

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בובטניסקי 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: 26/06/2024

כ' סיון תשפ"ד

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202405 ביום שני תאריך 03/06/24 כ"ו אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

**השתתפו:**

**חברים:**

מר אליהו זוהר  
גב' מירי דדון  
מר שלומי מלכה  
מר לוי רסקין

**סגל:**

אדרי' ראובן פריאב  
עו"ד עידית יפת לוי  
גב' שירה מעודה

**אורחים:**

אדרי' צפיר גנני  
גב' אילת אופק יוחנן

**נעדרו**

**חברים:**

מר שמעון חזן  
גב' רחלי רחמים  
מר יוסי סעדי  
מר מוטי יעקובוב

**נציגים:**

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר אריאל אבן דנן  
מר איציק חנסב  
מר רם סלהוב  
גב' מירי תמיר  
אדרי' אופיר בקר  
מר אושרי גואטה  
מר ישי טלאור  
מר גדי מרק

**סגל:**

מר איתי קורן  
מר יוסף כהן  
מר ניר עזרה  
אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר  
חברת הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

מ"מ מהנדס הועדה  
יועצת משפטית  
מנהלת הועדה

עורך בקשות 20240040+20220628  
בקשות 20240040+20220628

חבר הוועדה  
חברת הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות  
נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה  
נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה  
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית  
נציג משטרה

נציג משרד התחבורה  
נציג משרד הבינוי והשיכון

מבקר העירייה  
מ"מ מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מהנדס רישוי

מס' דף: 2:

תאריך: 26/06/2024  
כ' סיון תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202405 ביום שני תאריך 03/06/24 כ"ו אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:24 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

קובץ הקלטה קריית מלאכי 2 (התחלה – 01:16:00)

1. פתיחת הישיבה ואישור פרוטוקול מס' 202404 מיום 20.05.24 י"ב אייר תשפ"ד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ישיבה מספר 202405 ביום שני תאריך 3/6/2024 כ"ו אייר תשפ"ד.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: סליחה, אז מי חברי הוועדה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש שלושה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אה, רק שלושה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עכשיו זה שלושה והוא מחליף את יוסי סעדי, ממלא מקום.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אז אנחנו ארבעה? איך אנחנו ארבעה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו חמישה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: חמישה, מי החמישי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אין, הוא לא בא.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מי?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מי לא בא, שמעון חזן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה הוא? דיברתם איתו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: דווקא אתמול הוא אמר לי שהוא בא. תאשרו את הישיבה הקודמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אישרנו ישיבה קודמת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הצבעתם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח. בטח שאמרת, של הפרוטוקול של ה-1/5/2024, אישרנו את זה.

**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:

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה המליאה. עכשיו אתה מאשר את המשנה הקודם, ב-20/5/2024.

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 20240404 מיום 20.05.24 י"ב אייר תשפ"ד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה, גבי מירי דדון ומר לוי רסקין.

מס' דף: 4

תאריך: 26/06/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202405 בתאריך: 03/06/24

**רשימת הבקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
4	יצירה 21, קריית מלאכי	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ	2916	213	4000	20/03/24	20240040	1
<b>עורך הבקשה: צפרייר גנני</b>								
32	יצירה 23, קריית מלאכי	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ	2916	216	102	05/06/23	20220628	2
<b>עורך הבקשה: צפרייר גנני</b>								
43	בונים 5, קריית מלאכי	דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ	2916	47	604	14/03/24	20210354	3
<b>עורך הבקשה: הנריך חיים בר</b>								
49	יצירה 14, קריית מלאכי	דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ	2916	31	504	14/03/24	20210357	4
<b>עורך הבקשה: הנריך חיים בר</b>								
52	יונה 3, קריית מלאכי	אור מטוסל	2930	12	109	16/01/22	20211130	5
<b>עורך הבקשה: עדנה פרג</b>								

**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: 5

222900 : תיק בניין

מספר בקשה: 20240040

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 03/06/2024

**מבקש:**

♦ **נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ**

הזית 104 אמונים

**בעל הזכות בנכס:**

♦ נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ

הזית 104 אמונים

**עורך:**

♦ צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

**מודד:**

♦ אביגדור מזור

רוטשילד 102 ראשון לציון

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000360654

**כתובת הבניין: יצירה 21, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 213 מגרש: 4000 ;

חלקה: 6 מגרש: 4000 יעוד: מסחר ;

חלקה: 7 מגרש: 4000

**תכנית:** 101/02/8, 161/02/18, 166/03/18

**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

**מהות הבקשה**

הקמת מבנה תעשייה קלה הכולל: 2 קומות תת קרקעית ו-3 קומות מעל הקרקע + הקלות:

1. הקלה להגבהת המבנה כך שיהיה 15 מ' במקום 12 מ' המותרים לפי 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 לקומות קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ 65% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בקו בניין מזרחי, 0.00 מ' במקום 8.00 מ', המותרים לפי חוק.

5. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 5.00 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.

6. הקלה בשטח חדר שנאים וטרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 75 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

**שכונה: אזור תעשייה תימורים**

בניה חדשה

**מס' דף: 6**

7. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחניה הגובל בשטח ציבורי מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע
8. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחניה הגובל בשטח ציבורי מעבר לקו בניין מזרחי כך שיהיה 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע
9. הקלה להקמת רמפה בקומת קרקע מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
10. הקלה להוספה קומה במרתף כך שיהיו 2 קומות במקום קומה אחת המותרת עפ"י תב"ע.
11. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין מזרחי 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותר לפי תב"ע.
12. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין צדדי 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותר לפי תב"ע.
13. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין מערבי 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותר לפי תב"ע.
14. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין צדדי 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותר לפי תב"ע.
15. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לתת קרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה עד 60%.
16. הקלה לבניית שני בניינים צמודים חופפים במגרש גובלים בהסכמת בעלים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	קיים	מבוקש
	11.90-	תעשייה	4682.50		2564.56					
	8.50-	תעשייה	187.29		77.92					
	5.10-	תעשייה	218.64		672.47					
	0.00	תעשייה	5460.83		150.58					
	3.40	תעשייה	157.17		37.24					
	6.80	תעשייה	392.46		908.13					
			11098.89		4410.90					
		<b>סה"כ:</b>	11098.89		4410.90					0.00% : <b>בניה:</b>

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום:** 617-0560045  
**שטח המגרש:** 9305 מ"ר - איחוד מגרשים 403-404.  
 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%

## מס' דף: 7:

**תכליות ושימושים:** שימושים עיקריים, מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, ואולמות לתצוגת רכים, מבנים למלאכה ותעשייה זעירה שאינן מהוות מטרה סביבתי 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.

**קו בנין:** צפוני- 5 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 4 מטר, מערבי- 16 מטר.

**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 המקומית.

### קווי בניין מבוקשים:

קו בניין צידי לכיוון חזית צפונית (חלקה: 216) -  
תת קרקעי - 0 מ', (הקלה לבניית שני בניינים חופפים)  
מעל הקרקע - 0 מ', (הקלה לבניית שני בניינים חופפים)

קו בניין צידי לכיוון חזית דרומי-  
תת קרקעי - 0 מ', (הקלה לבניית מרתף)  
מעל הקרקע - 0 מ' (הקלה במיקום ביתן שומר + רמפה למגזות)

קו בניין קדמי לכיוון חזית מערבי-  
תת קרקעי - 0 מ', (הקלה לבניית מרתף)  
מעל הקרקע - 0 מ' - (הקלה במיקום ביתן שומר)

קו בניין קדמי לכיוון חזית מזרחי-  
מעל הקרקע - 0 מ' (חדר שנאים וטרנספורמציה + ביתן שומר)

### המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה - יקבע לאחר אישור יועץ תנועה.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינורי 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

קובץ הקלטה קריית מלאכי 2 (00:01:17 – 00:54:00)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נושא ראשון, בלילה באזור תעשייה תימורים.

## מס' דף: 8:

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן הצטרפו לשיבה)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בקשה של נדב בלילה לוגיסטיקה בע"מ. בקשה בגוש: 2916 חלקה: 213 נתחיל. מדובר על מגרש באזור תעשייה תימורים שאני מראה לכם כאן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סמוך לכביש 40.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, סמוך לכביש 40. בקשה שמהותה מסחר ותעשייה קלה ומלאכה. שמהותה הקמת מבנה תעשייה קלה הכולל: 2 קומות תת קרקעיות ו-3 קומות מעל הקרקע. וכוללת הקלות. סך הכל 17 הקלות. אבל אני חושב שאולי לפני ההקלות אתם תדברו, תציגו את הפרויקט ואז נעבור על ההקלות.

מר צפריר גנני: שלום לכם, לי קוראים צפריר, ממשד פלד אדריכלים בתל אביב. הפרויקט הזה, מיד נדבר על הפרויקט הצמוד לו שהם שני אחים, הפרויקט הזה מאופיין ברצון שלנו לנצל את כל זכויות הבניה שיש לנו על המגרש. יש לנו על המגרש הזה 140% זכויות בניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה מדבר גם שירות וגם עיקרי?

מר צפריר גנני: אני מדבר על הכל, נפח בניה.

גב' איילת אופק יוחנן: כן, 120 פלוס הזכויות.

מר צפריר גנני: אני תמיד מתייחס לנפח הבניה שמותר בתב"ע, כשלדעתי, כבר היתה פסיקה על זה גם כן, לדעת הקטע של שטחי שירות ושטחים עיקריים נועדו לצורך קביעת קריטריונים אחרים. כמה מיגון, כמה חניה, כמה תעסוקה. אבל סך הכל הוועדה מאשרת בתב"ע נפח בניה. הדרך שלנו, כדי לנצל את מלוא נפח הבניה שהוועדה התירה, חילקנו את המבנה לשני חלקים, מבנה מעל מבנה. כשבחלק התחתון יש כניסה מהצד המזרחי, למשאיות, לרכב פרטי וכניסה נפרדת לאנשים, לחלק התחתון. לחלק העליון יש כניסה נפרדת מכיוון מערב, עם גישה למשאיות לפריקה וטעינה ולמפעל. כאילו מפעל מעל מפעל. כל אחד מהם בגובה גבוה ככל האפשר. למטה יש לנו כ-11-10 מטר גובה, למעלה אפילו קצת יותר. מה שמכתיב לנו את הגובה זה גובה של מתזים. מתזים מגבילים גובה של בניין, אי אפשר לעשות בניין 30 מטר בלי להתחיל לעשות מתזים באמצע הגובה. זה מן סטנדרט כזה. מבנה מאד פשוט, המבנה מספק, יש לו גרעינים בארבע הפינות שלו. יש גרעינים שמספקים גם ממ"דים, גם שירותים, גם מדרגות מילוט. כל הצרכים של הבניין.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: למעשה אלה הגרעינים שהוא מדבר עליהם. אני מציג את הגרעינים.

גב' איילת אופק יוחנן: קודם כל זה הבניין שהוא מדבר עליו, זה כביש 40. זה פרויקט שכבר קיבל היתר, מהשמינייה, וזה שני הפרויקטים שאנחנו מדברים עליהם היום. זה 213 והוא בעצם עם קיר משותף למבנה הזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בגדול לדעת, מה ההבדל בין הבקשה שלו לבין היתר הבניה העיקרי שיש לו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: המהות בעיקר. ההיתר שהוא קיבל זה למבנה אחסנה בשימוש חורג. ועכשיו זה תעשייה קלה.

מר צפריר גנני: אתה מדבר על ההיתר הקודם?

גב' איילת אופק יוחנן: כן, זה מה שהוא שאל.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ההיתר מול מה שאנחנו עכשיו מבקשים מהוועדה.

## מס' דף: 9

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: עכשיו זו בקשה לתעשייה ומלאכה קלה, זו המהות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: שעכשיו זה יהיה תעשייה ומלאכה קלה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. כששוב, כרגע יש לנו חמישה נושאים, מתוכם שניים זה שלהם, מדובר בשני המגרשים שאיילת ציינה. ואני מעדיף לעבור על ההקלות, לדון בבקשות, תוך כדי שאנחנו אולי מקיימים איזה שהוא דיון. אני רוצה באמת ששניים תשומת לב או דגש על הבקשה ונדבר ונדון בה. כך שאם יש לכם משהו להוסיף אז תגידו עכשיו.

מר צפריר גנני: אנחנו ביקשנו הקלות כי התב"ע שנערכה בזמנו לא לקחה את כל האופציות ואת כל האפשרויות לניצול של המגרש ולא הביאה הרבה דברים בחשבון. אני מניח,

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

מר צפריר גנני: אני מציע למשל שתערכו פה, אני אתן לך דוגמא מה חסר בתב"ע הזאת. יש פה מבנים בכל הסביבה, לא רק אצלנו, מבנים מאד גבוהים. כדי לעבור מקומה לקומה אתה צריך ארבעה או שלושה מהלכי מדרגות. בגרעינים יש לנו מפלסי ביניים. פה בוועדה, ובצדק, מבחינת החוק, קוראים לכל מפלס ביניים כזה קומה, מה שלא סביר. יוצא בבניין שאם אתה מחלק אותו לפי התקנות, ובמקום לבקש הקלות ועניינים, אם היית מחריג בתב"ע ואומר מפלסי ביניים שיש בהם מדרגות וממ"דים לא נמנים במניין הקומות. משפט פשוט נורא להוסיף בתב"ע, אז היית סופר כמו שצריך ולא היית צריך לבקש הקלות, להוסיף מפלסים, להוסיף קומות, כל הדברים האלה.

גב' איילת אופק יוחנן: הקלה על מספר הקומות שהבניין גבוה.

מר צפריר גנני: זו דוגמא אחת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הגלריה שאתה מדבר, החצי מפלס, מפלס ביניים, אנחנו לא סופרים.

מר צפריר גנני: מפלס ביניים שיש בו ממ"ד. בגלל הגובה הגדול, אם יש לי קומה של 11-12 מטר מחולקת כאילו, זה כמו שלוש קומות של 4 מטר. אתה לא יכול שכל מפלס ביניים כזה ייחשב כקומה. וזה לא בעיה לפתור את זה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה הגובה של כל קומה אמור להיות?

מר צפריר גנני: אין הגדרה של גובה קומה. בחוק אין הגדרה של גובה קומה מקסימלי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש מינימום, אבל מקסימום אין.

מר צפריר גנני: זה תעשייה גם, את לא יכולה להגביל גובה קומות, את יכולה להגביל גובה כללי של הבניין.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אז היום זה נחשב כמה קומות?

מר צפריר גנני: היום זה נחשב חמש. 3 פלוס 2 בהקלה. צריך לבקש הקלה לקומות, בשביל זה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אתה רוצה עוד 3 מטרים לגובה.

מר צפריר גנני: כן. אפשר היה פשוט להימנע מזה.

גב' איילת אופק יוחנן: משהו נוסף זה נגיד ביתני שומר. ביתן שומר זה בסיסי במבנים כאלה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: בוודאי.

## מס' דף: 10

גב' איילת אופק יוחנן: וביתן שומר צריך להיות בפרונט, לא בקו בניין, הוא צריך להיות עם הקלה. אז זו גם אחת מההקלות שהתבקשו.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה זה בפרונט, איפה הם רוצים את זה?

גב' איילת אופק יוחנן: בקו מגרש.

מר צפריר גנני: בחזית של המגרש.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: במגרש שלכם.

גב' איילת אופק יוחנן: ברור, אבל בחזית. החוק אומר קו בניין, זאת אומרת יש כל מיני בעיות כאלה.

מר צפריר גנני: התב"ע הזאת מאפשרת לעשות מתקני חשמל וזה בתוך מרווח הבניה, נגיד לעשות חדרי חשמל והכל. זה בסדר אבל זה לא מספיק. היה צריך גם להכניס אולי ביתן שומר בתוך ההכללה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בסדר, מקובל.

מר צפריר גנני: או למשל מרתף, הוועדה מרשה לי להוריד שטח עיקרי, אני רוצה להוריד מלמעלה למטה, אחרת לא יהיה לי בניה למטה. אבל היא מגבילה אותי במרתף, כשהוא פונה לשטח ציבורי, לא להגיע לקו מגרש אלא רק לגמור בקו בניין. אני מבין שזה נועד מראש כדי לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרש. אבל כל המגרשים שלנו מוקפים מסביב כבישים, זאת אומרת המרתף שלנו. עכשיו אפשר היה בהוראה נכונה להגיד תשאיר לי נתיב של 3 מטר למעבר תשתיות עירוניות, בסדר, אבל לא 16. וכו'.

גב' איילת אופק יוחנן: כן. יש פה כמה לקונות בתב"ע שאנחנו בגינן מבקשים את ההקלות.

מר צפריר גנני: אם אתם כבר שוקלים זה בסמכותכם, זו תב"ע שהיא לא מלווה בבנינוי, זו תב"ע מנהלית לצורך העניין. אפשר להוציא, אני חושב שהיה כדאי לעשות יוזמה כזאת. רק יעזור לאנשים לקצר פה הליכים. כל ההקלות שאנחנו מדברים עליהן עכשיו,

גב' איילת אופק יוחנן: כן, מתוך ה-17 שהוא אומר כרגע.

מר צפריר גנני: אף אחת מהן לא באה להוסיף לי מטר אחד.

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

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אתם רוצים לדבר על שני הבקשות, להוסיף משהו?

מר צפריר גנני: ההקלות הן זהות לשתיהן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אי אפשר, צריך לסיים דיון, לקבל החלטה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: תודה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז כמה דקות תמתינו בחוץ.

## מס' דף: 11

מר צפריר גנני: תמיד יש לי הרגשה שמקבלים אותי יפה פה, לא קרה שאני אגיע פה לעירייה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שנים.

מר צפריר גנני: פעם שלישית או רביעית, יש לי חניה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: זה מזל.

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן יצאו מהשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פעם אמרו שיותר מדי פרוץ, יהיו חניות לכולם, מי שירצה יבוא. זה לא כלכלי, זה לא טוב לעיר. זו הברכה של העיר. הסדר שנהיה פה, בהיסטוריה לא היה. ומי נהנה מזה? השווקים בסוף, תודה לקדוש ברוך הוא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יום אחד ניסים היה פה, בעלי, והיו פה פקקים, הוא בא לפה להביא לי משהו. ברוך השם, קריית מלאכי פעילה, יש פה פקקים, קצת קשה להיכנס. זה אומר שהכל טוב פה, יש מסחר, יש אקשן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תמיד אני אמרתי, כשיש תנועה של מכוניות זו ברכה לעיר. אני לא רוצה להגיד מקומות שאני הייתי בהם, מוות קליני, בקושי אתה רואה מכוניות, דיכאון. פה העיר חיה, תודה לבורא עולם.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: תגידי, מה זה, סליחה, אני מבקשת ללו, אני פעם ראשונה בישיבת תכנון ובניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני שומע.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: בוועדת תכנון ובניה. כי הייתי חמש שנים בניגוד עניינים בגלל העסק. תסבירי לי עכשיו, ההקלות האלה זה משהו שניתן לאשר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אנסה להסביר.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אני קראתי את חוות דעתך, אני בגלל זה שאלתי אותה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני לא נותנת חוות דעת, הוא נותן חוות דעת.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אז מה את עושה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היא מציעה אחר כך.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני רוצה, למה ביקשתי קודם כל שהם ידברו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם יש התנגדות, אם הם מתלבטים, מתייעצים איתי. אבל אם הם לא מתלבטים,

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אז אני מתלבטת ומתייעצת איתך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא חותם על ההיתר.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: קראתי את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: למה את מתלבטת?

## מס' דף: 12

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: חברים, ביקשתי קודם כל שהם יציגו את הדברים שלהם, את הפרויקט ואז אנחנו נדבר. אני רוצה גם, זה טוב שנדבר על הקלה, הקלה ואני רוצה להציג תוך כדי בתוכניות, שנבין בדיוק במה מדובר, מה הם מבקשים ונדון באמת דיון בכובד ראש. כי יש פה הרבה הקלות וזה קצת מורכב לדעת. יש פה באמת הקלות שהן גנריות, שמבקשים וזה בסדר. נכון, זה נראה הרבה, אבל יש פה הרבה דברים שאנחנו כן מקלים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עוד מעט יקומו לך 30 מפעלים, נראה איך תדבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אולי לא יבקשו הקלות כי יתקנו את החוק, הולכים לתקן את החוק.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ב-1/1/2025.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא עוד הרבה זמן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הלוואי ולא יהיו הקלות.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: לא יהיו הקלות, יהיו רק חריגות בניה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: למה? שיהיו הקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, הם יבנו לפי הוראות התב"ע.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אם התב"ע מאפשרת אז למה לא להקל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, המדינה רוצה להוריד את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, זה לא התב"ע. ברגע שמדובר בהקלה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: עוד מעט לא יהיה תכנון ובניה, כי אין הקלה, זהו, סוגרים את ההקלות. אף אחד לא יוכל לבוא ולתת הקלות. ב-1/2025.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: המדינה מוציאה זה, מ-1/2025 אין הקלות.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה הם רוצים שיהיה קרקס?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הפוך.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא יהיה קרקס, מה שיש בתב"ע זה מה שעושים.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: הפוך, רוצים למנוע את הקרקס.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: לך לבני ברק תגיד לי איך אתה מונע את הקרקס שם. תגיד לי איך תמנע שם את הקרקס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יבואו עם מטוסי קרב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חריגות זה לא קשור, אתם מערבבים דברים.

### מס' דף: 13

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למשל בקשה כזאת לדעתי היא רווח לעירייה מבחינת ארנונה. לפי מה שאני מבין, תיקף נדון על זה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא, ארנונה אותה ארנונה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא מקבלים ארנונה על נפח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בהיטלים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא נפח, אבל בהגדלה של המגרש.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : הוא ביקש הקלות שלא קשורות לארנונה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : בוא נשמע, ראובן, מה הם אומרים?

מ"מ מהנדס העיר ראובן פריאב : בואו נתמקד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אין שם היטלים, יש שם רק אגרות בניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא קשור, הקלה זה לא בהכרח בשטח.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אנחנו הבנו בגדול. אתה יכול להסביר מה דעתך, להגיד את דעתך?

מ"מ מהנדס העיר ראובן פריאב : אני רוצה לעבור הקלה, הקלה. אבל באמת רוב ההקלות פה הן סטנדרט וכן מאפשרים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תגיד לי איפה כן ואיפה יש לנו דיון.

מ"מ מהנדס העיר ראובן פריאב : כמו שהם הציגו, יש באמת את ההדמיות, מבנים מרשימים,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אולי לפני שראובן יתחיל אני אגיד משהו. מה ההיגיון של המחוקק שהוא נותן הקלה? כי יש תוכנית והתוכנית נקבעת סטנדרט על אזור מסוים. אבל בסוף יש מגרשים וכל מגרש יש לו את המאפיינים שלו. ולפעמים המגרש לא יכול לממש את זכויות הבניה שלו בגלל מאפיינים שקשורים בתב"ע. התוכנית היא תוכנית חד ערכית לכל המגרשים. בא המחוקק ואמר אני יכול לתת לכם גמישות, מאפשר, עוד מעט נראה, יש הגדרה גם מה זה הקלה. הוא אומר: "הקלה מוגדרת כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר בסטייה מהוראות התוכנית או תקנה אחרת ובלבד שהיא לא סותרת תקנה אחרת ושאינן בה משום שימוש חורג". ואז יש תקנות שנקראות סטייה ניכרת. זאת אומרת אם ההקלה עולה כדי סטייה ניכרת, אז את לא יכולה לאשר אותה, זה פחות או יותר. מותר לאשר הקלה בסטייה מהוראות התוכנית, כאשר הרעיון הוא שבאמת בגלל איזה שהם מאפיינים של המגרש או משהו שהוא רוצה לבנות ולממש את זכויות הבניה שמגיעות לו. לזאת נועדה הקלה. עכשיו בואו נראה מה הוא מבקש ונתקדם.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : כאילו כשיש סטייה אז זה כתוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מהוראות התוכנית, הוא יסביר לך, כן, מה הוא מבקש לסטות מהוראות התוכנית.

## מס' דף: 14

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אבל כשיש פה הקלה שהם מבקשים שזה סטייה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא תגיד איפה הבעיה, מה שבסדר תרוץ.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: כן, בואו נתחיל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, הוא יגיד הכל, הוא פורס בפניך הכל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני רוצה גם לפרוטוקול וגם אני אעבור שתבינו, גם מירי שתבין כי באמת היא אומרת שהיא פעם ראשונה. אני תוך כדי גם אתן את חוות הדעת וההמלצה שלי על כל הקלה. הקלה מס' 1. הקלה להגבהת המבנה כך שיהיה 15 מטר במקום 12 מטר המותרים לפי תב"ע. הוא מבקש 15 מטר. זה במקום 12 מטר, זה משהו שאנחנו כן מתירים ואין פה בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היו כבר בקשות קודמות בוועדה ואישרנו.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: כן, יש תקדימים ואישרו דברים כאלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וזה מקובל בתעשייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה, חבר'ה יש לנו הרבה עבודה. בואו, אנחנו מבינים בזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואם זה לא סטייה ניכרת, שזה תואם את הסביבה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקלה מס' 2. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע. זאת אומרת תב"ע מגבילה עד 40% תכסית, איך הבניין יושב על הקרקע. הוא מבקש פה הקלה להגדיל,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את יודעת מה זה תכסית?

חברת הוועדה גב' מירי דדון: לא.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: תכסית זה הצורה של הבניין.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: איך הבניין יושב על הקרקע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה נפח, כמה שטח הוא תופס מהקרקע. אז מותר מתוך הקרקע, לפי התוכנית, 40% והוא מבקש לתפוס 65%.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: 40%, זהו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מסך המגרש. אז פה הוא מבקש הקלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז הוא מבקש 65%.

## מס' דף: 15

חבר הוועדה מר לוי רסקין: על חשבון מה שאמור להיות כאילו בקומות עליונות?

חברת הוועדה גב' מירי דדון: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ללא הגדלת סך השטחים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא מגדיל את השטח בניה.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: כולל, כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אין פה בעיה, זה משהו שאנחנו באמת מתירים, ההמלצה שלי כמובן,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה נקרא, בהוראות סטייה ניכרת, בתקנות של ההקלה, הבקשה של הגדלת שטח תכסית וההקלה הקודמת, זה משנה את הוראות הבינוי, זה צורת הבינוי. רצו לראות פה קוביה של 40% ובתקנות סטייה ניכרת הן אומרות מתי מותר לך לאשר הקלה כזאת כדי שזה לא ישנה את אופי הבינוי, זה לא ישנה את הסביבה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לקומת קרקע, שזה נובע בעצם, הקלה 2 נובעת מ-3 בעצם. בגלל שהם מניידים זכויות שמותר להם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מלמעלה למטה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מקומות עליונות לקומת קרקע ולכן גם התכסית גדלה. שוב, מ-65% ל-40% המותרים על פי תב"ע. שוב, זו הקלה שאנחנו כן מתירים, אין פה בעיה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אה, כן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זו לא בעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה אוטומטית, כי איך תגדילי למטה אם אין לך זכויות?

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מ-40 ל-65%?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה מוריד מלמעלה, כמו גבעת הסביונים, ככה הורדנו מלמעלה למטה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תראי, בתעשייה הוא צריך על הקרקע.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: זה בעצם עוד כאילו הקלה, זה נגזרת של הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נכון. זה נגזרת של התכסית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ועדיין זה בתוך התכסית. אבל אנחנו לא נותנים לו הגדלה החוצה, זה בתוך התכסית של המבנה.

## מס' דף: 16

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 4. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם,

חבר הוועדה מר לוי רסקין: הוא לא חורג מהשטח הכולל של השטח שלו, אבל הוא כן חורג מ-

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בדיוק, מהשטח הכולל הוא לא חורג.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא חורג בשימוש על הקרקע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כאילו יש לו X שטחים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: חברים, אפשר בבקשה להמשיך?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נגיד בקרקע מותר לו לבנות 100, הוא רוצה 120.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: אז הוא מגדיל בשטח שלו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא לוקח מלמעלה, מוריד למטה.

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

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נניח אם היה צריך להיות לו בניין צר וארוך, אז הוא מוריד בגובה ואז נהיה לו יותר רחב.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: הבנתי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקלה במיקום חדר טרנספורמציה כך שימוקם בקו בניין מזרחי, 0.00 מטר במקום 8 מטר המותרים על פי תב"ע. מדובר על החדר שאני מציג פה בתוכנית. למעשה זה לא היה צריך להיות כהקלה בנפרד כי מותר חדר טרנספורמציה בבניה במרווחים. אבל יש פה המשך, 5, היה צריך למזג את זה. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 5.00 מטר, במקום 1.80 מטר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ההקלה היא לגודל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה חדר ענק, מה זה הדבר הזה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: פה אני קצת רוצה להסתייג ולהסביר לכם את המשמעות. קודם כל, כל זה זה חדר טרנספורמציה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גובה 105 מטר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אקריא רגע גם את הקלה מספר 6, שגם זה היה צריך להיות ממושג. 4, 5, 6. צריך להיות בהקלה אחת.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: למה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקלה בשטח חדר שנאים וטרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 75 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. פה אני רוצה קצת להסתייג. אני מציע גם איזה שהוא פתרון אחר. הוא מבקש בעצם על קו בניין אפס להקים חדר טרפו בגובה 5 מטר במקום 1.80 מטר ובגודל 75 מטר במקום 10 מטר רבוע.

## מס' דף: 17

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: למה הוא צריך 75 מטר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה מה שהוא מבקש, הוא ביקש פה חדר מתח נמוך, שנאי, מיתוג פרטי, חדר מיתוג.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה חדר מיתוג?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני לא באמת מבין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הם יסבירו לנו, אחר כך נקרא להם. בסדר.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: 75 מטרים במקום 10 מטרים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: רגע, ה-75 מטר האלה זה מתפרס,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מתפרס על פני הקרקע על קו בניין,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה הולך להיות בקו אפס, אתה מבין את המשמעות?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: עכשיו אני מגיע לקו אפס? זה מה שאני שואל. ב-75 מטר הזה אני מגיע לקו אפס?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא נמצא בקו אפס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא מבקש ממך מראש, בהקלה שלו,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בהקלה שלו הוא מבקש שזה יהיה בקו אפס?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא מבקש בקו אפס, בעיקרון מותר לבנות,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: עכשיו, זה יושב על כביש,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רגע, מותר לבנות בקו אפס חדר טרנספורמציה. חדר טרנספורמציה רגיל הוא 1.80 מטר, הוא לא תופס שטח כזה גדול. עכשיו פה הוא מבקש ממך הקלה. הוא גם מבקש הקלה בגובה, כי הוא 5 מטר החדר טרפו הזה, וגם השטח שלו מתפרס על 75.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא נגיד שטח יש לו משמעות במפעל, לעומת אזור, יש לנו פה חדרים כאלה. אבל כשהוא נותן לי לאולם, אז הוא קטן, למפעל הוא גדול. אבל מה שמדאיג אותי זה ה-5 מטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הגובה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: רגע, אני גם רוצה להגיד לכם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הוא צריך 5 מטר גובה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל 75 מטר, ללו, אתה יודע מה זה 75 מטר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, לא אמרתי,

## מס' דף: 18

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה בית כמעט.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה כמעט? זה בית.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה לדעת למה צריך את כל השטח 5 מטר.  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אפשר לקרוא להם, לשאול אותם.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור, אז נקרא להם בשני הנושאים האלה.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : והכל בקו אפס.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הוא מקים בקו בניין אפס כאן. תסתכלו על המפה.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : אבל למה לשאול אם זה לא רלוונטי לאשר?  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ועל הכביש הראשי, תראו גם איפה, באיזה צד. על הכביש הראשי.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למה לא לאשר?  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא יודעת, היא אומרת שזה Too much.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למה לא? אם יש להם,  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רק לדעת, אם מותר לו בחוק לבנות, בסדר. רק לדעת למה הוא צריך את הכמות הזאת.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ראש העיר, תשים לב, הוא מקים את החדר טרפו לאורך הכביש הזה כאן באזור התעשייה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שזה הכביש הפנימי. זה לא החיצוני. מה החומה שלו בגובה בכביש הראשי?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מה גובה החומה?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, מה גובה החומה בכביש הראשי?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שניה, אני אגיד.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא 5 מטר בטוח.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 4 מטר. סליחה, לא, 2.70.  
חבר הוועדה מר לוי רסקין : מה המשמעות של ההקלה הזאת, במה היא משנה, על חשבון מה היא מגיעה? מה אמור

## מס' דף: 19

להיות מלכתחילה?

חברת הוועדה גב' מירי דדון: כלום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כלום. היה צריך להיות מקסימום שטח חדר טרנספורמציה 10 מטר בגובה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה הגובה של החומה שלו שנוטה לכביש?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כשני מטר.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: שזה בתוך השטח שלו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה בתוך השטח שלו, אבל מחוץ לקו בניין.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: אז הוא רוצה להגדיל מחוץ לקו בניין 75 מטר?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בגובה 5 מטר.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: מה הוא רוצה לבנות, אולם שמחות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה, זה הגובה המקסימלי שלהם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: פה 62 גובה ופה הכביש הוא 65.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז 3 מטר? 2.35?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 2 מטר, 2.15.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה הכל על הכביש הראשי, זה לא בצד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, הוא לא אומר שזה על הכביש הראשי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה לא, זה על הכביש הפנימי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה לא כביש ראשי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה ליד הכיכר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הכביש הפנימי, נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה ליד הכיכר שם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, זה מול כביש 3.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: צריך לשאול, לא, זה לא על כביש 3, חבר'ה, איפה אתם חיים?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה, זה.

## מס' דף: 20

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה לא, זה בפנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה על כביש, זה לא בצד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה כביש 40 בכלל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : סליחה, כביש 40.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כביש 40. בסדר, לא משנה, אני רוצה לשאול שאלה. אנחנו נשאל אותם שאלה למה צריך את הגובה. בואו נשאל שאלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : וגם השטח.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : ולמה ה-75 מטר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני מציע משהו, יכול להיות שבאמת הם צריכים, הם מתכננים, אנחנו לא נכנסים לזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בוא נשאל אותם, אתה צודק.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אבל אני חושב שאפשר אולי לקחת את ה-75 מטר וקודם כל להוריד בגובה, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שגם ככה הם חופרים מרתף. ולעשות את זה אחד מתחת לשני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אולי מתחת לקרקע. זו ההצעה שלי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תקראו להם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש עוד סוגיות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בואו נגמור שתיים, תקראו להם אחר כך.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא, אבל יש נושא של המרתף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה רוצה לשאול אותם עוד דברים, חכה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נושא של המרתף, יש עוד, תהפוך דף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני יודע, יש הרבה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : המרתף יושב מתחת לחדר הזה?

## מס' דף: 21

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח. אבל יש לו מרחק שנתנו לו 16 מטר והוא לא צריך אותו, אז אם יהיה פחות אז הוא יכול לבנות שם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אם תסתכל פה זה קומה מתחת, הם חופרים פה אבל אחר כך הם ממלאים חול.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הוא ביקש פה חניה. בוא תמשיך הלאה, 7.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נמשיך 7. הקלה לבניית מרתף,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל כתוב, בניה מעבר לקו בניין שנגמר בתוכנית גבול בניה בחזית המגרש למעט אחת מאלה, תסתכל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זאת אומרת שטח ציבורי? מה זה גובל? יש לו חומה, הוא מתוחם, לא?

(מדברים ביניהם – לא ניתן לתמלל)

(מר אליהו זוהר ומר שלומי מלכה יצאו מהישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הכל אצלו זה חזיתות. יש לו שלוש חזיתות קדמיות חוץ מאחת שהוא גובל עם המגרש של עצמו.

(מדברים ביניהם – לא ניתן לתמלל)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: על מה אתם מדברים?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אומרת שהבקשה שלו נראית לי סטייה ניכרת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: למה?

חברת הוועדה גבי מירי דדון: ניכרת מאד, מה למה? 75%.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי כתוב, ההגדרה של סטייה ניכרת,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: סטייה ניכרת זה הגדרה בחוק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: על איזה סעיף של הקלה את מדברת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כל הבקשה לבנות את החדר טרנספורמציה מעבר לקו בניין.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אבל חדר טרנספורמציה מותר בניה במרווחים הרי, מותר עד 1.80 מטר ללא הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר, בלי מגבלה של גודל?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ללא הקלה מותר לו עד 1.80 מטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, לא, בוא נעשה סדר.

## מס' דף: 22

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ועוד הוא מבקש הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אתה דיברת על הוראות התוכנית, שהוראות התוכנית מתירות לבנות,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא הוראות התוכנית.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, זה משהו אחר. הוראות התוכנית לא מדברות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : סטייה ניכרת. מותר לך עד גובה 1.80 מטר, בניה במרווחים עד גובה 1.80 מטר ועד 10 מטר רבוע ללא הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אתם סוטים מזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון, אז בשביל זה הוא מבקש הקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה סותר את תקנות סטייה ניכרת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אבל מה את רואה פה שאסור לעשות בקו בניין אפס?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש פה מגבלות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שמה? תקריאי, עדיין לא הבנתי מה מגביל אותנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תקרא. לא הצלחתי להבין. אתם אומרים החוק התיר את הסטייה הזאת, אבל הוא התיר אותה, התקנות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מותר עד 1.80 מטר ללא הקלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז בשביל זה הוא מבקש הקלה, עידית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה סותר את תקנות סטייה ניכרת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : למה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כי תקנות סטייה ניכרת אומרות, בניה מעבר לקו בניין שנקבע כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה : בניית גזוזטראות, בניה בהתאם לקו הבניין שלפיו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בבניה במרווחים מותר לך לבנות עד גובה 1.80 מטר, עד 10 מ"ר שטח. ואם את רוצה מעבר אז את מבקשת הקלה, זה לא קשור לסטייה ניכרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : את לא יכולה לבקש הקלה שסותרת סטייה ניכרת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, אבל עידית פה הם מדברים אסור לבנות מעבר לקו בניין. הוא חייב להתכנס לתוך קווי בניין למעט אלה מותר. אבל תקנות סטייה ניכרת גם מדברות על חדר טרנספורמציה שמותר להקים מעבר. יש כמה דברים שמותר בתקנות בנייה במרווחים לחרוג מקו בניין.

## מס' דף: 23

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עידית, אנחנו מאשרים את זה כל הזמן, חדרי טרפו. כל הזמן, מעבר לקו בניין, מעבר לגובה 1.80 מטר, מעבר ל-10 מ"ר.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: מה הגבול כאילו? מ-10 ל-75, למה לא 218? איפה זה נעצר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נכון, אני חושב שמותר 10 מ"ר אז מותר נגיד לבקש הקלה 15, 20,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה את אומרת, שאת סוטה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ככה נהגנו עד היום.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: שוב, זה סמכות שלך.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: זה פי 7 כאילו, פשוט להבין איך זה עובד.

(מר אליהו זוהר ומר שלומי מלכה חזרו לישיבה)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, אני אמשיך ל-7 ואז נכניס אותם. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחניה הגובל בשטח ציבורי מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה 0.00 מטר במקום 16.00 מטר. עכשיו זה בדיוק מה שהוא דיבר, האדריכל, שהתביע פה נותנת יותר מדי קווי בניין, 16 מטר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עוד פעם, מה בקשת ההקלה הבאה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא מבקש בניית מרתף בקווי בניין אפס. לחפור, לעשות חפירה כדיפון בקו בניין אפס מעבר לקווי בניין שהתוכנית מתירה. הקמת מרתף בקו בניין אפס למעט מי שגובל בשטח ציבורי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז זה בסדר מבחינתך?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: תראו בתוכנית. הוא מבקש בעצם לחפור, לעשות פה הכל דיפון וחפירה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אכפת לי אם הוא עושה דיפון? מחזק לי שם הכל, מה אכפת לי? הוא עולה לו יותר כסף, מה אכפת לי אני?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נכון, נכון,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה מיליונים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אבל בכך הוא גם מגדיל את השטח. התוכנית מתירה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מתירה לו את זה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מתירה, אבל אומרת למעט שטחים הפונים לשטח ציבורי. זאת אומרת לשצ"פים, לכבישים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אם יש לך שם כביש ויש לי שם מדרכה אז אתה יכול לקצר, זה לא 16 מטר, תעשה פחות, אין לך בעיה.

## מס' דף: 24

- מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז הוא מבקש אפס במקום 16 מטר.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אם אתה אומר למעט זה ביכולת שלנו כוועדה לבוא ולהוריד את הלמעט הזה?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז פה הוא מבקש הקלה, הוא אומר אני מבקש הקלה.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אתה אומר בחוק זה למעט גבולות שטח ציבורי.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה בתוכנית.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אנחנו כוועדה יכולים לאשר למרות שזה מול שטח,  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : נכון, המהות של ההקלה בעיקרון להתיר משהו שהוא בניגוד להוראות התוכנית, וזו סמכות שלנו.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יש לנו סמכות בניגוד לתוכנית?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מבחינתך זה בסדר?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה אושר בשמיניה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. אתה אומר בסדר, בסדר. למה אין 8? 8 נעלם. אצלך רשום 8?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז 9.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 9. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחניה הגובל בשטח ציבורי מעבר לקו בניין מזרחי כך שיהיה 0.00 מטר במקום 8.00 מטר, אותו דבר כמו ב-7.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אותו דבר, אצלך זה בסדר? 9 בסדר.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שוב, אני מפנה את תשומת ליבכם,  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אם אתה אומר בסדר מה אכפת לי, אנחנו לא מבינים כל כך כמו שאתה מסביר. אבל אם אתה אומר בסדר אז בסדר. יאללה, 10. מה זה הרמפה הזאת? מה זה 10 רמפה?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 10. הקלה להקמת רמפה בקומת קרקע מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתוכנית, כך שיהיה 0.00 מטר במקום 4.00 מטר. מכיוון שאנחנו מתירים לו, הוא מבקש הקלה להקמת מרתף מעבר לקו בניין,  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, אז אתה יכול לתת לו את הרמפה הזאת.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הוא מבקש גם רמפת כניסה למרתף, מעבר לקו בניין.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כניסה, בסדר.  
חבר הוועדה מר לוי רסקין : אחרי כל הקלה שאתה מבקש בשטח אתה חייב על כל דבר שאתה מוסיף עליו לבקש

## מס' דף: 25

הקלה בנפרד?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אתה חייב לעשות על זה פרסום.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: הבנתי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואתה עושה על זה פרסום, אז אפשר להגיש על זה התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 11.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 11. הקלה להוספה קומה במרתף כך שיהיו 2 קומות במקום קומה אחת המותרת עפ"י תוכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בסדר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בסדר, בתוכנית מותר אחת, הוא מבקש שתיים, כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 11 בסדר. 12.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 12. הקלה במיקום ביתן שומר, בעצם 12, 13, 14 ו-15 הוא מבקש להקים ביתן שומר בקו בניין אפס, אני מראה לכם בתוכנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדרך כלל זה שם, הוא רוצה לשמור על המקום שלו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, הוא מבקש מקו הבניין הזה, מקו הבניין הזה ומקו הבניין הזה. אני רק אקריא ברשותכם. הקלה במיקום ביתן שומר כך שימוקם בקו בניין צדדי 0.00 מטר במקום 4.00 מטר. 14. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין 0.00 במקום 16.00. שימו לב למספרים, 0.00 במקום 16, אבל הוא רוצה בגבול מגרש בעצם. 15. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין 0.00 מטר במקום 4.00 מטר. 16. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לתת קרקע כך שסה"כ עיקרי יהיה 60%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 60% בתוכנית אסור לו לעשות עיקרי בכלל במרתף, זאת אומרת מ-0 ל-60. אבל מותר לנייד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לנייד מלמעלה למטה, בסדר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה משהו שאנחנו מתירים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. 17 מה זה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 17. הקלה לבניית שני בניינים צמודים חופפים במגרש גובלים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בסדר מבחינתך?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אראה לכם. שני המגרשים האלה הם בבעלותו. לכן הוא מבקש להקים בעצם חופף, שני בניינים חופפים וכשהבעלים הם אותם בעלים אז אין בעיה, זה מותר.

## מס' דף: 26

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין בעיה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אתה מצמיד אותם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מצמיד, כמו שהוא מראה, זה בעצם הופך לבניין אחד. כמובן שצריך להיות קיר הפרדה בינם. אבל ההקלה הזו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה גם במסגרת הקלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז הבעיה שלנו, אני רואה שמבחינתך זה 5 ו-6. בוא, שיסבירו לנו עכשיו מה זה 5 ו-6.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : אני רוצה רגע לפני שהם נכנסים, נניח והם מסבירים איזה שהוא הסבר הגיוני, מה בעצם המסגרת שלנו? זאת אומרת מ-10 ל-75, זה יכול להיות מ-10 ל-218, זה יכול להיות מ-10 ל-450. זאת אומרת מה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קודם כל בדקתי עכשיו עם שירה, אני פתחתי תקנות חדשות אז התב"ע הישנה חלה, קודם כל זה בסמכות, נתחיל מזה שיש לכם סמכות. אתם גוף תכנוני, מה זה תכנוני?

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא שאלנו על סמכות, שאלנו מבחינה משפטית, מבחינה חוקית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, כשהיא אומרת לך סמכות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סמכות זה חוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמותר לך.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : אני לא שאלתי חוקית, שאלתי כוועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני יודעת, הגעתי לזה. כוועדה זה בדיוק העניין.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אין הגבלה, בסמכותך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : קודם כל יש שאלה חוקית האם אתה מוסמך. והיתה שאלה שהעלינו פה והגענו למסקנה שיש סמכות. עכשיו השאלה שואל היא שאלה תכנונית, זה בדיוק מה שאתם עושים, אתם ועדה תכנונית. אישרו פה תב"ע. שהתב"ע אמרה, א', יש תקנות שאומרות מה מותר לבנות במרווחים. מותר לבנות במרווחים חדרי טרנספורמציה, המחוקק דיבר על 1.80 מטר, על 10 מטר מרובע. עכשיו יש לכם שיקול דעת. כמובן שיקול הדעת הוא שיקול של תכנון, של נראות, איך אתם רוצים שזה ייראה. האם זה מפריע לך בעין, לא מפריע לך, זו המסגרת. איך אתם רוצים שהעיר קריית מלאכי תראה. איך אזור התעשייה ייראה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אנשים עובדים, איך יראו כל התעשייה שם?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יש קומה בגובה 4, פתאום יש משהו שבולט, לא יודעת.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : זה לא יפה.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : אז אני בעצם שואל אותך, מבחינתנו, חוקית הבנתי בסדר, מבחינתנו מה הקריטריון שלנו לכמות הגדלה מעבר,

## מסי דף: 27

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לדעת באמת מה הסיבה, אם יגיד לי עכשיו סתם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אפשר לשאול בעבר כמה אישרנו.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: הסיבה משנה? זה לצורך העסק שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: השאלה מה הגודל הזה הוא צריך אותו לעסק. אני יודע שבמפעלים גדולים צריך משטחים גדולים. אבל לדעת את האמת אם זו הסיבה האמיתית. אם זה סתם סיפור?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, גם אתה יכול להגיד לו תשמע, אני רוצה שתכניס אותו לתוך המרתף.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: רוצים לראות איך זה נראה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מה רשום פה, 5 מטר או ש-5 מטר זה עם התת קרקעי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תת קרקעי ביחד?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני לא יודעת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא, זה לא תת קרקעי, מהקרקע. מהקרקע למקסימלי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, זה הקרקע, אז לא יכול להיות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: 3.60.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז זה 3.60 מהקרקע, זה לא 5.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: לא, כתוב 5.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הנה, זה מלמטה, רואים. הנה עוד 110.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: כתוב כאן 5, אני לא יודעת למה הוא חישב את ה-3.60.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה רואים למטה. הנה הקרקע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לפי דעתי זה עם ה-1.10 מטר, לא ראובן?

חבר הוועדה מר לוי רסקין: אז למה הוא ביקש ל-5?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בואו נקרא לו, הוא יסביר לנו. אני רואה את זה מעל הקרקע.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אם נעשה רגע 64.30,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא, זה 3.60.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, רואים.

## מס' דף: 28

חברת הוועדה גב' מירי דדון : עם המרתף?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תראה לי את המפלס התת קרקעי ראובן. זה 5.80 בלי הזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עם ה-1.10 מטר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז זה לא נכון להגיד שזה ממש 5 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז זה לא 5 מטר, חבר'ה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הנראות היא 3.60.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 3.60. ואתה המפעלים שלך רובם שם 3-2.5.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז זה לא נכון הניסוח פה.

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

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, הניסוח נכון, כי בתקנות מותר 1.80.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : התקנות מדברות על 1.80 מטר בתת הקרקע, מה אתם מדברים? לכן זה ניסוח נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, עזוב, אבל זה לא 5.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מעל הקרקע.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : 1.80 מטר הוא גם כן כולל את התת קרקע?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ה-1.80 זה כולל תת הקרקע, כן.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : אז אם ככה הניסוח נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הניסוח נכון, רק הנראות זה 3.60, אם זה עושה לכם שכל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : טוב שפתחנו וראינו, זה נכון.

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני מדברת על 1.80 מטר בתת הקרקע ושתקנות סטייה ניכרת בנוסח הקודמת אישרו את זה.

(מדברים ביניהם, לא ניתן לתמלל)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : בקיצור, הוא תת קרקעי, שעולה מעל הקרקע 1.80 מטר. וכן תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות שהשטח שלהן אינו עולה על 10 מ"ר והגובה שלהן אינו עולה על 1.80 מטר, מותר ללא הקלה, פה הוא מבקש הקלה. לחרוג מ-10 מ"ר. בגדול זה מותר, זה בסדר.

## מס' דף: 29

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בתקנות סטייה ניכרת כתוב שיש סמכות להגדיל.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש סמכות, ללא הקלה הוא יכול מה שכתוב פה.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: אנחנו לא מדברים על סמכות, עוד פעם, אנחנו מדברים האם זה נכון מבחינה משפטית, זהו. סמכות יש לחברי הוועדה, ידוע לנו.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מבחינה משפטית זה נכון, זה בסדר.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: והאם היו תקדימים כאלו, זו השאלה. מחר, מחרתיים לא להגיע.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו רוצים אולי לוודא איתם מה הצורך שלהם.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: לא רלוונטי, אני רוצה לדעת קודם מה זה.  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אני רוצה רק להעיר שאנחנו אישרנו בשמינייה כבר גודל 104 מטר.  
חבר הוועדה מר לוי רסקין: 104 ממה?  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: במקום 10 מטר.  
חבר הוועדה מר לוי רסקין: באמת?  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: למי?  
חבר הוועדה מר לוי רסקין: זאת אומרת הוא עוד צנוע.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אם אישרנו אז,  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אישרנו, כן.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה אישרנו, למי אישרנו?  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לאותו בן אדם, גם נדב בלילה.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה אישרנו?  
חבר הוועדה מר לוי רסקין: 104.  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: 104 במקום 10.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: אז אישרתם להם 104 במקום 10 מטרים? וואו.  
מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אישרנו בהקלה.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון: זו הקלה על הקלה על הקלה, לא?

## מס' דף: 30

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כמה זה מעל הקרקע?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 3.5.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: השטח.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: תגידי רגע, בעתיד בעצם הקלה כזו לא תוכל בכלל לבוא פה לוועדה, נכון? כאילו מ-2025, אז מה יעשו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש הקלות שיהפכו להיות בלי ישיבה, פשוט יאושרו. ויש הקלות שיצומצמו.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: אבל ההקלות האלה בבתיים, בבניות וזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לגבי חדרי טרפו אני לא יודעת.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: לא, אני מדברת על מגורים, עכשיו אחרי שהם משנים. מגורים זה ישפיע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. אני אאתר את המצגת, אני אעביר אותה.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: אז לא יהיה אפשרות לבקש הקלות בכלל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תהיה אפשרות אבל זה לא יהיה, מה שנקרא, הרבה מגוון.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: למגורים אתם לא נותנים הרבה הקלות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תראי, למשל למי שיש מגרש בסביונים, למי שלא בנו, הם צריכים למהר, לרוץ לבנות.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: נכון. תשלחי לי את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרת הם יצטרכו לעשות שינוי תב"ע.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: איפה התקנה הזו? את יכולה לשלוח לי?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראובן, באיזה סעיף אנחנו של הקלות?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו סיימנו הקלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סיימנו? אתם רוצים לשאול אותם משהו או שמיותר? כי כבר אישרנו להם 104.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אפשר להמשיך, אם אישרנו אז אישרנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, אבל צריך להצביע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך להצביע, כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה, בלי לשאול אותם על הגובה ועל,

### מס' דף: 31

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין צורך כי כבר אישרנו להם.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: לא שמעת מה היא אמרה, לאותו אחד אישרתם כאן בוועדה, במקום 10 מטרים,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אפשר לתמיד לדון.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: אתה שומע? 104. למה לדון?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בסדר, אם אתם חושבים, שוב, אני אגיד את שלי וכמובן אתם רשאים.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: לא, יש כאן משהו שהוא לא תקין מבחינת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל עדיין, סליחה, אתה לא יכול להגיד, אתה רוצה שהם יורידו את זה למטה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא. אני רק אומר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה יש לך להגיד?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: שזה המצב. אני כמובן, שוב, אם אישרנו אז אני,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עם כל הכבוד, אתה צריך לתת המלצה תכנונית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה זה אישרנו, אישרנו בתקופתך?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה לא יכול לבוא ולהגיד אני חושב ככה ותצביעו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בתקופה של נעם.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא שייך לך, לך יש את הדעה שלך.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, אני אבל נתתי דעה בסוף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ההיתר יצא בתקופתו, אבל ההחלטה היתה של נעם.

(מר אליהו זוהר שב לישיבה)

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם אתה חושב שתכנונית צריך להצביע משהו אחר, תדבר איתם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני הקראתי את כל ההקלות. בפועל אני הסברתי לכם, ההמלצה שלי לבקשה הזו היא כמובן להתיר את הבקשה. אם כי נתתי לכם את ההסתייגויות, לא הסתייגויות אלא,

חבר הוועדה מר לוי רסקין: תנאים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראובן, צריך רק להגיד בכפוף לערבות בנקאית וכופר חניה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

## מס' דף: 32

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. אני רואה שאישרת את הכל חוץ מ-5 ו-6 ואתה אומר עכשיו 5 ו-6 אישרתם.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא, לא, הכל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שירה עדכנה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, אישרו את הכל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שבשמינייה אנחנו התרנו 104 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז הם התחשבו בנו עכשיו, 75.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : כן, בתקופת נעם במקום 10 מטרים אישרתם 104.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, אבל זה שמונה מגרשים. לא, ללו, אל תשכח, זה שמונה מגרשים. שמונה כפול 10 זה 80.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : המגרש הוא הרבה יותר גדול, פה זה רק שני מגרשים שאוחדו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה היה שם שמונה מגרשים שאוחדו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שמונה מגרשים שאיחדו אותם למגרש אחד.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא להגיד סתם, שמונה מגרשים, 8 כפול 10.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אה, אז שירה זה לא תקדים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : 8 כפול 10 זה 80.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : זה לא תקדים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : להיפך, פה זה 40 למגרש יוצא.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי, אז פה זה שני מגרשים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : פה זה שני מגרשים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מדובר על השטח הזה שאושר, לעומת,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אתם רוצים לקרוא להם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : רק נשאל, שאלה. שכולם יהיו בעניין, אם מבחינתו הוא בסדר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אנחנו תיכף נעבור למגרש הבא שלהם. יש שם אותו דבר.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : באמת שזה לא מעניין אותי, השאלה אם זה בסדר לאשר דבר כזה.

### מס' דף: 33

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה בסדר לאשר. אבל אני מפנה את תשומת ליבכם איך זה יראה מהכביש.

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן הצטרפו לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אפילו אתם בעמידה, לא חייבים לשבת, אנחנו רק שואלים כדי לחסוך לכם. הוא שואל שאלה, המהנדס, על החדר חשמל, ה-75 מטר. למה צריך 75 מטר שם?

מר צפריר גנני : בתדרי החשמל,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תסביר לנו, רק רוצים לדעת.

גב' איילת אופק יוחנן : חדר מיתוג.

מר צפריר גנני : יש חדר מיתוג,

חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה זה חדר מיתוג?

מר צפריר גנני : שנראה משבצת גדולה, כי באמצע יש שני מבנים מעט יותר גבוהים מהחדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : עזוב את הגובה, הגובה לא מעניין, מעניין אותנו הרוחב.

מר צפריר גנני : יש ככה, חדר מיתוג, זה החדר שתברת חשמל מתחברת אליו. בסמיכות אליו צריך את חדר החשמל, את הלוחות שמחלקים את זה,

גב' איילת אופק יוחנן : מורידים את המתח הגבוה.

מר צפריר גנני : כי יש פה שני אולמות כאילו, צריך להיות אפילו שני שוכרים. מורידים את הכל למטה ומהחדר הזה מתחברים לתוך חדרי החשמל הפנימיים שיש בתוך הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנתי.

גב' איילת אופק יוחנן : חדר החשמל הזה הוא בעצם יוצר חשמל, הוא הייצור חשמל, הוא חדר חשמל גבוה, הוא מוריד אותו בעצם לחדר הקטן, חדר המשנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ומשם מתחלק?

גב' איילת אופק יוחנן : אנחנו לא מקבלים חשמל, מחברת חשמל היום, אם אתה מספק לבניין אתה מקבל במתח שהוא יכול לקבל. הוא בעצם פעם אחת מייצר חשמל, חברת חשמל מתחברים הרי, זה תחנת ייצור שלהם בתוך המגרש, בהספקים האלה. ואז החדר השני מוריד את העוצמה לשנאים ומהשנאים הם יכולים לספק חשמל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה גם מנגנון אחר.

גב' איילת אופק יוחנן : כל התכנון הזה זה תכנון שלהם. הם עובדים גם על גובה קומה, רוחב, הכל שלהם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, זה בתנאים של חברת חשמל.

גב' איילת אופק יוחנן : כן, אני גם משלמת על זה.

## מסי דף: 34

- מר צפיר גנני : החדר הזה זה חדר שלהם בכלל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנו.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : חברת חשמל ביקשה את הגודל הזה?
- גב' איילת אופק יוחנן : בטח.
- מר צפיר גנני : לא רק את הגודל הזה, את הממדים האלה.
- גב' איילת אופק יוחנן : תקרה כפולה, הכל. איפה ירדו, איזה צנרת.
- מר צפיר גנני : הדלת הזאת היא דלת רק שלהם, להם יש את המפתח, לי אין.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הבנו, בסדר. אם זה חברת חשמל קובעת.
- גב' איילת אופק יוחנן : ברור, אחרת אין לי חשמל. אין לנו פה שנאים באזור התעשייה.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : עכשיו הגובה, לאן זה יגיע? מבחינת הגובה של המבנה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 3.60.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : אני עוברת עכשיו, זה יותר גבוה מכל שאר המבנים שם?
- מר צפיר גנני : קודם כל הגדרות שלנו בין 2 ל-3 מטר.
- גב' איילת אופק יוחנן : תלוי במדרכה.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : גובה המבנה אני דיברתי, לא על הגדרות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 3.60.
- מר צפיר גנני : המבנה הגדול או המבנה הזה?
- גב' איילת אופק יוחנן : המבנה עצמו.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : שעכשיו ביקשנו עליו, ביקשתם,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : 5 מטר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, 3.60. מטר ומשהו זה למטה, משטח פני האדמה זה 3.60. ראינו את זה בתוכנית. טוב, תודה רבה לכם.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא, רגע, שניה, אני שואלת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך, מה, אני יודע.

## מס' דף: 35

- חברת הוועדה גב' מירי דדון : אני סומכת עליך, אבל יש פה, אתם רוצים יותר מ-5 מטר.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אין 5 מטר.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, לא, 3.5.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 3.60, הראו לך עכשיו בתוכנית.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 3.5.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : אין לי בעיה, איך זה יראה מבחוץ? יותר גבוה משאר המבנים?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, מהחומה.  
מר צפריר גנני : את שואלת על מבנה החשמל?  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : מבנה של הגובה, שאתה רוצה היתר.  
גב' איילת אופק יוחנן : היא מדברת על המבנה עצמו, על מבנה התעשייה הזה.  
מר צפריר גנני : כי יש לנו חומה בגובה משתנה הרי.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כי אתה במדרון.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : אתה ביקשת הקלה לגובה.  
גב' איילת אופק יוחנן : על הגובה, היא מדברת על גובה המבנה. על הגג.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : על גובה המבנה עצמו, לא החומה.  
מר צפריר גנני : אה אוקי.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : תודה.  
גב' איילת אופק יוחנן : 15.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : צפריר, יש לי שאלה. השנאי הוא פתח בקרקע?  
מר צפריר גנני : לא.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אלא, מה הגובה שלו?  
(עו"ד עידית יפת לוי יצא מהישיבה)  
מר צפריר גנני : זה משטח בטון עם שנאי עומד עליו, שנאי שמן.

### מס' דף: 36

- מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מה הגובה?  
מר צפריר גנני : גובה שלי. אתה רואה לפעמים שנאי, על העמודים,  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : כמו שחברת חשמל ביקשה ממך, לא?  
מר צפריר גנני : כמו שחברת חשמל תולה על עמודים לפעמים, ברחוב.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה בערך מטר.  
גב' איילת אופק יוחנן : באמצע הוא צריך אוורור, שנאי שמן דורש אוורור ושנאי יבש דורש,  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה רבה לכם.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : תודה רבה. יש להם עוד נושא עכשיו.  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אם יש לכם מה להוסיף, אני לא יודע.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה לא אותו דבר, זה לא אחד מול אחד, על השני?  
גב' איילת אופק יוחנן : כן, זה בדיוק.  
מר צפריר גנני : ההבדל היחיד ביניהם זה בבעלות.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, אז דיברת על זה עכשיו.  
גב' איילת אופק יוחנן : זה הפרויקט השני, יש לנו קיר משותף.  
מר צפריר גנני : זה תמונת ראי.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, הוא דיבר על זה.  
גב' איילת אופק יוחנן : אוקי.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : אותו דבר הם מבקשים?  
גב' איילת אופק יוחנן : אותו דבר, הכניסה לתת קרקע מצד מזרח, כניסה לקרקע מצד מערב, copy paste.  
חברת הוועדה גב' מירי דדון : שהגובה ושהכל יהיה אותו דבר. זה אותן הקלות פה?  
גב' איילת אופק יוחנן : ממש copy paste.  
מר צפריר גנני : בכונה, בטח.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר.  
מר צפריר גנני : אחרת זה היה נראה מצחיק, זה אותם בעלים.

## מס' דף: 37

חברת הוועדה גב' מירי דדון : נכון.

מר צפריר גנני : נראה מצחיק, לא?

חברת הוועדה גב' מירי דדון : כן, בטח. אחד גבוה, אחד נמוך.

מר צפריר גנני : תודה רבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תודה לכם. בשורות טובות.

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן יצאו מהשיבה)

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אז זה אותן הקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אותו דבר, הוא הראה את זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : בגדול אין פה בעיה משפטית חוקית,

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אבל אותו דבר ההקלות, מה שביקשו עכשיו, קודם ועכשיו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, אנחנו עדיין בבקשה הראשונה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : יש קצת שוני.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה השוני?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נדון, תיכף.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אנחנו דנים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : בואו תצביעו עכשיו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אוקי. ההמלצה שלי בגדול כן אני ממליץ לאשר. יש את העניין של החפירה בקו בניין אפס, אני אבקש בכפוף ל-, כמו בשמינייה, המהנדס הקודם, נעם, ביקש ערבות בנקאית אם קורה והם חופרים ואז לא יודע,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תיקח מהם מחיר הכי גבוה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז בכפוף לערבות בנקאית,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לפחות 20 מיליון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ובנוסף יש פה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מה, אתה רציני?

## מסי דף: 38

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.
- חבר הוועדה מר לוי רסקין : לא כתוב פה אבל ערבות בנקאית.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה מבקש עכשיו.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : הוא יוסיף, הוא יכתוב לו.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שים כסף, מה אכפת לי?
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לשים 20 מיליון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מחר אני רוצה לכסות את זה, מה אני עושה?
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : בטח, מחר עושים לך נזק.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 20 מיליון, אל תוותר להם.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יש להם 20 מיליון?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מצדידי שיגנבו, מה אכפת לי?
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : יש להם?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בעיה שלהם.
- חברת הוועדה גב' מירי דדון : שאלת?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לך.
- מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : יכול להיות 20 מיליון זה יותר מדי, כי בשמינייה זה היה 20. אה, לא, סליחה.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לקחנו 20.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לשמינייה? אז קחי 10 מיליון.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ל-16 מגרשים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז קחי 10 מיליון.
- מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : צריך לחלק.
- מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 2 מיליון.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה 2 מיליון?
- מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אם אני לוקח בפרופורציה.

### מס' דף: 39

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך לקחת את החלק היחסי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תעגלי להם, את אומרת 2 מיליון, תעגל ל-5 וזהו, ביטחון שיהיה לנו, מה אכפת לנו אנחנו? יש להם כסף.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: לא יודעת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיהיה לנו ביטחון, שאף אחד לא יגיד מחר, מחרתיים זה לא עולה את הכסף הזה, ההשקעה הזו לאבדון. שיהיה 5 מיליון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני ממליץ לאשר את התוכנית, שוב, בתנאי נוסף של נספח תנועה אושר אבל חסרות להם חניות עדיין עם כל העבודה על התוכנית. אז בכפוף לכופר חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם כופר חניה וגם ערבות בנקאית. בסדר? מי בעד?

חברת הוועדה גבי מירי דדון: מה זה הכופר חניה בעצם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

### **החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר בכפוף להפקת ערבות בנקאית וכופר חניה.**

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם עכשיו הוא רוצה חניה, חניה כזו עולה 15,000 שקל, צריך לשלם אותה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש תקן חניה שהוא חייב לעמוד בו.

חברת הוועדה גבי מירי דדון: אז כמה חניות תיתן לו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, יש לו חניות, חסר לו נגיד, סתם, חמש חניות, אז תכפיל ב-15,000 שקל, תשלם לעירייה כסף. כי זה אזור תעשייה, בדרך כלל באזור תעשייה יש הרבה חניות. יש הרבה שטחים פתוחים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כמה חניות חסר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: באחת אני יודעת שהיה חסר 30 ובשני אני לא זוכרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אתה מרוויח כסף, מה אכפת לך?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בכפוף למספר החניות שחסר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם הוא ממליץ על זה, המהנדס, זו ברכה.

**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: 40

**ה ח ל ט ו ת**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה - יקבע לאחר אישור יועץ תנועה.
  2. הפקת ערבות בנקאית על סך 5 מ"ח.
  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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה, גב' מירי דדון ומר לוי רסקין.

מס' דף: 41

סעיף 2: מספר בקשה: 20220628 תיק בניין: 222800  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 03/06/2024

### מבקש:

נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ

הזית 104 אמונים

### בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

### עורך:

צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו מיקוד: 6777673

### מתכנן שלד הבנין:

גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

### מודד:

קובי זייד

דרך העצמאות 9 חיפה

### היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000167813

כתובת הבניין: יצירה 23, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 216 מגרש: 102 ;

חלקה: 4 מגרש: 401 ; חלקה: 5 מגרש: 402 יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 101/02/8, 161/02/18, 166/03/18

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בניה חדשה

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

### מהות הבקשה

הקמת מבנה לתעשייה קלה הכולל 2 קומות תת קרקעיות ו-3 קומות מעל הקרקע

והקלות:

- הקלה להגבהת גובה המבנה כך שיהיה 16.80 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לקרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 65% במקום 40%.
- הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בניין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע, וכן גובהם יהיה 5.00 מ' במקום 1.8 מ' המותר עפ"י החוק וגודלם יהיה 75 מ"ר במקום 10 מ"ר המותר עפ"י החוק.
- הקלה לבניית מרתף לתנועה וחנייה הגובל בשטח הציבורי, מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לבניית מרתף לתנועה וחנייה הגובל בשטח הציבורי, מעבר לקו בניין צפוני, כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 42

7. הקלה להקמת רמפה למגלזות בקומת קרקע מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10.00 מ' במקום 16.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לתת קרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה עד 60%.
9. הקלה לתוספת קומת במרתף כך שיהיו 2 קומות במקום 1 קומה המותרת עפ"י תב"ע.
10. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בניין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע, ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ'.
11. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בניין דרומי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע, ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ'.
12. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בניין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בניין 2.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים לפי התב"ע ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ'.
13. הקלה לבניית שני בניינים צמודים חופפים במגרשים גובלים בהסכמת בעלים.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				2927.34		4198.83		תעשייה	7.48-	
				47.02		86.86		תעשייה	3.06-	
				181.14		5274.95		תעשייה	1.53	
				174.16		79.90		תעשייה	4.93	
				920.21		804.71		תעשייה	8.33	
				4249.87		10445.25				
		%בניה: 0.00%		4249.87		10445.25		<b>סה"כ:</b>		

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום:** 617-0560045  
**שטח המגרש:** 8709 מ"ר - איחוד מגרשים 401-402.  
 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 מטריד סביבתי 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.

#### מס' דף: 43

**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- 5 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 4 מטר, מערבי- 16 מטר.

**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 בנין מבוקשים: צפוני - 5 מ', דרומי- 4 מ', מערבי- 16 מ', מזרחי- 8 מ'  
תכסית מבוקשת: 5472.34 שהם 62.84% (בהקלה)

#### המלצות מהנדס הוועדה

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה - יקבע לאחר אישור יועץ תנועה.
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

**קובץ הקלטה קריית מלאכי 2 (00:54:00 – 01:06:03)**

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נעבור לסעיף מספר 2, אותו יזם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, גם זה שלו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: הוא אמר, זה מבנה ראוי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אתה דיברת על המבנה שלו.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: תראה לו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אעבור בכל זאת, נכון.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: הם צמודים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא דיבר שאתה חוצה אותו, נכון? דיברת על זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, אבל עכשיו אני אדבר על ההקלות של הבנין השני, יש קצת הבדל.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: והם לא יהיו אותו גובה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אותו דבר.

#### מס' דף: 44

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אז אותו גוש 2916 חלקה 216, מה שהוא אמר ראי. הקמת מבנה לתעשייה קלה הכולל שתי קומות תת קרקעיות ושלוש קומות מעל הקרקע. מבקש הקלות, סך הכל 13 הקלות. הקלה מספר 1. הקלה להגבהת גובה המבנה כך שיהיה 16.80.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: זה לא אותו דבר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: קצת שונה, במקום 12. שוב, זה עוד גובה שהוא,

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אבל זה לא אותו דבר, אז חלק מהמבנה יהיה נמוך יותר, חלק גבוה יותר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יכול להיות כי הקרקע שם נמוכה יותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אני רוצה שתרושום פה משהו, הערה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: זה יראה מכוער, ללו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא, אין לך בעיה. גם החומות שלהם, תסתכלי, הן במדרון. כי שם הכל עליות ירידות. גם את החומה הזאת אתה רואה אותה משונה, אתה בסוף תראה דפוס שלם. אני רוצה להגיד לך מה אתה צריך לעשות פה, כי נכוונו פעם. אני אגיד לך מה קרה. אם אתה נותן גובה, אני לא רוצה שיבואו בטענות, אני רוצה שיישמע לפרוטוקול. אם אני נותן את הגובה, אתם מאשרים את הגובה אין בעיה, כמו שאישרו לבלדי אז. אבל מה קרה בבלדי? הם באו אלינו בתביעה. מה קרה?

(עו"ד עידית יפת לוי שבה לישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כי כמו שנתת להם נפח וגובה, הנה עידית פה שומעת את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: היטל השבחה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק. אז הם באו אלינו בתביעה. למה מה אמרו? היסודות,

חברת הוועדה גב' מירי דדון: למה, יצא להם היטל השבחה הרבה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. תקשיבו, זה דבר קטן, אני מסיים איתו ואתה יכול לרוץ. עידית היתה נוכחת, זה מלחמה שעברנו איתה לא פשוטה, הנה היא צוחקת.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: עם בלדי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. אבל מה, בסוף הגענו לפשרה. מה קרה? מה אמרו בלדי? רגע, רגע, שלחו לנו מסמך מיועץ משפטי שלהם, אמרו רגע, אנחנו עלינו בגובה אז היסודות שלנו יותר כבדים, יותר קשים, עלות יותר יקרה, תבעו אותנו במיליון וחצי, את העירייה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: באמת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז באנו אליהם, אנחנו יודעים איך לבוא לאנשים. בסוף הגענו להבנות, הורידו מיליון שקל, פה הורידו, שם, הסתדרנו. צריך לדעת פה, שיהיה כתוב בפרוטוקול, שיישמע. אפילו שאתה נותן את האישור כמו שאתה אומר, אתה נותן אישור, אין לבוא לבקש מהעירייה תביעה או משהו על סדר שאתה בונה עכשיו,

## מס' דף: 45

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא לבוא בטענות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק. לא יסודות ולא גובה. אין תביעה לעירייה אם אתה עושה את הגובה הזה, זהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אי אפשר, נשמה, זה לא תביעה לעירייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה אכפת לי? אני כותב את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, רגע,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תפרשי את זה איך שאת רוצה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אי אפשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תגיד, אבל זה לא תביעה לעירייה. אתה מאשר להם בגובה ואז הם מגישים, הוגשה להם שומת השבחה. ואז הם מגישים ערר על ההשבחה וזכותם להגיש ערר. אני לא יכולה לכתוב שהם לא יכולים להגיש ערר על ההשבחה. ובטענה העיקרית שלהם בערר על ההשבחה הם אומרים למה ההשבחה מתאפסת? כי העלויות שכרוכות בהגבת הגובה מנטרלות את ההשבחה. זה מה שקרה לנו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני עוצר, אני קורא להם עכשיו, שישמע בפרוטוקול.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : שניה, אני לא יכולה להגיד לך,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : את אל תגידי שום דבר, צאי החוצה, אני קורא להם לפה עכשיו. אני לא אתן לאנשים גובה ואני אשלם כסף.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : ואחר כך יתבעו אותנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אין לך שליטה על זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אני לא נותן להם, אני אומר לך, או זה או זה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : למה, את לא יכולה לרשום משהו?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מה, שלא יגישו ערר על ההשבחה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא, שהם מודעים לזה שבעקבות ההקלות שהם ביקשו יתכן ויהיה להם השבחה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אני אגיד לו לוותר על זכותו החוקית? תגיד לי מה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני קורא לו, שלומי, תקרא לו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : גם אם תקבע את זה לפרוטוקול.

## מס' דף: 46

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אבל עידית, את לא יכולה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נשמה, בואו נעשה סדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אכפת לי? אז אני לא אתן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נשמה, אוהבת אותך, תן לי לדבר. גם אם תכתוב את זה לפרוטוקול וגם אם הם יתחייבו, שווה אפס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. אחר כך אני רוצה לראות שזה יהיה שווה אפס, אני רוצה לראות.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: את יודעת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ראית מה עשינו לבלדי, זה לא שווה, זה פלוס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: טעות של שמאי מכריע ששווה מיליון שקל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בסמכות שלכם לא לאשר את הגובה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא אכפת לי לאשר, לא מפריע לי לאשר, שלא יתבעו אותי, שלא יבקשו ממני אחר כך כסף. אני לא רוצה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: שאת היטל ההשבחה שהוא מקבל ישלם בלי ערר, בלי זה, לא להגיד הוצאות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין לי בעיה, הוא בסוף יגיד למה נתת להוא? אז אני אומר מה הסיבה, נתנו, באתם אלינו בטרוניה.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: אתה בעצם אומר אני עכשיו אתן לך הקלה ואחר כך אני אשלם על זה קנס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אל תבוא אלי אחר כך בטענות. תיקח בחשבון שבעקבות ההקלות שביקשת, יהיה היטל השבחה גבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תקרא לו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: צריך להגיד לו שזה על שתי הבקשות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הם הרחיקו לכת לדעתי. ביקשו משהו ואז תבעו. זה נשמע מוזר.

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן הצטרפו לישיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עכשיו אתם יכולים לשבת, שלא תיפלו. אנחנו רוצים לשאול שאלה. כתוב מי שנכווה ברותחין נזהר בצוננים. עלתה פה הסוגיה, סעיף 2 על הגובה, 16 ומשהו מטר, נכון?

מר צפריר גנני: כן.

## מס' דף: 47

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 16.80.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אגב, למה זה שונה? זה יהיה אחד גבוה, אחד נכון.

גב' איילת אופק יוחנן : לא. מפלס הכניסה,

חברת הוועדה גב' מירי דדון : הם אותו גובה?

מר צפריר גנני : לא, לא, הכביש שונה.

גב' איילת אופק יוחנן : הטופוגרפיה היא שונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה אמרתי לכם?

מר צפריר גנני : הכביש שונה, במקום שאני קובע את ה-00 הוא שונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא למטה וזה למעלה.

מר צפריר גנני : בשמינייה אנחנו ב-15, כי לקחנו מהגובה באמצע.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : זה נראה יפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אני אמרתי להם.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : חשוב שיראה יפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אני שואל שאלה אחרת.

מר צפריר גנני : זה בכוונה ככה, יש ביניהם הפרש של מטר,

גב' איילת אופק יוחנן : העין תראה אותו דבר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

גב' איילת אופק יוחנן : בחזית הצפונית, הגבוהה, 1.53 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן, זה בסדר, אני הסברתי להם מה הסיבה. אני רוצה לשאול שאלה אחרת. היתה לנו סוגיה שעמדה על הפרק, כי היה לנו לדוגמא לתת עד 12 מטר גובה ושינינו במפעל אחד כמו בלדי ואתם השניים, מבחינת הגובה.

מר צפריר גנני : בלדי בהרבה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן. בעוד איזה 8 מטר אפילו, לא משנה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : יותר ממה שהם ביקשו?

## מס' דף: 48

גב' איילת אופק יוחנן: בלדי יותר גבוה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, יותר גבוה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמאי עשה טעות במילה, בשמאות, הפרש השבחה של מיליון שקל לרעתנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עוד פעם אנחנו חוזרים על אותו, בקביעה שהוא טעה באמירה, עוד פעם חצי,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שמאי מכריע עשה טעות, עכשיו אנחנו פונים אליו לתקן את השומה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה, מטומטם לגמרי, סליחה על הביטוי. איפה הם ישנים? את יודעת מה הבעיה שלפעמים אני מרגיש? שזה לא הכסף של מישוהו, של הכיס שלו, זה נראה פשוט וקל. זו הבעיה שאני רואה היום, זה הכאב הגדול. את צריכה לתבוע אותו עכשיו בתוך המערכת שלך לפי דעתי, אבל לא משנה. עכשיו לגביכם, נתנו אנחנו לבלדי, מה בלדי עשה לנו לאחר מכן? הוא בא לוועדת הערר, תבע אותנו, במה הוא תביע? כי היה היטל השבחה, ואז הוא אמר רגע, רגע, בא עורך הדין שלו ואמר רגע, תקשיבו, למה היטל השבחה? אני עליתי בגובה, היסודות שלי יותר יקרים, הברזל יותר יקר עלה לי, כי הנפח הוא יותר גדול. אז המשקל של הברזל צריך להיות יותר עוצמתי, חזק, להחזיק את הבניין. תבע אותנו ב-1.5 מיליון שקל. עכשיו מה אני אומר לעצמי? באתי לעזור, תבע אותי. לא משנה שאחר כך הגענו להבנות והוא הוריד את הכל והסתדרנו.

מר צפריר גנני: אוקי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא רוצה שנגיע גם איתכם לזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא תבע אותנו, הוא הגיש ערר על השומה שלנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא רוצה להגיע איתכם, אם אני מאשר פה, אני לא רוצה שתבואו אלי אחר כך אתם,

חברת הוועדה גב' מירי דדון: לא, תיקחו בחשבון שהשומה פשוט,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זהו.

מר צפריר גנני: בסדר.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: היטל השבחה יהיה גבוה יותר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתם תהיו פיירים, הנה תגידו את זה פה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא רוצה שלא תערערו על השומה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שלא תערערו על השומה, בגלל שנתתי לכם גובה.

מר צפריר גנני: קבענו את גובה המבנה כגובה המקסימלי שאני יכול להסתדר עם מתזים בשכבה אחת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני יודע, לגובה למתזים.

גב' איילת אופק יוחנן: ללא שני מפלסים.

#### מס' דף: 49

מר צפריר גנני: זהו, אם היו תקנות אחרות שהיו מגבילות את זה ל-12 או ל-17, יכול להיות שהייתי מקבל 17. נפח בבניין תעשייה זה שווה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה ביקשתם פה הקלה בגובה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 12 יש לו.

מר צפריר גנני: מ-12 ל-15.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, זה שונה מבלדי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה, אבל אני רוצה להיות כן. אני לא רוצה שהם לא יפלו בזה ואנחנו לא ניפול בזה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה שראש העיר ויו"ר הוועדה מתכוון, שמחר, מחרתיים לא תקבלו את השומה, כי מן הסתם זה יעלה.

מר צפריר גנני: אני פעם ראשונה שומע כזה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז עשו לנו את זה. אמנם אצלכם זה 4 מטר, זה לא משמעותי.

מר צפריר גנני: אני מכיר את ארז, זה מתאים לו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז בסדר, הגענו להבנות?

חברת הוועדה גב' מירי דדון: לא משנה, דווקא מאיפה שנותנים לך, דווקא אתה צריך לשמור.

גב' איילת אופק יוחנן: ראיתם גם בשמינייה, אנחנו לא ערערנו על השומה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

גב' איילת אופק יוחנן: וזה אותו גובה שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

גב' איילת אופק יוחנן: וגם שם ביקשנו הקלה וגם שם לא ערערנו על השומה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: שילמתם שם את היטל ההשבחה?

גב' איילת אופק יוחנן: שילמנו, יש לנו היתר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, הם שילמו הכל.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: ברור, אבל זה בשבילכם, השומה עולה בגלל הצורך שלכם.

גב' איילת אופק יוחנן: ברור, יש פה סימן שאלה, אני עניתי בסימן קריאה. כבר היינו במקרה הזה בסכום יותר גבוה,

## מס' דף: 50

בפרויקט עם יותר מטרים ושילמנו שלושה ימים אחרי קבלת השומה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מעולה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אמת, אמת.

גב' איילת אופק יוחנן : אנחנו בהוכחות, לא מדברים באוויר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בגלל זה אני העליתי את זה בצורה טובה וזהו.

מר צפריר גנני : הכוונה פה היתה עניינית לגמרי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בדיוק.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : תודה רבה.

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

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן יצאו מהשיבה)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : טוב, נמשיך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הקלה מספר 2. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65% במקום 40% המותרים על פי תב"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כמו הקודם, בסדר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הקלה מספר 3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לקומת קרקע, שזה נובע מסעיף 2 או להיפך. שוב, 65% במקום 40%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אותו דבר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 4. הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בניין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.0 במקום 5.00 מטר המותרים עפ"י תב"ע, וכן גובהם יהיה 5.00 מטר במקום 1.8 מטר, דומה. גם פה הם מבקשים 75 מ"ר,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, זה חברת חשמל קבעה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 5. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחנייה הגובל בשטח הציבורי, מעבר לקו בניין מערבי, כך שיהיה בקו בניין 0.00 מטר במקום 16.00 מטר, דומה לקודם. והקלה מספר 6 אותו דבר, 0.00 מטר במקום 5.00 מטר מקו בניין צפוני. 7. הקלה להקמת רמפה למלגוזות בקומת קרקע מעבר לקו בניין מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10.00 מטר במקום 16.0 מטר. שוב, בעקבות ההקלה שמבקשים לקומת מרתף בקו בניין 0.00, אז פה הם גם נכנסים. 8. הקלה מספר 8. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לתת קרקע, מתחת לקרקע, כך שיהיה 60% במקום אפס שמוותר להם שטח עיקרי. הם בעצם משחקים בזכויות בניה שלהם וזה משהו שהוא בסדר ואנחנו מאשרים. 9. הקלה לתוספת קומת מרתף כך שיהיו 2 קומות במקום 1 קומה המותרת עפ"י התוכנית. והקלות

## מס' דף: 51

10, 11, 12 זה לביתן שומר. ו-13 זה הצמדת שני הבניינים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: דיברת על זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר מבחינתך?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, שוב, אני ממליץ כן לאשר את ההקלות, בכפוף לאותם תנאים. אה, סליחה, פה לא צריך ערבות בנקאית כי זה כבר נעשה דיפון וחפירה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גם לקחו על המגרש הזה כבר ערבות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ולקחו, נכון. ובכפוף לכופר חניה, כי גם פה חסר להם חניות על פי תקן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. אז אתה מאשר, ממליץ?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ממליץ לאשר.

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

### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתשלום כופר חניה.

(מר לוי רסקין יצא מהשיבה)

(מר צפרייר גנני וגב' איילת אופק יוחנן נכנסו לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רואה את הגוון שהם הביאו.

גב' איילת אופק יוחנן: כמובן שזה יצא בתנור מבריק וזה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה החיפוי על החזית?

גב' איילת אופק יוחנן: אבל זה הפנל, בדיוק. ביקשתם אז לראות איך פנל נראה, אם הפנל מבודד. רואים רק את זה, מן הסתם, זה בתוך הקיר.

מר צפרייר גנני: פה בארץ יש מנהג, תמיד קוראים לי לבניין, מראים לי דוגמא, אומרים אבל ככה זה לא יהיה. אז אני אומר ככה זה לא יהיה, אני מתכוון יהיה הרבה יותר טוב. כי הצבע פה הוא צבע שנצבע במברשת וזה, וזה צבע בתנור, מיוחד, שעומד בקרינת שמש.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה שילוב?

גב' איילת אופק יוחנן: כן, זה שילוב.

מר צפרייר גנני: לא, יש בבניין, שהגרעינים, אנחנו משלבים את הצבע הזה, את הפסים אנחנו עושים בצבע שחור.

גב' איילת אופק יוחנן: מסגרות בצבע שחור.

## מס' דף: 52

מר צפריר גנני : מסגרות שחורות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ויש פונקציה לבידוד?

מר צפריר גנני : אנחנו עושים את כל השורה הזאת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני לא יודע, אנחנו מאשרים את החיפוי פה?

מר צפריר גנני : לא, אנחנו ניקח את זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, השאלה אם אתם מאשרים פה את החיפוי.

גב' איילת אופק יוחנן : פנל בוועדה של השמינייה, ביקשתם להבין מה זה פנל, חברי הוועדה לא ידעו מה זה פנל. הוא אמר להם שהוא עושה את איקאה, צפריר הרי מתכנן את כל איקאה בארץ, הוא הסביר מה זה פנל, אז הם ביקשו לראות דוגמא פנל. לא מבחינת גוונים, הם אישרו לצפריר מה שהוא רוצה, זה לא קשור לגוונים.

מר צפריר גנני : אם אתם מכירים את הבניין ביואב, בניין ענק, חדש, בגוונים משתנים של כחול. 35,000 מטר בניין קומה אחת. כולו פנלים כאלה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : איך אתה עושה את החיבור בפינות של הפנל הזה?

מר צפריר גנני : הטקסטורה של החוץ היא כזאת, זה הפח הפנימי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אה, זה הפנימי, אוקי.

מר צפריר גנני : הטקסטורה היא כזאת, היא של קימורים דקיקים כאלה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני רואה את החיבור, בסדר.

מר צפריר גנני : החיבור לפנל, זה פנל תעשייתי, מתחבר אחד לשני ככה, מחובר לי לקונסטרוקציה, אתה לא רואה את החיבור.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הבנתי.

מר צפריר גנני : אם אתה רואה, בניין של איקאה למשל, נראה גוש כחול, גוש צהוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : של איקאה גם בפנל ככה?

מר צפריר גנני : כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא אלוקובונד?

גב' איילת אופק יוחנן : לא, אלוקובונד לא היה שורד שניה.

מר צפריר גנני : הצהוב כן.

### מס' דף: 53

גב' איילת אופק יוחנן: בדיוק, זה רק העיצובים שמים את זה. אלוקובונד הוא דק נורא, הוא לא היה שורד. אלוקובונד אני לא אוהבת במבנים ציבוריים. אפילו בהיתר שמישהו כאילו זה אז יש עושה חורים, זה לא.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ברגע שעושים HPL עושים אותו על קיר בנוי. זה פנל.

מר צפריר גנני: אתה לא יכול, HPL זה לוח אל לוח אל לוח, אתה צריך אבל לחבר אותם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אתה לא חייב לחבר אותם.

מר צפריר גנני: תסתכל כאן, כל פנל כזה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני יודע מה אתה מתכוון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה פזל.

מר צפריר גנני: אחד נכנס לתוך השני.

גב' איילת אופק יוחנן: כן, בדיוק, לגו.

מר צפריר גנני: את החלק הזה מחברים לקיר, מכסים אותו עם רעפים שאתה שם חדשים.

(מר לוי רסקין חזר לשיבה)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אני יודע מה זה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ככה לא חודר מים.

מר צפריר גנני: יש ניקוז של מים, גם בחיבורים, גם אחד לשני.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה יותר נותן לך בידוד למפעל שלך, שומר על חום וקור. זה היתרון שלו.

גב' איילת אופק יוחנן: ברור.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, תודה רבה לכם. קחו את המפעל היפה הזה.

גב' איילת אופק יוחנן: אתם לא רוצים אצלכם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, כן.

גב' איילת אופק יוחנן: עשינו את זה לכם בעיקרון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תשאירו.

גב' איילת אופק יוחנן: מה שאתם רוצים, לקחת?

**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: 54

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

(מר לוי רסקין יוצא מהישיבה)

גב' איילת אופק יוחנן : אז אנחנו סיימנו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, סיימתם. תודה רבה.

גב' איילת אופק יוחנן : תודה.

(מר צפריר גנני וגב' איילת אופק יוחנן עזבו את הישיבה)

**ה ח ל ט ו ת**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה - יקבע לאחר אישור יועץ תנועה.
  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 שלומי מלכה, גב' מירי דדון ומר לוי רסקין.

מס' דף: 55

<b>סעיף 3:</b>	מספר בקשה: 20210354	תיק בניין: 1000005
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 03/06/2024		

**מבקש:**

♦ דינימיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

**בעל הזכות בנכס:**

♦ דינימיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

**עורך:**

♦ הנריך חיים בר

צידון 7 תל אביב - יפו מיקוד: 6350841

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ רון אורן

כנות 58 כנות

**מודד:**

♦ מוחמד מחאגנה

דרך יפו חיפה

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329080

**כתובת הבניין: בונים 5, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 47 מגרש: 604

**שימוש עיקרי**

תעשייה

**תיאור בקשה**

תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

אישור בדיעבד לבניה בסטיה מהיתר בניה מס' 20150100 למבנה תעשייה ואחסנה למטליות לחות הכולל: המרת שטחים עיקרי ושירות ללא תוספת בסך שטחי הבניה והקלות:

1. הקלה לבניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, הכוללים קירות חופפים עם פתחים.

2. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בקו בניין קדמי מזרחי 0.00 מ' במקום בקו בניין קדמי 5.00 מ', וימוקם בקו בניין צדדי דרומי 0.00 מ', במקום בקו בניין צדדי 5.00 מ' המותר לפי תב"ע.

3. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 22.09 מ"ר במקום 10 מ"ר מותר על פי חוק.

4. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה כך שיהיה בגובה 3.70 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.

5. הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין צדדי-דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			

**מס' דף: 56**

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				224.25		3304.15		תעשייה	0.00	
				146.24		33.88		תעשייה	3.50	
				103.53		2597.30		תעשייה	7.00	
				48.78		19.52		תעשייה	9.90	
				127.94		1443.56		תעשייה	12.00	
				650.74		7398.41				
		0.00% : %בניה		650.74		7398.41		<b>סה"כ:</b>		

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

**יעוד תעשייה:**

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 6996 מ"ר

מספר קומות: 3+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 60% (50% עיקרי + 10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט

קו בניין צידי-ימני - 5 מ'

קו בניין צידי-שמאלי - 5 מ'

קו בניין קדמי - 5 מ'

קו בניין אחורי - 5 מ'

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

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

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

תכסית מבוקשת: 50.43%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי 0.00 מ' מבוקש בהקלה

תאריך: 23/04/2023

תיק בניין: 1000005

**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: 57

תיק פיקוח : 20210354

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

א.נ.,

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

בתאריך 26/03/23 ביקרתי ברחוב: בונים דירה : 5

גוש: 2916 חלקה: 47 מגרש: 604

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: דינימיק תעשיות מגבונים בע"מ מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. עדיין מבנה בבניה (עבודות פנים ופיתוח בחצר)
2. בחזית צפונית הרכבת גגון במקום מצללה.
3. בחזית דרומית ביטול מדרגות חיצוניות ודלתות.
4. לא בנוי קיר פנימי בן שני חלקות.
5. ביטול מדרגות חיצוניות לחדר מכונות בחזית צפונית.
6. בחזית צפונית בחדר חשמל ביטול חלון בחדרים מכונות וקומפרסור שינוי גודל חלונות.
7. בחזית מזרחית ביטול כניסה ודלת לחדר מכונות ושינוי גודל חלון בחדר קומפרסור.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

**תיק עובר לבודק תכנית ובעל היתר**

בברכה,  
רפאל אביב  
מפקח בניה

מס' דף: 58

### **המלצות מהנדס הוועדה**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

חסרה חניה אחת יש לתכנן פתרון חניה או לחלופין לשלם כופר חניה.

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

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

### **מהלך דיון**

**קובץ הקלטה קריית מלאכי 2 (01:06:27 – 01:16:45)**

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: דינמיק זה מפעל למגבונים של שופרסל, עם הפיל.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: יש לנו פה?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מקימים עכשיו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הם קיבלו ב-2017 היתר בניה ובנו את הבנייה בחריגה מההיתר שניתן.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה הם עשו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: ב-2017 הם קיבלו היתר, הם הקימו את הבניין בחריגה מההיתר שהם קיבלו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואז הם לא יכלו לקבל טופס 4.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: ועד היום אין טופס 4?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נכון. הם לא קיבלו תעודת גמר, טופס 4.

.....המשך דיון של נדב בלילה.....

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: דינמיק.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נמשיך עם דינמיק.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: גם דינמיק, אני רואה, זה שתי בקשות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. דינמיק יושב בעצם על שני מגרשים צמודים.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: גם שני מגרשים צמודים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אלה סובלים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

**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: 59**

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ראית מה עושים להם בחוץ לארץ?

חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה עושים?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מסכנים באמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מנדים את כל המגבונים שלהם.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה אתה אומר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זורקים להם אותם בהיפריס.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : למה? כי זה ישראל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כל אירופה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : 90% מהייצור שלהם זה לחו"ל ו-10% שופרסל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זורקים להם הכל.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : 10% בארץ, 90% בחו"ל, הם ייפלו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגלל שהם ישראלים?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אז מה עכשיו יעשו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז הם נלחמים, הקדוש ברוך הוא, מתפללים אליו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מסכנים, באמת מסכנים. ראיתי סרטונים שלהם איך זורקים להם אותם, אתה נופל

מהרגליים. איזה אנשים רעים באירופה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : זה גזענות. הם שונאי ישראל, שונאים יהודים. אסור לנסוע לשם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי נוסע לשם? המפגרים האלה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אין כמו ארץ הקודש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תן לי רק צדיקים, מרוקו.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אתה נוסע עדיין לחו"ל.

## מס' דף: 60

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, מאז המלחמה לא טסתי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : מדובר במגרש בגוש 2916 חלקה 47.

(מר לוי רסקין שב לישיבה)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני קודם כל אדון בבקשה אחת.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : למה חילקתם את הבקשות, כי זה בעלים שונים?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : כי זה שני מגרשים שונים. זה אותם בעלים אבל שני מגרשים.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אבל קודם גם היה מגרש אחד. תגיד, זה כבר בנוי?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה בנוי. ב-2017 הם קיבלו היתר, אבל בנו בסטייה מההיתר. לכן הם ביקשו שתביקשות חדשות.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : בשני המגרשים הם בנו בסטייה מההיתר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : כן. סך הכל הם בנו כמפעל אחד. ועכשיו הם מסדירים את החריגות.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה כמפעל אחד? זה שני מגרשים שונים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : שני מגרשים שונים, אותם בעלים וגם ביקשו הקלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לחבר אותם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לחבר, כמו הבקשה הקודמת.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : כל ההקלות זה סטיות בדיעבד? כל ההקלות? אני שואל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : כן, כן. אז מדובר על המגרש הזה, הפנימי,

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא כל ההקלות הן סטיות בדיעבד, מה פתאום. יש כאלה מבקשים הקלות בלי סטיות.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : לא, אני מדבר על המקרה הספציפי הזה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אה, על זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז הם מבקשים אישור בדיעבד לבניה בסטייה מהיתר 20150100 למבנה תעשייה ואחסנה למטליות לחות הכולל : המרת שטחים עיקרי ושירות ללא תוספת בסך שטחי הבניה והקלות. 1. הקלה לבניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, הכוללים קירות חופפים עם פתחים. צריך לראות מה זה הפתחים, שירה. מה סוג הפתחים, כי דיברנו על זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : תפתח את התוכנית.

## מס' דף: 61

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה, פתחי מעבר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : פתחי חירום, מעבר לחירום התרנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, אם אין לך בתוכנית דבר איתם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא מובן לי הקיר הזה, צריך לראות, שירה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני לא רואה שהם סימנו פתחים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני לא רואה בכלל שמסומן קיר. הנה, דלת מעבר חירום, בסדר. זה מותר, אבל מה זה סוג הקיר הזה, אני רוצה לבדוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה פנימי אבל, לא?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הם לא באו לפה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : כיוון שזה שני מגרשים אז הם מקימים, שני מגרשים שונים ואותם בעלים, הם מבקשים הקלה מקו בניין 0.00. הקלה מספר 2. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בקו בניין קדמי מזרחי 0.00 מטר במקום 5.00 מטר, וימוקם בקו בניין צדדי דרומי 0.00 מטר, במקום 5.00 מטר. מדובר על חדר טרנספורמציה כאן. 3. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 22.09 מ"ר במקום 10 מ"ר. והקלה מספר 4. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה כך שיהיה בגובה 3.70 מטר במקום 1.80 מטר. גם מדובר פה על דרישות של חברת חשמל, הם דווקא באו עם אישור והראו לי את הדברים האלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני אמשיך?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תמשיך, תמשיך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הקלה מספר 5. הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין צידי-דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.80 מטר במקום 5.00 מטר. מדובר על המדרגות האלה כאן, מה שאני מראה בתוכנית. זהו, אלה ההקלות שהוא מבקש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ראובן, תחזור לתצלום רגיל. תסתכל על המנוף הזה, הוא לא חורג מקו בניין? בתוכנית הם לא מראים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני ממליץ לאשר את הבקשה, בכפוף לכך שחסרה להם חניה אחת, אז הם מקסימום ישלמו כופר חניה.

מס' דף: 62

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. מי בעד? המלצה של המהנדס.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר בכפוף לתשלום כופר חניה.**

#### ה ח ל ט ו ת

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. חסרה חניה אחת יש לתכנן פתרון חניה או לחלופין לשלם כופר חניה.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר הדבר נדרש לפי כל דין.
  3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה, גב' מירי דדון ומר לוי רסקין.

מס' דף: 63

סעיף 4: מספר בקשה: 20210357 תיק בניין: 1000003  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 03/06/2024

#### מבקש:

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

#### בעל הזכות בנכס:

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד מיקוד: 6350841

#### עורך:

הנריך חיים בר

צידון 7 תל אביב - יפו

#### מתכנן שלד הבנין:

רון אורן

כנות 58 כנות

#### מודד:

מוחמד מחאגנה

דרך יפו חיפה

#### היתר בניה

אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329946

כתובת הבניין: יצירה 14, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 31 מגרש: 504

שימוש עיקרי תיאור בקשה

תעשייה קלה ומלאכה תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

אישור בדיעבד לבניה בסטיה מהיתר בניה מס' 20150099 למבנה תעשייה ואחסנה למטליות

לחות הכולל: תוספת מרתף, המרת שטחים עיקרי ושירות ללא תוספת בסך שטחי הבניה

והקלות:

- הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 16.90 מ' במקום 12.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3100 מ"ר המהווים 51% במקום 2430 מ"ר המהווים 40% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 3100 מ"ר במקום 2430 מ"ר.
- הקלה להגדלת תכסית שטח שרות, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 730 מ"ר המהווים 12% במקום 607.50 מ"ר המהווים 10% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לבניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, הכוללים קירות חופפים עם פתחים.
- הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין צידי-דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

#### תמצית זכויות במגרש:

מס' דף: 64

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

**יעוד תעשייה:** תעשייה קלה ומלאכה  
שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר  
שטח מגרש: 6075 מ"ר  
**מספר קומות:** 1+2 (קומת מרתף).

**גובה מירבי:** 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות ארובות, ח. מכונות וכו').  
**שטח עיקרי מעל הקרקע:** 120% (שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 40% משטח המגרש).

**שטח עיקרי מתחת לקרקע:** 0

**שטח שירות מעל לקרקע:** 20% (שטח שירות מירבי לקומת קרקע 10% משטח מגרש).

**שטח שירות מתחת לקרקע:** 60% (תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבנין).

**תכסית:** 50% (משטח תא השטח).

**סה"כ שטח בניה מותר:** 200%

**קוי בניה:** כמסומן בתשריט (לציין קווי בנין)

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

**קו בנין צידי-ימני:** 5 מ'

**קו בנין צידי-שמאלי:** 5 מ'

**קו בנין קדמי:** 8 מ'

**קו בנין אחורי:** 5 מ'

**שימושים:** תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים

הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

**הוראות:** א. בינוי תותר בניה של מתקנים הנדסיים: חדרי טרנספורמציה, ארונות סעיף, ארונות כבלים. ב. תנאים למתן היתרי בניה לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

#### הנחיות בניה

#### הוראות בינוי

1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה ו/או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבנינים.
  2. למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות לרבות גדת נחל האלה.
  3. יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר מהדרכים הציבוריות מסביב למבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
  4. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישת חבי חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.
- חניה:** החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

#### המלצות מהנדס הועדה

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:  
לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

## מס' דף: 65

- חסרה חניה אחת יש לתכנן פתרון חניה או לחלופין לשלם כופר חניה.
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר הדבר נדרש לפי כל דין.
  2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון.
  3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.

### מהלך דיון

**קובץ הקלטה קריית מלאכי 2 (01:16:45 – 01:18:35)**

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: סעיף מספר 4 גם דינמיק. המגרש השני, השכן. גוש 2916 חלקה מספר 31. שוב, אותה מהות בקשה, אישור בדיעבד לבניה בסטייה מהיתר 20150099. הקלה מספר 1. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע. 2. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 16.90 מטר במקום 12.00 מטר. הקלה מספר 3. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3100 מ"ר המהווים 51% במקום 2430 מ"ר המהווים 40%. אלה דברים שאנחנו כן מאשרים. 4. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 3100 מ"ר במקום 2430 מ"ר, שזה נובע מההקלה הקודמת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בסדר, אותו רעיון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מדרגות מילוט אותו דבר גם פה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אותו דבר, בדקתי את זה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אקריא בכל זאת לפרוטוקול. 5. הקלה להגדלת תכסית שטח שרות, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 730 מ"ר המהווים 12% במקום 607.50 מ"ר המהווים 10%. 6. הקלה לבניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, שוב, אותם בעלים. 7. הקלה להקמת מדרגות מילוט. במקום 5.00 מטר, 3.80.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אותן הקלות הם מבקשים?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אותן הקלות.

חבר הוועדה מר לוי רסקין: זה בעצם בניין חופף.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. דברים דומים. אני ממליץ לאשר.

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

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.**

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

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



מס' דף: 66

**ה ח ל ט ו ת**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. חסרה חניה אחת יש לתכנן פתרון חניה או לחלופין לשלם כופר חניה.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר הדבר נדרש לפי כל דין.
  3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה, גב' מירי דדון ומר לוי רסקין.

מס' דף: 67

<b>סעיף 5:</b>	מספר בקשה: 20211130	תיק בניין: 203102
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 03/06/2024		

**מבקש:**

♦ **אור מטוסל**

סוויסה אברהם קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ כהן מיכאל מכלוף

יונה 3 קרית מלאכי

**עורך:**

♦ עדנה פרג

אשחר 18 גדרה

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ בזיני אברהם

ז'בוטניסקי 43 קרית מלאכי

**מודד:**

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000348945

**כתובת הבניין: יונה 3, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 12 מגרש: 109 יעוד: אזור מגורים א'

**שכונה: שכ' גבעת הסביונים**

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים א

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית דו קומתי אחד מדו משפחתי, הכולל ממ"ד, פרגולות, גדרות בריכת

שחיה והקלות - יחידה מערבית:

1. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.00 מ' מגבול מגרש במקום 5.00

מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לחדר מכוונות כך שיהיה 3.20 מ' מגבול מגרש במקום 5.00

מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 143.50 מ"ר במקום 110 מ"ר

המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת התכסית כך שתהיה 143.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				32.14		111.09		מגורים	0.00	
				5.35		65.41		מגורים	3.23	
				37.49		176.50				

**מס' דף: 68**

תת חלקה	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
		סה"כ:	176.50		37.49		%בניה: 0.00%			

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 0.925 מ"ר

**אזור מגורים א'-**

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכסית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש. גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'. חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירווי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירווי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית. תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה

1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.

**קווי בנין מבוקשים:**

קו בניין אחורי דרומי – 1.00 מ' לבריכת שחיה - 3.20 מ' חדר מכוונת

קו בניין מידי מערבי – 2.70 מ'

תכסית מבוקשת: 143.50

**המלצות מהנדס הועדה**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הזזת פילר.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

## מס' דף: 69

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

### מהלך דיון קובץ הקלטה קריית מלאכי 2 (01:18:35 – הסוף)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה בית פרטי, לשם שינוי, בקשה לבניה בכתובת יונה 3, קריית מלאכי.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: מה הוא מבקש?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא מבקש להקים בית דו קומתי, אחד מדו משפחתי. הכולל ממ"ד, פרגולות, גדרות, בריכת שחיה ומבקש חמש הקלות. סליחה, ארבע הקלות, אחת לא רלוונטית כי הוא בסוף לא ישתמש בה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: למה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: תיכף אני אעבור.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: בסוף הוא שינה את הבית.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: אה, אוקי, סליחה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקלה מספר 1. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.00 מטר,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תראה את תוכנית הפיתוח.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא מבקש להקים בריכת שחיה בהקלה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הוא רוצה להתרחק מהקיר מטר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מגבול מגרש מטר, זה משהו שאנחנו כן מאשרים, במקום 5 מטר בקו בניין. הקלה מספר 2,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, לא הבנתי אותך.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יש פה בריכה שהוא מקים מעבר לקו בניין והוא מתקרב לגבול מגרש עד 1 מטר, שזה המקסימום שאנחנו מאפשרים להתקרב לגבול מגרש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מפה לפה למעשה יישאר לו 80 ס"מ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה כן, זה הגב, 80 ס"מ.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: 1 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל יש לך חומה 20 ס"מ, זה 80, היא צודקת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, הוא מתכוון כאילו שאם מישהו נופל, כי היה לנו תנאי שאנחנו לא נותנים פחות מ-60 ס"מ.

## מס' דף: 70

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון. שלא מישהו חלילה טובע, אין לו איפה להיאחז בכלל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הדגשתי לו 80. וגם פה הוא תכנן גדר ככה, על שפת הבריכה. אמרנו לו שאנחנו לא מאשרים את זה, שצריך להתרחק לפחות 60.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : גדר שצמודה לו לבריכה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כשהוא יוצא מהבית שלו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. אז ביקשנו שיהיה מרחק 60, שאם מישהו ייפול פה אז יהיה אפשר לעמוד ולמחות אותו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כלומר הגדר היא על שפת הבריכה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא. היא מרוחקת 60 ס"מ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא חייב להתרחק מהקיר. תחשוב שזו הבריכה פה, הוא חייב להתרחק מפה. שאם חלילה מישהו רוצים להציל אותו, צריכים לעמוד פה, פעם זה לא היה. עד שאנחנו אמרנו אין דבר כזה. פעם זה היה קו אפס.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז למה הוא מבקש מטר אם אנחנו מתירים ב-60 ס"מ.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : כי הוא אומר שאישרתם פה כאלה דברים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : 60 ס"מ אנחנו מתירים. על מטר הוא מבקש?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה בסוף מחייב אותו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא חייב לבקש.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : במה אתה מחייב?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : במרחק הזה. אתה צריך כמה שיותר שיהיה מרחק, כמה שיותר. אתה לא רוצה לתפוס אותו בקו אפס, חלילה קורה משהו, אתה רוצה שמישהו יעזור לאותו אחד.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : אז הוא מבקש 80?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר לוי רסקין : באיזה אזור?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בסביונים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : וכמה הוא מהבריכה לקו החיצוני של הבית?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : פה 60.

## מס' דף: 71

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: 60, זה נכון. שיוצא לו לכיוון צפון,

חברת הוועדה גב' מירי דדון: 60 זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כאן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כמה זה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: פה יש 3 מטר פלוס, הוא לא מציין כאן מידה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון: יש לו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, אתה מתכוון לגדר של הבריכה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: תמדוד לו ראובן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה לא בקנה מידה. יש פה מטר בערך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר. אנחנו מאשרים את זה בדרך כלל?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, כן, אין פה בעיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקלה מספר 2 בקו בניין אחורי דרומי לחדר מכוונות כך שיהיה 3.20 במקום 5 מטר. מדובר על חדר מכוונות מתחת לקרקע כאן שהוא יחרוג מקו בניין,

חברת הוועדה גב' מירי דדון: חדר מכוונות של הבריכה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. בהתאם, כמו שאנחנו מאשרים גם את הבריכה, גם חדר המכוונות. הקלה מספר 3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע כך שתהיה 143.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תוכנית בשכונת הסביונים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רגע, אתה מקבל 145 למטה, כמה אתה בונה למעלה? או שאתה לא בונה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, הוא בונה שתי קומות. ברגע שזה שתי קומות אנחנו מאשרים תכסית עד 1.45 מטר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון. אבל אני לא רואה את הקומה העליונה, איפה היא?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: יש עוד קומה. תראה לו את הגיליון השני.

## מס' דף: 72

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הוא עומד בתוך ה-145 בשתי הקומות?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל ב-145 הוא יכול לבנות גם מפלס אחד.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, 135 מפלס אחד.  
חברת הוועדה גבי מירי דדון : בסביונים יש מפלס אחד 145?  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : שתי קומות.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, 135.  
חברת הוועדה גבי מירי דדון : לא, אני דיברתי על מפלס אחד.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : עד 135.  
חברת הוועדה גבי מירי דדון : אפשר לקבל הקלות על ה-135?  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, 135 הוא יכול לקבל ישר.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, בהקלה.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, אבל במפלס אחד.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : במקום 110, כן.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : במפלס אחד.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.  
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אין התנגדות.  
חברת הוועדה גבי מירי דדון : אה, במקום 110.  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זו מדיניות שהוועדה התוותה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה נקבע, היה יותר מדי פרוץ, 110, 120, 130. אז גזרנו, אמרנו עד 135 הוא יכול מפלס אחד. עד 145, הוא רוצה להגדיל עוד 10 מטר הוא חייב עוד מפלס למעלה, עוד קומה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הקלה מספר 4. הקלה להגדלת התכסית כך שתהיה 143.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. שזה נובע מהקלה מספר 3.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : אבל אם זה מותר על פי תב"ע אז למה הוא צריך לבקש את ההקלה?  
מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : לא, מותר לו 110.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש מדיניות שהוועדה החליטה שהיא תאשר עד,

## מס' דף: 73

חברת הוועדה גב' מירי דדון : ואם בן אדם ככה בא ומבקש, חייב לעבור לוועדה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חייב הקלה, פרסום.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : לא, חייב להיות בוועדה מעל 110?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מעל 110.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ראובן, רשמת משהו תנאי לתחילת עבודות הזזת פילר, אתה יכול להסביר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : למה, הפילר נמצא בקו אפס?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : בהמלצות מהנדס הוועדה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אוקי, הוא לא במיקום הנכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה הדו שלו, בדרך כלל הפילר צריך להיות חצי, חצי. אז למה הכל אצלו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני חושב שהוא כבר חצי חצי. תבדקו שם. אני אגיד לכם למה,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אבל פילר מוקם בדרך כלל בפיתוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה הפיתוח הראשוני, אתם צריכים לבדוק. כי הפילר הזה הוא גם בזק, גם חשמל, הכל. אתם צריכים לצאת לשטח לראות.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : כן, אז כנראה שעשו פשוט טעות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני חושב שהוא חצי, חצי כבר, אני לא בטוח, אבל תבדקו. היה פעם שינוי למקום הזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אם זה חצי, חצי זה טוב, לא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חצי, חצי צריך.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : בטח, לכל אחד את שלו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : תכתוב בתנאי שהפילר יעמוד.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הנה, אתם רואים את הפילר פה? רואים שזה לא במיקום הנכון.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : מה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הוא הקים פילר, לא הוא הקים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : החברה, עמק איילון.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הקימו פילר במקום לא נכון, זה בתוך המגרש שלו, במקום בגבול מגרש באמצע.

## מס' דף: 74

אז אני ממליץ,

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אז מה הוא ביקש בנושא הזה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, הוא לא ביקש, אתה אומר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : דיברו איתנו על זה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : ההמלצה שלי זה לאשר את הבקשה הזו בכפוף לתנאי לאישור תחילת עבודות זה להזיז.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה עם מכולה, מה עם גידור, איפה הדברים האלה שהיו קבועים במערכת?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה סטנדרט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה סטנדרט? תאמר את זה? זה לא רשום לו פה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : יש תנאים לתחילת עבודות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בהחלטה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : בהחלטה, כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בהחלטה אין בעיה. תוודא שיש שם מכולה וגידור.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : למה מכולה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פסולת.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : ומה זה גידור?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שלא ייכנסו ילדים, סכנה. מקום של בניה. אתר בניה, מסוכן. ילד יעבור, ייכנס לאתר בניה חס ושלום.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : למה הכל אצלו?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : יש טעות בביצוע של החברה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : זה בפיתוח, בראשוני כנראה. כמה זמן הבית הזה בנוי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תלכו, תבדקו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני שואל, למה כשהוא הגיש את התוכניות לא ביקשתם ממנו גם את הסעיף הזה, שבתוכנית שהוא מגיש, שגם הפילר יהיה,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה קיים כבר,

## מס' דף: 75

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הוא הגיש תוכניות, עכשיו אתה חוזר אליו עם העניין של הפילר, אז לא סגרנו. הבעיה נשארת על השולחן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא בא לעזור לדייר. אם הוא בונה עכשיו את הבית שלו הוא אכל אותה, הדייר השני כבר בנה את החומה שלו.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : בטח, זה אצלו, זה לא פלוס.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז עכשיו הוא צריך להגיד לשכן תהרוס את החומה, תכניס לי חצי פילר אלי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא חומה, החומה בטוח קיימת עם הפילר. רק יכול להיות שזה אצלו ולא אצלו. זה בטוח בקו אפס.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אז לפרק.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : צריך לראות מה הולך שם, יכול להיות שזה יפיל לו את כל הבקשה, כי זה לא אפשרי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : השכן, אני רואה, כבר בנוי, מה אין לו פילר?

חברת הוועדה גב' מירי דדון : למה לא אפשרי? מסכן, מה הוא אשם?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תבדקו, תצאו לשטח.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : הפילר הזה התגלה במדידה. ואז כשבדקים את התוכנית, אוקי, זה לא אמור להיות פה, אז תזיז את זה בזמן בניה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אפשר להזיז פילר?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אפשר, בטח שאפשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני חושב שזה כבר הסתדר. כי אני ראיתי את הפילר מול חומה, חצי, תבדוק.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אולי לא להגביל את זה בתנאי אלא בבקשה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא צריך את זה יותר ממך.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לפעמים העלות של להזיז את זה,

חברת הוועדה גב' מירי דדון : כן, מבאס אותך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא חייב שיהיה לו בסוף פילר, הרי הוא לא יקבל חשמל,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יש לו פילר, פילר קיים, רק בשטח שלו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הפילר באמצע המגרש שלו, תראה להם איפה הפילר.

## מסי דף: 76

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אם הפילר הוא באפס שלו אז הוא אכל אותה.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : אתה רואה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה התצלום אוויר, רואים אותו.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אבל תחזור, תראה להם בתוכנית איפה זה יושב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הפילר קיים, ראובן, נכון? הפילר זה בתוכנית שטח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הנה, אתה רואה איפה נמצא הפילר? באמצע המגרש שלו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : מה זה? לא הבנו כלום.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הצהוב הזה. זה הפילר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : וצריך להיות שם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הוא צריך להיות באמצע, פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ביניהם.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני יודע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני חושב שזה באמצע כבר.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : טוב, תבדוק את זה איתנו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה רוצה שאני אבדוק לך היום? אני אבדוק לך.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מי צריך להזיז לו את זה? זה כאילו העירייה צריכה להזיז.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, עמק איילון, זה לא העירייה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לך תשיג אותם. זה לתקוע תוכנית, זה סתם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, הוא יכול להתחיל לעבוד.

חברת הוועדה גב' מירי דדון : זה מפריע לעבודה, הפילר, למה שהוא מבקש?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסוף הוא מכניס קבלן בניין, הוא בונה לו את הנישה הזאת בעשר דקות. שהוא עובד כבר בשטח, הוא צריך לבוא בטופס 4, שאתה רואה שהכל בסדר. אני חושב שזה בסדר כבר.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אפשר לתעודת גמר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז אתם רוצים את זה בתעודת גמר?

## מס' דף: 77

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בתעודת גמר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : בדיוק, אז לא לתחילת עבודה. מעולה, עכשיו הגיוני. אז תנאי לאישור טופס 4 ולא לתחילת עבודה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : למרות שזה יפריע לו בעבודות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : זה מה שאמרתי לך.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : זה בעיה שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא יפתור את הבעיה בזמן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא לא יוכל לעבוד אם הפילר הזה יפריע לו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : תשאירו את זה בשבילו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו רושמים.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : מה אתה אומר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : חבר'ה, זה פילר, קבלן בניין עושה אותו בעשר דקות, פותר לו את הבעיה.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : אז תן לו לעשות את העבודה, בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה נותן לו את ההיתר, שלב הבא הוא יעשה אותו לבד, הוא ירצה או לא ירצה.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : אז מה אומרים? זהו, סיימנו?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב : אני ממליץ לאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : תשני רק שם, לא תחילת עבודה.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : לא טופס 4, מה טופס 4?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, כאילו בסוף הבנייה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תנאי לתעודת גמר.

חברת הוועדה גבי מירי דדון : בסוף, לא עכשיו בתנאי.

**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: 78

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, בהיתר הוא מקבל. הסתיימה הישיבה, תודה רבה לכם.

**ה ח ל ט ו ת**

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לתעודת גמר הזת פילר כך שיהיה בין שני המגרשים.
  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.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שלומי מלכה, גב' מירי דדון ומר לוי רסקין.  
מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:55.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדרי ראובן פריאב  
מ"מ מהנדס העיר