



מס' דף: 1:

תאריך: 28/08/2022  
א' אלול תשפ"ב

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202207 ביום שני תאריך 25/07/22 כ"ו תמוז, תשפ"ב בשעה 09:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר  
מר מוטי יעקובוב  
מר שאול שטרית

#### נציגים:

גב' נרדית אסלנוב  
אדרי' אופיר בקר

#### סגל:

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

#### מוזמנים:

אדרי' מיכאל בורדמן  
יעיש פינטו  
שלום מנשה  
שלום יניב  
מנדי גולד  
דניאלי שמואל

### נעדרו

#### חברים:

מר שמעון חזן  
מר אברהם בבר אזולאי  
מר נדב ויצמן  
מר שי סיום

#### נציגים:

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר גיל נתיב  
גב' מירי תמיר

#### סגל:

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

יו"ר הוועדה וראש העיר  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר  
יועצת משפטית  
מנהלת הועדה  
מהנדס רישוי

עורך תכנית 617-0844308  
יזם תכנית 617-0844308  
יזם תכנית 617-0844308  
יזם תכנית 617-0844308  
עורך תכנית 617-0794909  
יזם תכנית 617-0794909

חבר הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

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

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



מס' דף: 2

תאריך: 28/08/2022

א' אלול תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202207 ביום שני תאריך 25/07/22 כ"ו תמוז, תשפ"ב בשעה 09:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:40 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי בשילוב זום (נציגת איגוד ערים לאיכה"ס).

(קובץ STE-106 + קובץ STE-107 התחלה – 00:03:48)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור הפרוטוקול מספר 202206 מיום 22/6/2022. נא להצביע. יש לנו פה אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תסגרו את הישיבה ותגידו שאין ישיבה. איפה ראש העיר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן חבר'ה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חסר לנו עכשיו חבר וועדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה? מי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא יצא, לא יודעים לאן הוא יצא, החדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי זה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, צריך לראות מה עושים, הישיבות האחרונות ממש, ממש קשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי יצא?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שאול יצא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אתקשר לשאול, אני בא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו סוגרים ונפתח את זה עוד כמה דקות, ראש העיר בדרך לפה.

(הפסקה)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202206 מיום 22.06.22.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/22

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100041 דיון לאישור	נדב בלילה לוגיסטיקה בע"מ	2916	4	5	4

#### מטרת הדיון

דיון באישור תשריט לצורכי רישום

2	תצ"ר 100042 דיון לאישור	סולי תעשיות בע"מ	301	90	92	5
---	----------------------------	------------------	-----	----	----	---

#### מטרת הדיון

דיון באישור תשריט לצורכי רישום

3	תצ"ר 100043 דיון לאישור	בן ישי אהרון אנט ושי	2471	5	6	6
---	----------------------------	----------------------	------	---	---	---

#### מטרת הדיון

דיון באישור תשריט לצורכי רישום

4	617-0844308 דיון להפקדה	ליאם שלום מתחמים בע"מ א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1	301	34	34	7
---	----------------------------	---	-----	----	----	---

#### מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית.

5	617-0794909 דיון להמלצה	בני ושמואל דניאלי השקעות בע"מ - אזור תעשייה, מגרש 127א.	301	126	126	23
---	----------------------------	---	-----	-----	-----	----

#### מטרת הדיון

דיון בהמלצת התכנית



מס' דף: 4

**תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100041**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

**שם:** נדב בלילה לוגיסטיקה בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2916 חלקות: 4-5

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

402 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

**מטרת הדיון**

דיון באישור תשריט לצורכי רישום

**מטרות התכנית**

אישור תשריט לצורכי רישום בסטיה מתכנית 617-0560045 המראה אותם כמגרשים

נפרדים, ותואם לתשריט איחוד מגרשים.

**חוו"ד מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור התצ"ר

**מהלך הדיון**

(קובץ STE-107-00:03:48 – 00:05:43)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: באזור התעשייה תימורים, בשני המגרשים הכי צפון מערביים, יש לנו פה את כביש 40 שיוּרד לכיוון באר שבע מצומת קסטינה. שני המגרשים שקרובים למט"ש שלנו. עשינו איחוד שלהם ועכשיו עושים תצ"ר. זה של נדב בלילה. יורי, יש לך מה להוסיף?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא.

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

**החלטות**

התצ"ר מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 5

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100042

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

**שם:** סולי תעשיות בע"מ  
**נושא:** דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 301 חלקות: 90-92

**מגרשים לתכנית:** 10 בשלמותן מתכנית: 2/105/03/8

9 בשלמותן מתכנית: 2/105/03/8

**מטרת הדיון**

דיון באישור תשריט לצורכי רישום

**מטרות התכנית**

אישור תשריט לצורכי רישום בהתאם לתכנית 2/105/03/8 ותשריט איחוד וחלוקה.

**חוו"ד מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור התצ"ר

**מהלך הדיון**

(קובץ STE-107-00:05:54 – 00:07:20)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: סולי תעשיות זה המגרש הזה, הוא נמצא באזור התעשייה הישן שלנו. בעצם היה פה קו מגרש שעבר מתי שהוא לכאן ועכשיו הוא חזר לכאן. עכשיו עושים מזה תצ"ר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש כאן שלוש חלקות, שתי חלקות בבעלות של סולי ואחת של פיוניר. החלקה שלה נגמרה

כאן והם בתשריט איחוד מגרשים מחוץ לחלוקה קיבלו גם את החלק הזה. אז עכשיו הם מסדירים את העניין ובאו בהסכמה עם המנהל ורכשו את החלק הזה ועכשיו הם מקבלים מגרש כזה ופיוניר מקבל מגרש כזה.

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

**החלטות**

התצ"ר מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 6

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100043

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

**שם:** בן ישי אהרון אנט ושי  
נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2471 חלקות: 5-6

**מטרת הדיון**

דיון באישור תשריט לצורכי רישום

**מטרות התכנית**

אישור תשריט לצורכי רישום בהתאם לתכנית 617-0754425 תואם לתשריט איחוד מגרשים.

**חוו"ד מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור התצ"ר

**מהלך הדיון**

(קובץ STE-107-00:07:43 – 00:08:39)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לבן ישי היה מגרש בשכונת הציפוף כזה, נכון יורי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סמוך לרחוב הגליל, נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שהיה שם ארבע יחידות דיור. הוא עשה שם שינוי תב"ע לשלוש יחידות דיור.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, ארבע יחידות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא השאיר את הארבע בסוף?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הוא השאיר את הארבע ועכשיו הוא עשה תצ"ר שמאחד את שני המגרשים של התב"ע

שלו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לאחר שהוא עשה תב"ע הוא קיבל מגרש אחד ודרשנו ממנו לעשות תשריט איחוד מגרשים, סיים את זה, עכשיו הוא הביא הסכמה של המנהל על זה ועכשיו הוא הגיש גם תצ"ר בשביל להתחיל להגיש רישום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואחר כך הוא יכול להגיש בקשה להיתר.

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



מס' דף: 7

### החלטות

התצ"ר מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 8

תכנית מפורטת: 617-0844308

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

**שם:** ליאם שלום מתחמים בע"מ א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1  
**נושא:** דיון להפקדה  
**רשות:** קרית מלאכי  
**שטח התוכנית:** 7,008.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2010/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	44/102/02/18

#### גבולות התכנית

המגרש נמצא בכניסה צפונית לא.ת. קרית מלאכי.

#### מקום

רחוב פקר 1, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

#### גושים וחלקות

##### חלקי חלקות:

גוש: 301	ח"ח 34, 45
גוש: 2723	ח"ח 25

#### מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית.

#### מטרות התכנית

הקמת מבנה תעשייה.

#### הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4):  
- שינוי חלק מקו בניין צפון-מערבי מ-5 מ' ל-0.0 מ',  
- שינוי של קו בניין לכיוון כביש מס' 3 דרום-מזרח מ-15.0 מ' ל-5.0 מ'  
- שינוי קו בניין דרום-מערב מ-5 מ' ל-0.0 מ'.
- 2.2.2 שינוי של הוראות הבינוי, לפי סעיף 62א(א)(5):  
- הגדלת תכסית קרקע, .
- 2.2.3 כל ענין שניתן לבקשו כהקלה, לפי סעיף 62א(א)(9):  
- הגדלת תכסית קרקע מ- 60% ל- 61.17%

#### מהלך הדיון

(קובץ 107-STE-00:09:40 – 00:49:22)

(המוזמנים נכנסים לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מיכאל, אתה רוצה להסביר את התביע שלך?

אדר' מיכאל בורדמן: התביע שאנחנו מגישים זו תביע מקומית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על המגרש עם תחנת הדלק שבכניסה הצפונית לעיר. יש לנו כאן את השצי"פ עם

הטיילת, ממול יש את המקום שאנחנו עושים את ההאנגר, פה זה תחנת הדלק. יש לו מאחורה סככות שהיו בחריגה עד עכשיו והוא היה מקבל רישיון עסק זמני וכל מיני כאלה ולא קיבל.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: איזה תחנת דלק זו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הצפונית. הכניסה לקריית מלאכי.



מס' דף: 9

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה של דלק?

אדר' מיכאל בורדמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יודע מה אנחנו מתכוונים? כשאתה בא מצפון, נכנסת בקסטינה, הראשון ימינה, בצד שמאל אתה רואה תחנת דלק.

חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב: אה, הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פירקת אז את כל הגגות גם, נכון? את הפחים.

מר יעיש פינטו: כן, כן.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: מה יש בסככות האלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין כלום, זה סתם סככות. כבר כמה שנים הוא לא קיבל רישיון עסק, לא ויתרתי לו.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: טוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא כבר בן 70, הוא יכול להסתדר. בקיצור, הוא מנסה להכשיר את זה עכשיו.

אדר' מיכאל בורדמן: הנושא העקרוני של התכנית זה שינוי בקווי בניין לצורך יעילות פעולות בשטח שנשאר אחרי תחנת הדלק. אחרי די הרבה תיקונים לפי הדרישות של הוועדה זה מה שהוגש. אנחנו מבקשים פה שינוי בקווי בניין בחלק

דרום,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מערבי וצפון מערבי. זה צפון מערב וזה דרום מערב.

אדר' מיכאל בורדמן: באופן חלקי. זאת אומרת פה אנחנו משאירים קו בניין כמו שהוא לפי התב"ע, פה קיבלנו אישור

מנתיבי ישראל להעביר מ-15 ל-5. ופה אנחנו מבקשים קו אפס. וחלק בצפון מערב. עוד נושא שהוא גובל פה עם המגרש של

אותם בעלים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה גם מגרש שלך, יעיש?

מר יעיש פינטו: ממול, מהתחנה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא ממול, צמוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בצד שמאל.

מר יעיש פינטו: כן, זה ביחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי המבנה פה לא בהיתר, זה הכל חריגה פה, היה צריך להיות פה קו בניין.

מר יעיש פינטו: זה נבנה לפני 40 שנה, לא היום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי.



מס' דף: 10

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ככה קנית אותו?

מר יעיש פינטו : לא, בנינו, אבל אז לא היה תכניות, לא כלום. בנו חופשי, כל אחד עשה מה רצה. אנחנו היינו על הדרך עם כולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה מה שיצא שם שכל אחד יש לו את החתיכה הזאת מאחורה?

מר יעיש פינטו : נכון, כן, כולם. הכל בנוי שם. לא רק אצלנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הבעיה שזה בנוי על הקו ביוב.

מר יעיש פינטו : כן, בנוי על כולם, כולם בנויים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עוד משהו? ביקשת הגדלת תכנית.

אדר' מיכאל בורדמן : כן, ביקשנו הגדלת תכנית, בעצם סמלי ל-1.5%, משהו כזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עוד משהו אתה רוצה להוסיף?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש הוספת שטחים?

אדר' מיכאל בורדמן : לא בפרום הזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מבחינת נספח תנועה, נעם, תציג את נספח התנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא נשמע טוב הדבר הזה.

אדר' מיכאל בורדמן : לא, דווקא שירה הגיעה לפואנטה מאד חשובה. נספח שאנחנו דיברנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נספח תנועה.

אדר' מיכאל בורדמן : נספח תנועה, שלדעתי עם ההחמרות שאתם החלטתם בהנחיות מרחביות זה ממש יכול לטרפד.

אז כשפניתי למהנדס העיר בנושא הזה הוא אמר שכל דבר אפשר לדבר כאילו לפי המצב שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לגופו.

אדר' מיכאל בורדמן : אבל גם נספח תנועה שהוגש יחד עם התב"ע, לקחנו, כמו שאומרים, החמרה הכי גבוהה שיש.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : איזה החמרה, מה ביקשו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תקן מחמיר.

אדר' מיכאל בורדמן : לפי התקן הכי מחמיר. פשוט יש חילוקי דעות בנושאים.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : והשימושים פה זה רק תחנת דלק?

אדר' מיכאל בורדמן : לא, תעשייה. תעשייה נטו.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב : איזה סוג תעשייה יש שם? מה הם עושים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כרגע יש שם סככות, אין שם משהו תעשייתי.



## מס' דף: 11

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש את אזור התעשייה הקיים באזור.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לא, תא השטח שלהם, הייעוד משתנה או לא משתנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יניב, אתם משאירים את זה תעשייה, נכון? אין פה לופטים וכאלה.

מר יניב מנשה: לא, לא.

אדר' מיכאל בורדמן: לא זכויות בניה, לא זה, פשוט מבקשים הגדלת תכסית ב-1.5%.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: השינויים היחידים הם בקווי בניין? אני מנסה להבין ביחס לתכניות האחרות. (נשמעת לא ברור). הם לא עושים שינויים, השינויים היחידים בתב"ע הזאת הם לא שינויים מהותיים מבחינת המהות של השימוש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המהות של השימוש לא, הם בעצם הולכים ומבקשים לשנות קווי בניין והגדלת תכסית.

זה בעצם מהות התב"ע. בגלל זה היא תב"ע בסמכות מקומית, אין פה שינוי בייעוד או משהו כזה. תראו, קודם כל החניה שלך, אתה לא התייחסת לשטחי שירות. אז נכון שהתייחסת לתקן המבוקש, אבל גם שטחי שירות ואחסנה הם,

אדר' מיכאל בורדמן: אני חושב שכן התייחסתי לכל השטח. פשוט המינון, החניה לקחנו הבינוני.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תקן חניה לא לקחת את המחמיר?

אדר' מיכאל בורדמן: לא הכי מחמיר, לקחנו בינוני.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לקחת דווקא מחמיר, אבל לא לקחת כל השטח של הזכויות. לא כל הזכויות לקח שם.

אדר' מיכאל בורדמן: פה לא ברור, תסתכלו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר להסתכל גם בתקנון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מנסה להגדיל, אבל זה קשה.

אדר' מיכאל בורדמן: עכשיו תסתכל. 1875, מה בתקנון השטחים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נעם, אתה יכול לפתוח?

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גב' נרדית אסלנוב: איזה סוג של תעשייה זאת, מה עושים שם בפועל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כרגע זה סתם סככות, אין כרגע איזה משהו ספציפי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה התכנון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה אתם רוצים לעשות שם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תעשייה של מה?

מר יניב מנשה: תעשייה, שכירות חודשית. משהו שיתרום לאזור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: את שומעת נרדית?



## מס' דף: 12

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תגבירו את הקול. הם טוענים שהם תעשייה רגילה, אין להם פה משהו כרגע עדיין מוגדר.  
הם יחפשו משהו שיתרום לאזור.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: מה רציתם לדעת מהתקנון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כמה שטחים יש.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: עיקרי 1874, שירות 624, זה מה שכתוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אתה רואה? אין לך התייחסות לשירות בכלל.

אדר' מיכאל בורדמן: אז לקחנו רק את השטח העיקרי, וככה נהוג בכל מקום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא. אתה יודע שגם שטח שירות דורש חניות. יש מחסנאי, יש רכב תפעולי שמגיע לאחסנה ומוריד דברים.

אדר' מיכאל בורדמן: תלוי, תלוי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש בתקנות של החניות חניה גם לזה. עכשיו יש פה עוד התייחסות של החניות שנמצאות לכאורה בתוך המבנים שלך.

אדר' מיכאל בורדמן: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אתה הולך להשתמש בסככות האלה כסככה לחניה?

אדר' מיכאל בורדמן: זה אמורה להיות סככה מקורה וזה מבנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וגם חניות פה?

אדר' מיכאל בורדמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אגיד לך מה קורה, מחר תרצה לבנות, הוא ירצה להרוס את הסככות האלה ולבנות מבנה גדול. צריך לתת לזה ביטוי. בדרך כלל לא עושים את זה, אבל זה אחד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: להצמיד את זה נראה לי לישנות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: חסר חניות. יש לי פה הצעה, העירייה הולכת לעשות כאן חניון ציבורי. מה שאני יכול לעשות זה לתת כאן, שתהיה פה זיקת הנאה, שאפשר יהיה להיכנס, החניות שלך במקום שיהיו פה, כדי לאפשר לתת חניות,

להיכנס פה לחניון הזה. זה מקובל עליך?

מר יעיש פינטו: מקובל?

מר שלום מנשה: איפה שצריך להיות פארק?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, זה המשך של הפארק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו עושים כאן חניה ציבורית.



מס' דף: 13

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו עושים חניה להאנגר.

מר שלום מנשה: וודאי, וודאי שמקובל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואז זה יאפשר לתת לכם כאן חניות.

אדר' מיכאל בורדמן: אני רק רוצה להוסיף משהו, שאם אתם מסתכלים על השטח, זה תחנת דלק בהיתר בניה, לא מדברים על זה. נגיד ואנחנו מדברים על החלק הזה, קודם כל התב"ע דורשת התייחסות לכל השטחים שמופיעים בתב"ע. בפועל לא נשאר לו מהשטחים האלה לבנות, אני מדבר על ניצול שטחים כלום. ואם אנחנו לוקחים את השטח לפי החמרה מלאה, אז אין פה מקום לבניה, פשוט מאד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא עוזר לך עכשיו בחניות שהוא אומר לך, הוא נותן לך גם את החניות האלה.

אדר' מיכאל בורדמן: פשוט מאד, שלא נשאר פה מקום לבנות. מה, פיצו כזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא נותן לך גם את החניות האלה, זיקת הנאה שבחניון הגדול, כבר אתה מרוויח.

אדר' מיכאל בורדמן: לא, אין בעיה, אבל זה לא נושא של תב"ע. זה אפשר לדבר על זה.

מר יניב מנשה: לפי התב"ע היינו צריכים להיכנס 15 מטר.

אדר' מיכאל בורדמן: אתם הבנתם מה הרעיון, לאשר כאילו כניסה מפה, לאפשר דרך הכניסה לתחנת הדלק, כניסה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לחניה.

אדר' מיכאל בורדמן: שאתם מבטלים, נגיד שלוש חניות ועל התמורה או איך זה עובד, זה לא בפורום הזה.

מר יניב מנשה: אז קח את כל המגרש תהפוך אותו לחניון, מה אני לא יכול לבנות שום דבר. כלום אני לא יכול לבנות. מגרש של 2 דונם, לבנות 100 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, תראו, אתם רוצים להוסיף עוד משהו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא שאל שאלה עכשיו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אם יש לכם שאלות, אם לא, דיון פנימי.

אדר' מיכאל בורדמן: אני מבקש לאשר את התכנית כמו שהיא, עם קווי הבניין כמו שהם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אגיד משהו לגבי קווי הבניין. אולי אני צריך להגיד את זה אחר כך בדיון, אבל אני אומר את זה גם שתשמעו. אני גם אמרתי את זה ליעיש קודם. תראו, יש כאן בעיה עם קו בניין אפס מסביב, כאילו בצורה

גורפת. אני מבין את הרצון שלכם להכשיר, אבל זה יוצר אצלי גם תקדימים אצל אחרים שיגידו לי למה פה אישרת או לא.

לכן אני רוצה לתת משהו שיתן לכם מענה, במיוחד שיש לו זה, אני, מה שאני עושה במגרשים כאלה, למשל יש באזור תעשייה תימורים, אנחנו מאפשרים לעשות קו בניין אפס בתיאום עם השכן, זאת אומרת בהסכמת שכן. זאת אומרת ששניים יעשו, אחד המגרשים זה שלו, שממילא הוא יצטרך להכשיר את המבנה הזה עם קו אפס וגם לאחור. כי אני, אם אני עכשיו אתן לכם, טוב, בסדר, תעשו קו בניין אפס, כדי להכשיר את זה, אז מחר יבואו אחרים ויגידו אבל יעיש קיבל זה.

אז אני רוצה לשמוע עדיין על ההגדרות של קווי הבניין, שיהיו כמו קודם, 3.5 מטר נדמה לי. ובהסכמת שכן, שאחד מהם זה

אתה בעצמך, תוכלו לבנות בקו אפס, בהסכמה ביניכם, בסדר?



#### מס' דף: 14

אדר' מיכאל בורדמן: אם אנחנו מדברים על תקדימים, באזור הזה במרחק פחות מ-500 מטר אני הגשתי כמה תב"עות

וקיבלנו קו אפס. לפי המצב הנוכחי, כי אתם עשיתם דגש שזה אזור תעשייה ישן,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מיכאל אנחנו לא מתווכחים עכשיו, אני לא יודע מה הצעת ומה קיבלת, לא בזמן שלי.

אדר' מיכאל בורדמן: לא, אתה אמרת שאתה לא רוצה לייצר תקדים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, לא בזמן שלי.

אדר' מיכאל בורדמן: בסדר, אז יש כבר תקדימים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, לא בזמן שלי. ואני נותן לך את הפתרון, אני לא אומר לך לא. אני נותן לך משהו שאתה יכול לממש אותו, מה הבעיה?

אדר' מיכאל בורדמן: לא, הפתרון הזה הוא גם ככה לא נשאר, איך אומרים, מקום מכובד כדי לבנות משהו לצורך שימושים. אז אם אנחנו מדברים על קו בניין, גם במגרש שצמוד פה יש לו אישור לבניה בקו בניין. והוא קיבל אישור על קו

בניין אפס בחלק התחתון, זה היה בזמנו בלי אישור של נתיבי ישראל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היו לנו תכניות בזמן שלי, שאנשים ביקשו קו בניין אפס ולא אישרנו להם את זה, אתה זוכר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא נותן לך עכשיו קו אפס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני נותן לו קו אפס בהסכמת שכן, ועוד השכן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: השכן זה שלך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הוא עצמו גם כן.

מר יעיש פינטו: יש גם את כצט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כצט זה רחוק, לא?

אדר' מיכאל בורדמן: הוא יכול להתנגד, הוא יראה את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בדיוק, הוא יכול גם עכשיו להתנגד. אז אני בא ואני מציע שבהסכמה תקבלו את הדבר הזה.

מר שלום מנשה: אנחנו יודעים מראש שלא תהיה הסכמה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מאיפה אתה יודע, פניתם אליו? תקשיבו, עכשיו תהיה החלטה לגבי התכנית שלכם, נניח

שניקח סיטואציה שאנחנו אומרים בסדר, אנחנו מקבלים את התכנית ואתם מקבלים נוסח פרסום לזה ואתם מפרסמים.

אז כצט יבואו ויתנגדו לדבר הזה ואז יכולים לבטל לכם את זה. אני נותן לכם אפשרות לבוא ולקבל את התכנית, כמעט מה

שאתם מבקשים, ובמקום לבוא ולהגיד לא או כן, אם יקבלו או לא יקבלו, לפי ההצבעה, לבוא ולתת לכם, אני נותן לכם את

התכנית שלכם, תשנו את זה ל-3.5. ובהסכמת שכנים אפשר בהיתר לקבל אפס.



### מס' דף: 15

- אדר' מיכאל בורדמן: נעם, בהגשת תכנית להיתר בניה לקבל קו אפס, זה צריך הסכמת השכן שהוא מתחייב לבנות באותו גובה, לשמור על אותה צורה בהמשך של המבנה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, מה שאתה עכשיו אומר זה החוק, זה על קו אחורי. אין לך פה קו אחורי.
- אדר' מיכאל בורדמן: אני לא יודע מה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לך קו צידי, בקו צידי, מה שאמרת עכשיו,
- אדר' מיכאל בורדמן: אני אומר שבניה בקו אפס זה סך הכל כאילו השכן רואה את הגדר פשוט יותר גבוה, זה הכל.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מיכאל, מה שאמרת עכשיו זה בחוק התכנון והבניה לגבי קו בניין אחורי.
- אדר' מיכאל בורדמן: נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני עכשיו מדבר על קווי בניין צידיים. יש לך שני קווי בניין קדמיים ושני קווי בניין צידיים.
- אדר' מיכאל בורדמן: נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לכן זה לא רלוונטי מה שאתה אומר. ואני אומר עוד פעם, אני נותן לכם את האפשרות, לפחות זאת ההמלצה שלי, לרדת 3.5 מטר ובהסכמת שכן, בזמן היתר הבניה, תקבלו את הדבר הזה.
- אדר' מיכאל בורדמן: אז זה כאילו יהיה רשום בהוראות הפסקה הזאת?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בהוראות התכנית, כן.
- מר יניב מנשה: לא יודע, מה זה אומר, אתה יכול להתנהל מול כצט? זה גוף שאתה לא יכול להתנהל מולו. זה לא שכן כמו יעיש או שכן כמו בן אדם שאתה יכול ללכת אליו פנים מול פנים.
- אדר' מיכאל בורדמן: יש היתר מתאים שאם מאשרים קו אפס הם יכולים להתנגד.
- מר יניב מנשה: אז שיתנגדו.
- אדר' מיכאל בורדמן: רגע, יכולים להתנגד בתהליך הפרסום. ואם ההתנגדות תתקבל אז החלטת וועדה אם מקבלים עכשיו יורדת. צריך שוב פעם, זה סיפור או לוועדת ערר או בהגשה חדשה, אני לא יודע. או שמה שמציע נעם, שאנחנו כותבים קו בניין נגיד 2.70.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 3.5, למה 2.70?
- אדר' מיכאל בורדמן: לא, יש 3 ואפשר לקבל הנחה עוד 10%.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נו, אז 3.5 והנחה 10%. מה זה סופרמרקט?
- אדר' מיכאל בורדמן: אז למה לא 2.70 כמו שמקובל? יש 3 מטר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה היום קו הבניין שם?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 5.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני נותן לך 3.5, אני מקרב לך את הזה ב-10%, זה עוד 35 ס"מ.



מס' דף: 16

אדר' מיכאל בורדמן: אז למה לא 3? מה הקטנוניות הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כי זה אזור תעשייה, זה לא וילה של שתי קומות. זה אזור תעשייה, מה גובה הבניינים שלך שם?

מר יניב מנשה: נעם, אני צריך להיכנס 5 מטר לתוך המגרש, מהכביש הראשי, זה כבר גומר לי את כל הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה קודם כל צריך להיכנס 15 מטר לתוך המגרש מהכביש הראשי. נתתי לך שם לא הנחה, 10 מטר.

מר יניב מנשה: יפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז עכשיו אני בא ואומר לך אוקי, נותן לך פה 3.5 מהצד במקום ה-5 שיש לך, גם פה אני הולך לקראתך. וגם אני הולך לקראתך ואומר לך שבהסכמת שכן תוכל לקבל אפס. מה יותר מזה? אני באמת לא מבין את הזה, הולכים לקראתכם, חבר'ה, אתם לא חייבים להסכים. זאת ההצעה שלי, יצביעו אחר כך פה אנשים ובזה נגמר העניין.

מר יניב מנשה: קודם כל תודה רבה על ההצעה, גוף כמו כצט אני לא יכול להתנהל איתו כמו שאני נכנס, דופק לזה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה, מה אתה חושב, שאין שם אנשים? יש שם אנשים בדיוק כמוך.

מר יניב מנשה: זה גוף, זה רגולטור, זה עניינים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי אמר לך בסוף שהוא ילך החלטה גורפת, יגיד לך לא רוצה, מאיפה אתה יודע? חזון למועד.

מר יניב מנשה: זה גוף רגולטור וצריך לעבור וועדות, בטחוני, עניינים, אנחנו לא מכירים את הדברים האלה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה, הוא יגיע אלינו בסוף, הוא יגיע גם אלינו, נראה את הכלה. חכה לחזון, אל תיקח את השלילי מראש.

מר יניב מנשה: ונניח והוא לא יסכים? אני יכול ללכת להתנגדויות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני לא יודע, גם עכשיו הוא יכול לא להסכים.

מר יניב מנשה: נכון, זה מה שאני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה יכול, כן, אתה יכול לגשת לוועדת ערר ולהגיד. בהערכה שלי, אם תלך להתנגדות אני לא חושב שוועדת ערר תקבל את זה, כי הלכו לקראתך. הלכו והורידו לך את קווי הבניין, הלכו לקראתך לתת לך. אתה הרי

קנית משהו X ועכשיו אתה מבקש שיהיה X פלוס משהו. הולכים לקראתך, נותנים לך X פלוס משהו, לא את כל הפלוס שרצית, אבל כמעט. אני חושב שזה בסדר גמור, באמת אני אומר שזה fair enough.

מר יניב מנשה: כן, אבל לא משאיר לי שום דבר לבנות שם, מה?



מס' דף: 17

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למה?

מר יניב מנשה: זה לא משאיר לי.

אדר' מיכאל בורדמן: אבל רגע, אתה מדבר על קו בניין רק שגובל עם כצט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וודאי.

אדר' מיכאל בורדמן: אתה לא מדבר על קו בניין שצמוד למגרש בחלק צפון,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם על זה אני מדבר, צפון מערבי, זה שלו.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: זה אותם בעלים, אז מה?

אדר' מיכאל בורדמן: אין פה קו אחורי, יש שני קדמיים וזה צדדי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין בעיה. אני העליתי רעיון, רצייתי שתשמעו אותו, אתם לא חייבים לקבל את זה.

מר יניב מנשה: ומה עם טובת ההנאה שם, טובת זיקה לגבי המגרש הזה? אתה יכול לחדד את העניין?

אדר' מיכאל בורדמן: זה מה שקשור לחניות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני נותן לך פה את האפשרות לחניות שלך, שיהיה לכם פה חניון של לא יודע כמה מכוניות. החניון הזה, אנשים שבאים למפעלים יוכלו גם לחנות שם.

מר יניב מנשה: חניון ציבורי פתוח?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא חניון ציבורי פתוח.

מר יניב מנשה: ויהיה אפשר לעבור דרך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, דרך תחנת הדלק, הנתבי הזה שיש לכם שם, שם נעשה את המעבר.

מר יניב מנשה: לא צריך לשלם כופר חניה, כל השטויות האלה?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: זה לא שלך, החניות האלה לא שלך.

מר יניב מנשה: לא, זה ציבורי, עם זיקת הנאה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: זה של הציבור.

מר יניב מנשה: לא תטילו עלי לפתח, לנקות את זה, לעשות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, מה פתאום, זה חניון ציבורי שהעירייה מתחזקת, העירייה תבנה אותו והכל. אני

נותן שם אפשרות, כי אתה מסמן לי חניות בתוך המבנים שלך, מחר תבנה, אם תבנה משהו ולא יהיה מקום חניה, כמו שאתם אומרים אנחנו חונים שם, אין בעיה, אם אתה תעשה את כל החניות שלך, אתה תגיש היתר מתני שהוא, נכון?

מר יניב מנשה: וודאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ויכול להיות שתבנה בסוף משהו בתוך קווי הבניין שלא יאפשר את החניות כמו שסימנו אותן עכשיו בתב"ע.



מס' דף: 18

- מר יניב מנשה : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ואז כן תצטרך כופר חניה. אבל אם אתה מסמן כרגע לתבי"ע חניות בתוך המבנה, לא יודע  
איך אתה עושה את זה, בסדר. כבר היה לי ויכוח על זה פעם עם מיכאל בעבר. זה כמו שמישהו יעשה לי את החניה לבית  
שלו בתוך הסלון. אתה זוכר? איך הוא כעס עלי שנתתי את הדוגמא הזאת.
- אדר' מיכאל בורדמן : אני עד עכשיו, אני רוצה להגיד שהוא לא יכול בכל מקרה, מה שדיברנו. לא יצא לו ניצול את  
כל  
זכויות הבניה. אז מספר חניות הוא גם ככה יהיה יותר קטן.
- נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אבל בהיתר הוא יכול להוציא על מימוש זכויות מלא.
- אדר' מיכאל בורדמן : בהיתר כן, אבל צריך לתת פתרון לחניות שוב פעם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז יכול להיות שהוא יצטרך לתת כופר חניה. תקשיב, זה לפי מה שהוא ירצה לבנות.
- אדר' מיכאל בורדמן : בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר?
- אדר' מיכאל בורדמן : עניינים כספיים זה לא בתחום שלי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתם כרגע, אם אתה משאיר, רק מכשיר את הסככות כמו שהן, אז יש לך את החניות  
כמו  
שהוא סימן. אבל אם יום אחד תרצה לפרק את כל הדבר הזה ולבנות מבנה תעשייה חדש על הכל, אז תצטרך לתת  
פתרונות  
חניה. ואז בהתאם לזה יהיה לך חניות, מצוין. לא יהיה לך חניות, תשלם כופר חניה.
- מר שלום מנשה : נעם, תראה אם יש אפשרות, מה שאני מבקש לאור המצב, על ההפסדים שהיו לנו, אתה יודע  
איזה הפסדים היה לנו? בואו תאשרו לנו 2.5 מטר במקום קו אפס,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תקשיב, אל תתחיל איתי ההפסדים שהיו לך.
- מר שלום מנשה : אני רק מציע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : ההפסדים שהיו, היו בגללך, לא בגללי. עשיתם לופט בלי היתר בניה.
- מר שלום מנשה : בואו תתחשבו, שהקו יהיה 2.5 מטר, אתה יודע, לא שהקבב יישרף, שלא יהיה טעים. פה זה  
לא  
מפריע לאף אחד.
- מר יניב מנשה : הנושא של כצט, אני מאד מפחד מהם, נעם. תן לנו לחיות בזה.
- מר שלום מנשה : זה גוף ציבורי, אי אפשר. אתה יודע, זה עלול לקחת שנים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה עושים ב-2.5 מטר? זה העניין. אני אגיד לך מאיפה בא ה-3.5 מטר האלה, ה-3.5  
מטר  
האלה באו לאפשר תנועה שלך מסביב למבנה עם החניות, שאתה יכול לעבור מצד לצד, מלגזות, עניינים. מה אתה רוצה  
לעשות ב-2.5 מטר?



### מס' דף: 19

מר שלום מנשה: אתה יודע, כל המפעלים, לפי התקן של כל המפעלים שאני בונה ואני יודע מה אני עושה, כל תקן רוצה רק 2 מטר בשביל המלגוזות, המשאית, לא צריך 3.5.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז בוא תסתכל במפעלים שאנחנו מאשרים פה, יש לך 5 מטר קווי בניין.

מר שלום מנשה: תראה, לפי התקן החדש, בוא תאשר 2.5.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יכול להיות שאחר כך תרצה לעשות, להביא פה רחבת כיבוי אש או כל מיני כאלה דברים

ולא יאשרו לך, תבוא להגיש בניין ותראה שכל ה-2.5 מטר האלה זה יהיה לך זה. זה סתם, כל הדברים האלה מה שאתה מבקש זה עוד היטל השבחה ועוד היטל השבחה ועוד היטל השבחה. אני לא יודע, פה אנשים יצביעו וזה.

מר יניב מנשה: השבחה לעירייה, מה לעשות? אנחנו מבקשים, עוד פעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אתה יודע, אתה תעשה את התביעה הזאת, ישלמו היטל השבחה. ובסוף כשתבואו להוציא היתר בניה לדבר הזה, לא תוכלו להוציא את היתר הבניה כי לא יתנו לכם, כיבוי אש או כל מיני גורמי חירום לא יתנו לכם לעשות את הדברים האלה, חבל. אתם כאילו מנסים להרוויח, בוא ננסה להרוויח עוד משהו. מה ההבדל בין 3.5 מטר ל-2.5 מטר? שאתה יכול עוד לבקש הקלה על 3.5 מטר, מה ההבדל?

מר שלום מנשה: שמע, רוצים לנצל את המגרש. יש ייעוד מסוים, יש מגרש שצריך למקסם אותו ואם נגזור פה 5 מטר, פה 3 מטר, שום דבר לא יישאר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל הגדלנו לך את המגרש, נתנו לך במקום 15 מטר, 5 מטר. במקום 5 מטר בהיקפים נותנים לך 3.5 מטר ותוכל לקבל גם אפס בהסכמת שכן, מה הבעיה?

אדר' מיכאל בורדמן: טוב, אני במחשבה שניה חושב שהפתרון הזה, אני לא רוצה להתווכח 2.5 או 3.5. אבל בתביעה יהיה כתוב בהסכמת שכן אפשר לבנות עד קו אפס הוא טוב. תמצאו שפה משותפת עם כצט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ואני אומר לך שכצט היו אצלי כי גם להם היו חריגות בניה והם באו להסדיר אותן, אנשים מאד נחמדים. הכל היה בהבנות והכל הוסדר והכל היה בסדר גמור. נכון יורי? הוא גם מכיר אותם. אורי קוראים לסמנכ"ל שלהם שמתעסק עם זה, נכון?

מר יניב מנשה: גם עכשיו זה על קו אפס, בפועל זה קו אפס.

אדר' מיכאל בורדמן: לא, אבל הוא נותן, נעם נותן פתרון בהיתר בניה כאילו של לעבור שלב של תביעה עם אפשרות בניה

בקו אפס בהסכמת השכן, כי בגדול ההתנגדות יכול, איך אומרים, להגיש כל אחד, אפילו בן אדם מהרחוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה יטרפד לכם, ואז התביעה הזאת הולכת לפח ותצטרכו להגיש מחדש.

מר יניב מנשה: אני רק שואל עכשיו פיזית, זה על קו אפס יושב הקיר של הסככה, נכון?

אדר' מיכאל בורדמן: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: דבר שיקל עליכם מול כצט, כי כבר הרגלתם אותם לחיות ככה.

אדר' מיכאל בורדמן: אבל הם עד עכשיו לא התנגדו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא דיברו בכלל.

מר יעיש פינטו: זה 40 שנה.



מס' דף: 20

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תודה רבה לכם.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: נרדית, אופיר, יש לכם שאלות?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אני רוצה טיפה לשאול. אני אופיר, אני נציג מתכנן המחוז, לשכת התכנון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וועדה מחוזית.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: וועדה מחוזית, בסדר? עכשיו לגבי שטחי חלחול, זה יותר מופנה לעירייה, מה מבחינת שטחי חלחול? אתם מגדילים להם את קווי הבניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו דורשים שיהיה,

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: עוד פעם, המגרש הוא לא קטן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו דורשים 15% מהשטח.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: זה מופיע בתקנון, מיכאל?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תסתכל בסעיף 6.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: כן, בסדר. צריך לראות שיש לכם מספיק עם ההגדלה של קווי הבניין. אתם צריכים לראות שאתם בעצם מגיעים איך שהוא למסגרת הזאת. עכשיו אני גם אומר, ברגע שאתם מוסיפים את החריגה מקו אפס הזה, תצטרכו לעשות התאמות לתשריט. כמו שסימנתם להריסה את התחתון תצטרכו לסמן להריסה גם את הסככות האלה. ואז אחרי זה להחזיר אותן.

אדר' מיכאל בורדמן: למה אני צריך לסמן אותן?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לפי דעתי.

אדר' מיכאל בורדמן: הם מחוץ לקווי בניין. בתב"ע לא מתייחסים לחריגות שבתוך קווי הבניין שאנחנו מבקשים, כי זה נותן לאשר אותם.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לא, אם זה נותן לאשר בהסכמה מסוימת אולי צריכים להדגיש את זה בהוראות.

אדר' מיכאל בורדמן: כל מה שחורג מקווי בניין זה מסומן בצהוב.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: לגבי קומות, כמה קומות אתם מבקשים? או כמה מותר?

אדר' מיכאל בורדמן: מותר ארבע קומות עד 15 מטר.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: פה זה המגבלות של,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זו התב"ע הקיימת.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: זו התב"ע המאושרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם בעצם נשארים על אותה תב"ע רק משנים הגדלת תכנית וקווי בניין, זו הבקשה שלהם.



מס' דף: 21

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זו הבקשה. ולגבי המגרש התחתון, מה בעצם, מבחינת העירייה מה הכוונה שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה זה התחתון?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : השטח החום הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו רוצים לעשות חניון חום שיאפשר,

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : שהגישה היא מהצומת בעצם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הגישה תהיה מתוך תחנת הדלק. זה זיקת הנאה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אה, הגישה אליו היא בעצם תהיה מתחת הדלק ואז הוא גם משרת את מי שרוצה בעצם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק.

מר יניב מנשה : הכניסה לחניון תהיה דרך תחנת הדלק?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו הזיקת הנאה.

אדר' מיכאל בורדמן : יהיה דרך תחנת דלק מפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נותן לך עוד שטח.

מר יניב מנשה : אז מה, הכביש יהיה חסום?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זה קרוב לצומת, לא נראה לי אפשר ליישר שם חניון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, הכביש יוצא רגיל.

אדר' מיכאל בורדמן : אנחנו משתמשים עם כניסות ויציאות קיימות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן.

מר יניב מנשה : אבל מי שירצה לא להיכנס לתחנת דלק, רוצה להחנות בחניון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא ייכנס דרך תחנת הדלק.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שאלה נוספת?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : מבחינתי זהו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש לכם משהו להוסיף?

מר יניב מנשה : נעם, תנסה לשקול עוד הקלה מ-3.5. זו בקשה אישית שלנו, אם אפשרי, תודה רבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני אעלה את זה פה. אבל אני באמת חושב שזה בקטנות.

מר יניב מנשה : כל קטנה עוזר.



מס' דף: 22

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני חושב שאתם מקבלים פה משהו מאד יפה, בעיני. נכון?

מר שלום מנשה: נקווה לטוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להתראות, בהצלחה.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: טוב, את ההצעה שלי שמעתם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, הבנו מה המלצת, בסדר, אני חושב שזה בסדר, ההמלצה שלך טובה. כי זה נותן לכם גם תהליך שבאמת בסוף למקסם את המקום הזה כמה שאפשר, לפי החוק גם. אי אפשר לתת לכם, גם לעזור פה והחלטה גורפת קו אפס, זה קצת בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל הקלנו בכל קווי הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, הקלתם עליהם, אני חושב שזה בסדר. ההצעה שלך היא נבונה לפי דעתי. מי בעד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, רגע. קודם כל אין התייחסות לשטחי שירות, זה הם צריכים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הם צריכים להוסיף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברור, זה אמרנו, וודאי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז הם יצטרכו להוסיף את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בוודאי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, נו מה, אם אתם לא הקשבתם למה שהוא אמר אתם בבעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל צריך להקריא את ההחלטה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לגבי קו בניין צריך להגיד בדיוק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: קו בניין אפס בהסכמת שכן, לאיזה כיוון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לצפון מערב ודרום מערב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא ככה. קודם כל, איזה קו בניין אתה דורש שיהיה בתשריט?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 3.5 מטר, בחזיתות הצד, צפון מערב ודרום מערב. קו בניין לדרום מזרח 5 מטר, כמו שהוגדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא מה שמוגדר, רק מה שאתה משנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה משנה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה משנה לו משהו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היה להם 15, נתנו להם 5, כמו שהם ביקשו.



מס' דף: 23

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז מה שהם ביקשו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אוקי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז חזית צפון ודרום מערבית 3.5 מטר בקו בניין. וקו בניין אפס בהסכמת שכן לצפון ודרום מערב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לרשום בהוראות התכנית שבהסכמת השכנים אפשר לבקש בניה עד קו אפס.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צפון ודרום מערב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נכון. עוד דבר אחד.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : זיקות הנאה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : רגע זיקת הנאה. תקשיבו, כב' ראש העיר, אני לא בטוח שצריך לתת לשטח פרטי להיכנס כאן ולהשתמש בשטח שלנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : קודם כל זה לא שטח שלי, זה שטח ציבורי בסוף.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נכון. אבל אם אתה נותן לו גישה חופשית, מחר תקבל כאן השתלטות על כל השטח הזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, יורי, חשבנו על זה וזה בסדר גמור, אנחנו נותנים פה זיקת הנאה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : איך זיקת הנאה? אתה צריך תביעת לעשות את זה זיקת הנאה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שאנחנו עושים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בשבילו תעשה עוד תביעה כאן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. הכל בסדר, מה שאני אומר לך. אנחנו ניתן לו פה זיקת הנאה למגרש הזה מתוך המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא לא יכול להכניס את זה בתביעה שלו, את זיקת הנאה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא יכניס בתביעה שלו את זיקת הנאה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אבל העניין הזה, זה שטחי עירייה, אתם מצטרפים אליו לבקשה הזאת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נבדוק את זה משפטית.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אם זה מעל 25%, לפי דעתי יש פה את היועמ"שית,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צריך הסכמת מליאה, נכון עידית?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : צריך החלטת מועצה, ממה שאני מכיר. מההנחיות של לשכת התכנון צריך החלטה מועצה כדי לאשר שימוש במקרקעין. השטח למטה זה שטח שלכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני לא מאשר לו שימוש במקרקעין. השימוש במקרקעין, אני מותר לי לעשות חניה



## מס' דף: 24

ציבורית בשטחים שלי. אני עושה שם חניה ציבורית. אני, מתוך תחנת הדלק מאפשר כניסה לזה, זה מה שאני עושה. אני לא מצרף לו, זה לא לשימוש, זה לשימוש כולם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל זה על חשבון חניות שחסרות לו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה לא על חשבון שחסרות לו, זה הכל בסדר, הכל בדוק. באמת זה הכל בדוק. אני לוקח שם, מאפשר את הכניסה הזאת. הכניסה הזאת נותנת מענה גם תחבורתי, היא טובה לכולם. אני בדקתי את זה, אני לא סתם אומר את זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: החניות שהוא מסמן עדיין יישארו במקום שהן מסומנות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא יצטרך לתקן את כל תכנית התנועה שלו, אין לו מספיק חניות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל כשהוא מסמן מתחת לקו בניין מקומות חניה, זה מקובל? אני פשוט יודע לפי ניסיון שלי, למי שאישרנו דבר כזה, חניות בתוך קווי בניין, אף מפעל לא טיפל בזה וכולם בחוץ חונים. לפוסידון אישרנו סככה ענקית לחניה, כולם בחוץ. סרי מתכות, כולם בחוץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פוסידון אני לא רואה אותו עם חניות בחוץ.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פשוט אני אומר לכם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תקשיב, אני שואל אותך, ביכורי השדה, איפה הם חונים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, קודם כל יש להם מקום לחנות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נכון, אבל בסופו של דבר העובדים חונים בחוץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יותר נוח לחנות בחוץ.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אני אומר לך,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל אין מקום.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: תקשיב, מבחינת רישוי בהיתר בניה לא יהיה מצב שהוא בונה בניין וקובע שהחניה היא בתוך הבניין, בסדר? כי הרי זה לא יהיה. בהתאם למה שהוא יבנה, ככה הוא יעשה את החניות. לא יהיו לו מספיק חניות, אני אתן לו כופר חניה. בואי נביא את זה להצבעה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: גם נספח בינוי הם לא שמו, חבל. זה אפשרי לעשות, אנחנו היום מקדמים כאלה

תכניות שהחניה היא מקורה, מעדיפים חניה מקורה ועל זה גם נדבר בתכנית הבאה. זה טוב לכולם, אתה לא רואה חניות ברחוב, לא מגעיל, לא כלום. אבל צריך להיות את זה גם בחתך, גם בנספח בינוי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן, אבל העניין שהוא כרגע עוד לא יודע לתת נספח בינוי כי הוא עוד לא יודע מה הוא עושה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בסדר. אבל תב"ע, אתה יודע.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: בסדר, אז בתב"ע יהיה לו את כל ההגדרות ואנחנו נבחן את הדברים האלה בהיתר בניה.



מס' דף: 25

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כשזה יגיע אליך אתה תבחן את זה איך שאתה רוצה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : חניה תת קרקעית לא מקובלת?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי ישקיע לך? הרבה כסף, לא?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בסדר, אבל הוא הולך להשקיע שם.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תצביעו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תגידי, אנחנו ממתנינים לכם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שמעתם את ההצעה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אז בינתיים לא לצרף את החלק הזה כזיקת הנאה, בלי כלום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו כרגע אומרים שהוא יצטרך לתת זיקת הנאה למעבר דרך תחנת הדלק לשצ"פ.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : במגרש הוא מסמן זיקת הנאה לציבור.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד? פה אחד.

### החלטות

- לאשר את הפקדת התכנית בתנאי תיקון הערות מהנדס כדלהלן :
- יש לתקן בתשריט ובהוראות התכנית את קווי בנין צפון מערב ודרום מערב כך שיהיו 3.50 מ'.
  - יש להוסיף בהוראות התכנית כי בהסכמת שכן תותר בניה בקו בנין 0 לחזיתות צפון מערב ודרום מערב.
  - יש לתקן את נספח התנועה, כך שיכלול גם את שטחי השירות. תקן החניה יהיה לפי התקן המחמיר.
  - יש להוסיף בהוראות התכנית, כי תרשם זיקת הנאה המסומנת בתא שטח 1, וגישה לתא שטח 2 (דרך) לטובת הציבור הולכי רגל וכלי רכב.
- נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 26

תכנית מפורטת: 617-0794909

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

**שם:** בני ושמואל דניאלי השקעות בע"מ -אזור תעשייה, מגרש 127.א.  
**נושא:** דיון להמלצה  
ר ש ו ת קרית מלאכי  
**שטח התוכנית:** 2,078.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
14/105/03/18	שינוי לתכנית
2010/מק/18	שינוי לתכנית
2/105/03/8	שינוי לתכנית
5/35/1	שינוי לתכנית
6/105/03/8	שינוי לתכנית

#### מקום

רחוב העמל 6, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

#### גושים וחלקות

##### חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 126

##### חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 127

#### מטרת הדיון

דיון בהמלצת התכנית

#### מטרות התכנית

שינוי ייעוד וזכויות בניה.

#### הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מתעשייה קלה ומלאכה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- שינוי בקו בניין קידמי דרום-מזרחי מ-5-מ' לקו בניין 0.
- שינוי בקו בניין צדדי צפון-מערבי מ-3 מטר ל-4 מטר.
- שינוי בקו בניין צדדי דרום-מערבי מ-3 מטר ל-22 מטר.
- הוספת שטחי שירות בקומת מרתף עד 100% משטח המגרש.
- שינוי בקוי בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש, במקום קו בניין 0 אחורי בלבד.
- שינוי בגובה המבנה מ-15 ל-17.63 מטר.

#### מהלך הדיון

(קובץ 107-STE - 00:50:13 – 01:10:00)

(אדר' מנדי גולד ומר שמואל דניאלי נכנסים לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מנדי, אני אעלה את הבינוי שתסביר עליו.

אדר' מנדי גולד: המגרש פה הוא מגרש קצת בעייתי וניסינו לשחק פה עם קווי הבניין כדי לשפר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתם מכירים את המיקום שלו? זה באזור תעשייה הישן. איפה שיש שם מגרש אספלט כזה.

אדר' מנדי גולד: מה שאנחנו מבקשים זה בעצם להגדיל את המרתף שיגיע עד קו אפס, על מנת לאפשר,



מס' דף: 27

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המגרש הוא כל הקו הזה שאתם רואים כאן.

אדר' מנדי גולד: להגדיל את המרתף עד קו אפס, להגדיל את הקיבולת של החניות במרתף. במבנה שמעל הקו אנחנו רוצים צד אחד קו אפס ולהזיז את הבניין כך שאפשר יהיה לסדר את החניות בצד השמאלי של השרטוט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני אסביר. יש להם מגרש שהיו להם קווי בניין של 5 מטר מסביב הכל. הם ביקשו להזיז את הבניין לקו בניין קדמי אפס בשביל שני דברים להשיג, אחד, הם מוסיפים מסחר, הם מייצרים ומציגים רהיטים, נכון?

שמואל דניאלי: ציוד לגני ילדים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ציוד לגני ילדים. ואז גם הם עושים פה שטח של מסחר. וככה שמזיזים בקו בניין אחורי הם יוכלו להשתמש בו בירידה לחניון תת קרקעי בקווי הבניין וכו' ולאפשר תנועה מאחור.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: מה רחב המגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה זוכר מנדי להגיד?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בערך, לא על המילימטר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 22 מטר. קווי בניין בעבר 5 מטר קדמיים והצדדיים 3 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת אומרת היה פה 5, פה 5, כאן 3, כאן 3. הוא נותן פה באחורי 22 מטר, פה 4 מטר במקום 3, כאן אפס וכאן נשאר 5.

אדר' מנדי גולד: קצת יותר אפילו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קו בניין מסומן נשאר 5. זה שאתה בונה פחות זה בסדר. הוא נותן כאן בעצם חניון תת קרקעי.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: קומה אחת?

אדר' מנדי גולד: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש חניות תפעוליות למעלה, במה שהראינו כאן.

(מר שמעון חזן הצטרף לישיבה בזום)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה חתך של המבנה שמראים בתכנית בינוי מה קורה. יש פה את המרתף, האולם שלהם ולמעלה משרדים. כן מנדי?

אדר' מנדי גולד: אולם הייצור, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אולם הייצור למטה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: והבית מלאכה נשאר כאן. ומבחינת תוספת זכויות כמה אושר היום?

אדר' מנדי גולד: לא ביקשנו עוד אחוזי בניה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הם הוסיפו שטחי מסחר, אז זה שינוי ייעוד בסמכות מחוזית.



מס' דף: 28

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : תיכף אני אתייחס לזה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בחניות אתם לא עומדים בתקן המחמיר, נכון? אתם עומדים קצת פחות. בכמה, אתה זוכר להגיד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש שם תכנית עם הערות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : התקן הוא בין 1:60 ל-1:100 למשל אז לוקחים 1:80. הם לוקחים את התקן לפי הממוצע, לא לפי המחמיר שאנחנו באנו והגדרנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : על פי המחמיר חסר להם 10 מקומות חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כופר חניה אי אפשר לתת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אין מקום באזור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה קרוב לחניון הציבורי שאנחנו רוצים לעשות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יכול להיות שיוכלו להשתמש גם שם, אם הוא בא ליום עבודה מלא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה קרוב ולא קרוב, זה לא רחוק משם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה נותן לו פתרון. הוא יכול גם במקביל שם וגם יותר קרוב לפקר פלדה, יש לו גם מקום שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : איך שאתם מחליטים. אתם רוצים להוסיף משהו?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אפשר להתייחס? בגדול התכנית בסמכות מחוזית, תגיע אלינו. אז קודם כל עדיף

כמה שיותר מוקדם, גם לעירייה, שתבינו, אין מה לעבד את זה פה, הגעתם לגרסה 40, אני לא יודע. תבואו, תעשו פרה רולינג ראשוני אפילו עם הלשכה. כבר להכניס את הרפרנטים של קריית מלאכי כבר מהתחלה. בגדול אזור התעשייה של קריית מלאכי יש לו פוטנציאל מאד גדול מכל הבחינות. לתוספת זכויות, לעיבוי של תעסוקה, למלא דברים, יש פוטנציאל מאד גדול. וגם הגריד שלו הוא גריד, יש גריד עירוני שאפשר לחלק אותו טיפה יותר ואתה בכלל מרוויח פה עירוניות מאד טובה. זה בגדול. עוד משהו אני אוסיף, כדאי שהעירייה תתחיל לקדם כבר תכנון כולל לאזור תעשייה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו מקדמים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מקדמים מע"ר.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : מקדמים עכשיו תכנית מול המחוז ומול הלשכה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אנחנו יחד עם, עוד לא, אנחנו כרגע עם משרד השיכון מכינים תכנית של פיג'מה כזאת, עירוב שימושים.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : אז כדאי, כמו שהקדמתי, כדאי שהלשכה תכיר את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : כי בסוף מי שמאשר את זה, זה הלשכה.



מס' דף: 29

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הלשכה מכירה את זה, עשינו הצגה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: יכול להיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה היה לפני איזה שנתיים, שלוש, לפני הקורונה, לתומר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ואתמול היה לנו עם יורי ממשד השיכון, בקשר לכל הפרויקט הזה, המרכז המסחרי, שזה תהליך שהם עושים אותו. יש לנו האזור הצפוני, אפשר להגיד,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שנקרא מלאכי צפון, שרמ"י מובילים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מלאכי צפון. ויש לנו גם את המע"ר של אזור התעשייה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אז אני אומר, כדאי שלשכת התכנון שבסוף צריכה לאשר את התכניות האלה והרפרנטים עובדים על זה יכירו ויהיו חלק אינטגרלי מהצוות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא יודע את זה ונשב איתם לגבי זה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בסדר. אז התכנית שלכם, נבחן אותה לכשתגישו אותה אלינו לפרה רולינג או לתנאי סף. מבחינת תכנון כולל, אתם אומרים אתם מקדמים, תכניסו את הצוות פנימה. אפשר לראות תשריט או מפה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה הבניין. זה ויטרינות בחזית?

שמואל דניאלי: כן, זה ויטרינות.

אדר' מנדי גולד: ביקשו להשקיע, לזכותם ייאמר, להשקיע שהבניין יראה טוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל הכבוד, זה חשוב.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: צריך להתחיל לבחון, בטח אתם בודקים את זה גם עם העניין עם המע"ר, חלוקה

של תאי שטח שהם בסדר גודל בסדר, שהוא טוב, ויש תאי שטח מאד גדולים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אז צריך להתחיל לבדוק איך בין החלקות עושים חלוקה פנימית יותר של תאי השטח. אולי נניח ממזרח למערב, לא יודע, צריך להתחיל לבחון את הדברים האלה. אולי הדופן הדרומית יותר, לעשות איזה פיצול פנימי. צריך להתחיל לבחון את הדברים האלה. מבחינת שימושים, ההעשרה של התעשייה, הלשכה רוצה לראות דברים כאלה. כלומר, תעשייה לא מזהמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור, כן.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: תעשייה לא מזהמת כמו נגרות או דברים כאלה, חנויות סטודיו וכאלה דברים. ראיתי 80 מטר חתך קומת קרקע, אולי צריך להיות פחות, צריך לבדוק את הדברים האלה. מבחינת חניה, דיברנו על זה בדיון הקודם. חניה בתת הקרקע,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מכובד מאד אני חושב.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: מה שכן, לגבי שטחי החלחול אנחנו כבר רוצים לראות את האזורים.



מס' דף: 30

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הכניסו לתכנית.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: כן, לראות גם בנספח בינוי שאתם לא עושים תכנית מלאה על הכל.

אדר' מנדי גולד: נתנו את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הם הכניסו את זה, אתה תראה את זה.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: בסדר. ולגבי תוספת זכויות, לשכת התכנון אין לה בעיה לראות שם עוד קומות של תעסוקה או דברים כאלה. עכשיו עוד פעם, אתם מקדמים את המע"ר, על כמה קומות אתם מדברים במע"ר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש גם מגורים אפילו.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: תראה, אתה באזור תעשייה, זה גבולי. אנחנו רואים לראות אבל יש לך תעשייה

מזהמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה תראה את זה, זה משהו שהוא מאד ראשוני, מאד בוסר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה תראה את זה, לסטודנטים, משהו מאד יפה הולך להיות.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אז אני אומר, פה מבקשים שלוש קומות סך הכל, מבחינתנו אפשר לראות יותר

קומות. כלומר, כשאתם תגיעו אלינו, נתחיל לפתוח את זה טיפה יותר ולחשוב יותר גדול.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לפי התב"ע באזור התעשייה זה ארבע קומות.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אין בעיה, פה אבל מציגים שלוש, נכון? לא משנה, קודם כל תמקסמו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, הוא מיקסם.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: תמקסמו את הקומות ואת הנפחים. ואני אומר, מבחינת הלשכה אפשר גם לחשוב על יותר. צריך לבחון את זה, כמה זה מתאפשר מבחינת העירייה, זיהומים, עניינים. אבל תעסוקה יכול לתפוס שם

ואפשר לבחון את זה מבחינת תוספת זכויות וקומות. זה בגדול ההתייחסות שלנו.

שמואל דניאלי: רציתי רק לשאול משהו אחד ברשותך, הבנתי שאתה מהמחוזית.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: כן.

שמואל דניאלי: מה עושים בשביל לזרז, כמה זמן זה לוקח כל התהליך?

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: אז קודם כל אני אומר, אם הייתם מכניסים אותנו ללופ עוד לפני שנה, שנתיים,

אתם לפי דעתי עובדים על זה לפחות שנתיים, לפי איך שזה נראה מבחינת החומרים. אז אני אומר, להכניס את הלשכה כמה שיותר מהר לשלב הפרה רולינג, עושים את זה במקביל עם נעם, יש צוות שעובד איתו ביחד. במקביל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הולך יחסית מהר אני יודע. במיוחד שאתה עושה בשיתוף פעולה, ביחד.

נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר: שלב הפרה רולינג לוקח X זמן, אחרי זה כבר התכנית עומדת בתנאי סף ומכניסים אותך לדיון. הפקדות, תיקונים, התנגדויות ויש לך. אבל צריך כמה שיותר מהר שיגיע ללשכה, זו ההמלצה שלנו



מס' דף: 31

בכל אופן.

שמואל דניאלי: הבנתי שהעירייה ממליצה לקדם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו נשב על זה עכשיו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לנרדית שאלה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נרדית, את רוצה להוסיף משהו?

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: זה באמת מאד קשה לשמוע אתכם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שהולך להיות שם זה סוג של מפעל ויבוא של רהיטים לגני ילדים. יש שם גם אולם תצוגה כזה, חנות של 200 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: וחניה תת קרקעית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא תעשיה מזהמת.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: (נשמעת לא ברור) אני מבינה (נשמעת לא ברור) גם למסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: רק תשים לב שוב, יש פה מרחק של 100 מטר בערך מהמגורים (נשמעת לא ברור).

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפילו יותר.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: פחות או יותר. אז מבחינת התהליכים, איזה התהליכים מתוכננים במפעל הזה? שזה לא יהיו תהליכים עם פונציאל למטרדי ריח או פוטנציאל, וכמובן יש את הוראות התמ"מ שחלות על השטח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ברגע שהתב"ע תאושר הם יגישו היתר בניה לבנות את הבניין והם כמובן יעברו אתכם מבחינת כל האישורים וימלאו את כל הדרישות שלכם.

נציגת איגוד ערים לאיכה"ס גבי נרדית אסלנוב: (נשמעת לא ברור) היא לא משנה את ההוראות הסביבתיות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, ממש לא. הם נשארים עם אותם דברים. בעצם רק היה פה תוספת למסחר, שזה כמובן לא משפיע מבחינת איכות הסביבה. ובעצם שינוי קו בניין קדמי כדי שתהיה אפשרות לתפקד בשטח הצר שיש להם.

תודה רבה לכם.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, מה ההמלצה שלנו לוועדה המחוזית?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לגבי חניות, אנחנו עומדים על תקן מחמיר או לא? בגלל שעכשיו לפני כמה דקות על פקד

כן עמדנו בתקן מחמיר.



מס' דף: 32

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, הוא אמר מה שהוא אמר, נעם.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל הם לא רצו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : העשר חניות האלה, אמרנו שבזמן קבלת ההיתר הם יוכלו לבוא ולקחת מהם כופר חניה והם יוכלו לחנות באותו חניון הזה, להקצות להם.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל בתב"ע הם צריכים עדיין לעמוד בתקן המחמיר.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : נכון. אני מדבר על תב"ע, לא על היתר בניה. לדעתי גם צריך לדרוש פה מחמיר.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כי אז לא תוכל לדרוש כופר חניה, אם אתה לא דורש תקן מחמיר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר. אז אנחנו נגיד שאנחנו דורשים את הזה, במידה והם לא יעמדו במבנה שהם יבנו אז הם יצטרכו לשלם כופר חניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה מה שנכתוב.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : יש שם סתירה, אמרנו שנספח תנועה וחניה הוא מחייב לפי כמות חניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני אומר, אנחנו נדרוש עכשיו שבנספח התנועה שלהם הם יעמדו בחניות הנדרשות, מבחינת הכמויות. ואחר כך הם ירצו הרי לממש את הזה בבניין, בהתאם לבניין שהם יבקשו, יהיו חניות. ואז בהתאם לזה
- אם הם יעמדו בזה. אם לא, הם יצטרכו לשלם כופר חניה. אנחנו עכשיו נדרוש בתב"ע את תקן החניה המחמיר, המלא.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : הבעיה שהוא צריך לסמן עוד קומה נוספת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שיסמן עוד קומה נוספת.
- נציג הוועדה המחוזית מר אופיר בקר : שיסמן, זה יהיה לו כלכלי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חניון עוד קומה נוספת.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תת קרקעי?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ואז הוא יוכל לקבל ככה, בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לו רק בתב"ע, אחר כך בהתאם לבניין שהוא יעשה, ככה הוא יצטרך לתת חניות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד? לפי ההמלצות של המהנדס, הצוות, פה אחד.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני לא סופרת את שמעון.
- (מר אופיר בקר עוזב את הישיבה)



מס' דף: 33

### החלטות

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאי תיקון הערות מהנדס כדלהלן :  
1. יש לתקן את נספח התנועה כך שיהיה לפי התקן המחמיר, ולפיכך יש להראות קומה תת קרקעית נוספת לחניה במידת הצורך.  
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 34

תאריך: 28/08/2022

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/22

### רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
31	יקינטון 13, קרית מלאכי	ארז הורוביץ	ב46	65	2468	03/11/21	20210769	1

עורך הבקשה: אילנית ארביב

42	הרבי מילובביץ' 38, קרית מלאכי	יחיאל זלמן זוננפלד	19	28	2414	06/06/22	20220543	2
----	-------------------------------	--------------------	----	----	------	----------	----------	---

עורך הבקשה: רחל רבינוביץ



מס' דף: 35

**סעיף 1:** מספר בקשה: 20210769 תיק בניין: 160400  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

**מבקש:**

♦ **ארז הורביץ**  
יקינטון 13 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ אילנית ארביב  
תירוש 2 א בני עייש

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ נחשון הורביץ  
הרדוף 6 קרית מלאכי

**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: 10000158921

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

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 65 מגרש: 46 יעוד: מגורים א מיוחד

תכנית: 9/103/03/8 א

**שימוש עיקרי** **תאור בקשה**

אזור מגורים א מיוחד תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים מהיתר מס' מק/1604א הכולל: פירוק גג רעפיים ובניית גג בטון ותוספת

קומה על הגג אישור בדיעבד לגדרות והקלה:

1. הקלה לתוספת קומה ללא חריגה בסך השטחים המותרים לבניה,

כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

תכנית קובעת: 9/103/03/8 א

אזור מגורים א' מיוחד

מס קומות: 2

גובה בנין מקסימלי: 8.50 מ'

שטח בניה מירבי ליחידה: 150 מ"ר.

שטח יח"ד בקומת קרקע: 75 מ"ר.

מבוקש עיקרי קיים: 128.93 מ"ר. עיקרי מוצע: 20.15 מ"ר.

תכסית: 63.79 מ"ר

סה כ שטחי בניה: יכלול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצרות פנימיות התחומות ע"י הבניין מכל צדדיו.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה



### מס' דף: 36

**חניה :** החניה לכל יחידה תסודר בחניה הציבורית שבצד החלקה- חניה מקורה, תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי-0 ובקו בנין קדמי- 0 שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה- ע"פ שיקול דעתה.

**מחסן :** תותר בניית מחסן בקו בנין אחורי-0 וצידי- 0 בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השירות (מבני עזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בניי אחרים עפ"י שיקול דעתה. אין האמור לעיל גורע מהאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת. בנייה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

**מקלט :** לא יוצא כל רישיון בשטח התכנית, אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א לא תוצא תעודת שמושב בנין, אלא אם המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א.

**מבני עזר :** לא תותר הקמת מבנה עזר(חניה, מחסן וכו..).

**גדרות :** תותר בניה גדרות וקירות עד גובה 1.80 מ'.

קו בנין צידי- 0

קו בנין קדמי – 2.50 מ'

קו בנין אחורי- 8 מ'

**שימושים :** בנייני מגורים(קוטג'ים) צמודים (קו בנין 0 ביניהם)

**עיצוב אדריכלי :** הבניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני, אשר יונחה ע"י מגיש תכנית זו ותאושר ע"י הוועדה המקומית. הנחיות לתכנון ובניה, אחוזי בניה כמפורט לעיל. לא תותר כל פעולה שיהיה על מנת לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, קירות החצרות, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבניינים. לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים אשר התכנית המקורית לא התייחסה להם ולא תותר התקנת דודי שמש על גגות והתקנת אנטנות אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית להיתר בניה. לא תותר הקמת בנייני עזר כגון : מוסכים פרטיים, מחסנים בייתים, חדרי אשפה, כביסה וכו.. אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח שטח שתונחה ע"י מגיש תכנית זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר : 2022006 מ : 03/03/22 הוחלט :

דחיית הבקשה מהסיבות הבאות :

הבקשה עברה שלב אוטומטי-(הוחזרה ביום האחרון לסיום בקרה מרחבית.

לא תוקנו הערות במפת מדידה.



מס' דף: 37

תאריך: 24/02/2022  
תיק בניין: 160400  
תיק פיקוח: 20210769

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 23/02/22 ביקרתי ברחוב: יקינטון דירה: 13

גוש: 2468 חלקה: 65 מגרש: 46ב

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: ארז הורביץ מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. קומת עלית הגג לא בנוי.
2. בחזית מערבית בקומה א' יש פתיחת חלון.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:

בברכה,

רפאל אביב  
מפקח בניה

#### המלצות מהנדס הועדה

- להמליץ 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.



מס' דף: 38

מהלך דיון  
(קובץ 107-STE - 01:10:40 – 01:26:03)

- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מדברים על רחוב יקינתון זה קוטגיים צמודים, יש להם שם בניינים בני שתי קומות.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה הם רוצים לעשות שם?  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הם רוצים להוסיף קומה שלישית.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש פה שתי קומות בכל הבניין, היה להם היתר לניצול חלל עליית גג, הם לא השתמשו בו, ההיתר פג תוקף. היום הוא מגיש בקשה לא לניצול חלל עליית גג אלא להוספת קומה.  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כל הבתים פה הם קומה אחת, ישרים. בלי גג משופע. הוא רוצה להוסיף פה עוד קומה עם גג רעפים.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה משנה את כל האופי של הסביבה, לא?  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אני אגיד לך מה העניין, העניין הוא שבעבר, חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : מה, חוץ מהשלוש קומות הוא רוצה עוד קומה?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, שתיים.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש לו שתי קומות, הוא רוצה קומה נוספת.  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוא רוצה להוסיף בעצם גג משופע ובתוכו לבנות.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תראה פה כדי שגם נרדית תראה.  
(גבי' נרדית אסלנוב עזבה את הישיבה)  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : השאלה אם אתה רואה את הגג היום, המשופע, כלומר שהיה לו חלל ריק, זה היה נחשב מעל השתיים?  
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, זה כאילו כיסוי לקומה שניה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : השאלה כמה הקודקוד של הגג.  
חבר הוועדה מר מוטי יעקובוב : נעם, לשכנים לא תהיה התנגדות על הגובה?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני שואל, אם אתם מסתכלים על הגובה, שירה ויורי, מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא היתה התנגדות, אם זה מה ששאלתם.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני שואל משהו אחר, אם אני מסתכל על החלל ריק שהיה לו פעם היתר והוא לא בנה, הקודקוד של הגג, הסוף, כלומר הוא היה מעל הגגות של כולם בעבר?  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא. בהיתר, היה היתר לכולם ביחד.



מס' דף: 39

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אותו גובה?  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנתי.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עכשיו הוא מבקש רק לעצמו. נעם, תראה להם את החזית או את החתך.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתם רואים מה הוא רוצה לעשות? קודם היה לו בהיתר, אתה רואה את הצהוב המרוסק? זה ההיתר שהיה לו.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוא בעצם אפילו טיפה עושה יותר נמוך, אבל זה קומה, זה לא כאילו גג. קודם הוא כאילו קרא לזה גג.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, אתה אומר לי שהצהוב,  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : היה לו בהיתר, הוא לא בנה את זה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אתה רואה בתמונות שהוא לא בנה את זה בעצם. היה לו היתר לפני 20-30 שנה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אתה רוצה להגיד לי עכשיו, המבנה שהוא רוצה להרים כמעט, כמעט בגובה של הגג הקיים שהיה לו?  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : שהיה מתוכנן, לא קיים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : היה מתוכנן, היה לו אותו בהיתר.  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בדיוק. אתה רואה את האפור הזה? האפור זה מה שקיים בפועל.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : הוא אז ביקש היתר לעשות ככה ובחלל הגג בנה משהו, היה לו היתר, והוא לא ביצע את זה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : והגג רעפים היה קיים?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : לא היה קיים, הוא לא ביצע. בהיתר היה לו, היה לו היתר, הוא הגיש בקשה להיתר, אישרו לו פה בעירייה.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ברגע שהתוקף של ההיתר פג תוקף ולא בנית אז אין לו משמעות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הכל מחדש.  
מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : בדיוק.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנתי.



מס' דף: 40

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו הוא ביקש ואמרנו לו, הרי זה קומה נוספת, זה לא לבנות בחלל עליית גג.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הוא מגיש את זה כבקשה להיתר.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוספת קומה.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: והוא מבקש הקלה לתוספת קומה. עכשיו אני מסכים איתך שזה לא תואם, אנחנו נסענו בכוונה לראות אם יש שם משהו כזה, אין אף אחד כזה. אני ממש את כל הרחוב צילמתי, אתה רואה פה את כל הזה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מכיר את הרחוב הזה.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה, רואים, אין פה, אתה רואה? הכל זה. אין ספק שזה חריג שם מצד אחד, מצד שני זה כזה פנימי שאף אחד לא רואה את זה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מסתכל על זה שהיה לו בעבר היתר גם.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש פה סטייה ניכרת.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא סטייה ניכרת.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז איך היה לו היתר?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר לבקש הקלה לקומה נוספת.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מותר הקלה, כל זמן שאין מגבלה, בכל מקרה מותר הקלה, אין הסתייגות?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא. קומה נוספת אפשר הקלה. יורי, מה אתה אומר?  
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה בתוך סטייה ניכרת אבל זה הקלה.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה דעתך?  
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר לתת הקלה אם זה לא משנה את אופי הסביבה, זו השאלה.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אני אומר, זה משנה, הוא היחידי שם. אבל יכול להיות שאחרים יוסיפו.  
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל יש צמוד אליו מגרשים שיש שם גג רעפים, אלה פשוט גג שטוח.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל הרחוב הזה, זה גג שטוח.  
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, הנה. זה גג רעפים, זה גג רעפים.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אני מדבר על רחוב יקינתון. כל הבתים פה שטוחים.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש דרישה שהבניין לאחר הוספת הקומות משתלב בסביבה הקרובה. זה דרישה במסגרת שהוספת קומות, מה מספר הקומות המותר לפי התכנית שלא מתקיימים התנאים כדלקמן: הבניין לאחר הוספה משתלב עם הסביבה הקרובה. יש גם התייחסות למגרש בודד.



מס' דף: 41

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא מגרש בודד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה מגרש בודד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כל אחד זה מגרש בפני עצמו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ההיתר קיבלו כמגרש, יש כמה יחידות שם. ואז המנהל עשה חלוקה שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כל חלקה בפני עצמה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עכשיו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל בזמן ההיתר זה שלושה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו מסתכלים עכשיו, זה לא רלוונטי בזמן ההיתר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא בודד, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך אתם מתייחסים לזה כהוספת קומות? זה לא בבית משותף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה זאת אומרת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בית משותף?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה בית פרטי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אתם מדברים על הקלה של תוספת קומות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מותר להוסיף קומה בבית פרטי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לפי איזה סעיף את מסתמכת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני אראה לך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הנה, הקלה בתוספת קומות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: על 8 את מסתכלת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש טבלה כזאת בכל קומות כמה ניתן להוסיף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מדבר על,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף 8 ב'. הוספת קומות מעל מספר, זה לא מדבר על בניין משותף, זה גם לבית פרטי,  
גם

לאזור תעשייה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל הוא כתב "הבניין לאחר הוספת הקומות משתלב בסביבה הקרובה".

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנה הרחוב.



## מס' דף: 42

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מכיר את האזור, אין לי בעיה עם האזור. אתה צודק, הוא נסתר, לא רואים אותו, שום דבר. אבל אני מסתכל משהו אחר, אני מסתכל שהיה לו היתר, אם היה בנוי מה אני יכול להגיד לו? היה לו היתר. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אבל זכותו להוסיף.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היה לו היתר אבל זה לא היה ככה, זה היה ממש ניצול חלל עליית גג. עכשיו זה תוספת קומה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל יהיה לו גג, חיפוי מגג. מה שהיה לפני כן, המתחם שהוא נכנס אליו, כיסוי של גג, גם עכשיו יש לו כיסוי של גג לקומה העליונה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמנ: זה מרפסת גג?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עכשיו אתה מעיר הערה אחרת, שזה לא תקין.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמנ: המרפסת הזאת יצרה בעצם קומה נוספת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, אם לא היתה המרפסת, שהוא מדבר והוא צודק יורי, אני חושב שזה היה בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני מראה לכם איך זה הולך, אני יורד פה בז'בוטינסקי, הנה הכיכר עם הזית, נכנס לחניה הזאת. ואז פה השביל הראשון ימינה. ככה אני הולך פה. זה הבית שלו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך הוא ייכנס לעבוד שם אני עוד לא יודע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בונה בבניה קלה, לא בבלוקים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מפליא אותי שפעם היה לו היתר, זה מה שמפליא אותי.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זכויות בניה יש?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם היה לו היתר אז היה לו זכות בניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יודע אם יש זכויות בניה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש זכויות בניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש זכויות בניה? זה מקומות שאני זוכרת, קוטגיים של 150 מטר?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמנ: אני לא זוכר.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רשום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא נכנס לבית.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 150 ו-75 בקומה.



מס' דף: 43

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : 150, אבל אמרתם שזה כבר שתי קומות, אז איך הוא לא מיצה את זה? זה קומה שלישית.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כי זה נורא קטן, יש פה 6 מטר רוחב בית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבית הפנימי הוא קטן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פה הכניסה לבית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש לך סלון, שירותי אורחים, בצד שמאל מטבחון, זהו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק. כאן יש חדר מגורים, מטבח כאן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסך הכל יהיה לו 150?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, קצת פחות מ-150.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא ממקסם את הזכויות שלו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יש לו פה עוד שלושה חדרי שינה, חדר רחצה, זה מה שיש לו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז מה הוא עושה בחלל הנוסף? טוב, תחליטו אם זה משתלב עם הסביבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שהוא עושה בחלל הנוסף, הוא מוסיף חדר מגורים ושירותים.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ושימוש בגג.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה חלל קיים?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : היום אין כלום, היום יש גג שטוח.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא בעצם מוסיף חדר שינה ומרפסת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומוסיף מדרגות בתוך הבית?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא עושה כמו יחידת הורים כזאת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא ממשיך את המדרגות הקיימות.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם מבחינתך זה משתלב עם הסביבה, סבבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראו, עם הבניין עצמו מה שיש שם זה לא משתלב, אבל עם הסביבה, יש שם גגות רעפים וכו'.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הגובה לדעתי גם. כשהם התכוונו בסביבה, הם התכוונו לגובה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה לו היתר לגובה הזה, זאת אומרת זה כבר נבחן.



מס' דף: 44

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ומה קרה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא לא בנה בסוף.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא לא בנה, אבל זה היה היתר לכל המבנים, זה לא היה היתר בודד לו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בהקלה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, לא, מותר לו שימוש חלל עליית גג.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ובחלל עליית גג כאילו זה לא נחשב קומה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שטח, לא,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגלל שזה פחות מ-1.80 מטר?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא נחשב קומה, אבל הוא יכול להשתמש בשטח.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הבנתי. את אומרת אם הוא היה עושה חלל גג אז זה מותר?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : את רואה את הצהוב שהיה לו קודם?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן. את אומרת הגובה מותר?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפילו הוא עושה יותר נמוך ממה שהיה לו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הבעיה זה הקומה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז אני חושבת שזה בסדר.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יופי, אז יאללה.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לדעתי זה בסדר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הצבענו? היועצת המשפטית אמרה גם שזה נראה לה בסדר.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני לא ממליצה, בסוף תבחנו אתם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מבחינה משפטית היא אומרת.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מבחינה משפטית זה נראה לי בסדר, כי אם הגובה מותר והיה מותר חלל גג ויש שם חלל
- גג ליד. אם הוא היה מבקש חלל גג היה מותר לו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : היה מותר לו.



מס' דף: 45

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כחלל גג, לא כקומה. אבל בגובה זה מסתדר ובהיתר המקורי היה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתם רואים פה את הבתים ליד? את רואה שיש פה בתוך הגג ניצול חלל הגג?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, אז זה חלק מהסביבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל האזור הזה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז בגלל שהיה ניתן לאשר את השטח בחלל הגג, מאשרים.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : מה יקרה מחר אם צמוד יבקש לנצל אבל לא יבנה מחומר קל ויותר גבוה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא בדיוק כאן, ואצלו זה בדיוק היה הכל שטוח. אבל אתם רואים שהכל מסביב זה גגות רעפים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, זה משתלב עם הסביבה. ועכשיו הוא עושה רעפים?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור, חייב לסגור עם רעפים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא עושה בניה קלה, זה בירוק.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל תרשמו שהוא צריך לעשות גג רעפים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה מופיע בתכנית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שלא ישים פאנלים פתאום. טוב, בוא נשמע את ההמלצה של המהנדס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני אמרתי שמבחינתי זה בסדר.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, תסתכל באמת בתכנית שזה רעפים ולא פאנלים. לא רשום. אנחנו צריכים לדרוש שזה יהיה גג רעפים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כתוב פה גג רעפים.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מעולה.

**ה ח ל ט ו ת**

- לאשר את הבקשה להיתר, ההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת כיוון שניתן היה לאשר עפ"י התכנית החלה במקום שימוש בחלל עלית הגג, להלן תנאים להיתר הבניה :
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 מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.



מס' דף: 46

מספר בקשה: 20220543	תיק בניין: 225600
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202207	בתאריך: 25/07/2022

**מבקש:**

✦ יחיאל זלמן זוננפלד

המ"ג קרית מלאכי

✦ זוננפלד זיילר חנה

הרבי מילובביץ' 38 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

✦ זוננפלד זיילר חנה

הרבי מילובביץ' 38 קרית מלאכי

✦ יחיאל זלמן זוננפלד

המ"ג קרית מלאכי

**עורך:**

✦ רחל רבינוביץ

הרבנית חנה שנאורסון קרית מלאכי

**מתכנן שלד הבנין:**

✦ בוריס פלוטקין

ניסן אשקלון

**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: 10000165881

שכונה: פס חב"ד

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 38, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 19 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 26/102/02/8, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2016/מק/18

יח"ד  
3

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית מגורים תלת משפחתי, במגרש תלת משפחתי, בעל 3 קומות. הכולל: 3

ממ"דים, פרגולות, גדרות, 6 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה לגובה בניין בעל גג שטוח מעל הנקודה הגבוהה ביותר בשצ"פ בחזית הכניסה

למגרש, כך שיהיה בגובה 10.40 מ' במקום 8.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בניין צדדי דרומי-מזרחי שנקבע בתכנית עד 10% כך

שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בניין צדדי צפוני-מערבי שנקבע בתכנית עד 10% כך

שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות עיקריות מקומות עליונות לתת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי

הבניה כך שיהיה בתת הקרקע 148 מ"ר במקום 125 מ"ר עפ"י התב"ע.

5. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות עליונות לתת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה

כך שיהיה בתת הקרקע 40 מ"ר במקום 25 מ"ר עפ"י התב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18

שטח המגרש: 482 מ"ר



מס' דף: 47

אזור מגורים א-במגרש 12-23 תלת משפחתי

שטח מגרש מינמלי 475 מ"ר.

מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע 310 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע 100 מ"ר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.

סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.

סה"כ שטח שרות למגרש: 125 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.

תכסית: 70%.

מס יח"ד: 3.

**גגות:** גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד) כולל מבנה למדרגות יציאה לגג (מעל הנק' והגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

**חניה:** תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

**מרפסת גג:** שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח.

לא יותר קירוי מרפסת הגג.

**גדרות:** בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע (הנמוך ביותר). קיר בנוי 1.0-0.6 מ' יומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ'. (חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה.

**חומרי גמר:** חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הועדה.

**מסתור כביסה ומזגנים:** מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

**מחסנים:** חובה להקים מחסן כללי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

**קוי בניין:** לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 185.72 מ"ר } 38.53%

קוי בניין מבוקשים: קדמי צפוני לרח' הרבי מילוביץ – 3.00 מ'

קדמי דרומי לרח' הרבי הורוביץ – 3.00 מ'

צדדי דרומי-מזרחי 2.70 מ' **בהקלה**

צדדי צפוני-מערבי 2.70 מ' **בהקלה**

המלצות מהנדס הועדה

להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. חתימה על תצהיר כך שגובה הפיתוח בין מגרש המבקש למגרש השכן לא יפחת מ-60 ס"מ לכל אורך הגדר.

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



מס' דף: 48

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

**מהלך דיון**  
**(קובץ 107-STE-18:26:01 – הסוף)**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פס חב"ד. מבקש הקמת בית מגורים תלת משפחתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: קודם כל איפה זה ממוקם. כאן, זה הבית. זה רחוב הורוביץ, זה הבתים של פס חב"ד, פה זה עמי אלימלך, עולים פה. זה הבית הרביעי מצד שמאל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מבוקש פה שלוש דירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש פה שתי דירות בקומה למטה והשלישית היא דירה בפני עצמה. בפס חב"ד יש או שתיים או שלוש דירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז יש פה שתי דירות שהן קוטג'ים כאילו, כאילו שתי קומות, יחידה אחת, יחידה שניה.

זו הקומה השניה, שבעיקרון הכניסות האלה הן מהצד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך לרדת במדרגות מהכביש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יורדים במדרגות, כי המפלס של הכביש גבוה יותר. הם יורדים במדרגות, נכנסים פה לדירה, יש פה מטבח, ממ"ד, סלון, פינת אוכל, חדר רחצה. עולים במדרגות, יש פה יציאה למשטח שפונה להורוביץ. עולים

במדרגות, יש פה עוד חדר רחצה, שלושה חדרי שינה לילדים, עוד חדר שינה הורים שנכנסים אליו מחדר ארונות. יש פה חדר

רחצה וכאן יש חדר כביסה עם תליית כביסה ומסתור. כשעולים, נכנסים פה מהרחוב לחדר מדרגות שעולים למעלה וזה חדר המדרגות לדירה השלישית. יש פה מטבח גדול עם אי, פינת אוכל, סלון, יציאה למרפסת גג. כאן יש שירותי אורחים ונטלה. יש חדר שינה עם חדר רחצה, עוד חדר שינה עם חדר רחצה וחדר ארונות, עוד חדר שינה ילדים, ממ"ד, חדר שינה, מקלחת וזה חדר הכביסה שלהם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: וההקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו ההקלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מותר שם גובה גג שטוח 8.5 והם רוצים 10.40. שאישרנו בעבר זה היה המקסימום שאישרנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אישרנו את זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אנחנו אישרנו, יש שתי קומות ראשונות זה ואז דירה עליונה ואז חדר יציאה לגג. זאת אומרת הדירה העליונה, שהיא על כל הגג, היא רוצה שתהיה לה אפשרות לעלות למעלה, לצאת לגג.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה לא היא, זה לכולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, זה לכולם.



מס' דף: 49

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : המדרגות משותפות לכולם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : המדרגות משותפות אבל הן בעצם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כל אחד יכול לצאת למדרגות האלה לפי התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, אבל רק לגג הם יכולים לעלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור, רק לגג.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אי אפשר להיכנס מחדר המדרגות לדירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בטח שלא, רק עליית גג, רואים את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בעצם מה שהוא מבקש פה זה חדר יציאה לגג, שנתנו גם לאחרים. זה כולה 2.20 יציאה החוצה, הוא רק ביקש את ההקלה הזאת. והקלה בצד של 10%.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שני קווי בניין צדדיים 10% ומניידים שטחי שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הקו האדום זה קו בניין, אז פה הוא חורג טיפה ופה הוא חורג טיפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : וזה בסדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, תמיד נותנים הקלה בקו בניין צידי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, תראה שניה את המרפסת של הגג. אני גם מציינת שמניידים שטחי שירות משטחים

עיקריים למעלה למטה כדי שקומת המרתף תהיה גדולה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני מראה את התכנית של הגג, הם יוצאים החוצה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא רצה לראות שיש מספיק לכולם לקולטים ולמזגנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מי שעשה את התכנית הזאת זה רחלי שעבדה בוועדה.

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



מס' דף: 50

**ה ח ל ט ו ת**

- לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. חתימה על תצהיר כך שגובה הפיתוח בין מגרש המבקש למגרש השכן לא יעלה על 60 ס"מ לכל אורך הגדר.
  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.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, ומר שאול שטרית.
- מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:11.

---

מר אליהו זוהר  
יו"ר הועדה

---

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר