות שהיו. תגידו אם אתם רוצים להצביע בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לי אין בעיה לאשר את זה, אמרתי את זה אז לראש העיר, אני אומר גם עכשיו. צר לי עליו, כי זה המון כספים, הוא שופך הרבה כסף על הפיתוח. לבנות קירות תמך של מעל 4 מטר שצריכים לתמוך אדמה, זה קירות עם המון קונסטרוקציה, המון בטון, המון ברזל וזה שיקול שלו. אני הצעתי לו רעיון לוותר על הגובה העצום הזה, להעלות את האפס אפס לפי מה שמותר בחוק, הוא מעדיף להשאיר את ההחלטה ככה שישאיר. מקסימום הוא יחשוב על זה עוד פעם, ירצה להגיש את הבקשה מחדש, יגיש מחדש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז מה? ראש העיר, תביא להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב. אז אם המהנדס מאשר את זה מבחינתנו ומבחינת היזם שגם רוצה, איך אומרים, להשקיע את ההון העצמי שלו גם, במיוחד במקרה הזה החרג שהוא נמצא במדרון, להקים תמך זה יעלה הרבה כסף. שיקול דעת שמבחינתנו המהנדס מאשר. מי בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אין לו כל כך ברירה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אם אתה שואל אותי, אנחנו צריכים להסתכל על, כאילו אני מבין את היזם, אנחנו צריכים להסתכל על האינטרס שלנו. אם אין לנו אינטרס שיהיה שם קיר כל כך גבוה ויש פתרון אחר, אז לדעתי אנחנו צריכים לדחוף לשם.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שאמרתי מהתחלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין לנו בעיה?

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא עושה את זה, בגלל זה הוא מפסיד הרבה כסף עכשיו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: פחות חשוב, בא לו לבזבז שיבזבז, אבל מה האינטרס שלנו כעירייה, האם אנחנו מתאים לנו קיר 4 מטר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש שם חומות גבוהות, לפי מה שאני זוכרת, בתימורים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אני אמרתי, זה 3.70.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, אם זה פתרון שהוא פתרון הנדסי על דעתו של המהנדס, מה אכפת לנו? וזה יכול להקל עליו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לי אין בעיה, המהנדס אמר שהוא הציע לו משהו אחר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 83

דף:

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, הוא לא שומע לו. הוא יראה את העלויות, תאמין לי, הוא יראה את העלויות והוא יחזור עוד פעם לוועדה, אל תדאג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני גם צופה שהוא יגיש תכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חדשה, הקלה. מי בעד?

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

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב איתנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מישל, שמעון, ראש העיר ונדב בעד. סעיפים 4 ו-5.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנימוק זה שיש בעיה בטופוגרפיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תרשמי את זה, זה חשוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני רושמת את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא רק שיש בעיה בטופוגרפיה, גם אין מניעה, זה לא מפריע לנו כעיר לניהול אזור התעשייה או שזה לא יוצר תקדים (נשמע מקוטע).

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, עוד כמה תיקים יש אם מותר לשאול?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עוד חמישה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איך חמישה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מגידו, חמישה תיקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני מכניסה את מגידו.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת מהנימוקים הבאים:

הקרקע הסמוכה ברובה לגדרות המגרש נמצאת בתחום מועצה אזורית באר טוביה, מושב תימורים, ולפיכך, לא ניתן לשנות את הטופוגרפיה באזור זה ולכן נדרשת הגבהה של קירות תמך מסביב למגרש, בכדי לעמוד בגובה 0.00 המוגדר.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 84

דף:

מספר בקשה: 20190432	תיק בניין: 215400	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021		

מבקש:

♦ **האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ**

ליאון שרייבר 14 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אשכנזי יעקב

אופנהיימר 2 רחובות

מתכנן שלד הבנין:

♦ יחיאל לביא

באר טוביה ת.ד. 2264 מיקוד: 8381500

מודד:

♦ יאיר שילה

כוכב יאיר ת.ד. 152

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 3251720597

כתובת הבניין: שרייבר לאון 20 קרית מלאכי

שטח מגרש: 9426.00 מ"ר

שכונה: אזור תעשיה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 42 מגרש: 515 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה קלה ומלאכה	בניה חדשה	3744.49	50.71

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה לאחסנת ברזל, הכולל: ממ"מ, חניות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרום-מערבית, כך שתהיה 7.00 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
2. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שתהיה 3.50 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
3. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית צפונית, כך שתהיה 3.70 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
4. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרום-מזרחית, כך שתהיה 7.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 85

דף:

שטח מגרש: 9440 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

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

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

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

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

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי+10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: -200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט

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

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

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

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים

ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י

הוועדה המקומית.

שימושים:

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

להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

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

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

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

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

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

תכסית מבוקשת **בעיקרי**-3744.49 מ"ר המהווים 39.73%

תכסית מבוקשת **בשירות**-50.71 מ"ר המהווים 0.54%

סה"כ מבוקשת תכסית 3795.20 מ"ר המהווים 40.26%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי- 5 מ'.

קדמי צפוני-5 מ'

צידי מזרחי-5 מ'

צידי מערבי- 0- בהסכמת שכן.

מהלך דיון

(גב' רחלי רבינוביץ' הצטרפה לשיבה)

(אדר' נעם רווחה יצא מהשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו הגענו לסעיף 4, אנחנו מדברים על אזור תעשייה תימורים. מבקש נייר וקרטון. מבקשים להקים מבנה לאחסנת ברזל, תיכף נראה את המיקום של המבנה בתוך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 86

דף:

המגרש. אוקי, אנחנו מדברים על שני המגרשים האלה, כרגע מתחילים במגרש הזה, זה מגרש 514. מבוקש פה חלל אחד גדול עם שני ממ"מים בקצוות. וההקלות שהם מבקשים זה לקירות תמך. יש שם טופוגרפיה מאד מאד גבוהה. שימו לב, פה זה גובה 70.53, זה ברחוב. ובחלק האחורי של המגרש זה 74, כמעט 4 מטר הפרש בצד הזה. אז הם מבקשים שגובה קיר תומך בחזית דרומית מערבית, שזו החזית הזאת, יהיה בגובה 4.5 במקום גובה 3 מטר שמוטר לפי חוק. והגדר הזאת, בין שני המגרשים שלהם, הם מבקשים שהיא תהיה בגובה 3.5 במקום בגובה 3 מטר. בסדר? יש לכם שאלות?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, רק נשמע את עמדתו של נעם בנושא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, רוצים לשמוע את העמדה שלך. נעם אומר שהוא ממליץ מכיוון שיש הפרשים בטופוגרפיה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא שומעים אותו.

אינג' יורי רחמן: לאן מי גשם זורמים? הם לא עשו שיפוע מספיק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הם עשו גם לפה, אזור של חלחול, כל האזור הזה מתנקז לפה. יש לך גם פה בור חלחול ואזור גינון וכל היתר לכביש. אני מראה עכשיו גם את התכנית השניה. סליחה, הם ממתינים באזור ההמתנה, שניה, אני אכניס אותם.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שירה ונעם, אני רק נזכר שהעליתי בחצי משפט את הנושא של השערים החשמליים במחנה ולא דנו על זה בסופו של דבר. אז זה היה, זה אמנם לא בהקלות ולא קשור לסוגיה שנדונה, אבל זה משהו שצריך לדבר עליו, אז מאחר והעליתי את זה במשפט ושכחתי להמשיך לפתח את זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז ברשותך נעשה את זה אחרי זה בדיון הפנימי, בסדר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן.

(מר נדב ויצמן הצטרף לשיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני רוצה להציג לכם בינתיים את התכנית השניה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה סדר היום?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו עכשיו בסעיף מספר 5, אנחנו גם מדברים על נייר וקרטון הדרום. גם פה יש בקשה מאותה סיבה, בגלל הטופוגרפיה להגבהת גובה גדרות. יש פה הדמיה של המבנה. אם אתם רואים, אתם רואים גם את הטופוגרפיה שהיא מאד מאד גבוהה. ועכשיו אנחנו מדברים על המגרש הסמוך וגם פה מבקשים הגבהת של גובה גדרות. חזית מערבית זו החזית הזאת, הם מבקשים שגובה הגדר יהיה 3.5 במקום 3. חזית דרום מערבית, זאת, גובה גדר 7 במקום 3 מ', חזית צפונית שזאת החזית של הרחוב תהיה בגובה 3.70 במקום 3 מטר. ודרום מזרח, סליחה, זו דרומית מזרחית 7.10, זאת צפונית, זאת מערבית, 3.5. אז גם פה יש הגבהת של כל הגדרות. שמואל הצליח להתחבר? עדיין לא. טוב, למעשה לא נראה לי שיש מישהו שמתנגד, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לשמוע, את אומרת החומה, מה זה חומת ברלין?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה קיר תמך בגלל שיש הפרשים בגבהים.

(מר שמואל הצטרף לשיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני מראה עוד פעם, תסתכל פה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 87

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני ראיתי, אבל אני שואל, נגיד בקיר תמך, כמה תראי אותו בגובה 7

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: קיר תמך לפי חוק יכול להיות עד גובה 3 מטר. תסתכל פה, אתה רואה פה את החתך שאני מראה? תסתכל, יש פה 77 מטר. ופה הגובה של הקרקע שלו זה 72, יש פה 5 מטר הפרש. עכשיו בן אדם שיבוא ויעמוד פה שלא ייפול למטה, אז חייב לפחות,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, האם הוא צריך את קיר התמך (נשמע מקוטע).

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא שמעתי אותו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני שואל, אני מבין שזה קיר תמך,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנה, שמואל איתנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל שהמפלס הוא במדרון או משהו כזה, זה בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש טופוגרפיה מאד גבוהה. אם יש למישהו שאלות לשמואל, הוא נמצא איתנו. שמואל מנייר וקרטון הדרום.

(אדרי' נעם רווחה חזר לישיבה)

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: בוקר טוב לכולם, קיר התמך זה לא קיר שאנחנו מעוניינים לעשות אותו, זה אילוץ. הטופוגרפיה בשטח מאלצת אותנו לעשות את קיר התמך הזה, מכיוון שהאפס אפס שמוכתב על ידי המנהל הוא נמוך לעומת השטח שמחוץ לקרקע, לעומת השטח שמדרום ומזרח. ולכן נאלצים לעשות את קיר התמך. אם שם השטח היה נמוך יותר, לא היה צורך. אנחנו לא ששים להיפרד ממאות אלפי שקלים בשביל לעשות קיר תמך כזה.

(מר מוטי יעקובוב יצא מהישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אני שאלתי כמה בסוף מעל אפס אפס, כמה יהיה קיר התמך הזה, הוא יעלה בגובה, זו השאלה. אני יודע שצריך קיר תמך בגלל סיבות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אני מציעה שוב את התכנית, תסתכל פה באזור הזה, זה האזור החקלאי של תימורים. גובה הקרקע פה הוא 77 ובכביש, באזור התעשייה של תימורים גובה הקרקע הוא 73, זאת אומרת יש הפרש של 4 מטר פה, זה גם אזור שעוד אין פה כביש, לפי מה שאני יודעת, נכון?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הכביש הזה עוד לא בנוי.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: זה גם כביש שהוא מחוץ לתחום המוניציפלי של קרית מלאכי, הוא לא שייך לקרית מלאכי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: גובה אפס של המבנה הוא 72.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הוא יהיה בערך 5 מטר מעל פני האדמה, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הגובה של הגדר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 88

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בוא נראה. יש פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, למה אתה לא עונה? למה אתה לא בודק גם, אתה המהנדס, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אמרתי שיש להם שם גובה, אני הראיתי לך את זה גם אצלך שעשינו את הישיבה המכינה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לכיוון מזרח, דרום מזרח יש קרקע מאד גבוהה של מושב תימורים. והגישה של המפעל הזה אל הרחוב שממנו נכנסים למפעל היא נמוכה. לכן היתה בעיה לעשות קיר עד גובה 3 מטר, זה מחויב לתת כשאנחנו נותנים 1.10 מטר מהמקום הגבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, את זה אני מבין. חבר'ה, אתם חוזרים על אותם משפטים. אני שואל בסוף בסוף, אחרי הקיר תמך, חסמת את האדמה, את המדרון, הכל בסדר. כמה אתה מאפס אפס עלית, אני רוצה לראות את החומה מהכביש, אפס, אפס, כמה היא בגובה.

(מר אליאור עמר יצא מהישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אמרתי, זה חומות לא מקדימה, זה חומות מאחורה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מעניין אותך רק החזית של הכביש?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מעניין אותי הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: החזית של הכביש זה לפי התקן, שם אין בעיה של תמך. הבעיה שלו זה רק,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, נעם, גם שם יש. זה חזית צפונית, היא 3.70 במקום 3.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה. עכשיו, ומה השאר?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: סליחה רגע, שירה, את יכולה לאפשר לאדריכל להיכנס? אדר' קובי אשכנזי.

(אדר' קובי אשכנזי הצטרף לישיבה)

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: ללו, אני מבין את השאלה שלך, אפשר לפתור את זה בצורה אחרת. אתה לא רוצה לראות קיר כזה גבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיץ: יפה, אני מבין אותך לגמרי. אפשר על ידי יום עבודה של שופל להוריד מחוץ לגבולות המגרש את מפלס האדמה ואז אנחנו נהיה בגבולות של התב"ע ולא יהיה קיר כזה גבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 89

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, שמואל, הוא שואל אותך על החזית לרחוב.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אני הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בחזית לרחוב מותר רק 3 מטר, שם אין לך גובה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : נכון, שם לא ביקשתי גובה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ביקשת 370, שירה אומרת, במקום 300 המותרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 3.70 מטר במקום 3 מטר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : רגע, כשאנחנו מדברים לרחוב, על איזה רחוב, על רחוב לאון שרייבר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הרחוב שאתה נכנס אליו למגרש.

אדר' קובי אשכנזי : ברחובות, בגבולות שבהם אנחנו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אנחנו מדברים על הקיר הזה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : קובי, הקיר הצפוני שלנו. למה הוא צריך להיות גבוה בגובה של 3 מטר?

אדר' קובי אשכנזי : כי יש פה הבדל, אתם רואים, יש פה טופוגרפיה שהולכת ומשתנה. עכשיו גם לדעתי בסופו של דבר הקיר הזה יהיה יותר נמוך כי הטופוגרפיה שיש פה זה לא מה שיהיה באמת. כי כאן יש פיתוח שקיים, אבל אין את הביצוע של הכביש בפועל. כשאתם תבצעו את הכביש בפועל כדי להיכנס לשטח ההרחבה העתידית של תימורים, אתם מן הסתם תשנו את התוואי של השטח הזה. התוואי של השטח הזה, זה מה שקיים היום.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אבל אם אני מבין נכון, מה שאומרת שירה, אתה בתכנית מראה שהגובה של הקיר הצפוני שלנו הוא 3 מטר, מעל 3 מטר. שזה חורג מהתב"ע. וכאן באמת אין סיבה שזה יהיה מעל 3 מטר.

אדר' קובי אשכנזי : אנחנו לא רוצים לעבור בשום מקום את המדרכה מחוץ למגרש, אפילו לא מעבר ל-2 מטר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : נכון, נכון, בוא נגיד 2 מטר, אוקי, 2 מטר, בדיוק.

אדר' קובי אשכנזי : לנו אין בעיה לעבור ביחס למדרכה ב-2 מטר. כרגע אין מדרכה, אין פה פיתוח.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : כן, אבל ביום מן הימים תהיה שם מדרכה.

אדר' קובי אשכנזי : בסדר, אבל אנחנו לא יודעים מה המדרכה הזאת תהיה. אין לנו תכנית, גם להם אין תכנית. אין להם תכנית של מה שיהיה הפיתוח פה, אין פה תכנית ביצוע לאזור הזה. לא קיים, לא קיימת תכנית ביצוע.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אני לא יודע, בוא נשאל את נעם. נעם,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 90

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כרגע אין תכנית לביצוע של עבודה, אנחנו בתהליך של תכנון, יש צוות כבר שעובד על זה. אבל כרגע, אם אתם באמת בונים ועוד לא עושים את הפיתוח אז אתם צריכים לתת פה תמיכה, אין מה לעשות. ואני רואה שיש פה הפרשים של 2 מטר מקצה לקצה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: בוא נהיה מרושמים, אנחנו מדברים על החזית הצפונית?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: על החזית הצפונית?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, חזית צפונית זה לא השצ"פ, חזית צפונית זה הכביש.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: זה כביש עתידי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

אדר' קובי אשכנזי: כן. הכביש העתידי הזה, עכשיו,

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: קובי, מה יקרה אם אנחנו בכביש, אם אנחנו נבנה פה גדר בגובה של 2 מטר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתה עומד ב-2 מטר אין לי בעיה.

אדר' קובי אשכנזי: אבל השאלה היא מה הם יעשו אחרי זה, יכול להיות שאני אבנה פה גדר של 2 מטר והם יעלו עם הכביש, אני אגיע לגדר של 30 ס"מ.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, זה לא יקרה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, אני רואה שהטופוגרפיה רשום 74, לא?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה אומר שהגובה של הקרקע הוא 74.

אדר' קובי אשכנזי: נו, זה 74 ואנחנו 75.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הגובה אפס אפס שלו הוא 72, זה 2 מטר הפרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, אז לפי מה שאת אומרת הוא גם לא יכול להיכנס למגרש שלו, תסתכלי מה הטופוגרפיה בכניסה למגרש שלו.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: רגע, נעם, יש לי עוד פתרון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: 71.10. פה יש 70, זה כאילו הולך ועולה לשם.

אדר' קובי אשכנזי: זה הולך ועולה ולכן הקיר הולך ועולה ועוקב אחרי השינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איך בטופוגרפיה אתה עובר מ-71, או ששיניתם את זה או שלא. מ-71,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני אראה לך את מפת המדידה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 91

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרי שני קווי גובה אני עולה ל-73?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, זו מפת המדידה.

אדר' קובי אשכנזי : זו מפת המדידה, אנחנו שינינו את זה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה יש 70, 71. ואז לאט לאט זה עולה, 72, 73.

אדר' קובי אשכנזי : זה עולה בפנים. עכשיו בפנים שיניתי את זה, מן הסתם בתוך המגרש שלי שיניתי את זה, מחוץ למגרש לא נגעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור, גם פה יש בעיה של גובה, ראש העיר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : רגע, קובי, יש לי פתרון אולי, בואו נעשה ככה. אמר לי נעם שאנחנו יכולים להעלות לאפס אפס ב-1.20 מטר. במקום 72 נעלה ל-73.20 עם האפס אפס, ואז יהיה לנו עוד 1.20 מטר, לא נצטרך לחרוג מה-3 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא תצטרכו לחפור, שמואל, רק תשים לב,

אדר' קובי אשכנזי : לא, אבל אם אני עולה אז זה ישנה לי את השיפוע בתוך המגרש. אין בעיה, אני יכול לעשות את זה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : כן, בוא נעלה. אני גם צריך את זה מעוד סיבה, בוא נעשה את האפס אפס ל-73.20, שזה מותר על פי התקנון, על פי התב"ע, ואז זה יפתור לנו גם את הבעיה של הגבהים מבחוץ.

אדר' קובי אשכנזי : זה לא יפתור את הבעיה, זה יצמצם את הבעיה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : כי היא צודקת, המדרכה לבד היא ב-74.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה יצמצם את הבעיה, תצטרכו פחות חפירה, פחות קיר תמך, זה ים כסף.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : נכון, נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עדיין יהיו להם שתי הקלות.

אדר' קובי אשכנזי : כן, אבל פרסמנו כבר את ההקלות, אז זה יהיה גובה אחר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, כן. רק הגובה ישתנה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : כשאת אומרת עדיין שתי הקלות, את מתכוונת לחלק הדרומי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : דרומי מערבי ודרומי מזרחי.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : אז רגע, אז בואי, אני שאלתי את ללו, אולי הוא יקבל את הרעיון שלי. להוריד שם את המפלס אדמה ואז לא יהיה את החומה הגבוהה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין בעיה, שמואל, אין לי בעיה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטיין : אז בסדר, אוקי. אז העירייה תעשה את זה, היא תוריד שם?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 92

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע אם העירייה תוריד אבל אני לא אכפת לי אם זה ירד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה בדיוק אתה רוצה להוריד? לא הבנתי, שמואל.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: על מנת שלא יהיה קיר בטון כזה גבוה, אז ניתן על ידי הורדת הגובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה מעלה את האפס אפס.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: לא, לא, לא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה צריך להוסיף.

אדר' קובי אשכנזי: לא, הוא מעלה את האפס אפס ורוצה לעשות עבודות פיתוח בקצה של המגרש.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: נעם, אנחנו עכשיו מדברים על החזית,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, שמואל, הרעיון הזה לא טוב. אתה רוצה להרים את האפס אפס ב-1.20 מטר כדי לחסוך בכסף, גם בפינוי קרקע, גם בגובה קירות תמך שלך, זה עלויות מאד רציניות, בבקשה. אבל אתה לא יכול לגעת בפיתוח שמעבר למגרש, זה לא בשטח שלנו כרגע. החלק הדרומי שייך למועצה אזורית באר טוביה ולמושב תימורים.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: על זה דיברתי עם ללו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ללו, לא ראש המועצה האזורית באר טוביה, שמואל.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: בינתיים לא, אנחנו נדאג שהוא יהיה.

אדר' קובי אשכנזי: תחליף אותי שרי פה בפגישה הזו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, יש למישהו מחברי הוועדה עוד שאלות לשמואל או לאדר'כלים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תתקדמו, תראו מה אתם יכולים לעשות לסיים עם זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות? מישל, שמעון?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: ללו, יכולים להוריד מבחוץ, אבל הוא אומר שזה לא בתחום של קריית מלאכי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, בגלל זה עכשיו צריך לפתור את הסוגיה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא הבנתי מה זה כל הדין הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש שני מגרשים באזור תעשייה תימורים של נייר וקרטון הדרום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, את זה הבנתי, אבל למה, מה ההצעה? האם אנחנו מסכימים להצעה,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 93

דף 9:

מה חוות הדעת של המהנדס?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, ההצעה היא שהם ירימו את מפלס האפס שלהם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: את זה הבנתי, מה אתה אומר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר בסדר גמור, אני לא בטוח שאני במקומו הייתי רוצה את זה, זה שיקולים כלכליים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: האם זה לא נוגד את האינטרסים שלנו, של העירייה, לגבי אזור התעשייה הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה לא נוגד את האינטרסים שלנו. זה אולי יהווה לו בעיה בכניסה למגרש. ברגע שזה מפעלים, לא עולים למפעל עם מדרגות, לפעמים צריך לשנע סחורה וכל מיני דברים כאלה ולא תמיד זה תואם,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש צורך בשינוי הזה מבחינתנו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתם יכולים לאשר את ההקלות כמו שהן או שהוא יגביה את האפס אפס, אבל זה כבר בדיון הפנימי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אם הוא יגביה את האפס אפס שיבקש כבר בקשה אחרת, לא? כי הוא הגיש בקשה אחרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו יכולים לקבל בהחלטה שהוא ירים את האפס אפס ומה שיישאר יאושר לו בהקלה. שמואל, בוא תראה אם זה מה שאתה רוצה לעשות. אתה הבנת את מה שאני הסברתי?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: האם זה משליך על אזור התעשייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אדר' אשכנזי נמצא פה?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: בואו נשאל את האדריכל.

אדר' שרי: זה לא משליך על שום דבר, זה בתוך המגרש שלנו, זה לא קשור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, מה שזה ישליך זה ישנה את הגובה של הבניין. גם את הגובה של המבנה עצמו, כי אם לכולם מותר שם 12 והוא יהיה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משנה, זה ממפלס אפס אפס.

אדר' שרי: אבל זה מפלס אפס אפס, אבל מותר לנו מעל האפס אפס 12 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין עם זה בעיה, עוד פעם אני אומר, תקשיבו טוב טוב למה שאני אומר. כשאתם מרימים את האפס אפס זה אומר שהכניסה היא מוגבהת ב-1.20 מטר. אתם צריכים לראות איפה הכניסה שלכם ביחס לכניסה למגרש עצמו. שיש לכם שיפועים ראויים, שאין מדרגות בכניסה למפעל, אולי זה מפריע לכם מבחינת משאיות.

אדר' שרי: ברור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שאין בעיה של הנגשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 94

דף:

אדר' שרי: ברור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם אומרים שזה בסדר, מצוין. אז זאת תהיה החלטה. אם לא, זה הכל עניין של שיקולים כספיים. כי לחפור עוד 1.20 מטר, להוציא קרקע מתוך המגרש ולהעמיק את קירות התמך זה הרבה כסף. אבל עוד פעם, בתנאי שזה נותן לכם מענה תפעולי למפעל. אם אתם תחסכו כסף בבינוי והמפעל יהיה לו בעיות בתפקוד, אחר כך זה לא שווה את העלויות, את החיסכון בעלויות. אז תחשבו על זה, אם אתם רוצים אפשר להוריד את זה מסדר היום.

אדר' שרי: אנחנו נבחן אם להעלות את המגרשים לאותו גובה עד 1.20 מטר ביחס לכניסה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אנחנו צריכים לקבל החלטה פה, אתם רוצים לרדת ולעלות שבוע הבא, בישיבה הבאה?

אדר' שרי: מה אתם רוצים?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: רגע, נעם, תן לי להבין, אני רוצה לשאול אותך, לדעתך העלויות שלנו תהיינה יותר גבוהות אם אנחנו נעלה את האפס אפס,

אדר' שרי: לא, ההיפך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, לא, אתה מוריד את העלויות, וודאי, בצורה מאד משמעותית. יחד עם זה, כשאתה מרים מפעל 1.20 מטר מהמפלס המתוכנן שלו לעומת הכניסה, יכול להיות שתהיה לך בעיה תפעולית. משאיות תהיה להן בעיה, אתה יודע, משאית צריכה לבוא, לקבל גישה של הציוד, של כל הדברים האלה, אתה צריך להפעיל מלגוזות, יש פה אלמנטים של תפעול, אני לא יודע.

אדר' שרי: צריך לבחון את התכנון ביחס לרחבת הכניסה בהתחלה ולראות אם השיפועים עומדים בזה, זה הכל. צריך לבחון את זה.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: אז רגע, אז אנחנו יכולים לתת להם תשובה עכשיו?

אדר' שרי: לא, אנחנו צריכים לראות, לבדוק את זה תכנונית.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: אז איך הם יקבלו החלטה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז תקשיבו, כמו שנעם הציע, אנחנו נוריד את זה מסדר היום ונביא אתכם לישיבה הבאה ב-11/2.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: לא, לא, זה לא טוב.

אדר' שרי: למה, למה למה? תאשרו לנו להרים את הבניין ואנחנו נבחן את זה, אם זה טוב לנו אנחנו נעשה את זה, אם זה לא טוב לנו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אנחנו לא נאשר ואתם תבחנו, זה לא רציני.

אדר' שרי: למה, אבל זו החלטה תכנונית, זה לא משפיע על אף אחד מהמפעלים הצמודים. זה לא משפיע חיצונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עוד פעם, מה שמך?

אדר' שרי: שרי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 95

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שרי, יש לכם אפס אפס שמוגדר בתכנית הבינוי.

אדר' שרי : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. יש אפשרות או לבקש הקלה באפס אפס או לבקש הגבהה. אתם לא ביקשתם הקלה באפס אפס, ביקשתם הקלה לגבהים. יש לכם אפשרות לבוא להוריד את זה, לבחון את הדברים ותעלו עוד חודש, זה שווה את הכסף הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, לא, אנחנו לא נקבל החלטה עכשיו אם אתם לא יודעים מה אתם רוצים, אם כל הכבוד, מה זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תן לי לדבר. אנחנו ניתן לכם החלטה לגבי מה שביקשתם. במידה ותרצו משהו אחר תצטרכו להגיש בקשה אחרת מחדש, בסדר?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : בסדר, מקובל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, אתם לא מעלים את האפס אפס, אתם מקבלים החלטה לגבי גובה הקירות.

אדר' שרי : בסדר.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : בסדר. אנחנו מדברים רק על 515, נכון? ב-514 הבעיה לא קיימת.

אדר' שרי : קיימת פחות.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה החלטתם בסוף להצביע? על מה שהם ביקשו רק הקלה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, תנו להם לצאת מהדיון ותנהלו דיון פנימי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חכו רגע, בואו נדבר בינינו.

אדר' שרי : לא הבנתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש לכם עוד שאלות לשמואל או לשרי? לא. אז תודה לכם.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : לגבי העניין הזה, אין לנו שאלות אבל אני ראיתי על מה דיברתם לפני שהתחלנו והשאלה אם אני יכול להתייחס לעניין הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מה אתה רוצה לומר?

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין : אני רוצה לומר שראיתי שבן אדם מחכה שם שנתיים על משהו שכבר עבר את בית המשפט העליון ואתם לא מודעים להחלטה 66 שמ-2016, שהיועץ המשפטי תומך בה, בן אדם שבנה בחריגה לא לגרום לו להרוס את הבניין ואחר כך להגיש בקשה ולאשר אותו. יש החלטה של היועץ המשפטי, החלטה 66 לאפשר לו להגיש בקשה להסדיר את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שמואל, זה לא שייך לדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 96

דף:

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: זה לא שייך לדיון, אני אמרתי שזה לא שייך לדיון, אבל זה שייך לדיון הקודם שלכם. אני אומר את זה בעצם לאוזניו של ראש העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אענה לך, שמואל, רק אם העלית את זה, אני אענה לך. ההחלטה פה היתה שממועד ההחלטה, כשבן אדם כבר יודע שיש החלטה שבעיר מי שיבנה לא לפי ההיתר יידרש להרוס, אבל לא רטרואקטיבי למה שהיה. לכן יש הבדל בין מה שאתה אומר למה שאנחנו החלטנו פה במדיניות. תודה רבה, להתראות.

מגיש הבקשה מר שמואל קרטין: אז אתם תקבלו את ההחלטה לגבי שני המגרשים, כן נעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, אז בקיצור אנחנו נשארים עם ההקלות הקודמות שהיו. תגידו אם אתם רוצים להצביע בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לי אין בעיה לאשר את זה, אמרתי את זה אז לראש העיר, אני אומר גם עכשיו. צר לי עליו, כי זה המון כספים, הוא שופך הרבה כסף על הפיתוח. לבנות קירות תמך של מעל 4 מטר שצריכים לתמוך אדמה, זה קירות עם המון קונסטרוקציה, המון בטון, המון ברזל וזה שיקול שלו. אני הצעתי לו רעיון לוותר על הגובה העצום הזה, להעלות את האפס לפי מה שמותר בחוק, הוא מעדיף להשאיר את ההחלטה ככה שישאיר. מקסימום הוא יחשוב על זה עוד פעם, ירצה להגיש את הבקשה מחדש, יגיש מחדש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז מה? ראש העיר, תביא להצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב. אז אם המהנדס מאשר את זה מבחינתנו ומבחינת היזם שגם רוצה, איך אומרים, להשקיע את ההון העצמי שלו גם, במיוחד במקרה הזה החרג שהוא נמצא במדרון, להקים תמך זה יעלה הרבה כסף. שיקול דעת שמבחינתנו המהנדס מאשר. מי בעד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אין לו כל כך ברירה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אם אתה שואל אותי, אנחנו צריכים להסתכל על, כאילו אני מבין את היזם, אנחנו צריכים להסתכל על האינטרס שלנו. אם אין לנו אינטרס שיהיה שם קיר כל כך גבוה ויש פתרון אחר, אז לדעתי אנחנו צריכים לדחוף לשם.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שאמרתי מהתחלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין לנו בעיה?

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא עושה את זה, בגלל זה הוא מפסיד הרבה כסף עכשיו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: פחות חשוב, בא לו לבזבז שיבזבז, אבל מה האינטרס שלנו כעירייה, האם אנחנו מתאים לנו קיר 4 מטר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש שם חומות גבוהות, לפי מה שאני זוכרת, בתימורים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 97

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אני אמרתי, זה 3.70.
חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, אם זה פתרון שהוא פתרון הנדסי על דעתו של המהנדס, מה אכפת לנו? וזה יכול להקל עליו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לי אין בעיה, המהנדס אמר שהוא הציע לו משהו אחר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, הוא לא שומע לו. הוא יראה את העלויות, תאמין לי, הוא יראה את העלויות והוא יחזור עוד פעם לוועדה, אל תדאג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני גם צופה שהוא יגיש תכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חדשה, הקלה. מי בעד?

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

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב איתנו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מישל, שמעון, ראש העיר ונדב בעד. סעיפים 4 ו-5.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנימוק זה שיש בעיה בטופוגרפיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תרשמי את זה, זה חשוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני רושמת את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא רק שיש בעיה בטופוגרפיה, גם אין מניעה, זה לא מפריע לנו כעיר לניהול אזור התעשייה או שזה לא יוצר תקדים (נשמע מקוטע).

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, עוד כמה תיקים יש אם מותר לשאול?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עוד חמישה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איך חמישה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מגידו, חמישה תיקים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני מכניסה את מגידו.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת מהנימוקים הבאים:

הקרקע הסמוכה ברובה לגדרות המגרש נמצאת בתחום מועצה אזורית באר טוביה, מושב תימורים, ולפיכך, לא ניתן לשנות את הטופוגרפיה באזור זה ולכן נדרשת הגבהה של קירות תמך מסביב למגרש, בכדי לעמוד בגובה 0.00 המוגדר.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 98

דף:

1. הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 99

דף:

מספר בקשה: 20200293	תיק בניין: 213000
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021	

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ

החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין

היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג

מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 2539140809

כתובת הבניין: מבצע ליטני 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 209 יעוד: אזור מגורים א'

שכונה: נאות הכפר

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1059.15	329.89	10

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.

הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך

שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות

דיוור המותרות לפי תב"ע.

7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3

בנינים במקום 2 בנינים.

8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 100

דף:

המותרת לפי תב"ע.

11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1952 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.

היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.

תכסית מירבית: 860 מ"ר.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.

קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת

מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי

המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80

ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה

לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של

הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.

- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר

לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 101

דף:

- סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד) שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 653.29 מ"ר.

מהלך דיון

(גב' ויקי ומר יגאל צ'ודנר מנתיבי הקמה הצטרפו לשיבה)
(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, לפי דעתי אתה יכול להציג את מגרשים 209, 210, 211, 212.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שניה רגע אדבר קצת על מה שקורה במגרש ואחרי זה, רחלי איתנו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא תיכנס להתמקדויות אם פספסתי איזה הקלה או משהו, בסדר? אפשר לדבר?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. מדובר פה על שכונת נאות הכפר,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כשתהיה הצבעה ששירה תיצור איתי קשר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל אתה לא רוצה לשמוע את הסעיפים?

(מר נדב ויצמן יצא מהשיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 102

דף:

(אדר' איל איצקין הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על שכונת נאות הכפר. היו שם שני סוגי בניה רוויה, אחד בניינים של ארבע קומות והשני זה בניינים של שתי קומות. הבניינים של היזם הזה, של כל הסעיפים האלה שנשארו פה עד עכשיו, עד הסוף כאילו. במקום בניינים של שתי קומות שבהם יש שמונה יחידות דיור, זאת אומרת ארבע דירות בקומת קרקע וארבע דירות בקומה א' באישור של משרד השיכון ובאישור העירייה אפשרו פה, מכיוון שיש כאן דיור למשתכן, אפשרו כאן לתת ליזם לבקשה הקלה לתוספת יחידות דיור כדי שאפשר יהיה פה גם להרוויח. היזם בא באלטרנטיבה שהושגה בפנינו בעבר ואנחנו אהבנו אותה, לעשות במקום בניין אחד של שמונה יחידות דיור, לתת בניין אחד של שש יחידות דיור שלוש קומות שתי דירות בקומה. ושני בניינים נוספים של קוטג'ים דו משפחתיים כל אחד. ואתם רואים את זה כאן בהדמיה. הבניין המרוחק יותר שנמצא בצד שמאל, יש שם שש דירות. שתי דירות גן, אחרי זה שתי דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב'. ושני קוטג'ים פה עם קיר שמפריד כאילו בין המגורים, נותן לראות מה שייך לאיזה דירה. יצרנו לכל אחד את החצרות שלו ותיכף אני אראה את זה. זה נתן את ההקלות הבאות. אז קודם כל נוספו לי כאן, במקום שמונה יחידות דיור יש לי כאן בבניין שש דירות. ועוד שני קוטג'ים של שתי יחידות דיור זה עוד ארבע דירות, סך הכל עשר דירות במקום שמונה דירות אפשריות שהיו. יש לי הקלה לקומה השלישית, במקרה הזה, במקום שתי קומות שהיו, הם מבקשים הקלה להגבהת גובה הבניין, בגלל שיש פה שלוש קומות אז מ-7.5 מטר ל-11.7. הקלה לניוד זכויות של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, בניגוד לאפשרות שהיתה בעבר בחוק כחלון לקבל עוד תוספת אחוזי בניה, הם פה לא ביקשו תוספת של אחוזי בניה, זה רק שבס, זאת אומרת רק תוספת ביחידות הדיור. ולכן הם מניידים זכויות מתת הקרקע, מקומות המרתף לקומות העליונות. יש פה עוד תוספת של השטחים לממ"דים, מכיוון שהתב"ע ישנה,

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כשגודל ממ"ד היה 7.5 מטר מרובע נטו לממ"דים שהיום הם 9 מטר מרובע נטו, אז הם קיבלו עוד 40 מטר מרובע לממ"דים. בגלל שהיה כתוב בתב"ע קודם שהיו שמונה דירות גן כאילו, אז יש פה בבניין שתי יחידות צמודות קרקע במקום ארבע. עכשיו, יש פה הקלה למספר הבניינים, במקום בניין אחד במגרש, יש פה שלושה בניינים במגרש. זה הכל דברים שנובעים ממה שאמרתי. עכשיו בגלל הפיתוח, אנחנו ביקשנו שכל קוטג' יהיו לו 2 חניות והשאר חניה לדירה, שיהיה לפי התקנים הנדרשים. אז זה יצר משטח חניה שהוא משותף לשלושת הבניינים ובגלל הטופוגרפיה שמסביב והסיבה הזאת, בעצם נוצרו בקשות להקלות בפיתוח שהגביהו את הגדרות וכו' בגלל הטופוגרפיה. אז במקום 1.20 מטר שמוגדר הם קיבלו 2.05 או 1.60 מטר. זהו. ובגדרות האחרות גם כן כאלה דברים. אז אני אנסה להראות לכם קצת את המגרשים האחרים גם כן, שתראו במה מדובר. אתם רואים, יש את המגרש הזה ובונים עליו שני קוטג'ים, פה בצד שמאל רואים ואת הבניין המשותף. ואז כאן יש חניה. אני עכשיו אקרין לכם את השני. אתם רואים פה את המגרש השני, זה המגרש שהיה לידו. אז אתם רואים, יש בניין אחד של שש יחידות דיור ושניים של קוטג'ים. תעצרו אותי אם אתם רוצים עוד, אני רוצה לרוץ עם זה, כי בעיקרון זה אותו דבר.

מר יגאל צ'ודנר: לא רואים במסך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי, אני אראה, פשוט סגרתי את זה מהר מדי. עכשיו אתם רואים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אתם רואים שזה המגרש השני, המקביל למה שהיה קודם, קודם זה היה יותר צפוני, עכשיו זה היה יותר דרומי. יש פה שני קוטג'ים דו משפחתיים ואת הבניין המשותף. אני אעבור הלאה. מה שאני רוצה להראות לכם פה זה בעצם את המגרש 212 ו-211 בעצם יש להם כניסה משותפת למטה, הבניין המשותף כאן ותמונת מראה שלהם בצד השני של מגרש 212. אז פה הבניין, פה שני הקוטג'ים והחניה, עם הכניסה המשותפת לשני הבתים, יש פה בעצם זיקת הנאה, אוקי? מגרש 100, המגרש האחרון שרלוונטי לעניין הזה, בעצם לקחו את שני המגרשים שהיו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 103

דף:

פה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שלושה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושה היו, נכון. היה אחד כאן, צר כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה אמורות להיות 20 יחידות דיור ומבקשים 24 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, תראו, היו פה שלושה מגרשים, אתם רואים את היד שלי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש את המגרש הזה שנמצא בחלק הדרומי, יש את הגבול הזה כאן, הקו האדום כתום הזה, יש כאן מגרש בצד שמאל. ויש כאן את המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אם אפשר רק שכל חברי הוועדה ידליקו מצלמות, שמעון חזן, אליאור, ראש העיר, שנדע שאתם איתנו בישיבה. תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו בעצם לקחנו ואיחדנו את שלושת המגרשים האלה למגרש אחד כדי שאפשר יהיה, עם קווי הבניין לתכנן את הבניינים כמו שצריך. קיבלנו את הקונספט הבא, יש פה מגרש אחד, בניין אחד כאן בצד ימין של השש יחידות דיור. יש כאן שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור, שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור בצד שמאל והמגרש הזה, פה זה הבניין של השש יחידות דיור וכאן שני קוטג'ים שכל אחד מהם יש לו שתי יחידות דיור, בסדר? יש כאן כניסה אחת מצפון לחניה לאזור הזה, בסדר? ויש כאן כניסה לחניה לפה ועוד חניה נוספת כאן וכאן שמשרתת את הבניינים האלה והאלה. בסדר? אז פה היה איחוד של שלושה מגרשים, להבדיל מהמגרשים האחרים. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני אוסיף רק שגם פה הוסיפו קומה, גם פה הגביהו את גובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי, זה רלוונטי לכולם, הסברתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אז השוני פה זה מספר יחידות הדיור שהוא 24 במקום 20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקום שלושה מגרשים יש פה מגרש אחד. בגלל זה כמות היחידות. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מר יגאל צ'ודנר : זה שלושה מגרשים, כן.

גב' רחלי רבינוביץ' : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, מגידו?

מר יגאל צ'ודנר : אני לא יודע אם האדריכל רוצה משהו להוסיף, בגדול אני חושב שאתה הצגת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, אני רק רוצה להבין, אתה סקרת פה למעשה חמש בקשות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן. זה בגדול אותן הקלות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ההקלות זהות בכל הבקשות. נעם, יכול להיות רק שהגבהים של הגדרות משתנים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 104

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אני הסברתי את זה. בהתחלה נכנסתי בדיוק לגובה אבל הסברתי ממה זה נובע. התמקדתי במגרש 100 שבעצם היה פה איחוד של שלושה מגרשים שזה שונה מאחרים ובגלל זה גם הבינוי קצת שונה, במקום על כל בניין שני קוטגים, פה יש על שני בניינים ארבעה קוטגים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו כמה אנשים בדיון הזה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמעון, אליאור, תדליקו בבקשה מצלמה.

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

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני נמצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לנו ארבעה חברי וועדה, מישל, שמעון, ראש העיר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הסוגיה שדיברנו במקרים קודמים של פרויקטים בשכונה נכנסת גם פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רשת של יונים, שער חשמלי ונושא של העצים, כן, כבר מראש הכנסנו להם את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יופי. עכשיו רק לגבי, אני שואל את היזמים או את אנשי המקצוע, מה הגדלים של הדירות שמתווספות לפרויקט, של ארבע הדירות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, תיכנס לתמהיל דירות. אני חושבת, רחלי, שזה בחלק הראשון, נכון?

גב' רחלי רבינוביץ': כן, זה בדף הראשון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תיכנס לתכנית הראשונה.

מר יגאל צ'ודנר: זה אותו סטנדרט של כל הדירות האחרות. זה לא משהו שהתווסף, זה פשוט תכנון שמאפשר עוד דירות, אבל זה אותו סטנדרט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכלו, בתכלס בכל מגרש, חוץ מהמגרש האחרון שהראיתי, לכל מגרש יש 10 יחידות דיור במקום 8 יחידות דיור, מתוך ה-10 יש 4 יחידות דיור בבניה רוויה שמורכבות משתי דירות שהן צמודות קרקע, שתי דירות גן ומעליהן שתי דירות רגילות. זאת אומרת שתי קומות עם 4 דירות, 2 דירות בכל קומה. ו-2 קוטגים שבכל אחד יש, 2 קוטגים דו משפחתיים, זאת אומרת כל מבנה כזה זה 2 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) בניה רוויה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בניה רוויה.

מר יגאל צ'ודנר: אתם יכולים לראות את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש עוד טבלה לפי מה שאני זוכרת.

מר יגאל צ'ודנר: הבניה הרוויה זה בעצם הבניינים של השש דירות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה הגדלים של הדירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 105

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השטחים הם שטחים נטו, זאת אומרת לא כולל החלק הציבורי. בין 72 ל-77 מטר לדירה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : מעולה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וזה הקוטגים, יש פה,

מר יגאל צ'ודנר : לא, זה הדירות, זה הבניינים של השש דירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, זה של השש דירות?

מר יגאל צ'ודנר : זה הבניינים של השש דירות, כן. הנה אתם רואים, בקומת קרקע שתי דירות ארבעה חדרים,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, יש לך שני מפלסים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, בואו נעבור לאט לאט.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תחזור שניה לטבלה העליונה. אתה רואה, יש לך אפס אפס, 72 ועוד 3.12, עוד 76. זאת אומרת כל דירה בסביבות 150 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. הקוטגים זה 150 מטר כל קוטג'.

מר יגאל צ'ודנר : זה הקוטגים הדו משפחתיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל דירה בכל קוטג' 150.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז ה-76-72 זה לא קשור לדירות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בקומה, נכון, זה בקומה בקוטגים, יפה. הדירות בקומת קרקע זה דירות של כמעט 107 מטר. בקומה א' זה 101 מטר. ובקומה עליונה זה 85.16.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה ברוטו, בסוף זה יהיה אולי 70 ומשהו מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה דווקא פלדלת לפי מה שהבנתי, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא נראה לי. זה אחרי בניית קירות, הכל, מחיצות, הכל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה פלדלת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שהאדריכל ישיב, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב פלדלת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך שזה לא נכון, זה ברוטו.

אדר' איל איצקין : תנו לי להשיב, אל תקפיצו את הטבלאות, תשאירו אותן. אתם מזיזים אותן כל הזמן, תשאירו את הטבלאות, אוקי? יש, אם אתם שמים לב, שטח עיקרי, שטח ממ"ד, עובי ציפוי אבן ושטח פלדלת. הפלדלת כוללת את כל מה שנמכר. שטח עיקרי פלוס ממ"ד ללא עובי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 106

דף:

הציפוי, במידה וישנו, כאן במקרה הזה זה אפס, זה השטח לרישוי של הדירות.

מר יגאל צ'ודנר : אז זה דירה נטו או ברוטו מה ששאלו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברוטו.

אדרי איל איצקין : ברוטו, ברוטו.

מר יגאל צ'ודנר : ברור.

אדרי איל איצקין : אבל ללא שטחים משותפים.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אבל מה שאני אומר שטח פלדלת, כשיש חדר מדרגות בבניין המשותף אז הכוונה היא בלי השטחים,

אדרי איל איצקין : נכון, אז זה לא כלול.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בסדר, זה פלדלת. כל מה שבתוך הדירה עצמה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, תקשיב, אתה זוכר לפני שש שנים היתה לנו סוגיה של החברה הזו מאשקלון, איך קוראים להם? שהלכנו לעשות סיור באשקלון אני ואתה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אפגד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפגד. רצו לבנות את הדירות הקטנות יחסית, 60-70 מטר ולא הרשינו להם.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה זוכר?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים על זה עכשיו?

אדרי איל איצקין : לא חוזרים על זה, אין לכם דירות כאלה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : איפה אתה רואה 60-70 מטר?

אדרי איל איצקין : הדירות של השלושה חדרים הן 82 מטר, הן 85 מטר, סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אני אומר, 85 מטר, אתה חוזר איתי עוד פעם, זה בלי המבואה של המדרגות ובלי הקירות של הבית, הקירות 10, אתה לא לוקח את זה בחשבון. בסוף במטראז' זה פחות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה עם הקירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך, אני יודע,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אדוני ראש העיר, תרשה לי לחלוק עליך, אני חושב שדירות של 70-80 מטר זה דבר הכרחי שטוב שיהיו גם כאלה בעיר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 107

דף:

מר יגאל צ'ודנר : אתם רוצים לראות את זה בתכנית? בואו נפתח תכנית, אולי רואים את זה שם יותר טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, יש פה דירות גדולות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אין בעיה, לא אמרתי שאין דירות גדולות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שאתה רואית, 60-70 מטר זה פלדלת ופה אותן דירות שלושה חדרים, ועכשיו דירת שלושה חדרים היא 85 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה לא יכול להשוות, אתה רוצה שאני אראה דירה? אני אראה דירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי דירה אחת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך דירה אחת.

מר יגאל צ'ודנר : בדיוק, רואים אולי כל מפלס ואז זה יותר טוב להבין.

אדר' איל איצקין : אני מבקש רק הערה אחת,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : ראש העיר, 85 נראה קטן בימינו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה קירות, הכל, עזוב, אני יודע מה זה המידות האלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל אני מראה את הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגדיל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : חשוב שיהיו גם דירות קטנות, זה דבר חיובי, למה אתם מסתכלים על זה באופן שלילי? זה דבר חיובי שיהיו גם דירות קטנות. יש זוגות צעירים.

מר יגאל צ'ודנר : רגע, אני מציע לפני מסקנות, בואו נראה דירה, לפני המסקנות, אנחנו עוד לא סיכמנו שלילי או חיובי, בואו נראה דירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו דירת ארבעה חדרים. ראש העיר, אתה נכנס לדירה, דרך אגב אמרנו שתי דירות בקומה, יש לך פה שני מחסנים של 3 מטר פלוס אפילו אולי, ונכנסים לכאן, יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד חדר אחד, חדר שינה הורים שתיים, חדר שלישי והסלון זה הרביעי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה יותר מ-100 מטר אם זה ארבעה חדרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, נעם תראה לו את השלושה חדרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי שלושה חדרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נגיע לזה, יש להם גם פה מרפסת, בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך גם כן את הדירות בקומת קרקע. אותו דבר. פה יש



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 108

דף:

להם מחסן חיצוני עם דלת חיצונית ויש להם יציאה פה לחצר, זו דירת גן. בסדר עד כאן ראש העיר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תשאיר עכשיו ככה, תן לי לראות, חכה.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: זה עדיין ארבעה חדרים לפי מה שאני רואה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: 1, 2, 3, 4, נעם, זו לא הדירה הזו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, עכשיו אנחנו נלך לדירת שלושה חדרים, רגע ללו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תן לי את השלושה חדרים, אני רוצה לראות שלושה חדרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לוקח אותך לשלושה חדרים.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: נראה לי שזה בקומות האחרונות, לא? רחלי, באיזה קומה אנחנו צריכים לפתוח?

גבי רחלי רבינוביץ': השלושה חדרים זה קומה אחרונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אחרונה, הנה. בסדר? ראש העיר.

חבר הועדה מר מישל טפירו: הוא עסוק בשיחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה איתי ראש העיר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בבקשה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכנסתי לדירה. סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר אחד נוסף שינה ממ"ד וחדר שינה הורים. יש להם פה מרפסת, במקום החדר שהיה למטה.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: אני רואה שפה הם עשו את המחסן לא באזור המשותף אלא בתוך הדירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: זה לא בעייתי?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: למה בתוך הדירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בתוך הדירה, זה כניסה מבחוץ, קירות בטון, בסדר גמור.

מר יגאל צ'ודנר: חדרים מאד יפים, הגודל של החדרים, גם סלון מאד גדול, 4.25 נטו. זה מה שרואים, חדרים מכובדים, שלושה חדרים דירה יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הרחב 4.25 מטר על כמעט 6 מטר.

מר יגאל צ'ודנר: כן, דירה יפה.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אני מציע שנפסיק להתייחס לדירות קטנות כאלה דבר נוראי שאוי ואבוי יבואו אנשים שהם לא,

מר יגאל צ'ודנר: זה לא דירה קטנה, בואו נתייחס לגופה של הדירה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 109

דף:

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אליאור, אנחנו מתייחסים לכל דבר לגופו של עניין ואנחנו צריכים לבדוק שאנשים שבנוסף יש להם ילד, יהיה להם גם נוחיות בתוך הבית, כי זה מתאים לילד וחצי.

חבר הועדה מר אליאור עמר: אבל יש אנשים שיש להם רק ילד אחד או רק שני ילדים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אתה רוצה, אני אומר לך את זה אחר כך מה הסיבות, ההשלכות של זה, אני אגיד לך לבד. כשתהיה לידי אני אומר לך למה אני אומר את זה.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: טוב, זה לא לדיון פה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בדיוק. אני אגיד לך מה ההשלכות. לא יכול להיות שאני גם מיטיב איתם, נותן להם עוד אחוזי בניה ואני אקבל מה שהם רוצים ולא מה שאני רוצה, זה ההבדל.

מר יגאל צ'ודנר: אין יותר אחוזי בניה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: עזוב, מה שנתתי לכם, היטבתי אתכם כדי שיהיה טוב לקריית מלאכי, זהו. אני לא בא עכשיו בטענות לאף אחד, אני בא להראות משהו שהוא נוכחי, צריך לחשוב עליו נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ראש העיר, הוויכוח עקר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אני לא מתווכח, אני רק אומר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב, אני אראה לכם איך נראה הקוטג'.
כך.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נכנסים, פינת אוכל, סלון, מטבח, בסדר? יש כאן מחסן חיצוני, יש כאן למטה ממ"ד וחדר שירותי אורחים. עולים במדרגות. הדירה השניה היא בעצם מן העתק כזה בסיבוב של הזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן, אותו דבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: עלינו לקומה שניה, יש ארבעה חדרים. זאת אומרת חדר שינה הורים עם שירותים צמודים, מקלחת ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים. בסדר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר גמור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בעצם בית שישה חדרים.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: יש למישהו שאלות לאנשי המקצוע או לאדריכלים? טוב, אז נראה לי שאפשר לעבור לדיון הפנימי. תודה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הועדה מר מישל טפירו: זה החלטת על חמשת הסעיפים או כל סעיף בעצמו?

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה: כן, כן, זו החלטה על כל חמשת הסעיפים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לכם למה אני אומר את זה, אנחנו בדיון פנימי אז אפשר לומר, ואם נעם יכול גם לומר אז זה יחזק את הדברים שאני אומר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 110

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, רק אני רוצה להגיד משהו, להזכיר, הישיבה מוקלטת ואחר כך אפשר לעיין בהקלטות.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפני כן אני רוצה רק להגיד שבמגרשים 210, 211, 212 ומגרש 100 הגדרות שלהם בין השכנים הן גדרות שלא אטומות. ואנחנו, כדי שאחר כך נימנע מזה שהם ישימו יוטה או במבוק אנחנו דורשים שהגדרות יהיו אטומות. חסר להם רחבת כיבוי אש בשלושה מגרשים, ב-211, 212 ו-100, אז הם יצטרכו לשלם שם כופר חניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים לכופר חניה עוד פעם?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רחבת כיבוי אש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה רק רחבת כיבוי אש, מקובל בהרבה ערים. זה רק במקרה של שריפה, כל החניות הן בפנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל נעם, אתם לא הייתם כאלה קלים במקומות אחרים, מה שאני זוכרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני באותה מידה כמו שאני,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם זה בהקלה תגיד, אם זה טעון הקלה, זו לא החלטה שלך, הוועדה צריכה לקיים על זה דיון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא הקלה, זה כופר חניה, זה לא חניה תפעולית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומי מחליט על כופר חניה, אתה במשרד לבד או שזה חלק מהדיון בתנאי ההיתר? מה זאת אומרת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה מה שעכשיו היא עושה, היא מעלה את זה, אנחנו מציפים את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אתה מציג את זה כאילו שאתה מסכים לזה מראש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא אמרתי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא הוועדה דנה בזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, תקשיבי לי רגע עד הסוף, זאת לא הקלה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני זוכרת שזה היה, הנושא של רחבת כיבוי אש, אם אני לא טועה, בתיק של ניסנוב ליד הצומת המרכזית זה אחד הדברים שהיו הטרבלים שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ניסנוב מלכתחילה קיבל את זה פלוס חניה תפעולית נוספת מחוץ למגרש כופר חניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא זוכרת ככה, אבל אולי אני טועה.
- גב' רחלי רבינוביץ' : זו חניה תפעולית אצל ניסנוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שמדובר פה עכשיו זו לא חניה תפעולית, זה מקום שכאילו עושים עליו מן מלבן,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 111

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מן מלבן של 6 עד 12 שעושים עליו X וזה מקום שאסור לחנות בו ולחסום אותו. הוא מקום שמיועד לכבאית שתבוא ותכבה שריפה במקרה של חס וחלילה שריפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואתה מוכן שזה יהיה על חשבון הציבור ולא בשטח שלו. והמשמעות של כופר חניה, שבמקום שזה יהיה במגרש שלו, זה יהיה במגרש הציבורי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : נכון. ואז בגלל זה הוא משלם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה תסמן X על מקום ציבורי כדי שיוכל להחנות שם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : נכון. אז זה הולך לשמאי, שמאי מעריך כמה כסף הוא צריך לשלם והוא משלם שם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר. אבל לי יש תחושה שזו הקלה, שזה צריך להגיע לדיון בהקלה. גם אם זה בכופר, זה בהקלה. בגלל שאם התקן בתכנית הוא, לא יודעת, שזה צריך להיות במגרש שלו, אז כל שינוי מהתכנית זה הקלה. אתה פוטר אותו בסוף בכופר, אתה לא פוטר אותו מהחניה. נראה לי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני אומר, בהגדרות כתוב כמה צריך להיות חניות לרכבים למגורים, כמה רכבי חירום, כאילו לרכב נכה, אופנועים ואופניים, זה מה שמוגדר. הוא עומד בכל הדרישות האלה. הדרישות המחמירות של מה שקבענו שיהיה, זה דרישות שמעבר לסטנדרט. מה שאנחנו הגדרנו במדיניות וועדה. הוא עומד בכל זה, פרט, בחלק מהמגרשים לחניה של כיבוי אש, כי זה משטחי מאד גדול, אמרתי, 6 על 12 והוא ישלם עליו כופר חניה. חברה, אתם יכולים להגיד שלא אתם יכולים להגיד שכן, אין בעיה, אני לא אמרתי, אנחנו מציפים עכשיו את כל הדברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אני לא סיימתי. יש גם במגרשים 211, 212, יש להם מעבר משותף אז הם צריכים לבקש שם זיקת הנאה, לרשום זיקת הנאה. ובמגרש 100 שמאחדים את שלושת המגרשים הם צריכים גם לאשר תצ"ר ולקבל כשר לרישום, זה יהיה תנאי לתעודת גמר. זהו. ראש העיר, רצית להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר תמיד, כמו שדיברנו לפני כן, על כופר חניה, תמיד דיברנו על הסוגיה הזאת אז אם אתם נותנים לאחד כן, לאחד לא, אז אני לא יודע מה לומר. אבל אם מבחינתכם זה הסתדר, כמו שאת אמרת לפני כן, בקשר לניסנוב, אני זוכר משהו יותר קשה שאני אזכיר לכם, פעם במ"ג רצינו שם לעשות משהו ביחד עם כיבוי אש ואתם לא אישרתם את זה אז. אני זוכר את תכנית התב"ע, אפילו שינוי תב"ע לא הסכמתם אז. אז בואו קחו את זה לגופו של עניין. אבל אני רוצה מבחינתך, מבחינתנו יותר נכון, לומר לכם, הנה וכולם, לציטוט אני אומר את זה בכוונה. יש לנו סוגיה שעומדת על הפרק עם משרד השיכון, ואת זה נעם יודע, היו החלטות משרד השיכון שסגרנו על נאות הכפר. הם רצו לבנות את נאות הכפר ואנחנו אמרנו מבחינתנו הרבה דברים שאנחנו לא מוותרים עליהם. אחד זה גני השעשועים, שתיים זה החומות. התב"ע לא משתנה שם, הגדלים לא השתנו, שלא יקרה מצב כמו שקורה בגבעת הסביונים, פעם זה היה 110, ההעברה מ-110 ל-220 בשלוחה כזו 135, 145, שם זה לא יהיה, בנאות הכפר זה לא יהיה. התב"ע אומרת, מילימטר לא חורגים. אותה אבן, אותם שערים, אותן חומות, הכל נשאר דמי כמו שקבענו. נעם גם נתן את זה בהחלטה, נכון נעם? יפה. שלוש, היו שם החלטות שאנחנו צריכים לקבל כסף במקביל ממשרד השיכון. לגבי כביש בן גוריון, ריבוד לכביש, מדרכות, הרצל ויצמן קווי מים, קווי ביוב, גני שעשועים, שצ"פים. בדיון שהיינו האחרון, לפני שלושה שבועות, משרד השיכון, אני ותמיד ונעם, הם אמרו שיבדקו מבחינתנו מה מגיע לנו. דיברו עם נעם שלושם ואמרו מבחינתם כל הדברים מאושרים חוץ מבן גוריון, חוץ מכביש בן גוריון שצריך לקבל ריבוד וגם מדרכות חדשות, כי המשאיות גם עובדות משם וזו ההחלטה שהיתה אז. הם מבחינתם, מבחינת התקציב שלהם אומרים יש, אין, נבדוק לכם עוד כמה ימים. אני נותן פה מבחינתי אתכם ביחד, תיקחו בחשבון, אף קבלן לא עולה לשטח אם זה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 112

דף:

לא מסודר עם משרד השיכון, מצדי שלא יבנו את השכונה הזאת בכלל. אם העירייה לא תקבל את הכסף לפיתוח העתידי של העיר אני לא בונה את השכונה ואף קבלן לא מקבל ממני היתר, הנה אני אומר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, הפתרון, שניה רגע, אתה יודע מה הפתרון? אנחנו נתנו כתב קיזוז שאנחנו נוותר, חתמנו על כתב קיזוז במסגרת ההסכם עם משרד השיכון, שיהיה קיזוז. אבל אם משרד השיכון לא עמד בהתחייבויות שלו אנחנו נוציא דרישת תשלום להיטלי פיתוח, אין קיזוז. הפתרון הוא להוציא להם דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם דיברו עם נעם השבוע והבטיחו לו עד שבוע הבא יהיה להם פתרון לכאן או לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה יפעיל לחץ אם אתה תוציא דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני אומר, רק לדייק את ההחלטות. הם בעיקרון הסכימו אז שיהיו כל מיני פרמטרים שאנחנו הוצאנו אותם, שיהיו בפיתוח בתוך העיר הישנה לטובת השכונה הזאת. אחד זה רחוב הרצל, כולל תשתיות. שתיים זה לטפל בכל השטח בין האצטדיון לבין השכונה. שלוש, פארק שעוטף את השכונה, מן שביל ריצה כזה, פארק אקסטנסיבי. ארבע זה כביש בן גוריון, הטיפול בו. ובעיקרון מה שהם אמרו שהם הסכימו על כל הדברים. עדיין הדבר היחיד שלא נסגר, אבל כנראה שזה גם יאושר, אני מצטט משיחה של אתמול או שלשום עם מנהל הפרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלשום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה נושא בן גוריון, הוא צופה שזה יאושר, אבל זה עדיין לא הוחלט לגבי זה סופית. הבהרתי לו את דעת ראש העיר שעד שזה לא יאושר אנחנו לא נוציא היתרי בניה מעבר למה שהוצא. והוא אמר שחבל לקשור את זה אחד בשני אבל הוא לא רואה שתהיה בעיה. זו הסיטואציה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני מציע לפני שאנחנו עושים משהו עם הקיזוז, אפשר לדבר עם משה מרחביה, להסביר לו את הדחיפות של העניין, שאנשים מחכים פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל סליחה, נעם, סליחה שאני קוטע אותך. בדיון משה מרחביה היה שם, כל הצוות שלו ואני הודעתי להם שם, בשיח מלא ואמיתי, אמרתי להם תקשיבו אם לא יהיה אין בניה. אמרו אנחנו מטפלים בזה אישית. זו בעיה שלהם. אני לא ממנהר לשום מקום. הם הבעיה אצלם, לא אצלי, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נצביע, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רק אני רוצה להבהיר, ראש העיר, מה שאמרתי לך אני אומר גם כאן, בעקבות מה שאמרת. הדיון פה עכשיו הוא לא, אנחנו לא חותמים עכשיו על היתר בניה. האישור הוא להחלטה ועכשיו הם יכולים ללכת לפיקוד העורף ולכיבוי אש ולהביא את כל האישורים. ומתן היתר בניה, כשהם יגיעו למצב הזה אז אפשר להגיד אנחנו לא מוציאים עד שאין את האישור של משרד השיכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, כדי באמת שנהיה פיירים עם אותם גורמים, לייצע אותם מעכשיו,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 113

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בואו נרשום את זה בהחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תרשמו בהחלטה, ברור שזה יהיה בהחלטה. לא יקבלו היתר עד שמשרד השיכון לא יסגור עם קריית מלאכי את מה שהובטח להם בעבר, זהו. זה יהיה בהחלטה. והם לא יקבלו היתר, שייקחו את זה בחשבון, שהם ילחצו עליהם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זהו, זה בסדר? שאני משיתה עליהם משהו שלא תלוי בהם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר לך, את לא משיתה, אין דיון, אני מוריד את זה מסדר היום לגביהם, מה הבעיה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא להתעצבן, אני שואלת את עידיית אם זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני אומר משהו פשוט. אתם הולכים איתי למקומות אחרים, אז אני אומר משהו פשוט. אני יורד מההחלטה, מוריד את זה מסדר היום, מה הבעיה? איפה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שירה, קודם כל, רגע, בואו נשאל, לפני שאנחנו מנסחים את ההחלטה אם כולם פה בעד, יש פה מתנגדים, יש פה נמנעים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, אבל אני רוצה להבין, יש פה בכלל בדיון כמה נושאים. אחד דיברו על גדרות, אחד דיברו על תוספת יחידות דיור. בנושא של תוספת יחידות דיור, בלי לגרוע, ללו, אין פה הוספה של מטראז'. הוא עושה שימוש בזכויות, רק הוא מוסיף דירות. אני מזכירה לך שבהתחלה באמת היתה החלטה של הוועדה שהיא לא תוסיף זכויות ולא תהיה סטייה מהוראות התכנית. ואז הפרויקט הזה שווק והיה קושי בשיווק של הפרויקט. פנו לנעם ונעם חתם על מסמך שהוועדה תמליץ, תהיה חיובית יותר נכון, בכל הקשור לבקשות לפי שבס. הוא לא יכל להתחייב בשם הוועדה מראש שיינתן, כי בסוף כל תיק זה לגופו של עניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה שאת אומרת זה נכון, היינו בוועדה הזו עם נעם גם, וזה באמת, היו מבחינתנו כמה מכרזים, אף אחד לא ניגש כי זה לא היה כלכלי לאף אחד, כדי שזה יהיה כלכלי ויהיה מחיר למשתכן בקריית מלאכי סוף סוף של 220 יחידות דיור, אנחנו מבחינתנו אמרנו נוסף משהו בממדים שאנחנו יכולים לעמוד בזה, שלא ישנה את האופי של הסביבה גם. אני חושב שזה כן היה נכון, גם הציע את זה המהנדס שהיה איתנו בדיון, גם אני הייתי בדיון הזה ואני חושב שזה נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לכן עכשיו כשאתה דן בבקשה אז צריך לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור באמת לאור אותה הצהרה שהרשות נתנה ולראות שזה באמת, זה דבר אחד. אני לא יודעת מה הסיפור עם הגדרות, כי גם יש הקלות נוספות, עם גדרות ודברים אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראו, ברשותכם, קודם כל אני רוצה לדעת אם יש פה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, גדרות אז אם אני זוכרת שאתה הקפדת על חזיתות, היה לך נורא חשוב החזיתות, השינויים בחזיתות וכאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידיית, הכל נשאר פה באותה שפה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וכמו שצריך ואין עם זה בכלל בעיה אני אומר לכם. מה שאני רוצה לעשות זה קודם כל לראות אם יש פה איזה שהוא מישהו מתנגד עקרונית לתכנון, ואז ברשותכם אני אנסח משהו ואם זה יהיה מקובל עליכם אז נמשיך את זה ואם לא, אז אליאור,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, הפתרון למה שללו דורש, אני חושבת שהפתרון הוא לא לא לא אשר את התכנית אלא לקבוע שהתשלום, שהיום מחויב, ככל שמשרד השיכון לא יגיע איתנו להסדר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 114

דף:

כי הוא יפר את ההתחייבות שלו, אנחנו נחייב את היזמים בהיטלי פיתוח. לדעתי זה הפתרון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות, באיזה נושא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בנושא ביצוע עבודות הפיתוח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בנושא ביצוע עבודות הפיתוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח ליום כתנאי להיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל זה היה אמור להיות לכולם, לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון. אני לא יודעת מה קורה עם כולם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוצאנו כבר שני היתרים לתורן וזה לא עלה הדבר הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. כי כנראה לא היתה הצהרה, יצאנו מנקודת הנחה שהם יכבדו את ההתחייבות. זה לא סותר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. אז זה רק כרגע, ההנחיה הזאת היא רק לחמישה תיקים שאנחנו דנים בהם עכשיו, כי יש שני תיקים שאישרנו בישיבה הקודמת, בהחלטה הקודמת, וזה לא נרשם. או שאני יכולה גם, כל עוד לא יצא להם היתר להגיד שזה גם חל עליהם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למי לא יצא היתר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: למגידו יש שני תיקים שאישרנו בישיבה הקודמת, ועכשיו יש לו עוד חמישה תיקים. אני אומרת, אני יכולה להשית את הדבר הזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שראש העיר רוצה. איפה ראש העיר? ראש העיר פתאום נעלם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז רשמתי, ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שצריך לתת היתרים בכל השכונה, אלא בכפוף לתשלום היטלי פיתוח, זה מה שאני חושבת, אני לא יודעת מה ראש העיר רוצה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, אני בעד לנסח ככה, אם מישהו פה מתנגד או נמנע אז בואו תגידו לי ואם כולם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה ללו לא בדיון?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: קודם כל שראש העיר יגיד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, תתקשר אליו בבקשה לנייד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בזה אנחנו מסיימים היום?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 115

דף:

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שמעון, תביא את זה להצבעה, נו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רק שנינו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, גם אליאור. אליאור אתה בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, מה, אחרי ההסברים של המהנדס, למה שהוא יהיה נגד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד. ביי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה שמעון, בוא נראה רק אם ראש העיר רוצה להוסיף עוד משהו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא לא רוצה כלום. לא יודע עם מי הוא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר מצטרף עכשיו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתם מדברים תמיד בשמי, סליחה מכבודכם, אסור לי ללכת גם להתפנות? אל תדברו בשמי, זה דיון חשוב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר לך, רק תודיע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, עשיתי הצבעה, כולם בעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעון, באיזה חודש נולד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אחרי שבעה חודשים, בגלל זה אני פג.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל למה אתה ממחר כל הזמן? החיפזון מהשטן. טוב, דיברנו על הגדרות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקראו לו את נוסח ההחלטה, שירה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : את מה שאת אמרת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : או שנעם. נעם אחרי זה תיקן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני קודם כל רוצה לברר שבעיקרון במידה, כל עוד אין,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא יצא היתר בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מניח שאין בעיה עם הפיתוח מחוץ לשכונה, אז כולם פה בעד. אליאור, שמעון, מישל?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 116

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, הם בעד.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם מה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אתם בעיקרון בעד התכנית.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני מציע שנגיד שאנחנו מאשרים את התכנית בכפוף להסדרת, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לאשר את ההקלות, לא את התכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר, זהו. בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בעייתי, זה ניסוח מאד בעייתי, מה זה קשור אחד לשני? מה זה כפוף, ואם לא יבוצעו העבודות? הרי העבודות לא היו לפני ההיתר. אז זה סתם זה להכניס עז בחמור, לא יודעת, זה לא קשור אחד לשני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, בסדר. אבל זה מה שראש העיר רצה, הוא אמר בואו תנו לנו, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה לא קשור אחד לשני, מה זה הניסוח הזה? גם העבודות, גם מה שראש העיר רוצה עבודות, לא יהיה לפני, גם אם משרד השיכון יודיע לך מחר שהוא מבצע את העבודות, הוא יבצע אותן אחרי שאתה תחתום על ההיתר מן הסתם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אבל שייתן אישור. אז לא לביצוע אלא לאישור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו רוצים אישור עקרוני ממשרד השיכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני הייתי רושמת במשהו חוקי. אני הייתי רושמת שההקלות מאושרות וככל שלא יוסדר הנושא הזה ייגבו היטלי פיתוח, זה הסיפור. אז תקבל כסף ותבצע את העבודה בעצמך. באמצעות הכסף.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. שניה ראש העיר, רק אני רוצה לשאול לגבי שתי הבקשות שכבר אישרנו בישיבה הקודמת ועוד לא יצא להן היתר. גם שם אני לא אוציא היתר עד שהתנאי הזה לא יתקיים?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שום דבר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שום דבר את לא מוציאה לאף אחד היתר, תני להם לריב איתם כמה שיותר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי, בסדר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כי זה היה צריך לפני חודש להיות כבר באישור ועד היום זה בלי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 117

דף:

אישור. יש להם זמן, גם לנו יש זמן.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכחו את הגדרות בין הדיירים, שהגדרות יהיו מבטון, שלא יהיה לנו ויכוח עם הדיירים שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאמרנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה מה שהמהנדס הסביר, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז פה אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מישל, אליאור, שמעון וראש העיר.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.

1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.

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 תכנן הבנייה.

מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 118

דף:

מספר בקשה: 20200294	תיק בניין: 213100	סעיף 7:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 2560997931

כתובת הבניין: מבצע ליטני 3 קרית מלאכי

שכונה: נאות הכפר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 210 יעוד: דרך מוצעת;
גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 210 יעוד: אזור מגורים ב'

שימוש עיקרי אזור מגורים ב	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1059.15	שטח שירות 329.89	יח"ד 10
------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
 4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
 7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
 8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 119

דף:

- הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
- הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1952 מ"ר
- יעוד: אזור מגורים ב'
- מס' תב"ע: 160/02/18
- מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
- מתחת לקרקע: קומה 1.
- היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות לחניה מעל לקרקע: 240 מ"ר.
- סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
- מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
- תכסית מירבית: 860 מ"ר.
- מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
- קו בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי

המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80

ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה

לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של

הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.

- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 120

דף:

לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.

- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והודדים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח (כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 653.29 מ"ר.

מהלך דיון

(גב' ויקי ומר יגאל צ'ודנר מנתיבי הקמה הצטרפו לשיבה)
(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: נעם, לפי דעתי אתה יכול להציג את מגרשים 209, 210, 211, 212.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני שניה רגע אדבר קצת על מה שקורה במגרש ואחרי זה, רחלי איתנו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: היא תיכנס להתמקדויות אם פספסתי איזה הקלה או משהו, בסדר? אפשר לדבר?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: טוב. מדובר פה על שכונת נאות הכפר,

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כשתהיה הצבעה ששירה תיצור איתי קשר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אבל אתה לא רוצה לשמוע את הסעיפים?

(מר נדב ויצמן יצא מהשיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 121

דף:

(אדר' איל איצקין הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על שכונת נאות הכפר. היו שם שני סוגי בניה רוויה, אחד בניינים של ארבע קומות והשני זה בניינים של שתי קומות. הבניינים של השתי קומות זה הבניינים של היזם הזה, של כל הסעיפים האלה שנשארו פה עד עכשיו, עד הסוף כאילו. במקום בניינים של שתי קומות שבהם יש שמונה יחידות דיור, זאת אומרת ארבע דירות בקומת קרקע וארבע דירות בקומה א' באישור של משרד השיכון ובאישור העירייה אפשרו פה, מכיוון שיש כאן דיור למשתכן, אפשרו כאן לתת ליזם לבקשה הקלה לתוספת יחידות דיור כדי שאפשר יהיה פה גם להרוויח. היזם בא באלטרנטיבה שהושגה בפנינו בעבר ואנחנו אהבנו אותה, לעשות במקום בניין אחד של שמונה יחידות דיור, לתת בניין אחד של שש יחידות דיור שלוש קומות שתי דירות בקומה. ושני בניינים נוספים של קוטג'ים דו משפחתיים כל אחד. ואתם רואים את זה כאן בהדמיה. הבניין המרוחק יותר שנמצא בצד שמאל, יש שם שש דירות. שתי דירות גן, אחרי זה שתי דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב'. ושני קוטג'ים פה עם קיר שמפריד כאילו בין המגורים, נותן לראות מה שייך לאיזה דירה. יצרנו לכל אחד את החצרות שלו ותיכף אני אראה את זה. זה נתן את ההקלות הבאות. אז קודם כל נוספו לי כאן, במקום שמונה יחידות דיור יש לי כאן בבניין שש דירות. ועוד שני קוטג'ים של שתי יחידות דיור זה עוד ארבע דירות, סך הכל עשר דירות במקום שמונה דירות אפשריות שהיו. יש לי הקלה לקומה השלישית, במקרה הזה, במקום שתי קומות שהיו, הם מבקשים הקלה להגבהת גובה הבניין, בגלל שיש פה שלוש קומות אז מ-7.5 מטר ל-11.7. הקלה לנייד זכויות של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, בניגוד לאפשרות שהיתה בעבר בחוק כחלון לקבל עוד תוספת אחוזי בניה, הם פה לא ביקשו תוספת של אחוזי בניה, זה רק שבס, זאת אומרת רק תוספת ביחידות הדיור. ולכן הם מניידים זכויות מתת הקרקע, מקומות המרתף לקומות העליונות. יש פה עוד תוספת של השטחים לממ"דים, מכיוון שהתב"ע ישנה,

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כשגודל ממ"ד היה 7.5 מטר מרובע נטו לממ"דים שהיום הם 9 מטר מרובע נטו, אז הם קיבלו עוד 40 מטר מרובע לממ"דים. בגלל שהיה כתוב בתב"ע קודם שהיו שמונה דירות גן כאילו, אז יש פה בבניין שתי יחידות צמודות קרקע במקום ארבע. עכשיו, יש פה הקלה למספר הבניינים, במקום בניין אחד במגרש, יש פה שלושה בניינים במגרש. זה הכל דברים שנובעים ממה שאמרתי. עכשיו בגלל הפיתוח, אנחנו ביקשנו שכל קוטג' יהיו לו 2 חניות והשאר חניה לדירה, שיהיה לפי התקנים הנדרשים. אז זה יצר משטח חניה שהוא משותף לשלושת הבניינים ובגלל הטופוגרפיה שמסביב והסיבה הזאת, בעצם נוצרו בקשות להקלות בפיתוח שהגביהו את הגדרות וכו' בגלל הטופוגרפיה. אז במקום 1.20 מטר שמוגדר הם קיבלו 2.05 או 1.60 מטר. זהו. ובגדרות האחרות גם כן כאלה דברים. אז אני אנסה להראות לכם קצת את המגרשים האחרים גם כן, שתראו במה מדובר. אתם רואים, יש את המגרש הזה ובונים עליו שני קוטג'ים, פה בצד שמאל רואים ואת הבניין המשותף. ואז כאן יש חניה. אני עכשיו אקרין לכם את השני. אתם רואים פה את המגרש השני, זה המגרש שהיה לידו. אז אתם רואים, יש בניין אחד של שש יחידות דיור ושניים של קוטג'ים. תעצרו אותי אם אתם רוצים עוד, אני רוצה לרוץ עם זה, כי בעיקרון זה אותו דבר.

מר יגאל צ'ודנר: לא רואים במסך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי, אני אראה, פשוט סגרתי את זה מהר מדי. עכשיו אתם רואים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אתם רואים שזה המגרש השני, המקביל למה שהיה קודם, קודם זה היה יותר צפוני, עכשיו זה היה יותר דרומי. יש פה שני קוטג'ים דו משפחתיים ואת הבניין המשותף. אני אעבור הלאה. מה שאני רוצה להראות לכם פה זה בעצם את המגרש 212 ו-211 בעצם יש להם כניסה משותפת למטה, הבניין המשותף כאן ותמונת מראה שלהם בצד השני של מגרש 212. אז פה הבניין, פה שני הקוטג'ים והחניה, עם הכניסה המשותפת לשני הבתים, יש פה בעצם זיקת



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 122

דף:

הנאה, אוקי? מגרש 100, המגרש האחרון שרלוונטי לעניין הזה, בעצם לקחו את שני המגרשים שהיו פה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שלושה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושה היו, נכון. היה אחד כאן, צר כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה אמורות להיות 20 יחידות דיור ומבקשים 24 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, תראו, היו פה שלושה מגרשים, אתם רואים את היד שלי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש את המגרש הזה שנמצא בחלק הדרומי, יש את הגבול הזה כאן, הקו האדום כתום הזה, יש כאן מגרש בצד שמאל. ויש כאן את המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אם אפשר רק שכל חברי הוועדה ידליקו מצלמות, שמעון חזן, אליאור, ראש העיר, שנדע שאתם איתנו בישיבה. תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו בעצם לקחנו ואיחדנו את שלושת המגרשים האלה למגרש אחד כדי שאפשר יהיה, עם קווי הבניין לתכנן את הבניינים כמו שצריך. קיבלנו את הקונספט הבא, יש פה מגרש אחד, בניין אחד כאן בצד ימין של השש יחידות דיור. יש כאן שני קוטגים ארבע יחידות דיור, שני קוטגים ארבע יחידות דיור בצד שמאל והמגרש הזה, פה זה הבניין של השש יחידות דיור וכאן שני קוטגים שכל אחד מהם יש לו שתי יחידות דיור, בסדר? יש כאן כניסה אחת מצפון לחניה לאזור הזה, בסדר? ויש כאן כניסה לחניה לפה ועוד חניה נוספת כאן וכאן שמשרתת את הבניינים האלה והאלה. בסדר? אז פה היה איחוד של שלושה מגרשים, להבדיל מהמגרשים האחרים. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני אוסיף רק שגם פה הוסיפו קומה, גם פה הגביהו את גובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי, זה רלוונטי לכולם, הסברתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אז השוני פה זה מספר יחידות הדיור שהוא 24 במקום 20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקום שלושה מגרשים יש פה מגרש אחד. בגלל זה כמות היחידות. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מר יגאל צ'ודנר : זה שלושה מגרשים, כן.

גב' רחלי רבינוביץ' : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, מגידו?

מר יגאל צ'ודנר : אני לא יודע אם האדריכל רוצה משהו להוסיף, בגדול אני חושב שאתה הצגת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, אני רק רוצה להבין, אתה סקרת פה למעשה חמש בקשות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן. זה בגדול אותן הקלות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ההקלות זהות בכל הבקשות. נעם, יכול להיות רק שהגבהים של



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 123

דף:

הגדרות משתנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אני הסברתי את זה. בהתחלה נכנסתי בדיוק לגובה אבל הסברתי ממה זה נובע. התמקדתי במגרש 100 שבעצם היה פה איחוד של שלושה מגרשים שזה שונה מאחרים ובגלל זה גם הבינוי קצת שונה, במקום על כל בניין שני קוטגים, פה יש על שני בניינים ארבעה קוטגים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו כמה אנשים בדיון הזה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמעון, אליאור, תדליקו בבקשה מצלמה.

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

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני נמצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לנו ארבעה חברי וועדה, מישל, שמעון, ראש העיר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הסוגיה שדיברנו במקרים קודמים של פרויקטים בשכונה נכנסת גם פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רשת של יונים, שער חשמלי ונושא של העצים, כן, כבר מראש הכנסנו להם את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יופי. עכשיו רק לגבי, אני שואל את היזמים או את אנשי המקצוע, מה הגדלים של הדירות שמתווספות לפרויקט, של ארבע הדירות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, תיכנס לתמהיל דירות. אני חושבת, רחלי, שזה בחלק הראשון, נכון?

גב' רחלי רבינוביץ': כן, זה בדף הראשון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תיכנס לתכנית הראשונה.

מר יגאל צ'ודנר: זה אותו סטנדרט של כל הדירות האחרות. זה לא משהו שהתווסף, זה פשוט תכנון שמאפשר עוד דירות, אבל זה אותו סטנדרט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכלו, בתכלס בכל מגרש, חוץ מהמגרש האחרון שהראיתי, לכל מגרש יש 10 יחידות דיור במקום 8 יחידות דיור, מתוך ה-10 יש 4 יחידות דיור בבניה רוויה שמורכבות משתי דירות שהן צמודות קרקע, שתי דירות גן ומעליהן שתי דירות רגילות. זאת אומרת שתי קומות עם 4 דירות, 2 דירות בכל קומה. ו-2 קוטגים שבכל אחד יש, 2 קוטגים דו משפחתיים, זאת אומרת כל מבנה כזה זה 2 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) בניה רוויה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בניה רוויה.

מר יגאל צ'ודנר: אתם יכולים לראות את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש עוד טבלה לפי מה שאני זוכרת.

מר יגאל צ'ודנר: הבניה הרוויה זה בעצם הבניינים של השש דירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 124

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה הגדלים של הדירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השטחים הם שטחים נטו, זאת אומרת לא כולל החלק הציבורי. בין 72 ל-77 מטר לדירה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מעולה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וזה הקוטגים, יש פה,
- מר יגאל צ'ודנר : לא, זה הדירות, זה הבניינים של השש דירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, זה של השש דירות?
- מר יגאל צ'ודנר : זה הבניינים של השש דירות, כן. הנה אתם רואים, בקומת קרקע שתי דירות ארבעה חדרים,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, יש לך שני מפלסים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, בואו נעבור לאט לאט.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תחזור שניה לטבלה העליונה. אתה רואה, יש לך אפס אפס, 72 ועוד 3.12, עוד 76. זאת אומרת כל דירה בסביבות 150 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. הקוטגים זה 150 מטר כל קוטג'.
- מר יגאל צ'ודנר : זה הקוטגים הדו משפחתיים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל דירה בכל קוטג' 150.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז ה-76-72 זה לא קשור לדירות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בקומה, נכון, זה בקומה בקוטגים, יפה. הדירות בקומת קרקע זה דירות של כמעט 107 מטר. בקומה א' זה 101 מטר. ובקומה עליונה זה 85.16.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה ברוטו, בסוף זה יהיה אולי 70 ומשהו מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה דווקא פלדלת לפי מה שהבנתי, נכון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא נראה לי. זה אחרי בניית קירות, הכל, מחיצות, הכל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה פלדלת.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שהאדריכל ישיב, נעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב פלדלת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך שזה לא נכון, זה ברוטו.
- אדר' איל איצקין : תנו לי להשיב, אל תקפיצו את הטבלאות, תשאירו אותן. אתם מזיזים אותן כל הזמן, תשאירו את הטבלאות, אוקי? יש, אם אתם שמים לב, שטח עיקרי, שטח ממ"ד, עובי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 125

דף:

ציפוי אבן ושטח פלדלת. הפלדלת כוללת את כל מה שנמכר. שטח עיקרי פלוס ממ"ד ללא עובי הציפוי, במידה וישנו, כאן במקרה הזה זה אפס, זה השטח לרישוי של הדירות.

מר יגאל צ'ודנר : אז זה דירה נטו או ברוטו מה ששאלו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברוטו.

אדרי איל איצקין : ברוטו, ברוטו.

מר יגאל צ'ודנר : ברור.

אדרי איל איצקין : אבל ללא שטחים משותפים.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אבל מה שאני אומר שטח פלדלת, כשיש חדר מדרגות בבניין המשותף אז הכוונה היא בלי השטחים,

אדרי איל איצקין : נכון, אז זה לא כלול.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בסדר, זה פלדלת. כל מה שבתוך הדירה עצמה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, תקשיב, אתה זוכר לפני שש שנים היתה לנו סוגיה של החברה הזו מאשקלון, איך קוראים להם? שהלכנו לעשות סיור באשקלון אני ואתה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אפגד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפגד. רצו לבנות את הדירות הקטנות יחסית, 60-70 מטר ולא הרשינו להם.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה זוכר?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים על זה עכשיו?

אדרי איל איצקין : לא חוזרים על זה, אין לכם דירות כאלה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : איפה אתה רואה 60-70 מטר?

אדרי איל איצקין : הדירות של השלושה חדרים הן 82 מטר, הן 85 מטר, סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אני אומר, 85 מטר, אתה חוזר איתי עוד פעם, זה בלי המבואה של המדרגות ובלי הקירות של הבית, הקירות 10, אתה לא לוקח את זה בחשבון. בסוף במטראז' זה פחות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה עם הקירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך, אני יודע,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אדוני ראש העיר, תרשה לי לחלוק עליך, אני חושב שדירות של 70-80 מטר זה דבר הכרחי שטוב שיהיו גם כאלה בעיר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 126

דף:

- מר יגאל צ'ודנר : אתם רוצים לראות את זה בתכנית? בואו נפתח תכנית, אולי רואים את זה שם יותר טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, יש פה דירות גדולות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אין בעיה, לא אמרתי שאין דירות גדולות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שאתה רואית, 60-70 מטר זה פלדלת ופה אותן דירות שלושה חדרים, ועכשיו דירת שלושה חדרים היא 85 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה לא יכול להשוות, אתה רוצה שאני אראה דירה? אני אראה דירה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי דירה אחת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך דירה אחת.
- מר יגאל צ'ודנר : בדיוק, רואים אולי כל מפלס ואז זה יותר טוב להבין.
- אדר' איל איצקין : אני מבקש רק הערה אחת,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : ראש העיר, 85 נראה קטן בימינו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה קירות, הכל, עזוב, אני יודע מה זה המידות האלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל אני מראה את הבניין.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגדיל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : חשוב שיהיו גם דירות קטנות, זה דבר חיובי, למה אתם מסתכלים על זה באופן שלילי? זה דבר חיובי שיהיו גם דירות קטנות. יש זוגות צעירים.
- מר יגאל צ'ודנר : רגע, אני מציע לפני מסקנות, בואו נראה דירה, לפני המסקנות, אנחנו עוד לא סיכמנו שלילי או חיובי, בואו נראה דירה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו דירת ארבעה חדרים. ראש העיר, אתה נכנס לדירה, דרך אגב אמרנו שתי דירות בקומה, יש לך פה שני מחסנים של 3 מטר פלוס אפילו אולי, ונכנסים לכאן, יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד חדר אחד, חדר שינה הורים שתיים, חדר שלישי והסלון זה הרביעי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה יותר מ-100 מטר אם זה ארבעה חדרים.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, נעם תראה לו את השלושה חדרים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי שלושה חדרים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נגיע לזה, יש להם גם פה מרפסת, בסדר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 127

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך גם כן את הדירות בקומת קרקע. אותו דבר. פה יש להם מחסן חיצוני עם דלת חיצונית ויש להם יציאה פה לחצר, זו דירת גן. בסדר עד כאן ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תשאיר עכשיו ככה, תן לי לראות, חכה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה עדיין ארבעה חדרים לפי מה שאני רואה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 1, 2, 3, 4, נעם, זו לא הדירה הזו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, עכשיו אנחנו נלך לדירת שלושה חדרים, רגע ללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תן לי את השלושה חדרים, אני רוצה לראות שלושה חדרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לוקח אותך לשלושה חדרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נראה לי שזה בקומות האחרונות, לא? רחלי, באיזה קומה אנחנו צריכים לפתוח?

גבי רחלי רבינוביץ' : השלושה חדרים זה קומה אחרונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרונה, הנה. בסדר? ראש העיר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא עסוק בשיחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה איתי ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסתי לדירה. סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר אחד נוסף שינה ממ"ד וחדר שינה הורים. יש להם פה מרפסת, במקום החדר שהיה למטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני רואה שפה הם עשו את המחסן לא באזור המשותף אלא בתוך הדירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה לא בעייתי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה בתוך הדירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בתוך הדירה, זה כניסה מבחוץ, קירות בטון, בסדר גמור.

מר יגאל צ'ודנר : חדרים מאד יפים, הגודל של החדרים, גם סלון מאד גדול, 4.25 נטו. זה מה שרואים, חדרים מכובדים, שלושה חדרים דירה יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הרוחב 4.25 מטר על כמעט 6 מטר.

מר יגאל צ'ודנר : כן, דירה יפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מציע שנפסיק להתייחס לדירות קטנות כאלה דבר נוראי שאוי ואבוי יבואו אנשים שהם לא,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 128

דף:

מר יגאל צ'ודנר : זה לא דירה קטנה, בואו נתייחס לגופה של הדירה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אליאור, אנחנו מתייחסים לכל דבר לגופו של עניין ואנחנו צריכים לבדוק שאנשים שבנוסף יש להם ילד, יהיה להם גם נוחיות בתוך הבית, כי זה מתאים לילד וחצי.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אבל יש אנשים שיש להם רק ילד אחד או רק שני ילדים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אתה רוצה, אני אומר לך את זה אחר כך מה הסיבות, ההשלכות של זה, אני אגיד לך לבד. כשתהיה לידי אני אומר לך למה אני אומר את זה.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה : טוב, זה לא לדיון פה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בדיוק. אני אגיד לך מה ההשלכות. לא יכול להיות שאני גם מיטיב איתם, נותן להם עוד אחוזי בניה ואני אקבל מה שהם רוצים ולא מה שאני רוצה, זה ההבדל.

מר יגאל צ'ודנר : אין יותר אחוזי בניה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : עזוב, מה שנתתי לכם, היטבתי אתכם כדי שיהיה טוב לקריית מלאכי, זהו. אני לא בא עכשיו בטענות לאף אחד, אני בא להראות משהו שהוא נוכחי, צריך לחשוב עליו נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ראש העיר, הוויכוח עקר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני לא מתווכח, אני רק אומר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : טוב, אני אראה לכם איך נראה הקוטג'.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : נכנסים, פינת אוכל, סלון, מטבח, בסדר? יש כאן מחסן חימום, יש כאן למטה ממ"ד וחדר שירותי אורחים. עולים במדרגות. הדירה השניה היא בעצם מן העתק כזה בסיבוב של הזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן, אותו דבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : עלינו לקומה שניה, יש ארבעה חדרים. זאת אומרת חדר שניה הורים עם שירותים צמודים, מקלחת ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים. בסדר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בסדר גמור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בעצם בית שישה חדרים.

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה : יש למישהו שאלות לאנשי המקצוע או לאדריכלים? טוב, אז נראה לי שאפשר לעבור לדיון הפנימי. תודה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הועדה מר מישל טפירו : זה החלטת על חמשת הסעיפים או כל סעיף בעצמו?

מנהלת הועדה גבי שירה מעודה : כן, כן, זו החלטה על כל חמשת הסעיפים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אני אגיד לכם למה אני אומר את זה, אנחנו בדיון פנימי אז אפשר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 129

דף:

לומר, ואם נעם יכול גם לומר אז זה יחזק את הדברים שאני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, רק אני רוצה להגיד משהו, להזכיר, הישיבה מוקלטת ואחר כך אפשר לעיין בהקלטות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפני כן אני רוצה רק להגיד שבמגרשים 210, 211, 212 ומגרש 100 הגדרות שלהם בין השכנים הן גדרות שלא אטומות. ואנחנו, כדי שאחר כך נימנע מזה שהם ישימו יוטה או במבוק אנחנו דורשים שהגדרות יהיו אטומות. חסר להם רחבת כיבוי אש בשלושה מגרשים, ב-211, 212 ו-100, אז הם יצטרכו לשלם שם כופר חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה אנחנו חוזרים לכופר חניה עוד פעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה רק רחבת כיבוי אש, מקובל בהרבה ערים. זה רק במקרה של שריפה, כל החניות הן בפנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל נעם, אתם לא הייתם כאלה קלים במקומות אחרים, מה שאני זוכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני באותה מידה כמו שאני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם זה בהקלה תגיד, אם זה טעון הקלה, זו לא החלטה שלך, הוועדה צריכה לקיים על זה דיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הקלה, זה כופר חניה, זה לא חניה תפעולית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומי מחליט על כופר חניה, אתה במשרד לבד או שזה חלק מהדיון בתנאי ההיתר? מה זאת אומרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז זה מה שעכשיו היא עושה, היא מעלה את זה, אנחנו מציפים את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אתה מציג את זה כאילו שאתה מסכים לזה מראש.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הוועדה דנה בזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, תקשיבי לי רגע עד הסוף, זאת לא הקלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני זוכרת שזה היה, הנושא של רחבת כיבוי אש, אם אני לא טועה, בתיק של ניסנוב ליד הצומת המרכזית זה אחד הדברים שהיו הטרבלים שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ניסנוב מלכתחילה קיבל את זה פלוס חניה תפעולית נוספת מחוץ למגרש כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא זוכרת ככה, אבל אולי אני טועה.

גב' רחלי רבינוביץ': זו חניה תפעולית אצל ניסנוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שמדובר פה עכשיו זו לא חניה תפעולית, זה מקום שכאילו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 130

ףד:

עושים עליו מן מלבן,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מן מלבן של 6 עד 12 שעושים עליו X וזה מקום שאסור לחנות בו ולחסום אותו. הוא מקום שמיועד לכבאית שתבוא ותכבה שריפה במקרה של חס וחלילה שריפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואתה מוכן שזה יהיה על חשבון הציבור ולא בשטח שלו. והמשמעות של כופר חניה, שבמקום שזה יהיה במגרש שלו, זה יהיה במגרש הציבורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. ואז בגלל זה הוא משלם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה תסמן X על מקום ציבורי כדי שיוכל להחנות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אז זה הולך לשמאי, שמאי מעריך כמה כסף הוא צריך לשלם והוא משלם שם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. אבל לי יש תחושה שזו הקלה, שזה צריך להגיע לדיון בהקלה. גם אם זה בכופר, זה בהקלה. בגלל שאם התקן בתכנית הוא, לא יודעת, שזה צריך להיות במגרש שלו, אז כל שינוי מהתכנית זה הקלה. אתה פוטר אותו בסוף בכופר, אתה לא פוטר אותו מהחניה. נראה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר, בהגדרות כתוב כמה צריך להיות חניות לרכבים למגורים, כמה רכבי חירום, כאילו לרכב נכה, אופנועים ואופניים, זה מה שמוגדר. הוא עומד בכל הדרישות האלה. הדרישות המחמירות של מה שקבענו שיהיה, זה דרישות שמעבר לסטנדרט. מה שאנחנו הגדרנו במדיניות וועדה. הוא עומד בכל זה, פרט, בחלק מהמגרשים לחניה של כיבוי אש, כי זה משטחי מאד גדול, אמרתי, 6 על 12 והוא ישלם עליו כופר חניה. חברה, אתם יכולים להגיד שלא ואתם יכולים להגיד שכן, אין בעיה, אני לא אמרתי, אנחנו מציפים עכשיו את כל הדברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אני לא סיימתי. יש גם במגרשים 211, 212, יש להם מעבר משותף אז הם צריכים לבקש שם זיקת הנאה, לרשום זיקת הנאה. ובמגרש 100 שמאחדים את שלושת המגרשים הם צריכים גם לאשר תצ"ר ולקבל כשר לרישום, זה יהיה תנאי לתעודת גמר. זהו. ראש העיר, רצית להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר תמיד, כמו שדיברנו לפני כן, על כופר חניה, תמיד דיברנו על הסוגיה הזאת אז אם אתם נותנים לאחד כן, לאחד לא, אז אני לא יודע מה לומר. אבל אם מבחינתכם זה הסתדר, כמו שאת אמרת לפני כן, בקשר לניסנוב, אני זוכר משהו יותר קשה שאני אזכיר לכם, פעם במ"ג רצינו שם לעשות משהו ביחד עם כיבוי אש ואתם לא אישרתם את זה אז. אני זוכר את תכנית התב"ע, אפילו שינוי תב"ע לא הסכמתם אז. אז בואו קחו את זה לגופו של עניין. אבל אני רוצה מבחינתך, מבחינתנו יותר נכון, לומר לכם, הנה וכולם, לציטוט אני אומר את זה בכוונה. יש לנו סוגיה שעומדת על הפרק עם משרד השיכון, ואת זה נעם יודע, היו החלטות משרד השיכון שסגרנו על נאות הכפר. הם רצו לבנות את נאות הכפר ואנחנו אמרנו מבחינתנו הרבה דברים שאנחנו לא מוותרים עליהם. אחד זה גני השעשועים, שתיים זה החומות. התב"ע לא משתנה שם, הגדלים לא השתנו, שלא יקרה מצב כמו שקורה בגבעת הסיבונים, פעם זה היה 110, ההעברה מ-110 ל-220 בשלוחה כזו 135, 145, שם זה לא יהיה, בנאות הכפר זה לא יהיה. התב"ע אומרת, מילימטר לא חורגים. אותה אבן, אותם שערים, אותן חומות, הכל נשאר דמי כמו שקבענו. נעם גם נתן את זה בהחלטה, נכון נעם? יפה. שלוש, היו שם החלטות שאנחנו צריכים לקבל כסף במקביל ממשרד השיכון. לגבי כביש בן גוריון, ריבוד לכביש, מדרכות, הרצל ויצמן קווי מים, קווי ביוב, גני שעשועים, שצ"פים. בדיון שהיינו האחרון, לפני שלושה שבועות, משרד השיכון, אני ותמיד ונעם, הם אמרו שיבדקו מבחינתנו מה מגיע לנו. דיברו עם נעם שלושם ואמרו מבחינתם כל הדברים מאושרים חוץ מבן גוריון, חוץ מכביש בן גוריון שצריך לקבל ריבוד וגם מדרכות חדשות, כי המשאיות גם עובדות משם וזו ההחלטה שהיתה אז. הם מבחינתם, מבחינת התקציב שלהם אומרים יש, אין, נבדוק לכם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 131

דף:

עוד כמה ימים. אני נותן פה מבחינתי אתכם ביחד, תיקחו בחשבון, אף קבלן לא עולה לשטח אם זה לא מסודר עם משרד השיכון, מצדי שלא יבנו את השכונה הזאת בכלל. אם העירייה לא תקבל את הכסף לפיתוח העתידי של העיר אני לא בונה את השכונה ואף קבלן לא מקבל ממני היתר, הנה אני אומר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, הפתרון, שניה רגע, אתה יודע מה הפתרון? אנחנו נתנו כתב קיזוז שאנחנו נוותר, חתמנו על כתב קיזוז במסגרת ההסכם עם משרד השיכון, שיהיה קיזוז. אבל אם משרד השיכון לא עמד בהתחייבויות שלו אנחנו נוציא דרישת תשלום להיטלי פיתוח, אין קיזוז. הפתרון הוא להוציא להם דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם דיברו עם נעם השבוע והבטיחו לו עד שבוע הבא יהיה להם פתרון לכאן או לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה יפעיל לחץ אם אתה תוציא דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני אומר, רק לדייק את ההחלטות. הם בעיקרון הסכימו אז שיהיו כל מיני פרמטרים שאנחנו הוצאנו אותם, שיהיו בפיתוח בתוך העיר הישנה לטובת השכונה הזאת. אחד זה רחוב הרצל, כולל תשתיות. שתיים זה לטפל בכל השטח בין האצטדיון לבין השכונה. שלוש, פארק שעוטף את השכונה, מן שביל ריצה כזה, פארק אקסטנסיבי. ארבע זה כביש בן גוריון, הטיפול בו. ובעיקרון מה שהם אמרו שהם הסכימו על כל הדברים. עדיין הדבר היחיד שלא נסגר, אבל כנראה שזה גם יאושר, אני מצטט משיחה של אתמול או שלשום עם מנהל הפרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלשום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה נושא בן גוריון, הוא צופה שזה יאושר, אבל זה עדיין לא הוחלט לגבי זה סופית. הבהרתי לו את דעת ראש העיר שעד שזה לא יאושר אנחנו לא נוציא היתרי בניה מעבר למה שהוצא. והוא אמר שחבל לקשור את זה אחד בשני אבל הוא לא רואה שתהיה בעיה. זו הסיטואציה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני מציע לפני שאנחנו עושים משהו עם הקיזוז, אפשר לדבר עם משה מרחביה, להסביר לו את הדחיפות של העניין, שאנשים מחכים פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל סליחה, נעם, סליחה שאני קוטע אותך. בדיון משה מרחביה היה שם, כל הצוות שלו ואני הודעתתי להם שם, בשיח מלא ואמיתי, אמרתי להם תקשיבו אם לא יהיה אין בניה. אמרו אנחנו מטפלים בזה אישית. זו בעיה שלהם. אני לא ממחר לשום מקום. הם הבעיה אצלם, לא אצלי, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נצביע, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רק אני רוצה להבהיר, ראש העיר, מה שאמרתי לך אני אומר גם כאן, בעקבות מה שאמרת. הדיון פה עכשיו הוא לא, אנחנו לא חותמים עכשיו על היתר בניה. האישור הוא להחלטה ועכשיו הם יכולים ללכת לפיקוד העורף ולכיבוי אש ולהביא את כל האישורים. ומתן היתר בניה, כשהם יגיעו למצב הזה אז אפשר להגיד אנחנו לא מוציאים עד שאין את האישור של משרד השיכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, כדי באמת שנהיה פיירים עם אותם גורמים, ליידע אותם מעכשיו,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 132

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בואו נרשום את זה בהחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תרשמו בהחלטה, ברור שזה יהיה בהחלטה. לא יקבלו היתר עד שמשרד השיכון לא יסגור עם קריית מלאכי את מה שהובטח להם בעבר, זהו. זה יהיה בהחלטה. והם לא יקבלו היתר, שייקחו את זה בחשבון, שהם ילחצו עליהם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זהו, זה בסדר? שאני משיתה עליהם משהו שלא תלוי בהם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני אומר לך, את לא משיתה, אין דיון, אני מוריד את זה מסדר היום לגביהם, מה הבעיה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא להתעצבן, אני שואלת את עידיית אם זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני אומר משהו פשוט. אתם הולכים איתי למקומות אחרים, אז אני אומר משהו פשוט. אני יורד מההחלטה, מוריד את זה מסדר היום, מה הבעיה? איפה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שירה, קודם כל, רגע, בואו נשאל, לפני שאנחנו מנסחים את ההחלטה אם כולם פה בעד, יש פה מתנגדים, יש פה נמנעים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, אבל אני רוצה להבין, יש פה בכלל בדיון כמה נושאים. אחד דיברו על גדרות, אחד דיברו על תוספת יחידות דיור. בנושא של תוספת יחידות דיור, בלי לגרוע, ללו, אין פה הוספה של מטראז'. הוא עושה שימוש בזכויות, רק הוא מוסיף דירות. אני מזכירה לך שבהתחלה באמת היתה החלטה של הוועדה שהיא לא תוסיף זכויות ולא תהיה סטייה מהוראות התכנית. ואז הפרויקט הזה שווק והיה קושי בשיווק של הפרויקט. פנו לנעם ונעם חתם על מסמך שהוועדה תמליץ, תהיה חיובית יותר נכון, בכל הקשור לבקשות לפי שבס. הוא לא יכל להתחייב בשם הוועדה מראש שיינתן, כי בסוף כל תיק זה לגופו של עניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה שאת אומרת זה נכון, היינו בוועדה הזו עם נעם גם, וזה באמת, היו מבחינתנו כמה מכרזים, אף אחד לא ניגש כי זה לא היה כלכלי לאף אחד, כדי שזה יהיה כלכלי ויהיה מחיר למשתכן בקריית מלאכי סוף סוף של 220 יחידות דיור, אנחנו מבחינתנו אמרנו נוסיף משהו בממדים שאנחנו יכולים לעמוד בזה, שלא ישנה את האופי של הסביבה גם. אני חושב שזה כן היה נכון, גם הציע את זה המהנדס שהיה איתנו בדיון, גם אני הייתי בדיון הזה ואני חושב שזה נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לכן עכשיו כשאתה דן בבקשה אז צריך לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור באמת לאור אותה הצהרה שהרשות נתנה ולראות שזה באמת, זה דבר אחד. אני לא יודעת מה הסיפור עם הגדרות, כי גם יש הקלות נוספות, עם גדרות ודברים אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראו, ברשותכם, קודם כל אני רוצה לדעת אם יש פה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, גדרות אז אם אני זוכרת שאתה הקפדת על חזיתות, היה לך נורא חשוב החזיתות, השינויים בחזיתות וכאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידיית, הכל נשאר פה באותה שפה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וכמו שצריך ואין עם זה בכלל בעיה אני אומר לכם. מה שאני רוצה לעשות זה קודם כל לראות אם יש פה איזה שהוא מישהו מתנגד עקרונית לתכנון, ואז ברשותכם אני אנסח משהו ואם זה יהיה מקובל עליכם אז נמשיך את זה ואם לא, אז אליאור,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, הפתרון למה שללו דורש, אני חושבת שהפתרון הוא לא לא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 133

דף:

לאשר את התכנית אלא לקבוע שהתשלום, שהיזם מחויב, ככל שמשרד השיכון לא יגיע איתנו להסדר כי הוא יפר את ההתחייבות שלו, אנחנו נחייב את היזמים בהיטלי פיתוח. לדעתי זה הפתרון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות, באיזה נושא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בנושא ביצוע עבודות הפיתוח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בנושא ביצוע עבודות הפיתוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח ליום כתנאי להיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אבל זה היה אמור להיות לכולם, לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון. אני לא יודעת מה קורה עם כולם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הוצאנו כבר שני היתרים לתורן וזה לא עלה הדבר הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר. כי כנראה לא היתה הצהרה, יצאנו מנקודת הנחה שהם יכבדו את ההתחייבות. זה לא סותר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אז זה רק כרגע, ההנחיה הזאת היא רק לחמישה תיקים שאנחנו דנים בהם עכשיו, כי יש שני תיקים שאישרנו בישיבה הקודמת, בהחלטה הקודמת, וזה לא נרשם. או שאני יכולה גם, כל עוד לא יצא להם היתר להגיד שזה גם חל עליהם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למי לא יצא היתר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : למגידו יש שני תיקים שאישרנו בישיבה הקודמת, ועכשיו יש לו עוד חמישה תיקים. אני אומרת, אני יכולה להשית את הדבר הזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שראש העיר רוצה. איפה ראש העיר? ראש העיר פתאום נעלם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז רשמתי, ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חושבת שצריך לתת היתרים בכל השכונה, אלא בכפוף לתשלום היטלי פיתוח, זה מה שאני חושבת, אני לא יודעת מה ראש העיר רוצה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, אני בעד לנסח ככה, אם מישהו פה מתנגד או נמנע אז בואו תגידו לי ואם כולם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל למה ללו לא בדיון?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : קודם כל שראש העיר יגיד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תתקשר אליו בבקשה לנייד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בזה אנחנו מסיימים היום?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 134

דף:

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שמעון, תביא את זה להצבעה, נו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רק שנינו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, גם אליאור. אליאור אתה בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, מה, אחרי ההסברים של המהנדס, למה שהוא יהיה נגד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד. ביי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה שמעון, בוא נראה רק אם ראש העיר רוצה להוסיף עוד משהו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא לא רוצה כלום. לא יודע עם מי הוא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר מצטרף עכשיו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתם מדברים תמיד בשמי, סליחה מכבודכם, אסור לי ללכת גם להתפנות? אל תדברו בשמי, זה דיון חשוב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר לך, רק תודיע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, עשיתי הצבעה, כולם בעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעון, באיזה חודש נולד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אחרי שבעה חודשים, בגלל זה אני פג.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל למה אתה ממהר כל הזמן? החיפזון מהשטן. טוב, דיברנו על הגדרות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקראו לו את נוסח ההחלטה, שירה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : את מה שאת אמרת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : או שנעם. נעם אחרי זה תיקן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני קודם כל רוצה לברר שבעיקרון במידה, כל עוד אין,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא יצא היתר בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מניח שאין בעיה עם הפיתוח מחוץ לשכונה, אז כולם פה בעד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 135

דף:

אליאור, שמעון, מישל?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, הם בעד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אתם בעיקרון בעד התכנית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני מציע שנגיד שאנחנו מאשרים את התכנית בכפוף להסדרת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לאשר את ההקלות, לא את התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר, זהו. בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בעייתי, זה ניסוח מאד בעייתי, מה זה קשור אחד לשני? מה זה כפוף, ואם לא יבוצעו העבודות? הרי העבודות לא היו לפני ההיתר. אז זה סתם זה להכניס עז בחמור, לא יודעת, זה לא קשור אחד לשני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי, בסדר. אבל זה מה שראש העיר רצה, הוא אמר בואו תנו לנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה לא קשור אחד לשני, מה זה הניסוח הזה? גם העבודות, גם מה שראש העיר רוצה עבודות, לא יהיה לפני, גם אם משרד השיכון יודיע לך מחר שהוא מבצע את העבודות, הוא יבצע אותן אחרי שאתה תחתום על ההיתר מן הסתם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל שייתן אישור. אז לא לביצוע אלא לאישור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו רוצים אישור עקרוני ממשרד השיכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני הייתי רושמת במשהו חוקי. אני הייתי רושמת שההקלות מאושרות וככל שלא יוסדר הנושא הזה ייגבו היטלי פיתוח, זה הסיפור. אז תקבל כסף ותבצע את העבודה בעצמך. באמצעות הכסף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. שניה ראש העיר, רק אני רוצה לשאול לגבי שתי הבקשות שכבר אישרנו בישיבה הקודמת ועוד לא יצא להן היתר. גם שם אני לא אוציא היתר עד שהתנאי הזה לא יתקיים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שום דבר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שום דבר את לא מוציאה לאף אחד היתר, תני להם לריב איתם כמה שיותר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי, בסדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 136

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי זה היה צריך לפני חודש להיות כבר באישור ועד היום זה בלי אישור. יש להם זמן, גם לנו יש זמן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז זה פה אחד, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכחו את הגדרות בין הדיירים, שהגדרות יהיו מבטון, שלא יהיה לנו ויכוח עם הדיירים שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאמרנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה מה שהמהנדס הסביר, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז פה אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מישל, אליאור, שמעון וראש העיר.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 137

דף:

מספר בקשה: 20200295	תיק בניין: 213200	סעיף 8:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 5278279189

כתובת הבניין: מבצע ליטני 8 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 211 יעוד: דרך מוצעת;
חלקה: 135 מגרש: 211 יעוד: אזור מגורים ב'

שכונה: נאות הכפר

שימוש עיקרי אזור מגורים ב	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1059.15	שטח שירות 329.89	יח"ד 10
------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
 4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
 7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
 8. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 9. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים לפי חוק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 138

דף:

10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.95 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
11. הקלה להגבהת גובה כניסה הקובעת לבניין כך שיהיה 1.40 מ' במקום 1.20 מ' המותר לפי התקנות.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1797 מ"ר
- יעוד: אזור מגורים ב'
- מס' תב"ע: 160/02/18
- מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
- מתחת לקרקע: קומה 1.
- היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
- סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
- מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
- תכסית מירבית: 860 מ"ר.
- מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
- קו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 2 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 139

דף:

- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים וואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 653.29 מ**

מהלך דיון

(גב' ויקי ומר יגאל צ'ודנר מנתיבי הקמה הצטרפו לשיבה)
(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, לפי דעתי אתה יכול להציג את מגרשים 209, 210, 211, 212.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שניה רגע אדבר קצת על מה שקורה במגרש ואחרי זה, רחלי איתנו?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא תיכנס להתמקדויות אם פספסתי איזה הקלה או משהו, בסדר? אפשר לדבר?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. מדובר פה על שכונת נאות הכפר,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כשתהיה הצבעה ששירה תיצור איתי קשר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל אתה לא רוצה לשמוע את הסעיפים?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 140

דף:

(מר נדב ויצמן יצא מהישיבה)

(אדר' איל איצקין הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על שכונת נאות הכפר. היו שם שני סוגי בניה רוויה, אחד בניינים של ארבע קומות והשני זה בניינים של שתי קומות. הבניינים של השתי קומות זה הבניינים של היזם הזה, של כל הסעיפים האלה שנשארו פה עד עכשיו, עד הסוף כאילו. במקום בניינים של שתי קומות שבהם יש שמונה יחידות דיור, זאת אומרת ארבע דירות בקומת קרקע וארבע דירות בקומה א' באישור של משרד השיכון ובאישור העירייה אפשרו פה, מכיוון שיש כאן דיור למשתכן, אפשרו כאן לתת ליזם לבקשה הקלה לתוספת יחידות דיור כדי שאפשר יהיה פה גם להרוויח. היזם בא באלטרנטיבה שהושגה בפנינו בעבר ואנחנו אהבנו אותה, לעשות במקום בניין אחד של שמונה יחידות דיור, לתת בניין אחד של שש יחידות דיור שלוש קומות שתי דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב'. ושני קוטגיים דו משפחתיים כל אחד. ואתם רואים את זה כאן בהדמיה. הבניין המרוחק יותר שנמצא בצד שמאל, יש שם שש דירות. שתי דירות גן, אחרי זה שתי דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב'. ושני קוטגיים פה עם קיר שמפריד כאילו בין המגורים, נותן לראות מה שייך לאיזה דירה. יצרנו לכל אחד את החצרות שלו ותיכף אני אראה את זה. זה נתן את ההקלות הבאות. אז קודם כל נוספו לי כאן, במקום שמונה יחידות דיור יש לי כאן בבניין שש דירות. ועוד שני קוטגיים של שתי יחידות דיור זה עוד ארבע דירות, סך הכל עשר דירות במקום שמונה דירות אפשריות שהיו. יש לי הקלה לקומה השלישית, במקרה הזה, במקום שתי קומות שהיו, הם מבקשים הקלה להגבהת גובה הבניין, בגלל שיש פה שלוש קומות אז מ-7.5 מטר ל-11.7. הקלה לניוד זכויות של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, בניגוד לאפשרות שהיתה בעבר בחוק כחלון לקבל עוד תוספת אחוזי בניה, הם פה לא ביקשו תוספת של אחוזי בניה, זה רק שבס, זאת אומרת רק תוספת ביחידות הדיור. ולכן הם מניידים זכויות מתת הקרקע, מקומות המרתף לקומות העליונות. יש פה עוד תוספת של השטחים לממ"דים, מכיוון שהתב"ע ישנה,

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כשגודל ממ"ד היה 7.5 מטר מרובע נטו לממ"דים שהיום הם 9 מטר מרובע נטו, אז הם קיבלו עוד 40 מטר מרובע לממ"דים. בגלל שהיה כתוב בתב"ע קודם שהיו שמונה דירות גן כאילו, אז יש פה בבניין שתי יחידות צמודות קרקע במקום ארבע. עכשיו, יש פה הקלה למספר הבניינים, במקום בניין אחד במגרש, יש פה שלושה בניינים במגרש. זה הכל דברים שנובעים ממה שאמרתי. עכשיו בגלל הפיתוח, אנחנו ביקשנו שכל קוטג' יהיו לו 2 חניות והשאר חניה לדירה, שיהיה לפי התקנים הנדרשים. אז זה יצר משטח חניה שהוא משותף לשלושת הבניינים ובגלל הטופוגרפיה שמסביב והסיבה הזאת, בעצם נוצרו בקשות להקלות בפיתוח שהגביהו את הגדרות וכו' בגלל הטופוגרפיה. אז במקום 1.20 מטר שמוגדר הם קיבלו 2.05 או 1.60 מטר. זהו. ובגדרות האחרות גם כן כאלה דברים. אז אני אנסה להראות לכם קצת את המגרשים האחרים גם כן, שתראו במה מדובר. אתם רואים, יש את המגרש הזה ובונים עליו שני קוטגיים, פה בצד שמאל רואים ואת הבניין המשותף. ואז כאן יש חניה. אני עכשיו אקרין לכם את השני. אתם רואים פה את המגרש השני, זה המגרש שהיה לידו. אז אתם רואים, יש בניין אחד של שש יחידות דיור ושניים של קוטגיים. תעצרו אותי אם אתם רוצים עוד, אני רוצה לרוץ עם זה, כי בעיקרון זה אותו דבר.

מר יגאל צ'ודנר: לא רואים במסך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי, אני אראה, פשוט סגרתי את זה מהר מדי. עכשיו אתם רואים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אתם רואים שזה המגרש השני, המקביל למה שהיה קודם, קודם זה היה יותר צפוני, עכשיו זה היה יותר דרומי. יש פה שני קוטגיים דו משפחתיים ואת הבניין המשותף. אני אעבור הלאה. מה שאני רוצה להראות לכם פה זה בעצם את המגרש 212 ו-211 בעצם יש להם כניסה משותפת למטה, הבניין המשותף כאן ותמונת מראה שלהם בצד השני של מגרש 212.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 141

דף:

אז פה הבניין, פה שני הקוטג'ים והחניה, עם הכניסה המשותפת לשני הבתים, יש פה בעצם זיקת הנאה, אוקי? מגרש 100, המגרש האחרון שרלוונטי לעניין הזה, בעצם לקחו את שני המגרשים שהיו פה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שלושה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושה היו, נכון. היה אחד כאן, צר כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה אמורות להיות 20 יחידות דיור ומבקשים 24 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, תראו, היו פה שלושה מגרשים, אתם רואים את היד שלי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש את המגרש הזה שנמצא בחלק הדרומי, יש את הגבול הזה כאן, הקו האדום כתום הזה, יש כאן מגרש בצד שמאל. ויש כאן את המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אם אפשר רק שכל חברי הוועדה ידליקו מצלמות, שמעון חזן, אליאור, ראש העיר, שנדע שאתם איתנו בישיבה. תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו בעצם לקחנו ואיחדנו את שלושת המגרשים האלה למגרש אחד כדי שאפשר יהיה, עם קווי הבניין לתכנן את הבניינים כמו שצריך. קיבלנו את הקונספט הבא, יש פה מגרש אחד, בניין אחד כאן בצד ימין של השש יחידות דיור. יש כאן שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור, שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור בצד שמאל והמגרש הזה, פה זה הבניין של השש יחידות דיור וכאן שני קוטג'ים שכל אחד מהם יש לו שתי יחידות דיור, בסדר? יש כאן כניסה אחת מצפון לחניה לאזור הזה, בסדר? ויש כאן כניסה לחניה לפה ועוד חניה נוספת כאן וכאן שמשרתת את הבניינים האלה והאלה. בסדר? אז פה היה איחוד של שלושה מגרשים, להבדיל מהמגרשים האחרים. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני אוסיף רק שגם פה הוסיפו קומה, גם פה הגביהו את גובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי, זה רלוונטי לכולם, הסברתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אז השוני פה זה מספר יחידות הדיור שהוא 24 במקום 20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקום שלושה מגרשים יש פה מגרש אחד. בגלל זה כמות היחידות. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מר יגאל צ'ודנר : זה שלושה מגרשים, כן.

גב' רחלי רבינוביץ' : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, מגידו?

מר יגאל צ'ודנר : אני לא יודע אם האדריכל רוצה משהו להוסיף, בגדול אני חושב שאתה הצגת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, אני רק רוצה להבין, אתה סקרת פה למעשה חמש בקשות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן. זה בגדול אותן הקלות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 142

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ההקלות זהות בכל הבקשות. נעם, יכול להיות רק שהגבהים של הגדרות משתנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אני הסברתי את זה. בהתחלה נכנסתי בדיוק לגובה אבל הסברתי ממה זה נובע. התמקדתי במגרש 100 שבעצם היה פה איחוד של שלושה מגרשים שזה שונה מאחרים ובגלל זה גם הבינוי קצת שונה, במקום על כל בניין שני קוטגים, פה יש על שני בניינים ארבעה קוטגים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו כמה אנשים בדיון הזה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמעון, אליאור, תדליקו בבקשה מצלמה.

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

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני נמצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש לנו ארבעה חברי וועדה, מישל, שמעון, ראש העיר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הסוגיה שדיברנו במקרים קודמים של פרויקטים בשכונה נכנסת גם פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רשת של יונים, שער חשמלי ונושא של העצים, כן, כבר מראש הכנסנו להם את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יופי. עכשיו רק לגבי, אני שואל את היזמים או את אנשי המקצוע, מה הגדלים של הדירות שמתווספות לפרויקט, של ארבע הדירות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, תיכנס לתמהיל דירות. אני חושבת, רחלי, שזה בחלק הראשון, נכון?

גב' רחלי רבינוביץ': כן, זה בדף הראשון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תיכנס לתכנית הראשונה.

מר יגאל צ'ודנר: זה אותו סטנדרט של כל הדירות האחרות. זה לא משהו שהתווסף, זה פשוט תכנון שמאפשר עוד דירות, אבל זה אותו סטנדרט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכלו, בתכלס בכל מגרש, חוץ מהמגרש האחרון שהראיתי, לכל מגרש יש 10 יחידות דיור במקום 8 יחידות דיור, מתוך ה-10 יש 4 יחידות דיור בבניה רוויה שמורכבות משתי דירות שהן צמודות קרקע, שתי דירות גן ומעליהן שתי דירות רגילות. זאת אומרת שתי קומות עם 4 דירות, 2 דירות בכל קומה. ו-2 קוטגים שבכל אחד יש, 2 קוטגים דו משפחתיים, זאת אומרת כל מבנה כזה זה 2 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: (נשמע מקוטע) בניה רוויה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בניה רוויה.

מר יגאל צ'ודנר: אתם יכולים לראות את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש עוד טבלה לפי מה שאני זוכרת.

מר יגאל צ'ודנר: הבניה הרוויה זה בעצם הבניינים של השש דירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 143

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה הגדלים של הדירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השטחים הם שטחים נטו, זאת אומרת לא כולל החלק הציבורי. בין 72 ל-77 מטר לדירה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מעולה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וזה הקוטגים, יש פה,
- מר יגאל צ'ודנר : לא, זה הדירות, זה הבניינים של השש דירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, זה של השש דירות?
- מר יגאל צ'ודנר : זה הבניינים של השש דירות, כן. הנה אתם רואים, בקומת קרקע שתי דירות ארבעה חדרים,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, יש לך שני מפלסים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, בואו נעבור לאט לאט.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תחזור שניה לטבלה העליונה. אתה רואה, יש לך אפס אפס, 72 ועוד 3.12, עוד 76. זאת אומרת כל דירה בסביבות 150 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. הקוטגים זה 150 מטר כל קוטג'.
- מר יגאל צ'ודנר : זה הקוטגים הדו משפחתיים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל דירה בכל קוטג' 150.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז ה-76-72 זה לא קשור לדירות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בקומה, נכון, זה בקומה בקוטגים, יפה. הדירות בקומת קרקע זה דירות של כמעט 107 מטר. בקומה א' זה 101 מטר. ובקומה עליונה זה 85.16.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה ברוטו, בסוף זה יהיה אולי 70 ומשהו מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה דווקא פלדלת לפי מה שהבנתי, נכון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא נראה לי. זה אחרי בניית קירות, הכל, מחיצות, הכל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה פלדלת.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שהאדריכל ישיב, נעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב פלדלת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך שזה לא נכון, זה ברוטו.
- אדר' איל איצקין : תנו לי להשיב, אל תקפיצו את הטבלאות, תשאירו אותן. אתם מזיזים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 144

דף:

אותן כל הזמן, תשאירו את הטבלאות, אוקי? יש, אם אתם שמים לב, שטח עיקרי, שטח ממ"ד, עובי ציפוי אבן ושטח פלדלת. הפלדלת כוללת את כל מה שנמכר. שטח עיקרי פלוס ממ"ד ללא עובי הציפוי, במידה וישנו, כאן במקרה הזה זה אפס, זה השטח לרישוי של הדירות.

מר יגאל צ'ודנר : אז זה דירה נטו או ברוטו מה ששאלו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברוטו.

אדר' איל איצקין : ברוטו, ברוטו.

מר יגאל צ'ודנר : ברור.

אדר' איל איצקין : אבל ללא שטחים משותפים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל מה שאני אומר שטח פלדלת, כשיש חדר מדרגות בבניין המשותף אז הכוונה היא בלי השטחים,

אדר' איל איצקין : נכון, אז זה לא כלול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, זה פלדלת. כל מה שבתוך הדירה עצמה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, תקשיב, אתה זוכר לפני שש שנים היתה לנו סוגיה של החברה הזו מאשקלון, איך קוראים להם? שהלכנו לעשות סיור באשקלון אני ואתה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפגד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפגד. רצו לבנות את הדירות הקטנות יחסית, 60-70 מטר ולא הרשינו להם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה זוכר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים על זה עכשיו?

אדר' איל איצקין : לא חוזרים על זה, אין לכם דירות כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : איפה אתה רואה 60-70 מטר?

אדר' איל איצקין : הדירות של השלושה חדרים הן 82 מטר, הן 85 מטר, סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אני אומר, 85 מטר, אתה חוזר איתי עוד פעם, זה בלי המבואה של המדרגות ובלי הקירות של הבית, הקירות 10, אתה לא לוקח את זה בחשבון. בסוף במטראז' זה פחות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה עם הקירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך, אני יודע,

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אדוני ראש העיר, תרשה לי לחלוק עליך, אני חושב שדירות של 70-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 145

דף:

80 מטר זה דבר הכרחי שטוב שיהיו גם כאלה בעיר.

מר יגאל צ'ודנר : אתם רוצים לראות את זה בתכנית? בואו נפתח תכנית, אולי רואים את זה שם יותר טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, יש פה דירות גדולות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אין בעיה, לא אמרתי שאין דירות גדולות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שאתה רואה, 60-70 מטר זה פלדלת ופה אותן דירות שלושה חדרים, ועכשיו דירת שלושה חדרים היא 85 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה לא יכול להשוות, אתה רוצה שאני אראה דירה? אני אראה דירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי דירה אחת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך דירה אחת.

מר יגאל צ'ודנר : בדיוק, רואים אולי כל מפלס ואז זה יותר טוב להבין.

אדר' איל איצקין : אני מבקש רק הערה אחת,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : ראש העיר, 85 נראה קטן בימינו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה קירות, הכל, עזוב, אני יודע מה זה המידות האלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : קודם כל אני מראה את הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תגדיל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : חשוב שיהיו גם דירות קטנות, זה דבר חיובי, למה אתם מסתכלים על זה באופן שלילי? זה דבר חיובי שיהיו גם דירות קטנות. יש זוגות צעירים.

מר יגאל צ'ודנר : רגע, אני מציע לפני מסקנות, בואו נראה דירה, לפני המסקנות, אנחנו עוד לא סיכמנו שלילי או חיובי, בואו נראה דירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו דירת ארבעה חדרים. ראש העיר, אתה נכנס לדירה, דרך אגב אמרנו שתי דירות בקומה, יש לך פה שני מחסנים של 3 מטר פלוס אפילו אולי, ונכנסים לכאן, יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד חדר אחד, חדר שינה הורים שתיים, חדר שלישי והסלון זה הרביעי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה יותר מ-100 מטר אם זה ארבעה חדרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, נעם תראה לו את השלושה חדרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי שלושה חדרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נגיע לזה, יש להם גם פה מרפסת, בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 146

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך גם כן את הדירות בקומת קרקע. אותו דבר. פה יש להם מחסן חיצוני עם דלת חיצונית ויש להם יציאה פה לחצר, זו דירת גן. בסדר עד כאן ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תשאיר עכשיו ככה, תן לי לראות, חכה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה עדיין ארבעה חדרים לפי מה שאני רואה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 1, 2, 3, 4, נעם, זו לא הדירה הזו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, עכשיו אנחנו נלך לדירת שלושה חדרים, רגע ללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תן לי את השלושה חדרים, אני רוצה לראות שלושה חדרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לוקח אותך לשלושה חדרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נראה לי שזה בקומות האחרונות, לא? רחלי, באיזה קומה אנחנו צריכים לפתוח?

גב' רחלי רבינוביץ' : השלושה חדרים זה קומה אחרונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרונה, הנה. בסדר? ראש העיר.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא עסוק בשיחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה איתי ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסתי לדירה. סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר אחד נוסף שינה ממ"ד וחדר שינה הורים. יש להם פה מרפסת, במקום החדר שהיה למטה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רואה שפה הם עשו את המחסן לא באזור המשותף אלא בתוך הדירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה לא בעייתי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה בתוך הדירה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בתוך הדירה, זה כניסה מבחוץ, קירות בטון, בסדר גמור.

מר יגאל צ'ודנר : חדרים מאד יפים, הגודל של החדרים, גם סלון מאד גדול, 4.25 נטו. זה מה שרואים, חדרים מכובדים, שלושה חדרים דירה יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הרוחב 4.25 מטר על כמעט 6 מטר.

מר יגאל צ'ודנר : כן, דירה יפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מציע שנפסיק להתייחס לדירות קטנות כאלה דבר נוראי שאוי ואבוי יבואו אנשים שהם לא,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 147

דף:

מר יגאל צ'ודנר : זה לא דירה קטנה, בואו נתייחס לגופה של הדירה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אליאור, אנחנו מתייחסים לכל דבר לגופו של עניין ואנחנו צריכים לבדוק שאנשים שבנוסף יש להם ילד, יהיה להם גם נוחיות בתוך הבית, כי זה מתאים לילד וחצי.

חבר הועדה מר אליאור עמר : אבל יש אנשים שיש להם רק ילד אחד או רק שני ילדים.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : אתה רוצה, אני אומר לך את זה אחר כך מה הסיבות, ההשלכות של זה, אני אגיד לך לבד. כשתהיה לידי אני אומר לך למה אני אומר את זה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : טוב, זה לא לדיון פה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בדיוק. אני אגיד לך מה ההשלכות. לא יכול להיות שאני גם מיטיב איתם, נותן להם עוד אחוזי בניה ואני אקבל מה שהם רוצים ולא מה שאני רוצה, זה ההבדל.

מר יגאל צ'ודנר : אין יותר אחוזי בניה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : עזוב, מה שנתתי לכם, היטבתי אתכם כדי שיהיה טוב לקריית מלאכי, זהו. אני לא בא עכשיו בטענות לאף אחד, אני בא להראות משהו שהוא נוכחי, צריך לחשוב עליו נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, הוויכוח עקר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני לא מתווכח, אני רק אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, אני אראה לכם איך נראה הקוטג'.
יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסים, פינת אוכל, סלון, מטבח, בסדר? יש כאן מחסן חיצוני, יש כאן למטה ממ"ד וחדר שירותי אורחים. עולים במדרגות. הדירה השניה היא בעצם מן העתק כזה בסיבוב של הזה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : כן, אותו דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עלינו לקומה שניה, יש ארבעה חדרים. זאת אומרת חדר שניה הורים עם שירותים צמודים, מקלחת ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים. בסדר?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר : בסדר גמור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בעצם בית שישה חדרים.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות לאנשי המקצוע או לאדריכלים? טוב, אז נראה לי שאפשר לעבור לדיון הפנימי. תודה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הועדה מר מישל טפירו : זה החלטת על חמשת הסעיפים או כל סעיף בעצמו?

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה : כן, כן, זו החלטה על כל חמשת הסעיפים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 148

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לכם למה אני אומר את זה, אנחנו בדיון פנימי אז אפשר לומר, ואם נעם יכול גם לומר אז זה יחזק את הדברים שאני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, רק אני רוצה להגיד משהו, להזכיר, הישיבה מוקלטת ואחר כך אפשר לעיין בהקלטות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפני כן אני רוצה רק להגיד שבמגרשים 210, 211, 212 ומגרש 100 הגדרות שלהם בין השכנים הן גדרות שלא אטומות. ואנחנו, כדי שאחר כך נימנע מזה שהם ישימו יוטה או במבוק אנחנו דורשים שהגדרות יהיו אטומות. חסר להם רחבת כיבוי אש בשלושה מגרשים, ב-211, 212 ו-100, אז הם יצטרכו לשלם שם כופר חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה אנחנו חוזרים לכופר חניה עוד פעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה רק רחבת כיבוי אש, מקובל בהרבה ערים. זה רק במקרה של שריפה, כל החניות הן בפנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל נעם, אתם לא הייתם כאלה קלים במקומות אחרים, מה שאני זוכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני באותה מידה כמו שאני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם זה בהקלה תגיד, אם זה טעון הקלה, זו לא החלטה שלך, הוועדה צריכה לקיים על זה דיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הקלה, זה כופר חניה, זה לא חניה תפעולית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ומי מחליט על כופר חניה, אתה במשרד לבד או שזה חלק מהדיון בתנאי ההיתר? מה זאת אומרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז זה מה שעכשיו היא עושה, היא מעלה את זה, אנחנו מציפים את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אתה מציג את זה כאילו שאתה מסכים לזה מראש.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הוועדה דנה בזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידית, תקשיבי לי רגע עד הסוף, זאת לא הקלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני זוכרת שזה היה, הנושא של רחבת כיבוי אש, אם אני לא טועה, בתיק של ניסנוב ליד הצומת המרכזית זה אחד הדברים שהיו הטרבלים שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ניסנוב מלכתחילה קיבל את זה פלוס חניה תפעולית נוספת מחוץ למגרש כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא זוכרת ככה, אבל אולי אני טועה.

גב' רחלי רבינוביץ': זו חניה תפעולית אצל ניסנוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 149

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שמדובר פה עכשיו זו לא חניה תפעולית, זה מקום שכאילו עושים עליו מן מלבן,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מן מלבן של 6 עד 12 שעושים עליו X וזה מקום שאסור לחנות בו ולחסום אותו. הוא מקום שמיועד לכבאית שתבוא ותכבה שריפה במקרה של חס וחלילה שריפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואתה מוכן שזה יהיה על חשבון הציבור ולא בשטח שלו. והמשמעות של כופר חניה, שבמקום שזה יהיה במגרש שלו, זה יהיה במגרש הציבורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. ואז בגלל זה הוא משלם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה תסמן X על מקום ציבורי כדי שיוכל להחנות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אז זה הולך לשמאי, שמאי מעריך כמה כסף הוא צריך לשלם והוא משלם שם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. אבל לי יש תחושה שזו הקלה, שזה צריך להגיע לדיון בהקלה. גם אם זה בכופר, זה בהקלה. בגלל שאם התקן בתכנית הוא, לא יודעת, שזה צריך להיות במגרש שלו, אז כל שינוי מהתכנית זה הקלה. אתה פוטר אותו בסוף בכופר, אתה לא פוטר אותו מהחניה. נראה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר, בהגדרות כתוב כמה צריך להיות חניות לרכבים למגורים, כמה רכבי חירום, כאילו לרכב נכה, אופנועים ואופניים, זה מה שמוגדר. הוא עומד בכל הדרישות האלה. הדרישות המחמירות של מה שקבענו שיהיה, זה דרישות שמעבר לסטנדרט. מה שאנחנו הגדרנו במדיניות וועדה. הוא עומד בכל זה, פרט, בחלק מהמגרשים לחניה של כיבוי אש, כי זה משטחי מאד גדול, אמרתי, 6 על 12 והוא ישלם עליו כופר חניה. חברה, אתם יכולים להגיד שלא ואתם יכולים להגיד שכן, אין בעיה, אני לא אמרתי, אנחנו מציפים עכשיו את כל הדברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אני לא סיימתי. יש גם במגרשים 211, 212, יש להם מעבר משותף אז הם צריכים לבקש שם זיקת הנאה, לרשום זיקת הנאה. ובמגרש 100 שמאחדים את שלושת המגרשים הם צריכים גם לאשר תצ"ר ולקבל כשר לרישום, זה יהיה תנאי לתעודת גמר. זהו. ראש העיר, רצית להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר תמיד, כמו שדיברנו לפני כן, על כופר חניה, תמיד דיברנו על הסוגיה הזאת אז אם אתם נותנים לאחד כן, לאחד לא, אז אני לא יודע מה לומר. אבל אם מבחינתכם זה הסתדר, כמו שאת אמרת לפני כן, בקשר לניסנוב, אני זוכר משהו יותר קשה שאני אזכיר לכם, פעם במ"ג רצינו שם לעשות משהו ביחד עם כיבוי אש ואתם לא אישרתם את זה אז. אני זוכר את תכנית התב"ע, אפילו שינוי תב"ע לא הסכמתם אז. אז בואו קחו את זה לגופו של עניין. אבל אני רוצה מבחינתך, מבחינתנו יותר נכון, לומר לכם, הנה וכולם, לציטוט אני אומר את זה בכוונה. יש לנו סוגיה שעומדת על הפרק עם משרד השיכון, ואת זה נעם יודע, היו החלטות משרד השיכון שסגרנו על נאות הכפר. הם רצו לבנות את נאות הכפר ואנחנו אמרנו מבחינתנו הרבה דברים שאנחנו לא מוותרים עליהם. אחד זה גני השעשועים, שתיים זה החומות. התב"ע לא משתנה שם, הגדלים לא השתנו, שלא יקרה מצב כמו שקורה בגבעת הסביונים, פעם זה היה 110, ההעברה מ-110 ל-220 בשלוחה כזו 135, 145, שם זה לא יהיה, בנאות הכפר זה לא יהיה. התב"ע אומרת, מילימטר לא חורגים. אותה אבן, אותם שערים, אותן חומות, הכל נשאר דמי כמו שקבענו. נעם גם נתן את זה בהחלטה, נכון נעם? יפה. שלוש, היו שם החלטות שאנחנו צריכים לקבל כסף במקביל ממשרד השיכון. לגבי כביש בן גוריון, ריבוד לכביש, מדרכות, הרצל ויצמן קווי מים, קווי ביוב, גני שעשועים, שצ"פים. בדיון שהיינו האחרון, לפני שלושה שבועות, משרד השיכון, אני ותמיד ונעם, הם אמרו שיבדקו מבחינתנו מה מגיע לנו. דיברו עם נעם שלושם ואמרו מבחינתם כל הדברים מאושרים חוץ מבן גוריון, חוץ מכביש בן גוריון שצריך לקבל ריבוד וגם מדרכות חדשות, כי המשאיות גם עובדות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 150

דף:

משם וזו ההחלטה שהיתה אז. הם מבחינתם, מבחינת התקציב שלהם אומרים יש, אין, נבדוק לכם עוד כמה ימים. אני נותן פה מבחינתי אתכם ביחד, תיקחו בחשבון, אף קבלן לא עולה לשטח אם זה לא מסודר עם משרד השיכון, מצדי שלא יבנו את השכונה הזאת בכלל. אם העירייה לא תקבל את הכסף לפיתוח העתידי של העיר אני לא בונה את השכונה ואף קבלן לא מקבל ממני היתר, הנה אני אומר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, הפתרון, שניה רגע, אתה יודע מה הפתרון? אנחנו נתנו כתב קיזוז שאנחנו נוותר, חתמנו על כתב קיזוז במסגרת ההסכם עם משרד השיכון, שיהיה קיזוז. אבל אם משרד השיכון לא עמד בהתחייבויות שלו אנחנו נוציא דרישת תשלום להיטלי פיתוח, אין קיזוז. הפתרון הוא להוציא להם דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם דיברו עם נעם השבוע והבטיחו לו עד שבוע הבא יהיה להם פתרון לכאן או לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה יפעיל לחץ אם אתה תוציא דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני אומר, רק לדייק את ההחלטות. הם בעיקרון הסכימו אז שיהיו כל מיני פרמטרים שאנחנו הוצאנו אותם, שיהיו בפיתוח בתוך העיר הישנה לטובת השכונה הזאת. אחד זה רחוב הרצל, כולל תשתיות. שתיים זה לטפל בכל השטח בין האצטדיון לבין השכונה. שלוש, פארק שעוטף את השכונה, מן שביל ריצה כזה, פארק אקסטנסיבי. ארבע זה כביש בן גוריון, הטיפול בו. ובעיקרון מה שהם אמרו שהם הסכימו על כל הדברים. עדיין הדבר היחיד שלא נסגר, אבל כנראה שזה גם יאושר, אני מצטט משיחה של אתמול או שלשום עם מנהל הפרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלשום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה נושא בן גוריון, הוא צופה שזה יאושר, אבל זה עדיין לא הוחלט לגבי זה סופית. הבהרתי לו את דעת ראש העיר שעד שזה לא יאושר אנחנו לא נוציא היתרי בניה מעבר למה שהוצא. והוא אמר שחבל לקשור את זה אחד בשני אבל הוא לא רואה שתהיה בעיה. זו הסיטואציה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני מציע לפני שאנחנו עושים משהו עם הקיזוז, אפשר לדבר עם משה מרחביה, להסביר לו את הדחיפות של העניין, שאנשים מחכים פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל סליחה, נעם, סליחה שאני קוטע אותך. בדיון משה מרחביה היה שם, כל הצוות שלו ואני הודעתי להם שם, בשיח מלא ואמיתי, אמרתי להם תקשיבו אם לא יהיה אין בניה. אמרו אנחנו מטפלים בזה אישית. זו בעיה שלהם. אני לא ממנהר לשום מקום. הם הבעיה אצלם, לא אצלי, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נצביע, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רק אני רוצה להבהיר, ראש העיר, מה שאמרתי לך אני אומר גם כאן, בעקבות מה שאמרת. הדיון פה עכשיו הוא לא, אנחנו לא חותמים עכשיו על היתר בניה. האישור הוא להחלטה ועכשיו הם יכולים ללכת לפיקוד העורף ולכיבוי אש ולהביא את כל האישורים. ומתן היתר בניה, כשהם יגיעו למצב הזה אז אפשר להגיד אנחנו לא מוציאים עד שאין את האישור של משרד השיכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, כדי באמת שנהיה פיירים עם אותם גורמים, ליידע אותם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 151

דף:

מעכשיו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נרשום את זה בהחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תרשמו בהחלטה, ברור שזה יהיה בהחלטה. לא יקבלו היתר עד שמשרד השיכון לא יסגור עם קריית מלאכי את מה שהובטח להם בעבר, זהו. זה יהיה בהחלטה. והם לא יקבלו היתר, שייקחו את זה בחשבון, שהם ילחצו עליהם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זהו, זה בסדר? שאני משיתה עליהם משהו שלא תלוי בהם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר לך, את לא משיתה, אין דיון, אני מוריד את זה מסדר היום לגביהם, מה הבעיה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא להתעצבן, אני שואלת את עידיית אם זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אומר משהו פשוט. אתם הולכים איתי למקומות אחרים, אז אני אומר משהו פשוט. אני יורד מההחלטה, מוריד את זה מסדר היום, מה הבעיה? איפה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, קודם כל, רגע, בואו נשאל, לפני שאנחנו מנסחים את ההחלטה אם כולם פה בעד, יש פה מתנגדים, יש פה נמנעים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, אבל אני רוצה להבין, יש פה בכלל בדיון כמה נושאים. אחד דיברו על גדרות, אחד דיברו על תוספת יחידות דיור. בנושא של תוספת יחידות דיור, בלי לגרוע, ללו, אין פה הוספה של מטראז'. הוא עושה שימוש בזכויות, רק הוא מוסיף דירות. אני מזכירה לך שבהתחלה באמת היתה החלטה של הוועדה שהיא לא תוסיף זכויות ולא תהיה סטייה מהוראות התכנית. ואז הפרויקט הזה שווק והיה קושי בשיווק של הפרויקט. פנו לנעם ונעם חתם על מסמך שהוועדה תמליץ, תהיה חיובית יותר נכון, בכל הקשור לבקשות לפי שבס. הוא לא יכל להתחייב בשם הוועדה מראש שיינתן, כי בסוף כל תיק זה לגופו של עניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאת אומרת זה נכון, היינו בוועדה הזו עם נעם גם, וזה באמת, היו מבחינתנו כמה מכרזים, אף אחד לא ניגש כי זה לא היה כלכלי לאף אחד, כדי שזה יהיה כלכלי ויהיה מחיר למשתכן בקריית מלאכי סוף סוף של 220 יחידות דיור, אנחנו מבחינתנו אמרנו נוסף משהו בממדים שאנחנו יכולים לעמוד בזה, שלא ישנה את האופי של הסביבה גם. אני חושב שזה כן היה נכון, גם הציע את זה המהנדס שהיה איתנו בדיון, גם אני הייתי בדיון הזה ואני חושב שזה נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכן עכשיו כשאתה דן בבקשה אז צריך לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור באמת לאור אותה הצהרה שהרשות נתנה ולראות שזה באמת, זה דבר אחד. אני לא יודעת מה הסיפור עם הגדרות, כי גם יש הקלות נוספות, עם גדרות ודברים אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, ברשותכם, קודם כל אני רוצה לדעת אם יש פה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, גדרות אז אם אני זוכרת שאתה הקפדת על חזיתות, היה לך נורא חשוב החזיתות, השינויים בחזיתות וכאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידיית, הכל נשאר פה באותה שפה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וכמו שצריך ואין עם זה בכלל בעיה אני אומר לכם. מה שאני רוצה לעשות זה קודם כל לראות אם יש פה איזה שהוא מישהו מתנגד עקרונית לתכנון, ואז ברשותכם אני אנסח משהו ואם זה יהיה מקובל עליכם אז נמשיך את זה ואם לא, אז אליאור,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 152

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, הפתרון למה שללו דורש, אני חושבת שהפתרון הוא לא לא לא אשר את התכנית אלא לקבוע שהתשלום, שהיזם מחויב, ככל שמשרד השיכון לא יגיע איתנו להסדר כי הוא יפר את ההתחייבות שלו, אנחנו נחייב את היזמים בהיטלי פיתוח. לדעתי זה הפתרון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות, באיזה נושא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בנושא ביצוע עבודות הפיתוח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בנושא ביצוע עבודות הפיתוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח ליזם כתנאי להיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל זה היה אמור להיות לכולם, לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון. אני לא יודעת מה קורה עם כולם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הוצאנו כבר שני היתרים לתורן וזה לא עלה הדבר הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. כי כנראה לא היתה הצהרה, יצאנו מנקודת הנחה שהם יכבדו את ההתחייבות. זה לא סותר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. אז זה רק כרגע, ההנחיה הזאת היא רק לחמישה תיקים שאנחנו דנים בהם עכשיו, כי יש שני תיקים שאישרנו בישיבה הקודמת, בהחלטה הקודמת, וזה לא נרשם. או שאני יכולה גם, כל עוד לא יצא להם היתר להגיד שזה גם חל עליהם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למי לא יצא היתר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: למגידו יש שני תיקים שאישרנו בישיבה הקודמת, ועכשיו יש לו עוד חמישה תיקים. אני אומרת, אני יכולה להשית את הדבר הזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שראש העיר רוצה. איפה ראש העיר? ראש העיר פתאום נעלם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז רשמתי, ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שצריך לתת היתרים בכל השכונה, אלא בכפוף לתשלום היטלי פיתוח, זה מה שאני חושבת, אני לא יודעת מה ראש העיר רוצה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: עידית, אני בעד לנסח ככה, אם מישהו פה מתנגד או נמנע אז בואו תגידו לי ואם כולם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה ללו לא בדיון?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: קודם כל שראש העיר יגיד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, תתקשר אליו בבקשה לנייד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בזה אנחנו מסיימים היום?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 153

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שמעון, תביא את זה להצבעה, נו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רק שנינו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, גם אליאור. אליאור אתה בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, מה, אחרי ההסברים של המהנדס, למה שהוא יהיה נגד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד. ביי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה שמעון, בוא נראה רק אם ראש העיר רוצה להוסיף עוד משהו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא לא רוצה כלום. לא יודע עם מי הוא.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ראש העיר מצטרף עכשיו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתם מדברים תמיד בשמי, סליחה מכבודכם, אסור לי ללכת גם להתפנות? אל תדברו בשמי, זה דיון חשוב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר לך, רק תודיע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, עשיתי הצבעה, כולם בעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעון, באיזה חודש נולד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אחרי שבעה חודשים, בגלל זה אני פג.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל למה אתה ממחר כל הזמן? החיפזון מהשטן. טוב, דיברנו על הגדרות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקריאו לו את נוסח ההחלטה, שירה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : את מה שאת אמרת?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : או שנעם. נעם אחרי זה תיקן.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני קודם כל רוצה לברר שבעיקרון במידה, כל עוד אין,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא יצא היתר בניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 154

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מניח שאין בעיה עם הפיתוח מחוץ לשכונה, אז כולם פה בעד. אליאור, שמעון, מישל?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, הם בעד.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם מה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אתם בעיקרון בעד התכנית.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני מציע שנגיד שאנחנו מאשרים את התכנית בכפוף להסדרת, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לאשר את ההקלות, לא את התכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר, זהו. בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בעייתי, זה ניסוח מאד בעייתי, מה זה קשור אחד לשני? מה זה כפוף, ואם לא יבוצעו העבודות? הרי העבודות לא היו לפני ההיתר. אז זה סתם זה להכניס עז בחמור, לא יודעת, זה לא קשור אחד לשני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, בסדר. אבל זה מה שראש העיר רצה, הוא אמר בואו תנו לנו, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה לא קשור אחד לשני, מה זה הניסוח הזה? גם העבודות, גם מה שראש העיר רוצה עבודות, לא יהיה לפני, גם אם משרד השיכון יודיע לך מחר שהוא מבצע את העבודות, הוא יבצע אותן אחרי שאתה תחתום על ההיתר מן הסתם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אבל שייתן אישור. אז לא לביצוע אלא לאישור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו רוצים אישור עקרוני ממשרד השיכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני הייתי רושמת במשהו חוקי. אני הייתי רושמת שההקלות מאושרות וככל שלא יוסדר הנושא הזה ייגבו היטלי פיתוח, זה הסיפור. אז תקבל כסף ותבצע את העבודה בעצמך. באמצעות הכסף.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. שניה ראש העיר, רק אני רוצה לשאול לגבי שתי הבקשות שכבר אישרנו בישיבה הקודמת ועוד לא יצא להן היתר. גם שם אני לא אוציא היתר עד שהתנאי הזה לא יתקיים?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שום דבר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שום דבר את לא מוציאה לאף אחד היתר, תני להם לריב איתם כמה שיותר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי, בסדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 155

דף:

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כי זה היה צריך לפני חודש להיות כבר באישור ועד היום זה בלי אישור. יש להם זמן, גם לנו יש זמן.

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

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכחו את הגדרות בין הדיירים, שהגדרות יהיו מבטון, שלא יהיה לנו ויכוח עם הדיירים שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מה שאמרנו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה מה שהמהנדס הסביר, ראש העיר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז פה אחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מישל, אליאור, שמעון וראש העיר.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.

2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.

3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.

4. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.

5. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

6. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 156

דף:

מספר בקשה: 20200296	תיק בניין: 213300	סעיף 9:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 3836173231

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע ליטני 6 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 212 יעוד: אזור מגורים ב'

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1059.15	329.89	10

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
 4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
 7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
 8. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 9. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.00 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 157

דף:

- תומך המותרים לפי חוק.
11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שיהיה 3.60 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
 12. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שיהיה 3.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
 13. הקלה להגבהת גובה כניסה הקובעת לבניין כך שיהיה 1.90 מ' במקום 1.20 מ' המותר לפי התקנות.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1748 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
תכסית מירבית: 860 מ"ר.
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 2 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 158

דף:

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד) שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 653.29 מ"ר**

מהלך דיון

(גב' ויקי ומר יגאל צ'ודנר מנתיבי הקמה הצטרפו לשיבה)
(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, לפי דעתי אתה יכול להציג את מגרשים 209, 210, 211, 212.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שניה רגע אדבר קצת על מה שקורה במגרש ואחרי זה, רחל איתנו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא תיכנס להתמקדויות אם פספסתי איזה הקלה או משהו, בסדר? אפשר לדבר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. מדובר פה על שכונת נאות הכפר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 159

דף:

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כשתהיה הצבעה ששירה תיצור איתי קשר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אבל אתה לא רוצה לשמוע את הסעיפים?

(מר נדב ויצמן יצא מהישיבה)

(אדר' איל איצקין הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על שכונת נאות הכפר. היו שם שני סוגי בניה רוויה, אחד בניינים של ארבע קומות והשני זה בניינים של שתי קומות. הבניינים של השתי קומות זה הבניינים של היזם הזה, של כל הסעיפים האלה שנשארו פה עד עכשיו, עד הסוף כאילו. במקום בניינים של שתי קומות שבהם יש שמונה יחידות דיור, זאת אומרת ארבע דירות בקומת קרקע וארבע דירות בקומה א' באישור של משרד השיכון ובאישור העירייה אפשרו פה, מכיוון שיש כאן דיור למשתכן, אפשרו כאן לתת ליזם לבקשה הקלה לתוספת יחידות דיור כדי שאפשר יהיה פה גם להרוויח. היזם בא באלטרנטיבה שהושגה בפנינו בעבר ואנחנו אהבנו אותה, לעשות במקום בניין אחד של שמונה יחידות דיור, לתת בניין אחד של שש יחידות דיור שלוש קומות שתי דירות בקומה. ושני בניינים נוספים של קוטגיים דו משפחתיים כל אחד. ואתם רואים את זה כאן בהדמיה. הבניין המרוחק יותר שנמצא בצד שמאל, יש שם שש דירות. שתי דירות גן, אחרי זה שתי דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב'. ושני קוטגיים פה עם קיר שמפריד כאילו בין המגורים, נותן לראות מה שייד לאיזה דירה. יצרנו לכל אחד את החצרות שלו ותיכף אני אראה את זה. זה נתן את ההקלות הבאות. אז קודם כל נוספו לי כאן, במקום שמונה יחידות דיור יש לי כאן בבניין שש דירות. ועוד שני קוטגיים של שתי יחידות דיור זה עוד ארבע דירות, סך הכל עשר דירות במקום שמונה דירות אפשריות שהיו. יש לי הקלה לקומה השלישית, במקרה הזה, במקום שתי קומות שהיו, הם מבקשים הקלה להגבהת גובה הבניין, בגלל שיש פה שלוש קומות אז מ-7.5 מטר ל-11.7. הקלה לניוד זכויות של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, בניגוד לאפשרות שהיתה בעבר בחוק כחלון לקבל עוד תוספת אחוזי בניה, הם פה לא ביקשו תוספת של אחוזי בניה, זה רק שבס, זאת אומרת רק תוספת ביחידות הדיור. ולכן הם מניידים זכויות מתת הקרקע, מקומות המרתף לקומות העליונות. יש פה עוד תוספת של השטחים לממ"דים, מכיוון שהתביע ישנה,

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כשגודל ממ"ד היה 7.5 מטר מרובע נטו לממ"דים שהיום הם 9 מטר מרובע נטו, אז הם קיבלו עוד 40 מטר מרובע לממ"דים. בגלל שהיה כתוב בתביע קודם שהיו שמונה דירות גן כאילו, אז יש פה בבניין שתי יחידות צמודות קרקע במקום ארבע. עכשיו, יש פה הקלה למספר הבניינים, במקום בניין אחד במגרש, יש פה שלושה בניינים במגרש. זה הכל דברים שנובעים ממה שאמרת. עכשיו בגלל הפיתוח, אנחנו ביקשנו שכל קוטג' יהיו לו 2 חניות והשאר חניה לדירה, שיהיה לפי התקנים הנדרשים. אז זה יצר משטח חניה שהוא משותף לשלושת הבניינים ובגלל הטופוגרפיה שמסביב והסיבה הזאת, בעצם נוצרו בקשות להקלות בפיתוח שהגביהו את הגדרות וכו' בגלל הטופוגרפיה. אז במקום 1.20 מטר שמוגדר הם קיבלו 2.05 או 1.60 מטר. זהו. ובגדרות האחרות גם כן כאלה דברים. אז אני אנסה להראות לכם קצת את המגרשים האחרים גם כן, שתראו במה מדובר. אתם רואים, יש את המגרש הזה ובונים עליו שני קוטגיים, פה בצד שמאל רואים ואת הבניין המשותף. ואז כאן יש חניה. אני עכשיו אקרין לכם את השני. אתם רואים פה את המגרש השני, זה המגרש שהיה לידו. אז אתם רואים, יש בניין אחד של שש יחידות דיור ושניים של קוטגיים. תעצרו אותי אם אתם רוצים עוד, אני רוצה לרוץ עם זה, כי בעיקרון זה אותו דבר.

מר יגאל צ'ודנר: לא רואים במסך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הבנתי, אני אראה, פשוט סגרתי את זה מהר מדי. עכשיו אתם רואים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עכשיו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 160

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אתם רואים שזה המגרש השני, המקביל למה שהיה קודם, קודם זה היה יותר צפוני, עכשיו זה היה יותר דרומי. יש פה שני קוטג'ים דו משפחתיים ואת הבניין המשותף. אני אעבור הלאה. מה שאני רוצה להראות לכם פה זה בעצם את המגרש 212 ו-211 בעצם יש להם כניסה משותפת למטה, הבניין המשותף כאן ותמונת מראה שלהם בצד השני של מגרש 212. אז פה הבניין, פה שני הקוטג'ים והחניה, עם הכניסה המשותפת לשני הבתים, יש פה בעצם זיקת הנאה, אוקי? מגרש 100, המגרש האחרון שרלוונטי לעניין הזה, בעצם לקחו את שני המגרשים שהיו פה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שלושה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שלושה היו, נכון. היה אחד כאן, צר כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: פה אמורות להיות 20 יחידות דיור ומבקשים 24 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, תראו, היו פה שלושה מגרשים, אתם רואים את היד שלי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש את המגרש הזה שנמצא בחלק הדרומי, יש את הגבול הזה כאן, הקו האדום כתום הזה, יש כאן מגרש בצד שמאל. ויש כאן את המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אם אפשר רק שכל חברי הוועדה ידליקו מצלמות, שמעון חזן, אליאור, ראש העיר, שנדע שאתם איתנו בישיבה. תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו בעצם לקחנו ואיחדנו את שלושת המגרשים האלה למגרש אחד כדי שאפשר יהיה, עם קווי הבניין לתכנן את הבניינים כמו שצריך. קיבלנו את הקונספט הבא, יש פה מגרש אחד, בניין אחד כאן בצד ימין של השש יחידות דיור. יש כאן שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור, שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור בצד שמאל והמגרש הזה, פה זה הבניין של השש יחידות דיור וכאן שני קוטג'ים שכל אחד מהם יש לו שתי יחידות דיור, בסדר? יש כאן כניסה אחת מצפון לחניה לאזור הזה, בסדר? ויש כאן כניסה לחניה לפה ועוד חניה נוספת כאן וכאן שמשרתת את הבניינים האלה והאלה. בסדר? אז פה היה איחוד של שלושה מגרשים, להבדיל מהמגרשים האחרים. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני אוסיף רק שגם פה הוסיפו קומה, גם פה הגביהו את גובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אמרתי, זה רלוונטי לכולם, הסברתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אוקי. אז השוני פה זה מספר יחידות הדיור שהוא 24 במקום 20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במקום שלושה מגרשים יש פה מגרש אחד. בגלל זה כמות היחידות. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מר יגאל צ'ודנר: זה שלושה מגרשים, כן.

גב' רחלי רבינוביץ': לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי, מגידו?

מר יגאל צ'ודנר: אני לא יודע אם האדריכל רוצה משהו להוסיף, בגדול אני חושב שאתה הצגת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה רגע, אני רק רוצה להבין, אתה סקרת פה למעשה חמש



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 161

דף:

בקשות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן. זה בגדול אותן הקלות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ההקלות זהות בכל הבקשות. נעם, יכול להיות רק שהגבהים של הגדרות משתנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אני הסברתי את זה. בהתחלה נכנסתי בדיוק לגובה אבל הסברתי ממה זה נובע. התמקדתי במגרש 100 שבעצם היה פה איחוד של שלושה מגרשים שזה שונה מאחרים ובגלל זה גם הבינוי קצת שונה, במקום על כל בניין שני קוטגים, פה יש על שני בניינים ארבעה קוטגים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו כמה אנשים בדיון הזה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שמעון, אליאור, תדליקו בבקשה מצלמה.

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

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני נמצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש לנו ארבעה חברי וועדה, מישל, שמעון, ראש העיר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הסוגיה שדיברנו במקרים קודמים של פרויקטים בשכונה נכנסת גם פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשת של יונים, שער חשמלי ונושא של העצים, כן, כבר מראש הכנסנו להם את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : יופי. עכשיו רק לגבי, אני שואל את היזמים או את אנשי המקצוע, מה הגדלים של הדירות שמתווספות לפרויקט, של ארבע הדירות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תיכנס לתמהיל דירות. אני חושבת, רחלי, שזה בחלק הראשון, נכון?

גב' רחלי רבינוביץ' : כן, זה בדף הראשון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תיכנס לתכנית הראשונה.

מר יגאל צ'ודנר : זה אותו סטנדרט של כל הדירות האחרות. זה לא משהו שהתווסף, זה פשוט תכנון שמאפשר עוד דירות, אבל זה אותו סטנדרט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תסתכלו, בתכלס בכל מגרש, חוץ מהמגרש האחרון שהראיתי, לכל מגרש יש 10 יחידות דיור במקום 8 יחידות דיור, מתוך ה-10 יש 4 יחידות דיור בבניה רוויה שמורכבות משתי דירות שהן צמודות קרקע, שתי דירות גן ומעליהן שתי דירות רגילות. זאת אומרת שתי קומות עם 4 דירות, 2 דירות בכל קומה. ו-2 קוטגים שבכל אחד יש, 2 קוטגים דו משפחתיים, זאת אומרת כל מבנה כזה זה 2 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : (נשמע מקוטע) בניה רוויה נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בניה רוויה.

מר יגאל צ'ודנר : אתם יכולים לראות את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 162

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש עוד טבלה לפי מה שאני זוכרת.
- מר יגאל צ'ודנר: הבניה הרוויה זה בעצם הבניינים של השש דירות.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה הגדלים של הדירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: השטחים הם שטחים נטו, זאת אומרת לא כולל החלק הציבורי. בין 72 ל-77-76 מטר לדירה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: מעולה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וזה הקוטגיים, יש פה,
- מר יגאל צ'ודנר: לא, זה הדירות, זה הבניינים של השש דירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אה, זה של השש דירות?
- מר יגאל צ'ודנר: זה הבניינים של השש דירות, כן. הנה אתם רואים, בקומת קרקע שתי דירות ארבעה חדרים,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, יש לך שני מפלסים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, בואו נעבור לאט לאט.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, תחזור שניה לטבלה העליונה. אתה רואה, יש לך אפס אפס, 72 ועוד 3.12, עוד 76. זאת אומרת כל דירה בסביבות 150 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. הקוטגיים זה 150 מטר כל קוטג'.
- מר יגאל צ'ודנר: זה הקוטגיים הדו משפחתיים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל דירה בכל קוטג' 150.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז ה-76-72 זה לא קשור לדירות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בקומה, נכון, זה בקומה בקוטגיים, יפה. הדירות בקומת קרקע זה דירות של כמעט 107 מטר. בקומה א' זה 101 מטר. ובקומה עליונה זה 85.16.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה ברוטו, בסוף זה יהיה אולי 70 ומשהו מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, זה דווקא פלדלת לפי מה שהבנתי, נכון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא נראה לי. זה אחרי בניית קירות, הכל, מחיצות, הכל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה פלדלת.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שהאדריכל ישיב, נעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כתוב פלדלת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 163

דף:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר לך שזה לא נכון, זה ברוטו.

אדרי איל איצקין: תנו לי להשיב, אל תקפצו את הטבלאות, תשאירו אותן. אתם מזיזים אותן כל הזמן, תשאירו את הטבלאות, אוקי? יש, אם אתם שמים לב, שטח עיקרי, שטח ממ"ד, עובי ציפוי אבן ושטח פלדלת. הפלדלת כוללת את כל מה שנמכר. שטח עיקרי פלוס ממ"ד ללא עובי הציפוי, במידה וישנו, כאן במקרה הזה זה אפס, זה השטח לרישוי של הדירות.

מר יגאל צ'ודנר: אז זה דירה נטו או ברוטו מה ששאלו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ברוטו.

אדרי איל איצקין: ברוטו, ברוטו.

מר יגאל צ'ודנר: ברור.

אדרי איל איצקין: אבל ללא שטחים משותפים.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: אבל מה שאני אומר שטח פלדלת, כשיש חדר מדרגות בבניין המשותף אז הכוונה היא בלי השטחים,

אדרי איל איצקין: נכון, אז זה לא כלול.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: בסדר, זה פלדלת. כל מה שבתוך הדירה עצמה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, תקשיב, אתה זוכר לפני שש שנים היתה לנו סוגיה של החברה הזו מאשקלון, איך קוראים להם? שהלכנו לעשות סיור באשקלון אני ואתה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: אפגד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אפגד. רצו לבנות את הדירות הקטנות יחסית, 60-70 מטר ולא הרשינו להם.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה זוכר?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה אנחנו חוזרים על זה עכשיו?

אדרי איל איצקין: לא חוזרים על זה, אין לכם דירות כאלה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: איפה אתה רואה 60-70 מטר?

אדרי איל איצקין: הדירות של השלושה חדרים הן 82 מטר, הן 85 מטר, סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אני אומר, 85 מטר, אתה חוזר איתי עוד פעם, זה בלי המבואה של המדרגות ובלי הקירות של הבית, הקירות 10, אתה לא לוקח את זה בחשבון. בסוף במטראז' זה פחות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה עם הקירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 164

דף:

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר לך, אני יודע,
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: אדוני ראש העיר, תרשה לי לחלוק עליך, אני חושב שדירות של 70-80 מטר זה דבר הכרחי שטוב שיהיו גם כאלה בעיר.
- מר יגאל צ'ודנר: אתם רוצים לראות את זה בתכנית? בואו נפתח תכנית, אולי רואים את זה שם יותר טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, יש פה דירות גדולות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אין בעיה, לא אמרתי שאין דירות גדולות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאתה רואה, 60-70 מטר זה פלדלת ופה אותן דירות שלושה חדרים, ועכשיו דירת שלושה חדרים היא 85 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה לא יכול להשוות, אתה רוצה שאני אראה דירה? אני אראה דירה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה לי דירה אחת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אראה לך דירה אחת.
- מר יגאל צ'ודנר: בדיוק, רואים אולי כל מפלס ואז זה יותר טוב להבין.
- אדר' איל איצקין: אני מבקש רק הערה אחת,
- חבר הוועדה מר מישל טפירו: ראש העיר, 85 נראה קטן בימינו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה קירות, הכל, עזוב, אני יודע מה זה המידות האלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל אני מראה את הבניין.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגדיל.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר: חשוב שיהיו גם דירות קטנות, זה דבר חיובי, למה אתם מסתכלים על זה באופן שלילי? זה דבר חיובי שיהיו גם דירות קטנות. יש זוגות צעירים.
- מר יגאל צ'ודנר: רגע, אני מציע לפני מסקנות, בואו נראה דירה, לפני המסקנות, אנחנו עוד לא סיכמנו שלילי או חיובי, בואו נראה דירה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו דירת ארבעה חדרים. ראש העיר, אתה נכנס לדירה, דרך אגב אמרנו שתי דירות בקומה, יש לך פה שני מחסנים של 3 מטר פלוס אפילו אולי, ונכנסים לכאן, יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד חדר אחד, חדר שינה הורים שתיים, חדר שלישי והסלון זה הרביעי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה יותר מ-100 מטר אם זה ארבעה חדרים.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, נעם תראה לו את השלושה חדרים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה לי שלושה חדרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 165

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נגיע לזה, יש להם גם פה מרפסת, בסדר?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך גם כן את הדירות בקומת קרקע. אותו דבר. פה יש להם מחסן חיצוני עם דלת חיצונית ויש להם יציאה פה לחצר, זו דירת גן. בסדר עד כאן ראש העיר?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תשאיר עכשיו ככה, תן לי לראות, חכה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה עדיין ארבעה חדרים לפי מה שאני רואה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 1, 2, 3, 4, נעם, זו לא הדירה הזו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, עכשיו אנחנו נלך לדירת שלושה חדרים, רגע ללו.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תן לי את השלושה חדרים, אני רוצה לראות שלושה חדרים.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לוקח אותך לשלושה חדרים.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נראה לי שזה בקומות האחרונות, לא? רחלי, באיזה קומה אנחנו צריכים לפתוח?
גב' רחלי רבינוביץ' : השלושה חדרים זה קומה אחרונה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרונה, הנה. בסדר? ראש העיר.
חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא עסוק בשיחה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה איתי ראש העיר?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה נעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסתי לדירה. סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר אחד נוסף שינה ממ"ד וחדר שינה הורים. יש להם פה מרפסת, במקום החדר שהיה למטה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רואה שפה הם עשו את המחסן לא באזור המשותף אלא בתוך הדירה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה לא בעייתי?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה בתוך הדירה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בתוך הדירה, זה כניסה מבחוץ, קירות בטון, בסדר גמור.
- מר יגאל צ'ודנר : חדרים מאד יפים, הגודל של החדרים, גם סלון מאד גדול, 4.25 נטו. זה מה שרואים, חדרים מכובדים, שלושה חדרים דירה יפה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הרחב 4.25 מטר על כמעט 6 מטר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 166

דף:

מר יגאל צ'ודנר : כן, דירה יפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אני מציע שנפסיק להתייחס לדירות קטנות כאלה דבר נוראי שאוי ואבוי יבואו אנשים שהם לא,

מר יגאל צ'ודנר : זה לא דירה קטנה, בואו נתייחס לגופה של הדירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אליאור, אנחנו מתייחסים לכל דבר לגופו של עניין ואנחנו צריכים לבדוק שאנשים שבנוסף יש להם ילד, יהיה להם גם נוחיות בתוך הבית, כי זה מתאים לילד וחצי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : אבל יש אנשים שיש להם רק ילד אחד או רק שני ילדים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה רוצה, אני אומר לך את זה אחר כך מה הסיבות, ההשלכות של זה, אני אגיד לך לבד. כשתהיה לידי אני אומר לך למה אני אומר את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, זה לא לדיון פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק. אני אגיד לך מה ההשלכות. לא יכול להיות שאני גם מיטיב איתם, נותן להם עוד אחוזי בניה ואני אקבל מה שהם רוצים ולא מה שאני רוצה, זה ההבדל.

מר יגאל צ'ודנר : אין יותר אחוזי בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עזוב, מה שנתתי לכם, היטבתי אתכם כדי שיהיה טוב לקריית מלאכי, זהו. אני לא בא עכשיו בטענות לאף אחד, אני בא להראות משהו שהוא נוכחי, צריך לחשוב עליו נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, הוויכוח עקר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני לא מתווכח, אני רק אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, אני אראה לכם איך נראה הקוטג'.
כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסים, פינת אוכל, סלון, מטבח, בסדר? יש כאן מחסן חיצוני, יש כאן למטה ממ"ד וחדר שירותי אורחים. עולים במדרגות. הדירה השניה היא בעצם מן העתק כזה בסיבוב של הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אותו דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עלינו לקומה שניה, יש ארבעה חדרים. זאת אומרת חדר שינה הורים עם שירותים צמודים, מקלחת ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר גמור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בעצם בית שישה חדרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות לאנשי המקצוע או לאדריכלים? טוב, אז נראה לי שאפשר לעבור לדיון הפנימי. תודה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 167

דף:

- חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה החלטת על חמשת הסעיפים או כל סעיף בעצמו?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, כן, זו החלטה על כל חמשת הסעיפים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אגיד לכם למה אני אומר את זה, אנחנו בדיון פנימי אז אפשר לומר, ואם נעם יכול גם לומר אז זה יחזק את הדברים שאני אומר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, רק אני רוצה להגיד משהו, להזכיר, הישיבה מוקלטת ואחר כך אפשר לעיין בהקלטות.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפני כן אני רוצה רק להגיד שבמגרשים 210, 211, 212 ומגרש 100 הגדרות שלהם בין השכנים הן גדרות שלא אטומות. ואנחנו, כדי שאחר כך נימנע מזה שהם ישימו יוטה או במבוק אנחנו דורשים שהגדרות יהיו אטומות. חסר להם רחבת כיבוי אש בשלושה מגרשים, ב-211, 212 ו-100, אז הם יצטרכו לשלם שם כופר חניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים לכופר חניה עוד פעם?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רחבת כיבוי אש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה רק רחבת כיבוי אש, מקובל בהרבה ערים. זה רק במקרה של שריפה, כל החניות הן בפנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל נעם, אתם לא הייתם כאלה קלים במקומות אחרים, מה שאני זוכרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני באותה מידה כמו שאני,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם זה בהקלה תגיד, אם זה טעון הקלה, זו לא החלטה שלך, הוועדה צריכה לקיים על זה דיון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא הקלה, זה כופר חניה, זה לא חניה תפעולית,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומי מחליט על כופר חניה, אתה במשרד לבד או שזה חלק מהדיון בתנאי ההיתר? מה זאת אומרת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה מה שעכשיו היא עושה, היא מעלה את זה, אנחנו מציפים את זה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אתה מציג את זה כאילו שאתה מסכים לזה מראש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא אמרתי,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא הוועדה דנה בזה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, תקשיבי לי רגע עד הסוף, זאת לא הקלה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני זוכרת שזה היה, הנושא של רחבת כיבוי אש, אם אני לא טועה, בתיק של ניסנוב ליד הצומת המרכזית זה אחד הדברים שהיו הטרבלים שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ניסנוב מלכתחילה קיבל את זה פלוס חניה תפעולית נוספת מחוץ למגרש כופר חניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 168

דף:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא זוכרת ככה, אבל אולי אני טועה.

גב' רחלי רבינוביץ': זו חניה תפעולית אצל ניסנוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שמדובר פה עכשיו זו לא חניה תפעולית, זה מקום שכאילו עושים עליו מן מלבן,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מן מלבן של 6 עד 12 שעושים עליו X וזה מקום שאסור לחנות בו ולחסום אותו. הוא מקום שמיועד לכבאית שתבוא ותכבה שריפה במקרה של חס וחלילה שריפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואתה מוכן שזה יהיה על חשבון הציבור ולא בשטח שלו. והמשמעות של כופר חניה, שבמקום שזה יהיה במגרש שלו, זה יהיה במגרש הציבורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. ואז בגלל זה הוא משלם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה תסמן X על מקום ציבורי כדי שיוכל להחנות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. אז זה הולך לשמאי, שמאי מעריך כמה כסף הוא צריך לשלם והוא משלם שם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. אבל לי יש תחושה שזו הקלה, שזה צריך להגיע לדיון בהקלה. גם אם זה בכופר, זה בהקלה. בגלל שאם התקן בתכנית הוא, לא יודעת, שזה צריך להיות במגרש שלו, אז כל שינוי מהתכנית זה הקלה. אתה פוטר אותו בסוף בכופר, אתה לא פוטר אותו מהחניה. נראה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אומר, בהגדרות כתוב כמה צריך להיות חניות לרכבים למגורים, כמה רכבי חירום, כאילו לרכב נכה, אופנועים ואופניים, זה מה שמוגדר. הוא עומד בכל הדרישות האלה. הדרישות המחמירות של מה שקבענו שיהיה, זה דרישות שמעבר לסטנדרט. מה שאנחנו הגדרנו במדיניות וועדה. הוא עומד בכל זה, פרט, בחלק מהמגרשים לחניה של כיבוי אש, כי זה משטחי מאד גדול, אמרתי, 6 על 12 והוא ישלם עליו כופר חניה. חברה, אתם יכולים להגיד שלא אתם יכולים להגיד שכן, אין בעיה, אני לא אמרתי, אנחנו מציפים עכשיו את כל הדברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אני לא סיימתי. יש גם במגרשים 211, 212, יש להם מעבר משותף אז הם צריכים לבקש שם זיקת הנאה, לרשום זיקת הנאה. ובמגרש 100 שמאחדים את שלושת המגרשים הם צריכים גם לאשר תצ"ר ולקבל כשר לרישום, זה יהיה תנאי לתעודת גמר. זהו. ראש העיר, רצית להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר תמיד, כמו שדיברנו לפני כן, על כופר חניה, תמיד דיברנו על הסוגיה הזאת אז אם אתם נותנים לאחד כן, לאחד לא, אז אני לא יודע מה לומר. אבל אם מבחינתכם זה הסתדר, כמו שאת אמרת לפני כן, בקשר לניסנוב, אני זוכר משהו יותר קשה שאני אזכיר לכם, פעם במ"ג רצינו שם לעשות משהו ביחד עם כיבוי אש ואתם לא אישרתם את זה אז. אני זוכר את תכנית התב"ע, אפילו שינוי תב"ע לא הסכמתם אז. אז בואו קחו את זה לגופו של עניין. אבל אני רוצה מבחינתך, מבחינתנו יותר נכון, לומר לכם, הנה וכולם, לציטוט אני אומר את זה בכוונה. יש לנו סוגיה שעומדת על הפרק עם משרד השיכון, ואת זה נעם יודע, היו החלטות משרד השיכון שסגרנו על נאות הכפר. הם רצו לבנות את נאות הכפר ואנחנו אמרנו מבחינתנו הרבה דברים שאנחנו לא מוותרים עליהם. אחד זה גני השעשועים, שתיים זה החומות. התב"ע לא משתנה שם, הגדלים לא השתנו, שלא יקרה מצב כמו שקורה בגבעת הסביונים, פעם זה היה 110, ההעברה מ-110 ל-220 בשלוחה כזו 135, 145, שם זה לא יהיה, בנאות הכפר זה לא יהיה. התב"ע אומרת, מילימטר לא חורגים. אותה אבן, אותם שערים, אותן חומות, הכל נשאר דמי כמו שקבענו. נעם גם נתן את זה בהחלטה, נכון נעם? יפה. שלוש, היו שם החלטות שאנחנו צריכים לקבל כסף במקביל ממשרד



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 169

דף:

השיכון. לגבי כביש בן גוריון, ריבוד לכביש, מדרכות, הרצל ויצמן קווי מים, קווי ביוב, גני שעשועים, שצ"פים. בדיון שהיינו האחרון, לפני שלושה שבועות, משרד השיכון, אני ותמיד ונעם, הם אמרו שיבדקו מבחינתנו מה מגיע לנו. דיברו עם נעם שלושם ואמרו מבחינתם כל הדברים מאושרים חוץ מבן גוריון, חוץ מכביש בן גוריון שצריך לקבל ריבוד וגם מדרכות חדשות, כי המשאיות גם עובדות משם וזו ההחלטה שהיתה אז. הם מבחינתם, מבחינת התקציב שלהם אומרים יש, אין, נבדוק לכם עוד כמה ימים. אני נותן פה מבחינתי אתכם ביחד, תיקחו בחשבון, אף קבלן לא עולה לשטח אם זה לא מסודר עם משרד השיכון, מצדי שלא יבנו את השכונה הזאת בכלל. אם העירייה לא תקבל את הכסף לפיתוח העתידי של העיר אני לא בונה את השכונה ואף קבלן לא מקבל ממני היתר, הנה אני אומר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, הפתרון, שניה רגע, אתה יודע מה הפתרון? אנחנו נתנו כתב קיזוז שאנחנו נוותר, חתמנו על כתב קיזוז במסגרת ההסכם עם משרד השיכון, שיהיה קיזוז. אבל אם משרד השיכון לא עמד בהתחייבויות שלו אנחנו נוציא דרישת תשלום להיטלי פיתוח, אין קיזוז. הפתרון הוא להוציא להם דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם דיברו עם נעם השבוע והבטיחו לו עד שבוע הבא יהיה להם פתרון לכאן או לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה יפעיל לחץ אם אתה תוציא דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני אומר, רק לדייק את ההחלטות. הם בעיקרון הסכימו אז שיהיו כל מיני פרמטרים שאנחנו הוצאנו אותם, שיהיו בפיתוח בתוך העיר הישנה לטובת השכונה הזאת. אחד זה רחוב הרצל, כולל תשתיות. שתיים זה לטפל בכל השטח בין האצטדיון לבין השכונה. שלוש, פארק שעוטף את השכונה, מן שביל ריצה כזה, פארק אקסטנסיבי. ארבע זה כביש בן גוריון, הטיפול בו. ובעיקרון מה שהם אמרו שהם הסכימו על כל הדברים. עדיין הדבר היחיד שלא נסגר, אבל כנראה שזה גם יאושר, אני מצטט משיחה של אתמול או שלשום עם מנהל הפרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלשום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה נושא בן גוריון, הוא צופה שזה יאושר, אבל זה עדיין לא הוחלט לגבי זה סופית. הבהרתי לו את דעת ראש העיר שעד שזה לא יאושר אנחנו לא נוציא היתרי בניה מעבר למה שהוצא. והוא אמר שחבל לקשור את זה אחד בשני אבל הוא לא רואה שתהיה בעיה. זו הסיטואציה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני מציע לפני שאנחנו עושים משהו עם הקיזוז, אפשר לדבר עם משה מרחביה, להסביר לו את הדחיפות של העניין, שאנשים מחכים פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל סליחה, נעם, סליחה שאני קוטע אותך. בדיון משה מרחביה היה שם, כל הצוות שלו ואני הודעתי להם שם, בשיח מלא ואמיתי, אמרתי להם תקשיבו אם לא יהיה אין בניה. אמרו אנחנו מטפלים בזה אישית. זו בעיה שלהם. אני לא ממחר לשום מקום. הם הבעיה אצלם, לא אצלי, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נצביע, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רק אני רוצה להבהיר, ראש העיר, מה שאמרתי לך אני אומר גם כאן, בעקבות מה שאמרת. הדיון פה עכשיו הוא לא, אנחנו לא חותמים עכשיו על היתר בניה. האישור הוא להחלטה ועכשיו הם יכולים ללכת לפיקוד העורף ולכיבוי אש ולהביא את כל האישורים. ומתן



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 170

דף:

היתר בניה, כשהם יגיעו למצב הזה אז אפשר להגיד אנחנו לא מוציאים עד שאין את האישור של משרד השיכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, כדי באמת שנהיה פיירים עם אותם גורמים, ליידע אותם מעכשיו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נרשום את זה בהחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תרשמו בהחלטה, ברור שזה יהיה בהחלטה. לא יקבלו היתר עד שמשרד השיכון לא יסגור עם קריית מלאכי את מה שהובטח להם בעבר, זהו. זה יהיה בהחלטה. והם לא יקבלו היתר, שייקחו את זה בחשבון, שהם ילחצו עליהם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זהו, זה בסדר? שאני משיתה עליהם משהו שלא תלוי בהם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר לך, את לא משיתה, אין דיון, אני מוריד את זה מסדר היום לגביהם, מה הבעיה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא להתעצבן, אני שואלת את עידיית אם זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אומר משהו פשוט. אתם הולכים איתי למקומות אחרים, אז אני אומר משהו פשוט. אני יורד מההחלטה, מוריד את זה מסדר היום, מה הבעיה? איפה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, קודם כל, רגע, בואו נשאל, לפני שאנחנו מנסחים את ההחלטה אם כולם פה בעד, יש פה מתנגדים, יש פה נמנעים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, אבל אני רוצה להבין, יש פה בכלל בדיון כמה נושאים. אחד דיברו על גדרות, אחד דיברו על תוספת יחידות דיור. בנושא של תוספת יחידות דיור, בלי לגרוע, ללו, אין פה הוספה של מטראז'. הוא עושה שימוש בזכויות, רק הוא מוסיף דירות. אני מזכירה לך שבהתחלה באמת היתה החלטה של הוועדה שהיא לא תוסיף זכויות ולא תהיה סטייה מהוראות התכנית. ואז הפרויקט הזה שווק והיה קושי בשיווק של הפרויקט. פנו לנעם ונעם חתם על מסמך שהוועדה תמליץ, תהיה חיובית יותר נכון, בכל הקשור לבקשות לפי שבס. הוא לא יכל להתחייב בשם הוועדה מראש שיינתן, כי בסוף כל תיק זה לגופו של עניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאת אומרת זה נכון, היינו בוועדה הזו עם נעם גם, וזה באמת, היו מבחינתנו כמה מכרזים, אף אחד לא ניגש כי זה לא היה כלכלי לאף אחד, כדי שזה יהיה כלכלי ויהיה מחיר למשתכן בקריית מלאכי סוף סוף של 220 יחידות דיור, אנחנו מבחינתנו אמרנו נוסיף משהו בממדים שאנחנו יכולים לעמוד בזה, שלא ישנה את האופי של הסביבה גם. אני חושב שזה כן היה נכון, גם הציע את זה המהנדס שהיה איתנו בדיון, גם אני הייתי בדיון הזה ואני חושב שזה נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכן עכשיו כשאתה דן בבקשה אז צריך לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור באמת לאור אותה הצהרה שהרשות נתנה ולראות שזה באמת, זה דבר אחד. אני לא יודעת מה הסיפור עם הגדרות, כי גם יש הקלות נוספות, עם גדרות ודברים אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, ברשותכם, קודם כל אני רוצה לדעת אם יש פה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, גדרות אז אם אני זוכרת שאתה הקפדת על חזיתות, היה לך נורא חשוב החזיתות, השינויים בחזיתות וכאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עידיית, הכל נשאר פה באותה שפה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 172

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תתקשר אליו בבקשה לנייד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בזה אנחנו מסיימים היום?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שמעון, תביא את זה להצבעה, נו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רק שנינו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, גם אליאור. אליאור אתה בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, מה, אחרי ההסברים של המהנדס, למה שהוא יהיה נגד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד. ביי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה שמעון, בוא נראה רק אם ראש העיר רוצה להוסיף עוד משהו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא לא רוצה כלום. לא יודע עם מי הוא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר מצטרף עכשיו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתם מדברים תמיד בשמי, סליחה מכבודכם, אסור לי ללכת גם להתפנות? אל תדברו בשמי, זה דיון חשוב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר לך, רק תודיע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, עשיתי הצבעה, כולם בעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעון, באיזה חודש נולד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אחרי שבעה חודשים, בגלל זה אני פג.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל למה אתה ממחר כל הזמן? החיפזון מהשטן. טוב, דיברנו על הגדרות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקריאו לו את נוסח ההחלטה, שירה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : את מה שאת אמרת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : או שנעם. נעם אחרי זה תיקן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 173

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני קודם כל רוצה לברר שבעיקרון במידה, כל עוד אין, מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא יצא היתר בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מניח שאין בעיה עם הפיתוח מחוץ לשכונה, אז כולם פה בעד. אליאור, שמעון, מישל?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, הם בעד.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם מה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אתם בעיקרון בעד התכנית.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני מציע שנגיד שאנחנו מאשרים את התכנית בכפוף להסדרת, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לאשר את ההקלות, לא את התכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר, זהו. בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בעייתי, זה ניסוח מאוד בעייתי, מה זה קשור אחד לשני? מה זה כפוף, ואם לא יבוצעו העבודות? הרי העבודות לא היו לפני ההיתר. אז זה סתם זה להכניס עז בחמור, לא יודעת, זה לא קשור אחד לשני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, בסדר. אבל זה מה שראש העיר רצה, הוא אמר בואו תנו לנו, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה לא קשור אחד לשני, מה זה הניסוח הזה? גם העבודות, גם מה שראש העיר רוצה עבודות, לא יהיה לפני, גם אם משרד השיכון יודיע לך מחר שהוא מבצע את העבודות, הוא יבצע אותן אחרי שאתה תחתום על ההיתר מן הסתם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אבל שייתן אישור. אז לא לביצוע אלא לאישור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו רוצים אישור עקרוני ממשרד השיכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני הייתי רושמת במשהו חוקי. אני הייתי רושמת שההקלות מאושרות וככל שלא יוסדר הנושא הזה ייגבו היטלי פיתוח, זה הסיפור. אז תקבל כסף ותבצע את העבודה בעצמך. באמצעות הכסף.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. שניה ראש העיר, רק אני רוצה לשאול לגבי שתי הבקשות שכבר אישרנו בישיבה הקודמת ועוד לא יצא להן היתר. גם שם אני לא אוציא היתר עד שהתנאי הזה לא יתקיים?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שום דבר.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 174

דף:

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שום דבר את לא מוציאה לאף אחד היתר, תני להם לריב איתם כמה שיותר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי, בסדר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כי זה היה צריך לפני חודש להיות כבר באישור ועד היום זה בלי אישור. יש להם זמן, גם לנו יש זמן.

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

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכחו את הגדרות בין הדיירים, שהגדרות יהיו מבטון, שלא יהיה לנו ויכוח עם הדיירים שם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מה שאמרנו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה מה שהמהנדס הסביר, ראש העיר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז פה אחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מישל, אליאור, שמעון וראש העיר.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.

2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.

3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.

4. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.

5. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

6. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 175

דף:

מספר בקשה: 20200297	תיק בניין: 213400	סעיף: 10
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202101 בתאריך: 21/01/2021		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 1520273079

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע ליטני 4 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים ב';
חלקה: 135 יעוד: מגורים ב';
חלקה: 135 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 160/02/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	2667.63	799.02	24

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 6 מבנים דו קומתיים, 21 מבנים נוספים בני 3 קומות סה"כ 24 יח"ד. הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות.
- הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 24 יח"ד במקום 20 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.
- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 1690 מ"ר במקום 1670 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 709 מ"ר (805-96=709) במקום 160 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 96 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
- הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
- הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 8



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 176

דף:

- בניינים במקום 5 בניינים.
9. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.20 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
10. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
11. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
12. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
13. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שתהיה 4.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
14. הקלה במס' הכניסות לכלי הרכב, כך שיהיו 2 כניסות למגרש, במקום כניסה אחת אל הדרך הציבורית הסמוכה.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1745+2068+1051 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3000 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 760 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 800 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 3760 מ"ר.

מתחת לקרקע: 800 מ"ר.

תכסית מירבית: 2270 מ"ר.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 20 יח"ד.

קו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת

מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי

קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר.

שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי

המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80

ס"מ מפני הקרקע



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 177

דף:

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
 - כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.
 - לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
 - גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
 - שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
 - ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
 - במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
 - המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
 - קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
 - גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
 - הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
 - גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד) 'שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
 - קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
 - קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
 - קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכסית מבוקשת: 2530.24 מ"ר**

מהלך דיון

(גב' ויקי ומר יגאל צ'ודנר מנתיבי הקמה הצטרפו לשיבה)
(מר אליאור עמר הצטרף לשיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, לפי דעתי אתה יכול להציג את מגרשים 209, 210, 211, 212.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני שניה רגע אדבר קצת על מה שקורה במגרש ואחרי זה, רחלי איתנו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היא תיכנס להתמקדויות אם פספסתי איזה הקלה או משהו, בסדר? אפשר לדבר?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 178

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. מדובר פה על שכונת נאות הכפר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כשתהיה הצבעה ששירה תיצור איתי קשר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אבל אתה לא רוצה לשמוע את הסעיפים?

(מר נדב ויצמן יצא מהישיבה)

(אדר' איל איצקין הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מדובר פה על שכונת נאות הכפר. היו שם שני סוגי בניה רוויה, אחד בניינים של ארבע קומות והשני זה בניינים של שתי קומות. הבניינים של השתי קומות זה הבניינים של היזם הזה, של כל הסעיפים האלה שנשארו פה עד עכשיו, עד הסוף כאילו. במקום בניינים של שתי קומות שבהם יש שמונה יחידות דיור, זאת אומרת ארבע דירות בקומת קרקע וארבע דירות בקומה א' באישור של משרד השיכון ובאישור העירייה אפשרו פה, מכיוון שיש כאן דיור למשתכן, אפשרו כאן לתת ליזם לבקשה הקלה לתוספת יחידות דיור כדי שאפשר יהיה פה גם להרוויח. היזם בא באלטרנטיבה שהושגה בפנינו בעבר ואנחנו אהבנו אותה, לעשות במקום בניין אחד של שמונה יחידות דיור, לתת בניין אחד של שש יחידות דיור שלוש קומות שתי דירות בקומה. ושני בניינים נוספים של קוטגיים דו משפחתיים כל אחד. ואתם רואים את זה כאן בהדמיה. הבניין המרוחק יותר שנמצא בצד שמאל, יש שם שש דירות. שתי דירות גן, אחרי זה שתי דירות בקומה א' ושתי דירות בקומה ב'. ושני קוטגיים פה עם קיר שמפריד כאילו בין המגורים, נותן לראות מה שייך לאיזה דירה. יצרנו לכל אחד את החצרות שלו ותיכף אני אראה את זה. זה נתן את ההקלות הבאות. אז קודם כל נוספו לי כאן, במקום שמונה יחידות דיור יש לי כאן בבניין שש דירות. ועוד שני קוטגיים של שתי יחידות דיור זה עוד ארבע דירות, סך הכל עשר דירות במקום שמונה דירות אפשריות שהיו. יש לי הקלה לקומה השלישית, במקרה הזה, במקום שתי קומות שהיו, הם מבקשים הקלה להגבהת גובה הבניין, בגלל שיש פה שלוש קומות אז מ-7.5 מטר ל-11.7. הקלה לניוד זכויות של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, בניגוד לאפשרות שהיתה בעבר בחוק כחלון לקבל עוד תוספת אחוזי בניה, הם פה לא ביקשו תוספת של אחוזי בניה, זה רק שבס, זאת אומרת רק תוספת ביחידות הדיור. ולכן הם מניידים זכויות מתת הקרקע, מקומות המרתף לקומות העליונות. יש פה עוד תוספת של השטחים לממ"דים, מכיוון שהתבי"ע ישנה,

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כשגודל ממ"ד היה 7.5 מטר מרובע נטו לממ"דים שהיום הם 9 מטר מרובע נטו, אז הם קיבלו עוד 40 מטר מרובע לממ"דים. בגלל שהיה כתוב בתבי"ע קודם שהיו שמונה דירות גן כאילו, אז יש פה בבניין שתי יחידות צמודות קרקע במקום ארבע. עכשיו, יש פה הקלה למספר הבניינים, במקום בניין אחד במגרש, יש פה שלושה בניינים במגרש. זה הכל דברים שנובעים ממה שאמרתי. עכשיו בגלל הפיתוח, אנחנו ביקשנו שכל קוטג' יהיו לו 2 חניות והשאר חניה לדירה, שיהיה לפי התקנים הנדרשים. אז זה יצר משטח חניה שהוא משותף לשלושת הבניינים ובגלל הטופוגרפיה שמסביב והסיבה הזאת, בעצם נוצרו בקשות להקלות בפיתוח שהגביהו את הגדרות וכו' בגלל הטופוגרפיה. אז במקום 1.20 מטר שמוגדר הם קיבלו 2.05 או 1.60 מטר. זהו. ובגדרות האחרות גם כן כאלה דברים. אז אני אנסה להראות לכם קצת את המגרשים האחרים גם כן, שתראו במה מדובר. אתם רואים, יש את המגרש הזה ובונים עליו שני קוטגיים, פה בצד שמאל רואים ואת הבניין המשותף. ואז כאן יש חניה. אני עכשיו אקרין לכם את השני. אתם רואים פה את המגרש השני, זה המגרש שהיה לידו. אז אתם רואים, יש בניין אחד של שש יחידות דיור ושניים של קוטגיים. תעצרו אותי אם אתם רוצים עוד, אני רוצה לרוץ עם זה, כי בעיקרון זה אותו דבר.

מר יגאל צ'ודנר : לא רואים במסך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבנתי, אני אראה, פשוט סגרתי את זה מהר מדי. עכשיו אתם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 179

דף:

רואים:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יפה. אתם רואים שזה המגרש השני, המקביל למה שהיה קודם, קודם זה היה יותר צפוני, עכשיו זה היה יותר דרומי. יש פה שני קוטג'ים דו משפחתיים ואת הבניין המשותף. אני אעבור הלאה. מה שאני רוצה להראות לכם פה זה בעצם את המגרש 212 ו-211 בעצם יש להם כניסה משותפת למטה, הבניין המשותף כאן ותמונת מראה שלהם בצד השני של מגרש 212. אז פה הבניין, פה שני הקוטג'ים והחניה, עם הכניסה המשותפת לשני הבתים, יש פה בעצם זיקת הנאה, אוקי? מגרש 100, המגרש האחרון שרלוונטי לעניין הזה, בעצם לקחו את שני המגרשים שהיו פה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שלושה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שלושה היו, נכון. היה אחד כאן, צר כזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה אמורות להיות 20 יחידות דיור ומבקשים 24 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב, תראו, היו פה שלושה מגרשים, אתם רואים את היד שלי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש את המגרש הזה שנמצא בחלק הדרומי, יש את הגבול הזה כאן, הקו האדום כתום הזה, יש כאן מגרש בצד שמאל. ויש כאן את המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אם אפשר רק שכל חברי הוועדה ידליקו מצלמות, שמעון חזן, אליאור, ראש העיר, שנדע שאתם איתנו בישיבה. תודה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו בעצם לקחנו ואיחדנו את שלושת המגרשים האלה למגרש אחד כדי שאפשר יהיה, עם קווי הבניין לתכנן את הבניינים כמו שצריך. קיבלנו את הקונספט הבא, יש פה מגרש אחד, בניין אחד כאן בצד ימין של השש יחידות דיור. יש כאן שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור, שני קוטג'ים ארבע יחידות דיור בצד שמאל והמגרש הזה, פה זה הבניין של השש יחידות דיור וכאן שני קוטג'ים שכל אחד מהם יש לו שתי יחידות דיור, בסדר? יש כאן כניסה אחת מצפון לחניה לאזור הזה, בסדר? ויש כאן כניסה לחניה לפה ועוד חניה נוספת כאן וכאן שמשרתת את הבניינים האלה והאלה. בסדר? אז פה היה איחוד של שלושה מגרשים, להבדיל מהמגרשים האחרים. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני אוסיף רק שגם פה הוסיפו קומה, גם פה הגביהו את גובה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי, זה רלוונטי לכולם, הסברתי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. אז השוני פה זה מספר יחידות הדיור שהוא 24 במקום 20.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקום שלושה מגרשים יש פה מגרש אחד. בגלל זה כמות היחידות. רחלי, את רוצה להוסיף משהו?

מר יגאל צ'ודנר : זה שלושה מגרשים, כן.

גב' רחלי רבינוביץ' : לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, מגידו?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 180

דף:

מר יגאל צ'ודנר : אני לא יודע אם האדריכל רוצה משהו להוסיף, בגדול אני חושב שאתה הצגת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה רגע, אני רק רוצה להבין, אתה סקרת פה למעשה חמש בקשות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן. זה בגדול אותן הקלות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ההקלות זהות בכל הבקשות. נעם, יכול להיות רק שהגבהים של הגדרות משתנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אני הסברתי את זה. בהתחלה נכנסתי בדיוק לגובה אבל הסברתי ממה זה נובע. התמקדתי במגרש 100 שבעצם היה פה איחוד של שלושה מגרשים שזה שונה מאחרים ובגלל זה גם הבינוי קצת שונה, במקום על כל בניין שני קוטגיים, פה יש על שני בניינים ארבעה קוטגיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו כמה אנשים בדיון הזה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שמעון, אליאור, תדליקו בבקשה מצלמה.

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

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני נמצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש לנו ארבעה חברי וועדה, מישל, שמעון, ראש העיר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : הסוגיה שדיברנו במקרים קודמים של פרויקטים בשכונה נכנסת גם פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רשת של יונים, שער חשמלי ונושא של העצים, כן, כבר מראש הכנסנו להם את זה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : יופי. עכשיו רק לגבי, אני שואל את היזמים או את אנשי המקצוע, מה הגדלים של הדירות שמתווספות לפרויקט, של ארבע הדירות?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תיכנס לתמהיל דירות. אני חושבת, רחלי, שזה בחלק הראשון, נכון?

גב' רחלי רבינוביץ' : כן, זה בדף הראשון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תיכנס לתכנית הראשונה.

מר יגאל צ'ודנר : זה אותו סטנדרט של כל הדירות האחרות. זה לא משהו שהתווסף, זה פשוט תכנון שמאפשר עוד דירות, אבל זה אותו סטנדרט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תסתכלו, בתכלס בכל מגרש, חוץ מהמגרש האחרון שהראיתי, לכל מגרש יש 10 יחידות דיור במקום 8 יחידות דיור, מתוך ה-10 יש 4 יחידות דיור בבניה רוויה שמורכבות משתי דירות שהן צמודות קרקע, שתי דירות גן ומעליהן שתי דירות רגילות. זאת אומרת שתי קומות עם 4 דירות, 2 דירות בכל קומה. ו-2 קוטגיים שבכל אחד יש, 2 קוטגיים דו משפחתיים, זאת אומרת כל מבנה כזה זה 2 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : (נשמע מקוטע) בניה רוויה נעם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 181

דף:

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בניה רוויה.
- מר יגאל צ'ודנר : אתם יכולים לראות את זה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש עוד טבלה לפי מה שאני זוכרת.
- מר יגאל צ'ודנר : הבניה הרוויה זה בעצם הבניינים של השש דירות.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה הגדלים של הדירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : השטחים הם שטחים נטו, זאת אומרת לא כולל החלק הציבורי. בין 72 ל-77 מטר לדירה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מעולה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וזה הקוטגיים, יש פה,
- מר יגאל צ'ודנר : לא, זה הדירות, זה הבניינים של השש דירות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, זה של השש דירות?
- מר יגאל צ'ודנר : זה הבניינים של השש דירות, כן. הנה אתם רואים, בקומת קרקע שתי דירות ארבעה חדרים,
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, יש לך שני מפלסים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, בואו נעבור לאט לאט.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, תחזור שניה לטבלה העליונה. אתה רואה, יש לך אפס אפס, 72 ועוד 3.12, עוד 76. זאת אומרת כל דירה בסביבות 150 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי. הקוטגיים זה 150 מטר כל קוטג'.
- מר יגאל צ'ודנר : זה הקוטגיים הדו משפחתיים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל דירה בכל קוטג' 150.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אז ה-76-72 זה לא קשור לדירות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה בקומה, נכון, זה בקומה בקוטגיים, יפה. הדירות בקומת קרקע זה דירות של כמעט 107 מטר. בקומה א' זה 101 מטר. ובקומה עליונה זה 85.16.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : 100%.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה ברוטו, בסוף זה יהיה אולי 70 ומשהו מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זה דווקא פלדלת לפי מה שהבנתי, נכון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא נראה לי. זה אחרי בניית קירות, הכל, מחיצות, הכל?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה פלדלת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 182

דף:

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שהאדריכל ישיב, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב פלדלת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך שזה לא נכון, זה ברוטו.

אדר' איל איצקין : תנו לי להשיב, אל תקפיצו את הטבלאות, תשאירו אותן. אתם מזיזים אותן כל הזמן, תשאירו את הטבלאות, אוקי? יש, אם אתם שמים לב, שטח עיקרי, שטח ממ"ד, עובי ציפוי אבן ושטח פלדלת. הפלדלת כוללת את כל מה שנמכר. שטח עיקרי פלוס ממ"ד ללא עובי הציפוי, במידה וישנו, כאן במקרה הזה זה אפס, זה השטח לרישוי של הדירות.

מר יגאל צ'ודנר : אז זה דירה נטו או ברוטו מה ששאלו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ברוטו.

אדר' איל איצקין : ברוטו, ברוטו.

מר יגאל צ'ודנר : ברור.

אדר' איל איצקין : אבל ללא שטחים משותפים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל מה שאני אומר שטח פלדלת, כשיש חדר מדרגות בבניין המשותף אז הכוונה היא בלי השטחים,

אדר' איל איצקין : נכון, אז זה לא כלול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, זה פלדלת. כל מה שבתוך הדירה עצמה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נעם, תקשיב, אתה זוכר לפני שש שנים היתה לנו סוגיה של החברה הזו מאשקלון, איך קוראים להם? שהלכנו לעשות סיור באשקלון אני ואתה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפגד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפגד. רצו לבנות את הדירות הקטנות יחסית, 60-70 מטר ולא הרשינו להם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה זוכר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים על זה עכשיו?

אדר' איל איצקין : לא חוזרים על זה, אין לכם דירות כאלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : איפה אתה רואה 60-70 מטר?

אדר' איל איצקין : הדירות של השלושה חדרים הן 82 מטר, הן 85 מטר, סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אני אומר, 85 מטר, אתה חוזר איתי עוד פעם, זה בלי המבואה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 183

דף:

של המדרגות ובלי הקירות של הבית, הקירות 10, אתה לא לוקח את זה בחשבון. בסוף במטראז' זה פחות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה עם הקירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אומר לך, אני יודע,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אדוני ראש העיר, תרשה לי לחלוק עליך, אני חושב שדירות של 70-80 מטר זה דבר הכרחי שטוב שיהיו גם כאלה בעיר.

מר יגאל צ'ודנר: אתם רוצים לראות את זה בתכנית? בואו נפתח תכנית, אולי רואים את זה שם יותר טוב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: ראש העיר, יש פה דירות גדולות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אין בעיה, לא אמרתי שאין דירות גדולות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מה שאתה רואית, 60-70 מטר זה פלדלת ופה אותן דירות שלושה חדרים, ועכשיו דירת שלושה חדרים היא 85 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתה לא יכול להשוות, אתה רוצה שאני אראה דירה? אני אראה דירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה לי דירה אחת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני אראה לך דירה אחת.

מר יגאל צ'ודנר: בדיוק, רואים אולי כל מפלס ואז זה יותר טוב להבין.

אדרי' איל איצקין: אני מבקש רק הערה אחת,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: ראש העיר, 85 נראה קטן בימינו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה קירות, הכל, עזוב, אני יודע מה זה המידות האלה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: קודם כל אני מראה את הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגדיל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: חשוב שיהיו גם דירות קטנות, זה דבר חיובי, למה אתם מסתכלים על זה באופן שלילי? זה דבר חיובי שיהיו גם דירות קטנות. יש זוגות צעירים.

מר יגאל צ'ודנר: רגע, אני מציע לפני מסקנות, בואו נראה דירה, לפני המסקנות, אנחנו עוד לא סיכמנו שלילי או חיובי, בואו נראה דירה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זו דירת ארבעה חדרים. ראש העיר, אתה נכנס לדירה, דרך אגב אמרנו שתי דירות בקומה, יש לך פה שני מחסנים של 3 מטר פלוס אפילו אולי, ונכנסים לכאן, יש כאן סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד חדר אחד, חדר שינה הורים שתיים, חדר שלישי והסלון זה הרביעי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה יותר מ-100 מטר אם זה ארבעה חדרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 184

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, נעם תראה לו את השלושה חדרים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראה לי שלושה חדרים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו נגיע לזה, יש להם גם פה מרפסת, בסדר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אראה לך גם כן את הדירות בקומת קרקע. אותו דבר. פה יש להם מחסן חיצוני עם דלת חיצונית ויש להם יציאה פה לחצר, זו דירת גן. בסדר עד כאן ראש העיר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תשאיר עכשיו ככה, תן לי לראות, חכה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה עדיין ארבעה חדרים לפי מה שאני רואה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 1, 2, 3, 4, נעם, זו לא הדירה הזו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, עכשיו אנחנו נלך לדירת שלושה חדרים, רגע ללו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תן לי את השלושה חדרים, אני רוצה לראות שלושה חדרים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לוקח אותך לשלושה חדרים.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נראה לי שזה בקומות האחרונות, לא? רחלי, באיזה קומה אנחנו צריכים לפתוח?
- גב' רחלי רבינוביץ' : השלושה חדרים זה קומה אחרונה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אחרונה, הנה. בסדר? ראש העיר.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא עסוק בשיחה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה איתי ראש העיר?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בבקשה נעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכנסתי לדירה. סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר אחד נוסף שינה ממ"ד וחדר שינה הורים. יש להם פה מרפסת, במקום החדר שהיה למטה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני רואה שפה הם עשו את המחסן לא באזור המשותף אלא בתוך הדירה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה לא בעייתי?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה בתוך הדירה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בתוך הדירה, זה כניסה מבחוץ, קירות בטון, בסדר גמור.
- מר יגאל צ'ודנר : חדרים מאד יפים, הגודל של החדרים, גם סלון מאד גדול, 4.25 נטו. זה מה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 185

דף:

שרואים, חדרים מכובדים, שלושה חדרים דירה יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הרחב 4.25 מטר על כמעט 6 מטר.

מר יגאל צ'ודנר: כן, דירה יפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מציע שנפסיק להתייחס לדירות קטנות כאלה דבר נוראי שאוי ואבוי יבואו אנשים שהם לא,

מר יגאל צ'ודנר: זה לא דירה קטנה, בואו נתייחס לגופה של הדירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אליאור, אנחנו מתייחסים לכל דבר לגופו של עניין ואנחנו צריכים לבדוק שאנשים שבנוסף יש להם ילד, יהיה להם גם נוחיות בתוך הבית, כי זה מתאים לילד וחצי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אבל יש אנשים שיש להם רק ילד אחד או רק שני ילדים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה רוצה, אני אומר לך את זה אחר כך מה הסיבות, ההשלכות של זה, אני אגיד לך לבד. כשתהיה לידי אני אומר לך למה אני אומר את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: טוב, זה לא לדיון פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק. אני אגיד לך מה ההשלכות. לא יכול להיות שאני גם מיטיב איתם, נותן להם עוד אחוזי בניה ואני אקבל מה שהם רוצים ולא מה שאני רוצה, זה ההבדל.

מר יגאל צ'ודנר: אין יותר אחוזי בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עזוב, מה שנתתי לכם, היטבתי אתכם כדי שיהיה טוב לקריית מלאכי, זהו. אני לא בא עכשיו בטענות לאף אחד, אני בא להראות משהו שהוא נוכחי, צריך לחשוב עליו נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ראש העיר, הוויכוח עקר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אני לא מתווכח, אני רק אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, אני אראה לכם איך נראה הקוטג'.
כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכנסים, פינת אוכל, סלון, מטבח, בסדר? יש כאן מחסן חיצוני, יש כאן למטה ממ"ד וחדר שירותי אורחים. עולים במדרגות. הדירה השניה היא בעצם מן העתק כזה בסיבוב של הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אותו דבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עלינו לקומה שניה, יש ארבעה חדרים. זאת אומרת חדר שינה הורים עם שירותים צמודים, מקלחת ילדים, חדר ילדים, חדר ילדים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר גמור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם בית שישה חדרים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש למישהו שאלות לאנשי המקצוע או לאדריכלים? טוב, אז נראה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 186

דף:

לי שאפשר לעבור לדיון הפנימי. תודה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

חבר הוועדה מר מישל טפירו : זה החלטת על חמשת הסעיפים או כל סעיף בעצמו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, כן, זו החלטה על כל חמשת הסעיפים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אגיד לכם למה אני אומר את זה, אנחנו בדיון פנימי אז אפשר לומר, ואם נעם יכול גם לומר אז זה יחזק את הדברים שאני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר, רק אני רוצה להגיד משהו, להזכיר, הישיבה מוקלטת ואחר כך אפשר לעיין בהקלטות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לפני כן אני רוצה רק להגיד שבמגרשים 210, 211, 212 ומגרש 100 הגדרות שלהם בין השכנים הן גדרות שלא אטומות. ואנחנו, כדי שאחר כך נימנע מזה שהם ישימו יוטה או במבוק אנחנו דורשים שהגדרות יהיו אטומות. חסר להם רחבת כיבוי אש בשלושה מגרשים, ב-211, 212 ו-100, אז הם יצטרכו לשלם שם כופר חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אנחנו חוזרים לכופר חניה עוד פעם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה רק רחבת כיבוי אש, מקובל בהרבה ערים. זה רק במקרה של שריפה, כל החניות הן בפנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל נעם, אתם לא הייתם כאלה קלים במקומות אחרים, מה שאני זוכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני באותה מידה כמו שאני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם זה בהקלה תגיד, אם זה טעון הקלה, זו לא החלטה שלך, הוועדה צריכה לקיים על זה דיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא הקלה, זה כופר חניה, זה לא חניה תפעולית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומי מחליט על כופר חניה, אתה במשרד לבד או שזה חלק מהדיון בתנאי ההיתר? מה זאת אומרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה מה שעכשיו היא עושה, היא מעלה את זה, אנחנו מציינים את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אתה מציג את זה כאילו שאתה מסכים לזה מראש.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא הוועדה דנה בזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, תקשיבי לי רגע עד הסוף, זאת לא הקלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני זוכרת שזה היה, הנושא של רחבת כיבוי אש, אם אני לא טועה, בתיק של ניסנוב ליד הצומת המרכזית זה אחד הדברים שהיו הטרבלים שם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 187

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ניסנוב מלכתחילה קיבל את זה פלוס חניה תפעולית נוספת מחוץ למגרש כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא זוכרת ככה, אבל אולי אני טועה.

גב' רחלי רבינוביץ' : זו חניה תפעולית אצל ניסנוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שמדובר פה עכשיו זו לא חניה תפעולית, זה מקום שכאילו עושים עליו מן מלבן,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רחבת כיבוי אש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מן מלבן של 6 עד 12 שעושים עליו X וזה מקום שאסור לחנות בו ולחסום אותו. הוא מקום שמיועד לכבאית שתבוא ותכבה שריפה במקרה של חס וחלילה שריפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואתה מוכן שזה יהיה על חשבון הציבור ולא בשטח שלו. והמשמעות של כופר חניה, שבמקום שזה יהיה במגרש שלו, זה יהיה במגרש הציבורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון. ואז בגלל זה הוא משלם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה תסמן X על מקום ציבורי כדי שיוכל להחנות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון. אז זה הולך לשמאי, שמאי מעריך כמה כסף הוא צריך לשלם והוא משלם שם כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר. אבל לי יש תחושה שזו הקלה, שזה צריך להגיע לדיון בהקלה. גם אם זה בכופר, זה בהקלה. בגלל שאם התקן בתכנית הוא, לא יודעת, שזה צריך להיות במגרש שלו, אז כל שינוי מהתכנית זה הקלה. אתה פוטר אותו בסוף בכופר, אתה לא פוטר אותו מהחניה. נראה לי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר, בהגדרות כתוב כמה צריך להיות חניות לרכבים למגורים, כמה רכבי חירום, כאילו לרכב נכה, אופנועים ואופניים, זה מה שמוגדר. הוא עומד בכל הדרישות האלה. הדרישות המחמירות של מה שקבענו שיהיה, זה דרישות שמעבר לסטנדרט. מה שאנחנו הגדרנו במדיניות וועדה. הוא עומד בכל זה, פרט, בחלק מהמגרשים לחניה של כיבוי אש, כי זה משטחי מאד גדול, אמרתי, 6 על 12 והוא ישלם עליו כופר חניה. חבריה, אתם יכולים להגיד שלא ואתם יכולים להגיד שכן, אין בעיה, אני לא אמרתי, אנחנו מציפים עכשיו את כל הדברים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : רגע, אני לא סיימתי. יש גם במגרשים 211, 212, יש להם מעבר משותף אז הם צריכים לבקש שם זיקת הנאה, לרשום זיקת הנאה. ובמגרש 100 שמאחדים את שלושת המגרשים הם צריכים גם לאשר תצ"ר ולקבל כשר לרישום, זה יהיה תנאי לתעודת גמר. זהו. ראש העיר, רצית להגיד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר תמיד, כמו שדיברנו לפני כן, על כופר חניה, תמיד דיברנו על הסוגיה הזאת אז אם אתם נותנים לאחד כן, לאחד לא, אז אני לא יודע מה לומר. אבל אם מבחינתכם זה הסתדר, כמו שאת אמרת לפני כן, בקשר לניסנוב, אני זוכר משהו יותר קשה שאני אזכיר לכם, פעם במ"ג רצינו שם לעשות משהו ביחד עם כיבוי אש ואתם לא אישרתם את זה אז. אני זוכר את תכנית התב"ע, אפילו שינוי תב"ע לא הסכמתם אז. אז בואו קחו את זה לגופו של עניין. אבל אני רוצה מבחינתך, מבחינתנו יותר נכון, לומר לכם, הנה וכולם, לציטוט אני אומר את זה בכוונה. יש לנו סוגיה שעומדת על הפרק עם משרד השיכון, ואת זה נעם יודע, היו החלטות משרד השיכון שסגרנו על נאות הכפר. הם רצו לבנות את נאות הכפר ואנחנו אמרנו מבחינתנו הרבה דברים שאנחנו לא מוותרים עליהם. אחד זה גני השעשועים, שתיים זה החומות. התב"ע לא משתנה שם, הגדלים לא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 188

דף:

השתנו, שלא יקרה מצב כמו שקורה בגבעת הסביונים, פעם זה היה 110, ההעברה מ-110 ל-220 בשלוחה כזו 135, 145, שם זה לא יהיה, בנאות הכפר זה לא יהיה. התב"ע אומרת, מילימטר לא חורגים. אותה אבן, אותם שערים, אותן חומות, הכל נשאר דמי כמו שקבענו. נעם גם נתן את זה בהחלטה, נכון נעם? יפה. שלוש, היו שם החלטות שאנחנו צריכים לקבל כסף במקביל ממשרד השיכון. לגבי כביש בן גוריון, ריבוד לכביש, מדרכות, הרצל ויצמן קווי מים, קווי ביוב, גני שעשועים, שצ"פים. בדיון שהיינו האחרון, לפני שלושה שבועות, משרד השיכון, אני ותמיד ונעם, הם אמרו שיבדקו מבחינתנו מה מגיע לנו. דיברו עם נעם שלושם ואמרו מבחינתם כל הדברים מאושרים חוץ מבן גוריון, חוץ מכביש בן גוריון שצריך לקבל ריבוד וגם מדרכות חדשות, כי המשאיות גם עובדות משם וזו ההחלטה שהיתה אז. הם מבחינתם, מבחינת התקציב שלהם אומרים יש, אין, נבדוק לכם עוד כמה ימים. אני נותן פה מבחינתי אתכם ביחד, תיקחו בחשבון, אף קבלן לא עולה לשטח אם זה לא מסודר עם משרד השיכון, מצדי שלא יבנו את השכונה הזאת בכלל. אם העירייה לא תקבל את הכסף לפיתוח העתידי של העיר אני לא בונה את השכונה ואף קבלן לא מקבל ממני היתר, הנה אני אומר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, הפתרון, שניה רגע, אתה יודע מה הפתרון? אנחנו נתנו כתב קיזוז שאנחנו נוותר, חתמנו על כתב קיזוז במסגרת ההסכם עם משרד השיכון, שיהיה קיזוז. אבל אם משרד השיכון לא עמד בהתחייבויות שלו אנחנו נוציא דרישות תשלום להיטלי פיתוח, אין קיזוז. הפתרון הוא להוציא להם דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם דיברו עם נעם השבוע והבטיחו לו עד שבוע הבא יהיה להם פתרון לכאן או לכאן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה יפעיל לחץ אם אתה תוציא דרישות תשלום של היטלי פיתוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאני אומר, רק לדייק את ההחלטות. הם בעיקרון הסכימו אז שיהיו כל מיני פרמטרים שאנחנו הוצאנו אותם, שיהיו בפיתוח בתוך העיר הישנה לטובת השכונה הזאת. אחד זה רחוב הרצל, כולל תשתיות. שתיים זה לטפל בכל השטח בין האצטדיון לבין השכונה. שלוש, פארק שעוטף את השכונה, מן שביל ריצה כזה, פארק אקסטנסיבי. ארבע זה כביש בן גוריון, הטיפול בו. ובעיקרון מה שהם אמרו שהם הסכימו על כל הדברים. עדיין הדבר היחיד שלא נסגר, אבל כנראה שזה גם יאושר, אני מצטט משיחה של אתמול או שלשום עם מנהל הפרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלשום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה נושא בן גוריון, הוא צופה שזה יאושר, אבל זה עדיין לא הוחלט לגבי זה סופית. הבהרתי לו את דעת ראש העיר שעד שזה לא יאושר אנחנו לא נוציא היתרי בניה מעבר למה שהוצא. והוא אמר שחבל לקשור את זה אחד בשני אבל הוא לא רואה שתהיה בעיה. זו הסיטואציה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני מציע לפני שאנחנו עושים משהו עם הקיזוז, אפשר לדבר עם משה מרחביה, להסביר לו את הדחיפות של העניין, שאנשים מחכים פה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל סליחה, נעם, סליחה שאני קוטע אותך. בדיון משה מרחביה היה שם, כל הצוות שלו ואני הודעתי להם שם, בשיח מלא ואמיתי, אמרתי להם תקשיבו אם לא יהיה אין בניה. אמרו אנחנו מטפלים בזה אישית. זו בעיה שלהם. אני לא ממחר לשום מקום. הם הבעיה אצלם, לא אצלי, זהו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב. אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נצביע, לא?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 189

דף:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז רק אני רוצה להבהיר, ראש העיר, מה שאמרתי לך אני אומר גם כאן, בעקבות מה שאמרת. הדיון פה עכשיו הוא לא, אנחנו לא חותמים עכשיו על היתר בניה. האישור הוא להחלטה ועכשיו הם יכולים ללכת לפיקוד העורף ולכיבוש אש ולהביא את כל האישורים. ומתן היתר בניה, כשהם יגיעו למצב הזה אז אפשר להגיד אנחנו לא מוציאים עד שאין את האישור של משרד השיכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, כדי באמת שנהיה פיירים עם אותם גורמים, ליידע אותם מעכשיו,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בואו נרשום את זה בהחלטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תרשמו בהחלטה, ברור שזה יהיה בהחלטה. לא יקבלו היתר עד שמשרד השיכון לא יסגור עם קריית מלאכי את מה שהובטח להם בעבר, זהו. זה יהיה בהחלטה. והם לא יקבלו היתר, שייקחו את זה בחשבון, שהם ילחצו עליהם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זהו, זה בסדר? שאני משיתה עליהם משהו שלא תלוי בהם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אני אומר לך, את לא משיתה, אין דיון, אני מוריד את זה מסדר היום לגביהם, מה הבעיה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא להתעצבן, אני שואלת את עידיית אם זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אומר משהו פשוט. אתם הולכים איתי למקומות אחרים, אז אני אומר משהו פשוט. אני יורד מההחלטה, מוריד את זה מסדר היום, מה הבעיה? איפה הבעיה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, קודם כל, רגע, בואו נשאל, לפני שאנחנו מנסחים את ההחלטה אם כולם פה בעד, יש פה מתנגדים, יש פה נמנעים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, אבל אני רוצה להבין, יש פה בכלל בדיון כמה נושאים. אחד דיברו על גדרות, אחד דיברו על תוספת יחידות דיור. בנושא של תוספת יחידות דיור, בלי לגרוע, ללו, אין פה הוספה של מטראז'. הוא עושה שימוש בזכויות, רק הוא מוסיף דירות. אני מזכירה לך שבהתחלה באמת היתה החלטה של הוועדה שהיא לא תוסיף זכויות ולא תהיה סטייה מהוראות התכנית. ואז הפרויקט הזה שווק והיה קושי בשיווק של הפרויקט. פנו לנעם ונעם חתם על מסמך שהוועדה תמליץ, תהיה חיובית יותר נכון, בכל הקשור לבקשות לפי שבס. הוא לא יכל להתחייב בשם הוועדה מראש שיינתן, כי בסוף כל תיק זה לגופו של עניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שאת אומרת זה נכון, היינו בוועדה הזו עם נעם גם, וזה באמת היו מבחינתנו כמה מכרזים, אף אחד לא ניגש כי זה לא היה כלכלי לאף אחד, כדי שזה יהיה כלכלי ויהיה מחיר למשתכן בקריית מלאכי סוף סוף של 220 יחידות דיור, אנחנו מבחינתנו אמרנו נוסיף משהו בממדים שאנחנו יכולים לעמוד בזה, שלא ישנה את האופי של הסביבה גם. אני חושב שזה כן היה נכון, גם הציע את זה המהנדס שהיה איתנו בדיון, גם אני הייתי בדיון הזה ואני חושב שזה נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לכן עכשיו כשאתה דן בבקשה אז צריך לבחון את הבקשה לתוספת יחידות דיור באמת לאור אותה הצהרה שהרשות נתנה ולראות שזה באמת, זה דבר אחד. אני לא יודעת מה הסיפור עם הגדרות, כי גם יש הקלות נוספות, עם גדרות ודברים אחרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, ברשותכם, קודם כל אני רוצה לדעת אם יש פה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שניה, גדרות אז אם אני זוכרת שאתה הקפדת על חזיתות, היה לך נורא חשוב החזיתות, השינויים בחזיתות וכאלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 191

דף:

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל למה ללו לא בדיון?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : קודם כל שראש העיר יגיד.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, תתקשר אליו בבקשה לנייד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בזה אנחנו מסיימים היום?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : שמעון, תביא את זה להצבעה, נו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : רק שנינו.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, גם אליאור. אליאור אתה בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : כן.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, מה, אחרי ההסברים של המהנדס, למה שהוא יהיה נגד?
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כולם בעד.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד. ביי.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שניה שמעון, בוא נראה רק אם ראש העיר רוצה להוסיף עוד משהו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הוא לא רוצה כלום. לא יודע עם מי הוא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ראש העיר מצטרף עכשיו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתם מדברים תמיד בשמי, סליחה מכבודכם, אסור לי ללכת גם להתפנות? אל תדברו בשמי, זה דיון חשוב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר לך, רק תודיע.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, עשיתי הצבעה, כולם בעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעון, באיזה חודש נולד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אחרי שבעה חודשים, בגלל זה אני פג.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל למה אתה ממחר כל הזמן? החיפזון מהשטן. טוב, דיברנו על הגדרות,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקריאו לו את נוסח ההחלטה, שירה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 192

דף:

- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : את מה שאת אמרת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : או שנעם. נעם אחרי זה תיקן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני קודם כל רוצה לברר שבעיקרון במידה, כל עוד אין,
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא יצא היתר בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מניח שאין בעיה עם הפיתוח מחוץ לשכונה, אז כולם פה בעד. אליאור, שמעון, מישל?
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, הם בעד.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : אם מה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אם אתם בעיקרון בעד התכנית.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני מציע שנגיד שאנחנו מאשרים את התכנית בכפוף להסדרת, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לאשר את ההקלות, לא את התכנית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר, זהו. בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בעייתי, זה ניסוח מאד בעייתי, מה זה קשור אחד לשני? מה זה כפוף, ואם לא יבוצעו העבודות? הרי העבודות לא היו לפני ההיתר. אז זה סתם זה להכניס עז בחמור, לא יודעת, זה לא קשור אחד לשני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי, בסדר. אבל זה מה שראש העיר רצה, הוא אמר בואו תנו לנו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה לא קשור אחד לשני, מה זה הניסוח הזה? גם העבודות, גם מה שראש העיר רוצה עבודות, לא יהיה לפני, גם אם משרד השיכון יודיע לך מחר שהוא מבצע את העבודות, הוא יבצע אותן אחרי שאתה תחתום על ההיתר מן הסתם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אבל שייתן אישור. אז לא לביצוע אלא לאישור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו רוצים אישור עקרוני ממשרד השיכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני הייתי רושמת במשהו חוקי. אני הייתי רושמת שההקלות מאושרות וככל שלא יוסדר הנושא הזה ייגבו היטלי פיתוח, זה הסיפור. אז תקבל כסף ותבצע את העבודה בעצמך. באמצעות הכסף.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. שניה ראש העיר, רק אני רוצה לשאול לגבי שתי הבקשות שכבר אישרנו בישיבה הקודמת ועוד לא יצא להן היתר. גם שם אני לא אוציא היתר עד שהתנאי הזה לא יתקיים?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 193

דף:

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שום דבר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: שום דבר את לא מוציאה לאף אחד היתר, תני להם לריב איתם כמה שיותר.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אוקי, בסדר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כי זה היה צריך לפני חודש להיות כבר באישור ועד היום זה בלי אישור. יש להם זמן, גם לנו יש זמן.

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

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אל תשכחו את הגדרות בין הדיירים, שהגדרות יהיו מבטון, שלא יהיה לנו ויכוח עם הדיירים שם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מה שאמרנו.

חבר הועדה מר שמעון חזן: זה מה שהמהנדס הסביר, ראש העיר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: אז פה אחד.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מישל, אליאור, שמעון וראש העיר.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 194

דף:

החלטות

- החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:
1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש - מחוץ למגרש.
 3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
 4. תנאי להפקת היתר אישור תצ"ר בועדה.
 5. תנאי לתעודת איכלוס אישור כשרה לרישום.
 6. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 7. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 8. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 9. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 12:40.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר