



## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202203 ביום רביעי תאריך 06/04/22 ה' ניסן, תשפ"ב

### השתתפו:

#### חברים:

מר שמעון חזן  
מר מישל טפירו  
מר מוטי יעקובוב  
מר נדב ויצמן

#### סגל:

אדרי נעם רווחה  
עו"ד עידית יפת לוי  
גבי שירה מעודה  
אינג' יורי רחמן

#### אורחים:

מר נמרוד בן יהודה  
מר איתמר רגב

### נעדרו

#### חברים:

מר אליהו זוהר  
מר אברהם בבר אזולאי  
מר שי סיום

#### נציגים:

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר גיל נתיב  
גבי שני דר  
גבי נרדית אסלנוב  
אדרי אופיר בקר

#### סגל:

עו"ד משה מליק  
מר איתי קורן  
מר תמיר היזמי  
מר ניר עזרה

סגן יועמ"ש  
מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה



מס' דף: 2

תאריך: 27/04/2022

כ"ו ניסן תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202203 ביום רביעי תאריך 06/04/22 ה' ניסן, תשפ"ב

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – התחלה – 00:13)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:24 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. שמעון חזן מ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202202 מיום 24.02.22.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב.

### נושאים על סדר היום:

1. שינוי שלביות בשכונת כרמי הנדיב- בתכנית החלה על השכונה קיימת מגבלה, בה ניתן לתת היתרים עד 1360 יח"ד מתוך 3200 יח"ד, עד לסלילתו של כביש 3703, הכביש העוקף של השכונה. בעקבות עיכובים רבים בפינוי המחנה הצבאי "מזי", נבדקה אפשרות לסלילת הכביש בחלק הפנוי, בוצע בה"ת המתייחס לאפשרות זו, קרי יציאה צפון מערבה לכיוון כיכר באר טוביה בדרך לאשדוד. נמצא כי סלילת כביש זה תאפשר לתושבים היוצאים מערבה לכיוון אשדוד לצאת מהשכונה דרך חלקו הצפוני של כביש זה ובכך להקטין את העומס על רחוב הורוביץ.

לפיכך מוגשת בזאת בקשה לאשר את המשך מתן היתרי הבניה לעוד 860 יח"ד מתוך ה-1840 יח"ד הנותרים ולהגביל את מתן תעודת הגמר ליח"ד נוספות אלו בסלילת הכביש המאפשר יציאה מערבה.

הנושא יורד מסדר היום.



מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/22

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100028 דיון לאישור	נדב בלילה נכסים	2916	4	5	4

#### מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים (תאי שטח) מס' 401-402 למגרש (תא שטח) 102 בסטיה מתכנית 617-0560045 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

2	א/ח 100029 דיון לאישור	יניב אוהיון	2470	143	143	6
---	---------------------------	-------------	------	-----	-----	---

#### מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: מגרש 44+ב שלם מתוכנית 1/122/03/8 בהסכמת בעלים.

3	א/ח 100030 דיון לאישור	כרמי הנדיב	2620	116	117	7
---	---------------------------	------------	------	-----	-----	---

#### מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: תא שטח 309 ו-310 למגרש (תא שטח) בסטיה מתכנית 2/156/03/18 מתכנית המראה אותם כמגרשים נפרדים.

4	א/ח 100031 דיון לאישור	כרמי הנדיב	2530	25	25	8
---	---------------------------	------------	------	----	----	---

#### מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים:  
מגרשים 303 ו-114 למגרש/תא שטח 501 בגוש 2530 חלקות 35, 44 בשלמות.  
מגרשים 305 ו-323 למגרש/תא שטח 502 בגוש 2530 חלקות 33, 37 בשלמות.  
מגרשים 302 ו-321 למגרש/תא שטח 503 בגוש 2530 חלקות 25, 28 בשלמות.  
בסטיה מתכנית 2/156/03/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

5	א/ח 100032 דיון לאישור	בן ישי אהרון אנט ושי	2471	5	6	9
---	---------------------------	----------------------	------	---	---	---

#### מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים 7 ו-8 למגרש/תא שטח 1 בהסכמת בעלים בהתאם לתכנית 617-0754425.



מס' דף: 4:

תשריט איחוד: א/ח 100028

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**שם:** נדב בלילה נכסים

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2916 חלקות: 4-5

**מגרשים לתכנית:** 401 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

402 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

**מטרת הדיון**

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים (תאי שטח) מס' 401-402 למגרש (תא

שטח) 102 בסטיה מתכנית 617-0560045 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

**מהלך הדיון**

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:14:41 – 00:16:34)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אזור תעשייה תימורים, בחלק הכי צפוני, נדב בלילה יש לו שני מגרשים, הוא מאחד אותם, אתם רואים פה שניים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה הוא לא מביא את כל המגרשים שלו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל אחד בקשה נפרדת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה לא הכל ביחד? לא יותר קל לכם לדון בבקשה אחת של איחוד כל המגרשים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה כל מקום אזור אחר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא משנה, זה באותו אזור תעשייה. אם הוא היה מביא את כל המגרשים, הרי הוא רוצה לאחד את כולם כנראה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא רוצה את כולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא יכול לאחד את השמינייה הזאת עם השישייה הזאת, יש ביניהם כבישים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הבנתי. אבל למה לא בישיבה אחת כל הנושאים של נדב בלילה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא החליט ככה, מה אתה רוצה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הייתם פוטרם אותו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם יש לך עשרה מגרשים, אתה חייב להגיש את כולם בבת אחת?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, אבל זה יותר יעילות גם לו וגם לכם, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, יאללה. מי בעד?



מס' דף: 5

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

**החלטה: מאשרים את התכנית פה אחד.**

#### **החלטות**

החלטה: תשריט האיחוד מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 6

תשריט איחוד: א/ח 100029

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**שם:** יניב אוחיון  
**נושא:** דיון לאישור  
רשות קרית מלאכי  
סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

רחוב מצדה 1, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2470 חלקות: 143

**מגרשים לתכנית:** 44+ב בשלמותו מתכנית: 1/122/03/8

**מטרת הדיון**

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: מגרש 44+ב שלם  
מתוכנית 1/122/03/8 בהסכמת בעלים.

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

**מהלך הדיון**

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:16:43 – 00:16:55)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: רחוב מצדה 1 בשכונת המייסדים, יש פה שני מגרשים צרים מאד,  
הם שייכים לאותו בן אדם, 44א', 44ב', הוא מאוחד אותם למגרש אחד.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד? פה אחד.

**החלטה: מאשרים את התכנית פה אחד.**

**החלטות**

החלטה: תשריט האיחוד מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 7

**סעיף: 3 תשריט חלוקה: א/ח 100030**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**שם:** כרמי הנדיב

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 1,125.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

קרית מלאכי אחוזת רוטנר

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2620 חלקות: 116-117

**מגרשים לתכנית:** תא שטח בשלמותו מתכנית: 309

תא שטח בשלמותו מתכנית: 310

**מטרת הדיון**

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: תא שטח 309 ו- 310 למגרש (תא שטח)

בסטייה מתכנית 2/156/03/18 מתכנית המראה אותם כמגרשים נפרדים.

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

**מהלך הדיון**

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:17:00 – 00:18:01)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כרמי הנדיב יש להם פה שני מגרשים לבניינים ובאמצע יש זכות מעבר. הם מאחדים את זה למגרש אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כבר עשינו את זה פעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שינו את זה כמה פעמים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה הוא מאחד כל פעם, מה הסיבה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יותר נוח לו לסדר את המבנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יתר נוח לו, ברגע שזה מגרש אחד הוא יכול להתארגן יותר טוב עם האשפה, חדרי שירות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא נותן מענה לפי ראש לגבי האשפה ולגבי זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, וודאי.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: ברור, הוא עומד בכל הפרמטרים. פה אחד.

**החלטה: מאשרים את התכנית פה אחד.**

**החלטות**

החלטה: תשריט האיחוד מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 8

**סעיף: 4 תשריט איחוד: א/ח 100031**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**שם:** כרמי הנדיב

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 26,145,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

קרית מלאכי שבי כרמי הנדיב

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2530 חלקות: 25, 28, 33

גוש: 2530 חלקות: 35, 37, 44

**מטרת הדיון**

**אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים:**

מגרשים 303 ו- 114 למגרש/תא שטח 501 בגוש 2530 חלקות 35, 44 בשלמות.

מגרשים 305 ו- 323 למגרש/תא שטח 502 בגוש 2530 חלקות 33, 37 בשלמות.

מגרשים 302 ו- 321 למגרש/תא שטח 503 בגוש 2530 חלקות 25, 28 בשלמות.

בסטיה מתכנית 2/156/03/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

**מהלך הדיון**

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:18:20 – 00:19:31)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אותו דבר, הוא עושה, היה לנו את זה כבר פה, אם אתם זוכרים, יש את הכיכר המרכזית של השכונה, הוא עשה את זה פה, עכשיו הוא עושה את זה גם כן, כמו שאז הוא הגיש תכנית בינוי, גם בשלושת הרבעים האחרים של הכיכר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו מאשרים.

**החלטה: מאשרים את התכנית פה אחד.**

**החלטות**

החלטה: תשריט האיחוד מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 9

תשריט איחוד: א/ח 100032

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**שם:** בן ישי אהרון אנט ושי  
**נושא:** דיון לאישור  
רשות קרית מלאכי  
שטח התוכנית: 591.000 מ"ר  
סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

רחוב השפלה 10, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2471 חלקות: 5-6

**מגרשים לתכנית: 1** בשלמותו מתכנית: 617-0754424

**מטרת הדיון**

אישור תשריט איחוד מגרשים 7 ו-8 למגרש/תא שטח 1 בהסכמת בעלים  
בהתאם לתכנית 617-0754425.

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

**מהלך הדיון**

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:20:17 – 00:23:52)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בן ישי, רחוב השפלה 10, הוא גם כן לוקח את שני המגרשים והופך אותם למגרש אחד.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: מה זה אומר לאחד שטח?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו שני מגרשים, הוא רוצה לבנות משהו אחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא יכול לבנות על כל מגרש בית, הוא רוצה לאחד את שני המגרשים למגרש אחד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא עשה לפני שנה תב"ע, איחד את המגרשים. היה לו בכל מגרש שתי יחידות, כאן שתיים וכאן שתיים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא הוריד את זה לשלוש יחידות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פיזית מאד קשה לבצע אותם, אז הוא עשה שם תב"ע, שינה קווי בניין. עכשיו הוא מגיש תשריט איחוד מגרשים בשביל לתכנן בצורה נוחה את הארבע יחידות האלה. אנחנו צריכים לאשר את זה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפילו היה לו ניסיון לעשות שלוש יחידות דיור.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כמה השטח?

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: 590 כתוב.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: והוא רוצה לבנות שתי יחידות ב-590?



מס' דף: 10

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 591 מטר שני המגרשים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אישרנו כבר בשכונה הזאת ארבע יחידות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי, בשכונה הזאת המון, כי יש שם מגרשים צרים ממש.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : זה נקרא שכונת הציפוף בגלל שהיא צפופה.
- החלטה: מאשרים את התכנית פה אחד.**

#### **ה ח ל ט ו ת**

החלטה: תשריט האיחוד מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 11

תאריך: 27/04/2022

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/22

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20210957	11/01/22	3196	33	210	זיילר חיה ויטה	לוי יצחק שניאורסון 2, קרית מלא	12
<b>עורד הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
2	20210883	17/01/22	326	135	118	מורדכי מור וזני	מבצע סבנה 35, קרית מלאכי	22
<b>עורד הבקשה: צחי לוי</b>								
3	20210875	06/01/22	326	135	117	ירדן עומרן	מבצע סבנה 33, קרית מלאכי	25
<b>עורד הבקשה: צחי לוי</b>								
4	20210961	05/12/21	326	135	109	תמי בראל	מבצע סבנה 17, קרית מלאכי	28
<b>עורד הבקשה: אילנית לוי</b>								
5	20210865	29/11/21	326	135	115	אפרים ארביב	מבצע סבנה 29, קרית מלאכי	34
<b>עורד הבקשה: צחי לוי</b>								
6	20210867	04/11/21	326	135	116	אטיאס ציון	מבצע סבנה 31, קרית מלאכי	37
<b>עורד הבקשה: צחי לוי</b>								
7	20160039	00/00/00	2930	44	141	מאליב בני	חסידה 13, קרית מלאכי	39
<b>עורד הבקשה: קירציוק אנריקה</b>								
8	20211002	09/12/21	301	119	4	נדב בלילה	החרושת 23, קרית מלאכי	42
<b>עורד הבקשה: רבקה פפה</b>								
9	20210643	12/08/21	2916	73	1	בלדי בע"מ	שרייבר לאון 24, קרית מלאכי	48
<b>עורד הבקשה: מושלי אלדר אדריכלים בע"מ</b>								
10	20210690	12/12/21	301	98	29	מגה אור החזקות בע"מ	פקר 12, קרית מלאכי	53
<b>עורד הבקשה: ש.י.פ.ת לוי אדריכלים בע"מ</b>								



מס' דף: 12

מספר בקשה: 20210957	תיק בניין: 1000029	<b>סעיף 1:</b> פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022
---------------------	--------------------	--

**מבקש:**

♦ זיילר חיה ויטה

לוי יצחק שניאורסאהן 2 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ זוהר פיטוסי  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ ארביב עמית  
עמק האלה

**מודד:**

♦ לייפמן לאוניד  
פתח תקווה

**שמאי:**

♦ מר ארז אבירן  
המסגר 1 רעננה

**היתר בניה**

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000103172

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסאהן 2, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 33 מגרש: 210

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים א

**תאור בקשה**

הקלה או שימוש חורג

**מהות הבקשה**

בקשה לשימוש חורג ממבנה מגורים לבית רופאים עצמאי לתקופה של 10 שנים.

**מתנגדים**

- ♦ אבשלום יוסף לוי יצחק שניאורסאהן 5 קרית מלאכי
- ♦ אהרון לוי יצחק שניאורסאהן 13 קרית מלאכי
- ♦ אריה גולומיב לוי יצחק שניאורסאהן 1 קרית מלאכי
- ♦ גולדשטיין לוי יצחק שניאורסאהן 3 קרית מלאכי
- ♦ חני מנדלסון לוי יצחק שניאורסאהן 4 קרית מלאכי
- ♦ יעקב אורנשטיין לוי יצחק שניאורסאהן 12 קרית מלאכי
- ♦ משפחת מלכה לוי יצחק שניאורסאהן 17 קרית מלאכי
- ♦ משפחת שניצר לוי יצחק שניאורסאהן 16 קרית מלאכי
- ♦ ספי לוי יצחק שניאורסאהן 15 קרית מלאכי
- ♦ ריבקין סורי לוי יצחק שניאורסאהן 7 קרית מלאכי
- ♦ שמעון הדקל לוי יצחק שניאורסאהן 11 קרית מלאכי

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



מס' דף: 13

שטח המגרש: 830 מ"ר

אזור מגורים א'  
מס' קומות: +2 מרתף  
גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.  
שטח עיקרי מעל קרקע: 540 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר  
שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר  
שטח חניה מקורה: 75 מ"ר  
סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר  
שטח תכסית: 60% = 498 מ"ר

**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 בנין 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 בנין 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 מטור 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 וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי 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 דיר תחויב בהקמת מחסן.

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



## מס' דף: 14

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 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 במישיקים 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 משוּוּפְעִים 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.

### הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני הוועדה)

בתאריך 20/02/22 ביקרתי ברחוב: לוי יצחק שניאורסון דירה: 2

גוש: 3196 חלקה: 33 מגרש: 210

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: זיילר חיה ויטה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**הנכס ריק, אין עדיין שינויים פנימיים.**



מס' דף: 15

### המלצות מהנדס הוועדה

ממליץ לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

1. מדובר בשכונת מגורים של צמודי קרקע, קרקע בצפיפות גבוהה יחסית (תתי מגרש קטנים לכל יח"ד), עם מחסור בחניות, הואיל ודיירי השכונה אינם מחנים את רכביהם בחצרות בתייהם ולפיכך הדבר יהפוך מטרד לשכנים.
2. לא הוצג פתרון נגישות למבנה.

### מהלך דיון

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:00:59 – 00:12:55)

חבר הוועדה מר מישל טפירו: בגלל שהיו הרבה שמועות על זה אז חשוב פה בשולחן הזה להגיד. אני אתחיל בזה שקריית מלאכי מפתחת שתי שכונות חדשות וכמעט מכפילה את העיר. ובשתי השכונות החדשות אין מבני ציבור כדי לפתח את השירותים של התושבים שצריכים לקבל בעיר. מאחר ולא נראה גם באופק שעוד חמש שנים ויותר בשכונת המחנה ייבנה איזה מבנה ציבור כלשהו, ולכן התושבים נאלצים להשתמש בשירותים הנמצאים בתוך העיר וזה גורם לעומסים ולפקקים וזה גורם למתן קנסות ואין חניות וכו' וכו'. יצא נכונות של השכונות החדשות לפתח שירותי בריאות. אין מבני ציבור ובגלל שאין מבני ציבור, עוד לפני שלוש שנים ראש העיר אמר למנהל המחוז שאין שום בעיה, אנחנו נאשר כל עוד אין מבני ציבור. מה שקורה שלא הועברו הדברים בצורה נכונה. לא מדובר במרפאה, מדובר ברופא עצמאי שמי שנמצא ברשומה של המקום הזה, זה אך ורק תושבי המחנה, שזה מאד, מאד קטן, התנועה מאד קטנה, מאד איטית. זה לא מרפאה כמו שניסו לתאר שתהיה מקצועית, יגיעו מבחוץ, יגיעו מפה, יעשו בעיר. אני חושב לפי דעתי אפילו התנועה שתהיה בתוך הנכס הזה הוא פחות ממשפחה שגרה שם. אבל עשו מזה כאילו הולכים לפתוח איזה תחנת כוח שם, עשו מזה עניינים, לא יודע, אני שמעתי מפה עד להודעה חדשה דברים, לכן אני רואה פה על השולחן הזה דבר ראשון זה להגיד את,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: סליחה שאני אומרת לך, מאיפה אתה יודע על מה מדובר? אתה לא מגיש הבקשה, לא ראית עדיין את התכנית, אתה לא יודע אם מדובר על רופא אחד, כמה מבקשים, כמה חדרים, אם יש בעיה של נגישות, אם יש בעיה של תקן חניה. אתה מדבר על צפיפות, אבל אולי מדובר שם למשל שחדרי הרופאים יהיו בקומה,

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא, לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך אתה יודע?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: רגע, שניה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך אתה יודע?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: שניה, שניה. קודם כל דבר אחד. דבר שני, אני גם רוצה לחבר את זה בזה שאני חבר וועדה וחבר מועצה ואני מנהל קשרי לקוחות של קופת חולים כללית. א' בעל הנכס מגיש את הבקשה, אין שום חוזה לכללית איתו, אין שום דבר כלשהו איתו. גם אם יש משהו, הוא חותם חוזה עם יזם, שהוא עושה רופא עצמאי של רפואת משפחה וילדים בלבד, הוא מפעיל, זה יזם, זה לא עם הכללית, החוזה לא נחתם עם הכללית בכלל. זה לא ישירות עם הכללית. לכן לי נאמר בפירוש שאין לי, גם אם אני צריך לדון פה בישיבה, אין ניגוד עניינים, אני חייב להבהיר את זה גם באופן אישי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מי אמר לך שאין לך ניגוד עניינים?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני אגיד לך למה, שהוא מקבל את האישור הזה, בעל הנכס, הוא יכול ללכת לחתום עם לאומית, עם מכבי, עם מאוחדת ואולי כן עם כללית. זאת אומרת שאין כרגע נגיעה ישירה, אין חוזה של כללית מול אותו בעל נכס שמבקש. ואם הוא מקבל את האישור הוא לא



## מס' דף: 16

חותם חוזה עם הכללית, הוא חותם חוזה עם רופא עצמאי. עכשיו, היה נהוג בכל הארץ, כל הזמן עד ימינו, שאם אין מרפאות, אין מבני ציבור, גם מכבי פעם היו מקימים מרפאות בתוך נכסים, של רופא עצמאי. מי שזוכר, כל פעם היתה נקודה, בבתים פרטיים היו נקודות בארץ של מכבי שפתחו רופאים עצמאיים. עכשיו, מדובר רק, אני חושב שההתנגדות, הם בעצמם מענישים את עצמם. כי הם היום, כדי לקבל שירותי רפואה הם נאלצים ללכת לבית גיל, שזה עמוס בחניות וקנסות, ללכת לחב"ד שאין חניות שם. מה טוב שעל הבוקר אם ילד לא מרגיש טוב, אתה מגיע למקום ליד הבית, בלי לנסוע, בלי לנסוע עם המכונית, בלי לחפש חניות, בלי להיות בלחץ, בזמינות טובה. אתה חוזר אחר כך לעבודה, יש לך בערב, פעמיים שלוש בשבוע מארבע עד שש, רופא משפחה ורופא ילדים, לא מעבר לזה. זה לא הולך להיות מרפאה, שירותים, זה אפילו לא מרפאה, זה נקרא רופא עצמאי, זה לא נקרא מרפאה בהגדרה של מרפאה. וזה רק, אך ורק לתושבי המחנה. אז לפי דעתי ההתנגדות שקמה בצורה, כאילו הולכים פה להקים איזה תחנת כוח ולא יודע מה עשו והפעילו וזה מתנגד וזה מתנגד וזה פה וזה שם. לכן היה חשוב לי להגיד את הדברים האלה, שזה נטו לטובת התושבים, נטו לטובת העיר שלא יצטרכו ללכת למקומות איפה שאין חניות ועמוס. הרי מה שקורה עכשיו, העיר הזאת, השכונות האלה נקלטים, נקלטים, נקלטים, אבל איפה עדיין הולכים לקבל כל השירותים הזה? לתור העיר. לכן מה קורה, זה נופל לתוך העיר וזה גורם לעומס במצב הקיים. כי העיר מכפילה את עצמה בתושבים. אז נשארת לאומית עם מרפאה אחת, מכסי נשארת עם מרפאה אחת,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז למה אתה מתנגד אם יש כולה רופא אחד?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני מתנגד?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כתוב המתנגדים משפחת מלכה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תן לו לסיים, אני אסביר את כל הדברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל בסוף, מישל, עם כל הכבוד,

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, שיהיה יושר בזה, לא כל מה ששמעתי, שיהיה יושר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אנחנו לא שמענו כלום. הם ביקשו לבטל את הבקשה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : לא, עכשיו בסדר, משכו זה הפתעה בשבילי, אבל אני ראיתי חובה כחברי הוועדה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני ברשותך רוצה להגיד, לא רוצה להיות פה עד 16:00 בצהריים דיון של תכנון ובניה, לא רוצה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הם גם לא נוגעים ברחוב הזה איפה שאתה גר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני רוצה להסיר את זה מסדר היום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא להסיר מסדר היום, לבטל את הבקשה, לדחות אותה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אם אנחנו דוחים את הבקשה הם לא יכולים להגיש אותה פעם אחרת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם יכולים להגיש אותה מחדש. לא להחזיר אותה לדיון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם לא יכולים להחזיר אותה לשולחן עוד שבוע. הם צריכים לפתוח את התיק מחדש.



מס' דף: 17

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כב' היו"ר, מותר לי להגיד ארבעה משפטים?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא צריך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ארבעה משפטים, אני רוצה לענות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אבל הם הסירו את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז למה נתת לו לדבר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כי הוא רצה, הוא איש ציבור, אתה לא איש ציבור, אנשי ציבור שלך בעצמם לא מוכנים שהדבר הזה יקרה ברוך השם, עמדנו על דעתנו שזה לא יעבור, בסדר? למרות ההסבר של מישל, ששמענו אותו ואנחנו מכירים את ההסבר שלו. כי זה, לא יודע, לא נורמלי. ועכשיו אנחנו רוצים, הם ביקשו להסיר את זה, זה הכי טוב בעולם, בואו נסיר את זה. למה אנחנו צריכים עכשיו את המחלוקת הזאת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז הבקשה נדחית לבקשת מגיש הבקשה לבטל את הבקשה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן. הוא ביקש לבטל את זה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : הוא ביקש לבטל או לדחות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לבטל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לבטל, הוא לא יכול לדחות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא ביקש מהתחלה להוריד מסדר היום, אמרנו לו שאי אפשר כי כבר הזמינו את המתנגדים ואי אפשר ברגע האחרון להגיד שהוא מסיר את הבקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו כבר פעם שניה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זו פעם שניה שהוא עושה את זה. אז הוא אמר אז אני מבטל את הבקשה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אגב, הוא ביטל את הבקשה לפי בקשתו של ראש העיר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין, לא משנה בגלל מה, הוא ביטל.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : תודה רבה מישל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תצביעו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד לדחות את הבקשה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אבל לא היה דיון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אין דיון, הוא ביקש לבטל את הבקשה.



מס' דף: 18

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בקשה שלהם, הם ביקשו לבטל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מה עכשיו, אתה בעל התכנית? אני לא מבין, הוא ביקש, בעל התכנית רוצה לדחות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אז תדחה, אתה לא מבטל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו מבטלים, הוא ביקש לבטל את הבקשה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : קוראים לזה לבטל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא מושך אותה, הוא מסיר אותה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מישל, אל תכעס, אתה כועס וזה לא אישי נגדך.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : מי כועס? אתה שומע אותי כועס עכשיו?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני מדבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז שיגיד שהוא לא דוחה את הבקשה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הוא יגיד, אבל הוא לא רלוונטי פה עכשיו, זה לא נכון.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אגב, אף אחד מהתושבים שמכירים אותי ויש להם קו ישיר איתי, אף אחד לא דיבר איתי על זה מעולם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : טוב. עכשיו על מה הדיון, מישל?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : יש לציין שתושבי המחנה, ובכלל בעיר, 70% הם מבוטחי בכללית ולכן המקום שנחוץ לו לפתוח עוד מרפאה או עוד איזה שירות שיהיה נוח לתושבים, למען התושבים, למען תושבי השכונה, שלא יצטרכו להניע את האוטו ולחפש חניות בעיר. יש להם את זה ליד הבית וזמינות גם אחרי העבודה, זה זוגות צעירים שהם הולכים, מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אמרת שזה לא קשור לכללית. אז מה זה משנה שיהיה שם גם 90% כללית, מה זה קשור?

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אז אני אומר, נותן פה, לי חשוב היה היום לתת לכולם את כל התמונה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה, מצוין. מהנדס העיר, אתה רצית ארבעה משפטים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חייבת לומר מילה אחת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא עידית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, בנושא ניגוד עניינים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : עידית, אנחנו סתם,



מס' דף: 19

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : חשוב לדעת, שניה, בנושא ניגוד עניינים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אתה משהו מדהים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אל תיבהל, לא יקרה כלום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שתדע לך,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא נבהל, אבל אתה כללית והוא מדבר לי פה על כללית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הכלל בניגוד עניינים זה לא אם יש ניגוד עניינים, די אם יש חשש לניגוד עניינים. וחוף מזה אתה לא יכול לתת לעצמך חוות דעת אם אתה בניגוד עניינים. אם יש שאלה של ניגוד עניינים אתה צריך לפנות ליועץ המשפטי, זו לא החלטה שלך אם יש ניגוד עניינים, שתדע.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אבל היא לא היתה פה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו : אגב, הבקשה הזאת תואמה עם ראש עיר, שהוא יו"ר הוועדה וראש העיר, היא לא תואמה עם,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין קשר, הכל בסדר, תפסיק עם ראש עיר, ראש עיר. בבקשה מהנדס העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה לענות לנקודות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : ארבעה משפטים, בבקשה, זהו. אני רוצה את הנושא הבא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ארבעה משפטים ואני אעשה את זה בקצרה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הבן אדם רוצה להסיר את זה וגם יש לנו ויכוח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה לענות פה לטענות שאמרו שאין מבני ציבור בשכונת המחנה הצבאי. אז יש, ברוך השם נבנים בתי כנסת, אפילו בלי היתר. אז יש מלא שטחים למבני ציבור ואם רוצים להגיש בניין, מבנה ציבור לטובת מרפאה אפשר לעשות את הדברים האלה, זה אחד. דבר שני, לכמות הרופאים, אז הנה פה יש לכם את התכנית, בקומת הקרקע,

(מר נדב ויצמן הצטרף לשיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בתכנית מופיע שבקומת הקרקע יש פה חלל המתנה. ובקומה העליונה יש פה ארבעה חדרי רופאים, 1, 2, 3, 4. אין פה מעלית איך להגיע. ואם מדובר פה רק ברופא אחד ולכאורה זה לא מעמיס על השכונה, אז איך זה יקל על העומסים במרכז העיר שנאמר פה שהמטרה היא להקל על העומס כי יבואו ארמדות של אנשים למרכז העיר, אז אני לא רואה כזה עניין. זהו, זה מה שיש לי להגיד.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין. הסרנו את זה, קיבלנו את ההחלטה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה אחד שמעון, מוטי ומישל.

**החלטה: דוחים את הבקשה פה אחד.**

(מר שלומי מלכה עוזב את הישיבה)

**נושאים תכנוניים**



מס' דף: 20

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הנושא הכי דחוף בקריית מלאכי זה הבניינים שם שלא מאכלסים את התושבים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אבל זה לא הדין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא בסמכות הוועדה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רק תן לי להגיד כמה מילים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : למה, נדב, למה?  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ואחרי זה מה שאתה רוצה. ברשותך תן לי להגיד כמה מילים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז נגמור את הסעיפים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל תן לי כמה מילים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אבל לא צריך.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מילים בודדות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה, אנחנו לא סוגרים את הישיבה עד שאתה לא שם, אבל בוא נגמור את הסעיפים. לא צריך, אין סיבה.

**(לאחר סיום דיון בנושאי התכנון, הנושא עלה לדיון שוב)**  
**בקשות**

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : את זיילר עשינו עכשיו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעבור לעמוד 14.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה זה זיילר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זה הסיפור של המרפאה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה עם זה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הם הורידו את זה מסדר היום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי הוריד את זה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי זה הם?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מבקש הבקשה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא יכול להוריד?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן, אז עשינו דיון,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, הוא לא יכול להוריד.



מס' דף: 21

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא מבטל, אם מישהו מגיש בקשה לבית משפט, חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא קיבלתי מכתב שהוא מבקש להוריד את זה מסדר היום. מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא שלח את המכתב הבוקר. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אפשר לראות את המכתב שהוא שלח לך? מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אני שולחת לכם בקבוצה. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תגיד, אתה על דעתך ההורדה מסדר היום? מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : הוא ביקש. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה, אתם עושים צחוק מאיתנו? חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני לא ביקשתי. מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : הוא בעצמו לא ידע. חבר הוועדה מר מישל טפירו : אני בעצמי לא ידעתי. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז מה, זהו, ירד מסדר היום? מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : כן. חבר הוועדה מר מישל טפירו : עכשיו בכל אופן, אני רוצה להבהיר, אחרי כל מה שאמרתי. אם בכל זאת, בכל זאת זה היה על סדר היום וכן יש בעיה מבחינתי, הייתי יוצא ואז תחליטו מה. אבל היה חשוב לי להביא פה על השולחן את כל מה שמסביב, מאחורי הדבר הזה. עשו מזה תחנת כוח, כאילו הולכים להקים שם איזה, אין שום בעיה, ירד, ירד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, אני רוצה שהיא תראה לי את המכתב הזה. אבל הבקשה היא לא על מאיר אגר. חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : כן, הוא עשה את זה על אשתו. מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : זה כנראה שייך אליהם, משהו כזה. חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא עובד ככה. מגישי הבקשה צריכים לשלוח מכתב. לא מאיר אגר, מאיר אגר הוא לא מגיש הבקשה.
- חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : חיה זיילר זאת אשתו, הוא עשה את זה, סליחה, על השם של הבת שלו. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו בקשה שלו, תיק של מאיר אגר? חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן, אם הוא שולח מכתב להוריד מסדר היום, אז כן. חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : חיה זיילר זאת הבת שלו. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אתם צריכים לדעת מי בעל הזכויות בקרקע.



מס' דף: 22

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : חיה זיילר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה שזה ירד זאת אומרת הוא לא יכול להביא את זה עוד פעם? הוא יכול.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הוא יכול להגיש בקשה חדשה, נדב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא יכול להגיש בקשה חדשה לחלוטין, לעשות פרסומים, הכל מחדש.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה את אומרת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הוא ביקש את זה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז זה ירד מסדר היום.

#### ה ח ל ט ו ת

#### הבקשה נדחית.

מגיש הבקשה הגיש פניה לוועדה בבוקר יום הדיון לביטול הבקשה.



מס' דף: 23

מספר בקשה: 20210883	תיק בניין: 225700	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022		

**מבקש:**

**מורדכי מור זוני**

מבצע סבנה קרית מלאכי

**זוני לין**

מבצע סבנה קרית מלאכי

**עורך:**

**צחי לוי**

בית עזרא 81 בית עזרא

**מתכנן שלד הבנין:**

**דוד ציזלינג**

מנוף 6 רחובות

**מודד:**

**שאדי סבאג**

פקיעין (בוקיעה)

**היתר בניה**

**אבי אטיאס**

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095585

כתובת הבניין: מבצע סבנה 35, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 118 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	79.01	159.77	בניה חדשה	אזור מגורים א'

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, גדרות, 2,

חניות מקורות+הקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ'

המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ'

המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך

שסה"כ יהיה בקרקע 17.15 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע [לא כולל

26.80 מ"ר המיועדים לחניה]

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)



מס' דף: 24

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר  
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).  
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי- 3 מ', צידי צפוני- 0.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. 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. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה. **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 בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור 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 משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:26:15 – 00:28:27)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: אנחנו מדברים על בתים בנאות הכפר. מבצע סבנה 35 שכונת נאות הכפר. מבקשים להגביה גדרות. גדר צדדית דרומית וצפונית שיהיו 2 מטר במקום 1.20 מטר. ומבקשים לנייד שטחי שירות. בגלל שבתב"ע מותר רק 8 מטר מעל הקרקע, וזה שטח מאד נמוך, רק ממ"ד לבדו זה 12.5 מטר.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: מה אומר המהנדס על זה, מאשר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה לא ישנה את אופי השכונה?



מס' דף: 25

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, הם לא מגדילים תכסית, הם רק מגדילים שטח שירות מלמטה למעלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ממליץ.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : המהנדס מאשר, אנחנו איתו ביחד.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

**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 התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 26

מספר בקשה: 20210875	תיק בניין: 222100	<b>סעיף 3:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022		

**מבקש:**

**ירדן עומרן**

שד דואני 45 יבנה

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

צחי לוי

בית עזרא 81

**מתכנן שלד הבנין:**

ציזלינג דוד

המנוף 6

**מודד:**

שאדי סבאג

נהריה

**היתר בניה**

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095578

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 33, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 117, 117 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 101/02/8, 716/ד

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	81.23	159.96	בניה חדשה	אזור מגורים א'

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף, הכולל: ממ"ד, גדרות, 2 חניות מקורות והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 19.56 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע (לא כולל 26.75 מ"ר המיועדים לחניה).

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.



מס' דף: 27

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)  
סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר  
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי- 3 מ', צידי צפוני - 0

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירו קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. 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. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה. **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 בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

### מ ה ל ך ד י ו ן

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:28:40 – 00:29:58)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: שכונת נאות הכפר. הקלה בגדר דרומית וצפונית, הגבהה ל-2 מטר במקום 1.20 מטר. וגם פה, בגלל שאין שטחי שירות, הם מעבירים שטחים מתחת לקרקע מעל הקרקע, 19.56 במקום 8. אנחנו ממליצים לאשר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איפה זה?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: גם שכונת נאות הכפר.



מס' דף: 28

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : באותה שכונה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : איזה משפחה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : ירדן עומרן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : למה, אתה מצביע לפי משפחה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אני אסביר לכם, כי פנו אלי משפחה שמעכבים אותם, רציתי לדעת אם הם נכנסו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תגיד לי את השם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רחמים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : סעיף 3 פה אחד.

**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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 29

**סעיף 4:** מספר בקשה: 20210961 תיק בניין: 216600  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**מבקש:**

**תמי בראל**

בן אהרון אליהו 17 קרית מלאכי  
שלום בראל

בן אהרון אליהו קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

אילנית לוי  
סמטת תירוש 2 א בני עייש

**מתכנן שלד הבנין:**

רפאל נעמן  
שובה

**מודד:**

כספי חגי  
נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

**היתר בניה**

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000082390

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 17, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 109 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 101/02/8, ד/716

שכונה: נאות הכפר

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים א'	בניה חדשה	139.51	18.15	1

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים חדש דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף, הכולל ממ"ד, מחסן ביתי, 2 חניות אחת מקורה מחוררת ואחת לא מקורה, גדרות ובריכת שחיה פרטית והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 18.15 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי דרומי לבריכה כך שיהיה 0.59 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה בקו בנין אחורי דרומי לחדר מכונות כך שיהיה 0.59 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 303 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



מס' דף: 30

שטח עיקרי: 160 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.  
שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)  
סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר  
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).  
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי מזרחי- 3 מ', צידי מערבי- 0.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. 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. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה. **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 בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. קבלת אישור יועץ בטיחות למיקום הצבת הבריכה.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינורי 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.

### מ ה ל ד י ו ן

**(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:30:00 – 00:38:35)**

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: גם פה מדברים על שכונת נאות הכפר. פה מבוקש גם לנייד שטחי שירות מהמרתף לקרקע, במקום 8, 18.15. ויש להם בריכה. השטחים מאד קטנים ולא נותר מעבר פה, מעבר בטיחותי מסביב לבריכה. יועץ הבטיחות לא מוכן לחתום להם על הבריכה.



מס' דף: 31

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה גם לא תואם את התקנות.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו מאשרים את רוחב המעבר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון, אבל צריך להיות רוחב, אין פה כלום.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש פה 60.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זה לא מספיק מהנדס העיר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התקנות זה מטר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התקנות הרגילות זה יותר, אבל אתה צריך להחליט כמה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה אישרנו בשכונה בריכות היום?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זהו, אישרנו בריכה למישהו אפס ואפס בהקלה ואנחנו מבטלים לו את ההיתר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה טעות.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עדכנו את התושב.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא יזיז את הבריכה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא יעשה תכנון מחדש.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה טעות, בתקנות כתוב שחייב להיות מסביב לבריכה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה טעות, נבטל לו?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה טעות לאשר דבר כזה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אבל הוצאתם כבר הודעה לכל הבעלים של המגרשים, שלא יתכננו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה קרה בימים האחרונים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התופעה הזאת של הגשת בריכות היא תופעה חדשה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא תופעה חדשה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, תופעה של כמות. פעם היה אחת, שתיים, עכשיו נהיה טרנד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : היום כל בית קרקע רוצה. צריך לקחת את זה בחשבון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ולכן נגיש את זה בישיבה הבאה כמדיניות, שאני אמליץ בה לפחות שאפשר יהיה להקטין מ-1 מטר ל-60 ס"מ מינימום, בתנאי שהם יחתמו, גם בעלי הנכס וגם יועץ הבטיחות, שהם יודעים ומכירים את התקנות. תחשוב שבן אדם חס וחלילה טובע, אתה צריך גישה אליו, אתה לא יכול לגשת אליו.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז למה אתה רוצה לאשר?



מס' דף: 32

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יגידו אצלנו אין ילדים, אני לא מכניס ילדים לבריכה. 60 ס"מ זה מינימום.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אנחנו רוצים להעביר את זה, ולאפשר לה להזיז את המיקום של הבריכה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואז זה לא יצטרך לחזור לדיון?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : לא. אם היא תזיז את זה ויועץ הבטיחות ייתן אישור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה זה בא לוועדה, מה נושא ההקלות?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : ההקלות זה ההקלות לבריכה, למיקום של הבריכה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז מה, אנחנו לא יכולים לדון בזה אם אין לנו מדיניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מה היא ביקשה בהקלה, בקו אפס?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : היא ביקשה 0.59 במקום 4.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תקשיב, נעם, אם אנחנו לא דנים בזה בקרוב, למה עוד חודש? יש אנשים כבר הגישו לך תכניות עם בריכה. אז מה נגיד להם?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : נעם, היא צודקת, אי אפשר לדון בזה, ההקלה היא פה לבריכה. אני לא יכולה להגיד לו תביא אישור יועץ בטיחות, ההקלה היא שהיא מבקשת 60 ס"מ לבריכה, לא? היא תצטרך להזיז.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני אומר, אנחנו דנים בזה ואומרים שההקלה היא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל אם היא עשתה פרסום ל-0.60?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אומר ככה, ההמלצה שלי,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה אנחנו לא מגיבים בזמן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר להגיד שניה? אנחנו נאשר הקלה. הרי אנשים לפעמים מבקשים הקלה אפס, אנחנו נגיד לא, אנחנו מאשרים 60. אז אני אומר, ההקלה היא שניתן לאשר עד 60 ס"מ ובתנאי שיהיה אישור של יועץ בטיחות וחתימה על תצהיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל עדיין תצטרך להביא את זה לדיון, אני מסבירה לך, כי אתה צריך להביא את זה לדיון בוועדה, כי ההקלה מאושרת בוועדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוועדה תאשר עד 60 ס"מ,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אמרת 90 מקודם, לא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, 60.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : 60.



מס' דף: 33

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : 60 זה מספיק?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, אני רוצה מטר שיהיה. מתחת למטר,  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שיועץ בטיחות ייקח אחריות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק ככה. צריכה להיות חתימה על תצהיר של יועץ הבטיחות ושל  
בעלי הקרקע.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : יועץ בטיחות יחתום על דבר כזה, שירה?  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני חושבת שאתה עושה טעות.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אם לא אז לא.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תקשיב, אם המגרשים מאפשרים מטר אז מטר.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה, אם יש מקום פיזי?  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כן.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תלוי בבניין. אם היא מתכננת את זה, אם היא תקטין את הבית  
יהיה לה מקום.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תלוי בסוף איך אתה מעמיד את הבית.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אה, היא צריכה להקטין את הבית עכשיו?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסוף תהיה לך בריכה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז מדיניות כזאת, אני אסביר לך, אנשים עכשיו הוציאו המון כסף  
על תכנון הבית ותכנון הבריכה, למה? כי הם לא ידעו מה שאתה הולך להחליט שבוע הבא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל עם כל הכבוד,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : עכשיו אתה בא אליהם ואומר להם חברה, זה החוקים החדשים  
שלי, לכו תשנו תכניות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא אמרתי את זה, אתה לא מקשיב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הכל מדבר על 1.80 מטר. הוא אמר יש לו סמכות בבריכה פרטית  
להפחית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אמרתי את זה גם לדיירים וגם לאדריכל. אחד כבר לאותו  
אדריכל ביטלתי לו את האישור הזה והוא הולך לשנות, להגיש תכנית עם הזאת הבריכה בהתאם.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בנאות הכפר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, הכל עכשיו נאות הכפר. אחרים אין כבר זה. ופה, אני יידעת  
את הבעלים והסברתי לו, אפילו באתי אליו, אשתו באה וכעסה ובאתי אליהם, לשניהם והסברתי  
להם את הדבר הזה, הסברתי את האחריות שהם לוקחים על עצמם וכו'. יכול להיות, אתה יודע, יש  
מקרים שילדים טובעים לצערי הרב, אתה שומע את זה כל שנה. כל קיץ אתה שומע שילדים טובעים



מס' דף: 34

בברכות פרטיות כי שניה לא שמו עליהם עין וכו'. ולכן אני בא ואני אומר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אמת, אני לא בניתי בריכה בגלל זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני דורש לפחות מטר מסביב. אם אתם רוצים, באישור שלכם, שאתם חותמים יחד עם יועץ הבטיחות שלכם אחראים ויודעים שאני מבקש לפחות מטר ואתם מוכנים על 60 ס"מ, באחריות שלכם, בסדר גמור. אז המהנדס בטיחות שלהם כרגע לא אישר. אמרתי, עכשיו אנחנו דנים בזה, אנחנו עקרונית נאשר, במידה ויהיה תנאי. לא יהיה, לא יהיה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אי אפשר פה אחד להעלות את זה עוד היום, כדי לחסוך להם זמן?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: לא, זו מדיניות מרחבית. אתה צריך את המליאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, הוא רוצה להעלות את זה כמדיניות עכשיו להצביע, מבחינתי אפשר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גיבשנו את המדיניות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אתה צריך את זה במליאה, לא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך לעבור על כל הסעיפים, ריצופים, זה לא מגובש.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: הנחיות מרחביות זה וועדת משנה, לא וועדת מליאה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הנחיה מרחבית, זה מדיניות וועדה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אי אפשר וועדה עוד שבוע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כעיקרון יש וועדה אחרי פסח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מיד אחרי פסח. זה עוד שלושה שבועות. אי אפשר לפני, אתה חייב לתת פרסום, זה לא הולך ככה. לתת עשרה ימים מראש.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כואב לי על אנשים שכבר תכננו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל מי שתכנן אנחנו בקשר איתו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ההחלטה היא לאשר ובתנאי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הייתי מציע שברגע שנחליט תוציאו לכל בעלי המגרשים את ההחלטות האלה. או שבעצם הם ניגשים אליכם להיתר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם יקבלו את זה בדף מידע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר. אנחנו צריכים להגיד את הדברים האלה עוד לפני בניית השכונה, אני חושב, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוועדה מאשרת הקלה בקו בניין לבריכה בתנאי שישאר לפחות 60 ס"מ מעבר מסביב לבריכה ובכפוף לתצהיר קבלת אחריות על ידי מבקש הבקשה ויועץ הבטיחות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מקובל עליכם?



מס' דף: 35

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה רוצה לרשום שכעיקרון האופטימלי זה לשמור,  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוועדה ממליצה לאפשר מעבר של 1 מטר לפחות סביב הבריכה.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד? פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.**

#### ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. הוועדה דורשת לתכנן מעבר של 1.0 מ' לפחות סביב הבריכה. הוועדה מאשרת את ההקלה לבריכה, כפי שהוגשה ובתנאי שישאר לפחות מעבר של 60 ס"מ מסביב לבריכה ובכפוף לתצהיר קבלת אחריות ע"י מבקשי הבקשה ויועץ בטיחות של הבריכה.
  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.

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 36

מספר בקשה: 20210865	תיק בניין: 215600	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022		

**מבקש:**

♦ אפרים ארביב

הרימון 157 בן זכאי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ צחי לוי

בית עזרא 81

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ ציזלינג דוד

המנוף 6

**מודד:**

♦ שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ

חומה 12 ראשון לציון

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000083082

כתובת הבניין: מבצע סבנה 29, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 115 יעוד: דרך מוצעת

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	81.23	159.89	בניה חדשה	אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף, הכולל: ממ"ד גדרות, 2

חניות מקורות + הקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 19.56 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע. (לא כולל 26.75 מ"ר המיועדים לחניה).

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)



מס' דף: 37

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר  
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).  
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי צפוני- 0 מ', צידי דרומי- 3 מ'.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. 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. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה. **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 בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור 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 משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:38:50 – 00:39:57)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: עוד בית בשכונת נאות הכפר. גם פה מבקשים הגבהת גובה גדר צפונית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעיקרון כולם אותם בתים.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: מבקשים להגביה גובה גדר ל-2 מטר במקום 1.20 מטר ומניידים שטחי שירות מהמרתף במקום 8 מטר, 19.56. אותן הקלות כמו בבקשות הקודמות.



מס' דף: 38

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל הבתים האלה זה אותן תכניות ואותו אדריכל.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: סעיף 5 פה אחד.

**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 התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 39

מספר בקשה: 20210867	תיק בניין: 222200	<b>סעיף 6:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022		

**מבקש:**

♦ **אטיאס ציון**

מורן 44 יבנה

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ צחי לוי

בית עזרא 81

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ דוד ציזלינג

מנוף 6 רחובות

**מודד:**

♦ שאדי סבאג

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095569

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 31, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 116 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 9999, 15/101/02/8, 26/102/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	80.62	159.43	בניה חדשה	אזור מגורים א'

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, גדרות ו-2

חניות מקורות, +הקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תבע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תבע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 17.15 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע. (לא כולל 26.66 מ"ר המיועדים לחניה).

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 מ"ר

**יעוד: אזור מגורים א'**

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)



מס' דף: 40

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר  
שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).  
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי שמאלי- 3 מ', צידי ימני- 0.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. 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. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה. **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 בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור 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 משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:39:57 – 00:40:00)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: סעיף 6 אותן דבר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.**

### ה ח ל ט ו ת



מס' דף: 41

- 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 להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.



מס' דף: 42

סעיף 7: מספר בקשה: 20160039 תיק בניין: 1000249  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**מבקש:**

**מאליב בני**

- המ"ג 6 קרית מלאכי
- מאליב זיוה בתיה
- המ"ג 6 קרית מלאכי
- פטוסי זוהר
- החסידה 15 קרית מלאכי
- פטוסי יוסף
- החסידה 15 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

- רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

**עורך:**

- קירצ'צ'וק אנריקה
- זבוטנינסקי 8 קרית מלאכי

**מתכנן שלד הבנין:**

- בזיני אבי
- רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

**שמאי:**

- מר חיים מסילתי
- סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: שכ' גבעת הסביונים**

**כתובת הבניין: חסידה 13, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 44 מגרש: 141

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
179.52	38.75	1	בניה חדשה	אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת בית מגורים אחד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: ממ"ד, גדרות, חניות, פרגולות והקלות:
- הקלה בקו בנין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  - הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
  - הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה קיבלה היתר בתאריך 15/11/16 ומובאת לדיון חוזר להארכת תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 15/11/22.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 163/02/18  
שטח המגרש: 630 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.



מס' דף: 43

**שטח עיקרי מותר למגרש:** 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) **שטח ליחידה:** 180 מ"ר.  
**שטח שרות מותר למגרש:** 40/80 מ"ר. **שטח ליחידה:** 40 מ"ר.  
**סה"כ שטח מותר למגרש:** 220/440 מ"ר. **שטח ליחידה:** 220 מ"ר.  
**תכסית:** 110/220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.  
**קוי בניין:** לפי המסומן בתשריט.  
**חניה מקורה:** תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.  
**גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:  
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.  
**חומרי בניה:** חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.  
**חזות המבנים:** קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.  
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה מ'מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית. 1.00

תכסית מבוקשת 129.50 מ"ר בהקלה  
קוי בניין מבוקשים: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי מערבי 2.70 מ' (מ'בהקלה)

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) מפת מדידה בקני"מ. 1:250
- 4) תוכנית העמדה תהיה בקני"מ. 1:250
- 5) תקרת מחסנים תהיה בגובה של עד 2.40 מ' מבטון.
- 6) יש לתקן את חישוב השטחים, יש לוודא התאמה בין מידות התוכנית למידות חישוב השטחים.
- 7) להג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

#### המלצות מהנדס הוועדה

ממליץ להאריך את תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 15/11/22.

#### מהלך דיון

(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:40:02 – 00:43:53)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאלייב בני זה רק חידוש היתר שהיה לו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הארכת תוקף היתר. ההיתר שלו יהיה עד ה-15/11/2022.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בנה בית, בבית תוך כדי הבניה הוא עשה שינויים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: זה לא הבקשה עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא רוצה להאריך את ההיתר כדי שהוא יוכל להגיש בקשה לשינויים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מה הרלוונטיות?



מס' דף: 44

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם ההיתר שלו לא בתוקף הוא לא יכול להכניס תכנית שינויים וצריך הכל מחדש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כדי להקל עליו, לא לסרב לאותו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה שינויים פשוטים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בעצם הוא בנה לא לפי היתר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. אבל לא תיקונים דרמטיים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נגיד המעקה במקום לעשות אותו בנוי הוא עשה אותו מזכוכית. או המזווה הוא לא הנמיך את התקרה. פה במקום אבן הוא עשה טיח. יש לו פה כל מיני שינויים שאינם תואמים להיתר. וכדי שהוא יוכל להגיש תכנית שינויים בסמכות מהנדס, הוא חייב היתר שינויים בתוקף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כדי לא לעבור את כל התהליך מחדש ולהוציא עכשיו מדידה וכל הדברים האלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: המדיניות שלנו, כל אחד שפספס אתה מקל עליו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. אני לא מקשה על אנשים.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: כל הכבוד, למה לא? למה להקשות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: איפה שאני יכול, נדב, מבחינה חוקית איפה שאני יכול לאפשר לאנשים דברים אני בשמחה עושה את זה. אני רק רוצה שדברים יעשו בצורה חוקית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא משתתף בהצבעה כי הוא שכן שלי.

**החלטה: מאשרים ברוב קולות את המלצת מהנדס העיר.**

## ה ח ל ט ו ת

תוקף היתר הבניה הוארך, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 15/11/22.

הבקשה להארכת תוקף היתר בניה מאושרת פה אחד.

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

(מר נדב ויצמן לא השתתף בהצבעה עקב ניגוד עניינים)



מס' דף: 45

**סעיף 8:** מספר בקשה: 20211002 תיק בניין: 133205  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**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: 10000109028

**כתובת הבניין: החרושת 23, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4 יעוד: תעשייה 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 תעשייה ב' 2-3 קומות 3.84 1.20 תוספת למבנה קיים

**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 2.70 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

שטח בניה מותר: 100%

שטח סככות: 10%

תכנית: 30%

שטח מגרש מינימלי-2000 מ"ר

יעוד- אזור תעשייה ב' 2-3 קומות.



## מס' דף: 46

### 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).



מס' דף: 47

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)

בתאריך 04/04/22 ביקרתי ברחוב: החרושת דירה: 23

גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: נדב בלילה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

### 1. סימון חניות בשטח לא תואם תוכנת הגשה.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:

בברכה,  
רפאל אביב  
מפקח בניה

### המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. על היזם להוציא תכנית מפורטת עבור שינוי קווי הבניין, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית על סך 50 אלף ש"ח למשך שנה. על היזם להתחיל בהכנת התכנית מיידית, במידה ותוך חצי שנה מיום קבלת היתר הבניה לא יעשה כן, תחלט הוועדה את הערבות ותכין את התכנית בעצמה.
  2. תנאי לתעודת גמר התאמת החניות בשטח לתכנית התנועה שאושרה בהיתר.
  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 משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:46:09 – 00:54:48)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נדב בלילה, ציינו את זה קודם, חברת חשמל הגדילו לו את החדר טרנספורמציה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: יש לו מפעל קירור ויש לו בעיה עם הטרנספורמטור, אז הוא צריך לעשות שינוי תב"ע בעצם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: השינוי הזה בחדר מכונות משנה קצת את הפיתוח.



מס' דף: 48

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, הוא קודם בנה ועכשיו הוא מבקש שינוי?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. חברת החשמל חייבה אותם לשים חדר טרנספורמציה יתר גדול, שינו את זה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אנחנו חייבים בעירייה, אני לא יודע אם יש את זה בעיריות אחרות. קודם כל עשית משהו לא מההיתר, קנס.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אי אפשר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אחרי זה נדון בך. כי מה עושה בן אדם, הוא קודם כל בונה עושה מה שהוא רוצה, אני לא מדבר על נדב, אני מדבר בכללי. הוא עושה מה שהוא רוצה ואחרי זה הוא מגיש לך שינוי היתר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין לנו סמכות לתת קנס.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא הגיוני, את מסכימה איתי?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אבל אין לנו סמכות כזאת.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא הגיוני שבן אדם בונה מה שהוא רוצה ואחרי זה עושה שינוי. צריך סנקציות. צריך שהוא יקבל 5000 שקל קנס, אין בעיה,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא נעים לי להגיד לך שזה לא השיקול, בסוף יש אנשים שהם מספיק עשירים לשלם קנסות ולבנות, זה לא הפתרון.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בסדר, אבל המטרה שלנו להרתיע 90% מהאנשים לא לעשות את זה, אי אפשר להגיע ל-100%.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא נעים לי להגיד לך, אין לנו סמכות. יש רשויות שיש להן סמכות, אנחנו אין לנו סמכות לתת קנסות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה יש רשויות שכן ואנחנו לא?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היתה פה הקלה של חדר טרנספורמציה בקו בניין קדמי וצידי אפס, היה את זה כבר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לנו אין סמכות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : למה? כי לא החלטנו כך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לא, מה פתאום, זה לא החלטה שלנו. זה המדינה מחליטה מי רשות איתנה ויכולה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אה, רק רשות איתנה יכולה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בדרך כלל זה לאיתנות, זה קשור אחד בשני, לא תמיד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה דבר חשוב, תדעי לך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה היקף רמת עבירות הבניה, מה היקף כתבי האישום.



מס' דף: 49

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה הרתעה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אכיפה, הרבה דברים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אצלנו לפי כתבי האישום אין בעיות.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נעם, תגיד את ההקלות בבקשה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בגלל שחדר טרפו גדל אז בעצם גם התכסית גדלה ויש פה הקלה מסוימת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה צריך לבחון את זה במגרש הריק, אם היית מלכתחילה נותן לו או לא, כמו שהוא אמר לך.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא מסכים עם זה. אתה תפנה אלי לפני שאתה עושה שינוי בהיתר. אנחנו דנו, בזבזנו שעות בזמננו כדי לאשר לך את ההיתר. אם יש שינוי כלשהו אתה צריך לפני לדבר, ככה אני חושב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם אני זוכרת זה היה מגרש שהיתה בעיה עם המדידות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא מדבר על נדב, אני מדבר על בכלל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל פה יש מקרה ייחודי. היתה פדיחה פה במדידה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הנה, היום שלושה נושאים היו בנושא הזה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : פדיחה שלנו, עידית?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, של המודד שלנו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו הוטעינו. אבל מודד מקצועי הטעה אותנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : המודד שלו,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא מדבר ספציפית על נדב.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אתה חייב לשמוע את זה, כי זה הנימוקים. זה חלק מהנימוקים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני לא מדבר ספציפית, על הרעיון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אנחנו משתדלים שזה לא יקרה, אתה צודק.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במגרש הזה נדרש היה לעשות תצ"ר. אותו מודד שעשה את התצ"ר הוא גם המודד שמדד לו עבור ההיתר. העניין שבין התצ"ר לבין המדידה היה לו שתי מדידות שונות. בתצ"ר רוחב המגרש היה יותר גדול, סליחה, במדידה של ההיתר רוחב המגרש היה יותר גדול מאשר בתצ"ר. עכשיו, את המדידה על המגרש הוא עשה לפני ואחר כך הוא עשה את התצ"ר. הוא לא השכיל לבוא ולהגיד שהוא עושה את התצ"ר רוחב המגרש קטן יותר. בסופו של דבר היזם קיבל היתר בניה והבניין נבנה כביכול לפי מגרש יותר גדול.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא תואם היתר.



מס' דף: 50

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא קיבל היתר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבניה תואמת היתר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מדבר בכללי על הרעיון, לא דיברתי ספציפית. ראיתי שגם עכשיו הוא עושה שינוי חזית, הוא מצפה את החזית שלו במשהו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא יודע, הוא לא ביקש. אולי זה חלק מההיתר שלו. העניין שהוא ביקש, היה פה קו בניין צידי 3 מטר וכאן 3 מטר. הוא ביקש הקלה של 10% ואישרנו לו פה ל-2.70 ו-2.70. בפועל בגלל שהמגרש נהיה צר יותר יצא לו מגרש צד אחד 2.50 וצד אחד 2.20. שזה כבר סטייה ניכרת, אם הוא היה מגיש את זה אז בבקשה אי אפשר היה לאשר לו את זה. לכן הוא מחויב עכשיו, ולקחנו ממנו ערבות, לעשות תב"ע, להכשיר את קווי הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה הוא מבקש, אם זה לא בסמכות הוועדה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא מדבר עכשיו על זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הבקשה שלו היא על חדר טרנספורמציה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חדר טרפו עם שינויים בפיתוח והקלה בתכסית כתוצאה מחדר טרפו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה קו אפס ופה קו אפס, הוא פרסם 2.70 אבל בסוף זה אפס בגלל הסטייה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אנחנו יכולים לתת קו אפס?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, בחדר טרפו תמיד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן? אז רק על הטרפו. אבל את שאר החריגות הוא יצטרך להכשיר בתב"ע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: השכנים שלו יודעים מזה? כי זה קו אפס, הם יכולים להתנגד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש פרסום, זה בהקלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הקו הצהוב זה חדר טרפו הישן, הוא יותר קטן. הקו האדום זה הקו החדש. זאת אומרת זה כל החדר טרפו. ובגלל שהוא גדל אז התכסית גדלה והוא צריך לפרסם הגדלת תכסית וניוד שטחים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין ברירה, בקיצור. אני מקריאה את ההמלצות: 1. על היזם להוציא תכנית מפורטת עבור שינוי קווי הבניין, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית על סך 50 אלף ש"ח למשך שנה. על היזם להתחיל בהכנת התכנית מיידי, במידה ותוך חצי שנה מיום קבלת היתר הבניה לא יעשה כן, תחלט הוועדה את הערבות ותכין את התכנית בעצמה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לדעתי ב-50,000 שקל זה לא מספיק גם בשביל תב"ע וגם אחרי זה בשביל להוציא היתר מתוקן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: רק ערבות, עידית, מה צריך?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מהדוח פיקוח עולה שהחניות במקום הן לא לפי התכנית, צריך להתאים את החניות על מנת שהוא יוכל לקבל תעודת גמר.



מס' דף: 51

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: כמה חניות חסר לו? או שהוא עומד בתקן רק הן לא ממוקמות נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אז מה הוא יעשה שהוא כבר בנה את זה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שינוי תב"ע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא מדבר על החניות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מה קשור חניות לשינוי תב"ע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לפי דוח הפיקוח של רפאל החניות בשטח מסומנות לא בהתאם לתכנית. הוא יצטרך להתאים אותן לתכנית, את הסימון שלהן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בוודאי. זה כרגע דניס, הוא יצטרך להגיש תכנית מסודרת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: מי בעד? פה אחד.

#### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: איך בודקים שבתצ"רים ובמדידות לא טועים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בשביל זה יש מודד מוסמך.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: המודד נתן משהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה, תבדוק את המודד? אולי גם המודד הבא יטעה? אין דרך לשים מודד על מודד.

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. על היזם להוציא תכנית מפורטת עבור שינוי קווי הבניין, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית על סך 50 אלף ש"ח למשך שנה. על היזם להתחיל בהכנת התכנית מיידי, במידה ותוך חצי שנה מיום קבלת היתר הבניה לא יעשה כן, תחלט הוועדה את הערבות ותכין את התכנית בעצמה.
2. תנאי לתעודת גמר התאמת החניות בשטח לתכנית תנועה מאושרת.
3. דרישת נציגת אכה"ס - בקשה להיתר הקמה והפעלה מאגף הקרינה במשרד להגנ"ס.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 52

תיק בניין: 1000146

מספר בקשה: 20210643

סעיף 9:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

**מבקש:**

♦ **בלדי בע"מ**

הקציר 6 באר טוביה

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ מושלי אלדר אדריכלים בע"מ

הנביאים 18 חיפה

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ עמיר מגן

קרן היסוד 15 טירת כרמל

**מודד:**

♦ דן שלסינגר

חומה 12 ראשון לציון

**היתר בניה**

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000102966

**כתובת הבניין: שרייבר לאון 24, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 73 מגרש: 1 ; חלקה: 74

תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשיה תימורים

שטח שירות  
5286.66

שטח עיקרי  
502.55

תאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
תעשייה

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים למבנה תעשייה של מפעל לוגיסטי למוצרי בשר, ללא פעילות של עיבוד בשר,

קיים בהיתר מס' 20150172, הכוללת תוספת אזור אריזה מקורה על הגג, הוספת

מתקנים ומדרכי שירות פנימיים וכן הקלות:

1. הקלה לתוספת קומה בגוש המבנה הצפוני המיועד לתעשייה, ללא שינוי בגובה המבנה הבנוי ובחזיתות, כך שיהיו בגוש המבנה הצפוני 4 קומות מעל הקרקע, במקום 3 קומות מעל הקרקע המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת המרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסך שטחי השרות בקומות העליונות יהיה %47.33 המהווים 7359.82 מ"ר במקום %20 המהווים 3110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות תחתונות לקומה רביעית, ללא תוספת בסך שטחי הבניה.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

**יעוד תעשייה:**

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 15,550 מ"ר

מספר קומות: 3+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: %120 (שטח עיקרי בקומות הקרקע עד %50 משטח המגרש).



מס' דף: 53

**שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0**  
**שטח שירות מעל לקרקע: 20%** (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).  
**שטח שירות מתחת לקרקע: 60%**  
**תכסית: 60%** (50% 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 הועדה המקומית.  
**קו בניין מתחת לקרקע:** תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.  
לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:  
מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.  
מפעלי בורסקאות.  
מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.  
מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.  
תעשיות דגים.  
תעשיות מזון לבעלי חיים.  
מפעלי עיבוד גליצירין וג'לטין.  
מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלואור.  
מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.  
מפעלי ייצור שרפים.  
מפעלי היתוך מתכות.  
מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.  
מפעלי ברוסקאות.  
מכוני פסדים.  
בתי מטבחים ומשחטות.  
מפעלי טחינת אבן וגריסתה.  
מפעלי ייצור אספלט.  
מפעלי בטון, בטון מובל.  
אולמות בידור.

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:  
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).  
מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.  
מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.  
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חמשל וכו'.  
מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.  
מכבסות.  
מפעלי טוויה וייצור חוטים.  
מפעלי ייצור דבקים.  
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטים.  
מפעלי שמנים צמחיים.  
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.  
תעשיית בשר ומוצריו.  
תעשיית מוצרי חלב.  
תעשיית שימורי מזון.  
אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.



מס' דף: 54

מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) - באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

**גדרות וקירות הפרדה:** גדרות וקירות הפרדה ביו מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים יהיו עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי צפוני- 8 מ', קו בניין קדמי מערבי- 5 מ'. קו בניין צדדי דרומי- 5 מ'. קו בניין צדדי מזרחי- 5 מ'.

**דו"ח פיקוח מתאריך 15.02.22:**

1. תוספת על קומת גג עדיין לא בנוי.
2. במפלס +14.00 בנויים 2 קירות מחומר קל.

#### המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן חניה לפי התקן המחמיר.
  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.

#### מהלך דיון

**(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 00:57:22 – 00:03:00)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בלדי יש לו את המפעל הזה שאתם מכירי בתימורים, הגדול האדום הזה. הוא מוסיף שם בעצם מדרכים, יש מעברים שהרובוט עובר וכל מיני כאלה, בשביל להוריד דברים.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: שזה שטח והוא לא חישב את זה בעבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז דרשנו ממנו לחשב. הוא גם בונה בגג, הוא משנה את הדברים שלו.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: הוא מוסיף שטח בניה על הגג. לפי התב"ע מותר שם שלוש קומות, ובגלל שהם מגדילים את הבניה על הגג, מותר לבנות עד 25% משטח הגג ואז זה לא נחשב כתוספת קומה. בגלל שהם עוברים את זה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, אתם רואים פה את כל המשטחים, את כל המעברים האלה, זה מעברים שיש בקומות.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: הם צריכים לפרסם הקלה להוספת קומה, במקום 3 קומות, 4 קומות. ואת כל שטחי השירות של המדרכים, חסרי להם שטחי שירות אז הם מניידים שטחי שירות מהמרתף למעלה כדי להכשיר אותם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אישרנו דבר כזה באזור התעשייה?

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: הוספת קומה אישרנו, כן, אבל אף אחד לא ביקש. כאילו הוספת קומה אישרנו, תכלס אם הוא היה עושה את הקומה יותר קטנה הוא לא היה צריך לפרסם הקלה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: יש לנו בעיה עם זה, אדוני המהנדס?



מס' דף: 55

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : עידית?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הבעיה שלנו רק התקן חניה שהוא צריך לתכנן לפי התקן המחמיר והוא לא תכנן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בעקבות דרישה שלנו. הוא בנה שם. הוא בנה מיזופים מאלומיניום כזה או מתכת, בחדר קירור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ממתכת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מתכת. והוא לא ביקש בשביל המידוף הזה, מידוף שבני אדם עומדים בו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא מידוף, זה מעברים. כל שלושה מטר יש דרך כזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כאילו קומות כאלה. הוא חשב שזה לא טעון היתר, אנחנו התעקשנו שזה טעון היתר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא מעניין אותי מה קורה בפנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שאלת.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אותי מעניין שאמרת שאין חניות מספיק. אני ראיתי שם המון חניות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז אולי זה לא מספיק. מה זה התקן המחמיר, שירה, חסר לו עכשיו חניות בעצם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש תקן, למשל בתעשייה בכזה מקום, על כל 60 מטר מרובע אפשר חניה עד על כל 100 מטר מרובע אפשר חניה, בסדר?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : יש שם גם חנות הרי, אתם יודעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : והוא עשה משהו באמצע. אני ביקשתי ממנו להסדיר את הבקשה להיתר, שיופיע גם התקן המחמיר וגם התקן הזה, כדי שאפשר יהיה לבחון באמת מה הוא עשה ולהחליט אם אנחנו רוצים לקחת כופר או לא. אבל זה לשלב של ההיתר, לא עכשיו החלטה עקרונית לאשר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אם הוא לא יצליח להגיע לתקן הזה אז לא נאשר את הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא לא יקבל את ההיתר, בוודאי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, אבל הציעו לו כופר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : נשבע לך שלא הבנתי. יש פה בניין שהוא בנוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בתוך הבניין עשו מיזופים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מעברים.



מס' דף: 56

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אז איפה הוא יעשה את החניות? את החלל הייתי, ראיתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בחוץ.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יכול להיות שיש לו מספיק, שהוא עומד בתקן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: ומה זה קשור לחלל הפנימי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי קיבלת שטחים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הבנת? על כל מטר בניה אתה צריך חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא תיאר את הבניין שלו כחלל אחד גדול, כקרקע זה חלל. עכשיו בתוך החלל הוא יצר מדפים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המדפים האלה הם שטחים, הוא הגדיל את השטחים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אנחנו מאשרים את זה פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.**

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

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

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 57

134900	תיק בניין :	20210690	מספר בקשה :	10: סעיף
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022				

**מבקש:**

♦ **מגה אור החזקות בע"מ**  
שילת ת.ד. 114 מיקוד : 73188

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ ש.י.פ.ת לוי אדריכלים בע"מ  
דרך עכו 47 קרית מוצקין מיקוד : 26367

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ עמיר מגן  
קרן היסוד 15

**מודד:**

♦ עופר קוקוס  
ריזה 10 עשרת

**היתר בניה**

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000048989

כתובת הבניין: פקר 12, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 98 מגרש: 29

תכנית: 2/105/03/8

שכונה: אזור התעשיה

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
42162.83	אזור תעשיה ב' 2-3 קומות	1214.48	תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 מבני אחסנה למוצרים מטלטלים באריזתם המקורית, שאינם מכילים חומרים מסוכנים, בנוסף למבנה שומר ומבנה תעשיה קיימים בהיתר אחרון מס' 20211119, והריסת המקלט הקיים בהיתר אחרון מס' 20211119. הבקשה כוללת ממ"מים, חניות, גדרות, מאגר מים וכן הקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 68% המהווים 37,296.64 מ"ר במקום 30% המהווים 16,454.40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 68% המהווים 37,296.64 מ"ר במקום 30% המהווים 16,454.40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה בגובה של 24.90 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה, במקום עד 15 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגבהת חדרי יציאה לגג במבנים מס' 1 ו-2, כך שיהיו בגובה של 3.20 מ' במקום 3.00 מ' מפני תקרת הגג המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה במיקום חדר יציאה לגג במבנים מס' 1 ו-2, כך שיהיה צמוד למעקה הגג, במקום שיהיה מרוחק ממעקה הגג לפחות 2.00 מ' מכל צדדיו.
6. הקלה להגדלת שטח חדרי יציאה לגג במבנה מס' 1, כך שיהיו בשטח מירבי של 122 מ"ר במקום בשטח מירבי של 20 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה לניוד זכויות מקומות תחתונות לקומת הגג, כך שיהיו בקומת הגג 122 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג, במקום 20 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**



מס' דף: 58

**התכנית שחלה במקום: 2/105/03/8**

**שטח חלקה: 54848 מ"ר**

**גובה מירבי של מבנה: עד 15 מטר**

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%**

עד 50% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות.

תכסית: 30%

אחוז בניה בקומה א': 50%

שטח סככות: 10%

**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 צדדי: 3 מ'. קו בנין קדמי: 5 מ'. קו בנין אחורי: 5 מ'.

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

**קווי בניין מבוקשים:** קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בנין קדמי: 5 מ'. קו בנין אחורי: 5 מ'.

**דו"ח פיקוח מתאריך 8/04/21:**

עדיין אין הריסות בשטח.

#### **המלצות מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. הגבהת גובה מבנה כך שלא יעלה על 19.5 מ'.
2. תנאי להפקת היתר בניה הריסת אלמנטים מחוץ למגרש המסומנים בתכנית להריסה והריסת מקלט קיים בהיתר אחרון מס' 20211119.
3. יש לתכנן חניה לפי תקן חניה מחמיר.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מ ה ל ד י ו ן**

**(קובץ משנה ק.מלאכי 6.4.22 – 1:06:27 – 1:39:25)**

(נמרוד בן יהודה הצטרף לשיבה)

מר נמרוד בן יהודה: נמרוד בן יהודה חברת מגה אור, מנהלת מחלקת התכנון של החברה. קצת



מס' דף: 59

על החברה כי זה פרויקט ראשון שלנו בעיר ואנחנו באים עם כל הלב פה ובאמת מאמינים במקום. מגה אור היא חברה ציבורית בורסאית שמתמחה במרכזים לוגיסטיים ומרכזים מסחריים מצפון עד דרום.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אתם כאילו בונים ומשכירים?

מר נמרוד בן יהודה: כן. אנחנו חברה יזמית. בפרויקט ספציפית פה, אוריאן, חן למדן הוא הדייר אבל הוא גם שותף.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה זה אוריאן, מה הוא עושה?

מר נמרוד בן יהודה: אוריאן זה חברת לוגיסטיקה ושינוע, אחת הגדולות היום במדינה, היא החברה גם שהולכת לתפעל את כל המלר"סים של צבא הגנה לישראל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הכל ממוחשב או שיש עובדים?

מר נמרוד בן יהודה: הולך להיות פה בין 150 ל-200 משרות עבודה. זה מתחלק,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ומה השכר הממוצע שלהם?

מר נמרוד בן יהודה: העירייה, ועשו אצלנו גם המנכ"ל וגם ראש העיר, עשו אצלנו סיור, סיימו בימים אלה פרויקט לחברת אוריאן במודיעין של המרכז הלוגיסטי שלהם עם המשרדים, הם ישבו עם הבעלים, עם חן למדן,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, מה השכר הממוצע אבל של החברה הזאת, אתה לא יודע? אנחנו לא רוצים שכר מינימום פה.

מר נמרוד בן יהודה: זה לא שכר מינימום. אני לא הדייר ולא זה שמתפעל. אני מהקבוצה בעצם שמפעילה ואנחנו הבעלים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא נותן את המעטפת.

מר נמרוד בן יהודה: אנחנו משכירים לחברת אוריאן שהיא ה-end user שמתפעל את המקום. בשותפות גם, כי הם שותפים שלנו. עוד קצת על החברה. אז אמרתי, מרכזים לוגיסטיים, מרכזים מסחריים, מאיקאה בדרום, איקאה אשתאול, ביגים בשיתוף איתנו, רמי לוי גם שותף שלנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איזה ביגים אתם בשותפות, עם חי גליס?

מר נמרוד בן יהודה: כן, חי גליס. ביג מסמיה זה הביג היחיד שביום שהתחילו לבנות, התלבטנו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ביג קסטינה.

מר נמרוד בן יהודה: קסטינה, סליחה. התלבטנו אם להיכנס או לא ואמרנו לא ניכנס. אבל יש לנו תשעה מרכזי ביג בשותפות. קריית גת, טבריה, אשדוד, קריית שמונה, פרדס חנה ויש לנו גם מרכזים לבד. אנחנו לפני שנה וחצי, פחות או יותר, רכשנו את פקר פלדה, את כל המפעל, את המקרקעין. הרסנו חלק מהמקרקעין בעצם לטובת ייזום מחדש של הפרויקט הזה. פקר עדיין יושבים והם בעצם היום שוכר שלנו במקום. והיום אנחנו מבקשים להקים מבנה מרלוי"ג שמחולק בעצם לשני מבנים שמחוברים בסדר גודל של גובה של 24 מטר. יש פה תוספת של 45,000 מטר פחות או יותר זכויות הבניה, מה שאנחנו בונים פה, הפרויקט החדש. נגעתי בנושא המשרות, זה פרויקט שלדעתנו גם מבחינת איכות החומרים והנראות הוא הולך לעשות שואו אחר לכל אזור התעשייה ולהיות הסנונית הראשונה בעצם שהולכת לשנות את הפנים של אזור התעשייה, עם הנחל ועם כל התכניות העתידיות גם שאנחנו מכירים, של העיר. ואנחנו פה.



מס' דף: 60

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אתם הולכים לצאת, תנועתית, מאותו מקום שעכשיו כולם נכנסים לשם או שאתם הולכים להתחבר לכביש 3?

מר נמרוד בן יהודה: כן, אין לנו כרגע,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: לא, לא, ברור, אני שואל.

מר נמרוד בן יהודה: כרגע זו הכניסה, אנחנו מכירים את התכניות של המחלפים, זה חלק מהשיקולים שהיו ביום הראשון, אנחנו יודעים שזה ייקח זמן כל נושא הכניסה לאזור התעשייה. אבל אנחנו פה מסתכלים רחוק, לטווח הרחוק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז הבקשה היא לשני מבני אחסנה למוצרים מטלטלים באריזתם המקורית, שאינם מכילים חומרים מסוכנים. קיים במקום מבנה שומר, נעם, תציג את תכנית ההעמדה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה גודל המגרש?

מר נמרוד בן יהודה: 55 דונם, זה חלקה 98.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה המבנה הקיים, זה מבנה 1, מבנה 2 ויש ביניהם איזה שהוא גשר, נכון?

מר נמרוד בן יהודה: כן, יש גשר שמחבר. זה מאזן החניה. יש גשר לעובדים שמחבר בין שני המבנים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: התכנית שאמורה להיות שם היא 30%, הם מבקשים 68%. הם מניידים בשביל זה זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע. לגבי גובה המבנה, מבקשים 24.90 במקום 15 מטר שמוטר. ויש פה עוד הקלות לחדר יציאה לגג. חדר יציאה לגג אמור להיות גובה 3 מטר, הם רוצים 3.20. והוא אמור להיות בנסיגה של 2 מטר מהמעקה והם מבקשים שהוא יהיה צמוד למעקה. הוא צריך להיות עד 20 מטר, מבקשים שיהיה 122 מטר רבוע. וכדי שאפשר יהיה לבנות את חדרי היציאה על הגג הם מניידים זכויות מקומות תחתונות לקומת הגג. לגבי תקן חניה, הבנתי שהגשתם תכנית מתוקנת לפי התקן המחמיר, ושיועץ התנועה אישר אותה.

מר נמרוד בן יהודה: אישר אותה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: כמה זמן לדעתך תיקח הבניה?

מר נמרוד בן יהודה: אנחנו בונים מאד מהר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: כן, הוא אמר לנו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אלה חדרי היציאה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה זה מאד מהר, שנתיים? שלוש?

מר נמרוד בן יהודה: אני שנה וחצי טופס 4, גג.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אתה רוצה לספר מה הולך להיות פה? יש פה כמו מוצרי חשמל כאלה שבאים באריזות שלהם, מאחסנים אותם ויוצא מכאן. נגיד א.ל.מ, כאלה דברים.

מר נמרוד בן יהודה: יש פה נושא של מוצרי ספורט, אדידס ומגה ספורט. יש פה,



מס' דף: 61

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא יהיו תנויות שם, נכון?
- מר נמרוד בן יהודה : תנויות לא, אין לי גם בתב"ע אני חושב נושא מסחרי. אם תיתנו לי, בשמחה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני חושב שבהקלה זה אפשרי, לא?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה שימוש חורג.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אגב, אישרו באזור התעשייה את זה הרבה שימוש חורג, שתדע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא רומז לך.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני אומר עובדות.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : יש לכם שאלות?
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אם לא אז אנחנו מקיימים דיון פנימי. תודה נמרוד.
- מר נמרוד בן יהודה : תודה.
- (מר נמרוד בן יהודה יוצא מהישיבה)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חוזר על ההקלות. יש פה הגדלת תכסית.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מ-30 ל-68.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. יש פה הגבהת המבנה מ-15 ל-24.90.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : משמעותי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ויש פה היטל השבחה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אתם עושים הנחות? לא צריך לעשות להם הנחה של שקל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נראה לך שאנחנו עושים הנחות?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נגיד כופר חניה, זה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה שקרה, שאנחנו מוציאים שומות ואחרי זה באים אלינו בטענות שעלות הבניה טורפת את הרווח. ואז מקטינים ואז נוצר היטל השבחה הזוי.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, הוא צריך להתחייב שהוא לא נוגע בהיטל השבחה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא לא יכול להתחייב.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אז אל תגדילו ל-24 מטר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : עידית, המבנה הזה הולך לשנות את כל חזות אזור התעשייה וזה



מס' דף: 62

מבנה ענק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה חושב שזה יפה? לא, אבל זה ענק. אבל זה פי שתיים מהגודל,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מבנה לא יפה אפשר להתווכח, אבל זה שהוא הולך לשנות את כל החזות זה ברור לך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה רואה את זה לטובה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה לא חשוב, הוא הולך להיות, לשנות. אני לא יודע אם זה יהיה לטובה או לרעה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה הכי גבוה שקיים היום?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה 66% יותר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה המון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התב"ע מותר גובה 15, השאלה מה הגובה הכי גבוה היום, הבנוי בפועל.

(מר איתמר רגב המנכ"ל ומר נמרוד בן יהודה נכנסים לשיבה)

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : בהצלחה בעזרת השם, בהצלחה רבה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתם רוצים לשאול אותם מה מטרת הגובה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : למה מבקשים הגדלה של גובה מ-15?

מר איתמר רגב : כי אנחנו עובדים בשינוע רובוטי בתוך החלל, בשביל לנצל, כי אחרת היינו צריכים לקחת את הגובה הזה ולשים על עוד אדמה, ואנחנו לא רוצים לחרב עוד שטחי אדמה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מצד שני אתם הולכים לבנות בפנים מידוף?

מר איתמר רגב : זה מערכת רובוטית, זה לא מדפים שאנשים הולכים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל היא מופיעה בהיתר? המערכת הרובוטית, כי אנחנו טוענים שזה טעון היתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צריכים לחשב את זה, זה כמו בבילדי שהיה לנו עכשיו.

מר איתמר רגב : אין בעיה, אנחנו כרגע מציגים את זה כחלל אחד גדול, עוד אין לנו את ה-Detailing של איזה רובוט ואם זה מגרמניה או מפינלנד, אבל אחרי שזה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה ישנה את תקן החניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שתדעו שאם אתם תבנו תוך כדי, תחליטו לעשות מידוף, העמדה של הוועדה המקומית שגם המידוף הזה טעון היתר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה לא המידוף כמו שזה המעברים האלה של השירות בין המדפים. הרי כשיש לך תקלה אתה צריך לאפשר מעברים, כל שלושה מטר, כדי שאפשר יהיה לתחזק את זה.



מס' דף: 63

- מר איתמר רגב: כן, אבל בסוף זה רובוט שמטייל עד פלוס 17, זה לא בן אדם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו לא הבעיה, הרובוט הולך ומוריד. אבל יש מעברים, בדרך כלל אחד מעל השני, כל שלושה מטר גובה שבן אדם עולה במדרגות לתקן.
- מר איתמר רגב: אני מבין. אם זה היה ליקוט ידני אתה צודק לגמרי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בליקוט ידני, כשיש תקלה. יש אותו דבר בחברת בלדי שיש להם את הרובוט, היחידי בארץ, בסדר?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך מתקנים את זה?
- מר איתמר רגב: איך מתקנים את הרובוט?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, יש לך מדף שנשבר.
- מר איתמר רגב: מדף לא נשבר, זה מערכת,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה אתה עושה מדרגות להליכה של בני אדם?
- מר איתמר רגב: איפה שיש מדרגות להליכה את צודקת, זה נקרא מעברי שירות. בסדר, אז אני מבין את זה וזה בסדר. ברגע שאני יודע מה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, זה משנה לך את כל הנושא של התכנית, גם ברמת חניות וגם בהכל.
- מר איתמר רגב: אני יודע.
- מר נמרוד בן יהודה: למה?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי יש יותר שטחי שירות. העמדה של הוועדה המקומית שהמידוף הפנימי טעון היתר. אנחנו כבר אחרי, היה לנו יזם שהגיש בקשה לגובה, הציג מבנה שהוא חלל, כמו שאתם מתארים, ואז כשהוא בא לבקש טופס 4, או היום זה תעודת גמר, בעצם מבחינתנו המבנה לא תואם היתר. כי גם מה שפנימי טעון היתר, גם המידוף.
- מר איתמר רגב: אצלנו זה לא יקרה בסוף, זה דקה אחרי שאתם מאשרים את ההיתר אנחנו נכנסים, בעוד חודש אנחנו נכנסים ל-detailing לדעת מה זה, האם זה דורש שטחי שירות, האם זה משנה תקן, הכל בסדר. אנחנו לא נבוא בסוף.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא אומר שיש לו כבר פרויקט בקריית מלאכי וזה לא מה שאת אומרת.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: איפה?
- מר נמרוד בן יהודה: בקריית אתא, סליחה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אני אגיד לך מה מציק לי, אנחנו לא יכולים לעשות שום דבר עכשיו. מה שמציק לי בסיפור הזה, שאנחנו מצד אחד נותנים הגדלה ל-24 מטר, שזה סבבה ויש חלל גדול והכל בסדר. אבל בסופו של יום בהיטל השבחה בא איתמר ואומר תשמעו,



מס' דף: 64

- מר איתמר רגב : לא, אבל גם את זה עשינו בהדמיה.
- מר נמרוד בן יהודה : זה לא רלוונטי כרגע היטל ההשבחה, אבל בסדר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא רלוונטי עכשיו.
- מר נמרוד בן יהודה : היטל השבחה יש חוק, הכל בסדר. באמת.
- מר איתמר רגב : אנחנו לא נעשה דברים שחוויתם מאחרים, אנחנו מדברים בשם עצמנו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קחו בחשבון שתוך כדי תנועה, שלא תגלו בסוף.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : טוב, בסדר.
- מר נמרוד בן יהודה : רק נושא המידוף אנחנו נבדוק את זה, נעם. מה שתגידו, אם צריך. כי הנושא של המידוף, בסוף חברת אוריאן יוצאת, יש פרוגרמטורים. יוצאת למכרז בחו"ל, כי כל המערכות האלה מגיעות מחו"ל.
- מר איתמר רגב : נכון. וגם השיטה משתנה כל דקה. אתה הולך אליהם, הם אומרים חכה, יש לי שיטה יותר טובה.
- מר נמרוד בן יהודה : ואז מזה, זה נגזר לתוך המבנה. זה הליך יותר מורכב לקבל עד שמגיעים, נסגר מכרז עם מערכות והכל, ואז אפשר לשתול את זה. מה שיש לנו אנחנו יכולים להעביר ואני יכול לחבר את רוזנשטוק שהם בעצם הפרוגרמטור של הפרויקט פה והם אלה שעושים את המכרז מול החברות בחו"ל ולהציג את מה שיש, בשמחה, אין בעיה.
- מר איתמר רגב : אנחנו לא באנו לקחת משהו שלא שלנו ושהוא מגיע לתושבי העיר קריית מלאכי. אנחנו באנו בטוב לגמרי. זו המטרה שלי.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אולי אני לא מדייק במה שאני אומר, אני רוצה לספר מה היה עם בלדי, הם מכירים את הסיפור עם בלדי?
- מר איתמר רגב : מכירים סיפורים על המדרכות, תקשיב, מה שאתה שומע על המדרכות ומאנשים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אפשר להראות להם גם את התכנית שהם הגישו עכשיו.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא, זה חשוב לנו, אני אסביר לך.
- מר איתמר רגב : בבקשה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני לא יכול לכפות שום דבר, אבל חשוב לי להגיד לך את זה. אנחנו לבלדי, גם, הם גם דיברו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אותו סיפור.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : על הגדלה, על הגובה, אמרנו מה אכפת לנו, בסופו של יום,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא מה אכפת לנו, אנחנו לא עובדים ככה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא שלא אכפת לנו, אבל כאילו אנחנו נקבל על זה כסף, סבבה, תגדילו. כאילו זה לגובה, זה משהו פנימי, סבבה. אבל בסוף הם אמרו שכל ההגדלה הזאת עלתה להם



מס' דף: 65

כסף בעצם, ואז הם הורידו מהרשות, הם הצליחו להוריד מהרשות את היטל ההשבחה, ממה שהיו צריכים לשלם לנו. אז מה עשינו? מצד אחד הטבנו איתם ומצד שני נפגענו בהיטל השבחה. אז עכשיו אנחנו באותה דילמה, באותה סיטואציה בדיוק.

מר נמרוד בן יהודה: אנחנו זה חברת מגה אור, אנחנו לא בלדי, אוקי? אנחנו עובדים בכל הארץ, בונים בכל הארץ, תוריד דאגה מליבך.

מר איתמר רגב: ובאנו בשיתוף פעולה, שמענו את הכוויות שקיבלתם מבלדי ואמרנו אנחנו לא נעשה לכם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אני שמח לשמוע את זה, אני לא יכול לכפות את זה, אבל אני שמח לשמוע את זה. זה היה חשוב לי.

(איתמר ונמרוד עוזבים את הישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא יכול להגיד מה אכפת לנו, זה משהו תכנוני. אתה צריך לדבר תכנונית. עכשיו יש פה משהו משמעותי תכנונית, אני לא יודעת מה הגובה, גם לא היו התנגדויות בגובה בכל אזור התעשייה. אבל זה בניין שכאילו מכפיל אולי את הגובה באזור התעשייה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, לא נתנו את הדעת על הגובה עם הרובוטים, עכשיו אם זה שטחים הם צריכים לתכנן עוד פעם את החניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר. כרגע לפי מה שהם הציגו זה מה שהם הציגו, הם עוד לא יודעים מה יהיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הם עוד לא יודעים, כרגע זה מה שהם הגישו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה אתם רוצים לעשות? כרגע לאשר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבהרנו להם שאם הם יעשו שינוי פנימי הוא טעון היתר והם יצטרכו לקבל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ברשותך, לפי מה שהם אמרו, יהיה מעברים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקשיב, אני רוצה להסביר לך משהו, הוא אמר את זה נורא פשוט.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, תסביר גם על האיחוד מגרשים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא אמר, כשיש לי מבנה שהוא לרוחב והוא לא לגובה, כל השטחים פה משלמים ארנונה. היום בגובה, היום ארנונה לא מחושבת לפי נפח, היא מחושבת לפי מטר. אז ברור לך שפה אם זה מטר מרובע משלם ארנונה הרבה פחות. עכשיו, ברגע שאני מחייבת אותו גם, אגב אני חושבת שזה חוקית, לא חס וחלילה כדי לגנוב. בסוף יש פה קונסטרוקציה שטעונה היתר, הם בונים משהו קונסטרוקטיבי. אז כל השטחים האלה הם יהיו מחויבים גם בארנונה וגם בהיתר, ישלמו עליהם אגרות, ישלמו עליהם הכל, הכל ימוסה. הוא, כדי לחסוך בקרקע העלה לי לגובה, כאילו שהנפח לא ממוסה, אתה מבין?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: אבל אנחנו נחייב אותו על הגובה בסוף?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: למדנו מהמקרה של בלדי?



מס' דף: 66

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה מה שעשינו לבלדי.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מצוין, מצוין.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, לא מצוין. בהקלה שהוא מבקש לגובה אתה משנה את כל אזור התעשייה בקריית מלאכי, את כל האופי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו עכשיו שאלה אחרת.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : האם אנחנו, האם זה,
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לדעתי גם 15,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הוא רוצה מ-15 ל-25.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התב"ע של אזור התעשייה היא מאד ישנה, זה משנות ה-80.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, אנחנו עכשיו בשנות ה-22, וזה נבנה בשנות ה-60, אל תשכח.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לפי מה שאני מבין ממנו, השיקול שלו היה של המיסים בעצם.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נכון.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כי הוא אמר אני לא רוצה להתרחב,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא המיסים, הקרקע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ממש לא. הקרקע.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הקרקע זה המיסים, זה כסף, מה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, תקשיב,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, לשלם הוא מוכן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה עניין של אחסנה, יש לו רובוט, הרובוט ממילא זו פה, אז במקום לזוז הרבה, לנסוע עד לשם, הוא עולה לגובה שניה ולוקח את הדברים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה ניצול מיטבי של הקרקע, מבחינתך זה מצוין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו אני רוצה להגיד משהו. התב"ע שהיא ישנה ובאה וקבעה את הגבהים, כבר לא עובדים על זה, רק שתבינו. אני רוצה שתבינו, מה שהיה בלדי, בלדי עלו לגובה לא של 24 מטר, הם עלו לגובה של 34 מטר. הארגז עלו לגובה הזה, ל-24 מטר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תשוו את זה לארגז.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק ככה. יש פה משהו פרוץ.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : היום כמה יש באזור התעשייה, 15, 12?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מותר 15, אנחנו לא יודעים מה בנו.



מס' דף: 67

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : כמה יש בפועל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מותר 15, אני מניח שיש כאלה עם הקלות גם כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז זה ישנה לגמרי את החזות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : קח את המבנה של אבי זנו למשל, בטוח הוא יותר מ-15 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שאני רוצה להגיד, יש לנו אזור תעשייה ישן שהוא מן הסתם לאט, לאט מתחיל להתחלף ואנשים מתחילים לבנות שם דברים ואנחנו נמצאים בתהליך של שינוי תב"ע שתאפשר פה, באזור התעשייה הזה, עירוב שימושים. גם מגורים, גם משרדים, גם מסחר, יהיו פה פאבים למטה, כל מיני כאלה. הכוונה היא לבוא להחיות את המקום הזה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אתה מאשר פאבים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואז דיברו פה על בניינים של מגורים של שבע קומות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין לך פקח בניה, אתה רוצה שיהיו פה פאבים? אתה מדבר איתי כאילו אתה באשדוד. פקח בניה אין לך.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : שירה, אנחנו יכולים להצביע? אני ומישל בעד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : רגע, יש פה שאלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה לדבר מבחינת התמירות של הבניין, בגלל שלקח פה מגרש ענק והם מספחים אליו עוד מגרש צמוד, הם לוקחים שני מגרשים ועושים איחוד ביניהם. אז יוצא שיש פה בניין שבפרופורציות שלו הוא בנין ראוי, זאת אומרת אתה לא מקבל איזה מגדל כזה, פתאום משהו צר כזה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הוא גם לא באמצע אזור התעשייה. פקח פלדה ממש בצדדים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא גם בסוף, הוא נותן סוף סוף חזות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הארגז לא נראה גבוה באזור התעשייה תימורים, הוא נראה פרופורציונלי, לא נראה איזה משהו,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אין לי בעיה, אנחנו רק צריכים לקחת את זה בחשבון ואם יגיש מישו אחר אנחנו גם לו נאשר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : ברור, נדב, ברור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל היום התפיסה היא אחרת.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אנחנו עושים שינוי תב"ע באזור התעשייה, כמו המהנדס אמר לך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה תואם את שינוי התב"ע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וודאי. מדברים שם על בנייני מגורים אפילו של שבע קומות. שבע קומות כפול 3.5 ממוצע את עוברת את הגובה הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה תואם את התפיסה התכנונית.



מס' דף: 68

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בכל מקרה, אין ספק שזה סוג של אבן שואבת כזאת. אם משהו שפותח,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני באופן אישי לא אוהב את המפעלים האלה כי לא יעסיקו עובדים, אם יש רובוטים, גם אם יעסיקו, יעסיקו אותם בניקיון. חבל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אני אומרת לך שבסוף אתה שואף שהילדים שלך יהיו בהייטק היום.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : איזה הייטק? יש פה רובוט מפינלנד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מישהו צריך להפעיל את הרובוט.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : 55 דונם, 100 עובדים, זה בדיחה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מה אתה רוצה, שיהיו פועלים? מה אתה רוצה שיהיו?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה שיהיו כל המגוונים. מהנדסים, מנקים, אב בית.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הם צריכים מהנדסים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הרובוט עושה הכל.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, הוא צריך מהנדס מכונות.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : דווקא להיפך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל מה אתה שואף שיהיו פה, פועלים?
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : לא, גם מה זה תלוי בנו? עידית, כמה זה תלוי בנו?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הייתי מעדיף בניין משרדים שם. גם יותר ארנונה, גם אפשרויות תעסוקה, ברור שהייתי מעדיף בנייני משרדים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה תואם את התב"ע, התב"ע היא תעשייה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : הנה, עכשיו אתה עושה שינוי תב"ע לדברים, לא?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, אבל כרגע זה המצב.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נו, אז מה? אתה יודע מה זה משרדים, מה היה עושה אותנו? היה עושה עצמאות כלכלית את עיריית קריית מלאכי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מסכים איתך, אבל קודם כל, כדי ששרדים איכותיים יבואו לפה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני כואב לי שכל הזמן איזה יזם קובע לנו את המהלכים שלנו, במקום שאנחנו נתחיל לעבוד פה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוא נסתכל פרקטית, אתה עכשיו רוצה להקים בניין משרדים, נגיד, לא חייב להיות הייטק, משרדים. עכשיו אתה תבוא לאזור התעשייה הישן של קריית מלאכי, שנראה עם כל המחסן פסולת הזה.



מס' דף: 69

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בטח, למה בני ברק אתה חושב שזה היה יותר טוב בהתחלה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בני ברק זה תל אביב. אבל זה מה שאני אומר לך, כי תראה את בני ברק בהתחלה ויצרו כל מיני האנגרים גדולים שלאט לאט התחילו, ככה מתחילים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : תקשיב, כל מדינת ישראל נבנה בניין משרדים, גם תל אביב. בניין משרדים, לידו היה ג'נק. ואז עוד בניין ואז עוד בניין ואז עוד בניין. כל תל אביב בנויה ככה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שאני אומר. זה מה שיקרה כאן בסופו של דבר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אז גם בני ברק וגם קריית מלאכי, כן. אם בני ברק יכולים, גם אנחנו יכולים. אני אומר לך שזה היה מוציא אותנו לעצמאות כלכלית, אנחנו לא היינו צריכים אף אחד יותר. אם היינו שם אומרים משרדים.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אתה יכול בכלל בתב"ע שם?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בטח, אם הוא עושה שינוי תב"ע, בטח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בשינוי תב"ע שיהיה, יהיה, אבל כרגע אין את זה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מה זה כרגע, אתה עובד על זה. בינינו, גם לו יותר משתלם משרדים, מבחינה כספית, אתה הופך אותו לעשיר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל תקשיב רגע,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה win win situation, הבנת? גם אתה הרווחת, אתה יודע כמה מיסים במשרדים היינו מקבלים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדב יקירי,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : וכמה עובדים וכמה זה, לא היינו צריכים יותר אף אחד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה יכול להקשיב לי רגע? זה צעד ראשון. אתה בונה בניין, כרגע לפי התב"ע הנוכחית הוא יכול לשמש לתעשייה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא משנה, אבל זה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מחר תהיה פה תב"ע שתאפשר,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא יהיה לנו עוד מגרשים כאלה 55 דונם.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זה לא שלך, זה בן אדם פרטי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדב, מחר תהיה פה תב"ע שאפשר גם משרדים, אז בן אדם בתוך המבנה הזה עושה משרדים, מה הבעיה? זה לא שהוא הופך את העולם. הוא לא צריך להרוס אותו ולבנות. זה בניה קלה עם חלל פתוח בפנים.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : הוא גם לא יעשה, הוא קנה עכשיו שטח כדי לעשות את זה. הוא היה רוצה לקנות משרדים הוא היה קונה, לא יודע איפה, הוא לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יכול להיות, אני לא יודע, יכול להיות שאם היה משרדים, אני חושב



מס' דף: 70

שאלה: האם היה כרגע משרדים אף אחד לא יבוא, מה לעשות? גם לאזור התעשייה תימורים אף אחד משרדים לא הגיע.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ככה חשבו גם על אזור תעשייה תימורים, שאף אחד לא יקנה. מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בינתיים זה מה שקרה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: והיום רבים חברות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אף אחד עוד לא בנה בניין משרדים שם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אז זה המצב כרגע. יום אחד כשזה יהיה, בניין משרדים צריך להגיע למקום שיסדר אותו, שיהיה מתאים לו שם. והדברים האלה ימתגו את המקום הזה כאפשרות לדבר הזה. בעיני זה ספתח, עוגן שיבוא, יחדש את פני אזור התעשייה הישן הזה וייתן איזה שהוא משהו שאנשים יגידו וואו, סבבה, אני בא למקום ראוי, מקום יפה, אני ארגיש גאוה שיש לי פה בניין משרדים. זו הכוונה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אם אתה היית עובד על שינוי תב"ע ואנחנו היינו קוראים להם ואומרים להם חברים, תחשבו, יש אפשרות גם בנייני משרדים לבנות פה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שינוי תב"ע ייקח עוד כמה שנים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, הם לא היו באים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הם היו מחכים כמה שנים בשביל ההפרש הכספי.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: לא, נדב, הוא לא היה בא. הוא עכשיו התפנתה קרקע של פקר, הוא קנה, בן אדם פרטי, כי הוא רוצה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה יזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יודע כמה עשרות מיליונים עולה בניין כזה?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: הוא בעל עסק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא ישכיר פה עשרות מיליונים?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: פה הוא ידע בדיוק מה הוא רוצה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא רוצה, כי זה מה שאתם מציעים לו היום, אין ברירה. אבל אם היינו מציעים לו אפשרויות אחרות שונות גם לנו תמורות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: לא, אבל אולי אתה מדבר במצב של מכרז עכשיו, יש פה שטחים בתוליים וזה, הוא קנה את זה מבן אדם, בייעוד למה שהוא רוצה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא משנה, אתה כל הזמן אומר. אני יודע שזה שטח שלו, אבל אם אני הייתי כעירייה, יש לי גם צרכים שלי. אם הייתי מציע לו עסקה כלכלית טובה יותר, הרי הוא יזם, הוא רוצה להרוויח כסף. הוא יזם ואם הייתי מציע לו עסקה כלכלית טובה יותר בזה שהייתי נותן לו אפשרות בעוד שלוש שנים לבנות בנייני משרדים ולהרוויח כפול 5 בשנה מהקיים, תאמין לי, בתור יזם הוא היה אומר אהלן וסהלן, זה מה שאני אומר.



מס' דף: 71

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : טוב, אז רק לסיכום נעם רוצה להסביר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא מוסיף פה את המגרש הזה, הוא יאחד בין שני המגרשים האלה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : מי זה המגרש הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה גם של פקר. ואז פה אפשר יהיה לעשות חניות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה מספיק לנו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה החניה שהוא מציג שם, כדי שזה יסתדר לו. אני מקווה שאם המדרכים האלה יתממשו,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה אפשר להראות גם פה חניות. הוא עשה תכנית בהתחלה פה. אני אמרתי לו שיסמן גם פה את החניות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי, לא משנה, אז הוא יצטרך להציג חניות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : נעם, במידה ולא יספיקו החניות אז הוא יכול לבנות קומה של חניות נוספת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בכל מקרה הוא יצטרך עכשיו, אנחנו הבהרנו לו ששינויים פנימיים טעונים היתר ושהוא יהיה מנוע מלקבל טופס 4 אם זה לא יראה כמו שזה יראה בפועל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אסור לנו לקחת כופר, כי יש לו אפשרות לבנות עוד קומה. זה מאד חשוב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש לו גם גדרות שחורגות מגבולות המגרש, הוא יצטרך להרוס אותן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא יודע, הוא מסדר את הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ותנאי לתעודת גמר יהיה האישור של התצ"ר לנושא האיחוד של המגרשים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני רוצה שתנאי להמשך, שיהרוס את השטחים, מה זה, זה שטח ציבורי, זה על המדרכות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה שטח ציבורי, הוא צריך לעשות את זה מיד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה תנאי להיתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הנה, זה כל ההריסות, זה תנאי להיתר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : וזה מיד, צריך לעקוב אחריו, לשלוח פקח שיצלם.



מס' דף: 72

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הכל הוא עושה.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : זה תנאי לאישור תחילת עבודות.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זה חברה מסודרת.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : השטח הוא על מדרכות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, אבל הוא קנה את זה ככה.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני מבין.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : מי בעד?
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא יודע, מה אתם ממליצים, אנשי המקצוע?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : נעם בעד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני ממליץ.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא מתערבת, זה עניין תכנוני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני חושב שזאת הדרך של קריית מלאכי לעלות על המפה.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : זה אחלה של ברכה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מושך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה נראה יפה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו שאמרתי שגינדי באים לפה, גינדי באו לפה, פתאום אנשים, אה, אפילו גינדי בא לפה. פתאום זה מעלה את קרנה של העיר ואז אנשים באים.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : זה מעלה את קרנה של גינדי בכיס, עזוב אותך.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא מסכים איתך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל כאן זה ייתן אופק לאנשים, הם יראו שאפשר לבנות לגובה ולמקסם את הקרקע.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : גינדי באו, הוסיפו עוד 400,000 שקל למחירים של 4 חדרים.
- מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : אמרנו פה אחד?
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן : אני ומישל בעד.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אם אנשי המקצוע בעד אני מברך על כל יזם שמגיע לפה.

#### **החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.**

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה : עכשיו משהו קטן, בסעיף 8 של נדב בלילה, רשמה לי היועצת איכות



מס' דף: 73

הסביבה שמדובר בבקשה להגדלת חדר טרנספורמציה, באשר לנושא הקרינה יש להגיש בקשה להיתר התאמה והיתר הפעלה מאגף קרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם להנחיות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה, תכניסו את זה כתנאי להיתר. תודה רבה, אני סוגר את הישיבה.

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. אישור כשרה לרישום לתכנית לצרכי רישום והקמת החניות כפי שסומנו בהיתר הבניה.
2. תנאי לאישור תחילת עבודות להקמת המבנים יהיה הריסת אלמנטים מחוץ למגרש המסומנים בתכנית להריסה והריסת מקלט קיים בהיתר אחרון מס' 20211119.
3. יש לתכנן חניה לפי תקן חניה מחמיר.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

הבקשה להקלות, בהעדר התנגדויות, מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר נדב ויצמן.

מר שמעון חזן מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:05.

שמעון חזן  
מ"מ יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר