



מס' דף: 1

תאריך: 24/02/2022
כ"ג אדר א תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202201 ביום ראשון תאריך 30/01/22 כ"ח שבט, תשפ"ב

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר נדב ויצמן

מר שי סיום

נציגים:

גב' שני דר

סגל:

אדרי' נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

גב' סהר קלאפיש

גב' רחלי סברדלוב

מר אבי אטיאס

מוזמנים:

אדרי' בורדמן מיכאל

מר דריו

מר חמי מלכה

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו

מר אברהם בבר אזולאי

מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר גיל נתיב

מר יוסי ישראלשווילי

סגל:

עו"ד משה מליק

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

יועצת משפטית

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

בודקת היתרים

בודקת היתרים

בודק היתרים

עורך תכנית 617-0453290

עורך בקשה 20200271

מגיש בקשה 20200271

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציג ועדה מחוזית

סגן יועמ"ש



מס' דף: 2:

מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה

מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה



מס' דף: 3:

תאריך: 24/02/2022

כ"ג אדר א תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202201 ביום ראשון תאריך 30/01/22 כ"ח שבט, תשפ"ב

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/83764419163?pwd=aUVURm1Ed1M5V0ZVVUVUY0IDbVIYdz09>

Meeting ID: 837 6441 9163

Passcode: 516138

One tap mobile

+19294362866,,83764419163#,,, *516138# US (New York)

+12532158782,,83764419163#,,, *516138# US (Tacoma)

Dial by your location

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

Meeting ID: 837 6441 9163

Passcode: 516138

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/j/83764419163?pwd=aUVURm1Ed1M5V0ZVVUVUY0IDbVIYdz09>



מס' דף: 4:

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.](#)



מס' דף: 5

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 12:00 בצורה מקוונת בזום. מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני מקריאה את שמות הנכחים. מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן, חבר שי סיום, חבר וועדה נדב ויצמן. סגל – יועצת משפטית עידית יפת לוי, מהנדס העיר אדר' נועם רווחה, יורי רחמן מהנדס רישוי, שירה מנהלת וועדה. נציגות איכות הסביבה שני דר.

(קובץ video2815446243 – 00:00:51 – 00:02:10)

שמעון חזן מ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202112 מיום 15.12.21.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן.
נמנע: מר שי סיום לא נכח.



מס' דף: 6

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0453290 דיון להמלצה	הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני	2609	1	1	6

מטרת הדיון

המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

2	א/ח 100026 דיון לאישור	מגה אור אחזקות בע"מ	301	98	98	17
---	---------------------------	---------------------	-----	----	----	----

מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים.

3	תצ"ר 100037 דיון לאישור	עירית ק. מלאכי אזור התעשייה "2000"	2916	135	136	21
---	----------------------------	------------------------------------	------	-----	-----	----

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

4	תצ"ר 100036 דיון לאישור	נדב בלילה לגוסטיקה בע"מ	2916	12	17	23
---	----------------------------	-------------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

אישור תצ"ר



מס' דף: 7

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0453290

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

שם: הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 6,882.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 34 גרסת תשריט: 31

יחס	לתכנית
החלפה	26/102/02/8
החלפה	32/102/02/8
החלפה	65/102/02/18
שינוי לתכנית	91/102/02/18

גבולות התכנית

התכנית נמצא בפינת רח' בורג ורח' ספיר בחלק צפון מערב של קריית מלאכי.

מקום

רחוב בורג יוסף 7, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 1, 2, 4

גוש: 2609 ח"ח 5, 6, 7

מטרת הדיון

המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

מטרות התכנית

הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני.

הוראות התכנית:

- 2.2.1 איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1).
- 2.2.2 הגדלת שטח לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
- 2.2.3 קביעת ושינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.4 שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.5 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
- 2.2.6 קביעת הוראות לעניין זכות מעבר 62א(א)(19).
- 2.2.7 הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).

מהלך הדיון

נושאים על סדר היום:

1. **תכנית 617-0453290** - הקמת והסדרת מבנים ומוסדות ציבור התכנית מוגשת ע"י עיריית קרית מלאכי.

(קובץ video2815446243 – 00:02:13 – 00:37:20)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו את התכנית של המתחם של מבנה הציבור שנמצא ברחוב יוסף בורג, מול הפרויקט של לב הפארק, שלושת הבניינים הגבוהים, מאחורי בית ספר אלי כהן ובית ספר לרום. אנחנו מסדירים את המתחם הזה. יש שם הרבה חריגות, מסדירים כניסה של רכבי חירום, אפשרות לעשות בית מורשת לקהילה האתיופית. מיכאל, אתה רוצה לספר קצת על התכנית?

אדר' מיכאל בורדמן: בגדול אתה הסברת את כל העקרונות של התכנית.



מס' דף: 8

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יפה. אתם רואים את כל המתחם, כל הקו הכחול של התכנית. הכל שטח חום למבני ציבור. אנחנו מסדירים כאן את הכניסה לרכבי חירום כדי שאפשר יהיה להגיע לכלל האזורים. סידרנו פה מגרשים, היו פה חריגות בכבישים, סידרנו את כל הדברים האלה. יש עוד משהו להוסיף, מיכאל, אתה רוצה עוד איזה מטרה של התכנית?

אדר' מיכאל בורדמן: לא. המטרות של התכנית בעצם זה כמו שאמרת, לתת אפשרות להגשת תכניות לאשרור חריגות א'. ב' תא שטח 2 אני חושב, הקמת מעון יום וגן ילדים עם זכויות בניה מכובדות. האזור הזה זקוק לגני ילדים. וכמובן בחלקה הגדולה הקמת בית המורשת שיש כבר כמה הצעות למבנה. גם הסדרת בתי כנסת שכבר בנויים וחלק קיבלו היתרי בניה וחלק לא. זה הנושא העקרוני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש למישהו שאלות? שי, יש לך שאלות אולי?

חבר הוועדה מר שי סיום: כן, יש לי שאלה. בתי הכנסת שלא קיבלו היתרי בניה, מה עושים איתם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה אפשרות להסדיר אותם. מי שלא קיבל היתר בניה, התכנית הזאת לא מאשררת מצב קיים. היא מאפשרת תשתית.

אדר' מיכאל בורדמן: להגשת תכנית להיתר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להגיש בקשה להיתר, ואז כל בקשה תידון בפני עצמה. אבל זה בהחלט נותן פה את התשתית להסדרה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: האישור בעצם נותן אפשרות להסדרה, עד עכשיו זה היה גיונגל, עכשיו מה שאפשר להסדיר יסדירו, מה שכמובן אי אפשר לא יסדירו. והדבר החשוב זה המוזיאון שבעזרת השם יוקם בשטח הזה, שהוא יהיה חלק מהקומפלקס, גם של בתי הכנסת וגם של האזור הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בית המורשת כבר דנו בו ויש תב"ר לזכותו וכו'.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: יש 1.5 מיליון שקל תב"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, ואנחנו רוצים להתחיל להקים אותו. יש פה את דרך הגישה לכיבוי אש שאפשר יהיה להגיע לשם, רכבי חירום וכו'. מד"א, אם חס וחלילה קורה משהו, כי זה מגרש שהוא כלוא באלי כהן, בלרום וכו'. אז זה יסדיר את הדברים האלה.

חבר הוועדה מר שי סיום: השטח הזה כולל גם את בית הכנסת הגדול, איך קוראים לבית כנסת הזה, אור החיים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

חבר הוועדה מר שי סיום: גם אותו כולל השטח הזה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: איזה אור החיים?

חבר הוועדה מר שי סיום: יש שם בית כנסת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אני לא יודע מה השם שלו, אני לא רוצה לבלבל. אור החיים זה בית הכנסת של ללו, זה מקום אחר.

חבר הוועדה מר שי סיום: לא, אבל יש שם בית כנסת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: יש שם, אבל אני לא יודע מה השם שלו.



מס' דף: 9

חבר הוועדה מר שי סיום: הוא חלק מהתכנית הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל הקומפלקס, הוא מכיל את כל בתי הכנסת שיש שם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: כן, יסדירו את הכל במכה אחת.

חבר הוועדה מר שי סיום: הבנתי, אוקי.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, יש לך שאלות?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, אני רוצה שנעם יסביר לי שוב בבקשה, מה יהיה בקומפלקס הזה. במדויק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל הקומפלקס הזה הוא כבר קומפלקס שרובו קיים. יש בו מבנים, בתי כנסת, כל מיני מבנים שקיימים. אנחנו מסדירים חריגות שהיו, אם זה נושא של הכביש מסביב, אם זה נושא של שטח שאפשר יהיה להקים בו גן או מעון יום. ופה בשטח שהיה, איזה מן גינה קהילתית כזאת, להקים שם בית מורשת לקהילה האתיופית, מן סוג של מוזיאון. זה משהו פחות ממוזיאון, אבל בהחלט בית מורשת. יש כבר כמה רעיונות ויש תכנון מתקדם לנושא הזה. בנוסף פה, מה שלא היה קיים קודם, להסדיר כניסה של רכב חירום שיגיע לכל המקומות שמסביב. כי לבית הכנסת הזה אפשר להגיע, למעון או גן ילדים שיהיה פה אפשר להגיע מהכביש הזה. ובעצם מה שנמצא פה זה חלל כלוא שאי אפשר להגיע אליו ולכן עשינו את ההסדרה הזאת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, איזה מבנים קיימים אנחנו מסדירים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו לא מסדירים פה שום דבר כרגע. יש פה בתי כנסת, יש פה כל מיני סככות שעשו, יש פה מבנים יבילים, כל מיני דברים כאלה, אנחנו לא מסדירים. כל מה שאתה רואה פה קווי בניין, אנחנו מסדירים את קווי הבניין איפה אפשר לבנות, אנחנו מסדירים, את הזכויות, כמה מטרים אפשר לבנות וכו', זאת אומרת מאפשרים תשתית. ועכשיו כל מקרה ייבחן לגופו, מה יוכשר ומה לא יוכשר.

חבר הוועדה מר שי סיום: אם אנחנו מתכוונים לבנות בית מורשת על הגינה הקהילתית, היכן תהיה הגינה הקהילתית?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: שי ושמעון, אני מציע להוריד את זה מסדר היום, לעשות סיור במקום, שנבין בדיוק מה הולך להיות ושיהיו לנו תשובות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: למה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעם, אולי נציג תצלום אוויר, אולי זה יעזור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא צריך, הם מבינים בדיוק את המקום.

חבר הוועדה מר שי סיום: שניה, שאלתי שאלה, אם אנחנו בונים על הגינה הקהילתית, מתוכנן לבנות שם בית מורשת, היכן תהיה הגינה הקהילתית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רגע, קודם כל, לא בונים על כל השטח הזה. השטח הזה יכול גם את בית המורשת. תחשוב שיש פה בית כנסת ענק וכאן ותחשוב, זה שטח מאד, מאד גדול, לא משתמשים בכולו.

חבר הוועדה מר שי סיום: אני מכיר את השטח הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היום הגינה הקהילתית היא לא תפוסה, אתה יודע בדיוק את המצב שלה, נכון?

חבר הוועדה מר שי סיום: נכון.



מס' דף: 10

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אנחנו לא פוגעים פה בשום דבר, בשום זכויות של אנשים. יש פה שטח ריק שאפשר לבנות עליו, אפשר כאן לבנות, אפשר כאן להשאיר גינה קהילתית. יש פה בהחלט מקום שאפשר לנסות להשאיר גם את הדברים האלה והאלה. אני כרגע לא מבטל את הגינה הקהילתית, אנחנו לא נותנים היתר בניה גם כן לשום בית מורשת, אנחנו רק באים להסדיר את המקום הזה כדי שאפשר יהיה להגיש עליו בקשות להיתר. אני באמת מציע שלא נדחה את זה כרגע. אנחנו נאשר את התכנית כי היא באה להסדיר פה את הסיטואציה שיש שם היום בשטח, שאפשר יהיה לבוא ולעשות שם דברים. אחרי שנסדיר את זה נבחן את כל הדברים, כל מקרה לגופו. אתם רוצים לתת התייחסות נוספות לגינה הקהילתית, בסדר גמור. אתם רוצים להתייחס לבתי כנסת כאלה או אחרים, החריגות שלכם, כן לאשר, לא לאשר, הכל בסדר גמור, הכל יבוא במסגרת היתרי הבניה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: שי ונדב, זה מקובל עליכם?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מציע, כמו ההצעה הראשונית שלי, להוריד את זה מסדר היום ולעשות סיור במקום, להבין את כל התמונה במלואה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אבל עכשיו זה בסך הכל לקדם את הסיפור.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: גם בסך הכל להבין את התמונה המלאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, תסלח לי רגע, אני פשוט אסביר לך את המצוקה של הדברים. יש פה תקציב שקיבלנו לטובת הקמת בית מורשת הזה. כל דחיה כזאת היא בחודש עכשיו עד למפגש הבא. אני אומר, בוא רגע נקבל את התב"ע הזאת, התב"ע הזאת לא מאשרת ולא גורעת שום דבר. היא באה להסדיר את הסיטואציה שיש שם היום בשטח.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל למה אני צריך לעבוד לפי לוח הזמנים של כל הזמן עיכובים וכל הזמן אנחנו על הקשקש וכל הזמן, לא עובד ככה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה, אני הצעתי את דעתי, תצביעו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, אולי באמת להלביש את התצ"א ומזה אפשר גם להבין לדעתי.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: תעלו את התצ"א.

אדר' מיכאל בורדמן: גם בתכנית שפתחת יש תצ"א די ברורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רואה את המצב בשטח?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן. אני בנהיגה אז קצת מתקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה את הכביש של יוסף בורג כאן וכאן. אם אתה מכיר יש כאן את הבית של יוסי ועקנין, לא משנה. יש כאן בית כנסת, יש כאן גם כן שטח שאנחנו מסדירים אותו שאפשר לנצל אותו ולבנות גן ילדים. יש איזה שהוא מעבר, לא סטטוטורי. מיכאל, אתה יכול לדבר במקומי?

אדר' מיכאל בורדמן: דווקא אני שומע אותך מצוין. אני פשוט לא יודע איך לשלוט על העכבר פה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: נעם, אני גם שומע אותך מצוין. נדב, בוא ניתן בסך הכל לשטח הזה בעצם להתקדם, בסופו של יום כשיגישו היתר על בית הכנסת, יגישו היתר על המוזיאון, אז יש את הוויכוחים לאפשר לא לאפשר, בנו בלי היתר, חרגו, לא חרגו. עכשיו בוא ניתן לתצ"א הזאת בעצם להתקדם. יש את הכסף, ניתן לזה



מס' דף: 11

להתקדם. בסופו של יום על הכל יגישו, גם על הכסף שנבנה שם, הכל יגישו להיתר כדי להסדיר את זה, מה שלא יהיה אפשר, לא יסדירו, מה שאפשר כן יסדירו. אבל עכשיו זה לא רלוונטי לדחות. זה לא שעכשיו אנחנו הולכים לתת היתר למשהו פה, לא נותנים כלום, רוצים לקדם את זה בסך הכל.

חבר הוועדה מר שי סיוס : אבל שמעון, אתה בעצם בא ואומר בוא נאשר את תא השטח הענק הזה בשביל, לפחות ממה שאני מבין, בשביל לבנות בעתיד בית מורשת. אז בוא נעשה יותר חכם, בוא נאשר את השטח של הבית מורשת ואחרי זה נתקדם, נראה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אבל שי, התכנית היא תכנית מוסדרת על הכל. אי אפשר לבוא עכשיו להגיד בוא נחריג. כי אם אתה אומר בוא נאשר רק את זה, אז צריך להכין תכנית חדשה, עוד שנה ייקח. אז כבר עדיף ללכת לשטח. אני אומר, אנחנו כרגע באים לעשות תב"ע שלא היתה פה, עם המון בלגן ומסדירים את הנושא הזה. חוץ מהנושא של ההסדרה של המקום הזה, אנחנו גם יש לנו עוד רצון לבוא, לבנות לאתיופים בית מורשת, כי אני חושב שזה ראוי. הקהילה הכי גדולה שיש בארץ מבחינת אחוזים לקהילה האתיופית זה פה בקריית מלאכי. ובעיני לא ראוי שלא יהיה להם בית מורשת. יש פה כמה מוסדות דת של האתיופים, אז אין מקום מוצלח מזה ומרכזי מזה לשים פה את בית המורשת. עכשיו אני לא אומר כרגע שאנחנו מוציאים היתר בניה לבית מורשת, אני אומר אנחנו מסדירים כרגע את הקרקע פה. בוא נסדיר את הקרקע ואחרי זה נחשוב ביחד, אין לי בעיה, איפה הבית מורשת צריך להיות, איך הוא צריך להיות, מה קורה עם הגינה הקהילתית וכו'. אבל בואו נסדיר, חבל על הזמן. תצביעו איך שאתם רוצים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נעם, רק בשביל לדייק, עד היום לא מנע מכם שמונה שנים לבנות את בית מורשת, אז אתם מביאים לנו את זה היום, באהבה, אבל אנחנו רוצים לראות מה התכנית הכוללת. הבנת? זה פשוט מאוד.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : התב"ע הזאת הצגתי לך את התכנית הכוללת, אין בה תכנית כוללת. התב"ע הזאת באה, מסדרת,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה לדעת מה אתם מאשרים תוך כדי,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא מאשרים כלום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : איזה התחייבויות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נדב, סתם דוחים את זה, זה לא רלוונטי, לא מאשרים פה כלום. שום דבר, שום מבנה, שום כלום לא מאשרים, ברור שאם זה היה מבנה אז הטענה שלך צודקת. שום דבר, זה כדי לקדם ולהסדיר את זה אז עושים את זה. רק כדי להסדיר את זה. אתה צודק, אבל זה סתם יעכב, בשביל מה, מה זה נותן?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : נדב, התב"ע הזאת, ההסדרה שלה, מיכאל פה נמצא ויגיד לך כמה שנים אנחנו כבר מנסים לקדם את זה וכל פעם אומרים בוא נכניס את זה ובוא נכניס את זה ובוא נכניס את זה. כל הזמן יש שם ברדק שלם. זה לא בגלל בית מורשת התחלנו את התב"ע הזאת. אחר כך, כשכבר דיברנו על בית מורשת כי חשבנו איפה להקים בית מורשת, איפה זה המקום הראוי, אז אמרנו פה, אז הגדלנו עוד פעם את הקו הכחול. הגדלנו את הגבול של התב"ע הזאת כבר כמה פעמים. מיכאל, אני צודק, אתה רוצה לספר את ההיסטוריה?

אדרי מיכאל בורדמן : לא, אני לא על זה רציתי לדבר. כשאנחנו מגישים תכנית בסמכות וועדה מקומית, הנושא העקרוני שלו להכשיר את הקרקע לפי דרישות של תכנית מתאר שחלה באזור. כי בלי תכנית מפורטת אנחנו לא יכולים לנצל את זכויות הבניה שאנחנו לא הולכים לשנות אותן.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אין פה תכנית מפורטת למקום הזה, בעיקרון אי אפשר לבנות שם (נשמע מקוטע) מרובע ובגלל זה יש פה בניה ללא היתרים של אנשים שבנו דברים. זה כמו שעכשיו בקיבוץ גלויות משהו רוצה להוסיף חדר, הוא לא יכול.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, אני שואל אותך נעם, למה אתה לא מציג בפנינו את החריגות



מס' דף: 12

הקיימות? למה אתה לא מציג בפנינו מה התכנית שלכם בהנדסה לחריגות הקיימות? למה רק עשירית מהתכנית, רבע מהתכנית, למה לא תכנית כוללת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נעם, אתה רוצה שאני אענה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא תציג, יורי, את החריגות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נדב, אני אסביר.

חבר הוועדה מר שי סיוס : אני גם חייב להגיד משהו בעניין הזה. כל ההתחלה של ההצגה של התב"ע הזו ישרה על הבית מורשת של הקהילה האתיופית. עכשיו, אני לא חושב שיש פה מישהו שהוא יותר בעד ממני בנושא הזה. ונדב שואל ובצד מה שאר השימושים, מה שאר הדברים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז הנה, אני אומר שוב.

חבר הוועדה מר שי סיוס : הכל יושב פה בעצם רק על,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני עונה שוב. קודם כל התב"ע הזאת התחילה לפני מספר שנים, התכנון שלה, בשביל לתת זכויות למקום הזה, בשביל להכשיר, יש שם בתכנית המתאר, תכנית המתאר צובעת ייעודי קרקע באזורים השונים בעיר. בייעוד קרקע שטח למבנה ציבור. אבל תכנית מפורטת שמכוחה אפשר להגיש בקשות להיתר ואפשר לבנות בניינים לא קיימת שם, ולכן אמרנו בחלקה לא קיימת.

אדר' מיכאל בורדמן : גם החלוקה לא קיימת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם החלוקה למגרשים לא קיימת. לכן באנו ואמרנו בואו נסדיר את הדברים האלה, כדי שיהיו גבולות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין בעיה להסדיר, אבל להסדיר בתכנית כוללת, אתה הצגת בפנינו 10% של התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, זו התכנית הכוללת של המגרש החום הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אנחנו רוצים לדעת בפירוש מי חרג, מי אנחנו הולכים לפעול כנגדו, מי אנחנו הולכים לאשר אותו וכו' וכו'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אלה שני דברים שונים.

חבר הוועדה מר שי סיוס : יש שם מבנים שזה מצב קיים, שאני מניח שאם לא עשו אותם עד היום, גם לא יעשו אותם בהמשך. אז זה חשוב, אנחנו צריכים לדעת מה יהיה פה, מה יהיה שם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : המהנדס, מקימים קרוואנים בכל העיר ואחרי הקרוואן זה הופך להיות מבנה קבע ואחרי זה, זה הופך להיות החרגה. ואחרי זה, זה הופך להיות הסדרה. נמאס כבר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אבל מה זה רלוונטי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עונה לך עכשיו, נדב, תקשיב,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה זה רלוונטי? זה רלוונטי שאם היו עובדים נכון וכמו שצריך, לא היינו מגיעים למצבים של הסדרות כל היום, על זה אני מדבר שמעון, עכשיו אתה מבין?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נדב, זה לפני 300 שנה, מה זה הסדרה?



מס' דף: 13

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: גם אצלכם נעשים כל היום מבנים יבילים ואחרי זה קבועים, מה תגיד לי, זה לפני 300 שנה? עזוב, זה לא עובד ככה. אני לא מוכן לתת את ידי לדברים כאלה. אתה רוצה אתה תצביע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, תקשיב רגע, אנחנו עושים תב"עות, תכניות מפורטות לכל מיני אזורים בעיר שעד עכשיו לא היו להם תכניות מפורטות. והמבנים שם נבנו בצורה, לא רק שלא היה היתר, כל שכונת קיבוץ גלויות אין לה תכנית מפורטת. היו היתרים, ככה אז נהגו לעשות, הסוכנות הוציאה וכו' וכו'. היום כל תזוזה בשכונת קיבוץ גלויות היא תזוזה לא חוקית. לא סגירת מרפסת, לא פתיחת חלון ולא תוספת מזגן.

אדר' מיכאל בורדמן: בערך 50% מכל התב"עות במדינת ישראל זה תב"עות להסדרה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אי אפשר לקחת את כל העיר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הבלגן חוגג אצלנו, אם אתה לא מבין בעיר אני אעשה לך סיבוב.

(מר אליהו זוהר הצטרף לשיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, אני לא מסכים שהבלגן חוגג אצלנו, זה ממש לא נכון.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בוא תצא לסיבוב, אם אתה לא מסכים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בוא נצא, בבקשה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כל יום צצה פטריה אחרת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: איזה פטריה? בוא תוציא אותי, אני רוצה לראות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא מוכן לתת את ידי לזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צהריים טובים לכולם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: צהריים טובים ראש העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, אני רוצה להסביר רגע עוד פעם משהו, בסדר? יש פה (נשמע מקוטע) גדול על כל הדבר הזה, בתוך הקו הכחול הזה, בתוך המסגרת הזאת. ה-(נשמע מקוטע) הזה אין לו מגרשים, אין לו זכויות בניה, אין לו שום דבר בעצם. אין לו כמה קומות, אין לו כלום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זו הבעיה, אני רוצה תכנית כוללת, כדי שאני אוכל להצביע מא' עד ת' ולא לשנות תכנית כל דקה וחצי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו התכנית הכוללת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תכנית כוללת את מה אנחנו מאשרים, את מה אנחנו לא מאשרים חריגות, מה אנחנו פועלים כנגדו, מה לא פועלים כנגדו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא מאשר פה שום דבר.



מס' דף: 14

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה התכניות העתידיות, מה לא התכניות העתידיות, זו תכנית כוללת.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: נדב, תביע לא מאשרת שום דבר, אישורים נעשים בהיתרי בניה. אנחנו עושים כאן רק מסגרת תכנונית שלפיה נוכל אחר כך בעתיד או לאשרר או לא לאשרר, כל דבר בתוך התחום הכחול הזה, זה הכל. מדובר פה רק במבני ציבור.

אדרי מיכאל בורדמן: וזה לפי דרישות של תכנית מתאר קריית מלאכי פשוט.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מבין והסברתי את עצמי שאני רוצה שתהיה תכנית,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נדב, אתה רצה שאני אסביר לך מה בדיוק,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: יורי, תנו רק לראש העיר רקע ובוא נלך להצבעה. זה לא יעזור. תשאירו את זה ככה, זה מה שהוא חושב, מותר לו, זהו. בואו נלך להצבעה וזהו, תסבירו לראש העיר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אגב שמעון, אם אני רוצה לדבר אני יכול לדבר, אני לא צריך את האישור שלך עם כל הכבוד לך. מבין לא מבין, רוצה לא רוצה, אם אני רוצה לשאול שאלות, לא צריך את האישור שלך.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אם זה שהבנת ממה שאני אומר, יש לך בעיה בהבנה, לא את זה אמרתי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר, יש לי בעיה בהבנה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אמרתי בואו נלך להצבעה, רק שיגידו לראש העיר מה הרקע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל אנחנו באמצע הידברות. אז אתה אומר לו, תעצור, תעצור, לא צריך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני יודע במה מדובר, אבל אני רוצה מבחינתנו, אני רואה את מיכאל, יורי והמהנדס. תנו עוד פעם את הרקע ונהיה יותר חכמים.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: ראש העיר, האזור של המתחם ברחוב יוסף בורג, מול שלושת הבניינים של לב הפארק, לרום, בית ספר אלי כהן וכו',

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל האזור הזה, בסדר.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה: יפה. יש שם מבנים שנבנו לא בהיתר בניה כנדרש וכו', כי בעצם אין שם תכנית מפורטת קיימת, יש שם רק תכנית מתאר. אנחנו באים להסדיר את כל התחום של הכתם החום הזה, של השטח למבני ציבור, לבוא ולהסדיר אותו, לחלק אותו למגרשים, לאפשר שם זיקת הנאה לרכבי חירום שיוכלו להיכנס, להסדיר את המתחם של הגינה הקהילתית שיכול להיות שחלק ממנה נקים בו מבנה מורשת. להסדיר, יש שם חריגות בניה, להסדיר אותן, מה להרוס ומה לא. אני אתן דוגמא, אם נדב רוצה, נדב, אתה רואה שיש פה קווי בניין? אז אתה רואה שפה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מתקשה לראות, אני בנהיגה.



מס' דף: 15

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מסומן פה מה צריך להרוס, החלקים של המבנה שחורגים מהגבולות מסומן בתב"ע להיהרס בצהוב. גם פה וגם כאן. יש כאן חלקים שצריכים להיהרס לפי התב"ע. זה לא שאני מכשיר בתב"ע פה דברים. אני רוצה נותן מסגרת תכנונית כדי שאפשר יהיה לבוא ולהוציא היתרים ולסדר את כל השטח הזה, כמו שנדרש בכל מקום מתוקן. זה הכל.

(מר מוטי יעקובוב הצטרף לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני חושב שזה אותו תהליך כמו שעשו לפני כמה שנים טובות את התהליך של הקאונטרי ומול הפארק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון. מסגרת תכנונית, איך אפשר להוציא היתרי בניה. ובעזרת השם אותו דבר צריך לעשות בקיבוץ גלויות. אנחנו פשוט לא המשכנו עם קיבוץ גלויות מכיוון שאנחנו עושים תב"ע שם להתחדשות עירונית, שאולי זה יקדם את זה. בהחלט. גם בקיבוץ גלויות אי אפשר אפילו לסגור מרפסת, אי אפשר לפתוח חלון כי אין שם תכנית מפורטת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב. נדב, תסביר מה הבעיה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני אומר, אדוני ראש העיר, אני הייתי (נשמע מקוטע). הייתי רוצה א' לעשות סיור במקום, ב', יש שם הרבה מבנים שיש בהם חריגות, מה אנחנו הולכים לעשות? האם אנחנו הולכים לאשר את כולם? האם אנחנו הולכים לאשר את של ללו ואת של נדב לא? סתם דוגמא. הבנת? אני רוצה לדעת.

יו"ר וועדה מר אליהו זוהר: כן, כן, אני מבין. אבל כשהוא אומר לך שהוא עושה לך עכשיו תב"ע, הוא יידע בדיוק מה לא תקין, כן תקין, אז יותר קל לך. אתה היום לא יכול לדעת.

אדר' מיכאל בורדמן: התב"ע לא מתעסקת עם האשרור או לא אשרור חריגות והריסות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שהסברנו שאחר כך יצטרכו להוציא היתרי בניה בהתאם לתב"ע הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ורק אז יתמודדו עם החריגות. עכשיו האישור הוא אישור פורמלי כדי להתמודד מול השטח. כדי לדעת מה מתאים, מה לא מתאים. זהו, זה האישור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שזה בסך הכל דבר טוב לתקן עוד תב"עות בעיר, אני חושב שזה הדבר הכי חשוב לעיר הזאת. אני חושב שכל דבר כזה אפשר לתקן אותו עם תב"עות ואז אתה יודע בסוף כל דבר עם הקו הכחול שלו מה הוא יהיה, מה לא טוב, מה כן טוב, איך להכשיר לא להכשיר. יותר קל לך מאשר לדעת דבר קטן ועוד דבר ועוד דבר, אתה לא תגמור עם זה לעולם. כשאתה עושה מע"ר על המרכז המסחרי, מע"ר על אזור התעשייה, כל דבר כזה אתה מתקן אותו מחדש את הקו הכחול שלו, אני חושב שזה דבר הכי חשוב לעיר הזאת בסוף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אנחנו בעד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר להגיד משהו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן יורי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נדב, תקשיב, אין כאן הרבה חריגות בניה, אני אגיד בשתי מילים. רק לבית כנסת הרב יורם יש שם מקווה שהוא בנוי בגבול המגרש. אז בשביל לאשרר את זה אנחנו מזיזים קו חלוקה בין מגרשים. החריגה היחידה היא לא חריגה, יש בית כנסת לצעירי אתיופייה שהמבנה דווקא חדש יחסית, הוא פשוט בנוי על חצי של מגרש, וזו פשוט טעות טכנית שנוצרה. המבנה קיבל היתר, רק משום מה הוא נפל בין שני מגרשים. טעות טכנית. אז אנחנו



מס' דף: 16

מסדירים את זה, מזיזים קווי מגרש ואיפה שצמוד ללרום אנחנו דווקא מסדירים עניין, הם קיבלו היתר בניה עד הגדר שלהם, אנחנו מרחיקים אותם שיהיה קצת אוויר בין שני המבנים. זאת אומרת אנחנו ממש מסדירים עם החלוקה הזאת שיהיה יותר נוח.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מה שאתה אומר שיש חריגות כרגע,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, זה לא חריגות, הם קיבלו היתר. חלק גדול בהיתר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה זאת אומרת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פשוט נפלו טכנית במגרשים לא נכונים, בגבולות. אנחנו מסדירים גבולות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, התוספת של הרב יורם אמרת יש חריגות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון, זה הוא מסדיר עניין, זה כבר חמש שנים התב"ע בטיפול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הרבה לפני שדיברנו על בית מורשת בכלל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון. העמדת בית מורשת היא לא חייבת להיות על גינן גם, ההעמדה עדיין לא מדויקת אבל אפשר לשים אותה ככה שגם יישאר מקום לחקלאות שם.

אדר' מיכאל בורדמן: נכון, עשינו כמה סימולציות שכדי להקדיש לבית מורשת את השטח הדרוש וגם להשאיר את הגינה כמעט בשלמות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: תודה. ראש העיר, תביא את זה להצבעה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, אבל מי שמנהל את זה, זה אתה. הוא לא יכול להביא להצבעה, אתה היו"ר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתה התחלת את השיבה, עשיתם החלפה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה לא משנה, נדב. עכשיו ראש העיר נכנס.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רק מילה אחת, יש עוד חריגה כלשהי שאנחנו צריכים חוץ מבית הכנסת של הרב יורם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שהוא אומר לך זה מה שצריך את ההסדר של בית הכנסת של העדה, ואתה רוצה את הבית מורשת והשאר אולי דברים קטנים, אבל אתה בסדר במנגנון שלך אתה יכול להציל את כל האזור הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: וכל החריגות האלה יבואו להצבעה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למשל בית הכנסת הזה, קו המגרש שלו עובר באמצע שלו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, למטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה קו באמצע שמחלק, כאילו בית הכנסת לא יושב. אז הסדרנו אותו. אם תסתכל פה, סידרנו אותו שיהיה בתוך המגרש עם קווי בניין, שיהיה בתוך



מס' דף: 17

מגרש בפני עצמו, שלא יהיה בלגן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ואז נדב כשיהיה הסדרים לכל דבר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הייתי רוצה שנוסיף להצעה שלפני אישור החריגות נעשה סיור במקום כדי שנבין את כל התמונה הכוללת. אני בנהיגה, קשה לי לראות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע כמה חשוב לסדר את התב"עות האלה בעיר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מה אני אומר, אני בעד, רק בוא נעשה סיור במקום, אני מוכן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מה זה שייך לסיור לדבר כזה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא עכשיו, כשנאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אומר בהיתרי בניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בהיתרי בניה הוא צודק, עכשיו זה בסך הכל לדחוף את הדבר הזה, לסדר את התב"ע הזאת, הוא צודק. כשאנחנו נביא היתר לבית הכנסת שם, שאין לו היתר, כמובן שמה שיש חריגות הוא לא יאשר, זה יבוא בפני עצמו. אבל עכשיו זה כפולה, כדי להסדיר שם את הכל אפשר להסדיר עם התב"ע הזאת את כל הדברים שהם לא מסודרים. זה לא קשור לבינוי בכלל. ראש העיר, תביא את זה להצבעה וזהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נדב, הבנתם בגדול, אם זה בית הכנסת שזה חוצה ויש לו כבר היתר. אז דברים כאלה הם טובים למערכת וגם לתושבים וגם לבתי כנסיות ולבית מורשת, לכולם זה טוב, זה לא משהו שאתה נותן אותו עכשיו בחריגה למישהו, זה לא נכון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, תביא את ההחלטה, אני אקריא אותה, כי ראש העיר בנהיגה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הערות מהנדס העיר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני בעד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שמעון, אליהו זוהר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שי סיוס בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי בעד ונדב בעד, פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הערות מהנדס העיר.

(אדר' מיכאל בורדמן עוזב את הישיבה)



מס' דף: 18

החלטות

לאשר פה אחד את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הערות מהנדס העיר.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן ומר שי סיוס.



מס' דף: 19

תשריט איחוד: א/ח 100026

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

שם: מגה אור אחזקות בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב העמל 12, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 98, 104

מגרשים לתכנית: 15 בשלמותו מתכנית: 2/105/02/8

29 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים.

מטרות התכנית

תשריט איחוד מגרשים 15 ו-29 למגרש 100 בסטייה מתכנית 2/102/03/8

המראה אותם כמגרשים נפרדים

מהלך הדיון

(קובץ video2815446243 – 00:37:27 – 00:46:20)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו פה את המגרשים שהיו לפקר עם המפעלים שלהם. הם מכרו חלק מהמגרשים האלה לחברת מגה אור שבונה שם מרלוי"ג גדול. לצורך זה הם מבקשים לאחד את המגרשים. זה בעצם מה שנעשה כאן. הם מגישים תשריט איחוד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, אני יכול להביא את זה להצבעה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: במה מדובר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עכשיו מהנדס העיר הסביר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חברת מגה אור רכשה חלק מהמגרשים של פקר פלדה שהצטמצמו ועכשיו את המגרשים האלה היא רוצה לאחד כדי לבנות שני מבנים על כלל השטח. הם עושים מגרש אחד גדול, שלא תהיה מגבלה של קווי מגרש בין אחד לשני.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הם עושים מרלוי"ג?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם עושים כנראה מרלוי"ג, כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מה, נאשר לאשר לעשות מרלוי"ג? מרלוי"ג זה העובדים הכי פשוטים, מקבלים שכר הכי פשוט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כרגע הם מגישים בקשה לאחד את המגרשים, אני לא יכול למנוע את זה. כשיגישו בקשה למרלוי"ג, אם יהיו בו הקלות, ואני אומר לך שיהיו בו הקלות, תתנגד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: נעם, אני לא עובד לפי ראש קטן, אם יגישו בקשה, כן יגישו, לא יגישו. אם אתם רוצים עוד מפעלים של 5000 שקל, בבקשה, תאשרו לו. אני לא מאשר מרלוי"ג. יש לנו



מס' דף: 20

מספיק באזור התעשייה תימורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, תחשוב שהיו לך עכשיו שני מגרשים ואתה רוצה לבנות בית גדול, במקום שני בניינים קטנים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אי אפשר. גם בגבעת הסביונים היו אנשים שיש להם שני מגרשים, רצו בית גדול ולא אישרנו להם. לא מה שהוא רוצה אנחנו מאשרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני מכיר בתים בגבעת הסביונים,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, זה היה לפני ללו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה כרגע, מתוך ידיעה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תקשיב, אני חושב שאנחנו צריכים לנהל את העיר, לא להיות מנוהלים. אם הבן אדם הזה רוצה לבנות מרלוי"ג, אנחנו צריכים לקחת בחשבון שאנחנו מקבלים את ה-5000 בחודש שכר. מאידך, אם נגיד לו לא, יש לך כמה מגרשים, תעבוד לפיהם, יכול להיות שזה יהיה אחרת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, אתה יכול להגיד לו לא? הבן אדם זכה באדמות האלה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יכול להגיד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב, תקשיב, לא מדובר פה בהקצאת קרקע, לא מדובר פה בשום דבר. מדובר פה בבן אדם שכנראה הולך לבנות, המרלוי"ג הזה תואם את התב"ע שחלה במקום, זאת אומרת אתה לא יכול למנוע ממנו, אם הוא יגיש בקשה למרלוי"ג, למנוע ממנו לעשות מרלוי"ג לצערי הרב. אין פה הקצאת קרקע שאתה אומר למשרד הכלכלה ולרמ"י לא להקצות את הקרקע למי שהוא לא הייטק או מבנה עתיר ידע, אלא יש פה משהו שמישהו רכש אותו, תחשוב שבן אדם רכש בית בגבעת הסביונים ואתה אומר לו אני לא רוצה שהבן אדם יגור פה, אני לא אתן לו היתר בניה לבנות בית מגורים. זה מה שאתה אומר לו. אתה רוצה למנוע ממנו לבנות בית שתואם תב"ע, זה מה שאתה אומר. וכרגע הוא בא ומאחד מגרשים, זה הכל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נדב, יש כמה דברים בתהליכים (נשמע מקוטע) מצד שני אנחנו מסתכלים בהיבט שצריך בקריית מלאכי, כמו שנתנו החלטה על אזור התעשייה, כי זו הקצאה שלנו ואף אחד לא שולט בה, זה אנחנו, משרד הכלכלה, מבחינתנו ההייטקיטי זה מה שיהיה עכשיו השלב הבא לתימורים. מצד שני אתה אומר שצריך גם את זה וגם את זה, תמיד זה נכון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אבל יש רק את זה. לא גם את זה וגם את זה, יש רק את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה הולך עכשיו למרלוי"ג שאם אתה תראה אותו במודיעין, רק המשרדים שיש להם שם הייטקיטי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל נדב בלילה עכשיו בונה לנו מרלוי"גים בלי סוף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה, הוא זכה ברמ"י במכרז, זה לא תלוי בנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר, אז מה אני אומר? צריך לקחת את זה בחשבון. הוא בונה לנו עכשיו 60 דונם של מרלוי"גים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה שהכוח שלי לגעת, כמו שנגעתי עכשיו בתימורים, החלטה עם משרד הכלכלה, כל השטחים הבאים עכשיו, השלבים של ה-70 דונם הראשונים זה רק הייטקיטי,



מס' דף: 21

ושמנו אפילו יועצים שיבדקו לנו חברות מחוץ לקווים (נשמע מקוטע). עכשיו מה שאומר לך נעם שהשטח שלו פרטי, זכותו לעשות מה שהוא רוצה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בסדר, אבל אם מבחינה חוקית אין לנו ברירה אז אין ברירה. אבל אנחנו כעירייה בשנים האלה,

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה לא השכר של 5000 באיזה משכורת, אז זה קצת שונה אבל מצד שני זה התב"ע קובעת. דבר שלישי, איפה שהחלטה שלנו חזקה, כמו בהקצאות קרקע בתימורים זה שלנו,

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדב, אני רוצה גם להסביר לך במה מדובר. יש להם פה מגרש אחד גדול, הירוק הזה. ומגרש אחד קטן פה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא קרה, גם לא בטוח יקרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בעצם מה שהוא רוצה לעשות זה לחבר את המגרש הקטן הזה, תא 25 עם תא 9. זאת אומרת שני המגרשים האלה, הוא מחבר אותם לתא אחד גדול, מה שאתה רואה פה הכחול. זה כל הסיפור. זה לא ישפיע על בניית מרלוי"ג.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מהנדס העיר, הבנו, באמת שהבנו. גם נדב הבין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נדב, תבוא תעשה איתי סיור במודיעין למקום שלו, אני רציתי לראות את זה לפני כן. אפילו שזו החלטה הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה, אבל רציתי לבדוק אותו בציציות. אתה תראה כמה עובדים מזכירות, אתה לא תאמין מה הולך שם, כלומר זה משהו שהוא חזק, זה 50,000 מטר, אתה יודע מה זה? איזה עוצמה זו? אבל מצד שני איפה שהחלטה שלנו היא גורפת זה הייטקיסטי בתימורים, זה שלך. אתה מחליט. פה ההחלטה היא כבדה והיא קשה. עכשיו מה שהוא עושה, הוא מאחד. הוא יכל לבנות פה בלי לשאול אותנו, מה שהוא רוצה. זה שהוא בא עכשיו לבדוק, לחבר, מבחינתנו זה טוב לנו. גם המפעל יהיה גדול, גם הרבה עובדים, גם הרבה מזכירות, הרבה פקידות, שמע, זה יכול רק להועיל לעיר במומנט שאתה עושה גם הייטקיסטי וגם לעובד הממוצע של ה-7000 ו-6000. גם את אלה יש בעם ישראל, אתה מבין? במיוחד שהתב"ע קובעת שאם הוא רוצה, הוא יעשה מה שהוא רוצה. זה שאנחנו לוחצים אותו לעשות עוד דברים בשלב הבא, אני חושב שזה דבר שיכול להועיל לנו בסוף, זה 50,000 מטר, אתה יודע מה זה 50,000 מטר?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ראש העיר, תודה רבה. שירה, מה הצעת ההחלטה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לאשר את תכנית האיחוד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : לאשר את תכנית האיחוד, מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד. נדב? שי?

חבר הוועדה מר שי סיוס : אני נגד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נדב? מוטי?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : בעד.



מס' דף: 22

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שלושה בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נדב? אתה בעד או נגד?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : במרלוי"גים?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בתצ"א הזאת, זה לא מרלוי"ג.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תשריט איחוד מגרשים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, נדב תקוע שם. אני, מוטי וראש העיר בעד. שי סיום נגד ומה שנדב יחליט, נכניס את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני נגד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נדב נגד.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את איחוד המגרשים.

ה ח ל ט ו ת

החלטה : לאשר ברוב קולות את תשריט איחוד מגרשים.
נוכחים בהצבעה :

בעד : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב.
נגד : מר נדב ויצמן ומר שי סיום.



מס' דף: 23

סעיף: 3 **תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100037**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

שם: עיריית ק. מלאכי אזור התעשייה "2000"

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו מ

קרית מלאכי אזור תעשייה תימורים

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 138-139, 135-136

מגרשים לתכנית: A101 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

A102 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

A40 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

A41 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

B101 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

B102 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

אישור תכנית לצורכי רישום

מ ה ל ד ה ד י ו ן

(קובץ video2815446243 – 00:46:24 – 00:47:48)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עשינו תב"ע שאושרה אצלנו לחלוקה מחדש של חמישה מגרשים שהיו כאן בתימורים, דרומית למט"ש. שהפכנו אותם לשבעה מגרשים. בעצם אנחנו עכשיו עושים פה תצ"ר כדי שאפשר יהיה להוציא היתרים. כי אחרי כל תב"ע, כדי להוציא היתרים צריך תצ"ר – תכנית לצורכי רישום. בעצם שהמגרשים שהגדרנו אותם בתב"ע יהיו מגרשים רשומים, שידעו מה המגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל כבר אישרנו את זה, נעם, עבר עשינו ישיבה על זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אישרנו את התב"ע, זה תצ"ר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה יש בתצ"ר? זה היינו הך, זה אותו דבר, מה זה משנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק לרשום את זה, זה משהו פורמלי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אישרנו גם תב"ע וגם תשריט חלוקה, עכשיו זה תצ"ר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

(נדב ויצמן יצא מהישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עשינו כבר 100 פעמים את התהליך הזה, לסיים אותו כבר. כבר השתגענו מזה הלוך ושוב, עוד מעט חמש שנים.



מס' דף: 24

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז פה אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין מה לעשות, ראש העיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ראש העיר, שמעון חזן, שי סיום ומוטי.

החלטה: מאשרים פה אחד את התצ"ר.

ה ח ל ט ו ת

החלטה : לאשר פה אחד את התצ"ר.

נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר שי סיום.



מס' דף: 25

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100036

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

שם: נדב בלילה לגוסטיקה בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 24,783.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 12-17

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום

מהלך הדיון

(קובץ video2815446243 – 00:47:53 – 00:50:23)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היום הוא הצליח להחתים את המנהל אז אנחנו רוצים לאשר אותו. יש פה שישה מגרשים שמאחדים אותם. תשריט איחוד מגרשים אושר, עכשיו צריך לאשר את התצ"ר. תצביעו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שירה, סליחה, לא הייתי איתך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תצ"ר של נדב בלילה לגוסטיקה באזור תעשייה תימורים. יש פה שישה מגרשים שהוא מאחד אותם למגרש אחד. תשריט איחוד אושר, עכשיו זה שלב של אישור התצ"ר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שי סיום?

חבר הוועדה מר שי סיום: אנחנו לצערנו בעד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מוטי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לצערנו שי?

חבר הוועדה מר שי סיום: אנחנו כבר דיברנו על זה, לשנו את זה ודשנו בזה ושוחחנו על זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אתה רוצה? הוא עושה תהליך של רמ"י, מה אנחנו יכולים לעשות במקום רמ"י?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי, אתה בעד?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: כן.



מס' דף: 26

חבר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את התצ"ר.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: לאשר פה אחד את התצ"ר.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב ומר שי סיוס.



מס' דף: 27

תאריך: 24/02/2022

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/22

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
26	חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי	אשייל נכסים והשקעות בע"מ	51	76	301	01/11/20	20200271	1
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
34	הרב עובדיה יוסף 8 קרית מלאכי	חבדניצע שול (ע"ר)	106	24	3198	22/06/21	20210481	2
עורך הבקשה: וולטר שיינקמן								
37	סאן דיגו 13 קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	907	24	2405	00/00/00	20190387	3
עורך הבקשה: רועי יצחקי								
40	החרושת 23 קרית מלאכי	נדב בלילה	4	119	301	09/12/21	20211002	4

עורך הבקשה: רבקה פפה



מס' דף: 28

מספר בקשה: 20200271 תיק בניין: 135700

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

♦ אשי"ל נכסים והשקעות בע"מ

השקמה 1 אשקלון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ אהוד ענבר

ת.ד. 4239

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטר-מאפ)

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

מייצג:

♦ חיים מלכה הפצה ושינוע בע"מ

"רמב"ם" 5 קרית מלאכי

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 8150453347

כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 76 מגרש: 51

תכנית: 10/105/03/8

שימוש עיקרי תאור בקשה

שטח עיקרי 1871.61

שטח שירות 79.76

תוספת למבנה קיים

תעשייה קלה

ומלאכה

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד של קומה 2 ותוספת קומה 3 למבנה תעשייה קיים בהיתר אחרון מס'

קמ/691. הבקשה כוללת שימוש חורג מתעשייה למשרדים בקומות ב' וג' לתקופה של 5

שנים, תוספת ממ"קים, מעלית והקלה לשימוש חורג בקומות ב' וג' מתעשייה למשרדים

לתקופה של 5 שנים.

♦ קובליו אליעזר חלוצי התעשייה 5 דירה 8 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התכנית שחלה במקום: 10/105/03/8

שטח חלקה: 5663 מ"ר (לחיושב זכויות)

שטח מגרש: 5710 מ"ר

גובה מירבי של מבנה: עד 15 מטר



מס' דף: 29

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה. חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מס' קומות: 4

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה עפ"י התוכניות שבתוקף.

היתרי בניה:

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות) עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים. אלא באישור צה"ל.

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

סה"כ אחוזי בניה: 100%

תכסית: 30%

אחוז בניה לקומה: 50% לגבי מבנים משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות. שטח גלריה: עד 5%

שטח מגרש מינימלי: 2000 מ"ר.

גובה גדר אטומה 1.80 מ' מעל פני המדרכה בחזית הדרך, במגרשים בשטח קרקע של עד 2000 מ"ר.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 0

קו בניין צדדי מערבי 0.

קו בניין צדדי מזרחי 7.00 מ' מהמבנה הימני עפ"י תכנית בינוי מאושרת. בין המבנה הימני לאמצעי ישנו מרחק של 16.60 מ' ובינו לבין המבנה השמאלי- 6.40 מ'.

תכליות מותרות: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של המפעלים.

קו בניין מבוקשים:

קו בניין קדמי 0

קו בניין צדדי מערבי 0.

קו בניין צדדי מזרחי 7.00 מ' מהמבנה הימני עפ"י תכנית בינוי מאושרת. בין המבנה הימני לאמצעי ישנו מרחק של 16.60 מ' ובינו לבין המבנה השמאלי- 6.40 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך 30.11.2021

1. קומה ב' עדיין לא בנוי.

2. קומה א' בנוי לפני לתוכנית הגשה.

3. סככות בקומת קרקע עדיין לא הרסו.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202201 מ: 30/01/22 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מוחץ לגבול מגרש.
2. כיוון שקומה א' נבנתה בזמן הקמת המבנה כולו, הוחלט לאשרה בדיעבד ולאפשר את השימוש החורג המבוקש למשרדים. קומה ב' תבוקש בבקשה זו ביעוד המוגדר בתב"ע כלומר תעשייה. לאחר קבלת היתר ובנית קומה ב', יוכל המבקש להגיש בגינה בקשה לשימוש חורג. כל זאת בתנאי הצגת הסכם עם חברת מבנה תעשייה המאפשרת שימוש בחניות, לכל החניות החסרות בבקשה, פרט ל-15 חניות שבגינם ישולם לעירייה כופר חניה. ללא הסכם זה הבקשה לא תאושר.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.



מס' דף: 30

4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר שי סיוס ומר מוטי יעקובוב.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
 2. לשיקול הוועדה הטלת כופר חניה בגלל חוסר של 59 חניות פרטיות במגרש.
 3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

(קובץ video2815446243 – 00:50:23 – 01:10:00)

(מר חמי מלכה, אדר' דריו קירצ'וק וגב' סהר קלפיש נכנסים לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר על המבנה שנמצא פחות או יותר מול אהבתיה, קצת יותר צפונה. מבנה קיים שקיבל היתר בשנת 1977 קומה אחת בלבד. בעצם נבנו שתי קומות. במהלך הזמן הזה הקומה השניה הפכה, המקום הושכר על ידי חמי מלכה, הושכר או נקנה, חמי, אני לא זוכר?

מר חמי מלכה: נקנה, נקנה לפני עשר שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נבנו בו משרדים ובעצם התכנית שהוא מגיש פה היא בקשה להסדיר את הקומה השניה עם הבקשה לשימוש חורג שלה למשרדים. ובניית קומה נוספת, שלישית, לפי זכויות שיש בתכנית. מישהו רוצה להוסיף משהו אולי, האדריכל, חמי?

מר חמי מלכה: לא, בוא נשמע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אתה צריך להקריא את ההקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה רק להסביר. המגרש מכיל עוד שני מבנים שנמצאים בסמוך אליו. ובעצם יש כאן מעבר שמשמש גם את המפעל הזה וגם את הדבר הזה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מבוקש אישור בדיעבד של קומה שניה שנבנתה אז ביחד עם המבנה, כשבנו את המבנה המקורי בנו כבר תוספת קומה שניה ללא היתר. אז עכשיו הוא מאשר את הקומה שלו, קומה שניה, לא של כל המבנה אלא רק את הקומה שלו. תוספת קומה שלישית, את זה הוא בונה חדש, למבנה תעשייה. והוא מבקש שימוש חורג מתעשייה למשרדים בקומות ב' ו'ג' לתקופה של חמש שנים.

חבר הוועדה מר שי סיוס: ובעוד חמש שנים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בעוד חמש שנים הוא יכול בינתיים לעשות תב"ע אם הוא רוצה. ואז זה יהיה באופן קבוע.



מס' דף: 31

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אני יצאתי, לא יכול לדבר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה מוטי.

(מר מוטי יעקובוב עוזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה לציין ברקע שאנחנו עכשיו בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון לוקחים את כל האזור הדרום המזרחי של אזור התעשייה הישן שלנו, כל מה שקרוב לצומת קסטינה, ואנחנו הופכים אותו לרב שימושים. זאת אומרת שיהיו בו גם תעסוקה קלה, מלאכה קלה, גם מסחר, גם משרדים, גם מגורים באזור הזה. ולכן מבחינתנו השימוש הזה מקובל בכיוון של השינוי של האזור הזה.

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גבי שני דר: נעם, האם בקומה א' זה מסחר כרגע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כרגע קומה א' היא לא בהיתר, יש בה משרדים.

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גבי שני דר: גם בקומה א' זה משרדים?

מר חמי מלכה: היא מתכוונת לקומת קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קומת קרקע יש מסחר ברובו.

מר חמי מלכה: מסחר, תעשייה, חנויות חומרי בניין, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל מיני כאלה דברים, מה שיש ברוב האזור שם. וקומה א' שנבנתה באותו זמן שהבניין נבנה, בשנת 1977, היא הפכה למשרדים. ועכשיו מבוקש להוסיף עוד קומה פה ולהכשיר את קומת המשרדים הקיימת. ההמלצה שלנו היא המלצה, לפחות שלי, היא המלצה לאפשר את הבניה הזאת, כי היא בניה שתואמת תב"ע. וכמו שאמרת, גם את השימוש החורג כי זה תואם את התב"ע העתידית שלנו, או את הכוונות של העירייה ושל משרד השיכון. הבעיה היחידה היא בעיה של חניה. רק להכשיר את קומה ב' זה בין 15 ל-30 חניות. כי יש את הגרסה המקלה ויש את הגרסה המחמירה מבחינת משרדים, מה נדרש למשרדים, שזה על כל 30 מטר משרדים או על כל 60 מטר משרדים חניה אחת. חסרות גם שתי חניות נכים. אני בחנתי את הסביבה שם ואנחנו יכולים לתת 15 חניות כופר חניה, מותר ברדיוס של 500 מטר, זאת אומרת באזור רחוב הבשור וכו' אפשר לתת שם, ואז אנחנו יכולים להכשיר את קומה ב'. אבל לקומה א' חסרים לי בין 50 ל-60 חניות להכשיר את הסיטואציה הזו עוד פעם במסגרת של התקן המחמיר והמקל. ואז אני לא אוכל לתת גודל כזה, כמות כזאת של חניות. מה שאני מציע, יש את החניון של מבנה תעשייה, שם הוא חניון ציבורי והוא יכול לשמש גם כחניות לטובת המשרדים האלה. אבל מכיוון שהשטח הוא לא של העירייה אז נצטרך להגיע להסכם עם חברת מבנה תעשייה, זה מה שאני מציע פה. אם יש לכם שאלות, אם חמי רוצה להגיד משהו, האדריכל שלו רוצה להגיד משהו.

מר חמי מלכה: לא, אני חושב שהצגת את זה יפה מאד, בוא נשמע אם יש הסתייגות כלשהי. אין התנגדות, השכנים מסכימים, כולם מסכימים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שירה, אין פה התנגדויות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היתה התנגדות שהוסרה הבוקר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את הדיון הפנימי אתם עושים לבד, אני מזכירה לכם. עכשיו יש לכם אפשרות לשאול שאלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, אתה לא ציינת שיש גגון שם שחורג מגבול המגרש שצריך להרוס אותו.



מס' דף: 32

מר חמי מלכה: אין שום בעיה להרוס אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מסומן פה בצהוב בהריסה כל הבליטות האלה.

מר חמי מלכה: אין שום בעיה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: אם אין שאלות אנחנו מוציאים את המוזמנים ועוברים לדיון הפנימי.

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה גבי' שני דר: שירה, אני רק אבקש להוסיף את איגוד ערים להתייחסות בבקרת תוכן, בסדר?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: כן.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לגבי חניה, נעם, אני פשוט מזכיר, איפה שמבנה תעשייה, החניה איפה שאנחנו רואים עכשיו היא תפוסה כולה וחלק ממנה נמצא במסגרת קווי בניין שבעצם בעתיד שם צריך להיות מבנה של תעשייה. זאת אומרת גם חניה שנותנת עכשיו שירות לאזור כולו, גם למבנה שלהם, הוא בעצם חלק נמצא על קווי בניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברור. בעברית יותר פשוטה, מה שיורי אומר, היתה לי הצעה שחמי יגיע להסדר עם מבנה תעשייה. מבנה תעשייה כרגע יש להם מגרש שמשמש את כולם שם בסביבה לחניות, אתם מכירים אותו היטב. הם עשו טובה לעירייה והסדירו אותו, שלא תהיה קרקע אלא ממש הוא סלול יפה ועם מדרכות ואבנים משתלבות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נעם, אני אתקן אותך, לא עשו טובה, אילצנו אותם לעשות שם את החניה לאור המצב, שהיה שם. אילצנו אותם, לא היתה להם ברירה כי מבחינתנו לא נתנו להם רישיון לשום דבר אם לא יעשו שם אספלט ותהיה חניה מסודרת, זה ההבדל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. כרגע מבירור שעשינו איתם הם לא מתכננים לבנות שם כרגע שום דבר, והבקשה שלו היא כרגע שימוש חורג לחמש שנים. אז הדברים האלה הם בהתאם. ואם לא יאשרו לו עוד פעם שימוש חורג ומבני תעשייה יבנו, אז כמובן שזה יצטרך להיות מלאכה ותעסוקה ואחסנה שהמכפלות שם של החניות הן כמובן אחרות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, גם אם הם ירצו לבנות, נעם, אולי אז אפשר לבקש קומה שניה של החניה הזאת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יכול להיות שהוא יצטרך להגיע איתם להסדר שהם יבנו לו חניון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אני אומר אם בעתיד ירצו לבנות וכן להגדיל, אז שיגדילו במקביל את החניות. אפשר קומה שניה, קומה שלישית, לתת למקום הזה יותר אוויר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שקודם כל לקחת כופר חניה זה בסיס מאד חזק, מבחינתנו. שתיים, האזור הזה באמת ענק, מבחינת החניות, לפעמים גם באזור התעשייה, בצדדים הפנימיים של אזור התעשייה שיש עוד מקומות חניה שם. המרחב הזה הוא כל כך ענק שהוא יכול באמת לקבל, אם אתה הולך איפה שהם נמצאים במנחם בגין, בכיכר איפה שיש שם את החנות של הפיצה ושל האופניים, תמיד החניות שם ריקות לאורך כל הנתבים אפילו. כמו שאתה אומר, אם זה לחמש שנים שימוש חורג, אני חושב שזה בסדר, תחליטו אתם, אנחנו אתכם.



מס' דף: 33

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נביא את זה להצבעה. מי בעד?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אז לוקחים כופר על 15 חניות?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : נכון.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : וליתר הוא צריך להביא התקשרות?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : הסכם עם חברת מבני תעשייה, כן.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ואם לא יביא את ההסכם, כמה חסר לכופר חניה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני מסביר, אם לא יביא את ההסכם אז הוא לא יכול לבנות את הקומה השלישית. ה-15 חניות האלה מאפשרות את האשרור של הקומה הקיימת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : איך אתה בונה קומה נוספת בהסתמך על הסכם זמני שיכול להיות שעוד כמה זמן גם יבנו שם מבנים? איך אתה בונה תוספת קומה? ההסכם הזה, יום אחד הוא יביא, גם אם הוא יביא הסכם לחמש שנים, יביא הסכם לעשר שנים, ההיתר הוא לעולמי עד. מה יקרה אחרי עשר שנים? הרי הייעוד של הקרקע הוא למסחר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עונה לך. הייעוד של הקרקע הוא לתעשייה. תעשייה/אחסנה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, הייעוד של הקרקע שכרגע יש בחניה אני מדברת, החלופי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הסברתי. ברגע שמבנה תעשייה ירצו לבנות שם מבנה, הוא צריך קודם כל להביא הסכם איתם שבחמש שנים
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אבל נעם, אתה מדבר על הקומה השלישית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, תני לי לסיים שניה, אני אענה לך על מה שאת אומרת. אני לוקח מצב היפותטי כזה, אנחנו הולכים חמש שנים קדימה, ובעצם מבנה תעשייה הולכים לבנות מבנה שם. השימוש החורג שלו לחמש שנים הסתיים, הוא חייב לעשות שם תעשייה ואחסנה ואז החניות הופכות להיות בהתאם, ב-100:1 מטר,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואז יש לו מספיק חניה לתעשייה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, אבל אני שואלת אם לקומה השלישית יש מספיק מקומות חניה לתעשייה, במגרש שלו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הכל שם יהפוך לתעשייה, ואז כל החניות שיש שם היום,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל הוא אומר בתקן חניה לתעשייה במגרש שלו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר, כל החניות שיש שם היום, שמשמשות גם מסחר והעתידיות, יהפכו להיות לתעסוקה ואז צריך הרבה פחות, בהחלט.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שוב, עוד לא קיבלתי תשובה ברורה. בהנחה שאנחנו לא מאשרים את השימוש החורג ואנחנו מאשרים את זה לתעשייה, אתה הרי נותן היתר לתעשייה, יש מספיק



מס' דף: 34

מקומות חניה, בלי להסתמך על ההסכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם אנחנו הולכים על,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי אני לא מצליחה להבין איך אתה נותן שימוש חורג בחלק שעוד לא נבנה. כי אתה הרי עכשיו כבר נותן היתר לשימוש חורג בקומה שעוד לא נבנתה? זה דבר שלא עושים אותו בדרך כלל. איך אתה נותן שימוש חורג לקומה שעוד לא נבנתה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני נותן שימוש חורג למבנה הקיים.

חבר הוועדה מר שי סיום: חריגה עתידית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה שימוש חורג, זה לא חריגה.

חבר הוועדה מר שי סיום: אני אומר, זה שימוש חורג באופן עתידי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה אם הוא עומד בתקן חניה לתעשייה לקומה הנוספת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאפשר לעשות, אפשר לחלק את זה לשני, יש לו שימוש חורג לקומה א' שלו ואפשר לתת לו את הבניה לקומה ב' ואז הוא יצטרך להגיש בקשה לשימוש חורג.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון. אבל אני שואלת שוב, ואז לתעשייה יש מספיק שימוש חורג? מספיק חניות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לדעתי כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן או לא? זה לא עניין של דעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראי, לא הוגשה בקשה ולא הוכנה תכנית תנועה לדבר הזה, אבל מכמות החניות שיש שם אפשר יהיה לדעתי לעשות את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה שאני מציעה זה שהשימוש החורג לקומות הקיימות אין בעיה, אם יש לך פתרונות חניה לאותה תקופה כן. הקומה הנוספת, שאתה לא יודע מתי הוא ישלים אותה ויכול להיות שכשהוא ישלים אותה כבר לא יהיה לו בכלל, כבר יבנו מבנה תעשייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז ההצעה שלי לבוא, לפצל, לאשר כרגע את קומה א', הקומה השניה, כי שם יש חניות גם בקונסטלציה של בניה של מבנה תעשייה, כי אני נותן את זה בכופר חניה, יש לי איפה לתת את זה. קומה שלישית הוא יצטרך לבנות אותה במסגרת תעשייה, להגיש בקשה להיתר לקומה השלישית, זאת אומרת לקומה ב', ואז אנחנו נבחן את הדברים האלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי שזה יהיה בנוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואני אומרת, רק תוודא שיש מספיק תקן חניה לקומה השלישית, שזה עומד בדרישות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, אתה משנה את הנוסח של ההמלצה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: עידית, אבל הוא יבדוק את זה בהיתר עצמו, ברגע שהוא יעשה את הקומה השלישית הוא יבדוק את זה. עכשיו אנחנו נאשר את כל הדבר הזה.



מס' דף: 35

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה לא יכול לאשר שימוש חורג לקומה שלא נבנתה.
חבר הוועדה מר שמעון חזן : לא על זה מדובר, מדובר על הקומה הראשונה שנבנתה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שמעון, יש פה בקשה גם לשימוש חורג לקומה שעוד לא נבנתה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההחלטה היא כזאת,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הבנת שמעון? לקומה הראשונה והשניה בסדר, קרקע וא' זה בסדר.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוחלט לאשר את הקומה הקיימת שלא בהיתר, קומה א', הקומה השניה של המבנה ולתת לה שימוש חורג. את הקומה השלישית, קומה ב', יש להוציא מהיתר הבניה הנוכחי, להגיש אותה בהיתר נפרד כבקשה למבנה תעשייה ואחסנה כתואמת תכנית, ורק לאחר בנייתה ניתן יהיה להגיש בקשה לשימוש חורג עבודה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז רגע, שיבקש בבקשה הזאת את הבניה שלה תואמת שימוש ואחר כך יגיש רק שימוש חורג עליה. כי אתה עכשיו אומר לו תעשה שלוש בקשות, אני אומרת תעשה שתיים.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, אין בעיה. הקומה השלישית תוגש כבקשה תואמת תב"ע, בסדר גמור. ובתנאי וכל החניות החסרות מעבר ל-15 חניות של הכופר יוגש הסכם עם חברת מבנה תעשייה שתואם תכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני גם בעד.

חבר הוועדה מר שי סיום : בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

חבר הוועדה מר שי סיום : אני יצאתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה לא יכול לצאת, כי אנחנו רק שני משתתפים. יש עוד שלוש בקשות, זה ממש מהר.

חבר הוועדה מר שי סיום : אני לא יכול, אני גם ככה מתעכב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שי, שלוש בקשות בבקשה.

חבר הוועדה מר שי סיום : אני לא יכול, אני נכנס עכשיו לשיבה.

(מר שי סיום עוזב את הבקשה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איזה בקשות יש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש את בית הכנסת החדש במחנה הצבאי, הזמני.



מס' דף: 36

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש את המתנ"ס.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : יש את המתנ"ס בגלל מדרגות החירום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ויש את בלילה שיורד.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : יש את חדר הקירור של בלילה שזה צריך לרדת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : מוטי שניה נכנס.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
 2. כיוון שקומה א' נבנתה בזמן הקמת המבנה כולו, הוחלט לאשר בדיעבד ולאפשר את השימוש החורג המבוקש למשרדים. קומה ב' תבוקש בבקשה זו ביעוד המוגדר בתב"ע כלומר תעשיה. לאחר קבלת היתר ובנית קומה ב', יוכל המבקש להגיש בגינה בקשה לשימוש חורג. כל זאת בתנאי הצגת הסכם עם חברת מבנה תעשיה המאפשרת שימוש בחניות, לכל החניות החסרות בבקשה, פרט ל-15 חניות שבגינם ישולם לעירייה כופר חניה. ללא הסכם זה הבקשה לא תאושר.
 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.
- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר שי סיום ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 37

מספר בקשה: 20210481 תיק בניין: 936100

סעיף 2:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

♦ חבדניצע שול (ע"ר)

הרב עובדיה יוסף 8 קרית מלאכי

עורך:

♦ וולטר שיינקמן

שד ירושלים 18 אשדוד

♦ אנריקה קירצוק

ז' בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אברהם בזיני

יסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

מייצג:

♦ יוסף סגל

חוכר:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000104564

כתובת הבניין: הרב עובדיה יוסף 8 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3198 חלקה: 24 מגרש: 106 יעוד: בניני ציבור

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	247.44	22.93

מהות הבקשה

הקמת בית כנסת הכולל חניות וממ"מ והקלה להגבהת גובה קומה מקסימלי כך שיהיה 4.50 מ' ברוטו, במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 11,091

אזור שטח למבני ציבור:

מספר קומות: 3 על הקומה העליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה. **גובה:** 15 מ' גובה קומה עד 4 מ' ברוטו, מעל קומה עליונה תותר קומה טכנית שטחה לא יעלה 25% משטח הקומה מתחתיה, גובה מבנה ציבור עד 15 מ' כולל קומה טכנית ממפלס הכניסה הקובע לבנין.



מס' דף: 38

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80% המהווים 8,872.8 מ"ר.

שטח למטרות שירות מעל הקרקע: 20% המהווים 2,218.2 מ"ר.

ניתן לנייד שטח עיקרי לשירות עד 10%

סה"כ עיקרי ושירות: 100% המהווים 11,091 מ"ר במידה ויונצלו הבניינים הקיימים בשטחים אלה שטחים יחושבו כחלק מזכויות הבניין.

תכנית מריבית: 50%

קו בניין: קדמי צפון מערב- 5 מ', אחורי דרום מזרח- 5 מ', צידי צפון מזרח- 5 מ', צידי דרום מערב- 5 מ'.

חניה: בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי. 1.8 מקומות חניה לפחות 1 יח"ד כאשר 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים (סמוך למגרש) תתאפשר חניה כפולה במספר מירבי של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

שימושים מומלצים: בית ספר, מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הועדה המקומית, לא יותר שימוש לא בנין ציבורי.

הערות כלליות:

גדרות וחזיתות – המגרשים יחפו אבן כורכרית.

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.

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 במסגרת 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 לבניין 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 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 משופעים 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



מס' דף: 39

אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.
לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.
מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.
לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.
קולטי שמש וזודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.
רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

תכסית מבוקשת: 270.37 מ"ר
קוי בניין מבוקשים: קו בנין צידי צפוני- 5 מ', קו בנין צידי דרומי- 5 מ', קו בנין קדמי מזרחי- 5 מ'
קו בנין אחורי מערבי- 5 מ'.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

(קובץ video2815446243 – 01:10:47 – 01:13:14)

(מר מוטי יעקובוב הצטרף לשיבה, גב' רחלי סברדלוב, מר יוסף סגל הצטרפו לשיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מדובר בשטח החום הגדול של מבנה ציבור בשכונת המחנה הצבאי. אם אני בא מרחוב הורוביץ, יורד למטה ברחוב קק"ל בכיכר, פונה שמאלה, יש פה את הגנים החדשים שנבנו. אחריו יש שטח גדול, פה זה רחוב אהובה עוזרי. יש כאן חניה בתוך המגרש ואחריה פה נבנה בית כנסת לא חוקי. וכאן יש בית כנסת נוסף שמבקשים להוציא לו היתר בניה. בעתיד מתוכננים להיבנות כאן שני בתי ספר לאוכלוסייה החרדית, שכרגע עוד לא הוגשה להם בקשה להיתר. אפשר לראות את המתחם של בית הכנסת. יש הקלה אחת שכתוב שהקומה נטו יהיה 4 מטר והם מבקשים 4.5 מטר. זהו. חוץ מזה אין בעיות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש משהו שיוסף רוצה להוסיף? הוא רושם לא. אוקי, אני מעבירה אותו לחדר המתנה.

(מר יוסף סגל עוזב את הישיבה)

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מוטי?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אני בעד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין, פה אחד.



מס' דף: 40

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 41

מספר בקשה: 20190387 תיק בניין: 925800

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

• רועי יצחקי

סוטין 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

• ליבני יעקב

השילוח 8 פתח תקווה

מודד:

• לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

• סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 6017513751

כתובת הבניין: סאן דייגו 13 קרית מלאכי

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

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	תוספת למבנה קיים	2.52	166.56

מהות הבקשה

תוספת ממ"מ בקומה א' ושיפור נגישות לרבות תוספת מעלית, שרותים נגישים ומדרגות

חרום למבנה קיים בהיתר, כולל הקלות:

1. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע, ב5% משטח המגרש לצורך נגישות.

2. הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי להקמת מרחב מוגן כך שיהיה 0.35 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי להקמת מרחב מוגן כך שיהיה 0.82 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה, כך שיהיה בגובה של 7.50 מ' במקום 6.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי להקמת מדרגות חרום כך שיהיה 0.30 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות עדכון פרסום, לאחר שנידונה כבר בישיבה מס' 202006 בתאריך 29/07/2020.
הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות עדכון פרסום, לאחר שנידונה כבר בישיבה מס' 202112 בתאריך 15/12/2021



מס' דף: 42

תמצית זכויות במגרש:

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

שטח המגרש: 899 מ"ר

יעוד: בנייני ציבור

מספר קומות: 2 קומות

כפי שיקבע בתכנית מפורטת ותכנית הבינוי, אבל גובהו לא יעלה על רוחב הרחוב בין החזית וקו הבניין ממול.

גובה בניה: 6 מטר

שטח בניה מקסימלי: 70%.

תכסית מקסימלית: 35%.

קוי בניין: כמסומן בתשריט.

גדרות: חומרי הבניה לגדרות יהיו כחומרי הבניין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 0.60 מ'

מדוד מפני הקרקע המתוכננת בתחתית הקיר.

פני הקיר יהיו בקו ישר רצוף, לא יינתן טופס לחיבור חשמל ומים לפני השלמת הקיר.

קולטי שמש: הצבת קולטים תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים

הקולטים יוצמדו לשיפוע הגג.

תכסית מבוקשת: 479.20 מ"ר המהווים 53.30% משטח המגרש.

קוי בניין מבוקשים: 3.00 מטר.

קו בניין צדדי דרום-מזרחי 0.82 מ' בהקלה.

קו בניין צדדי צפון-מזרחי 0.35 מ' בהקלה.

גובה מבנה: 7.50 מ' בהקלה.

דו" פיקוח מתאריך 15.01.2020:

עדיין לא בנוי תוספת בקומה א' על מרפסת קיימת.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 הוחלט:

(נדון כסעיף מס' 8 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202112 מ: 15/12/21 הוחלט:

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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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



מס' דף: 43

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה. נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

(קובץ video2815446243 – 01:13:22 – 1:15:04)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מתנ"ס קיבוץ גלויות כבר נכנס לוועדה איזה פעמיים בעבר, ובעצם מה שרוצים עכשיו להוסיף לו זה מדרגות חירום. אם אתם זוכרים את המתנ"ס הזה, מה שעשינו, בעצם חיזקנו אותו לפי תמ"א 38, הוספנו מקלוט והנגשנו אותו. בגלל שכיבוי אש דרשו להוסיף מדרגות חירום, אז המדרגות חירום יוצאות מעבר לקו הבניין.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: במקום 3 מטר, 30 ס"מ מקו המגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם הם תופסים את המעבר, זה מדרגות שמשמשות לחירום, זה רק בנושא של בטחון ובטיחות. זו בעצם הבקשה פה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נתנו שם מקלוט ביטחון לכל הגיל השלישי והנוער שנמצאים שם, השקענו כמעט 3.5 מיליון שקלים כדי באמת להגיע בסוף לביטחון של האנשים שם, אני חושב שזה משהו מבורך, תודה רבה לך.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני בעד.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: כן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

(רחלי סברדלוב וסוהר קלפיש יצאו מהישיבה)

החלטות

לאשר את הבקשה 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד.



מס' דף: 44

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



מס' דף: 45

133205	תיק בניין :	20211002	מספר בקשה :	סעיף 4:
		30/01/2022	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202201

מבקש:

♦ **נדב בלילה**

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רבקה פפה

הנביא נחום 3 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

♦ דוד כהן

יעבץ זאב 27 פתח תקווה

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001090281

כתובת הבניין: החרושת 23 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4 יעוד: תעשיה ומלאכה

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 2/105/03/8, 6/105/03/8, 8/105/03/18, 26/102/02/18, 6/105/03/18

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי שטח שירות

אזור תעשיה ב' 2-3 תוספת למבנה קיים 1.20 3.84

קומות

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים עבור מחסן קירור הקיים בהיתר מס 20190597 הכוללת: הגדלת

חדר טרנספורמציה שינויים בפיתוח שטח והקלות:

1. הקלה להקמת חדר טרפו מעבר לקו בניין קדמי צפון מזרחי, כך שיהיה 0 במקום 6 מ' המותרים עפ"י חוק.

2. הקלה בגובה חדר טרפו כך שיהיה בגובה 3.25 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה בקו בניין צדדי דרומי מזרחי להקמת חדר טרפו כך שיהיה 2.60 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 58.67% המהווים 815 מ"ר במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר עפ"י תב"ע.

5. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 58.67% המהווים 815 מ"ר במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

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

שטח המגרש: 1389 מ"ר

מספר קומות: 4



מס' דף: 46

שטח בניה מותר: 100%

שטח סככות: 10%

תכסית: 30%

שטח מגרש מינימלי-2000 מ"ר

יעוד- אזור תעשייה ב' 2-3 קומות.

גובה מירבי של מבנה-עד 15 מטר

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

חדר יציאה לגג- מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג, חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו .

מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

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

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

גובה גדר אטומה: 1.80 מ'

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

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

תכלית-תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של מפעלים. שימושים-

קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15-נופש פתוח עירוני.

3.2.16-תעשייה.

3.2.17-תעשייה מיוחד.

3.2.18-תחבורה 1

3.2.20-תחנות דלק.

קווי בנין מבוקשים-קדמי צפון מזרח-6.00 מ'

צידי דרום מזרח- 2.70 מ' בהקלה.

אחורי דרום מערב-3.50 מ' בהקלה קיר אטום.

צידי צפון מערב-2.80 מ' בהקלה .

תכסית מבוקשת- % 58.67 המהווים 815 מ"ר בהקלה (במקום % 30 המהווים 416.70 מ"ר המותרים ע"פי תכנית).

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לדחות את הבקשה עקב בניה בסטייה מההיתר ומהתב"ע.

מ ה ל ד ז י ו ן

(קובץ video2815446243 – 01:15:20 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב בלילה קיבל היתר בניה, בנה את המבנה, אחר כך הסתבר שהיו לו שינויים במבנה, הגיש עוד פעם היתר בניה על השינויים, קיבל את השינויים האלה. ועכשיו מה שקרה הסתבר שהוא בנה קו בניין, הוא קיבל הקלות ל-2.70, בצדדים אני מדבר, והוא בעצם בנה ב-2.20 וב-2.5. זאת אומרת הוא בנה מעבר להקלות המותרות וזה מהווה סטייה ניכרת ולכן אנחנו חייבים לדחות את התכנית שלו. או שהוא יצטרך להרוס או לעשות תב"ע לשינוי קווי בניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אומרת היועצת המשפטית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בלילה קיבל היתר בניה עם קווי בניין צידיים בהקלות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: והוא עשה חריגות בניה.



מס' דף: 47

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והוא בנה 2.20 ו-2.5, בצד אחד ככה, בצד אחד ככה, וזו סטייה ניכרת. אני לא יכול לאשר לו בקשה להיתר בניה כזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם זה סטייה ניכרת אז אי אפשר לאשר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: הוא יכול לעשות שינוי תב"ע, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: או שינוי תב"ע או להרוס את זה.

(מר אבי אטיאס הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רק חייב להגיד שבאפריל 2019 אתם החלטתם שאין לאשר בקשות או עבירות בניה בדיעבד אחרי התקופה הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אתה ממליץ להוריד את זה מסדר היום?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לדחות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לדחות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: טוב. לדחות את הבקשה. מי בעד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עקב בניה בסטייה מההיתר ומהתב"ע.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר לדחות את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה נדחית פה אחד, עקב בניה בסטייה מההיתר ומהתב"ע.

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

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 17:13.

שמעון חזן
מ"מ יו"ר הוועדה

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר