



ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 1
תאריך: 22/06/2022
כ"ג סיון תשפ"ב

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202205 ביום חמישי תאריך 19/05/22 י"ח אייר, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר שמעון חזן
מר מוטי יעקובוב

סגל:

אדרי' נעם רווחה
עו"ד משה מליק
גב' שירה מעודה
אינג' יורי רחמן

מוזמנים:

גב' נדין משעלי

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו
מר אברהם בבר אזולאי
מר נדב ויצמן
מר שי סיום

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר גיל נתיב
גב' נרדית אסלנוב
אדרי' אופיר בקר

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי
מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה

יו"ר הועדה וראש העיר
חבר הועדה
חבר הועדה

מהנדס העיר
סגן יועמ"ש
מנהלת הועדה
מהנדס רישוי

מתנגדת לתכנית 617-0453290

חבר הועדה
חבר הועדה
חבר הועדה
חבר הועדה

נציג משרד הבריאות
נציג ר.מ.י
נציג כיבוי אש
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
נציג ועדה מחוזית

יועצת משפטית
מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה



מס' דף: 2

תאריך: 22/06/2022

כ"ג סיון תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202205 ביום חמישי תאריך 19/05/22 י"ח אייר, תשפ"ב בשעה 09:00

(קובץ STE-085 – התחלה – 00:01:15)

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:38 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי בשילוב זום. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202204 מיום 27.04.22 כו ניסן תשפ"ב.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0453290 דיון לאישור	הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני	2609	1	1	4

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית .



מס' דף: 4

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0453290

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022

שם: הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני
נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 6,882.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 39 גרסת תשריט: 32

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

גבולות התכנית

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

מקום

רחוב בורג יוסף 7, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 4, 2, 1

גוש: 2609 ח"ח 7, 6, 5

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית.

מטרות התכנית

הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק העירוני.

הוראות התכנית:

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

מהלך הדיון

(קובץ STE-085 – 00:01:20 – 00:14:00)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון שיש זה הנושא של ההסדרה של השטח החום, שטח למבני ציבור שנמצא ביוסף בורג, איפה שנמצאים בתי הכנסת, השטח החקלאי, הגינה החקלאית של האתיופים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: של העדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: של העדה האתיופית. זה אמור לסיים הפקדה, יש התנגדות.

מתנגדת גב' נדין משעלי: התנגדות קולקטיבית. באופן כללי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגידי שם.



מס' דף: 5:

מתנגדת גבי נדין משעלי : משעלי נדין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נדין משעלי נמצאת פה.

מתנגדת גבי נדין משעלי : הייתי גם, ראש העיר היה שבוע שעבר אצלנו בשכונה, זה לא התנגדות קולקטיבית לנושא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : התב"ע.

מתנגדת גבי נדין משעלי : הנושא הזה, בעיקר הכולל. פשוט יש לנו רחוב מאד צר, כשיש שם, היום יש את המצטיינים שמגיעים מיניבוסים מכל הכיוונים וזה מבורך. יש גנים, יש את הכולל שלא פעם יש אזכרות או שיעורים או זה, חוסמים לנו את כל הרחוב, אי אפשר בכלל להיכנס לרחוב. אי אני חושבת שזה סכנת נפשות שזה רחוב אחד. היתה הצעה לראש העיר משירה, שהיא גרה גם בשכונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן, דיברתי איתו באותו זמן על לעבור לרחוב כנען.

מתנגדת גבי נדין משעלי : בדיוק, לנסות, בדיוק, לחפש, שיהיו כניסות וציאות גם ממקומות אחרים ולא ממקום אחד. וזה בעיקר ההתנגדות שלנו, הצפיפות, אי אפשר לחיות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההצעה שלי היא כזאת, אני לא בטוח שלפתוח, ראש העיר ואני נפגשנו שם בשטח, לפתוח שהמעבר יהיה דרך רחוב רבקה גרופר, כאילו להמשיך את זה, בגלל שיש שם את בית הספר הזה, שגם השער שם סוגרים אותו וכו' וזה ייצור, אי בעיות וגם קונפליקטים בין הילדים, שהם ילדים קטנים, זה בית ספר יסודי. ובין הנסיעות האלה. אבל אני חושב שכן אפשר לבוא, תראי, קודם כל אנחנו מסדירים פה איזה שהוא סוג של מצב קיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : משהו ששנים לא היה מדובר.

מתנגדת גבי נדין משעלי : כן, כן, הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו, נכון, היא יושבת אצלי במשרד והסברתי לה.

מתנגדת גבי נדין משעלי : כן, הייתי גם אצלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, יופי.

מתנגדת גבי נדין משעלי : כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו ניקח את יועץ התנועה שלנו, של העירייה, ונחשוב איך עושים את זה. יש אפשרות גם לעשות את זה באופן של תמרור. אני נותן לך דוגמא, אני לא יודע, אבל אפשר לבוא ולהגיד שעות מסוימות, שאתם יש לכם בעיות ואתם לא יכולים להגיע ולצאת, אז נגיד שבשעות הבוקר תהיה אין כניסה פרט לדיירי השכונה או משהו כזה, או חניה פרט לדיירי השכונה או אין כניסה משעה עד שעה, כל מיני דברים כאלה.

מתנגדת גבי נדין משעלי : אבל סתם דוגמא, לכולל אתה לא יכול להגיד לאנשים לא להגיע להתפלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר. אבל את אומרת שלפעמים יש אירועים שהם מקשים עליהם ואז באות מלא מכוניות.

מתנגדת גבי נדין משעלי : להגיד לך, סליחה שאני מפריעה לך ונכנסת למילים שלך, להגיד לך שלפעמים ביום יום, מישהו חונה פה, בא ההוא חונה פה, אתה רוצה להיכנס לשכונה, אין לך אפשרות, אתה צריך להחנות בכביש.



מס' דף: 6

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז יכול להיות שאם אנשים חונים לא בהתאם,

מתנגדת גב' נדין משעלי: הוא ראה את הרחוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בסדר. אז יכול להיות שאם אנשים חונים לא בהתאם למה שמורשה שם, חוסמים, חונים חצי על המדרכה, חונים באדום לבן, לא יודע, אני לא נכנס לזה כרגע, אז יכול להיות שצריך לפעול בצורה של אכיפה. אנשים מקבלים דוח, שניים, שלושה ולומדים שלא להיכנס לדבר הזה. יחנו ברחוב בר יהודה, את מבינה מה אני מתכוון? כאילו יש את האפשרות לבוא ולפתור את הדברים האלה בדרכים אחרות. לא בגלל זה לא לבוא ולהשאיר את כל הברדק שיש שם בכל השטח הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: התב"ע הכללית.

מתנגדת גב' נדין משעלי: נעם, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מתנגדת גב' נדין משעלי: אם זכרתי טוב. אני לא מדברת בכלל על נושא התב"ע, אני בעיקר מדברת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: על התנועה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: על הצפיפות.

מתנגדת גב' נדין משעלי: לא, על הנושא הזה של הכולל, התוספת שרוצים לעשות שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אנחנו לא עושים כולל עכשיו.

מתנגדת גב' נדין משעלי: תראה בתכנית, הם משרטטים את זה בבית כנסת ומבקשים מי תורם ומי לא תורם, איך זה יכול להיות שזה לא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היתה להם בקשה שהם כן רוצים, אבל זה עוד לא עבר בתב"ע אפילו.

מתנגדת גב' נדין משעלי: ואם יעבור?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לא שייך לתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא משהו בתב"ע הזאת, התב"ע הזאת אין פה כולל. התב"ע הזאת מסדירה את המצב הקיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הסדרה של כל התב"ע.

מתנגדת גב' נדין משעלי: אני גם פעם שעברה אמרתי לך, אין לי שום התנגדות לנושא שיפוץ, אין לי התנגדות. ההתנגדות העיקרית שלנו היתה כשהתברר שהולכים לעשות עוד כולל לכולל הקיים. או מלמעלה או בצד שם, יש שרטוט שהם שמו על הדלת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש רצון,

מתנגדת גב' נדין משעלי: אתה ראתה את השרטוט? הם שמו על הדלת שרטוט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הייתי דווקא שם.



מס' דף: 7

מתנגדת גבי נדין משעלי: הם היו, הם שמו על הדלת שרטוט איך זה נבנה ואיפה זה נבנה. הכל, על זה ההתנגדות העיקרית שלנו, לא על התב"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היתה להם שם בקשה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה לא בשטח הזה.

מתנגדת גבי נדין משעלי: זה בשטח הזה לפי מה שאני הבנתי, אני עוד פעם אומרת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ממש לא.

מתנגדת גבי נדין משעלי: לא ראיתי תמונות,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הציגו שם מצג שווא.

מתנגדת גבי נדין משעלי: בצד השמאלי איפה שהצופים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שם הם רצו לעשות, עדיין אין לזה שום דבר, לא הגישו תב"ע. בתב"ע הזאת תתנגדו.

מתנגדת גבי נדין משעלי: אז אם אנחנו על זה, אנחנו לא מדברים על כלום. אני בעיקר מדברת על זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש עוד תב"ע, לשם צריך לעשות שינוי תב"ע להכל, זה ייקח איזה שנה וחצי, שנתיים.

מתנגדת גבי נדין משעלי: כן, אבל אם זה זה, אתם תגישו עוד פעם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע, אבל התהליך קודם כל שיהיה תב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה משהו אחר, זה לא לזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קודם תהיה הסדרה למקום.

מתנגדת גבי נדין משעלי: השאלה שלי היא אחרת, אני לא מבינה בחוקים. השאלה שלי היא אחרת, אם הם יחליטו, כמו שאתה אומר היום הם לא מתכוונים לבנות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין תב"ע שם, הם צריכים לעשות תב"ע.

מתנגדת גבי נדין משעלי: יפה. יהיה התב"ע, יהיה עוד פעם שלט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי שיהיה שלטים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יהיה שלטים, בטח.

מתנגדת גבי נדין משעלי: ישימו עוד פעם שלט על התנגדות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי.

מתנגדת גבי נדין משעלי: סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל תב"ע, כל תב"ע,



מס' דף: 8

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה תבי"ע אחרת, זה לא קשור לאזור הזה, זה מהצד השני של הכביש. איפה שאמרת הצופים.

מתנגדת גב' נדין משעלי : אני לא מתנגדת לשיפוצים, אם יהיה לנו נוח מבחינת גישה לרחוב ולא יהיה שכל אחד חונה איך שהוא רוצה, תתחילו להסתובב בשכונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל גם את זה צריך לבוא ולהסדיר את זה, ואני אדבר אישית עם הפקחים, המפקחים.

מתנגדת גב' נדין משעלי : חייב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : של השיטור העירוני ואנחנו נעשה שם סדר שיעברו שם בצורה תקופה יותר כדי לעשות סדר שם.

מתנגדת גב' נדין משעלי : אני לא יודעת אם ראית, כל אחד עושה לעצמו שלט של נכות, אחד עושה לעצמו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אני הייתי שם, תקשיבי, תקשיבי, אתם עושים שם, אני כתבתי הכל, קבעתי סיור איתו שם, גם לגבי הסימון, השדה ראיה.

מתנגדת גב' נדין משעלי : כן, נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי שבא, זה אחד, לפתור את זה עם אדום לבן.

מתנגדת גב' נדין משעלי : נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש אי תנועה כזה קטן שמחנים בצד, מפריע, יהיה שלט שאסור לחנות שם. יש שניים שקיבלו אישור של נכים, צילמתי את המספרים לוודא אם חוקי או לא חוקי אם עשו את זה. הייתי שם בכל האזור כדי לבדוק את הסוגייה הזאת.

מתנגדת גב' נדין משעלי : כל זה יהיה לנו תשובות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור, כתבנו את זה. היא חייבת לקבל תשובות לכל סוגיה. הוא יבוא עם יועץ התנועה, כי אמרתי לך שחייב את שמעון כי הוא יו"ר וועדת תחבורה.

מתנגדת גב' נדין משעלי : אני לא יודעת אם ראית עוד דבר, שכל אחד מחליט שהחניה שלו היא מקדימה, היא מאחורה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, זה החלטות שאנחנו, יש לנו בעיה עם החלטות כאלה, למה? בכל מקרה יש שם חניות שהן קיימות. אני מדבר על מקומות שמחנים שמפריעים לתנועה ומפריעים לשדה הראיה ויש בו סכנה.

מתנגדת גב' נדין משעלי : רגע, אני עכשיו, סתם דוגמא, אני אתן לך, סליחה שאני קצת מרחיבה. אני עכשיו באה, שמה שלט, זה חניה שלי וזה בכלל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, שלט אסור.

מתנגדת גב' נדין משעלי : יפה. אבל שם כתוב חניה פרטית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין, אין זה יהיה ריק.



מס' דף: 9

מתנגדת גבי נדין משעלי : אם הסתכלת טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ברחוב אין חניה פרטית, כבר אני אומר לך, אין מושג כזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אמור להיות חניה בתוך המגרשים.

מתנגדת גבי נדין משעלי : יפה. אבל יש שני מגרשים שעשו חניה פרטית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה יפורק.

מתנגדת גבי נדין משעלי : שלושה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ויינקטו נגדם צעדים משפטיים, ברור שלא.

מתנגדת גבי נדין משעלי : אז מה אני אומרת לך, שלא מסתובבים בשכונות שלנו ולא רואים, גם וקנין כתב חניה פרטית, לא נותן לאף אחד להיכנס, אף אחד לא יכול להיכנס, אז לא יכול להיות דבר כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב.

מתנגדת גבי נדין משעלי : אני מקווה שתיכנסו לסוף דעתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, שניה, אז את מסירה את ההתנגדות כי את בכלל מתלוננת,

מתנגדת גבי נדין משעלי : אני מסירה את ההתנגדות על הנושא שהוא אמר על התב"ע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : את כאילו מתנגדת לכולל שנמצא מעבר לכביש שלא רלוונטי לתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אבל עוד לא עשו, אין עוד מה להתנגד.

מתנגדת גבי נדין משעלי : לא, עוד לא עשו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, שהוא לא רלוונטי לתב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הם הצהירו על זה הצהרה, עוד לא הוגשה תב"ע, עוד לא נעשה שום דבר וכבר הם עשו זה. אפילו לא היתה מדידה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : את מסירה את ההתנגדות?

מתנגדת גבי נדין משעלי : כן, אני מסירה, עוד פעם אני חוזרת, אני מסירה לגבי הנושא של ייבנה כרגע בית כנסת שם, או מעל, או למטה, או למעלה. רק אם תעשו פתחים אחרים. זהו, אני משוחררת? מה התפקיד שלך?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אני מהמחלקה המשפטית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שניה, יש לי שאלה אלייך, את מייצגת גם את נדין ויוסי ושירה ויוסי?

מתנגדת גבי נדין משעלי : כן, כן, את כולם.



מס' דף: 10

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ועליזה, את מייצגת את כולם?
מתנגדת גב' נדין משעלי : כולם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז כולם מסירים את ההתנגדות?
מתנגדת גב' נדין משעלי : כולם. אם במידה ואמרתי לך עוד פעם,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לכל תב"ע אפשר להגיש התנגדות. זו תב"ע אחרת, זו תב"ע אחרת.
מתנגדת גב' נדין משעלי : ראש העיר, אם יוחלט לבנות מעל.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שם כולל או לא כולל, יהיה שם תב"ע, יהיה פרסום, יהיה שם הכל.
מתנגדת גב' נדין משעלי : יפה, זה מה שאני אומרת.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יהיה.
מתנגדת גב' נדין משעלי : תודה רבה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חייבים מבחינת החוק.
מתנגדת גב' נדין משעלי : לא, בסדר, בסדר, אני אומרת עוד פעם, כי לבנות עוד משהו ועוד פעם
מכוניות שנכנסות ועוד פעם אחד, אני התחככתי כמה אנשים בזה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. אתם בסוף, אתם תראו את זה, תחליטו מה שאתם רוצים.
מתנגדת גב' נדין משעלי : הלוואי, תודה רבה לכם.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה. ויום טוב וסליחה על האיחור.
מתנגדת גב' נדין משעלי : לא חשוב, לא חשוב, תצליחו רק, זה חשוב לנו ולכולם.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בעזרת השם. תודה נשמה, תודה.
(גב' נדין משעלי עוזבת את הישיבה)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רק למען הסדר, מכיוון שאמנם היא טוענת שהיא מייצגת את
כולם, אבל אני אגיד לך מי זה האנשים. נדין ויוסי משעלי.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה היא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שירה ויוסי עיסוק, עליזה אריה, שמיע ציפי, שמיע שוקי ומזוז
אילנה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נעם, מאחורה יש עוד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מאחורה יש עוד.



מס' דף: 11

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זיוה בורוכוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זיוה בורוכוב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מזוז אריה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מזוז אריה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יצחק כלפה, כלפה סוזי, ענת שמיע, שוקי שמיע, כסיף מורן ודורין, גבי ומריאנה כסיף,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, הם גרים באזור שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : וסימה שטרית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עכשיו, הם כולם מדברים על הדבר הזה, אני אומר את זה, "נכון להיום המצב הנוכחי הוא בלתי נסבל, יש צפיפות, חניה עמוסה, חניית רכבים בצורה פיראטית על מדרכות או על כל פיסת אספלט ללא אכיפה, חסימות לרחובות הפנימיים, הפרעה לשדה הראיה ומעברים צרים ומסכנים חיים. כל נסיעה מסכנת את עוברי האורח וכו'. ממידע פנימי מחברי המועצה, נאמר לנו מפורשות שמתוכננת להיבנות פה ישיבה נוספת, על אף שבפגישה עם מחלקת הנדסה נאמר שהמודעה מוכוונת לשיפוץ פני השכונה ללא אפשרות עיון בתכנית". מה זה הדבר הזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה צריך להסתכל על שני דברים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, הם מדברים, הם מבינים שמדובר פה בדבר הזה, כנראה שאנשים הטעו אותם ואמרו להם שמתוכננת להיבנות פה ישיבה נוספת, מה שאין. היא היתה הגברת אצלי והסברתי שלא, ובעצם מליניים פה כולם על הנושא התחבורתי לפיכך ההתנגדות, שהיא לא רלוונטית לתב"ע הזאת, יורדת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מוטי, שמעת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, אתה שומע? אתה יכול לשים אותך ב-unmute?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רק תצביעו על אישור התכנית למתן תוקף.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : דוחים את ההתנגדות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : התנגדות הוסרה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אתה דוחה את ההתנגדות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אין מה לדחות, היא הוסרה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אחת הוסרה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אה, אחת הוסרה?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : אחת הוסרה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.



מס' דף: 12

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק: היא לא מייצגת אותם. כן, מוטי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מוטי, השאלה, היתה פה הבחורה שהסירה את ההתנגדות אבל יש פה עוד רשימה של אנשים שטענו את אותו דבר. היא טוענת שהיא מייצגת את כולם, מבחינתה כולם הסירו את ההתנגדות. חוות הדעת המשפטית של משה היא יכולה להסיר בשם עצמה אבל לא בשם אחרים, ולכן יש פה סוג של החלטה שההתנגדות נדחתה. אז אנחנו שואלים אם גם אתה מצביע בעד דחיית ההתנגדות?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב: כן.

חבר ועדה מר שמעון חזן: מצוין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה הנימוק אבל? משה, לא צריך נימוק?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נימקתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנימוק, מה שהיא התכוונה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנימוק שלו, ההתנגדות היא לא רלוונטית לתב"ע הזאת. היא נעשתה על פי שמועה שעומד להיבנות שם כולל בנוסף לקיים, שזה לא המצב. ואם וכשיהיה רצון לבנות משהו מהסוג הזה, א', צריך לעשות תב"ע וצריך להגיש בקשה להיתר וכו' וכו'.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק: ואז תהיה אפשרות גם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואז תהיה אפשרות להתנגד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי, פה אחד.

החלטה: דוחים פה אחד את ההתנגדות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: והתב"ע מאושרת, חשוב לאשר. היא צריכה לקבל תוקף, אישור התכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אישור תכנית למתן תוקף פה אחד. ודחיית ההתנגדות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את התכנית למתן תוקף.

החלטות

גבי נדין משעלי הסירה את התנגדותה, חשבה שמדובר בתכנית להקמת כולל חדש. ההתנגדות נדחתה, היא לא רלוונטית לתכנית, כיוון שההתנגדות הוגשה עקב שמועה שהופצה כי הרשות מתכננת לבנות כולל בנוסף למבנים הקיימים בתחום התכנית.

החלטה: התכנית מאושרת למתן תוקף פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 13

תאריך: 22/06/2022

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/22

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
14	מבצע ליטני 8, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	211	135	326	16/09/20	20200295	1
עורד הבקשה: איל איצקין								
21	מבצע ליטני 6, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	212	135	326	16/09/20	20200296	2
עורד הבקשה: איל איצקין								
28	מבצע סבנה 6, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	215	135	326	16/09/20	20200299	3
עורד הבקשה: איל איצקין								
35	מבצע סבנה 4, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	216	135	326	16/09/20	20200300	4
עורד הבקשה: איל איצקין								
42	הבשור 28, קרית מלאכי	כהן אלדד	23	15	2470	01/05/22	20220299	5

עורד הבקשה: זוהר פיטוסי



מס' דף: 14

מספר בקשה: 20200295	תיק בניין: 213200	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 5278279189

כתובת הבניין: מבצע ליטני 8, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 211 יעוד: דרך מוצעת;
חלקה: 135 מגרש: 211 יעוד: אזור מגורים ב'

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

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1098.27	320.84	10

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בניינים: בנין דו קומתי ובניין נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.

הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
7. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
8. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים לפי חוק.
9. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.95 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
10. הקלה להגבהת גובה כניסה הקובעת לבניין כך שיהיה 1.40 מ' במקום 1.20 מ' המותר



מס' דף: 15

לפי התקנות.

- **11. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.33 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.33 מ"ר.
- **12. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 669.33 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 11 ו-12.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1797 מ"ר
- יעוד: אזור מגורים ב'
- מס' תב"ע: 160/02/18
- מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
- מתחת לקרקע: קומה 1.
- היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
- סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
- מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
- תכסית מירבית: 860 מ"ר (כולל חניה מקורה).
- מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
- קוו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 2 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.
- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.
- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

- ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.
- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדירור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.
- לא תותר הקמת קומת עמודים.
- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכסית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע
- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.



מס' דף: 16

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
 - לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
 - גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
 - שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
 - ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
 - במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
 - המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
 - קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
 - גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
 - הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכסית מבוקשת: 656.18 מ"ר

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:
החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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.



מס' דף: 17

6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גגונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ1.101.40 X מ"ר.
2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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 STE-085 – 00:14:05 – 00:18:07)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: עכשיו יש לנו ארבע בקשות של מגידו. מגרשים 211, 212, 215 ו-216 שמיגיע לדיון חוזר פעם שלישית.



מס' דף: 18

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק: בקשות דומות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. התברר שהמרחק בין המבנים קטן מ-6 מטר והפתרון שנמצא זה שהם פשוט מאחדים את שני הבניינים עם אלמנט של מחסנים ואז שני הבניינים האלה הופכים להיות בניין אחד ואז אין בעיה עם המרחק. ולכן נוספו הקלות להגדלת תכסית ולניוד זכויות בארבעת הבקשות האלה. כל אחת תכסית שונה, לפי מה שרשום בהקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל לא משנה, ניוד זכויות זה בסדר, נשאר אבל אין שינויים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, אתם רואים. צריך להיות, מכיוון שיש פה בניין מעבר למה שמוגדר בתב"ע, שכאילו היה שלושה בניינים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תראה את ההעמדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הפכנו את זה לשני בניינים שבניין אחד בעצם מחובר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנה, זה החיבור ביניהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מחובר פה למטה במחסנים שהיו להם, ואז אין בעיה לעשות את הדבר הזה. אותו הדין לגבי שלושת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ומה זה המחסנים האלה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ארבעה, ארבעה מגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך זה יוצא לך במנגנון שהוא סוגר אותך כאילו, מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במקום שזה יהיה שלושה בניינים, זה שני בניינים. בניין אחד שלוש קומות.

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: החיבור הזה עצמו בין שני הבניינים, חיבור מאסיבי, בקורה, במה הוא מתחבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא בקורה, בבניה. יש כאילו שני חדרים, המחסנים האלה שמחברים את הבניין. יש כאילו בניה, לא בקורה, אנחנו לא עושים דברים כאלה. יש ממש בניה כאילו הבניינים מחוברים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: והפכו אותם למחסנים כביכול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, מחסנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבנתי.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אבל זה יפה ויזואלית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן, אני אראה לך אותו אם אתה רוצה, בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, השאלה אם היה פעם בין שני בניינים מעבר, סתם לדוגמא,



מס' דף: 19

סתם אני אומר משהו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז לא יהיה מעבר.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא יהיה שם מעבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז השאלה, זה לא מפריע לדיירים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש להם מוצא אחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו בניין אחד. זה הרעיון בבניין אחד, כשיש לך בניין אחד אתה לא עובר דרכו.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הולכים מסביב, זה וילות. כל אחד יש לו את החצר שלו, אתה לא רוצה שיעברו ביניהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה מבין מה אני אומר?

חבר ועדה מר שמעון חזן : טוב, יאללה, בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עוד פעם אעלה את זה, אני אראה לכם את החזית שתבינו במה מדובר. אתה רואה? יש פה את הבניין התלת קומתי ואלה, הדו משפחתיים האלה מחוברים ביניהם באזור הזה בפנים. זה כאילו חצרות פרטיות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה בית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

חבר ועדה מר שמעון חזן : את זה לא הסברת, עכשיו מבינים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בית קרקע, הבנתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בניין, זה בניה נמוכה שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו קוטג'ים טוריים, ארבעה קוטג'ים טוריים.

חבר ועדה מר שמעון חזן : סבבה, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתה רואה פה את המגרש, אתה רואה? זה היה 1, 2, 3, 4, ופה יש חיבור של זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה החיבור הזה, הבנתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע מה עשו את זה ככה? כמו שעשו במ"ג, בתי קרקע. חיברו



מס' דף: 20

להם את המקלטים ביחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מוטי?

חבר ועדה מר שמעון חזן : מוטי שומע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא רק צריך להגיד כן. פה אחד, שיגיד כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה חיבור של המחסנים, אתה רואה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני יודע, אני יודע מה זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, שומע? אנחנו הצגנו פה בנאות הכפר,

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי, שמעתי הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז עכשיו אנחנו מעלים את זה להצבעה, את התכנית שלהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר ועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד? פה אחד?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן.

החלטה: מאשרים פה אחד את בקשות 1-4.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 21

מספר בקשה: 20200296	תיק בניין: 213300
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022	

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 3836173231

כתובת הבניין: מבצע ליטני 6, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 212 יעוד: אזור מגורים ב'

שכונה: נאות הכפר

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1098.26	321.09	10

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בניינים: בניין דו קומתי, ובניין נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דוור המותרות לפי תב"ע.
7. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
9. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.00 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שיהיה 3.60 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.



מס' דף: 22

11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שיהיה 3.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
12. הקלה להגבהת גובה כניסה הקובעת לבניין כך שיהיה 1.90 מ' במקום 1.20 מ' המותר לפי התקנות.
- 13.** הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.36 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.36 מ"ר.
- 14.** הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 669.36 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 12 ו-13.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1748 מ"ר
- יעוד: אזור מגורים ב'
- מס' תב"ע: 160/02/18
- מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
- מתחת לקרקע: קומה 1.
- היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
- סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
- מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
- תכסית מירבית: 860 מ"ר.
- מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
- קוו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 2 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדירור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר(למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו.



מס' דף: 23

לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.

- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיוס מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיוס מעקה גג שטוח בלבד.

- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.

- ניקוז גג רעפים ואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.

- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.

- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.

- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.)

- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.

קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.

קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.

קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.

תכסית מבוקשת: 656.18 מ"ר

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

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

הבקשה מאושרת בתנאים: להלן התנאים:

1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.

2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.

3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.

4. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.



מס' דף: 24

- 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גוונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
- יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ1.101.40 X מ"ר.
 - תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 - יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
 - תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
 - 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
 - תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
 - 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 25

מ ה לך ד י ו ן
(קובץ 085-STE – 00:14:05 – 00:18:07)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עכשיו יש לנו ארבע בקשות של מגידו. מגרשים 211, 212, 215 ו-216 שמגיע לדין חוזר פעם שלישית.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : בקשות דומות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. התברר שהמרחק בין המבנים קטן מ-6 מטר והפתרון שנמצא זה שהם פשוט מאחדים את שני הבניינים עם אלמנט של מחסנים ואז שני הבניינים האלה הופכים להיות בניין אחד ואז אין בעיה עם המרחק. ולכן נוספו הקלות להגדלת תכסית ולניוד זכויות בארבעת הבקשות האלה. כל אחת תכסית שונה, לפי מה שרשום בהקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא משנה, ניוד זכויות זה בסדר, נשאר אבל אין שינויים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתם רואים. צריך להיות, מכיוון שיש פה בניין מעבר למה שמוגדר בתב"ע, שכאילו היה שלושה בניינים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תראה את ההעמדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הפכנו את זה לשני בניינים שבניין אחד בעצם מחובר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הנה, זה החיבור ביניהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מחובר פה למטה במחסנים שהיו להם, ואז אין בעיה לעשות את הדבר הזה. אותו הדין לגבי שלושת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ומה זה המחסנים האלה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ארבעה, ארבעה מגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איך זה יוצא לך במנגנון שהוא סוגר אותך כאילו, מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקום שזה יהיה שלושה בניינים, זה שני בניינים. בניין אחד שלוש קומות.

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : החיבור הזה עצמו בין שני הבניינים, חיבור מאסיבי, בקורה, במה הוא מתחבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בקורה, בבניה. יש כאילו שני חדרים, המחסנים האלה שמחברים את הבניין. יש כאילו בניה, לא בקורה, אנחנו לא עושים דברים כאלה. יש ממש בניה כאילו הבניינים מחוברים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והפכו אותם למחסנים כביכול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, מחסנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנתי.



מס' דף: 26

חבר ועדה מר שמעון חזן : אבל זה יפה ויזואלית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן, כן, אני אראה לך אותו אם אתה רוצה, בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, השאלה אם היה פעם בין שני בניינים מעבר, סתם לדוגמא, סתם אני אומר משהו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז לא יהיה מעבר.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא יהיה שם מעבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז השאלה, זה לא מפריע לדיירים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש להם מוצא אחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו בניין אחד. זה הרעיון בבניין אחד, כשיש לך בניין אחד אתה לא עובר דרכו.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הולכים מסביב, זה וילות. כל אחד יש לו את החצר שלו, אתה לא רוצה שיעברו ביניהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה מבין מה אני אומר?

חבר ועדה מר שמעון חזן : טוב, יאללה, בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עוד פעם אעלה את זה, אני אראה לכם את החזית שתבינו במה מדובר. אתה רואה? יש פה את הבניין התלת קומתי ואלה, הדו משפחתיים האלה מחוברים ביניהם באזור הזה בפנים. זה כאילו חצרות פרטיות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה בית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

חבר ועדה מר שמעון חזן : את זה לא הסברת, עכשיו מבינים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בית קרקע, הבנתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בניין, זה בניה נמוכה שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו קוטג'ים טוריים, ארבעה קוטג'ים טוריים.

חבר ועדה מר שמעון חזן : סבבה, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתה רואה פה את המגרש, אתה רואה? זה היה 1, 2, 3, 4, ופה יש חיבור של זה.



מס' דף: 27

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה החיבור הזה, הבנתי.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע מה עשו את זה ככה? כמו שעשו במ"ג, בתי קרקע. חיברו להם את המקלטים ביחד.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מוטי?
חבר ועדה מר שמעון חזן : מוטי שומע.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא רק צריך להגיד כן. פה אחד, שיגיד כן.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה חיבור של המחסנים, אתה רואה?
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני יודע, אני יודע מה זה.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, שומע? אנחנו הצגנו פה בנאות הכפר,
חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי, שמעתי הכל.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז עכשיו אנחנו מעלים את זה להצבעה, את התכנית שלהם.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?
חבר ועדה מר שמעון חזן : פה אחד.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד?
חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי.
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד? פה אחד?
חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן.

החלטה: מאשרים פה אחד את בקשות 1-4.

ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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.



מס' דף: 28

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב**. (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 29

מספר בקשה: 20200299	תיק בניין: 213600
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022	

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 19635125

כתובת הבניין: מבצע סבנה 6, קריית מלאכי
גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 215 יעוד: מגורים ב'

שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי	שטח שירות	יח"ד
1098.24	בניה חדשה	אזור מגורים ב	321.05	10

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 2 בניינים: בנין דו קומתי ובניין נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
 4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
 7. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.55 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 9. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
 10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שיהיה 3.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
 - 11.** הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.35 מ"ר במקום



מס' דף: 30

620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.35 מ"ר.
**12. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה
כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 669.35 מ"ר במוקם 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202010 בתאריך 30/12/2020
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 12 ו-13.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1748 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
תכסית מירבית: 860 מ"ר. כולל חניה מקורה
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קוו בניין: צפוני: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה ותתנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת
מתן היתרי בניה.

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי
קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח
מינימלי ליח"ד 135 מ"ר(למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט
בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכסית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו.
לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ
מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה



מס' דף: 31

לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
 - לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
 - גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
 - שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
 - ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
 - במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
 - המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
 - קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
 - גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
 - הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.16 מ"ר.**

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצות הצוות המקצועי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202010 מ: 30/12/20 הוחלט:
(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 4)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.



מס' דף: 32

מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גגונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

- יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מX1.101.40 מ"ר.
- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
- תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
- 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

- תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
- תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
- 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ ה ל ך ד י ו ן

(קובץ STE-085 – 00:14:05 – 00:18:07)

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: עכשיו יש לנו ארבע בקשות של מגידו. מגרשים 211, 212, 215 ו-216 שמגיע לדיון חוזר פעם שלישית.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק: בקשות דומות.



מס' דף: 33

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. התברר שהמרחק בין המבנים קטן מ-6 מטר והפתרון שנמצא זה שהם פשוט מאחדים את שני הבניינים עם אלמנט של מחסנים ואז שני הבניינים האלה הופכים להיות בניין אחד ואז אין בעיה עם המרחק. ולכן נוספו הקלות להגדלת תכסית ולניוד זכויות בארבעת הבקשות האלה. כל אחת תכסית שונה, לפי מה שרשום בהקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא משנה, ניוד זכויות זה בסדר, נשאר אבל אין שינויים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הנה, אתם רואים. צריך להיות, מכיוון שיש פה בניין מעבר למה שמוגדר בתב"ע, שכאילו היה שלושה בניינים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תראה את ההעמדה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הפכנו את זה לשני בניינים שבניין אחד בעצם מחובר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הנה, זה החיבור ביניהם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מחובר פה למטה במחסנים שהיו להם, ואז אין בעיה לעשות את הדבר הזה. אותו הדין לגבי שלושת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ומה זה המחסנים האלה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ארבעה, ארבעה מגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איך זה יוצא לך במנגנון שהוא סוגר אותך כאילו, מה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : במקום שזה יהיה שלושה בניינים, זה שני בניינים. בניין אחד שלוש קומות.

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : החיבור הזה עצמו בין שני הבניינים, חיבור מאסיבי, בקורה, במה הוא מתחבר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא בקורה, בבניה. יש כאילו שני חדרים, המחסנים האלה שמחברים את הבניין. יש כאילו בניה, לא בקורה, אנחנו לא עושים דברים כאלה. יש ממש בניה כאילו הבניינים מחוברים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והפכו אותם למחסנים כביכול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, מחסנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנת.

חבר ועדה מר שמעון חזן : אבל זה יפה ויזואלית?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן, כן, אני אראה לך אותו אם אתה רוצה, בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, השאלה אם היה פעם בין שני בניינים מעבר, סתם לדוגמא, סתם אני אומר משהו,



מס' דף: 34

- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז לא יהיה מעבר.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא יהיה שם מעבר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז השאלה, זה לא מפריע לדיירים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש להם מוצא אחר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו בניין אחד. זה הרעיון בבניין אחד, כשיש לך בניין אחד אתה לא עובר דרכו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, לא, אני שואל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הולכים מסביב, זה וילות. כל אחד יש לו את החצר שלו, אתה לא רוצה שיעברו ביניהם.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה מבין מה אני אומר?
- חבר ועדה מר שמעון חזן : טוב, יאללה, בבקשה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עוד פעם אעלה את זה, אני אראה לכם את החזית שתבינו במה מדובר. אתה רואה? יש פה את הבניין התלת קומתי ואלה, הדו משפחתיים האלה מחוברים ביניהם באזור הזה בפנים. זה כאילו חצרות פרטיות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה בית קרקע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- חבר ועדה מר שמעון חזן : את זה לא הסברת, עכשיו מבינים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בית קרקע, הבנתי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בניין, זה בניה נמוכה שם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו קוטגים טוריים, ארבעה קוטגים טוריים.
- חבר ועדה מר שמעון חזן : סבבה, בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתה רואה פה את המגרש, אתה רואה? זה היה 1, 2, 3, 4, ופה יש חיבור של זה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה החיבור הזה, הבנתי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע מה עשו את זה ככה? כמו שעשו במ"ג, בתי קרקע. חיברו להם את המקלטים ביחד.



מס' דף: 35

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מוטי?

חבר ועדה מר שמעון חזן : מוטי שומע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא רק צריך להגיד כן. פה אחד, שיגיד כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה חיבור של המחסנים, אתה רואה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני יודע, אני יודע מה זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, שומע? אנחנו הצגנו פה בנאות הכפר,

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי, שמעתי הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז עכשיו אנחנו מעלים את זה להצבעה, את התכנית שלהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר ועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד? פה אחד?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן.

החלטה: מאשרים פה אחד את בקשות 1-4.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 36

מספר בקשה: 20200300	תיק בניין: 213700	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ
החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין
היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

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

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 7316260900

כתובת הבניין: מבצע סבנה 4, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 216 יעוד: מגורים ב'

שכונה: נאות הכפר

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1098.29	321.05	10

מהות הבקשה

- בקשה להקמת 2 בניינים: בנין דו קומתי ובניין נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
 4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
 7. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.85 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
 8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים ע"פ חוק.
 9. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים ע"פ חוק.
 10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.95 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
 11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שיהיה 3.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר



מס' דף: 37

תומך המותרים לפי חוק.
**12. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.35 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.35 מ"ר.
**13. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 669.35 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202010 בתאריך 30/12/2020
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 12 ו-13.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1748 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות לחניה מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
תכסית מירבית: 860 מ"ר.
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קוו בניין: צפוני: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע



מס' דף: 38

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
 - כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
 - לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
 - גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
 - שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
 - ניקוז גג רעפים ואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
 - במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
 - המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
 - קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
 - גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
 - הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד) שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכסית מבוקשת: 653.29 מ"ר.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצות הצוות המקצועי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202010 מ: 30/12/20 הוחלט:
(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 5)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או



מס' דף: 39

- הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

**מהלך הדיון מיישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :
(קובץ STE-072 - 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גוונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ1.101.40 X מ"ר.
2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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



מס' דף: 40

(קובץ STE-085 – 00:14:05 – 00:18:07)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עכשיו יש לנו ארבע בקשות של מגידו. מגרשים 211, 212, 215 ו-216 שמגיע לדין חוזר פעם שלישית.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : בקשות דומות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. התברר שהמרחק בין המבנים קטן מ-6 מטר והפתרון שנמצא זה שהם פשוט מאחדים את שני הבניינים עם אלמנט של מחסנים ואז שני הבניינים האלה הופכים להיות בניין אחד ואז אין בעיה עם המרחק. ולכן נוספו הקלות להגדלת תכסית ולניוד זכויות בארבעת הבקשות האלה. כל אחת תכסית שונה, לפי מה שרשום בהקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל לא משנה, ניוד זכויות זה בסדר, נשאר אבל אין שינויים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתם רואים. צריך להיות, מכיוון שיש פה בניין מעבר למה שמוגדר בתב"ע, שכאילו היה שלושה בניינים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תראה את ההעמדה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הפכנו את זה לשני בניינים שבניין אחד בעצם מחובר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הנה, זה החיבור ביניהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מחובר פה למטה במחסנים שהיו להם, ואז אין בעיה לעשות את הדבר הזה. אותו הדין לגבי שלושת,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ומה זה המחסנים האלה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ארבעה, ארבעה מגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : איך זה יוצא לך במנגנון שהוא סוגר אותך כאילו, מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : במקום שזה יהיה שלושה בניינים, זה שני בניינים. בניין אחד שלוש קומות.

(מר יורי רחמן עזב את הישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : החיבור הזה עצמו בין שני הבניינים, חיבור מאסיבי, בקורה, במה הוא מתחבר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא בקורה, בבניה. יש כאילו שני חדרים, המחסנים האלה שמחברים את הבניין. יש כאילו בניה, לא בקורה, אנחנו לא עושים דברים כאלה. יש ממש בניה כאילו הבניינים מחוברים. בסדר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והפכו אותם למחסנים כביכול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, מחסנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנתי.



מס' דף: 41

חבר ועדה מר שמעון חזן : אבל זה יפה ויזואלית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן, כן, אני אראה לך אותו אם אתה רוצה, בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, השאלה אם היה פעם בין שני בניינים מעבר, סתם לדוגמא, סתם אני אומר משהו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז לא יהיה מעבר.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : לא יהיה שם מעבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז השאלה, זה לא מפריע לדיירים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש להם מוצא אחר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו בניין אחד. זה הרעיון בבניין אחד, כשיש לך בניין אחד אתה לא עובר דרכו.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הולכים מסביב, זה וילות. כל אחד יש לו את החצר שלו, אתה לא רוצה שיעברו ביניהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה מבין מה אני אומר?

חבר ועדה מר שמעון חזן : טוב, יאללה, בבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני עוד פעם אעלה את זה, אני אראה לכם את החזית שתבינו במה מדובר. אתה רואה? יש פה את הבניין התלת קומתי ואלה, הדו משפחתיים האלה מחוברים ביניהם באזור הזה בפנים. זה כאילו חצרות פרטיות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה בית קרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

חבר ועדה מר שמעון חזן : את זה לא הסברת, עכשיו מבינים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בית קרקע, הבנתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בניין, זה בניה נמוכה שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה כמו קוטג'ים טוריים, ארבעה קוטג'ים טוריים.

חבר ועדה מר שמעון חזן : סבבה, בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הנה, אתה רואה פה את המגרש, אתה רואה? זה היה 1, 2, 3, 4, ופה יש חיבור של זה.



מס' דף: 42

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה החיבור הזה, הבנתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע מה עשו את זה ככה? כמו שעשו במ"ג, בתי קרקע. חיברו להם את המקלטים ביחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מוטי?

חבר ועדה מר שמעון חזן : מוטי שומע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא רק צריך להגיד כן. פה אחד, שיגיד כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש פה חיבור של המחסנים, אתה רואה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אני יודע, אני יודע מה זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מוטי, שומע? אנחנו הצגנו פה בנאות הכפר,

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי, שמעתי הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז עכשיו אנחנו מעלים את זה להצבעה, את התכנית שלהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

חבר ועדה מר שמעון חזן : פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד? פה אחד?

חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן.

החלטה: מאשרים פה אחד את בקשות 1-4.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
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.



מס' דף: 43

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב**. (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 44

130903	תיק בניין :	20220299	מספר בקשה :	5: סעיף
		19/05/2022	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202205

מבקש:

♦ כהן אלדד

הבשור 28 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000155445

כתובת הבניין: הבשור 28, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 15 מגרש: 23

שכונה: המייסדים

שימוש עיקרי

74.64

תאור בקשה

אזור מגורים ב' מיוחד תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתוספת בניה לבית קיים בהיתר אחרון מס' 20200551 הכוללת: תוספת שטח

בקומת הקרקע והוספת קומה א', שינויים בפיתוח, הריסוף סככת חניה והקלות:

1. בקשה להקלה לבניית גג בטון שטוח במקום גג רפעים עפ"י תב"ע.

2. בקשה להקלה עבור גובה גג בטון שטוח כך שיהיה בגובה 7.70 מ' במקום 5.50 מ' עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 366 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רפעים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.



מס' דף: 45

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.
בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.
מס' מקומות חניה בחלקה 1:

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' יוגובה 2.3 - מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', יחומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

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

תאריך: 11/05/2022

תיק בניין: 130903

תיק פיקוח: 20220299

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 10/05/22 ביקרתי ברחוב: הבשור דירה: 28

גוש: 2470 חלקה: 15 מגרש: 23

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: כהן אלדד מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. אין הריסת חניה מקורה.

2. לא בנוי קומה א,

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:



מס' דף: 46

בברכה,

רפאל אבייב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות פירוק סככת החניה.
 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.

מ ה ל ך ד י ו ן

(קובץ STE-085 – 00:18:08 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנושא האחרון, בית פרטי ברחוב הבשור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבשור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: על הקומה העליונה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. הוספת קומה לבית קיים. היום קיים בית רק עם קומת קרקע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנים את הצביון או משהו שם, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. מוסיפים קומה נוספת. עכשיו, בתב"ע מותר רק גג רעפים ועד גובה 5.5 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש שם הרבה בתים בבטון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון. בשביל זה מבקשים הקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו תב"ע ישנה, כי זו שכונה ישנה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מבקשים הקלה במקום גג רעפים, גג בטון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הרבה עשו בטונים ראיתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ולהגביה את גובה המבנה, במקום 5.5 ל-7.7.



מס' דף: 47

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש שם גם 8 ומשהו שם, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה המסתור לדוד. הנה, אתה רואה, רואים פה, אני מראה פה את החתך.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תראו שלא יהיה פה טעויות עוד פעם עם המדרגות.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : המדרגות הן בתוך הבית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : איזה מדרגות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, המדרגות בתוך הבית.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : בתוך הבית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תראה להם את המדרגות.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : הן בצד הימני.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה רואה את המדרגות? הן פה בתוך הבית. הן לא מהכניסה, אין פה כניסה נפרדת וכי'. אם היא תעשה כזה דבר אתה יודע מה אני עושה לה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה רואה בתכניות, אתה רגוע. לא בגלל לשפוט מישהו חלילה. אתה רואה שאנחנו נותנים את האפשרות, זה לא משנה את הסביבה, לא משנה את הכל. למה לא לעזור לאנשים אם צריך?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יופי. אז להצביע.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש שם עוד בניינים כאלה, גבהים אחרים? זה לא משנה את הצביון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן, זה תואם את הרחוב.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : היו כאלה בקשות בעבר, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בטח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם עכשיו היה של חמי מלכה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שני בתים.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יאללה, בואו נצביע.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : מוטי?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יאללה. מוטי שמעת?
- חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן, שמעתי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה גם בעד?



מס' דף: 48

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הצבעה, פה אחד? אתה מצביע?
חבר ועדה מר מוטי יעקובוב : כן.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה רבה.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות פירוק סככת החניה.
 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.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב (**=נכח בדיון בזום).
מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 09: 57.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר