

מס' דף: 1:

תאריך: 07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202401 ביום שני תאריך 01/01/24 כ' טבת, תשפ"ד בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר יוסי סולימני

סגל:

אדרי' ראובן פריאב

עו"ד עידית יפת לוי

גבי שירה מעודה

מוזמנים:

אדרי' מנדי גולד

מר דניאלי שמואל

מר יוסי דניאלי

אדרי' צפיר גנני

גבי איילת אופק יוחנן

נעדרו

חברים:

מר שי סיום

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אריאל אבן דן

מר רם סלהוב

גבי מירי תמיר

אדרי' אופיר בקר

סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הוועדה

מ"מ מהנדס הועדה

יועצת משפטית

מנהלת הועדה

עורך תכנית 617-1271972

יזם תכנית 617-1271972

יזם תכנית 617-1271972

עורך בקשה 20210678

בקשה 20210678

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מהנדס רישוי

**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: 2:

תאריך: 07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202401 ביום שני תאריך 01/01/24 כ' טבת, תשפ"ד בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:36 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

קובץ טט 1 (התחלה – 00:00:30)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202311 מיום 19.11.23 ו' כסלו תשפ"ד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תקשיב, זה לא יאומן שהאופוזיציה לא מגיעה, זה לא יאומן שהם לא מגיעים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מי היה צריך להגיע, נדב?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה נדב באופוזיציה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פורמלית הוא באופוזיציה.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן 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: 3:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100050	משה יעקב משה דן מוזלה שבתאי שלומית פורת (באמצעות חיים מלכה)	2470	134	134	4

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה מגרש לשני תאי שטח

2	617-1271972 דיון להמלצה	קריית מלאכי, אזור תעשייה, מגרש 127א.	301	126	126	7
---	----------------------------	--------------------------------------	-----	-----	-----	---

מטרת הדיון

המלצה הוועדה מקומית לוועדה המחוזית על הפקדה התכנית .

מס' דף: 4

סעיף: 1 תשריט חלוקה: א/ח 100050

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/2024

שם: משה יעקב משה דן מוזלה שבתאי שלומית פורת (באמצעות חיים מלכה)

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו מ

רחוב העמק 213, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גרש: 2470 חלקות: 134

מגרשים לתכנית: 53 בשלמותו מתכנית: 1/122/03/18

מטרת הדין

אישור תשריט חלוקה מגרש לשני תאי שטח

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תשריט חלוקה מגרש 53 לשני מגרשים 53/1 ו-53/2 בהסכמת בעלים בשונה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותו כמגרש אחד.

לאחר פירסום בהעדר התנגדויות.

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לאשר

מ ה ל ד ה ד י ו ן

קובץ טט 1 (00:00:46 – 00:05:08)

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: יש לנו שני נושאים תכנוניים. נתחיל בהם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: משה יעקב.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: בקשה לאישור תשריט חלוקה, תוכנית לאישור,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה כתוב בסטייה מתוכנית? זה נשמע לא טוב. למה בסטייה מתוכנית?

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: אישור תשריט חלוקה למגרש לשני תאים בכתובת רח' העמל 4 שכונת המייסדים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: העמק, העמק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: העמק 213.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: סליחה, העמק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: העמק 213.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: יש לנו עמל גם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה כתוב בסטייה מתוכנית, שירה? למה כתוב את המילה בסטייה מתוכנית? לא

מס' דף: 5:

אהבתי את זה. כי אני אגיד לך למה, ברגע שעושים פיצול, אם זה לא מסתדר עם התוכנית, עם קווי בניין, הרי כשאת עושה חלוקה איפה קווי הבניין? אם התוכנית נותנת קווי בניין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין לי מושג. אפשר להעלות את יורי על הקו. אתה יודע לענות לה?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה כתבתם בסטייה מתוכנית?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה גם הפריע לי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה התוכנית הקודמת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא תוכנית, זה לא קודמת. יש תוכנית,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש תוכנית קיימת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: התוכנית בתוקף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שעשתה להם חלוקה, משהו כזה, לא?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: התוכנית הזאת היא בסטייה מהתוכנית ההיא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה נשמע לא טוב.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מתקשר ליורי. לא, הרעיון הוא שאפשר, הרעיון הוא שאחרי שעושים את החלוקה, אפשר עדיין על פי התוכנית לקבל קווי בניין, לקבל, כאילו קווי הבניין, אתה מבין? אני לא יודעת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז זה יהפוך להיות ה-תוכנית, הסטייה הזאת.

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

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו נתקן את זה עכשיו, אפשרי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אל תרשמו בסטייה מתוכנית, זה לא נשמע טוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: תשריט חלוקה מגרש מס' 53 לשני מגרשים, מס' 53/1 ו-53/2.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם יורי יגיד, בדרך כלל יורי הוא דקדקן, הוא לא היה רואה בזה בעיה.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בהסכמת בעלים, בשונה מתוכנית 1/122/03/8 המראה אותו כמגרש אחד, אפשר לראות כאן. מגרש 53 מחלק לשני מגרשים, 53/1 ו-53/2. לאחר פרסום בהעדר התנגדויות אנחנו ממליצים כן לאשר את התוכנית הזאת.

מס' דף: 6

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא תוכנית, זה רק תשריט.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: תשריט.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, תשריט חלוקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תדגיש, כמו שהיא אמרה, תשריט חלוקה בלבד.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: תשריט חלוקה בלבד, בדיוק. ממגרש אחד לשני מגרשים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה בעצם פרצלציה?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: חלוקה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא פרצלציה. פרצלציה זה כשיש תוכנית שתואמת. זאת אומרת התוכנית מחלקת מגרשים ואז אתה עושה את הפרצלציה, אתה עושה תשריט חלוקה. פה אתה מחלק, למרות שבתוכנית זה מופיע מגרש אחד, אתה חוצה אותו. אבל אם זה מתיישב עם הוראות התוכנית, שהתוכנית למשל נותנת קווי בניין, תלוי איך היא מנוסחת, שאפשר באמת לממש את זה, אז אין בעיה. אני מניחה שזה בסדר, יורי לא ענה לי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, מקסימום בסוף תגידי את המשפט האחרון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תאשרו את זה, אם תהיה בעיה אנחנו זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם יש בעיה נתקן את זה, בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תוכל להעלות לי את התביעה? אה, הנה, יורי ענה לי. יורי, הבנתי שאתה לא מרגיש טוב, תודה שחזרת אלי. התשריט חלוקה של משה יעקב, משה דן מוזלה שבתאי, יש שני מגרשים, זה מסתדר עם הוראות התוכנית, עם קווי הבניין שאפשר להוציא היתרים? כן, בסדר. (נשמעת משוחחת בטלפון עם יורי). הוא אומר שזה מסתדר, שאין בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז הצבעתם?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תורידו את המילה בסטייה מתוכנית, תורידו את זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נתקן, בשונה מתוכנית. תצביעו רק על האיחוד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את תשריט איחוד המגרשים.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.

מס' דף: 7:

תכנית מפורטת: 617-1271972

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/2024

שם: קריית מלאכי, אזור תעשייה, מגרש 127א.
נושא: דיון להמלצה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 2,078.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	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

מקום

רחוב העמל 6, שכונה: אזור התעשייה, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 301 חלקות: 126

חלקי חלקות:

גרש: 301 ח"ח 127

מטרת הדיון

המלצה הוועדה מקומית לוועדה המחוזית על הפקדה התכנית.

מטרות התכנית

שינוי ייעוד וזכויות בניה.

- שינוי ייעוד מתעשייה קלה למלאכה 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 דרום-מערבי מ-3 מטר ל-22.
- הוספת שטחי שרות בשתי קומות מרתף, עד כ-100% משטח המגרש בכל קומה.
- שינוי בקוי בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש, במקום קו בניין 0 אחורי בלבד.
- שינוי בגובה המבנה מ-15 מ' ל-17.63 מטר.

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 בשתי קומות מרתף, עד כ-100% משטח המגרש בכל קומה.
- 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

מס' דף: 8

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה דיון להמלצה לוועדה המחוזית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

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

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה, דניאלי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

(המוזמנים הצטרפו לישיבה: מר יוסי דניאלי, מר מנדי גולד)

קובץ ט 1 (00:06:00 – 00:12:00)

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: סעיף מס' 2 תוכנית שהוגשה בסמכות ועדה מחוזית לאזור תעשייה מגרש 127 א'. מטרת הדיון היא המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית זה שינוי ייעוד מתעשייה קלה למלאכה למסחר ותעשייה,

אדרי' מנדי גולד: למסחר, תעשייה קלה ומלאכה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: סליחה. שינוי ייעוד מתעשייה קלה למלאכה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמואל דניאל נכנס עכשיו.

(מר שמואל דניאלי הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: בעצם מוסיפים פה מסחר. שינוי בקו בניין קידמי דרום מזרחי מ-5 לקו בניין 0. מדובר בקו בניין כאן. שינוי בקו בניין צדדי צפון מערבי מ-3 מטר ל-4 מטר. כאן, אפשר לראות במסך שם. שינוי בקו בניין דרום מערבי מ-3 מטר ל-22, באזור הזה. מדובר בעצם כאן באזור שאנחנו הולכים לתקן חניה מקסימלי, לכן באזור הזה תהיה חניה. הוספת שטחי שירות בשתי קומות מרתף, עד 100% משטח המגרש בכל קומה.

אדרי' מנדי גולד: עד קו אפס.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: כל החניה בעצם התת קרקעית, מה שמבקשים בקו בניין 0 יהיה מותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למטה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: מתחת לקרקע. ושינוי בגובה המבנה מ-15 מטר ל-17.63 מטר. אנחנו ממליצים כן לאשר את התוכנית, להפקיד לוועדה מחוזית בכפוף לשינויים שהתבקשו עוד להשלים. שינוי תיקונים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לך משהו לומר?

אדרי' מנדי גולד: לא. התוכנית אושרה בזמנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אושרה?

מס' דף: 9

אדר' מנדי גולד : אושרה תחת מספר אחר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אושרה להמלצה או אושרה בוועדה המחוזית?

אדר' מנדי גולד : לא, אושרה פה בוועדה הזו והועברה לוועדה המחוזית. ביקשו מאיתנו עוד מסמכים מהמנהל, המנהל התעכב ואז איבדנו את הזמן ובוועדה המחוזית אמרו שתחילו את אותו תהליך עוד פעם תחת מספר חדש. אבל התוכנית כשלעצמה אושרה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בעצם כבר היתה פה.

אדר' מנדי גולד : היתה פה, כן.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני אסביר. מה שהיה בעצם, מה שאני מכיר את ההיסטוריה, התוכנית עברה, על ההוספה, בסדר, נכון, אתה צודק.

מר שמואל דניאלי : אז אני שואל איזה תיקונים צריך אם זה כבר עבר? אתה אומר תיקונים.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, יורי העיר כמה הערות שהתבקשתם לתקן.

מר שמואל דניאלי : אבל זו תוכנית שאושרה כבר, פתאום יש הערות? אני לא מבין.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אבל עכשיו עשינו ששן חדש.

מר שמואל דניאלי : מנדי, מה, שינית דברים שם?

אדר' מנדי גולד : שינויים בפנים לא עשינו. השינוי התבטא במספור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, אבל השינויים רשומים פה, אתה מכיר את ההערות שיש פה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז מה אתה רוצה, אתה רוצה לאשר בכפוף לתיקונים? מה אתה רוצה, להמליץ בכפוף לתיקונים?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אנחנו ממליצים בכל אופן, אבל יש דברים שיורי ביקש מכם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : הם תיקנו את כל מה שצריך, עד כמה שאני יודע הם התנהלו מול יורי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : השאלה מה אתה רוצה?

אדר' מנדי גולד : כל מה שיורי אמר לי אני תיקנתי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : המהנדס, הם התנהלו מול יורי בחודש האחרון. בסדר, לא משנה, בכל מקרה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל תמליץ על התוכנית,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בסדר, בסדר, יש בפרוטוקול ובסוף זה יהיה רשום בפרוטוקול.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אין בעיה.

מס' דף: 10

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: צריך לראות מה השינויים האלה. אם השינויים האלה אושרו אז למה צריך לרשום?

אדר' מנדי גולד: יורי צלצל אלי ואמר לי תקן את הסעיפים, סדר את הסעיפים כך וכך וכך, סידרנו הכל.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מה שאני מכיר, יורי כרגע חולה.

אדר' מנדי גולד: אני יודע.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אז לכן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז אם יורי היה איתכם אז בסדר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: באופן עקרוני אנחנו מאשרים את זה?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. ההמלצה היא כמובן לאשר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לכם שאלות אליהם?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תרוצו עם זה כמה שיותר מהר, מבחינתנו זה אינטרס של העיר, חשוב לנו, זה מתיחת פנים לאזור התעשייה, זה משתלב עם התוכניות שלנו לאזור התעשייה באופן כללי. אלירן גם כן הוא האיש שלנו באזור התעשייה, גם הוא יודע את המדיניות של ראש העיר בהקשר הזה. מבחינתנו לרוץ כמה שיותר מהר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: שיהיה בהצלחה בעזרת השם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יופי, שיהיה בהצלחה, בשעה טובה.

אדר' מנדי גולד: אני מודה לכם מאד, תודה רבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשורות טובות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ממליצים לאשר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תראה, תהיה בקשר עם יורי, הוא אמר שבגלל שהוא לא הספיק טיפה לאשר, הוא אמר שעשיתם מה שצריך.

אדר' מנדי גולד: הוא היה איתי בקשר, הוא צלצל אלי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תרוצו, תרוצו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בהצלחה, בשעה טובה.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם צריכים להצביע.

**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: 11

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה מבחינתך,

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : אנחנו ממליצים, כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יופי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות המהנדס.
נוכחים בהצבעה : אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.

מס' דף: 12

תאריך: 07/02/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/24

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
12	יצירה 1, קריית מלאכי	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991	2916	214	100	30/05/22	20210678	1
עורך הבקשה: צפרייר גנני								
21	דיה 9, קריית מלאכי	יוסף וקנין	2930	52	149	08/06/23	20220691	2
עורך הבקשה: מיכאל בורדמן								
28	מצדה 36, קריית מלאכי	משה שושן	2470	94	35	20/03/23	20230030	3

עורך הבקשה: תנעמי יובל

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20210678	תיק בניין: 223800	סעיף 1: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/2024
---------------------	-------------------	--

מבקש:

♦ **נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991**

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

מודד:

♦ קובי זייד

חיפה

מייצג:

♦ אילת יוחנן

אמונים

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000164954

כתובת הבניין: יצירה 1, קריית מלאכי

שכונה: אזור תעשייה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 214 מגרש: 100 יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 116/03/8, 166/03/18, 161/02/18, 101/02/78, 617-0560045, 617-0183939, תת"ל 34, 116/03/8

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג לבניין לאחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר עפ"י

תבע לתקופה של 10 שנים, המבנה יבנה מ-2 קומות ראשיות מעל קומת הקרקע וקומת

מרתף הכוללים: קומות ביניים וגלריות, ממ"מים וחללים טכניים והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 15.00 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65%

במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטח

הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 65% במקום 40%

4. הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתכנית כך

שיהיה 0.0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע. וכן גובהם יהיה 5.00 מ' במקום 1.8 מ'

המותר עפ"י חוק וגודלם יהיה 104 מ"ר במקום 10 מ"ר המותר עפ"י חוק.

5. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין

דרומי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 14

6. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין צפוני כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין מזרחי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
9. הקלה להקמת מדרגות ירידה למרתף, מעבר לקו בנין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.00 במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תכנית מפורטת.
10. הקלה להקמת מדרגות פיתוח בקומת קרקע, מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 14.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תכנית מפורטת.
11. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקרים מקומות עליונות לתת הקרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה 60%.
12. הקלה לתוספת קומות מעל הכניסה הקובעת כך שיהיו 5 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
13. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בנין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בנין 3.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
14. הקלה להקמת מאגר מים וחדר משאבות תת קרקעיים מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.00 במקום 16 מ' המותרים עפ"י תב"ע, וכן גובה המאגר יהיה 6.00 מ' מעל רצפת המרתף במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י חוק.
15. הקלה לשימוש חורג לבניין אחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר עפ"י תב"ע לתקופה של 10 שנים.

תמצית זכויות במגרש:

- התב"ע החלה במקום:** 617-0560045
שטח המגרש: 31.680 דונם - איחוד מגרשים 417-422.
 יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
 מס קומות: 3
 מס קומות מתחת לכניסה הקובעת: 1
 שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 120% קומת קרקע 40% משטח המגרש.
 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 20% קומת קרקע 10% משטח המגרש.
 שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 80% תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישאר קו בנין.
תכסית: 50% משטח תא השטח (40% עיקרי ו-10% שירות).
 גובה מבנה: 12 מ' כולל מתקנים טכניים-20 מ'
 שטח בניה: 220%

תכליות ושימושים: שימושים עיקריים, מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, ואולמות לתצוגת רכים, מבנים למלאכה ותעשייה זעירה שאינן מהוות מטרה סביבתית באישור הוועדה המקומית. מבני הכשרה מקצועית, חממות יזמות הייטק, משרדים סדנאות יצירה, גלריות, מעבדות ושטחי שירות נלווים.
 שימושים נלווים לשימושים עיקריים: קווים ומתקני תשתית, חדרי טרנספורמציה, ארונות סף וארונות כבלים, חניות, דרכים ושבילים. שטחים לגינון ונטיעות, מתקני אשפה, מרחבים מוגנים.
חניה: חניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה, יש להקצות מקומות החניה התפעוליים כולל תמרון בתחום המגרשים.
גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים יהיה עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
קוי בנין: צפוני- 8 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 5 מטר, מערבי- 16 מטר.

מס' דף: 15

עיצוב אדריכלי: חמורי החזיתות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית, הגגות יהיה קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד הממוקם עם הגג. החזיתות הפונות לדרך מס 40 יהיו בגמר לפי הנחיות מרחביות עיצוב החזיתות מותנה באישור מהנדס הוועדה המוקמת.

קוי בניין מבוקשים: צפוני - 8 מ', דרומי - 5 מ', מערבי - 16 מ', מזרחי - 8 מ'

בישיבת ועדת משנה מספר: 202306 מ: 12/07/23 הוחלט:

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
2. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
3. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
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.

מהלך דיון

קובץ טט 1 (00:12:14 – 00:22:11)

(המוזמנים הצטרפו לישיבה: גב' איילת אופק יוחנן, אדר' צפיר גנני)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בשעה טובה.

גב' איילת אופק יוחנן: בשעה טובה ומוצלחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בבקשה המהנדס.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בקשה של נדב בלילה לוגיסטיקה באזור תעשייה תימורים. בקשה שכבר נדונה כאן, על כל ההקלות שלה וחוזרת לבקשה להקלה נוספת, לשימוש חורג לבניין אחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר על פי תב"ע לתקופה של עשר שנים. ההמלצה היא כן לאשר את הבקשה בתנאים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איזה תנאים?

מס' דף: 16

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אחד התנאים זה להציג תוכנית שמחזירה את המצב לקדמותו.

גבי איילת אופק יוחנן: כאילו לשים בתוך המערכת, את זה אנחנו יודעים יש לנו כבר מוכן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: גדרות ראיתי משהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: להרוס גדרות, להקים אותן בגובה המוצע בתוכנית.

גבי איילת אופק יוחנן: באיזה שלב זה? זה לא בהיתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: באישור תחילת עבודות.

גבי איילת אופק יוחנן: באישור תחילת עבודות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

גבי איילת אופק יוחנן: אפשר להביא ערבות לזה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, די, מספיק עם הערבויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני שואל משהו אחר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אני אעשה עם הערבות?

גבי איילת אופק יוחנן: לא, לא, אני אגיד לך למה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה יהרוס לך את החומה ואחרי זה תתבעי אותי על נזקים,

גבי איילת אופק יוחנן: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שום ערבויות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה לא חומה, זה גדר?

גבי איילת אופק יוחנן: לא, זה גדרות הפיתוח. גדרות הפיתוח פשוט שאני בגובה נמוך, יש לי אופציה לנסר אותן, או לעמוד, אז דיברנו עם נעם על זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גדרות פיתוח לנסח אותן? אנחנו לא מנסרים שום דבר.

גבי איילת אופק יוחנן: מנסרים, בטון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני יודעת, אבל את רוצה להביא לי ערבות בנקאית ואחרי זה אם את לא תבצעי אני אצטרך לנסר. אנחנו נצטרך לנסר.

גבי איילת אופק יוחנן: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו לא נכנסים לזה.

מס' דף: 17

גב' איילת אופק יוחנן: לא, לא, אני אומרת שלביות, פשוט בשלביות הביצוע, כדי לבצע ניסור היום שאני למטה, במינוס 16, כאילו בעומק של התחתון. אז אני צריכה לבצע את זה מבחוץ, אני לא יכולה לבצע את זה מבחוץ, זה שטח ציבורי, אני בקו מגרש. אז כדי להגיע למטה אני צריכה לצקת את הרמפות שזה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

גב' איילת אופק יוחנן: אני מניחה שזה ייקח לנו איזה חודשיים, משהו כזה, לצקת את הרמפות ואז אני יכולה להעמיד עליו פיגום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צודקת.

גב' איילת אופק יוחנן: אני לא יכולה לבצע את זה ממינוס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יותר הגיוני מה שהיא אומרת.

גב' איילת אופק יוחנן: פיזית. בגלל זה אני אומרת, אז אין בעיה, לצורך התחלת עבודות אני אביא ערבות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שירה, זה משהו שהם חרגו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הם בנו גדרות גבוהות בניגוד להיתר שהם הוציאו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, אני רוצה לשאול שאלה.

גב' איילת אופק יוחנן: לא, בנינו בהתאם לתוכנית שהיתה אצלכם בוועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין תוכנית.

גב' איילת אופק יוחנן: לא, היתה תוכנית כבר אז, עם נעם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הייתם אמורים לבנות בכלל.

גב' איילת אופק יוחנן: אני מזכירה, היה כבר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש לכם היתר לחומות האלה?

גב' איילת אופק יוחנן: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך יש לך היתר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא בגובה הזה אבל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לה היתר, לא, תקשיבי,

גב' איילת אופק יוחנן: יש לי היתר, כי ביקשתם שנוציא את ההיתר עם הניסור שלו, אז הוצאנו כבר היתר עם הניסור שלו. אני כבר ב-700 היתרים פה.

מס' דף: 18

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא יודעת, אני לא מתערבת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שניה, רגע, רגע, אני רוצה להבין משהו.

גב' איילת אופק יוחנן : היה, היה, זה לא שלא היה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : סליחה, אני מבין שהם מודעים לזה שצריך לחתוך את החומות.

גב' איילת אופק יוחנן : כן, אין בעיה, זה מופיע בתוכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה אחד. אני בהיגיון, בשכל עכשיו, רק צריך שכל, לא צריך שום דבר. אם אפשר קודם כל לחתוך מהכביש, זה אחד. אתה בקו 0 שם, אתה יכול לעשות נזק, מכוניות, סכנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : יהרסו לנו את המדרכות שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שתיים, מה אכפת לי אם הוא מעולה את החומה ויש אחר כך פיגום על חומה וחותר? מה אכפת לי? אז ייקח עוד חודשיים, אז מה? מה, השמש לא זורחת עוד חודשיים? למה אני צריך להיות בבעיה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה החשש? החשש הוא שהם לא ינסרו אותה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תוציאו לו צו בית משפט, הפסקת עבודה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, כמו כולם, אחרי זה באים בטופס 4, מבקשים מאיתנו טופס 4 ומבקשים מאיתנו רישיון עסק, כי עד שהוא יסדיר, מה אנחנו לא מכירים את זה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר משהו אחר, הנה, שישמעו את זה פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה הערבות נותנת לי, מה אני יכולה לעשות עם הערבות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני לא רוצה ערבות, אני רוצה, תרשמי את זה לפרוטוקול. הם יוצקים את הרצפה, הם לא ממשיכים שום שלב עד שלא חותכים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : איזה רצפה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יש להם עכשיו רצפה לצקת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מזמן יצקו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, את העליונה. שההיגיון אומר שהוא יכול לשים עליה פיגום ולחתוך את כל מה שהוא רוצה.

גב' איילת אופק יוחנן : רצפת הרמפה העליונה, זה 0 בערך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תתני היתר בשלבים.

מס' דף: 19

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, מבפנים. אם הוא לא עושה את זה אחרי הרצפה, את מוציאה לו צו הפסקת עבודה מנהלי, זהו. בסדר?

אדרי צפריר גנני: אני מוכרח להגיד פה משהו. אנחנו מדברים על כמה דברים, קודם כל היחיד שאחראי פה פלילית לדבר הזה, זה אני, מכל השולחן הזה, זה אחד. כי אני חתום על זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה?

אדרי צפריר גנני: למה, כי את לא אחראית פלילית.

גבי איילת אופק יוחנן: הוא עורך הבקשה.

אדרי צפריר גנני: כי אני עורך הבקשה אז אני אחראי פלילית, היחיד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תזכור את מה שאמרת.

אדרי צפריר גנני: אני זוכר היטב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תזכור, כשנזמין אותך לחקירה.

אדרי צפריר גנני: אני כבר 40 שנה אדריכל, בסדר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה כתבי אישום יש נגד אדריכלים? בסוף הם לא,

אדרי צפריר גנני: אחד אין כתב אישום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון.

אדרי צפריר גנני: אחד, אפילו אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תמשיך ככה עד 120.

אדרי צפריר גנני: זה דבר אחד. דבר שני, כשבנינו את הגדרות בנינו אותן על פי היתר והן בגובה שבנויות עכשו על פי היתר. למרות זה מה קרה, המגרש הוא מאד גדול,

גבי איילת אופק יוחנן: היתה התנגדות ציבורית לגובה.

אדרי צפריר גנני: 32 דונם. יש הפרשי גובה של המגרש הזה של 5 מטר מקצה לקצה, אוקי? אנחנו עשינו את הגדרות בגובה מתאים, יצא שבפינה אחת,

גבי איילת אופק יוחנן: לפי הנחיות מרחביות עשינו.

אדרי צפריר גנני: הכי נמוכה, יצא גובה של 5 מטר. מהנדס העיר נעם ביקש בזמנו, עבר שם, אמר לא יכול להיות שיהיו פה חומות של 5 מטר.

גבי איילת אופק יוחנן: זה כאילו נראה מבחוץ חומה, אבל מבפנים זה תומך לי את ה-0.

מס' דף: 20

אדר' צפריר גנני: ביקש מאיתנו כתנאי שנהרוס את הגדרות האלו והכל. סימנו אותן בגובה שהגענו וקיבלנו אישור להריסה, למרות שזה נבנה בהיתר, אז מה? סימנו את זה להריסה. זה לא היה יכול להיות כתנאי להיתר בגלל הבעיה שהיא אמרה, זה כבר חפור והכל. אבל לפני אישור תחילת עבודות,

גב' איילת אופק יוחנן: זה גם אילץ אותנו, הניסור הזה אילץ אותנו להקטין מטרים.

אדר' צפריר גנני: אני חייב לקבל את הניסור הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל רגע, אתה לא יכול לאסור, אתה אומר שאתה לא יכול ללכת לאישור תחילת עבודה.

אדר' צפריר גנני: לא אישור תחילת עבודות, סליחה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה טעית, אתה לא יכול לעשות לפני אישור תחילת עבודות את הניסור.

אדר' צפריר גנני: בוודאי. אני אוכל להרוס את זה כשזה יהיה אפשרי טכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מתי זה יהיה אפשרי טכנית?

אדר' צפריר גנני: כשתהיה יציקה של רצפת 0. וגם אז נצטרך לעשות, תראי, רצפת 0,

גב' איילת אופק יוחנן: הרמפה העליונה.

אדר' צפריר גנני: יש לנו שם את הרצפה אז אני יכול להרוס מבפנים החוצה או החוצה פנימה, זה תלוי מה יותר בטיחותי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא צריכה ערבות בנקאית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא צריך ערבות בנקאית, אני סומך עליכם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תעשו תנאי לטופס 4 וזהו.

אדר' צפריר גנני: תנאי לטופס 4 בהחלט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא מאמינה בערבות, כי בסוף ערבות, אנחנו לא מחלטים,

אדר' צפריר גנני: תנאי לטופס 4, אני לא אחתום על זה אם זה לא יהיה חתום, מה זה משנה?

גב' איילת אופק יוחנן: כן, כי זה תואם להיתר. הוא לא יחתום לי על ההתאמה להיתר אפילו יותר מזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את אומרת טופס 4. אני מציע, כדי באמת שלא נחיה באשליה כאילו את פוחדת, יש פה אדריכל שמבין את המציאות והכי אמיתי אני חושב שצודק, כל הכבוד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אתה מציע?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גומרים את הרמפה, חותכים, זהו, מה שהיא ביקשה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תרשמו את זה כתנאי בהיתר.

מס' דף: 21

- יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכי טוב להם. גם למה ייכנסו לעבודה יסתבכו עם זה?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אפילו לחלק את ההיתר לשני שלבים.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון, זה מקובל עליכם?
גב' איילת אופק יוחנן: את ההיתר? מה?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, כדי לעשות את מה שהוא אומר,
גב' איילת אופק יוחנן: לא, מה, לחלק את ההיתר לשני שלבים? מה פתאום.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שייך לשני שלבים?
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו אומרים כתנאי לטופס 4, איך תרשום את זה?
גב' איילת אופק יוחנן: לא, היא לא יכולה, אין לה דרך טכנית היא אמרה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא יכולה לרשום את זה שהוא לא יכול להתקדם בהיתר.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו סומכים עליהם שהם יעשו את זה בזמן.
גב' איילת אופק יוחנן: אז תנאי לטופס 4, זה מה שהיא הציעה, זהו.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני לא רוצה שתגיע לסוף, אתה יודע מה זה הסוף,
גב' איילת אופק יוחנן: ברור. אבל היא אומרת אין לה דרך אחרת להגביל אותה. יש לה או בהיתר בתחילת עבודות או בסוף עבודות.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה לחלק לו את ההיתר לשלבים.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקשיבי, אז אני אומר ככה,
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה אומר לחלק את ההיתר לשלבים.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: את אומרת בסדר, אבל אנחנו סומכים, הנה שניכם מסתכלים לי בעיניים.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא יהיה להם טופס 4.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל אני לא רוצה להגיע איתו לטופס 4, לעשות לו בלגן או לא בלגן, חלילה.
גב' איילת אופק יוחנן: לא, אנחנו נעשה לפני.
יור"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה ברמפה שיעשו את החיתוך, זהו.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תרשום, תרשום את זה. בוא נעשה סדר.

מס' דף: 22

גב' איילת אופק יוחנן: אין שום בעיה, כך או כך אנחנו נעשה את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אתם מבינים את רוח הדברים, רוח הדברים מאד אוהדת, אנחנו רוצים לקדם. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נוסיף את זה כחלק מתנאי ההיתר שביצעו של הניסור יבוצע, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אחרי היציקה של הרמפה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי היציקה של הרמפה. ואז אם לא עשיתם את זה בזמן הזה זו בניה בסטייה מההיתר. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הרמפה של 0, מה שהיא אומרת, מה שהיא ביקשה גם. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה חלק מתנאי ההיתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, גם היא ביקשה את זה. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון בהיתר יש תנאים? מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני רושמת את זה בהחלטות. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, בסדר.

גב' איילת אופק יוחנן: לא, בהחלטה בסדר, אבל בתחילת עבודות שלא, יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה גם מופיע בגוף ההיתר, שירה. יירשם בגוף ההיתר. מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ברור, בגוף ההיתר. (מר אלירן פטיטו עזב את הישיבה)

גב' איילת אופק יוחנן: כמו שימור עצים, כמו דבר כזה, נכון? שכותבים את ההערות בהיתר עצמו. מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כל התנאים נרשמים. גב' איילת אופק יוחנן: כן, אין בעיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מבחינתכם זה בסדר. יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וגם תנאי לטופס 4. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

גב' איילת אופק יוחנן: כן. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הם הציעו את זה, שיהיה להם טוב, שיהיה להם טוב. הם רוצים להתקדם.

מס' דף: 23

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא ביצעתם זה נחשב בנייה בסטייה מהיתר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה אינטרס גם של העיר שזה כבר ייגמר.
גב' איילת אופק יוחנן : שום בעיה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לכולם זה אינטרס.
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש למישהו שאלות אליהם? אז תודה רבה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יאללה, בהצלחה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בהצלחה בעזרת השם.
אדר' צפיר גנני : תודה רבה.
גב' איילת אופק יוחנן : תודה רבה, בעזרת השם. תוציאו החלטת וועדה, נעלה את הכל, יהיה היתר ברוך השם.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כן, כן.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : השם בירך את עם ישראל, זכיתם היום, תקשיבו. זה כ', זה זכות של רבי יעקב אבן חצירא.
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : והרמב"ם.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברכת השם עליכם.
גב' איילת אופק יוחנן : אמן, תודה רבה.
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בהצלחה.
(המוזמנים עזבו את הישיבה)
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הצבעה, 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: 24

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
 2. לאחר יציקת רצפת 0.00 הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
 3. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.

מס' דף: 25

227001 תיק בניין:

מספר בקשה: 20220691

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/2024

מבקש:

♦ יוסף וקנין

בורג יוסף 13 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ יוסף וקנין

בורג יוסף 13 קרית מלאכי

עורך:

♦ מיכאל בורדמן

ז'בוטניסקי 8 קרית מלאכי מיקוד: 8311001

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטניסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000232069

כתובת הבניין: דיה 9, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 52 מגרש: 149 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 101/02/8, 163/02/18, 2009/מק/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

יח"ד
2

תיאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א'

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה דו משפחתי דו קומתי הכולל: 2 ממ"דים, 4 חניות לא מקורות, פרגולות, גדרות והקלות:

- הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 137.01 מ"ר ליחידה במקום 110 מ"ר שה"כ 275.00 מ"ר ל-2 יח"ד במקום 220 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 137.01 מ"ר ליח"ו-275.00 מ"ר ל-2 יח"ד.
- הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

יעוד: אזור מגורים א'

שטח המגרש מינמלי: בכל מקרה שטח מגרש לא יפחת מ-0.25 דונם

מס' דף: 26

שטח מגרש: 643 מ"ר
מספר קומות: 2
מס' יח"ד: 2 (למגרש)
סה"כ שטח בניה: 440 מ"ר
שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת: 360 מ"ר
שטח שירות מעל כניסה קובעת: 80 מ"ר
(שטחי שרות ישמשו למחסנים, חניות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים עד 7.5 מ"ר).
תכנית קרקע מירבית: 220 מ"ר
קוי בניין: כמסומן בתשריט התכנית.
קו בניין צידי-ימני: 3 מ'
קו בניין צידי-שמאלי: 3 מ'
קו בניין קדמי: 5 מ'
קו בניין אחורי: 5 מ'
שימושים: באזור זה יותר שימוש יעוד למגורים בלבד.
א תותר בניית בנייני מגורים דו-משפחתי עם קיר משותף בגובה עד שתי קומות.

הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכד.
כל מבני העזר וכן תחנות הטרנספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.
חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - והכל באישור הועדה המקומית.
קומת עמודים: תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים, גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.
גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.
חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתרי בניה.
תותר, בנוסף, הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו אפס קדמי של המגרש.
(יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הועדה, המצ"ב.)
גגות: מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.
הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

המלצות מהנדס הועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
יש לציין שהרעפים יהיו בגוון אדום.
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.

מהלך דיון

קובץ ט"ו (14:38:22:00 – 00:29:00)

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: נושא מס' 2 בקשה להיתר בניה של יוסף וקנין ברחוב דיה 9 גוש 2930

מס' דף: 27

חלקה 52 בשכונת גבעת הסביונים. מבקש להקים בית דו משפחתי דו קומתי הכולל שני ממ"דים, ארבע חניות לא מקורות, פרגולות, גדרות והקלות. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 137 מ"ר ליחידה במקום 110 מ"ר ליחידה. סה"כ 275 מטר ל-2 יחיד במקום 220 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, אני רוצה להבין את זה, אני שאלתי את השאלה הזו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, הפרדנו בגלל זה, רשמנו כמה ליחידה ורשמנו כמה לשתי יחידות. 137 ליחידה. תכנית.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: במקום 110, 137.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: התכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: במקום 110.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: המפלס התחתון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה כבר בנוי, לא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה לא בנוי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, חדש. ויש לו עוד קומה למעלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עוד קומה למעלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יחד זה 220 מטר הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 220 לשני הבתים למטה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: שתי היחידות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אה, זה שכונת גבעת הסביונים, חשבתי בבורג יוסף, זה הכתובת שלו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 137 ועוד 137, למטה. רוצה לדעת כמה סך הכל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סך הכל אני רוצה לדעת כמה הבית הזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תעבור לטבלה ראובן. הוא רוצה לדעת כמה בכלל הבית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבית, כמה הבית בסוף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לך לכל בית בנפרד. 216 ו-216.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז זה בסדר. פעם זה היה 110, 110 ו-220 בכללי.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: נכון. עכשיו זה 275 מגדילים תכנית.

מס' דף: 28

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עוד פעם, אנחנו מדברים, המגבלה שם היא לתכסית. מותר 180 עיקרי, 40 שירות. זה סך הכל 220 לבית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בית אחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בקומת קרקע מותר 110 והוא מבקש הקלה, במקום 110 ל-137.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אמרנו שמותר עד 145, יש פה מדיניות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אבל בתנאי שהוא בונה עוד קומה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון, הוא בונה שתי קומות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסך הכל הבניה שלו זה 220, לא יותר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 216.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, זה תואם את המדיניות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הקראת את כל ההקלות, ראובן?

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: אני אמשך. הקלה מס' 2, הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 137 מ"ר ליחידה ו-275 לשתי יחידות. בעצם הוא מוריד מקומות עליונות,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מלמעלה למטה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: מלמעלה למטה כדי להגדיל את התכסית. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10%,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה, מחסן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תראה להם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מחסן, חניה, מה זה?

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: סליחה, לא, כאן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה הכחול הזה?

מס' דף: 29

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אקריא, אני אראה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה רואה את הקו האדום הזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה קו בניין ולמעשה כאילו מבליט את הקיר הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מותר לו בהקלה עד 10%, לא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גם פה וגם בצד השני, אותו דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ומה זה הכחול הזה, יותר קדימה?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה הגדר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז מה זה המבנה הזה שהוא רוצה לעשות? לא הבנתי, מה זה שני הריבועים הכחולים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לו שני בתים. זה בית וזה בית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ברור. אבל מה זה המבנה?

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה מחסן, סליחה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אה, זה מחסן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מה שאני בא לשאול.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מחסן, מחסנים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה מדבר על זה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, לא, בקצה.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: המחסנים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה הקלה מספר 3.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכחול בפינות.

מס' דף: 30

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה מחסנים, מחסנים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הקלה 3,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקשיבי, את לא מקשיבה למה שמדברים איתך את, נראה לי את בצלילה.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ראש העיר, זה מחסנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הכחול בקצוות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כתוב הקמת מבנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה המבנה, זה מה שבולט.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מחסן, זה מחסן, הוא בתוך,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכחול, הכחול הזה, הכחול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה לא קשור להקלה, בסדר, זה מחסן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה המחסן? מה זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מחסן בבית.

מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה מחסן, אנחנו דורשים את זה כחלק מ-,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש להם 40,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בתוך הבית?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תגידי, זה בחוץ,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש להם 40 מטר שטח שירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, הבנתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מותר להם לנצל את זה על ממ"ד, בליטות, מחסן, כל מיני דברים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יופי, בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל ההקלה שהוא עכשיו הקריא לכם זה על הבליטה הזאת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אין לך בעיה, כי זה 10% בכל מקרה, לא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מס' דף: 31

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לך בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : אז אני אקריא שוב. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בניין צדדי מערבי שנקבע בתוכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : גם פה וגם בצד השני במקביל.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : 3 מטר המותרים עפ"י תב"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : אותו דבר גם הקלה מספר שתיים בצד השני. בסדר? כיוון שזה עד 10%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : החזית והאחורנית זה 5 מטר נשאר, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני לא זוכרת, תקטין ונראה מה המידות.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : האחורית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, חזית אי אפשר לבקש הקלה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : האחורית אתה מתכוון, סליחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, החזית, מה אכפת לי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, 5.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 5?

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : למעשה הוא חורג רק בשני אלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רק בצד.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : רק בשני אלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז שניהם 5, 5 ו-2.70, 2.70?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב : אני אסכם את ההקלות, הוא בעצם מגדיל את התכסית שלו, הקלה שניה הוא מוריד את השטחים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יורד מלמעלה.

מס' דף: 32

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: מלמעלה למטה. ושתי הבליטות האלה, אלה ההקלות שהוא מבקש. ההמלצה היא לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה שתרשמו עכשיו בסעיף האחרון, לתחם את המקום. לפני שהוא מקבל היתר לתחם את המקום.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: את המגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חייב לתחם את המקום, בטח.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: זה אחד הת-

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לא אחד התנאים, זה לא רשום בכלל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לאישור תחילת עבודות זה מה שהוא צריך לעשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מכולה ומה שאז היה מזמן, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה היה בהתחלת עבודות תמיד. תיחום למקום ומכולה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: ההמלצה לאשר את הבקשה בתנאים.

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

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אגב, כמה עוד מגרשים כאלה, פה אחד. כמה מגרשים עדיין יש כאלה שלא בנו אותם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אפשר לספור על כף יד או שתיים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אה, כן? יפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז זה מה שבזמנו עיכב את הפיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. לא משנה, עכשיו הפיתוח עשה גם במצב בלי ה-80%, רק הדיירים מה שקרה איתם, שהם צריכים להכין לנו את התוכנית וכתב כמויות.

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: 33

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
יש לציין שהרעפים יהיו בגוון אדום.

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 בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.

מס' דף: 34

סעיף 3: מספר בקשה: 20230030 תיק בניין: 127002
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202401 בתאריך: 01/01/2024

מבקש:

משה שושן

רמב"ם 36 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מתכנן שלד הבניין:

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מודד:

לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000265530

כתובת הבניין: מצדה 36, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 94 מגרש: 35 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/8

שכונה: המייסדים

יח"ד
1

שימוש עיקרי
תיאור בקשה
אזור מגורים ב' מיוחד בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי במגרש חד משפחתי עם קירות משותפים, הכולל: ממ"ד, פרגולות, מחסן צמוד, גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מחסן צמוד מעבר לקו בניין אחורי שנקבע בתכנית, עד 30%, כך שיהיה 4.30 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת גג שטוח במקום גג רעפים המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה קלה מעבר לקו בניין קדמי שנקבע בתכנית, כך שתהיה 54% המהווים 1.60 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח החלקה: 228 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

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

מס' דף: 35

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

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.
תכסית: 60%.

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

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

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

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

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

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

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

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

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קדמי 0-0. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה עפ"י שיקול דעתה.

מס' מקומות חניה בחלקה: -

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

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

קו בניין: קדמי: קו בניין קדמי הכרחי לכיוון רחוב מצדה מ-3 עד 4 מ', צדדי - 0-3 מ', אחורי - 5 מ'.
עצים:

1. אין לעקור עץ ללא רישיון
2. כל עץ באם ייעקר יוחלף בעץ חדש
3. בכל חלקה יינטעו לפחות 3 עצים

תכסית מבוקשת: 119.26 מ"ר המהווים 52.31% משטח החלקה.

קו בניין מבוקשים: קדמי: קו בניין הכרחי לכיוון רחוב מצדה מ-3 עד 4 מ', צדדי - 0-3 מ', אחורי - עד 30% אטום בהקלה.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות, הריסת מחסן בחזית האחורית של המגרש והריסת גדר קידמית.
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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

מס' דף: 36

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון
קובץ טט 1 (07:29:00 – הסוף)

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: סעיף אחרון, מספר 3, בקשה של משה שושן בכתובת מצדה 36.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא בחיים, משה שושן?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, זה לא משה שושן הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: גוש 2470 חלקה 94 מבקש בשכונת המייסדים בניה חדשה על הקמת בית מגורים חד קומתי במגרש חד משפחתי עם קירות משותפים הכולל ממ"ד, פרגולות, מחסן צמוד, גדרות והקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה במצדה שם.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: מבקש הקלה להקמת מחסן צמוד מעבר לקו בניין אחורי שנקבע בתכנית, עד 30%, זה המחסן, אפשר לראות אותו בולט בקו בניין אחורי לקיר אטום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שם זה הכל צר הבתים האלה.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: כך שיהיה 4.30 במקום 5 מטר המותרים עפ"י תב"ע. הקלה מס' 2 הקלה להקמת גג שטוח במקום גג רעפים. והקלה מס' 3 חריגה עם הפרגולה מעבר לקו בניין קדמי שנקבע בתכנית, כך שתהיה 54% המהווים 1.60 מטר במקום 40% המהווים 1.20 מטר המותרים עפ"י חוק. אלה ההקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש חניות שם?

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: ההמלצה היא לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה החניות פה?

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: בתנאים. החניות, שירה, את מכירה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יכול להיות שאין לו חניות שם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה זה, זה כאילו איפה הבית של בבילה, הצד של בבילה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מאחורה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נראה לי שאין לו מקום לחניות. אתה רואה? יש שם שביל צר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה קובי עמר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, קובי עמר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: קובי עמר זה מצדה.

מס' דף: 37

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, זה כאילו הגב של רש"י.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש מגרשים שאין להם חניות במגרש, בגלל שאין גישה אליהם.
מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: זה המגרש.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אם הוא בונה ויש לו מאחורה, מה זה,
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה רואה? יש שביל צר.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש שביל צר.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה רק שביל להולכי רגל, אין לשם גישה לכלי רכב. יש להם חניה ברחוב.
מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: אוקי.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא לכל המגרשים יש.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שניה, שניה. זה שביל המעבר שבא מהרחוב,
חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מבית הכנסת, המקלט.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. לא, אבל אני רואה שתי,
חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לכיוון הבית של מושיק ג'ורי שם.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. זה ברש"י וזה כניסה לכרמל, נכון?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כל אלה שפה אין להם חניות.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה רש"י, נכון, הכביש הזה, זה רש"י?
חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן. למעלה זה רש"י.
מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: זה העמק.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה רשום, העמק?
מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: העמק. זה רחוב העמק, רמב"ם,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה רמב"ם. חכה, תשאיר ככה,
מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: הנה, רש"י כאן.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. רגע, אני רוצה לראות את זה מקרוב. שניה, שנבין, שניה.

מס' דף: 38

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פה רחבה גדולה של חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: העמק מתחיל מפה. פה זה בית הכנסת, פה המעבר לרחוב,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הגולן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הגולן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עכשיו איפה הבית שלו? איפה יושב הבית של הבחור?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הנה, בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זהו. אה, הוא עובר פה בשביל, נכון? מפה עובר למצדה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה השביל למצדה. נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא המגרש הירוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה, ליד דוד עטיה שם, כן. זה הרמב"ם מפה, ב-T ופה זה הרמב"ם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כאילו זה הגב של רמב"ם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אין, אין, אין חניות שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זהו, תצביעו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז איפה הם חונים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברחוב העמק,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פה חניה ברחוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ומאחורה יש להם, זהו. אין להם, יש שם את החניה של הכולל, כל הכולל שם, כולו חניה אחת שלמה. ויש לו ממצדה, אם הוא בא ממצדה הוא הולך ברגל כמה מטרים. כי זה הבית שאחרי ההורים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אלה השטחים הישנים מאד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: דוד עטיה איפה גר, דוד עטיה ז"ל.

מס' דף: 39

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, זה שושן שהיה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יהודה ז"ל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יהודה ז"ל, זה מאחורה, זה כנראה הבן שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבן שלו, נכון. בסדר.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: ההמלצה היא לאשר את הבקשה בתנאים, בתנאי הריסת קיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הריסת מחסן בחזית אחורית וגדר. גדר קדמית.

מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: יש פה מחסן בחזית האחורית שהוא נדרש להרוס אותו וקיר כאן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד, תודה רבה. הצלחה ויום טוב לעם ישראל.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות, הריסת מחסן בחזית האחורית של המגרש והריסת גדר קידמית.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.
- מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13:10.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' ראובן פריאב
מ"מ מהנדס העיר