



מס' דף: 1

תאריך: 25/07/2022

כ"ו תמוז תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202206 ביום רביעי תאריך 22/06/22 כ"ג סיון, תשפ"ב בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר שלומי מלכה

נציגים:

גב' נרדית אסלנוב

גב' מירי תמיר

סגל:

אדרי' נעם רווחה

עו"ד משה מליק

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

נעדרו

חברים:

מר אברהם כבר אזולאי

מר מוטי יעקובוב

מר נדב ויצמן

מר שי סיום

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר גיל נתניב

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

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

מהנדס העיר

סגן יועמ"ש

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציג ועדה מחוזית

יועצת משפטית

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה



מס' דף: 2

תאריך: 25/07/2022

כ"ו תמוז תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202206 ביום רביעי תאריך 22/06/22 כ"ג סיון, תשפ"ב בשעה 09:00

(קובץ STE-088 – 00:00:18 – 00:00:38)

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:50 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי משולב עם זום. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202205 מיום 19.05.22.

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



מסי דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	א/ח 100034	מט"ש /תאגיד המים תמר	2730	13	13	4

מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים/תא שטח בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

2	תצ"ר 100039	נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	2620	116	117	6
---	-------------	-------------------------	------	-----	-----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

3	תצ"ר 100040	נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	2530	25	25	7
---	-------------	-------------------------	------	----	----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום



מס' דף: 4

תשריט איחוד מגרשים: א/ח 100034

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

שם: מט"ש/תאגיד המים תמר

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו ם

רחוב בונים 8, שכונה: אזור תעשייה תימורים, קריית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2730 חלקות: 13

גוש: 2916 חלקות: 89

חלקי חלקות:

גוש: 2730 ח"ח 17

גוש: 2916 ח"ח 122, 128

מגרשים לתכנית: 501 בשלמותו מתכנית: 617-0164517

502 בשלמותו מתכנית: 617-0164517

מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים/תא שטח בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תשריט לאיחוד מגרשים/תא שטח בהסכמת בעלים מגרשים 501 ו- 502

למרגש 1111 בסטייה מתכנית 617-0164517 המראה אותם כמגרשים הפרדיים

חו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור תשריט איחוד.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

(קובץ STE-088 – 00:40 – 00:04:33)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אנחנו מדברים על המט"ש עכשיו. בעצם מה שאנחנו עושים בתכנית הזאת, הם הרי מרחיבים את המט"ש ויש פה חלקה, בצד ימין, שהיא נפרדת משאר המט"ש ובעצם אנחנו מאחדים את החלקה הזאת עם החלקה הזאת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: של מי החלקה הזאת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלנו, באזור תעשייה תימורים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא שלנו, זה פשוט שטח שמיועד למתקנים הנדסיים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, הנציגים של איכות הסביבה רוצים להיות בדיון הזה. אז תעבור בינתיים לסעיף אחר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אישרתי אותם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רוצה לעבור לסעיף אחר בינתיים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, הם פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תמשיך אם הם פה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שני, אתם שומעים אותי?



מסי דף: 5

- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, הם עוד מתחברים.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה נקרא שינוי יעד?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שינוי יעד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תצ"ר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו רק מחברים. זה היה שטח בנפרד, ברגע שיש שטח בנפרד אז יש לו קווי בניין משל עצמו. אם אתה מחבר שני דברים ואתה רוצה זה, אז כאילו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה המטרה שצריך את השטח הזה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: להגדלה, לעתיד, אתה לא יכול להשתמש במט"ש הזה היום ככה, בקיבולת שלו. הקיבולת שלו 11,000 קוב, אתה צריך לקבל עוד מעט 20,000 קוב.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, נראה לי תעבור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא נעבור לנושא אחר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, היא כבר התחברה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא משנה. אה, הנה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, בסדר, אני אעבור לבא.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה, תעבור לבא.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יאללה, עוברים לסעיף 2.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חוזרים למט"ש?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חוזרים למט"ש.
1. א/ח 100034 – מט"ש/תאגיד המים תמר – המשך.
(קובץ STE-088 – 00:15:02 – 00:16:40)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נרדית, אני חוזר למט"ש. מט"ש תימורים, במסגרת השדרוג שלו לדירוג שלישוני ובמסגרת זה שהיתה החלטה של רשויות המים או לא יודע איך לקרוא לזה, להרחיב ולהגדיל אותו ולקבל את השפכים מחצור ומגן יבנה, אז יש פה מגרש שהוא למתקנים הנדסיים ומשתמשים בשטח הזה. כדי לבטל את כל קווי הבניין שיש פה, שאפשר יהיה לשים פה את המתקנים אז בעצם עושים פה איחוד של שני המגרשים. המגרש הקטן פה, את רואה את היד שלי? והמגרש הגדול שהמט"ש יושב עליו היום. זו בעצם המהות, זה לא היתר בניה, יהיה לכם את כל הזמן לבדוק כמובן איך הם עושים וכו'.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז ללו, אפשר להצביע על זה? איכות הסביבה אין להם בעיה עם זה. שמעון פה אחד?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: פה אחד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב שככה צריך להיות. האינטרס הוא של קריית מלאכי בסוף גם. פה אחד.



מס' דף: 6

החלטות

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

לאשר את תשריט האיחוד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן**, ומר שלומי מלכה. (**=נכח בדיון בזום).



מסי דף: 7

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100039

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

שם: נחלת אש"ר שותפות מוגבלת

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו ם

ק ר י ת מ ל א כ י ש כ' כ ר מ י ה נ ד י ב

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2620 חלקות: 116-117

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

אישור תכנית לצורכי רישום בסטיה מתכנית 2/156/03/18 ובהתאם לתשריט איחוד

מגרשים.

חוו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור התצ"ר.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

(קובץ STE-088 – 00:04:33 – 00:05:16)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שמעון, אתה רואה את מה שיש על המסך. יש פה שלושה מגרשים של כרמי הנדיב, שישה מגרשים שהם עשו איחוד שלהם, אם אתה זוכר זה היה מגרשים בנפרד.

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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ועכשיו אנחנו עושים לזה תצ"ר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר גמור, הגיע הזמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורי, יש לך מה להוסיף?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. זה בהתאם לאיחוד מגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פשוט, אם אתה זוכר, הם רצו לחבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני זוכר, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם עשו את זה גם ברביעי פה, יש אחד דומה פה שעשינו איתו עכשיו, שהוא בבניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויש עכשיו את השלושה האלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)



מס' דף: 8

לאשר את התכנית לצרכי רישום.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן**, ומר שלומי מלכה. (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 9

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100040

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

שם: נחלת אש"ר שותפות מוגבלת

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו ם

ק ר י ת מ ל א כ י ש כ' כ ר מ י ה נ ד י ב

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2530 חלקות: 25, 28, 33

גוש: 2530 חלקות: 35, 37, 44

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

אישור תכנית לצורכי רישום בסטיה מתכנית 2/156/03/18 ובהתאם לתשריט איחוד

מגרשים.

חו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור התצ"ר.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

(קובץ STE-088 – 00:05:20 – 00:07:44)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה עוד שני מגרשים שגם להם עושים את האיחוד הזה. גם כן מאותה סיבה של לבוא ולאפשר לרכבים להיכנס ולעשות את זה ביחד.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: אתה מתכוון לחניה תת קרקעית, נכון?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, זה לא חניה תת קרקעית.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: אז מה, איך זה קשור?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יכול להביא את זה לשולחן.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: מה זה קשור לרכבים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו מראה לנו בתמונה, זה בסדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה את השטח החום שלנו שני הבניינים האלה.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: מה אתה מרוויח מזה? מה קשור לחנויות?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: מה קשור לחנויות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כשיש לך מגרש נפרד אני צריך לכל אחד כניסה משלו, לכל אחד,

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: איפה החנויות נמצאות פה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: במסחר יהיה להם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר, זה בדיוק מה שדיברנו קודם.



מס' דף: 10

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?
חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כתוצאה מזה יש איזה הגדלה של,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אין שום דבר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אין שום דבר. זה לא בתים, לא שום דבר. מי בעד? פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

לאשר את התכנית לצרכי רישום.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן**, ומר שלומי מלכה (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 11

תאריך: 25/07/2022

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/22

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
10	אילת 17 א, קרית מלאכי	עדי יהודה פרתן	2472	59	ח70	12/06/22	20211025	1
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
15	מבצע סבנה 43, קרית מלאכי	משה עמוס	326	135	122	10/04/22	20220031	2
עורך הבקשה: צחי לוי								
22	מבצע ליטני 4, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	326	135	100	02/12/20	20200297	3
עורך הבקשה: איל איצקין								
26	הרב עובדיה יוסף 8, קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	3198	24	106	00/00/00	20210676	4

עורך הבקשה: רועי יצחקי



מס' דף: 12

תיק בניין: 100704

מספר בקשה: 20211025

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

מבקש:

עדי יהודה פרחן

אילת 17 א קרית מלאכי

בינה פרחן

אילת 17 א קרית מלאכי

עורך:

זוהר פיטוסי

זיבוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

אבי בזיני

זיבוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000107758

כתובת הבניין: אילת 17 א, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 59 מגרש: 70 יעוד: מגורים ג מיוחד

תכנית: 5/35/1, 8/102/02/18, 26/102/02/18

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

אזור מגורים א תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתוספת בניה לבית קיים בהיתר מספר 143 הכוללת: תוספת שטח בקומת הקרקע,

ממ"ד, פרגולות, שינוי בגג והקלות:

1. בקשה להקלה מעבר לקו בניין צדדי צפוני 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/18

שטח המגרש: 989 מ"ר

מספר קומות: קומת אחת+קומת עמודים

שטח עיקרי מותר: 60%

תכסית: 50%

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-4 מ'.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה.



מס' דף: 13

[מתכנית: 18 / מק / 2009]

מחסן:

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על-7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים - עפ"י שיקול דעתה.
3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.
בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה .

תכסית מבוקשת: 167.30 מ'
קוי בניין מבוקשים: צדדי צפוני 2.70 מ' [בהקלה]
קדמי מזרחי 5.00 מ'
אחורי מערבי 4.00 מ'

תאריך: 22/05/2022
תיק בניין: 100704
תיק פיקוח: 20211025

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.ג.,

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

בתאריך 15/05/22 ביקרתי ברחוב: אילת דירה: 17

גוש: 2472 חלקה: 59 מגרש:

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: עדי יהודה פרחן מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

עדיין אין הריסת חריגות ובניית תוספת לבית קיים.

מצ"ב סקיצה של הנכס.
המלצות להמשך:

בברכה,
רפאל אביב
מפקח בניה



מס' דף: 14

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה בגין חניה אחת שחסרה במגרש.
 2. יש להציג פרט ניקוז בחיבור עם גג המבנה הסמוך.
 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.

מ ת ל ד ד י ו ן

(קובץ 088-STE – 00:07:49 – 00:15:02)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעבור לרישוי, סעיף 1 עמוד 8. בית ברחוב אילת. זה בית קיים. שמבקשים בו תוספת בניה. הבית שקיים היום הוא כזה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה ברחוב אילת, אני רק אראה לכם איפה זה. אם מגיעים מז'בוטינסקי אז פונים ימינה, הבית השני מצד שמאל. לא הפינתי אלא זה שאחריו. שמעון, אתה זוכר? זה הבית שהייתי איתך אצלו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, כן, אני זוכר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הוא רוצה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא רוצה תוספת בניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בתכל'ס הוא רוצה לבנות ממ"ד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא רק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מהממ"ד הוא כבר עושה שם סדר, הוא מכשיר דברים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא מסדיר במקום שפעם היה חריגות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, בדיוק ככה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לו פה חריגות והוא הורס אותן. ולמעשה מה שהוא מבקש, הוא מבקש הקלה בקו בניין צידי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בגלל שהקיר קיים והוא בולט הוא מבקש הקלה עד 2.70.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ואנחנו נותנים 2.70. והוא מסדיר את כל החריגות? והוא בונה ממ"ד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מסדיר את כל החריגות, בונה ממ"ד. אתה רואה פה בכחול, זה הממ"ד שהוא בונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, קודם כל זה טוב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה עניין של חניה, שהוא רוצה להכשיר שתי חניות. שתי חניות לא אפשרי לו כאן לעשות בגלל המצב של הבית הקיים, הוא חייב לעשות אחת אחרי השניה ואז אין לו אפשרות מעבר לכניסה, הכניסה לבית שלו מפה. ולכן אנחנו צריכים לתת לו כופר חניה. אנחנו



מסי דף: 15

מבקש לפטור אותו מזה, זה אזור ישן שרוב הבניינים שם יש להם חניה אחת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא הבנתי, אז ההמלצה היא לא לקחת כופר חניה? כי אני רשמתי לקחת כופר חניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אנחנו אומרים שכן, אבל אני אומר לכם, שמעון, אולי אתה תסביר את הנושא הזה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אין צורך להסביר, אני מכיר את הרחוב שם. לקחת כופר חניה זה להתעלל בדו"ר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, זה רחוב אילת, בית ישן מאד שקנו את זה ממשפחת אליאס. אין שם ממ"ד, לאחת הילדות לצערי יש טראומה ממש מכל האזעקות. (נשמע לא ברור, לא ניתן לתמלל).

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בואו נבנה מדיניות, שבבתיים שקיימים ועושים להם תוספת אפשר לאפשר חניה אחת?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: כי זה משהו שצריך להיות עקבי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש לנו מדיניות והנחיות מרחביות שבבית צמודי קרקע יש שני מקומות חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אפילו כשהבית נבנה בשנת 1954.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אל תקבע מסמרות. עזוב, אני חושב שאפשר להשאיר פה חניה אחת מכיוון שהבית נשאר פחות או יותר כמו שהוא היה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם המרחב הוא כזה שם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר, אז אני אומר משהו, אם מישהו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא ראיתי מישהו מהבתיים הישנים שיש לו שתי חניות. עזוב שמחנים בחוץ, יותר גרוע. אם עכשיו הוא פותח חניה סימן שהוא הכי טוב מכולם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי הוא רוצה חניה, לעומת אחרים שיש להם חניה ולא משלמים, מחנים בחוץ. וזה בתיים משנת 1954.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז אני מכתוב לך מה החלטה. החלטה היא לאשר את ההקלה בקו בניין צידי ולהסתפק בחניה אחת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יועץ משפטי?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה הסיבה?

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: כן.



מס' דף: 16

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה הנימוק?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, יופי.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: תגיד את הנימוק. מדובר בבניה ישנה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה צריך להגיד עכשיו, נעם.

סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: עכשיו תגיד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר בבניה ישנה שבעצם הוא מסדיר ומוריד את חריגות הבניה שלה ומוסיף ממ"ד. ולהוסיף שם עוד חניה זה מקשה ממילא. זאת אומרת אם הוא יוסיף חניה הוא ממילא יבטל חניה שבחוץ ולכן אנחנו מוותרים על תוספת החניה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: וגם אתה אומר דבר שני, אתה אומר שאם יעשה עוד חניה לא יהיה לו מעבר שביל בתוך הבית בכלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון. לא, מה שאני אומר, הוא צריך לעשות שתי חניות עוקבות ואז הוא לא יכול לעבור. ואז הוא צריך לבוא, לעשות כאן את החניה. אם הוא עושה את החניה כאן, ממילא החניה שיש פה בחוץ מתבטלת, ולכן אין טעם לבוא ולעשות את החניה הזאת ולקחת ממנו כופר חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה לא דן בכופר חניה עכשיו, כמו שהיועץ המשפטי אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, אנחנו לא דנים בכופר חניה, אנחנו מסתפקים בחניה אחת. הסברתי למה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, תראה רק בחתך את החיבור בין שני הבתים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה להגיד לכם, קודם כל, הלוואי וכולם יתייחסו לבתים שלהם בהתאם כמו שהוא מתייחס, בבתים הישנים בקריית מלאכי. קודם כל שיהיה להם ביטחון, זה ממ"ד. הלוואי וכולם, אני אתן לכולם שיבנו רק ממ"ד, מבחינת הביטחון, שאנחנו מחפשים ביטחון. מצד שני להסדיר את כל החריגות של שנים. אני חושב שזה גם דבר בסיסי מבחינתנו, שאנשים מבינים. אי אפשר לקבל מהעירייה הזו שום דבר אם אתה לא, מבחינתנו בדפוס חיים חדש, שאין חריגות. אפילו שהבניה היא משנת 1954.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני רק מוסיפה שהם יצטרכו לראות איך הם דואגים לניקוז בין שני הגגות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, אבל זו לא בעיה, זה פתיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בסדר. תצביעו.

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

(נרדית אסלנוב הצטרפה לישיבה)

ה ח ל ט ו ת
(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)



מס' דף: 17

- לאשר את ההקלה בקו בנין צידי ולהסתפק בחניה אחת, מדובר בבניה ישנה שהוסדרה והוספת ממ"ד. הוספת חניה נוספת תקשה ממילא, תגרום לביטול חניה מחוץ למגרש ולא תאפשר גישה לבית.
- לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. יש להציג פרט ניקוז בחיבור עם גג המבנה הסמוך.
 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.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזני, ומר שלומי מלכה. (**=נכח בדין בזום).



מס' דף: 18

מספר בקשה: 20220031	תיק בניין: 225900	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022		

מבקש:

• משה עמוס

בורג יוסף קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

• רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

• צחי לוי

בית עזרא 81 בית עזרא

מתכנן שלד הבנין:

• בזיני אברהם

זיבוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

• לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

• אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000118977

כתובת הבניין: מבצע סבנה 43, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 122 יעוד: אזור מגורים א';

גוש: 325 חלקה: 152 מגרש: 122 יעוד: אזור מגורים א'

יח"ד
1

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

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 לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות עליונות ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח השירות מעל הקרקע יהיה 18.17 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע (לא כולל 23.85 מ"ר המיועדים לחניה)

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 299 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)

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



מס' דף: 19

שטח תכנית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, מזרחי קדמי- 5מ', מערבי אחורי- 4 מ', צידי דרומי- 0 מ', צידי צפוני- 3.00 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיוור 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 בתים: 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.

מ ה ל ך ד י ו ן

(קובץ STE-088 – 00:16:43 – 00:23:45)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו מדברים על בית חדש בשכונת נאות הכפר. מבצע סבנה 43. מבקשים בית דו קומתי, שלמעשה בגלל שהתב"ע ישנה שטחי השירות מאד קטנים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תני לי רגע להראות להם איפה זה בנאות הכפר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את רוצה ממני איזה שהיא הקלה פה אני מבין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: פחות או יותר פה בנו עכשיו את שלושת הבניינים. אז פה זה ממש,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: שניה, מדברים על הבניינים הישנים או הבניינים החדשים?



מס' דף: 20

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, חדש, חדש.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: יש שם שני בניינים ישנים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין, הכל חדש.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בסדר, בן אהרון, הלאה, אז נאות הכפר, אנחנו מדברים על,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, על החדש לגמרי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסדר, זה פה המגרש, מגרשים דו משפחתיים.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז מה זה תבי"ע ישנה שאמרת? השטח הזה הוא תבי"ע ישנה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: התבי"ע היא מזמן אושרה, אבל השכונה רק עכשיו מתחילה להיבנות.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: והזכויות שניתנו בתבי"ע הן זכויות מאד, מאד קטנות, בעיקר שטחי שירות.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מותר שם 8 מטר שטחי שירות, שתחשוב שהיום רק ממ"ד לבד זה 12 מטר. אז מה שהם עושים זה מניידים שטחים שנשארו להם, הרי מותר להם מרתף, קומת קרקע וקומה א'.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל רגע, אני רוצה להעלות סוגיה. אנחנו אמרנו בתבי"ע, בבניה של נאות הכפר, שלא יהיו שום הקלות, מה קרה עכשיו?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, החלטנו על זה פה, שלמחסן, מכיוון שבאנו ודרשנו מהם לעשות מחסנים אז נתנו את האפשרות למחסן להוסיף עוד זה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רק זה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: רגע, אבל בעצם ההקלה היא על שטחי שירות, לא על עיקר, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא לא מגדיל את התכסית, הוא לא משנה את הבניין.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא לא מגדיל תכסית, הוא לא מגדיל שטחים, הוא רק בוחר לנצל יותר שטחי שירות למעלה, הרי מותר לו במרתף שטחי שירות, הוא מנצל חלק.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הוא עושה מרתף?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא עושה מרתף.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז גם עושה מרתף וגם,



מס' דף: 21

- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: קומת קרקע וגם קומה א'. ומה שנשאר הוא פשוט מנייד למעלה.
סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: רגע, שירה, זה תואם את ההחלטה הקודמת לגבי נאות הכפר?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן, אישרנו לאנשים ניוד שטחי מהמרתף לקומה עליונה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסך הכל כמה בנו שם, שלושה, ארבעה.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה אומר שהמרתף שלו עכשיו יהיה יותר קטן?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כמה קיבלו היתרים? אני חושבת יותר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני הייתי שם שבוע שעבר.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני לא יודעת אם הם התחילו, אני זוכרת אור סבג,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל אני רוצה לדעת. אנתנו,
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבי כהן.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבי כהן הראשון היה. אבי כהן ביקש בקשות ולא אישרנו לו שום דבר.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני מראה פה את מה שהוא עשה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אישרנו לאנשים להגביה גדרות.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגידו לי, על סמך מה אישרתם פה?
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא, אתה ביקשת, רק את הצדדים בין השכנים כדי שלא ישום יוטה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בין השכנים.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: וגם כן לא בכל הזה, 5 מטר מתרחק מהקדימה ו-5 מטר מתרחק אחורה ורק את הקטע הזה הוא יכול.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, בדיוק, בין השכנים.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, עד קווי הבניין.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה. זה אחד אישרנו את זה, כדי שיהיה להם נוח.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה אישרנו ואת הניוד שטחי שירות מלמעלה למטה, ללא הגדלת תכסית.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מעבר לזה שום דבר.
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מעבר לזה שום דבר.



מס' דף: 22

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא חומות הגדלה, לא שינוי אבן, לא שום דבר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : לא, לא, שום דבר לא.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כי היו החלטות כאלה מהתחלה בתב"ע. שלא יהיה שינוי, כי מה יקרה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אין שינוי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כי לא אישרנו לראשונים.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ברור, ברור.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : גם הראשונים אישרנו את הדברים האלה של המחסן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : בסדר? עכשיו אני מראה פה את המחסן שהוא עושה. מבטון, כמו שאנחנו רואים, תקרה מונמכת של 2.40, הכל נכנסים כאן, יש שתי מכוניות אחת אחרי השניה, עולים במדרגות, נכנסים כאן לבית, פינת אוכל, מטבח, סלון, עליה לקומה שניה מפה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כמה המעבר שלו בין המכוניות לקיר אפס? את רואה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : איפה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בין המכוניות לבין הקיר אפס.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מהמדרגות?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כל הקיר, איפה שהרכב עומד.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : קו הבניין פה הוא 3 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כמה נשאר?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מפה לפה 3 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מה נשאר לו?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תוריד את זה, 2.80, יש לו עוד קצת פה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני לא יודע אם הוא יכול לפתוח את הדלת שלו.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : למה? יש פה, הנה, פה יש לו את כל הרוחב הזה, זה גם 3 מטר.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תתקרב, רשום שם מידה. אני מפה לא מצליחה לראות. זה משהו כמו 3 מטר.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הרכב הראשון אין קיר, הרכב השני שנכנס,
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא משנה, אבל המידה הזאת זו אותה מידה, ממשיכה.



מס' דף: 23

- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא בטוח. כשבונים את הקיר זה יורד בעוד איזה 10 ס"מ.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, אבל המדרגות האלה יש לך באיזה שהוא משטח יותר גבוה, נכון? זו תניה נמוכה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : תבר'ה, התקן בין שני קירות, יורי, התקן בין שני קירות זה 2.80. די, נגמר, הוא עומד בתקן.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : המינימום 2.80.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עומד בתקן?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יאללה. זהו, סיימנו?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : רגע, אני אראה לכם את הממ"ד שהוא עושה למעלה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה אתה לא נותן, מבחינתך אתה רואה כמהנדס, מבחינתי זו תקלה, אני רואה אותה כתקלה. מה, הדפוס בחיים להישאר עם החוק שאומר 2.80, אתה יכול להגדיל, כי לא היגיון ששתי מכוניות אחת אחרי השניה, הדלת תיפתח, היא צריכה להוריד ציוד.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ללו, אבל כולם עושים ככה. גם בגבעת הסביונים, גם בכל מקום.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני איתך, גבעת הסביונים לא.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : וודאי.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה? כי גבעת הסביונים יש שתיים, אין אחד אחרי השני.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בסדר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז יש הבדל.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אבל גם כן, יש להם 5.60, אם תחנה את שתי המכוניות תראה שלפתוח,
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל יש לה חצר בבית של עוד 2.80.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : רוחב מכוניות זה 1.76 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך כמהנדס.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה לא מציאותי לחנות בפנים, לא מציאותי.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ממש לא נכון. אני, תקשיב, נו באמת.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני חי במקום כזה, מה אתה אומר לי? אני לא פותח את הדלת.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז תקשיב, תן לי להסביר לך.



מס' דף: 24

- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אני קראתי את החוק, 2.80 זה מינימום וראוי להצריך 3 מטר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אז יש לך פה 3 מטר, אתה ראית שיש לך פה 3 מטר. אבל בוא אני אומר לך, מה עושה בן אדם?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם 3 מטר אז זה בסדר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : נוסעים מאחורה ויש להם דלתות, הוא לפני שעולה, אנשים יורדים, נשאר הנהג. הוא נצמד לצד ימין, משאיר 20 ס"מ.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אנתנו מבינים את הטכניקה של נהג.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : ורוחב מכונית זה 1.70 מטר, הוא פותח את הדלת ברוחב לב.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אם אתה אומר שפה זה 3 מטר אז זה בסדר. מה שאתה אומר, אתה צודק, הנהג החכם יוריד את האנשים לפני, יבוא ייצמד, אתה צודק מה שאתה אומר. רק אני אומר לך, תסתכל, אם זה 3 מטר אתה צודק.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אני גדלתי בבית כזה והיה לי אז אופנוע. שתי המכוניות היו חונות אחת ליד השניה והייתי עם האופנוע עובר במעבר הזה להחנות אותו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : דייר אחד שבר מראה והוא החליט שזהו, לכאן הוא לא נכנס יותר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : אנשים גם שוברים מראה כשהם עוברים ברחוב, מה אני אעשה?
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : בסדר, לא, אני אומר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה : מי שלא יודע להסתדר, גם עם 5 מטר אולי לא יסתדר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד? פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן**, ומר שלומי מלכה. (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 25

מספר בקשה: 20200297	תיק בניין: 213400
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206	בתאריך: 22/06/2022

סעיף: 3

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: 10000175397

כתובת הבניין: מבצע ליטני 4, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים ב';

חלקה: 135 יעוד: מגורים ב';

חלקה: 135 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד
24

תאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת 3 מבנים דו קומתיים, ו1 מבנים נוספים בני 3 קומות סה"כ 24 יח"ד. הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות.

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 24 יח"ד במקום 20 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 להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 96 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

5. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.

6. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.20 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.

7. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.

8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.

9. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.



מס' דף: 26

10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שתהיה 4.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
11. הקלה במס' הכניסות לכלי הרכב, כך שיהיו 2 כניסות למגרש, במקום כניסה אחת אל הדרך הציבורית הסמוכה.
12. הקלה להקמת גזוזטרה בנין מס 5 ו-4 מעבר לקו בנין קדמי מערבי כך שיהיה 40% המהוויים 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.
13. הקלה להקמת גזוזטרה בנין מס 4 מעבר לקו בנין קדמי צפוני שנקבע בתכנית כך שיהיה 40% המהוויים 1.60 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.
14. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 1740.58 מ"ר במקום 1670 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 70.58 מ"ר
15. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות מרתף לקומות עליונות 668.73 מ"ר, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 764.73 מ"ר במקום 160 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (764.73-96=668.73)
16. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 1740.58 במקום 1670 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 14, 15 ו-16.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1051+2068+1745 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3000 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 760 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 800 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 3760 מ"ר.

מתחת לקרקע: 800 מ"ר.

תכנית מירבית: 2270 מ"ר. (כולל חניה 600 מ"ר)

מס' יח"ד מירבי למגרש: 20 יח"ד.

קו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

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

חניה:

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

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

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

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

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

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

- תותר הקמת קוטגיים 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



מס' דף: 27

- בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.
- לא תותר הקמת קומת עמודים.
 - תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע
 - תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
 - כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.
 - לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
 - גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
 - שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטוח 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 להיתר בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 1696 מ"ר

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

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.



מס' דף: 28

- הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:
1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
 4. תנאי להפקת היתר אישור תצ"ר בועדה.
 5. תנאי לתעודת איכלוס אישור כשרה לרישום.
 6. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 7. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 8. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 9. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 2. תנאי להפקת היתר אישור תצ"ר בועדה.
 3. תנאי לתעודת איכלוס אישור כשרה לרישום.
 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 ך ד י ו ן

(קובץ 088-STE – 00:25:07 – 00:26:42)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 3, מגידו מגרש 100. זה שלושה מגרשים שאיחדו אותם למגרש אחד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: פה רואים 3 מגרשים.

(אינני יורי רחמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אם אתם זוכרים עשינו שיהיו פה שני בניינים, כל אחד 6 דירות, שתיים מעל שתיים מעל שתיים. ויש כאן עוד 4 קוטגים דו משפחתיים. אז עכשיו הוא מגיש את הבניין האחרון להיתר. קיבל לכולם היתרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה המגרש האחרון שנשאר לו. למעשה כל ההקלות אושרו. עכשיו בעקבות זה שראינו שיש בעיה עם מספר מבנים, שהוא לא תואם את תכנית הבינוי, אז הם איחדו את המגרשים, כל שני מבנים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה עם המחסנים, הם חיברו את המחסנים ביחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה החיבור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ואז החיבור הזה יצר הגדלת תכנית והם היו צריכים לנייד זכויות מקומות עליונות למטה ומקומות המרתף למעלה.



מס' דף: 29

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה, בסדר. פה אחד. יצא להם טוב אתם חושבים, הדירת גן, הקרקע כאילו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נראה לי שכן.

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

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. תנאי להפקת היתר אישור תצ"ר בועדה.
3. תנאי לתעודת איכלוס אישור כשרה לרישום.
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 שלומי מלכה (**=נכח בדיון בזום).



מס' דף: 30

סעיף 4:

תיק בניין: 936100

מספר בקשה: 20210676

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

מבקש:

• עיריית קריית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

• עיריית קריית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קריית מלאכי

עורך:

• רועי יצחקי

סוטיץ 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

• יצחק מיזל

הרצל 25 חדרה

מודד:

• לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

מייצג:

• יחיאל כהן

ז'בוטינסקי 48 קריית מלאכי

היתר בניה

• רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000114106

כתובת הבניין: הרב עובדיה יוסף 8, קריית מלאכי

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

שימוש עיקרי

שטח לבנייני ציבור בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית ספר יסודי בשכונת המחנה, הכולל 16 כיתות לימוד ב2 מבנים, ממ"מים, חדרי ספריה, חדרי עזר ומגרש ספורט וגן ילדים-תכנית בינוי והקלות:

1. הקלה לחקמת ביתן שומר מעבר לקו בנין קדמי- צפון מזרח שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.00 מ"ר במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין קדמי - צפון מזרח שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.70 מ' במקום 5.00 המותרים לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח החלקה: 11091

מס מגרש: 106

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80%

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 20%

תכסית: 50%

מס' קומות: 3, על הקומה העליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה.

גובה: 15 מ'

ניוד זכויות: ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה, מעל גובה 0.0 באופן שלא יעלה על 10%.

תקן חניה:



מס' דף: 31

1. החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
 2. תקן החניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות ל 1 – יח"ד, כאשר 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים) בסמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (שבה רכב אחד חוסם את השני) במספר מרבי של 0.5 מקומות חניה.
 3. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.
- תנאי למתן היתר בניה:**
תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח, כחלק מהבקשה להיתר הבניה, בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח השטח, חניות, קירות ותומכים, חיפוי חזיתות, נטיעות, מתקני תברואה וכדומה. הכל כנדרש על ידי מהנדס העיר.

יעוד: בנייני ציבור

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80%
שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 20%
תכסית: 50%

בניית בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת, מועדוני נוער וכד'.

שימושים:

בית ספר

מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הועדה המקומית, ובכל מקרה לא יותר שימוש שהוא לא בניין ציבורי.

הוראות כלליות לפיתוח:

גדרות- בתזיתות המגרשים יחפו אבן כורכרית.
-המגרשים המיועדים לבניה למגורים יוקפו בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת, בהתאם לחוברת הנחיות.
גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/השצ"פ /או מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ. ' בין מגרשים לא יותר לבנות קיר תומך שמעל 3.0 מ. 'בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית.
פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות התקנים הישראלים הרלוונטיים.
על הקיר תוצב גדר מסודרת בגובה של 2.00 מ' ובהתאם לתקנות ודרישות משרד החינוך.

-אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעב' מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' התחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבניין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור /או ישתלב באדריכלות המבנה.

הוראות בנייני:

פרגולות:

- פרגולות יבנו על פי חוק התכנון והבנייה לרבות חומרי הבניה.
- במרפסות זיזיות תותר הקמת פרגולות.
- עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה להיתר הבנייה והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.
- מרפסות ומרפסות זיזיות מקורות בפרגולות לא תיכללנה בשטחי הבניה.
- גמר המצללות יהיה בגוון קרם R.A.L1013, או בגוון האלומניום של חלונות הבית. אחידות המצללות בבנין הינה תנאי לאישורן.

הוראות אדריכליות:

חומרי בניה



מס' דף: 32

1. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותתת בהירה במישקים מינימאליים על פי התקן, לקבלת משטחים חלקים.
2. יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו, כו כן, יותר שימוש מינמלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.
3. לא יותר שימוש באבן מלאכותית, בציפויים קרמיים וברעפים מכל סוג שהוא.
4. חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו מבנה.
5. א. ייאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגגים.
ב. קטעי חזית מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).
2. מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.
3. לא יותר גגות רעפים.
4. באישור מהנדס העיר יותרו חריגות לסעיף (19 ב 1) גגות משופעים או מקומרים בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון נחושת, אבן וכו'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.
5. נפח חלל הגג הניתן לניצול (מעל גובה 1.8 מ' נטו) יחשב כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבנייה.
6. יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג אשר יוצמדו ליחידות דיור.
7. במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו ההוראות הבאות:
א. במידה והמרפסות זיזיות יותר שימוש בטיח סטוקו צבעוני.
ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים.

מתקנים טכניים:

1. קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב 3 – צדדים ושולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
2. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו ושולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
3. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.
4. חלונות ממ"דים יתוכננו עם כנף נגרת לתוך כיס הכל לפי הוראות הג"א לעת מתן היתר.
5. האזור הטכני פרט לאזור קולטי השמש יהיה מוסתר מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, ושולב אינטגרלית במבנה.
6. האזור הטכני ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
7. המתקנים ישולבו במבנה לרבות אלה שעל הגג העליון. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אוויר גלויים.
8. חומרי המתקנים ופרטיהם, שילוב במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
9. לא תותר והתקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות גשם מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הרשות המקומית.
10. בכל בניין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות.

תכסית מבוקשת: 1448.29 מ"ר = 13.06%

קוי בניין מבוקשים: חזית דרום מזרח 5 מ', חזית דרום מערב 5 מ', חזית צפון מזרח 5 מ', חזית צפון מערב 5 מ'.

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.



מס' דף: 33

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ ה ל ד ד י ו ן
(קובץ STE-088 – 00:26:43 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף אחרון זה מבנה של העירייה, זה בית ספר בשכונת המחנה הצבאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בית ספר בית יוסף, החדש. 16 כיתות לימוד, שני מבנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: וההקלות שמבקשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סוף סוף עוד בית ספר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, תראה קצת את בית הספר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מנסה, התמונה לא זזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נקווה שבאוקטובר- נובמבר יאשרו אותו. הם הולכים על הסכמי גג קודם כל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה שני בתי ספר, כרגע עושים את בית הספר הזה, זה בית הספר העתידי. יש פה הקלה בקו בניין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הקלה לביתן שומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה ביתן שומר בכניסה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אנחנו רואים, זה בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: והמדרגות. המדרגות האלה חורגות מקו בניין קדמי וביתן השומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המדרגות האלה. יש מדרגות קלות שהן כאילו מדרגות מילוט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה חירום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מותר לפי החוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אלה ההקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד?

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: אנחנו לא רואים את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם לא רואים את המוצג?



מס' דף: 34

- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: לא.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא קשור לאיכות הסביבה, זה סתם הקלות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה טכני.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: יש כביש שם לידו, נכון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש כביש ללא מוצא, כן.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: אנחנו חשבנו על היבטים של אקוסטיקה. יש שם איזה שהוא קיר אקוסטי באזור הזה של הכביש?
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מאליק: איך זה קשור להקלות?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל אין כאן קיר אקוסטי ובית הספר נבנה בתוך המסגרת שלו. יש רק מדרגות מילוט שהן יש להן פינה כזאת שחורגת מקו הבניין, בכלל לכיוון הכיכר, לא לכיוון המגורים. וביתן שומר. את מבינה מה שאני אומר, נרדית?
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: אוקי.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה יגיע אליהם, נעם, שיבקשו מה שהם צריכים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני רוצה להראות לך, את רואה את קו הבניין?
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: לא רואים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אעשה stop share ואני אעשה עוד פעם share. שמעו, אתה רואה?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני לא רואה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם רואים, נרדית?
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אם תסתכלו פה, הקו האדום זה קו בניין, זה לכיכר, זה לא לכיוון המגורים. יש פה מדרגות חירום שיורדות מהקומה השניה, קומה א' לקרקע. אז הן בולטות טיפה פה מעבר לקו בניין, זה הדבר היחיד. לא משפיע מבחינה אקוסטית, לא כלום.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: על זה הדיון?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן. ופה, את רואה את הכניסה של הילדים? אז פה יש ביתן שומר.
- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: הבנתי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הכל. הביתן שומר, מה שמקובל בבתי הספר, לשים אותו בכניסה הוא חורג מקו בניין, זה דבר שמעוגן בחוק. אפשר להצביע?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הצבענו כבר, פה אחד.



מס' דף: 35

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן**, ומר שלומי מלכה (**=נכח בדיון בזום).
- מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 20:10.

מר אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר

