

אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה
ד"בובטינסקי 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



ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 1:

תאריך: 01/05/2024
כ"ג ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202402 ביום רביעי תאריך 07/02/24 כ"ח שבט, תשפ"ד בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר שמעון חזן
מר יוסי סולימני

סגל:

מר משה ראובן פריאב
עו"ד עידית יפת לוי
גב' שירה מעודה
אינג' יורי רחמן

נעדרו:

חברים:

מר שי סיוס
מר נדב ויצמן

נציגים:

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

סגל:

מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה

מבקר העירייה
מנכ"ל העיריה
אחראי מחלקת השבחה

**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: 01/05/2024
כ"ג ניסן תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202402 ביום רביעי תאריך 07/02/24 כ"ח שבט, תשפ"ד בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:32 בח.ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202401 מיום 01.01.2024 כ' טבת תשפ"ד.

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: 202402 בתאריך: 07/02/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1154574	עיריית קרית מלאכי, בית כנסת "בית שמואל".	2412	29	29	4

מטרת הדיון
דיון בהפקדת התכנית

2	617-1063726 דיון להפקדה	שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי	2469	86	86	7
---	----------------------------	--------------------------------------------	------	----	----	---

מטרת הדיון
דיון בהפקדת התכנית

3	תצ"ר 100054	תמר תאגיד מים אזורי	2916	89	89	14
---	-------------	---------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון
אישור תכנית לצורכי רישום

מס' דף: 4:

סעיף: 1
תכנית מפורטת: 617-1154574
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202402 בתאריך: 07/02/2024

שם: עיריית קרית מלאכי, בית כנסת "בית שמואלי".

ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 837.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	26/102/02/8
החלפה	35/102/02/8
החלפה	6/102/02/8

גבולות התכנית

המגרש נימצא בחלק צפון מערב של העיר בקירבה ליציאה צפונית

מקום

רחוב ככר הבעל שם טוב 4, שכונה: חב"ד, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2412 חלקות: 29

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי בבינוי למבנה בית כנסת.

הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4).
- 2.2.2 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).
- 2.2.3 הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9).
- 2.2.4 שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62א (א) (4)

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ על הפקדת התכנית.

מהלך הדיון

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב שלושה נושאים תכנוניים. וגם שתי תוכניות שהוגשו ותצ"ר אחד. נתחיל בתוכנית הראשונה.

נושא מספר 1 תוכנית שהוגשה אלינו בית כנסת בית שמואל שמבקש מטרת הדיון היא דיון להפקדה. מבקש שינוי בבינוי למבנה הבית כנסת. דבר אחד הוא מבקש שינוי בקווי בנין שבמצב הקיים הוא חורג בדופן אחת כאן אפשר לראות על המסך. הוא מבקש להסדיר את זה. בקשה שנייה שינוי בהוראות בדבר עיצוב או בינוי. דבר נוסף מבקש להגדיל תכסית לפי סעיף 62א9. ושינוי בגובה ובמספר קומות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יהיה לנו בית כנסת. תודה לקדוש ברוך הוא.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב משתי קומות לשלוש קומות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה מי בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע צריך להגיד שבגלל שמי שמגיש זה עיריית מלאכי. אז אנחנו צריכים את המליאה גם בעניין הזה.

מס' דף: 5

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה צריך את המליאה גם?
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן. בגלל שזה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מועצת העיר.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כל תוכנית שהעירייה משתפת כן שהיא חלק מהמגישים חייבים לעבור.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה הם לא מגישים בעצמם. למה הם צריכים אותנו, סתם דוגמא.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : קודם כל זה שטח שלנו. של עירייה. הם כאילו,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כל הבתי כנסת שלנו בעירייה.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן. הם בהקצאה כאילו אבל בעל הקרקע זה עירייה. ורק אנחנו,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפילו אחרי חמישים שנה כאילו זה כבר לא אצלם.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל הם כאילו מחזיקים רק. מי שבעל הקרקע ובעל המבנה זה עירייה בגדול. אז רק
אנחנו רשאים להגיש, שאנחנו מגישים בגלל זה אנחנו,
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה אנחנו מגישים עכשיו, וזה עובר,
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : ומן הסתם רק תהיה בעוד חודשיים.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא הגיוני.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז למה הגיוני אז בן אדם יתעכב עכשיו חודשיים.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא. מליאה שלכם לא שלנו.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור שזה שלנו.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מליאה של מועצת העיר.
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל אין מליאה עכשיו.
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אין מליאה.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא פשוט בלי זה לא יעבור הלאה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : וועדה מחוזית לא תקבל את החומר בלי המסמך הזה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל מה הם רוצים בכלל דברים שהם קיימים בתוך המערכת שם, או להוסיף דברים שם?
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא. הם מבקשים קודם כל להסדיר דבר אחד להסדיר. ומבקשים עוד להוסיף

מס' דף: 6

קומה אחת נוספת על שתי הקומות,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: וגם בצד רוצים תוספת. בגלל זה הרחיבו קווי בניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה הבנתי. טוב אז ככה צריך להיות אתם חושבים. עדית זה נכון?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמה. עזוב זה תואם את מינהל התכנון יש לנו אינטרס שהבית כנסת יוסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא לגבי מליאה הוא שואל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא. אבל מה שהם אומרים הוא שצריך לבוא לדיון במליאה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לאישור המליאה. וכרגע אין מליאה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. אחרי זה. אחרי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא נורא אנחנו לפחות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למליאה זה צריך להיכנס בשאלה קניינית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז יכולים לקדם את זה במקביל?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הנה בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא סותר. זה צריך להיות גם פה וגם פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. אם מקבלים את זה במקביל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: צריך להפקיד את זה, להפקיד את התוכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. הוא אומר שוועדה מחוזית לא תקבל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי אמר לך שהיא לא תקבל?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא הם יקבלו. אבל הם יחזירו בגלל שבלי החלטת מליאת העיר בעניין הזה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הם יחזירו את זה אז ...

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז בגלל זה אנחנו לא שולחים בלי שיהיה לנו מסמך ביד.

**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



מסי דף: 7:

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל מי אמר שלא יקבלו. תשלחי מה אכפת לך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מתיקים קודמים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עדיף שלא יחזירו לנו, כי אז אתה תצטרך לעשות,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב בסדר ככל שזה קשור לפה אישרנו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה החוק אומר ככה, צריכים לשבת מה שמתחייב בחוק תמשיכו. פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

להפקיד את התכנית-מאושר פה אחד.

יש להביא את התכנית לדיון במליאת מועצת העיר כמגישי התכנית.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר יוסי סולימני.

מס' דף: 8:

תכנית מפורטת: 617-1063726

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202402 בתאריך: 07/02/2024

שם: שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 349.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	1/122/03/8
החלפה	122/03/8
כפופה לתכנית	2004/מק/18
כפופה לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8
כפופה לתכנית	67/102/02/18

גבולות התכנית

שכונה של בתים צמודי קרקע ברח' גולן

מקום

רחוב גולן 75, שכונה: המייסדים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 83

חלקי חלקות:

גוש: 2469 ח"ח 86

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

חלוקת מגרש ושינויים בהוראות וזכויות הבניה

הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש ל-2 תאי שטח. סעיף 62 א (א) (1)
2. הגדלת השטח בסך 125 מ"ר. סעיף 62 א (ב) (א) (2)
3. הגבהת גובה המבנה. סעיף 62 א (א) (4)
4. תוספת קומה. סעיף 62 א (א) (4)
5. שינוי קו בניין הכרחי לקו בניין רגיל ושינוי קו בניין קדמי. סעיף 62 א (א) (4)
6. שינוי הוראות בינוי - בניית גג שטוח חלקי במקום גג משופע (רעפים). סעיף 62 א (א) (5)

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ על הפקדת התכנית בתנאים.

מהלך הדיון

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נושא מס' 2 ברחוב גולן 75 שכונת המייסדים. אושר לתוכנית שמטרתה שמבקשת חלוקת המגרש בשינויים בהוראות בזכויות הבניה. מטרת הדיון עכשיו אישור דיון בהפקדת התוכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: של מי הבעלים פה?

מס' דף: 9

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אמויאל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אז למה זה לא רשום?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל למה אבל זה לא זה תואם את הוראות מינהל התכנון?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לגבי מה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא. אין כאן דברים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה תוכנית פשוטה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא יודעת. לא שאלתם אותי אז אני לא יודעת מה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש חוות דעת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בגלל שאני רואה את החלוקה לתאי שטח שפנו אלינו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה מגרש חלקה אחת שהוא מבקש לשני מגרשים לחלק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נו אבל היה מישהו שאמרנו לו ולא הסכמנו לו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה לא הסכמנו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא. לא. זה לא אותו דבר. זה המצב הוא כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא שלא הסכמנו אמרנו שלא נכניס את זה לפני הבחירות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה משהו אחר. כן. זה במקום אחר. זה מגרש שנמצא ברחוב בשכונת המייסדים. שבעצם לפי תוכנית מותר שתי יחידות שמה.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה תואם תוכנית יאללה מי בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. רגע. רגע.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מה הוא מבקש, שניה.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה כבר היה פה פעם. זה היה עם הגג השטוח.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: היה בסמכות וועדה מחוזית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מס' דף: 10

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוועדה החליטה להמליץ מול וועדה מחוזית על התוכנית, תוך כדי יצא חוק חדש על תוספת זכויות בניה בסמכות מקומית. אנחנו לא רוצים. אמרתי להם אתם יכולים לעשות. אתם רוצים הוא אומר כן אז עכשיו בסמכות מקומית. אותם תנאים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה בבקשה הוראות התוכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז בעצם זה אותה תוכנית שהייתה שהמלצנו עליה. בלי שינויים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: נכון. לא הם הפחיתו קצת זכויות בשביל להיות במסגרת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב גם בשביל הפרוטוקול הוא מבקש לחלק את החלקה לשני המגרשים. A 178 ו- B 178. מבקש הגדלת השטח בסך 125 מטר שזה בעצם הסעיף החדש שניתן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רק שאלה אם אנחנו כוועדה מוכנים גובה. יש לך תוכנית בינוי שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הגובה הוא לא משתנה שם הגובה הוא לא משנה את האופי של האזור בכלל. דיברנו על זה כבר בוועדה הקודמת. תקראו את הפרוטוקולים תשמיעו אותם. טוב תמשיך בינתיים אחר כך תדבר מה שאתה רוצה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב הגבהת גובה המבנה. מבקש תוספת קומה, שינוי קו בניין הכרחי לקו בניין רגיל, ושינוי קו בניין קדמי. שינוי בהוראות התוכנית. אני אראה את זה בתוכנית. קודם כל הוא מבקש להוסיף, אנחנו מסתכלים פה בחתך, הוא מבקש להוסיף קומה על גבי הגג. בתוכנית זה נראה בצורה כזאת. דבר נוסף הוא בעצם מבקש להגביה את הגובה של המבנה שיהיה 10.84. זה לא עדכני שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה רשום לך שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מעל פני המדרכה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב מעל פני המדרכה ככה שזה לא מאפס אפס. כי ככה בעצם כל השכונה נמדדת מעל פני המדרכה מהחלק,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פשוט חייבים להגיד שגובה מקסימאלי באזור הזה 8.5 לגג רעפים. קודקוד שלו. זה שטוח. גג שטוח. ואז הוא הבטיח שהוא יעשה גג רעפים גם שמה. אבל בגובה של 10.84.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה הבטיח. השאלה אם זה מופיע. מה זה הבטיח?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כי כאילו הוא צריך לקבל היתר על זה בעתיד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח הוא צריך לקבל היתר אז הוא חייב לעשות את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מופיע בהיתר הגג רעפים. זה לא ...

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא זה לא מופיע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה זה, איך הוא יעשה אם הוא לא מופיע בהיתר. אתם כתבתם כאן אבל שינוי בהוראות הבינוי, בניית גג אה כי זאת התוכנית. אבל כתבתם בניית גג שטוח חלקי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: חלקי בגלל שחלק יהיה שטוח.

מס' דף: 11

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא לא בונה על כל הקומה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא מבקש שתהיה לו אופציה. גם או ... או שטוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל כשתוציאו את ההיתר הוא יצטרך לעשות איזה שהוא,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: חלק ככה חלק ככה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תנסחו את התוכנית. יש תוכניות שמנסחים אותם שלפחות בחלק מהגג יהיה תנסחו את זה בצורה כזאת שתוכלו לכפות את זה עליו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כמה אחוזים אולי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שתוכלו לכפות עליו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא לא יכול לעשות ככה וככה אז איפה הבעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא רוצה ככה וככה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ככה הוא אומר. יורי אומר ככה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא הבטיח שהוא רוצה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה זה הוא הבטיח. הוא הבטיח כי אתם דרשתם את זה ממנו. הוא לא הבטיח כי אתם לא דרשתם את זה ממנו. הוא מבחינתו אולי היה עושה גג שטוח. אבל אתם רציתם לשמור על גג גובה, הוא גם הגביה את המבנה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בגלל הנראות ביחס לסביבה. אם אתה רוצה תעלה את התצ"א. אז הוא גם הגביה וגם גג שטוח.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פאנל. גג מפאנל?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. יש לו משהו פאנל כזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז אם אתם הוא עשה שם פאנל. האמת הוא עשה שם לדעתי חריגת בניה. לא יודעת פתאום איך זה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא עשה חריגה בשביל זה הוא רוצה להכשיר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וממתי אנחנו מכשירים הרי חריגות בניה בדיעבד. איך אין לו כתב אישום?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא יודעת אם אין לו כתב אישום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין לו כתב אישום. אני יודעת אין לו כתב אישום. איך יכול להיות שלמלא אנשים יש ולא

מס' דף: 12

אין. וגם מכשירים לו, בניגוד להחלטת הוועדה שלא מכשירים חריגות בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא. אז היה לו משהו שנעם היה שם. נעם ראה מה הוא צריך לעשות ואמר לו מה לשנות שם. הוא היה עם איך קוראים לו עם המהנדס הזה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: איסקו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איסקו הנה נכון. ואז הוא אמר לו מה לעשות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כל הסגה הזאת כדי להכשיר את הדבר הזה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. הוא עשה הוא עשה היתר בניה עם שתי קומות ויציאה לגג חדר מדרגות. ובפועל,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. וגם ביקש הקלה בהחלפת גג רעפים לגג שטוח. בהיתר. בגלל זה את רואה יציאה שמה לגג שטוח.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא יודעת אני אגיד לכם את האמת זה תב"ע שלא הייתה צריכה עכשיו להיכנס. אם הייתי יודעת את זה. זה תב"ע שלא יכולים לדון בה עכשיו. זה תב"ע שמכשירה עבירת בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא. אבל הייתה לו את האפשרות אז שהוא בנה, ואז היה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ללו, ללו, זה לא קשור. אני לא אומרת לא לדון בזה. אני אומרת לדון בזה אחרי בחירות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נדון בזה בישיבה של מרס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה תב"ע שמכשירה עבירות בניה. זה לא מתאים שנדון בה לפני, כאשר הייתה פה החלטת וועדה שאמרה מי שבנה אחרי איקס תאריך מסוים וזה התאריך הוא בנה אחרי התאריך זה. זה בניה יחסית חדשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא מזמן הבית הזה בנוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבית בנוי אבל העבירת בניה בוצעה אחרי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מזמן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גם ההחלטה שלכם ממתי ההחלטה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע, אבל יש לנו עוד סיבה למה החזרנו לכאן. בגלל שיש כבר החלטה על המלצה, אותה תוכנית בסמכות מחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ההחלטה והמלצה הייתה אחרי עבירת בניה או לפני עבירת בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לפני זה עוד מזמן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אחרי. זה היה אחרי.

מס' דף: 13

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש הבדל בין המלצה לבין זה שאנחנו עכשיו לפני בחירות. אני אומרת לכם אני לא יודעת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה כאילו פעם שניה. פעם אחת המלצנו. ועכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר. אנחנו שבועיים לפני בחירות זה לא נראה טוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מה זה משנה, אם עשו את זה לפני חצי שנה. ושמונה חודשים מה הבעיה. סתם אני שואל.

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

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז קיבלנו את זה לסמכות שלנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: טוב, קודם כל לא הייתי פה לפני חצי שנה. אני לא יודעת איך המלצתם להפקיד תוכנית שיש בה חריגת בניה. זה הסדרה וזה בניגוד להחלטת וועדה שלכם. אני לא הייתי פה אני אומרת. אתם החלטתם שמי שמבצע עבירות בניה אם הוא רוצה קודם כל שיפרק. זה הייתה החלטה שלכם. עכשיו מה אתם עושים, אתם מביאים תיק שבועיים לפני בחירות עם עבירות בניה ומכשירים לו אותה בסמכות מקומית. לא בסמכות וועדה מחוזית. מגדילים פה גובה. יש פה משהו מאד משמעותי. תחליטו מה שאתם רוצים. אני חושבת שלא צריך להכניס את זה. אני חושבת שיש לדחות את זה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה משמעותי, מה משמעותי עדיין?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הגובה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הגובה הוא באותו גובה של השכונה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מה פתאום זה לא בגובה של השכונה. כל השכונה 8.5.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לך בתים שם. תפתח יורי את הבתים תראה כל הבתים גבוהים שם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא שמונה וחצי לכולם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל רק שניה, עדיין אני רוצה רגע להבין. התיק הזה מתגלגל בוועדה כבר לא שנה ולא שנתיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז מה, הוא ביצע עבירת בניה. זה להכשיר עבירת בניה. אני, אתם קיבלתם תסירו את ההחלטה הזאת. תבטלו אותה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני מזמן אמרתי שצריך לבטל אותה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תבטלו אותה קודם. תביאו את ההחלטה. את ההחלטה הזאת שאמרתם שלא ייכנסו פה תיקים. והדיון יהיה לפי הכללים שאומרים האם הייתי הכלל הבסיסי אומר שמבחן המגרש הריק. בודקים את התוכנית לפי מבחן המגרש הריק. האם היית, אתה מכשיר את זה כאילו, או שגם אם הוא לא היה עושה את עבירת הבניה, היית מכשיר את עבירת הבניה. זה המבחן של היועץ המשפטי לממשלה. באה הוועדה פה וקבעה מבחן נוקשה, ועכשיו היא מתעלמת מהמבחן הנוקשה שהיא קבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שניה, בוא נשמע את המהנדס שניה אחת. מה אתה אומר.

מס' דף: 14

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב אני אומר שהרי התוכנית הזאת כבר דנה בדיון הפקדה בוועדה המחוזית כשהוא הגיש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שניה, תני לא לסיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, שניה שמעתי את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו לא שמענו. בוא נשמע אותו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב אז כשהוא הגיש כבר העבירה בוצעה, זאת אומרת הוא בא להכשיר. הוא יזם את התב"ע הזאת כדי להכשיר את,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון אבל ראובן תקשיב, זה היה לפני זה לא היה לפני בחירות א'. נכון. דבר שני אני לא הייתי פה. ולא היה פה כנראה את משה, או אנשים פה בוועדה סליחה עם הכבוד, אנשי מקצוע שיודעים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: משה היה פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן. אבל משה, לא אולי מכיר את החלטה הזאת. וער לה. ויש פה גם יורי ושירה. ולא יודעת מי היה המהנדס, נעם, שיש פה החלטה שלכם אתם סותרים את עצמכם ח'ברה. אני באה להגן עליכם. אני מספרת לכם מה אתם החלטתם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני חושבת נוריד את זה. ובמסר הישיבה הראשונה שנעשה אחרי הבחירות נשנה את החלטה שהחלטנו כי אנחנו לא יכולים לעמוד בה, שצריך קודם כל להרוס ואז להכשיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אם הוא הגיע מהוועדה המחוזית וכל זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל עכשיו אם אתם ממליצים לוועדה המחוזית זה לא רלוונטי. אתה לא מקבל את החלטה. אתם קיבלתם פה החלטה שאומרת אנחנו לא נכשיר עבירת בניה. עכשיו כשהמלצתם זה לא אתם זה הוועדה המחוזית. כשאתם המלצתם לוועדה המחוזית זה לא אתם הגוף המחליט אתם כולה ממליצים. אתם לא הגוף שמקבל את החלטה. היום אתה הגוף שמקבל את החלטה. אתה מקבל החלטה בניגוד למדיניות שקבעת פה. תתכבדו תבטלו את החלטה הזאת שגם אני חושבת שהיא החלטה שגויה סינדלתם את עצמכם. החלטה מסנדלת היא לא מאפשרת לך לבחון לפי הכללים הבסיסיים. האם אני זה תוכנית שאני רוצה לראות אותה. ואני בכל מקרה הייתי מאשר אותה גם ללא קשר לעבירת הבניה. ובטח לא לפני בחירות. אז העובדה שקיבלתם עכשיו סמכות שאתם דנים בזה, וזה לא הוועדה. ככה זרקתם לוועדה המחוזית זה לא אתם. יכול להיות שזה היה נוגע לוועדה המחוזית והיא הייתה רואה שיש פה עבירת בניה והיא לא הייתה מאשרת את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שיר ה, יש לך תיעוד מתי הוא בנה את התוספת הזאת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני, זאת המלצתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין לי גישה לרשת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני חושבת שזה גם נוגד את הוראות מינהל התכנון. אתם מקבלים פה החלטה בניגוד לדעתכם.

מסי דף: 15

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני לא יודעת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. אני לא יודע. אם עבירה נעשתה לפני 2019 אז החלטה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא בוצעה לפני 2019 לא נראה לי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. אני לא יודע בגלל זה אני שאלתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא נראה לי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם רוצים שאני אבדוק?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן לא נראה לי שזה הבניה, שמתי הוא קיבל היתר. הוא עשה את זה אחרי שהוא קיבל היתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה הכתובת?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב גולן 75.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גולן 75.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תבדקו אם זה אחרי אז אין בעיה. אנחנו באפריל 2019 קיבלנו החלטה שאומרת שמי שעשה עבירת בניה לא יקבל, קודם כל שיפרק. לי זה נראה. אני זוכרת שההיתר שלו יחסית היתר חדש. הוא לא בנה מזמן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, לא יודע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא מזמן הוא בנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מה את אומרת שאם החריגה הייתה לפני 2019.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לפני 2019 אז אין בעיה. כי ההחלטה שלכם היא מכאן ואילך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הבית שלו מזמן. באמת שאני לא יודע להגיד לך זמן. באמת שאני לא יודע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני זוכרת את האון אנד אופ שלו הרבה זמן.

(מדברים ביחד)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אמרתי שאם, אמרתי שאני ממליצה להוריד את התוכנית מסדר היום, הואיל ומדובר בתוכנית שבעצם למעשה באה להכשיר עבירת בניה. העבירה בוצעה לאחר החלטת הוועדה מ-4/19 שקבעה שהוועדה פה לא תדון בהכשרה של עבירת בניה אלא אם כן הם הוסרו ולכן אני מציעה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אני רוצה להתייחס לדברים. אני חושב שאת ההחלטה הזאת אני אמרתי כבר קודם. ההחלטה היא לא נכונה צריך לבטל אותה. ואת זה באמת נעשה מן הסתם אחרי הבחירות. התוכנית הזאת אם זה היה תלוי בי אנחנו היינו מעבירים אותה. מאחר והיא כבר מתגלגלת פה. לא מעט זמן. ואני באמת סיורים בשטח, שהיו עם מהנדס העיר הקודם וכולי. אבל מאחר וזאת ההמלצה שלך אז אני, ראש העיר, מציע שנקבל את ההמלצה של היועצת המשפטית

מס' דף: 16

ונדון בזה מיד אחרי הבחירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר מקובל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : עוד דבר אחד כבר תכניסו להערה, אם אתם רוצים באמת שיגיע ולהבטיח ולא להסתמך על הבטחות. תכתבו מינימום של גג. זאת אומרת 30 אחוז, גג. 40 אחוז גג רעפים. תבדקו את זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : הבעיה שאדריכל בעצמו לא יודע כמה שם צריך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, תעזבו את זה בינתיים כרגע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה שהוא לא ידוע תכתבו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ידבר עם האדריכל אחר כך. צריך לדבר עם האדריכל לפני כן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לקבוע גג משופע באחוזים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. תדבר עם האדריכל. זה הכי קל לכם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הלאה.

החלטות

התכנית יורדת מסדר היום הואיל ומדובר בתכנית שבאה להכשיר עבירת בניה, העבירה בוצעה לאחר החלטת הוועדה מ- 04.2019 שקבעה שהוועדה לא תדון בהכשרה של עבירות בניה, אלא אם כן הם הוסרו. יש לבקש ציון באחוזים של גג רעפים.

מר יוסי סולימני מבקש לציין כי ההחלטה מיום 04.2019 אינה נכונה ותוסר לאחר הבחירות. אם הדבר היה תלוי בי הייתי מעביר את התכנית מאחר והתכנית מתגלגלת פה לא מעט זמן, אבל אני מציע שנקבל את החלטת היועמ"ש.

מס' דף: 17

סעיף: 3
תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100054
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202402 בתאריך: 07/02/2024

שם: תמר תאגיד מים אזורי

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קריית מלאכי אזור תעשייה תימורים 8

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2916 חלקות: 128, 122, 89

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תצ"ר

חוו"ד מהנדס הוועדה

לאשר את תכנית לצורכי רישום.

מהלך הדיון

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אישור תשריט של תאגיד המים תמר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, סעיף מס' 3 תשריט למט"ש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חברה אנחנו שבוועיים לפני בחירות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בסדר נו. בצער רב אנחנו מקבלים את עמדתך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ולא היינו קלים גם עם בקשות נוספות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. מקובל. מקובל אם את אומרת זה קדוש.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: סעיף מס' 3, תוכנית תצ"ר מוגש על ידי תאגיד. יורי בבקשה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. אנחנו בעבר אישרנו תוכנית איחוד וחלוקה ועכשיו על בסיס איחוד וחלוקה הם הגישו תוכנית לצורכי רישום שבעצם תואם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מי הבעלים אנחנו או רמ"י?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אנחנו. נדמה לי שאנחנו כן. צריך לבדוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר כל זמן שזה התאגיד זה אינטרס שלנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תוכנית לצורכי רישום. כן. זה לפני מתן היתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מצוין פה אחד. משקיעים עכשיו 250 מיליון. זה הברכה של העיר הזאת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני ואתה ויוסי נגד. שיהיה בפרוטוקול.

**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: 18

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד. הלוואי שרק השקעות כאלו יהיו בקריית מלאכי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מדברים עכשיו על הגדלה של המט"ש בצורה מאד משמעותית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מה אמרתי, מגדילים רק את המט"ש ב-250 מיליון. כאילו מנכס שקריית מלאכי נתנה לתאגיד לנהל את זה. תראו מה הרוויחה קריית מלאכי. אתה משקיע עכשיו אתה, באיזה גלגול היינו משקיעים 250 מיליון?

ה ח ל ט ו ת

אישור תכנית לצרכי רישום 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: 19

תאריך: 01/05/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202402 בתאריך: 07/02/24

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
16	הירדן 19, קריית מלאכי	גירוי צחי	2472	6	43 חלק	07/11/23	20230108	1
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
22	שד' בן גוריון 89, קריית מלאכי	אגודת נחלת הר חבי"ד	2473	21	ה27	05/09/22	20220500	2

עורך הבקשה: בנעמו הלל

מס' דף: 20

148304 : תיק בניין

מספר בקשה: 20230108

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202402 בתאריך: 07/02/2024

מבקש:

♦ ג'ורי צחי

יסמין 19 קרית מלאכי

♦ ג'ורי אליס

יסמין 19 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

ז'בוטניסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 87 אשדוד

מודד:

♦ כספי חגי

מושב נחלים

היתר בניה

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298959

כתובת הבניין: הירדן 19, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 6 מגרש: 43 חלק

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה לתוספת שטח בקומת קרקע, תוספת קומה א' ופרגולות לבית קיים בהיתר בניה מס' 20130059 - יחידה צפונית והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 6.00 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת אחוזי הבניה בשיעור של 3% כך שסה"כ יבנה 215.64 מ"ר במקום 193.80 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מחסן מעבר לקו בנין אחורי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

תכנית: 8/102/02/8

שטח המגרש: 646 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: קומה אחת + קומת עמודים, קוטג'.!

מס' דף: 21:

מס' יחיד בחלקה: 2:

גובה הבניין: 5.50 מ', יותר גג רעפים. יותר השמוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה. הגובה יחושב מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר. במקרה של גג רעפים יחושב הגובה העליון, תחתית גג רעפים. קצה הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

שטח בניה מותר למגורים:

בקומה: 50 %

בקוטג': 60 %

שטח מינימלי למגרש: 500 מ"ר

שטח בניה מותר מבני עזר:

מחסן: 6 מ"ר

קו בנין צדדי: 3 מ"ר

קו בנין אחורי: 4 מ"ר

קו בנין קדמי: 5 מ"ר

לכיוון רח' הירדן.

תנאי בריאות, מים, ביוב, נקוז: לפי דרישות ולשביעות רצון המשרד הבריאות.

חניה מקורה:

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

תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי-0 וקו בניין קדמי-0.

שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג

ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

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

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

שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים.

גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים עפ"י שיקול דעתה.

אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.

בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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: 22

28/08/2023
מסי 148304

עיריית קריית מלאכי
אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה



בס"ד

זו"ה בדיקה כשטוח להפברה בעלות / מישכנא

תאריך: 28/08/2023
מס' תיק בניין: 148304
יום מבקש: מרץ 2023
בית פרטי /בניה הייח (לסמן את המבוקש)

תאריך: 28/8/23 ביקרת בדומ: מרץ 2023
גוש: 2472 חלקה: 6 תח חלקה: מרש: 42
מס' דירה: 19

הדגית בניה: (יש) (לצורח זמונה צרעטט) /אין

העירייה: ג'ת מאנח בקומה I, גרני ע'ם ק'אנ" (20130059)
מאנ" בקומה I קניוני סנט / סנט
במסגרת אחויה במסגרת ס.ס.ק. אוי' להתחלה ק"י הכנן

מפקח
יצו' אפק

מס' דף: 23

בישיבת ועדת משנה מספר: 202402 מ: 07/02/24 הוחלט:
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר יוסי סולימני.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית 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 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

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הירדן 19 זה איפה שההורים של אבן חן צלח גרים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, שכונת המייסדים. מבקש ג'ורי צחי מהות הבקשה מבקש בקשה לתוספת שטח בקומת קרקע. התוספת קומה א' לפרגולה בבית קיים בניה מספר 201300959 יחידה צפונית והקלות. הקלה מספר 1 הגבהת גובה מבנה כד שיהיה 6 מטר מנקודת הבנין הנמוכה ביותר, עד התקרה הגבוה ביותר במקום 5.5 המותרים על פי תב"ע. אתם יכולים לראות את זה כאן. מבקש גובה תקרה גובה 6 במקום 5.5. הקלה מס' 2, הגדלת אחוזי בניה בשיעור של 3 אחוז, כך שסך הכל יהיה 215.64 במקום 193.80. בעצם מדובר בתב"ע לפני אוגוסט 89. ושמותר להגדיל בסך 6 אחוזי בניה במגרש. מדובר פה במגרש דו משפחתי אז הוא מחלק בשלושה אחוז שלושה אחוז. והקלה מספר 3 הקלה להקמת מחסן מעבר לקו בניין. בעצם הוא מוסיף בקומת קרקע את החלק הזה, מדרגות ומחסן. כשבמחסן הוא חורג קיר פתח בסך 10 אחוז משלוש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה צמוד לבניין המחסן? לקו אפס?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא. לא צמוד הוא חורג מקו בניין בעצם עד 10 אחוז, במקום 4 מטר הוא בעצם אנחנו מגדילים לו קו בניין מקטינים סליחה, ל-3.60 בסדר. זה זה. זה מה שהוא מבקש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עוד לא הבנתי. המחסן לא הבנתי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. רגע, אוקי. והוא מבקש בקומת קרקע הוא מקים את המדרגות האלה וכולל מחסן שהוא חורג מקו בניין. זה קו בניין. יכול להיות שזה מבלבל כי יש פה, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: האדום המקווקו זה הקו בניין.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקו בניין התחתון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הראשון זה המקורי והשני זה הקלה שהוא מבקש.

מס' דף: 24

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב נכון עד 10 אחוז.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה כבר בנוי.

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

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל 90 ס"מ עומק של מחסן מה אפשר לעשות בו? מה זה 90 ס"מ? רוחב של מחסן. הוא לא יכול להשתמש בו בכלל. אתה פותח דלת. ו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אולי רוצים לשים עגלה שם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב יכול להיות כלי גינה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יכול להיות כלי גינה.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל 90 הוא אפילו לא יכול להסתובב שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא אומר 90 ס"מ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא יכול גם תמיד לנצל את החלל מתחת למדרגות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ועוד דלת פנימה בכלל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, זה מה שהוא מבקש. בקומת קרקע. בקומה למעלה ... תוספת. כל הקומה. ההמלצה היא כן לאשר את הבקשה בכפוף להריסת יש לו פרגולת בטון בחזית הקדמית שהוא מתחייב זה התנאי לתחילת העבודות. אישור תחילת עבודות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: להתחלת היתר או התחלת עבודות?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: עבודות. תחילת עבודות. תנאי לתחילת עבודות פירוק הפרגולה מבטון והוא מקים במקום הבטון פרגולה מאלומיניום. בעצם הוא לא יכול לחרוג. בגלל שהוא חורג מקו בניין.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שירה, השכן בנוי מגג רעפים או שטוח, שכן צמוד.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: שכן צמוד עם רעפים אבל הוא גם מבקש לשטח. הורסים,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מי השכן גם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כך זה נראה לי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. למה אני שואל בגלל שכאילו שני מבנים צמודים. אחד גג רעפים אחד גג שטוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אין מה לעשות הרבה מקומות זה ככה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אם זה מותר לו על פי התב"ע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תב"ע לא אומרת כלום.

מס' דף: 25:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היתרון שלנו שהצלחנו לייצר את הדבר הזה לעומת גבעת הסביונים. האזור החדש זה נאות הכפר. שמה היינו איתנים וזה נגמר איך שרצינו. שם אין שינוי מאף אחד. גם אף אחד לא מגיש אם אתה שם לב. הגישו בהתחלה שתיים שלושה הגישו בהתחלה אמרנו לא. כולם הבינו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, זו הבקשה. ההמלצה היא כן לאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. מאשרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך את שמעון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז איפה הוא.

(מדברים ביחד)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא אמר שהוא בעד בטלפון.

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

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף הבא מקווה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בעד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית 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 התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר יוסי סולימני.

**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: 26

סעיף 2: מספר בקשה: 20220500 תיק בניין: 922500
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202402 בתאריך: 07/02/2024

מבקש:

- ♦ **אגודת נחלת הר חב"ד**
- ♦ שד ירושלים קרית מלאכי
- ♦ **בעל הזכות בנכס:**
- ♦ עיריית קרית מלאכי
- ♦ זיבובינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

- ♦ בנעמו הלל
- ♦ חסידה קרית מלאכי
- ♦ עורך משני- זוהר פיטוסי
- ♦ חסידה קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ יהושע הופמן
- ♦ רבי עקיבא בני ברק

מודד:

- ♦ פוטו מאפ בע"מ
- דאלית אל-כרמל 66 מיקוד : 30056

מודד:

- ♦ פוטו מאפ
- ת.ד. 21

היתר בניה

- ♦ חן שירה סימן טוב
- סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 10000155884
- כתובת הבניין:** שד' בן גוריון 89, קרית מלאכי
- גוש וחלקה: גוש: 2473 חלקה: 21 מגרש: 27 יעוד: בניני ציבור
- תכנית: 5/35/19, 35/102/02/8, 6/102/02/8, 102/02/18, 5/35/1

שימוש עיקרי

שטח לבנייני ציבור תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

מהות הבקשה

- תכנית שינויים למקווה נשים קיים בהיתר מס 1620/קמ הכוללת: שינויים פנימיים, תוספת בניה וממ"מ+הקלות:
1. הקלה בקו בנין צידי דרומי 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 41.50% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 41.50%.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 35/102/02/8

**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: 27

שטח המגרש: 812 מ"ר

יעוד: שטח לבינייני ציבור

מס' קומות: 2

שטח תכסית 40 מ"ר.

קו בניין:

במידה והבנוי יחייב תהיה הועדה המקומית ראשית לאשר קו 0 בצד או מאחור.
קווי הבניין הקיימים בשטח יישארו בעינם. לגבי בניה חדשה – קווי בניה בהתאם לנספח א'
תכליות ושימושים: השטח ישמש להקמת בניני ציבור ומוסדות חינוך ודת, מקווה וכד'.

תאריך: 31/10/2022

תיק בניין: 922500

תיק פיקוח: 20220500

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית

לתכנון ובניה

קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 30/10/22 ביקרתי ברחוב: שד' בן גוריון דירה: 89

גוש: 2473 חלקה: 21 מגרש: 27ה

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: עיריית קרית מלאכי מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

עדיין אין בניית תוספת למקווה נשים.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טפול עבר לבדקי תכניות

מס' דף: 28
בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

- לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף הבא מקווה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל קבעתם כל יום שלישי הוא פה. את מבינה את צריכה כל יום שלישי שמונה וחצי תכינו תמיד כמו שהכנת את התושבים. אדריכלים כל מי שיש לו בעיות בא לפה. לא צריך לרוץ לרמלה זהו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב סעיף 2.

(מדברים ביחד)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: השניים האלה באו אמרו אם אין חלקה אני לא אחבר,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לגבי בית מורשת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. אומר לפי חלקה זה בכלל צורה אחרת, אז אני לא חייב לכם כלום. שם אמרתי תקשיב, חוץ מחלקה יש גם מושג של מגרש. לפי מגרש יש שם יחידה תחבר אותה. לא. לא. אני לא מוכן. עד ששכנענו אותו עד שזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הוא חתם על ההיתר?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה דבר כזה אם אתם רואים הגיעו עד לפה. יש לכם תקראו לי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה זה תקראו לי אתה לא באת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה. אני לא באתי כי לא יכולתי לבוא שלחתי את יוסף. רציתי לכבד את המעמד שהם באו. אבל אם לא יכולת אפילו שבא אז הם יבואו כמו טיפול נמרץ עם מסוק יבוא אליכם. אין דבר כזה שיש בעיות עם התאגיד תגידו לי. למה נסעתם אליהם שבוע שעבר. יש לנו פה את הבעיה של התושבים. אנחנו באים לעזור. הם לא יקבעו מה יהיה פה לתושבים. נתנו לך הרבה את... האישור להיתר. כי זה מה שמעכב את הקבלן לעשות את העבודה שם.

מס' דף: 29

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא צריך לעדכן שם משהו במדידה ואז הם יאשרו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. מי רועי או שהתאגיד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המודד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: דיברתם איתם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי אני חייב את האישור שכבר הקבלן ייכנס להמשיך לעבוד. מה זה עכשיו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המקווה בשדרות בן גוריון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא תסביר לנו במה מדובר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. מדובר בבקשה, מקווה נשים בבן גוריון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה בן גוריון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מקווה נשים. הם מבקשים פה לעשות שינויים פנימיים בתוך המבנה. ותוספת זו התוספת שמבקשים לבנות. כשיש כאן חריגה מקו בניין. טוב, אז הם מבקשים תוכנית שינויים למבנה נשים קיים בהיתר מספר קמ/20/16. הכוללת שינויים פנימיים, תוספת בניה וממ"מ. והקלות. הקלה מספר 1 בקו בניין צידי דרומי 10 אחוז, כך שיש קו בניין 2.70 במקום 3 מטר. ... בתביעה מדובר על קו בניין על החריגה הזו מכיר. זה הקו בניין המקורי מבקשים מעט זה ממש 15 ס"מ חריגה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה זהו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. אבל הם מבקשים בעצם חריגה עד 10 אחוז, המותרים להם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה מותר להם, בסדר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקלה מספר 2 הגדלת תכסית ללא תוספת בסך השטחים. כך שיהיה 41.5 אחוז במקום 40 המותרים על פי תביעה. כדי להוסיף את התוספת הזו. והקלה מספר 3 לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע ללא תוספת, בסך שטחי בניה. כך שבסך הכל יהיה בקומת קרקע 41.5 אחוזים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בצד ימין זה ממ"ד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בצד ימין זה מקלט קיים. אבל הם עושים גם ממ"ד בקומה א'.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: רגע אבל זה מעבר למגרש שלהם או בתוך המגרש?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. זה מעבר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בשצ"פ בעצם. זה שצ"פ,

מס' דף: 30

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל הם עושים ממ"ד בקומה א'.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב הם עושים שינויים בקומה העליונה. גם. ועושים עוד ממ"ד בקומה עליונה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תצביעו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד. הסתיימה הישיבה תודה רבה.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

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

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 13:10.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' ראובן פריאב
מ"מ מהנדס העיר