

מס' דף: 1:

תאריך: 19/11/2023

ו' כסלו תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202310 ביום שלישי תאריך 31/10/23 ט"ז חשוון, תשפ"ד בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר יוסי סולימני
מר נדב ויצמן
מר שאול שטרית

סגל:

מ"מ מהנדס העיר
מ"מ יועמ"ש (חיצוני)
מנהלת הועדה
מהנדס רישוי

מוזמנים:

מר עמי אלימלך
מר אתי אלימלך
מר שי ברוורמן
מר אבי אטיאס

נעדרו

חברים:

מר שמעון חזן
מר שי סיוס

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר אריאל אבן דנן
מר רם סלהוב
גב' מירי תמיר
אדר' אופיר בקר

סגל:

מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה

מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה

מס' דף: 2:

תאריך: 19/11/2023
ו' כסלו תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202310 ביום שלישי תאריך 31/10/23 ט"ז חשוון, תשפ"ד בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:25 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

קובץ ZOOM0605 (התחלה – 00:02:22)

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: יש פה סוגיה לגבי ישראל זיו בגלל שלאמא שלי יש דירה שם, אז אני לא דן בזה. אבל לא
אכפת לי אם תגיעו, כי אין לה מישהו. אבל לא אכפת לי שאני לא אצביע, רק אהיה נוכח.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: זה לא עוזר לנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא עוזר?

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: לא.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל הקוורום הוא לא רק לפתיחת הישיבה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא, כל ההצעות צריכות להיות מינימום שלושה. שמעון לא עונה לי, אני אנסה עוד
פעם, אבל בינתיים נתחיל את התיקים האחרים. שי סיום אמר שהוא לא יכול לדבר ונשאר לי את שאול שהוא גם לא עונה
לי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אצלי אין ממלא מקום למה אליאור פסול ומירי פסולה. ושי בעבודה, נכון?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: שמעון מה איתו?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמעון חזן יכול לדבר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא לא עונה לי.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נמצא אותו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כרגע בואו נתחיל בתיקים האחרים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה קורה אם הוא נוכח והוא לא משתתף בהצבעה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: אין לזה שום תוקף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין לזה משמעות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: אין לזה משמעות, זה כאילו שהוא לא נמצא. זה גם עדיף שלא יהיה בכלל. כדי שגם זה
יראה נכון, לא רק יעשה. לא שזה משהו קריטי, זה משהו טכני לחלוטין.

מס' דף: 3:

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפשר להתחיל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה מספר 202310 מיום 31/10/2023 ט"ז חשוון תשפ"ד. מביא להצבעה את אישור פרוטוקול מספר 202309 מיום 12/9/2023 כ"ו אלול תשפ"ג שהוא המשך לוועדת משנה מספר 202308 מיום 10/9/2023 כ"ד אלול תשפ"ג.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן : אני נכחתי בישיבה ההיא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתה לא, אבל ברמת העיקרון אתה צריך להצביע כי קיבלת את הפרוטוקול ואם אין לך התנגדות למה שנאמר שם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את פרוטוקול ישיבה 202309 מיום 12/9/23.

החלטה : הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר נדב ויצמן ומר יוסי סולימני.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 4:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100049 דיון לאישור	זיו ישראל הע"מ	2407	18	18	5

מטרת הדיון

אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

2	תצ"ר 100052 דיון לאישור	זיו ישראל בע"מ	2407	18	18	7
---	----------------------------	----------------	------	----	----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מס' דף: 5

סעיף: 1 תשריט איחוד וחלוקה: א/ח 100049

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

שם: זיו ישראל העי"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 7,204.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב ז'בוטינסקי 39, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18

גוש: 2474 חלקות: 24, 25, 92

מגרשים לתכנית: 18 בשלמותו

24 בשלמותו

25 בשלמותו

92 בשלמותו

מטרת הדיון

אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

מטרות התכנית

תשריט איחוד וחלוקה תואם לת.ב.ע.

70/102/02/18 ו - 617-0379792

חוו"ד מהנדס הוועדה

לאשר את התשריט איחוד וחלוקה.

מהלך הדיון

קובץ ZOOM0605 (00:16:28 – 00:19:34)

(מר שי ברורמן הצטרף לישיבה)

(מר נדב ויצמן יצא מהישיבה)

(מר שאול שטרית הצטרף בהיוועדות חזותית לדיון)

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יורי, תסביר אתה ושאלו יסתכל על התמונות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בעבר הוועדה אישרה תוכנית לזיו ישראל למבנה 101. לפי התוכנית היה תנאי מהוראות התוכנית שלפני הגשת או מתן היתר בניה חובה להכין תשריט איחוד וחלוקה, בהתאם לתוכנית ועכשיו אנחנו דנים על זה. אז יש פה כמה מגרשים שהיו בעבר, המגרש הזה של מוסדות ציבור, מגורים, מגורים, התב"ע איחדה אותם ויצרה מגרש אחד גדול. ואנחנו בתב"ע האחרון הפקענו שטח מהמגרש שלהם לטובת הכביש. אתם רואים קו אדום? זה בעצם החלק הצפוני, הצטרף להרחבת הכביש. אז בעצם בסופו של דבר באיחוד וחלוקה אנחנו קיבלנו חלק שייך לכביש וכל המגרש הזה בשלמות שייך לזיו ישראל. זה בעצם שני מגרשים שאנחנו דנים עליהם עכשיו. זה תשריט איחוד וחלוקה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אפשר להסביר כבר את התצ"ר ואז שהוא יצא ואז נחליט על שניהם ביחד. תפתח את התצ"ר.

מס' דף: 6

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: כן, בטח.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אותו דבר מה שאני הסברתי, להמשך של התהליך צריך לעשות תוכנית לצורכי רישום. הקבלן כבר הכין את התשריט הזה, כתב שטחים וזה בעצם אותו דבר. זה חלקה 1 שלמה ששייכת לקבלן וזו חלקה ששייכת אלינו, זה התצ"ר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לכם שאלות?

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

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לך משהו להוסיף?

מר שי ברורמן: שיהיה בהצלחה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה. אתה צריך לצאת כדי שנוכל לקיים דיון.

(מר שי ברורמן עזב את הישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נתחיל מהאיחוד וחלוקה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כמה זמן חיכינו לזה, אתה זוכר? שנה וחצי, אפילו שנתיים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. כמה הבאנו אותו, הלכנו, חזרנו, הלכנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה פשוט לא יאומן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היינו מתחננים אליהם, בואו תסיימו את זה. טוב שבאה חברה נורמלית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם צריכים להצביע על האיחוד וחלוקה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו כמובן ממליצים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שאול, אתה בעד?

חבר הוועדה מר שאול שטרית: כן, כן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 3)

מר נדב ויצמן יצא מהדיון עקב ניגוד עניינים.

תשריט איחוד וחלוקה מאושר.

נוכחים בדיון: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושואל שיטרית (בהיוועדות חזותית).

מס' דף: 7

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100052

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

שם: זיו ישראל בע"מ
נושא: דיון לאישור
רשות קרית מלאכי
סמכות: ועדה מקומית

מקום

קרית מלאכי בן גוריון

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18

גוש: 2474 חלקות: 24, 25, 92

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום

חוו"ד מהנדס הוועדה

לאשר את התצ"ר.

מהלך הדיון

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אותו דבר מה שאני הסברתי, להמשך של התהליך צריך לעשות תוכנית לצורכי רישום. הקבלן כבר הכין את התשריט הזה, כתב שטחים וזה בעצם אותו דבר. זה חלקה 1 שלמה ששייכת לקבלן וזו חלקה ששייכת אלינו, זה התצ"ר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לכם שאלות?

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

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לך משהו להוסיף?

מר שי ברורמן: שיהיה בהצלחה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה. אתה צריך לצאת כדי שנוכל לקיים דיון.

(מר שי ברורמן עזב את הישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ועל התצ"ר?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם, פה אחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שאול, אתה בעד על התצ"ר?

חבר הוועדה מר שאול שטרית: בעד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 8

(מר שאול שטרית עוזב את הישיבה)

החלטות

(נידון כסעיף מס' 4)

מר נדב ויצמן יצא מהדיון עקב ניגוד עניינים.

התצ"ר מאושר.

נוכחים בדיון: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושאול שיטרית (בהיוועדות חזותית).

מס' דף: 9

תאריך: 19/11/2023

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/23

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
9	שרייבר לאון 6, קרית מלאכי	גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ	2916	64	621	18/04/23	20230039	1
עורך הבקשה: מיכלוביץ שרי								
13	דרך יגאל הורביץ, קרית מלאכי	עמי אלימלך	311	107		00/00/00	20230126	2
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
20	ז'בוטניסקי 46, קרית מלאכי	אדר מרדכי ביטון	2471	101	104	21/08/23	20230104	3

עורך הבקשה: אבי אברהם אטיאס

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 10

סעיף 1: מספר בקשה: 20230039 תיק בניין: 193400
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

מבקש:

♦ גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ
עין צורים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מיכלוביץ שרי
דוד רמז 4 גדרה

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ אבנר שיאון
שד בן גוריון 14 אשקלון מיקוד: 7828113

היתר בניה

♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000265597

כתובת הבניין: שרייבר לאון 6, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 64 מגרש: 621

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי

תעשייה
תיאור בקשה
שינויים במהלך בנייה

מהות הבקשה

אישור בדיעבד למיקום ממ"מ, שינוי במיקום קירות, בניית מחסן בקומה א למפעל לשיווק מוצרי מזון והקלות:

1. הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים גובלים בגבול מגרש אחורי, כך שיהיו צמודים וחופפים בהסכמת הבעלים כולל הקמת ממ"מ במקום קו בניין 5 מ' המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 2778.98 מ"ר המהווים 58.27% במקום 2384.50 מ"ר המהווים 50% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים, כך שה"כ יהיה בקומת הקרקע 2778.98 מ"ר במקום 2384.50 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

שטח המגרש: 4769 מ"ר

יעוד: תעשייה

גובה בנין - 20 מ'

שכונה: אזור תעשייה תימורים

מס' דף: 11

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת - 3 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת - 1 קומות

גודל מגרש מזערי - 2500 מ"ר

שטחי ואחוזי בניה

אחוזי בניה כוללים - 200 אחוז

שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת - 120 אחוז - שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 50% משטח המגרש. שטחי שירות:

שטח שירות מעל כניסה קובעת - 20 אחוז

שטח שירות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש.

שטח שירות מתחת לכניסה קובעת - 60 אחוז

תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבנין. תכסית - 60 אחוז משטח תא השטח.

קווי בניין

קווי בניין - כמסומן בתשריט.

קו בניין צדדי - על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

קו בניין צידי-ימני - 5 מ'

קו בניין צידי-שמאלי - 5 מ'

קו בניין קדמי - 5 מ'

קו בניין אחורי - 5 מ'

שימושים:

1. תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

2. לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:

מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.

מפעלי בורסקאות.

מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.

מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.

תעשיות דגים.

תעשיות מזון לבעלי חיים.

מפעלי עיבוד גלצירין וגילטין.

מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואור.

מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.

מפעלי ייצור שרפים.

מפעלי היתוך מתכות.

מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.

מפעלי ברוסקאות.

מכוני פסדים.

בתי מטבחיים ומשחטות.

מפעלי טחינת אבן וגריסתה.

מפעלי ייצור אספלט.

מפעלי בטון, בטון מובל.

אולמות בידור.

3. מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:

מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל(שאינם כלולים בסעיף קודם).

מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.

מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 12

- בבורסקאות.
- מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכונות חשמל וכו'.
- מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
- מכבסות.
- מפעלי טוויה וייצור חוטים.
- מפעלי ייצור דבקים.
- מפעלי עיבוד ואחסון דטרנגטים.
- מפעלי שמנים צמחיים.
- מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
- תעשיית בשר ומוצריו.
- תעשיית מוצרי חלב.
- תעשיית שימורי מזון.
- אחסון חומרים מסוכנים – באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) – באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

הוראות בנין

1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה ו/או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים.
2. למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות לרבות גדת נחל האלה. ויותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
3. יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר מהדרכים הציבוריות מסביב למבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
4. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבניין, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית וקווי בניין לפי תוכנית :

- תכסית מבוקשת:** 58.27% (מבוקש בהקלה)
- קו בניין מערבי - 0** בין שני מגרשים (בהקלה בהיתר הקודם)
- קו בניין צייד- צפוני- 5 מ'**
- קו בניין צייד- דרומי - 0 מ'** (בהקלה בהיתר הקודם)
- קו בניין קדמי - 5 מ'**

תאריך: 26/06/23
תיק בניין: 193400

**לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי**

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח

מס' דף: 13

בתאריך 26/06/23 ביקרתי ברחוב: שרייבר לאון דירה: 6

גוש: 2916 חלקה: 64 מגרש: 621

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אבי גורן – א.תעשייה תימורים מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

אין חריגות בניה

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים.
לבקשה לא הוגשו התנגדויות.

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

מהלך דיון

קובץ ZOOM0605 (00:10:07 – 00:12:32)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נחזור לסעיף של גורן, עמוד 7.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בקשה של גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ בכתובת שרייבר לאון 6 באזור התעשייה תימורים. מבקשים אישור בדיעבד למיקום ממ"מ, שינוי במיקום קירות, בניית מחסן בקומה א' למפעל לשיווק מוצרי מזון והקלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: למעשה כל התוכנית הזאת קיבלה אישור והיתר. הממ"ד פשוט במקום להיבנות ככה, שזה מה שהיה בהיתר הקודם, הוא בנה אותו בצורה הזאת. ואז למעשה כל הרצועה הזאת זה שטח נוסף שנוצר, זה גרם להגדלת תכנית וגרם לזה שהוא יצטרך לבקש שוב הקלות שהוא כבר ביקש אותן בהיתר הקודם, פשוט השטחים השתנו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, רק השטחים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. אז יש לו הקלה לבניית שני מבנים חופפים של שני מגרשים, גובלים בקו בניין אחורי בהסכמת בעלים. במקום קו בניין 5 שזה קו הבניין הזה, קו הבניין הוא אפס. זה בהסכמת שכנים. פה יש את בני יאמין ופה זה גורן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה היה עם נעמן אז, שהוא אישר את זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון. יש פה הגדלת תכנית, במקום 50%, 58.27%. וכתוצאה מהגדלת התכנית יש גם ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע, באותם מטרים. זה 2778.98 מ"ר, במקום 2384.5. אתם צריכים לאשר.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה ממליץ, אין בעיה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אין מניעה, אנחנו ממליצים כמובן.

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

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 14

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2)

הבקשה מאושרת בתנאים:

לבקשה לא הוגשו התנגדויות.

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

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

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

(נוכחים בדיון: אליהו זוהר, יוסי סולימני ונדב ויצמן)

מס' דף: 15

סעיף 2: מספר בקשה: 20230126 תיק בניין: 147700
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

מבקש:

♦ עמי אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

♦ אסתר אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ אזו אלבז

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

♦ אסתר אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

♦ מגי אלבז

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

♦ עמי אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

עורך:

♦ זוהר פיטוסי

חסידה קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטניסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000320655

כתובת הבניין: דרך יגאל הורביץ, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 107

יח"ד

1

תיאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ג

מהות הבקשה

בקשה להריסת מבנה קיים פרט למקלט, לפי היתר אחרון מס' קמ 817/והקמת מבנה דו קומתי הכולל 2 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה לשימוש חורג ממסחר למגורים לתקופה של עד 5 שנים.

2. הקלה להקמת מבנה עם פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע

בתכנית כך שיהיה עד 10% המהווים 0.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 35.08% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה דנן מהווה המשך לבקשה מס' 20230049 שמהותה: בקשה להריסת מבנה קיים, פרט למקלט, לפי היתר אחרון מס' קמ/817 והקמת מבנה מסחר חדש בין 2 קומות, 2 חניות לא מקורות והקלות:

מס' דף: 16

1. הקלה עבור הסבת קומה א ממגורים למסחר.
2. הקלה להקמת מבנה ללא פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 30% המהווים 1.20 במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להקמת מבנה עם פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 0.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 35.08% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה הנ"ל מס' 20230049 נידונה בוועדת משנה מס' 202309 בתאריך 12.09.23 ואושרה בתנאים, וכללה כאמור מספר הקלות, לרבות הקלה להסבת קומה א' ממגורים למסחר:
כעת הוגשה בקשה חדשה אשר חוזרת על ההקלות שאושרו בתנאים כאמור, וכן מבקשת שימוש חורג ממסחר למגורים לתקופה של עד 5 שנים ביחס שתי הקומות (קומת קרקע וקומה א').

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/102/03/8

שטח המגרש: 450 מ"ר.

מספר קומות: 2

קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת מגורים אחת.

גובה בנין: 5.5 לגג שטוח, גג רעפים 8.40 מקסימלי

מס' יח"ד-על 1-2 יח' בחלקה בשטח פחות מ-450 מ"ר תבנה יחידה אחת בלבד.

סה"כ בניה מקסימלי: 70%, 35% בכל קומה – מהשטח נטו לאחר הפקעה.
תכסית: 30%.

קוי בניין: קדמי-0 מ', צדדי-4 מ', אחורי-4 מ'.

מחסן: 7.5 מ"ר כחלק משטחי השירות (מבנה עזר) המותרים, קו בניין אחורי צידי 0 מ', וארך פאה לא יעלה על 3 מ'. גובה המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי גמר ופרטי בנוי אחרים יקבע ע"י הוועדה. ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה עצמו עד 7.5 מ' ליח"ד. **בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה ייכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה. הוועדה תקבע את סוג החומר, גובה, צורה, ופרטי בינוי עפ"י שיקול דעתה

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר סניני, 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מסי דף: 17

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר סניני, 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



תאריך: 21.2.23

תיק מס': _____

הנדון: דוח ביקורת בשטח

בתאריך 21.2.23 ביקרתי ברחוב מחנה דירה 71
בעל הנכס: ד"ר אילנה מחזיק: _____

בביקורת שערכתי נמצא כי

הבניין, 21.2.23 נבנה לפני כ-10 שנה והוא קטן מאוד (מבנין)
הנבנה הקיים (הרס קו"פ) וקטנות כב. הם קונים קומ חבל לא
מתר, לא היה היתר אם לא והחיסה
מפקח: מרים אברהם שדה: 11:45

מצ"ב תמונות.

בברכה,

מח' פיקוח על הבנייה

ח'ועדה המקומית לתכנון ובניה ק.מלאכי

מס' דף: 18

בישיבת ועדת משנה מספר: 202308 מ: 10/09/23 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר קבלת התייחסות של יועמ"ש, נקבעה ישיבה חדשה ליום ג' בקרוב לשעה 09:30.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202309 מ: 12/09/23 הוחלט:
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

תכנית 18/102/03/8 - מתייחסת לאזור מגורים ג (לימים אזור מגורים זה שינה את שמו לאזור מגורים ב'). תכנית זו מתירה תוספת קומה מסחרית אחת, בנוסף לקומה למגורים המותרת מכוח תכנית 700, כאשר זכויות הבניה עומדות על 35% לכל קומה. (סה"כ 70% בשתי קומות כאשר מתוכן קומת הקרקע היא מסחר ומעליה מגורים).

תכנית מתאר 26/102/02/8 שהינה מאוחרת יותר קובעת את ייעודו של המגרש למגורים ב'. בהתאם להוראות התכנית:
א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ללא תכנית מפורטת.
ב. התכניות המפורטות הקיימות נותרות בתוקף "רק אם אין סתירה בין הוראותיה".

כמו כן, בהתאם לטבלה שבסעיף 3, במגרש המיועד למגורים ב' ששטחו עולה על 450 מ"ר, מותר 2 יח"ד, עד 2 קומות, סה"כ 45% בניה (לשתי הקומות).
השאלה שעומדת לפנינו הינה האם ניתן להוציא את היתר הבניה המבוקש – הקמת 2 קומות למסחר – 35% לכל קומה?
כפי שנראה מפשט האמור בהוראת 1.4.1 לתכנית 26/102/02/8 כאשר קיימת סתירה תכנית זו גוברת ולפיכך אחוזי הבניה המותרים הינם עד 45% בלבד.
יחד עם זאת קיימת פרשנות מרחיבה, לפיה ניתן לומר כי תכנית 26/102/02/8 הינה סוג של תכנית "כתמים" שלא באה לשנות נורמה תכנונית קודמת (ראו ענין דומה בערר (דרום) 6067/12 גדעון בן עמר נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון). מטרת "הכתם" הינה לאפיין את הייעוד הכללי של האזור, אולם מטרתו אינה לשנות ייעודים ספציפיים שנקבעו בתכנון ישן ותקף.

בענייננו ע"פ התכנית המפורטת מדובר באזור מגורים שהוגדר בתכנית זו כאזור מגורים ג' בעוד בתכנית המתארית מדובר באזור מגורים ב' ולכן ממילא לא ניתן להשוות בין הוראות הבינוי שבין 2 התכניות באופן שהתכנית המתארית מהווה סטייה לתכנית המפורטת.

מטרתה של תכנית 26/102/02/8, הינה לקבוע בין היתר כי במידה ותצא בעתיד תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר 26/102/02/8 בה תהא התייחסות לאזור מגורים ב' הרי שאז זכויות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכנית המתאר 26. אגב יאמר כי אם אזור המגורים נשוא ענייננו היה מלכתחילה "אזור מגורים ב'" הרי שאז ניתן היה לומר כי אחוזי הבניה האמורים בתכנית 26/102/02/8 באו לשנות את אחוזי הבניה האמורים בתכנית 18/102/03/8.

הובהר מפי היועמ"ש כי פרשנות רחבה זו לא חפה מספקות וכי יכולות להיות השלכות למקרים שיהיו בעתיד ועל הוועדה לקחת ענין זה בחשבון,
לאור האמור ולאחר בחינת העניין בכובד ראש הוועדה החליטה לאמץ את הפרשנות המרחיבה ובהתאם לכך לאשר את הבקשה. בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.

מס' דף: 19

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

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים.
לבקשה לא הוגשו התנגדויות.
הבקשה לשימוש חורג המבוקשת (שימוש למגורים במקום שימוש למסחר), איננה מהווה סטייה ניכרת, ואינה משנה את אופי השכונה, שברובה מגורים. התכנון הקיים ישן- משנות השמונים של המאה הקודמת, ועצמות ההקלה המבוקשת נמוכה (שימוש למגורים במקום שימוש למסחר), כאשר מתן ההיתר לא יפגע בצדדים שלישיים, כמו כן אין צורך תכנוני במסחר במגרש זה.

מאחר שמדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית, מומלץ לאשר את השימוש לתקופה של 5 שנים, כאשר מומלץ שהוועדה תקרא למבקשי ההיתר לקדם תכנית לצורך הסדרת בינוי.

להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז כמו שאמרתי סדר היום משתנה, אנחנו מתחילים מעמי.

קובץ ZOOM0605 (00:02:42 – 00:10:05)

(המוזמנים - מר עמי אלימלך וגב' אסתר אלימלך מצטרפים לישיבה)

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז היום זה ייגמר הסאגה הזאת של משפחת אלימלך?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בעזרת השם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח, היום הוא ממריא עם המטוס.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא רק שזה ייגמר, גם הוא הקדים את עצמו, למה ישראל זיו עכשיו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני אסביר לכם. הבקשה הזאת נדונה ב-12/9, היא אושרה אבל היא אושרה בשימוש חורג ממגורים למסחר. בגלל שיש שם בעיה בתב"ע, כמו שכבר הסברנו לכם, שמותר שם מסחר למטה ומותר מגורים למעלה והשכן ניצל את כל האחוזים של המגורים, נשאר לו רק האחוזים של המסחר. עכשיו למעשה זאת בקשה שהיא המשך לבקשה הקודמת שהוגשה ואושרה. ובבקשה הזאת למעשה הוא מבקש שימוש חורג ממסחר חזרה למגורים לתקופה

מס' דף: 20

של חמש שנים. יש שם עוד הקלות, ראובן, אתה רוצה להציג שוב את ההקלות של קווי הבניין?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תראה רק במפה, קו בניין צידי צפון מערבי. פה, אתם רואים את הקו האדום הזה? זה קו הבניין, בפועל יש פה חריגה. מותר עד 10% בקיר עם פתחים וזה מה שהוא מבקש. והגדלת תכנית, מותר שם 30% והוא מבקש שזה יהיה 35.08%. אגב, שתי ההקלות האלה כבר אושרו בישיבה הקודמת. למעשה ההקלה החדשה שפה זה רק שימוש חורג ממסחר למגורים. יש לכם משהו להגיד, להוסיף?

מר עמי אלימלך: כן. אנחנו רוצים, בעזרת השם, מאחר ושוחחתי שוב אתמול עם הוועדה המחוזית, עם אריאל שרעבי, מבחינתו אין לו שום בעיה שאני אגיש שינוי תב"ע מקומית למגרש הספציפי שלי, עם כל ההטבות שנכללות בעדכון חוק תכנון ובניה, שאפשר לקבל תוספת שטחים, אפשר לקבל זה. אני מבקש לציין שאני מבקש את הדבר הזה, אני רוצה להגיש תב"ע מקומית. אני פה באמת, כל הכוונה שלנו היתה פה לשפץ את הבית. לא היתה לנו שום כוונה להרוס, לא היתה שום כוונה כזו מלכתחילה. כל המטרה, מאחר ואתי שתחיה חלתה והיא עם קוצב לב, היינו חייבים, מאחר והבית היה גבוה מאד, היינו חייבים להוריד את חדר השינה לקומה הקרקעית. במהלך השינוי הזה קרס הבית. לא התכוונו להרוס, לא היתה שום כוונה להרוס את הבית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עמי, בוא נלך קדימה.

מר עמי אלימלך: לא, אני חייב שהדברים ייאמרו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה נאמר בדיון הקודם וזה כבר אנחנו סומכים עליך שאתה איש הגון ואנחנו יודעים את הכל, הכל בסדר גמור. אין טעם לחזור על הדיון.

מר עמי אלימלך: תודה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לכם יש שאלות נוספות?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא. אני רק רוצה לשבח את הוועדה ובעיקר את אנשי המקצוע על היצירתיות בפתרון הבעיה הזאת שנמשכת כבר שנים ארוכות. זה רק מוכיח שכשרוצים מגדילים ראש, חושבים על פתרונות מחוץ לקופסה.

גבי אסתר אלימלך: הבעיה לא נפתרת כאן. אנחנו ממשיכים בזה עד שלא יהיה לנו שינוי של תב"ע מקומית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זו בקשה שהיא נפרדת, לא קשורה לבקשה הזאת. בואו נפתור את הבעיה, הבעיה שהיתה נכון לעכשיו נפתרה ברוך השם.

מר עמי אלימלך: אני מודה לכם מאד, אני מודה לוועדה שבאמת היתה קשובה. ואני באמת מודה לכל אחד ואחד, ממש. אני דיברתי, אני לא רוצה לציין שמות כי אני לא רוצה לפגוע באף אחד, אבל כולכם, בלי יוצא מן הכלל, מן הקטן עד הגדול, היה רצון. היה רצון כן של היועץ המשפטי החיצוני של העירייה שהוא נתן פתרונות אדירים, שהוא באמת, בהכוונת ראש העיר. היועץ המשפטי משה, שנמצא במילואים, שהקדוש ברוך הוא ישמור עליו ויגן עליו ועל כל החיילים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אמן.

מר עמי אלימלך: באמת, ניסיתם לעשות כל מה שאפשר ואנחנו מודים לכם מאד.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה להגיד פה משהו, באמת. מעבר לוועדה שהיא בסוף נסמכת על כל מה שקשור להנדסה, לומר גם שכל הצוות של ההנדסה נרתם לדבר הזה, באמת לפתור את הבעיה. מהמהנדס, משירה, מיורי,

מס' דף: 21

מכל אחד שנגע בתהליך הזה, כדי בסוף להביא משהו מקצועי. היינו צריכים את כל המכלול של ההנדסה. אני חושב שבאמת מכלול שלם, זה ההנדסה, גם הוועדה, יועצים משפטיים שאלה באמת בסוף, בסוף הגענו לנקודה שבאמת אפשר לפתור את הבעיה מבחינת המערכת. ושיהיו לכם חיים טובים בעזרת השם.

מר עמי אלימלך: אמן. תודה רבה לכם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בהצלחה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: כהמלצה, וזה גם מה שאמרת, בעצם השימוש החורג, צריך לשים לב, מבחינה משפטית זה שימוש זמני. הוא יינתן לך באמת לתקופה קצובה ולכן חשוב באמת, מה שאמרת, לקדם תוכנית, זה דבר שתצטרכו לעשות. זאת לא בעיה, אבל זה משהו שצריך לעשות.

מר עמי אלימלך: אני מאד מודה לך על ההבהרה הזאת. תודה לך.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: בבקשה, בהצלחה. הרבה בריאות.

(המוזמנים - מר עמי אלימלך וגב' אסתר אלימלך עזבו את הישיבה)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו כמובן ממליצים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראובן, אתה רוצה לקרוא את ההמלצה? עמוד 15. שזה יהיה לפרוטוקול.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: המלצת מהנדס הוועדה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לאשר את הבקשה בתנאים. לבקשה לא הוגשו התנגדויות. הבקשה לשימוש חורג המבוקשת (שימוש למגורים במקום שימוש למסחר), איננה מהווה סטייה ניכרת, ואינה משנה את אופי השכונה, שברובה מגורים. התכנון הקיים ישן – משנות השמונים של המאה הקודמת, ועצימות ההקלה המבוקשת נמוכה (שימוש למגורים במקום שימוש למסחר), כאשר מתן ההיתר לא יפגע בצדדים שלישיים, כמו כן אין צורך תכנוני במסחר במגרש זה. מאחר שמדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג מתוכנית, מומלץ לאשר את השימוש לתקופה של 5 שנים, כאשר מומלץ שהוועדה תקרא למבקשי ההיתר לקדם תכנית לצורך הסדרת בינוי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה מה שאמרה אן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שהיא אמרה עכשיו. יפה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זאת אומרת אנחנו מאשרים בתנאים, התנאים רשומים למטה, זה אותם תנאים שהיו קודם. יש לו את המגרש הסמוך שיש שם פלישה לשצ"פ, הוא יצטרך לפרק שם את כל החריגות.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ובא לציון גואל.

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

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 22

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

יורי יצא מהדיון

הבקשה מאושרת בתנאים:

לבקשה לא הוגשו התנגדויות.

הבקשה לשימוש חורג המבוקשת (שימוש למגורים במקום שימוש למסחר), איננה מהווה סטייה ניכרת, ואינה משנה את אופי השכונה, שברובה מגורים. התכנון הקיים ישן- משנות השמונים של המאה הקודמת, ועצימות ההקלה המבוקשת נמוכה (שימוש למגורים במקום שימוש למסחר), כאשר מתן ההיתר לא יפגע בצדדים שלישיים, כמו כן אין צורך תכנוני במסחר במגרש זה.

מאחר שמדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית, מומלץ לאשר את השימוש לתקופה של 5 שנים, כאשר מומלץ שהוועדה תקרא למבקשי ההיתר לקדם תכנית לצורך הסדרת בינוי.

להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.
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 בדיון: אליהו זוהר, יוסי סולימני ונדב ויצמן)

מס' דף: 23

סעיף 3: מספר בקשה: 20230104 תיק בניין: 104401
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

מבקש:

♦ אדר מרדכי ביטון

- ♦ ז'בוטינסקי קרית מלאכי
- ♦ ליז שושן ביטון
- ♦ ז'בוטינסקי קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ אדר מרדכי ביטון
- ♦ ז'בוטינסקי קרית מלאכי
- ♦ ליז שושן ביטון
- ♦ ז'בוטינסקי קרית מלאכי

עורד:

- ♦ אבי אברהם אטיאס
- אחוזת אתרוג 6/3 מרכז שפירא

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ עבד גאברין
- אלד_הר 60 אום אל-פחם

מודד:

- ♦ קסם מיפוי ומדידה
- כפר קאסם מיקוד: 48810

היתר בניה

- ♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000308030

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 46, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 101 מגרש: 104 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/18

יח"ד

1

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, מחסן, חניות לא מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בניוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה לפתח גדר מערבית לרחוב כל שתהיה ברוחב של 5.60 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר מערבית לרחוב כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

מס' דף: 24

שטח המגרש: 330 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מס' קומות: 2.

מספר יח"ד-

מס' יח"ד מקסימלי בחלקה: 1 יח"ד

מספר מבנים- מספר בנינים בחלקה: 1

גובה- גובה הבניין: 5.50 מ', בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.50 מ' מעל הקרקע.

הגובה יהיה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

בגג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים.

קצה הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

קווי בניין

קו בניין קדמי מערבי: 3 מ'

קו בניין צידי צפוני: 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין צידי דרומי: 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין אחורי מזרחי: 6 מ'

שטחי ואחוזי בנייה-

שטח בניה מקסימלי: 90 אחוז

שטח הבניה כולל את כל שטחי הרצפה המקורים ובלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר

פנימית החתומה ע"י הבניין מכל צידיה.

תכנית- כיסוי קרקע: 60 אחוז מקסימום.

שימושים ותכליות- יכלול מבני מגורים קומפלקסי נמוך (1-2 קומות) כגון: בנוי "שטיח" בתים טוריים וכד' הכל בהתאם לזכויות הבניה.

וכן כל הוראות החוק כולל הוראות הג"א לגבי מקלטים.

הנחיות בניה

מחסנים

הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על-7.5 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3 מ'.

שטח זה יכלול 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 ליח"ד אחת. בבניה חדשה חובה להקים

המחסן כחלק מהמבנה.

גדרות: בגבולות מגרש בין שטח המגורים לשטח ציבורי ייבנו גדרות בגובה של 1.80 מ' בהתאם להוראות הבניה, סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה

מעל 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ.

בניה משולבת (קומפלקסית): יותר בינוי קומפלקס 1-2 קומות. יחידת תכנון מינימלית לרישוי תהיה זו של מגרש אשר ניתן לחלקו לתת

חלקות

פיקוד העורף- מקלט: המקלט יכלול בקווי הבניין.

גגות-

גג רעפים: גגות הבניינים יהיו רעפים. יותר השימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.

שיפוע גג: 25% - 30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה.

המתקנים על הגג: לא תותר הצבת מתקנים על הגג אלא כמצוין מטה:

1. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל חלקה תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת אנטנה נוספת.

2. קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג, או המעקה, בגגות משופעים

תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא הדודים אשר יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג) הפתרון התכנוני טעון

אישור הוועדה המקומית, הכל לפי הוראות הבניה.

חניה

חניה פרטית: מספר מקומות החניה יהיה כמספר יח"ד, אלא אם צוין אחרת בזכויות הבניה.

מס' דף: 25

החניה תוכל להיות בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש.
חניה אחרת תהיה בדרך מגורים כמופיע בתכנית המתאר.

חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ'. שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה.
2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בניי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

מס' חלקה חניה בחלקה: (יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הוועדה, המצ"ב).

תברואה ותשתיות

חיבור צנרת: כל בניין ייבנה עם כניסות מתאימות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, דלק וכו'.

עיצוב אדריכלי

ארובות: תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבניין כמופיע בהוראות הבניה.

מקסימום - 1.5 מ', מקסימום בליטה מעל הגג - 0.5 מ'.

שמירה על חיצוניות הבניינים:

יש לשוות לכל בניין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה. בניין קיים אשר בו המראה החיצוני לקוי, יותנה מתן ההיתר להשלמת הבניה בתקון הלקוי ובסלוק התוספות החריגות.

חומרי גמר:

1. החזיתות - יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

2. הפתחים - ברזל, עץ, אלומיניום מגולוון.

דו"ח בדיקה בשטח

תאריך: 29/08/23 **ביקרת ברחוב:** ז'בוטינסקי **מספר דירה:** 46 **גוש:** 2471 **חלקה:** 101

הערות:

בבדיקה בשטח, האם הממ"ד בנוי? הרצפה יצוקה, קירות הממ"ד עדיין לא, מצב תמונות 29/8/23.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים.

לבקשה לא הוגשו התנגדויות.

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת קיר משותף שנבנה מעבר לגבול מגרש, בחלקה 102, לכיוון צפון.

2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדר מערבית החורגת מגבול מגרש לשטח הציבורי.

3. העתקת כל התשתיות במסגרת גבולות המגרש ע"ח המבקש ובתיאום כל הגורמים הרלוונטיים.

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 הבניה.

מס' דף: 26

מהלך דיון

(מר נדב ויצמן חזר לשיבה)

סעיף 3 – בקשה 20230104 – אדר מרדכי ביטון

קובץ ZOOM0605 (11:20:00 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עמוד 16.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מדברים על המבקש אדר מרדכי ביטון בכתובת ז'בוטניסקי 46. מבקש בעצם להסדיר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: רגע, סליחה, הם רצית שיהיו נוכחים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז איפה הם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הם לא באו, אנחנו לא נחכה להם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אוקי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הבקשה בכתובת ז'בוטניסקי 46, גוש 2471, חלקה 101 מגרש 104. מבקשים בקשה להיתר הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חד קומתי אחד דו משפחתי הכולל ממ"ד, מחסן, חניות לא מקורות, גדרות והקלות. יש שלוש הקלות שהוא מבקש: 1. הקלה לשינוי מהוראות בנייה בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע. 2. הקלה לפתח גדר מערבית לרחוב כל שתהיה ברוחב של 5.60 במקום 3.00 מטר. בפועל אנחנו הסתדרנו עם 4 מטר, עשינו איזה שהיא התייעצות עם יועץ תנועה. 3. הקלה להגבהת גובה גדר מערבית לרחוב כך שתהיה בגובה של 2.00 מטר במקום 1.80 מטר המותרים עפ"י תב"ע. למעשה אנחנו ממליצים, אחרי דין ודברים, לאשר את הבקשה הזו עם ההקלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תסביר על הקיר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מה שהיה כאן, אנחנו הצלחנו, היו פה פילרים בצד הזה, והוא עשה פתרון חניה בצורה אלכסונית שלא היה תקין, יועץ התנועה לא אישר את הדבר הזה. אחרי דין ודברים,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה היה רעיון של אן, אגב, לנסות לראות אם אפשר להזיז את הפילרים לכיוון השני. ואז יצרנו קשר עם יועץ התנועה והוא אמר שאין בעיה. צריך לבטל את הפילרים בצד הזה, להרחיב את השער של הכניסה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: זה מספיק?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 4 מטר זה מספיק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא אמר ש-4 מטר זה מספיק. הוא אמר גם 3.5 אבל 4 On the safe side.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אין בעיה. לסיבוב אין לך בעיה ב-4 מטר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא בא בצורה כזאת ויכול לחנות.

מס' דף: 27

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה, בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראובן, אני התכוונתי שתסביר על הקיר המשותף ועל הגדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לפני, על הפילר, העברת תשתיות, אתה זוכר שכתבת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, רשמנו שזה יהיה על חשבוננו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור. אבל תוסיפו שם, שלא תהיה תקלה עם הריצוף. כי עשינו הכל חדש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש שם הנמכה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בגלל זה אני אומר, רק בתוך המגרש הוא יכול לגעת.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא יודע, שלא יחפרו עכשיו בתוך המדרכה ויהרסו את המדרכה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כל העתקה של כל התשתיות במסגרת גבולות המגרש על חשבון המבקש ובתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים. זה מה שרשמנו בהמלצות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: מה עם העץ? את רשמת גם להוריד את העץ?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: העץ הוא הביא אישור, כל מה שבצהוב הוא כבר קיבל אישור מפקיד היערות. זה תנאי סף, לפני שבכלל דנים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש ערבות בדרך כלל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: צריכה להיות ערבות של היזם, אם הוא הורס את התשתיות שלנו, שנחלט לו את זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בבית חדש אין ערבות.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ככה זה בכל מקום.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין ערבות, אבל זה תנאי.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא, כשהכסף אצלנו זה התנאי. אחרי זה לכי תוציאי מהם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אפשר לבקש ערבות על זה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני מדבר בכללי, לא ספציפית עכשיו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בכללי מבחינת התקנות,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כל בעל מגרש צריך לתת ערבות על תשתיות שלנו שלא ייהרסו.

מס' דף: 28

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מבחינת תקנות בבית חדש אני לא יכולה לבקש ערבות, רק בתוספת בניה. הערבות שלי זה תעודת גמר, הוא לא יקבל תעודת גמר אם הוא הרס את התשתיות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אבל זה בית קיים כאילו, אפשר להגיד שכאילו הריסה ותוספת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זהו, זה לא בית קיים, זה הריסה ובניה מחדש. ראובן, אתה מסביר על הקיר המשותף?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: קודם כל אנחנו ממליצים על הבקשה, לא הוגשו התנגדויות. יש את הקיר הזה שהוא חורג לשכן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גבול המגרש זה בקו הכחול.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: גבול המגרש הקיים הוא הקו הכחול הזה. היה בית קיים שהוא עכשיו הורס, שהוא חרג למגרש של השכן. התנאי לאישור תחילת עבודות הוא הריסת הקיר הזה ובנייתו בגבול המגרש הקיים שלו.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בגבול אצלו. למה, הוא נבנה אצל השכן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הבית היה ככה בנוי. עכשיו הוא הרס את כל הבית ובנה שוב את אותו קיר באותה חריגה. זאת אומרת הוא היה צריך להתכנס.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה זה החומה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה לא חומה, זה הבית שלו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז מה, הוא הרס את הקיר מחדש?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אני אסביר לכם. הבתים האלה של פעם, של עמידר, עם קיר משותף בין שכנים. עכשיו בא המנהל ואמר אני אעשה פרצלציה, חלוקה בחלקות. הם לא עשו מדידה רגלית, הם עשו לפי תצ"א, הסתכלו מה ששם, זה עובר חלוקה של מגרשים, אבל בפועל הם פשוט פגעו בכמה מבנים שבעצם הקיר הזה ז, כאילו באופן אוטומטי הוא זז לשכן. אבל זה לא נכון, בשביל לתקן את זה צריך לעשות פרצלציה מחדש, אבל זו השקעה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא כדאי לו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא לא רצה. אמרנו לו, הוא לא רצה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עדיף לו להשקיע קיר וללכת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח, הוא צודק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל כאלה מקומות יש הרבה, באזור הצפוף הזה כמעט כל בית יש לנו אותה תקלה.

מס' דף: 29

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עדיף לו לפי דעתי לעשות את הקיר, יותר זול לו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כאילו הוא לא אשם בזה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, ברור שהוא לא אשם. זה אתם מאשרים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: את זה והיה את הגדר בחזית הקדמית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: רגע, כל מה שאומרים זה דברים שסוכמו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו אמרנו לו,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ישבתם איתם, סיכמתם איתם דברים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, אמרנו לו שאו הוא עושה תשריט איחוד וחלוקה מחדש ששם שהוא לוקח את השטח הזה ונותן לו במקום אחר. והוא לא רצה. הוא אמר שהוא יהרוס. אני לא יודעת בפועל אם הוא מבין את המשמעות של זה. אבל הוא יצטרך להרוס את זה, זה או זה או זה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תדברו איתו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: דיברנו איתו. הוא אמר שהוא מסמן את זה בצהוב להריסה והוא מתכנס לתוך, האדריכל שלו אמר יותר נכון.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, יפה. אם האדריכל אמר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני לא יודעת, הבן אדם,

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: אפשר לקחת ערבות גם אם מדובר בתוספת לבניין קיים, שינוי או תיקון. זאת אומרת אם יש משהו שנשאר בדרך אז אולי אפשר לראות את זה כתוספת ואז כן לקחת ערבות אולי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין בעיה, תגידו כמה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד אן ברלוביץ: אני לא יודעת, השאלה אם נשאר משהו או שהוא הרס הכל. אתה אומר שהוא הרס הכל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא הרס הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לפי מה שאני הבנתי הוא הרס הכל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: גם את הממ"ד הוא הרס.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הממ"ד לא היה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: סליחה, לא היה ממ"ד, נכון.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כל מה שצריך הוא הרס, אין בעיה. בסדר, תסבירו לו את האופי של הקיר, מה עדיף לו, מבחינתו זה אתה מאשר, הכל בסדר?

מס' דף: 30

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו ממליצים לאשר.

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

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אישור בתנאים.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אישור בתנאים שאתה אמרת.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אפשר לסגור את הישיבה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לפני שאתה סוגר את הישיבה אני רוצה להגיד משפט אחד, ראש העיר. תראו, במקרה שני תיקים שהיו פה בישיבה הזאת שעל פניו בעייתיים ברמה מאד, מאד, מאד קשה. ובכל זאת, אני אומר את זה לשבח, באמת, לשבח המהנדס ואנשי המקצוע. מסתבר שכשרוצים אז אפשר למצוא פתרונות כמעט להכל. אני אומר שוב, אני מכיר את הבעייתיות הזאת שתושבים לפעמים עושים מה שהם רוצים ודורסים את החוק וכמובן צריך להיאבק בתופעה הזאת. ולא כל חריגה צריך להסדיר אותה מיד, יש גם פה קווים אדומים. ובכל זאת, אתם הוכחתם שבמקומות שבהם אפשר אז מסדירים בצורה יצירתית. ואני אומר את זה לשבח, כי באמת על פניו התיק הזה למשל לא צריך היה להיות מאושר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני זוכר את המלחמות שהיו על התיק הזה לפני זה. ובכל זאת, הנה, זה הובא ובהסכמה ובהמלצה שלכם זה מאושר. אז אני אומר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה לזכותה של אן ייאמר, על היצירתיות שלה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני משבח את כולם. אבל אני אומר שבאמת זה צריך להיות הקו של הוועדה. אני אומר את זה גם להבא, כי בתוך עמנו אנחנו חיים, אנחנו מכירים את התושבים ואנחנו מכירים לפעמים שבדוקים אותנו ומותחים את הקצוות לפה ולשם.

(מר אבי אטיאס הצטרף לישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הישיבה הסתיימה, סיימנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: איחרת.

מר אבי אטיאס: לגבי הקיר?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לגבי הקיר רק את יכולה להסביר לו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, לגבי הקיר.

מר אבי אטיאס: שלום לכולם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש את הקיר הזה שהוא בנוי מעבר לגבול המגרש, שאמרנו לך שיש או אפשרות להתכנס לקווי בניין או לעשות תשריט איחוד וחלוקה מחדש. כמו שאני הבנתי אתה העדפת לסמן את זה להריסה.

מס' דף: 31

מר אבי אטיאס : תשריט איחוד וחלוקה מחדש זה לא משהו שהוא בר ביצוע, בטח לא בזמן הקרוב. זה יעכב את הבניה בהרבה.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, זה מה שהיא אמרה.

מר אבי אטיאס : עכשיו, הקיר הזה, זה קיר שהיה בנוי בעצם, זה אותו קיר שהיה תמיד חוצץ עם השכנים. זה אותו קיר שהיה בנוי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הסברנו את זה.

מר אבי אטיאס : מה שקורה פה זה שאדר התחיל את השיפוץ שלו של הבית, הוא רצה להיצמד לאותו קיר, הוא לא רצה להרוס אותו, כי הוא קיים, זה בעצם מה שחוצץ בינו לבין השכנים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה לא היה שיפוץ, בוא נאמר, זה היה הריסה ובניה מחדש, זה לא שיפוץ.

מר אבי אטיאס : ומה שקרה זה שבעצם כל הקירות החלו ליפול. כל פעם שהוא נגע באיזה שהוא קיר, הקיר הזה החל ליפול. מה שהוא יכל להשאיר בבניה הוא השאיר, הקיר הזה לא החזיק בבניה, לכן הוא הוריד אותו ובנה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מה הוא השאיר מהבניה, אבי? לפי התמונות של הפיקוח כלום לא נשאר.

מר אבי אטיאס : יש חלקים שנשארו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כלום.

מר אבי אטיאס : ביקרת בשטח?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, יש לי תמונות של המפקחת, כלום. רק רצפה.

מר אבי אטיאס : הקיר הזה זה בעצם אותו קיר שהיה קיים, הוא בנה אותו מחדש פשוט, אותו קיר שהיה צמוד עם השכן שלו. עכשיו מה יגרום,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בסדר, אבל אם יסתבר, אבי, שלכתחילה הקיר הזה לא בנוי לפי קווי,

מר אבי אטיאס : הקיר הזה הוא לפי היתר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא היתר, לפי קווי הבניין.

מר אבי אטיאס : הוא לפי קווי הבניין. מה שקרה פה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אז מה הבעיה עם הקיר?

מר אבי אטיאס : אני אסביר. מה שקרה פה זה שבשנת 2000 נעשה תצ"ר, נכון יורי, בשנת 2000?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לפני.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא משנה באיזה שנה.

מס' דף: 32

מר אבי אטיאס: הוא שינה את הגבולות. המגרש שלו היה 15.15 ברוחב, לאחר שנעשה תצ"ר בשנת 2000 המגרש התקצר ל-14.30, אוקי? לא השתנה, הבתים הם אותם בתים. מה שהשתנה הם הגבולות. ולכן היה ראוי שהוא ישאיר את אותו קיר שצמוד אליו לשכן. כי מה יקרה פה עכשיו? פשוט נשאר חלל ריק בפנים. זה יותר ראוי שישאר, או שעדיף שהוא יתיישר לפי מה שהיה?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מבין מה שאבי אומר, כאילו אחר כך מה יקרה, יהיה רצפת בטון,

מר אבי אטיאס: יש פה נקיק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא ישאר חלל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כולם בעד, אבל אתה לא יכול בלי לעשות תשריט איחוד וחלוקה.

מר אבי אטיאס: למה לעשות תשריט איחוד וחלוקה אם זה מה שקיים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תקשיבו, מחר השכן הורס את הבית שלו, הוא רוצה לבנות מחדש, הוא מפסיד את כל השטח הזה, זה שטח שלו, של השכן.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, הבנתי. כאילו החלל הזה מיועד לשכן?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה זה החלל הזה?

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 60-70 ס"מ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה הרבה.

מר אבי אטיאס: לא, לא, פחות. לא 60-70 ס"מ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אפשר למדוד, אבל זה הרבה.

מר אבי אטיאס: אבל זה נקיק שנשאר. הבית של השכן,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: רגע, ואם הוא עושה את זה בהסכמה עם השכן?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, הוא לא יכול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך לעשות תשריט, זה לא יכול להיות ככה בהסכמה, זה צריך להיות בתשריט.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, לא תופס הסכמה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תראה, בלי שום קשר לבקשה הנוכחית שאנחנו אישרנו אותה, כדאי לכם להסדיר את זה,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש פה 40 ס"מ.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בצורה כזאת, שלא ייווצר שם,

מס' דף: 33

מר אבי אטיאס: תראה, להסדיר את זה, יש שני פרמטרים, זה גם זמן וגם כסף שיחול עליו. אבל צריך גם להבין שהדבר הזה, זה לא משהו שהוא בא ואומר אני משנה את מה שהיה, אני לא משנה את מה שהיה. מה שהיה הוא שיהיה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, אבל קח בחשבון שאם יבוא אחר כך השכן, יבוא יום והוא יגיד אני, זה ייצור ביניכם סתם סכסוך. הוא יבוא, יגיד לך תתיישר לקו איפה שהיית, זה לא הקווים, מה תעשה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וטכנית הבקשה שלך על שתי חלקות, אז תרשום שתי חלקות. השכן יבוא, יגיד למה אתה משתמש בחלקה שלי, אתה מבין?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בכל מקרה הוא יגיד לך להסדיר את זה.

מר אבי אטיאס: בסדר גמור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה.

מר אבי אטיאס: תודה רבה לכם.

יו"ר הוועדה יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הישיבה נסגרה, תודה רבה.

הישיבה ננעלה

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 5)

הבקשה מאושרת בתנאים.

לבקשה לא הוגשו התנגדויות.

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת קיר משותף שנבנה מעבר לגבול מגרש, בחלקה 102, לכיוון צפון.

2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדר מערבית החורגת מגבול מגרש לשטח הציבורי.

3. העתקת כל התשתיות במסגרת גבולות המגרש ע"ח המבקש ובתיאום כל הגורמים הרלוונטיים.

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 בדיון: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר נדב ויצמן.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:05.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' ראובן פריאב
מ"מ מהנדס העיר