

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 1

תאריך: 10/11/2024

ט' חשון תשפ"ה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202409 ביום ראשון תאריך 13/10/24 י"א תשרי, תשפ"ה

השתתפו:

חברים:

מר יוסי סולימני

מר אליהו זוהר

מר שלומי מלכה

סגל:

אדרי אלישבע ליוש

עו"ד שניאור קטש

גבי שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

גבי רחלי סברדלוב

גבי אליסייה וייס חוסיד

אורחים:

גבי מרים פרץ

מר אפרים ג'ורי

נעדרו

חברים:

גבי מירי דדון

מר יוסי סעדי

מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר איציק חנסב

מר רם סלהוב

גבי מירי תמיר

אדרי אופיר בקר

מר אושרי גואטה

מר ישי טלאור

מר גדי מרק

סגל:

מר איתי קורן

מר יוסף כהן

מר ניר עזרה

יו"ר הוועדה

חבר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

מהנדסת העיר

מ"מ יועמ"ש

מנהלת הוועדה

מהנדס רישוי

בודקת היתרים

בודקת היתרים

מתנגדת לבקשה 20230108

אבא של מגיש בקשה 20230108

חברת הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

נציג משטרה

נציג משרד התחבורה

נציג משרד הבינוי והשיכון

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 2

תאריך: 10/11/2024

ט' חשון תשפ"ה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202409 ביום ראשון תאריך 13/10/24 י"א תשרי, תשפ"ה

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:46 בח. ישיבות בבניין העירייה בקרית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבה מס' 202409 ליום 13.10.24 י"א תשרי תשפ"ה.

2. אישור פרוטוקול מס' 202408 מיום 26.09.24 כ"ג אלול תשפ"ד.

קובץ STE-14 (התחלה – 00:01:15)

יוסי סולימני - יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202408 מיום 26.09.24 כ"ג אלול תשפ"ד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בוקר טוב לכולם. ברשות ראש העיר אני מתכוון לפתוח את ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה. היום יום ראשון 13/10/2024. על סדר היום יש מספר נושאים. הסעיף הראשון נוגע לנושא שכבר נדון בישיבה והתקבלה בו החלטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, רגע, שניה, פתחת את הישיבה, אישרת ישיבה קודמת?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז לפני שאנחנו עוברים לסדר היום אנחנו רוצים לאשר את פרוטוקול הישיבה הקודמת מיום 12/9/2024, פרוטוקול מספר 202408, מי בעד? פה אחד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1288877	עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי				4

מטרת הדיון
אישור תכנית

2	617-1154574	קרית מלאכי, שכונת חב"ד, בית כנסת "בית שמואל".	2412	29	29	7
---	-------------	---	------	----	----	---

מטרת הדיון
אישור תכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

שם: עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי

ר שות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 4,578,510.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית

כל שטח תחום שיפוט העיר קריית מלאכי

מקום

קרית מלאכי

מטרת הדיון

אישור תכנית

מטרות התכנית

התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

הוראות התכנית:

בהתאם לסעיף 62א (א) (19) או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ביצוע חפירות ודיפון במהלך בנייתם, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו את כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד, לפני תחילת עבודות הבניה, בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי, לכיסוי כל נזק במידה וייגרם.

מהלך הדיון

קובץ STE-14 (00:18:06 - 00:23:03)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: חוזרים לנושא הראשון של התכנון. אישור למתן תוקף.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: גם זה סידרנו, ישבנו אז.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: כן, אבל עשינו עדכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה עכשיו מתן תוקף.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: יופי. פז היה פה וסיימנו ברוך השם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוספנו תנאים, מה שהם ביקשו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: מה שהם ביקשו הוספנו תנאים לגבי התנאים המתלים, הסכמת בעלים, לא ליד דלק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יורי, תגיד כמה מילים ונצביע.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה, תגיד כמה מילים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: שיירשם לפרוטוקול שאני חזרתי לישיבה. אנחנו בסעיף 2, נכון? לא, סעיף 1.

מס' דף: 5

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו בסעיף ראשון של התכנון.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, יורי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בוועדה האחרונה היתה התנגדות, בקשה לתחנות דלק להוסיף עוד תנאי בתקנון שבמידה ובמגרש שבנוי סמוך לתחנות דלק, חובה לקבל הסכמה של בעלי תחנת הדלק. זה מה שהוספנו בתקנון.

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: רק בעלי תחנות דלק?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל זה היה מלכתחילה, לא? זה לא היה מלכתחילה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש שם הרבה תנאים, אחד מהם תחנות דלק.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: השאלה שלי היא כזאת, אנחנו נקבל הסכמת בעלים רק כשזה גובל בתחנת דלק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: מה קורה אם זה גובל במשהו אחר לצורך העניין, אני לא צריך הסכמת בעלים? אני חושב שבכל מקרה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: השארנו את זה גמיש.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: יפה. דיברנו על זה שהסכמת בעלים תהיה בכל מקרה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: פניה צריכה להיות בכל מקרה, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל אנחנו לא רשמנו את זה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: למה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כי אנחנו רוצים שתהיה לנו אפשרות,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: לתמרן.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: אפשרות גמישות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לתמרן, כן, לגמישות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: אוקי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אפשר לפתוח תקנון, כתוב שם בדיוק.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא הבנתי את הביטוי שתהיה לנו אפשרות לתמרן, זה נשמע לי סוג של קומבינה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: אמרה היועצת המשפטית, אן, שעדיף לא להכניס את זה, כי למעט הדלק, שזו סוגיה כבדה ושלא יפגע,

מס' דף: 6

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אתה לא יכול בחפירה בלי שאתה יודע איפה הצנרת עוברת, שלא תפגע בצינור דלק בטעות. במקרה כזה בכל מקרה אנחנו צריכים לקבל הסכמה של בעלי תחנת הדלק שהוא גובל לשטח שלי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : הבנתי את זה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : במקום אחר זה סתם עכשיו, נגיד עכשיו אתה מוריד את ה-101, אז לא תציין בפרוטוקול שאם תבוא התנגדות של בעל המגרש השכן, יגיד רגע אתם הולכים לפגוע לי בזה, אפשר יהיה לדון בו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל בכל מקרה אנחנו נודיע לאנשים שאנחנו נעביר שם עוגנים בנכס שלהם.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : הודעה על פי חוק, זה בכל מקרה. ההודעה היא על פי חוק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אם נגיד עכשיו הם ירצו להתנגד ואתה תתקע את עצמך בפרויקטים אז אתה תהיה בבעיה. אנחנו ניידע אותם אבל לא נהיה חייבים את האישור שלהם.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מיידעים את כולם בכל מקרה על פי חוק ומפרסמים, הכל, שולחים להם גם הודעות.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל גם למען הסר ספק, ככל שתהיה התנגדות, ההתנגדות תישמע,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : ברור.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, כן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : ותידון בוועדה. אוקי.

(מר אליהו זוהר שב לישיבה)

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אנחנו בסעיף הבא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, רגע, הוא רוצה להראות איפה זה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : קצא"א לא קשור, אנחנו לא בתוואי של קצא"א.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה נוסף לסעיף 6.1.2.5,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא רק זה, זה כל התנאים בעצם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, זה מה שהוספת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : הם ביחד צריכים להיות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אתם צריכים להצביע על מתן תוקף של התב"ע.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

מס' דף: 7

החלטות
(נידון כסעף מס' 2 בישיבה)

החלטה: לאשר את התכנית למתן תוקף פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

תכנית מפורטת: 617-1154574

2: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

שם: קרית מלאכי, שכונת חב"ד, בית כנסת "בית שמואל".

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 837.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

גבולות התכנית

המגרש נימצא בחלק צפון מערב של העיר בקירבה ליציאה צפונית

מקום

רחוב נחלת הר חב"ד 4, שכונה: חב"ד, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2412 חלקות: 29

מטרת הדיון

אישור תכנית

מטרות התכנית

שינוי בבינוי למבנה בית כנסת.

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4).

2.2.2 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).

2.2.3 הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9).

2.2.4 שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62א (א) (4א).

מהלך הדיון

קובץ STE-14 (00:23:22 – 00:24:12)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה גם מתן תוקף.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: התוכנית עברה הפקדה, להתנגדויות, עברה טיעון השר ובגדול התוכנית מבקשים שינוי קווי בניין והגדלת תכסית. בגדול הם לא מוסיפים זכויות בגלל שהזכויות מספיקות. יש לנו חוות דעת יועץ משפטי שצריך לקחת בחשבון שמותר במקום 40%, 80%, אז הם במסגרת 80%, לא ביקשו כלום. קומה נוספת, קומה שלישית ביקשו אם ירצו. אבל זה בגדול.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד מתן תוקף לתוכנית.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: רגע, על הסעיף הקודם אנחנו לא הצבענו, צריכים להצביע עליו?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: הצבענו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: על העוגנים?

מס' דף: 9

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : כן, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא היו התנגדויות לבית כנסת?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא. סידרנו את זה אז.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : סידרנו את זה במליאה כבר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : במליאה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : במליאה לא הייתי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : הסעיף של גירי כבר נדון, הלאה.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

החלטה : לאשר את התכנית למתן תוקף פה אחד.

נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 10

תאריך: 10/11/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230108	07/11/23	2472	6	43 חלק	גורי צחי	הירדן 19, קרית מלאכי	10
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
2	20240032	05/03/24	326	221	203	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 22, קרית מלאכי	23
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
3	20240033	05/03/24	326	222	204	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 24, קרית מלאכי	39
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
4	20240034	05/03/24	326	223	205	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע ליטני 14, קרית מלאכי	44
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
5	20240029	05/03/24	326	224	206	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע ליטני 16, קרית מלאכי	49
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								

148304 תיק בניין :	מספר בקשה : 20230108	סעיף: 1
	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202409 בתאריך : 13/10/2024	

מבקש:

- ♦ ג'ורי צחי
- הירדן 19 קרית מלאכי
- ♦ ג'ורי אליס
- הירדן 19 קרית מלאכי
- בעל הזכות בנכס:**
- ♦ גורי אליס
- הירדן 19 קרית מלאכי
- ♦ גורי צחי
- הירדן 19 קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

- ♦ אנריקה קירצוק
- ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ ריסין דניאל
- העצמאות 87 אשדוד

מודד:

- ♦ כספי חגי
- מושב נחלים

היתר בניה

- ♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298959

כתובת הבניין: הירדן 19, קרית מלאכי

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

שכונה: המייסדים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

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

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

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

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

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202402 מיום 07.02.24 ואושרה.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202403 מיום 01.05.24 לבקשת מר אליאור עמר בטענה של אישור עם ניגוד עניינים ואושרה.

הבקשה מובאה לדיון חוזר לאחר קבלת התנגדות.

מס' דף: 12

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			
			1	4.63	17.80	7.61	101.20	מגורים	0.00	
			1		11.80		69.72	מגורים-מבנה שכן	0.00	
						84.40		מגורים	3.10	
							73.30	מגורים-מבנה שכן	3.10	
			2	4.63	29.60	92.01	244.22			
		%בניה: 0.00%		34.23		336.23		סה"כ:		

תמצית זכויות במגרש:

תכנית: 8/102/02/8
שטח המגרש: 646 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: קומה אחת + קומת עמודים, קוטג'.
מס' יח"ד בחלקה: 2

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

שטח בניה מותר למגורים:

בקומה: 50%

בקוטג': 60%

שטח מינימלי למגרש: 500 מ"ר

שטח בניה מותר מבני עזר:

מחסן: 6 מ"ר

קו בנין צדדי: 3 מ"ר

קו בנין אחורי: 4 מ"ר

קו בנין קדמי: 5 מ"ר

לכיוון רח' הירדן.

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

חניה מקורה:

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

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

שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

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

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

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

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

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

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

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

בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

28/08/2023
מס' דירה: 19
מס' חלקה: 42

עיריית קריית מלאכי
אגף הנדסה
ועדה לזכוני הבניה



במ"ד

דו"ח בדיקה כשטח להפכרה בעלות / משכנתא

תאריך: 28/08/2023
מס' תיק בניין: 748304
שם מבקש: גלית רות אלוים
בית פרטי / בניה הייח (לסמן את המבקש)

בתאריך: 28/8/23, ביקרתי בדוכן: מ"ד 19
גוש: 2472, חלקה: 6, תת חלקה: מגרש: 42

הריגית בניה: (יש) (לצורך זמונה שרשום) 'אין

העירייה: ג'ת מאגים בראמה I, גרנד' ע"ג פ"מ" (20130059)
מס' חלקה: 6, חלקה: 2472, תת חלקה: 6, מגרש: 42
מס' דירה: 19, מס' חלקה: 42

מפקח עילה
יוני' אלקס

מס' דף: 14

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

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

בישיבת ועדת משנה מספר : 202403 מ : 01/05/24 הוחלט :

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.
ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הוועדה, והן מסוג ההקלות שהוועדה אישרה בעבר, הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים :
1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית קידמית.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

המלצות מהנדסת הוועדה

התקבלה התנגדות לבקשה. דיון בהתנגדות יתקיים בישיבה.

מ ה ל ד ד י ו ן

קובץ STE-14 (00:01:15 – 00:18:00)

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : כמו שאמרתי הנושא הראשון נדון כבר בישיבה ואושר והיתה פניה של אחד מחברי מליאת הוועדה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : עמוד 6.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : להחזיר את הנושא לדיון מאחר ולטענתו אני נמצא בניגוד עניינים. אנחנו התייעצנו עם היועצת המשפטית דאז, עידית, למרות שאני חושב שאני לא בניגוד עניינים, אבל אני מקבל את ההמלצה של היועצת המשפטית בהקשר הזה ולא להשתתף בדיון. אז את הנושא הזה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, שניה, הדיון הזה היה ואושר. עכשיו יש התנגדות.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אמרתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אמרתי. אז אני אחדד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : התיק הזה היה פעמיים בדיון.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : הנושא חוזר על פי המלצת היועצת המשפטית, יש גם התנגדות שתיכף תשמע פה אבל אני

מס' דף: 15

מעביר את ניהול הישיבה למ"מ יו"ר הוועדה, שמעון חזן ואני יוצא מהישיבה.

(יו"ר הוועדה, מר יוסי סולימני, יצא מהישיבה)

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: רחלי, את יודעת להעלות את זה שם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה, מה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: להעלות את ג'ורי על המסך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן. רגע, פשוט אפרים החליט שלא אמרתי לו, למרות שאני אמרתי לו והוא רשם. אז אתם רוצים לחכות שהוא יבוא?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: לא.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה, בואו תני לה להציג.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: בואי תציגי לנו, היא תציג, מקסימום הוא יבוא, יציג.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בואו נרוויח את הזמן שלה, שהיא תציג.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: הכל טוב.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: שהיא לא תחכה, היא מחכה פה הרבה זמן. למה אתם לא מכינים את זה לפני כן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה, זה מוכן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: למה זה לא עובד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פשוט זה נרדם אם אתה לא נוגע בזה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: שימי סיכה שם.

(גב' מרים פרץ הצטרפה לישיבה)

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: אולי קודם כל נציג את התוכנית כדי שכולם יבינו במה מדובר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אבל תן לה גם להציג את הבעיה שלה.

גב' מרים פרץ: בסדר, קודם כל הוא יציג ואז אני אוכל לתת תקדים אחר כך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי. אנחנו מדברים על רחוב הירדן 17, המגרש הזה. זה הבית של המבקש, זה בית קיים שמבקשים להוסיף לו תוספת בקומת קרקע וקומה א'. אני אעבור על התוכנית. תוספת בקומה א' זה מחסן בחלק האחורי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: שזה חלק מהבקשה להיתר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לו גם הקלה של 10% מקו בניין. הוא מבקש להוסיף את המדרגות האלה שלמעשה מובילות לקומה א'. ואז כל הקומה היא תוספת בניה. ההקלות שהיו בעבר, אני אקריא לכם אותן שוב למרות שהן אושרו.

מס' דף: 16

גובה המבנה שיהיה 6 במקום 5.5. ההגדלה היא לגובה התקרה הגבוהה ביותר במבנה. גובה התקרה הוא 6 במקום 5.5. אם אנחנו מסתכלים על בית אז 5.5 זה לא גובה שמספיק לשתי קומות, לקומת קרקע וקומה א'. אז התב"ע הזאת, בעיקרון כל מי שמגיש פה בקשה הוא מבקש מראש להגביה את גובה המבנה. זו הקלה שאושרה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : והבית שלה גם אותו גובה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הבית שלה, אני אראה לכם את החתך.

גבי מרים פרץ : לא, הוא יותר גבוה משלי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה הבית שלה, זה הגג שלה וזה הבית שלו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אותו גובה הם?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אותו גובה.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : בנקודה הכי גבוהה של הגג שלה, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רשום לי שאצלה זה 8 ואצלו 7.60.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, בגג שלה הכי גבוה זה אותו גובה?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מותר לבקש, עדיין מותר לבקש עד 1/1/2025 הקלה להגדלת גודל הבית עד 3%. אז סך הכל במצטבר זה 6% למגרש, לו מותר 3% ואם היא תרצה יהיה מותר לה 3%.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : כאילו השארתם לה את זכויות הבניה שלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. במקום 193,

גבי מרים פרץ : הוא בפועל כרגע משתמש גם בהסכם של כל הנכס כי אין לנו קו מוגדר בינינו, אנחנו יושבים על אותו גוש, אותה חלקה ואין הגדרה בטאבו עצמו. יש הגדרה במנהל, הוא בינתיים מנצל את כל מה שאפשר מסביב.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אז אני אעשה לך סדר. ההגדרה החוזית היא בחוזה החכירה, לפי גודל מגרש, התב"ע יושבת על 600 ומשהו מטר,

גבי מרים פרץ : אוקי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : כל אחד מכם מחזיק במחצית מגודל המגרש וגם זכאי למחצית הזכויות. אין נפקות לאם זה רשום בטאבו או רשום במנהל מבחינת אחוזי הבניה.

גבי מרים פרץ : אין בעיה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אחוזי הבניה לא משתנים.

גבי מרים פרץ : אין בעיה. הוא בינתיים בפועל מנצל את הכל כדי לא לעשות,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : את יכולה גם לנצל.

מס' דף: 17

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : זה לא לוקח לך מהזכויות, זה מה שהוא מנסה להגיד.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : לך יש גם זכויות בניה, תרצי לממש אותן בעתיד, ה-3% האלה שלך.

גב' מרים פרץ : כי בינתיים הוא לא עשה שום דבר כדי לנצל את כל הזכויות, כי אנחנו נקראים על אותו גוש וחלקה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אני מסביר עוד פעם. גם אם היה הסכם שיתוף,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני מציעה שנפתח את המכתב שלה ונעבור עליו סעיף, סעיף.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : כן, אבל חשוב שאני אסביר לה, גם אם היה הסכם שיתוף זה לא נוגע בנושא זכויות הבניה. כי גם בהסכם שיתוף היה כתוב שכל צד רשאי לנצל את זכויות הבניה בחלקה שלו, בחלק שלו. וזה מה שהוא עושה כרגע. לך יש עד ינואר 2025 לנצל עוד 3% אם תרצי, כי מינואר 2025 נגמר הנושא של הקלות. אז את צריכה לקחת את זה בחשבון.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אין הקלות כבר במדינת ישראל. זה המדינה, זה לא אנחנו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : הלאה, זו ההתנגדות עצמה.

גב' מרים פרץ : שלום לכם, אני פרץ מרים מרחוב הירדן 17. אני כעיקרון נקראת הדו של משפחת גיורי, אליס גיורי, עדיין לא על שם צחי כי זה רשום על אליס ועל איך קוראים לו? שלומי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מי זה שלומי?

גב' מרים פרץ : שלומי זה האח של האמא.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : לא, רשום על צחי.

גב' מרים פרץ : לא, זה רשום על האמא לפי מה שרשום.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מה, אישור זכויות יש שם?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא שמרתי את זה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : לא יכול להיות שהוגשה בקשה להיתר אם זה לא מופיע על בעל הזכויות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : צחי גיורי ואליס גיורי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אוקי.

גב' מרים פרץ : אליס גיורי, אוקי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : בסדר, מופיע על שם שניהם.

גב' מרים פרץ : אוקי, אני הדו שלו, בוא נתחיל מזה. אנחנו יושבים על אותה חלקה, על אותו גוש, אנחנו למעשה קו אחד משותף. כמו שהוא קם היום והוא הכניס אותי בתור מבקשת הבקשה, בוא נתחיל מזה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מתנגדת.

מס' דף: 18

גב' מרים פרץ : מבקשת הבקשה, כשאני בפועל לא מבקשת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אז אמרנו להסיר אותך מהבקשה.

גב' מרים פרץ : אוקי, אני לא המבקשת, סליחה, הכל צריך להתנהל דרכנו בהסכם שיתוף מלא. לא יתכן שהוא יקום, יבנה, שהיתה גם ועדה לפני שמשום מה הוא הלך, החתים את הגרוש שלי שלא נמצא 15 שנה בבית, שהבית בחזקתי, לוקחים ממנו חתימה ולא ממני. אם אני הדו שלו צריכים גם הסכם שלי. בוא נתחיל. בבניה הראשונה נעשו לי נזקים לבית. הוא טען שהוא לא בונה צמוד לקיר אפס, עשה איזה שהוא מרווח, הלך, שתל שם בטון, שלחתי לכם תמונות, הכל, שנעשו נזקים. זה הולך להיות בתביעה נפרדת, תביעה משפטית אחרת. אני לא מוכנה היום שייבנה בעתיד, שאפילו לא יידבק בסנטים, יעשה איזה שהוא קווים משותפים לבית שלי, המבנה שלי, שלא ייגרמו לי שוב נזקים. תסתכל על כל הנזקים שנעשו. והוא לא טרח אפילו והוא השתמש אפילו בחומה שלי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מבחינתך את, הוא יכול לבנות הכל רק שלא יתקרב לבית שלך ולא יעשה לך נזק, זו המטרה?

גב' מרים פרץ : ככה, הוא לא ייגע בקיר אפס שלי, הוא לא יתחבר בשום שלב, שום בעל מקצוע לא ייכנס לתחום של הבית שלי, אוקי?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כלומר אפשר להיכנס לבית שלך רק מהגג,

גב' מרים פרץ : הוא לא ייכנס, אף אחד לא ייכנס, גם לא מהגג, אין להם זכות כניסה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, אני שואל, שואל, לא נכנסים לבית, אם הוא בונה אז הוא רואה את הגג שלך,

גב' מרים פרץ : עכשיו, מה שהוא הולך גם לבנות, הוא מסתיר לי את כל החזית של הבית וכל הקטע של כל החזית שלי, של החדרי שינה. הוא הולך ממש, הוא מתקדם קדימה. אם אנחנו על אותו קו ואמורים לשבת באותו קו בחזית, זה אמור להיות קו שיתוף.

(מר אפרים ג'ורי הצטרף לשיבה)

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אפרים, אחד, אחד, אי אפשר שניכם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא, ראש העיר, הוא צריך להיות, הוא צריך להגיב למה שהיא אומרת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל הוא יכול להגיב לבד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, לא, הוא צריך להיות בדיון.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : לא, בסדר, הוא יכול לשמוע ואז להגיב.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן, כן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : פעם ראשונה אני שומע דיון כזה, חבר'ה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, תמיד.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אל תגידי למה, אני קצת, 15 שנה בדיונים.

מס' דף: 19

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראש העיר,

גבי מרים פרץ: כל אחד בפני עצמו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: כל אחד בפני עצמו, זה נוהל תקין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראש העיר, רגע, שניה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: וגם בשבילו טוב, שיגיד מה שהוא רוצה והיא תגיד מה שהיא רוצה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, אבל רגע, שניה, ראש העיר, זה לא חקירה שכל אחד בפני עצמו. תמיד בישיבות של התנגדות, תמיד שניהם נמצאים,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני פעם ראשונה רואה את זה, אבל בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא שומע את מה שהיא אומרת,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בוא שב אפרים, שב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: והוא יכול להגיב.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: שמעתם את שטרית לא מזמן, לא היו גם,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אף פעם לא היו שני אנשים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: אז איך הוא ידע מה היא אומרת?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מה אכפת לו מה היא אומרת? מה אכפת לה היא מה הוא אומר?

גבי מרים פרץ: נכון.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא יגיד מה שהוא ירצה, היא תגיד מה שהיא רוצה.

גבי מרים פרץ: ברור, כל אחד יגיד מה שהוא רוצה להגיד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין בעיה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: הכי חשוב לא להיכנס לדברים,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, שלא ייכנסו לוויכוחים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: לתת לה לדבר, יש לך משהו להגיב, אחרי זה תקבל את הזמן שלך ותגיב.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק, שלא יהיה ויכוח, בגלל זה אני לא רוצה.

אפרים גיורי: בסדר. אני אמרו לי לא לבוא, לא באתי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: הכל טוב.

מס' דף: 20

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני רק רוצה להסביר שזה הקו שלה, זה הקו אפס שלך. וזה הקו שלו, זאת אומרת הוא לא משתמש בקיר שלך, הוא בונה קיר בצמוד אלייך.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הנה, מה שאני אמרתי לך לפני כן, לפני חצי דקה. אם הוא בקו שלו, הוא הסוף שלו כשאת הולכת כלפי מעלה זה הגג שלך. תוציאי את התוכנית הקודמת, תוציאי את התוכנית עם הגג רעבים,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: את החתך.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: את הקו אפס.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: את החתך.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: חתך גג.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תראי,

גבי מרים פרץ: אוקי, אתה אומר הוא לא נצמד,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא לא נצמד אלייך.

גבי מרים פרץ: אבל מה שכן הוא לקח מרווח,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, סליחה,

גבי מרים פרץ: הוא הכניס לי בטון בפנים,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: שניה רגע, אני אומר משהו קצר, אחר כך נגיד ביחד.

גבי מרים פרץ: אוקי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא נכנס בקו שלו, הוא באותו גובה שלך, הוא לא עולה אפילו, עד לפה זה נכון?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: כן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אם הוא אומר שהוא לא מכניס בטון והוא שומר על הקיר שלך ושלו, זה בסדר?

גבי מרים פרץ: בפועל זה כן נעשה, עובדה, זו הבנייה הראשונה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אומר עכשיו, עכשיו אנחנו אחראים.

גבי מרים פרץ: עכשיו לא להיצמד, ולא מפחים, לא מכלום,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בעיה.

גבי מרים פרץ: לא מעניין אותי, לא כניסה של בעלי שטח לשטח שלי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא לא ייכנס, הוא לא יכול להיכנס לשטח שלך גם.

מס' דף: 21

גב' מרים פרץ : זהו, זה מה שאני אומרת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אין בעיה. אם עד לפה הגענו, זהו.

גב' מרים פרץ : חוץ מנוקים ומה שצריך.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז אין בעיה בכלל. מה הבעיה פה עכשיו?

גב' מרים פרץ : ומה שכן, כל הקדימה שלו, הוא יסתיר לי, כל הבניה הולכת להיות הוא יסתיר לי את כל החזית.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אני לא מצליח להבין, שירה, מה זה כל הקדימה יסתיר? אני לא מצליח להבין.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מה שהוא בונה עכשיו,

גב' מרים פרץ : מה שהוא בונה הולך להסתיר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : סליחה, אני רוצה להבין, תראי לי את החתך עוד פעם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הנה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה להבין דבר פשוט. הבית שלו הוא קיים פה היום, הוא מתחיל לבנות פה, נכון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : כן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה קיר אפס אצלה. תקשיבי מרים.

גב' מרים פרץ : אוקי, אני איתך, סליחה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : וזה, כל האורך זה קיר אפס.

גב' מרים פרץ : אוקי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון, עד לפה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : נכון.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא נמצא פה היום, מוציאים את החתיכה הזאת.

גב' מרים פרץ : לא, זה מקדימה יש בניה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא מפריע לך שום דבר.

גב' מרים פרץ : מקדימה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הוא בונה את הקיר הזה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מס' דף: 22

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: וממשיך עד למעלה.

גבי מרים פרץ: אבל יש בניה מקדימה ועולה לגובה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון. פה, את נכנסת לגג רעפים, את רוצה מפה להיכנס לגג רעפים, את נכנסת מפה. כלומר אצלך זה אפס.

גבי מרים פרץ: לא, ממש לא. אם אתה מסתכל מהזווית שלי אתה עולה למעלה, הכל יהיה עוד פעם קיר, הכל למעלה, כל החזית מוסתרת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה אותו קיר שהוא אפס היום.

גבי מרים פרץ: לא, הוא ממשיך.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: אני שואל שאלה, היום את כאן והוא כאן, נכון?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ויש קיר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: ויש קיר ביניכם.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: מה הוא עושה היום? הוא בא לאפס של הקיר שלך.

גבי מרים פרץ: הוא לא עולה,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: הוא עולה לאפס של הקיר.

גבי מרים פרץ: כל הקיר יהיה גם המשך קדימה לפה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: מן הסתם, זה מה שאת בנויה היום.

גבי מרים פרץ: זה מה שאני שואלת, אם אותו גוש וחלקה לא אמורים להיות באותו קו בניה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: לא מחייב, לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא, את יכולה היום להרוס ולבנות עד פה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מותר לך.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: את יכולה גם להגדיל.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה אני לא מבין איפה הבעיה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: הקו האדום המקווקו זה הגבול שאת יכולה לנצל את כולו.

מס' דף: 23

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: גם מפה יש לך וגם מהצד וגם מקדימה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תראי, אם אתה כבר פה, אפרים, לתת לה את ההרגשה הטובה שלה. אין בעיה, מבחינת החוק מותר לבנות עד קיר אפס, הוא ממשיך, אין בעיה בכלל. ההתנגדות שלה, היא אמרה כרגע משהו באוויר, אז מחר גם היא תבנה, זה אותו דבר יהיה, עד לפה בסדר. שלא ייכנסו לשטח שלה, שלא יעברו בתוך הבית לשם, בסדר?

מר אפרים ג'ורי: דרך אגב היא נכנסה לשטח שלי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: עכשיו לא, עכשיו מחפשים את השלום. שלה יהיה טוב ולכם יהיה טוב.

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן: זהו, לא צריך עכשיו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: כמה שיותר, בלי ללכלך את הרעפים.

מר אפרים ג'ורי: מה אני עושה, מה אני.

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן: אפרים, הכל טוב, זה הכיוון.

מר אפרים ג'ורי: אני לא נוגע בכלום.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מבין את הצד שלה, היא לבד, היא אמרה לכם פה שהיא לבד, בעלה בכלל לא

בבית, הגרוש שלה. אז כאילו היא מתמודדת לבד אז היא לא רוצה, עם שכנים שהיא חיה איתם כל כך טוב ושנים, היא מכירה את המשפחות, להגיע לאי נעימות, זו כל הכוונה.

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן: מצוין.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו נגיע לעמק השווה.

גבי מרים פרץ: בבניה הראשונה, יש גם תמונות, נעשו נזקים, כולל החומה, כולל הכל. יש לכם תמונות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ראינו.

גבי מרים פרץ: זה הולכת להיות תביעה בנפרד, זה לא קשור למה שיש עכשיו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: זה ביניכם. רק אפרים, רק בחדש תדאגו שזה לא ילכלך לה את הבית, לא יעלו על גגות רעפים שלה.

מר אפרים ג'ורי: מה פתאום, לא נוגע בכלום. תביא אני חותם.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר?

מר אפרים ג'ורי: בכלום אני לא נוגע.

גבי מרים פרץ: וכמו שאני צריכה את האישור שלו שאם מחר, מחרתיים אני מוכרת את הבית, של בעל הנכס. ככה הוא צריך גם אני חושבת אישור ממני, לא חתימה של הגרוש, שלקחו חתימה של הגרוש במקום.

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן: אבל זה נגמר.

מס' דף: 24

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : עשו דיון חוזר, שלחו לך בקשה בנפרד, זימנו אותך לשיבה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : הנה, בגלל זה עשינו את זה פה עכשיו.

גב' מרים פרץ : אוקי, גם לא הייתי בישיבה הקודמת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

גב' מרים פרץ : אוקי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : בגלל זה החזירו את הכל מהתחלה.

גב' מרים פרץ : אבל גם לא ידעתי על זה, רק דרך אגב ידעתי. אתם לא הודעתם ולא עדכנתם גם אותי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : עוד פעם, אני לא יודע איך מסרו, למי מסרו, אבל אני אומר עוד פעם, עשו במיוחד בשבילך ישיבה חוזרת,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : בגלל שהיה את הטענה, כאילו הגרוש לא בבית, בכלל אין לו שום סמכות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : בסדר, טענה צודקת. היא לא קיבלה, לא ראתה, הכל בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : למרות שעברו המועדים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : הכל בסדר.

גב' מרים פרץ : זה לא קשור מועדים, אם הייתי מקבלת מכתב בזמן אז כן הייתי מגיעה ומגיבה בזמן. זה שהלכתם ונתתם לחתום למקום הלא נכון,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אולי תקצרו את העניין? אולי תקצרו את זה בבקשה? מה שאני אומר, אם הגענו לעמק השווה שזה יביא בסוף שלום, שכנות טובה. מחר תרצי ללכת למכור, גם שכן טוב יחתום לך, כמו שאת חותמת לו, אותו דבר. זה לא הוויכוח. כל הוויכוח,

גב' מרים פרץ : יש התנגדות לזה, עובדה שהוא לא רצה לעשות הסכם שיתוף שיעבור לטאבו, אתה מביין? ככה התחילה כל ההתנהלות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : רק לכם אני אעשה את זה, אתם כבר שניכם יושבים פה. אם אתם רוצים באמת אבל ליהנות גם משכנות טובה וגם מעליית ערך הנכס, בלי שום קשר לעובדה שאתם כל אחד נמצאים בחוזה חכירה נפרד ותחת רשות מקרקעי ישראל, תעשו הסכם שיתוף ביניכם, תגישו את זה לטאבו, ירשמו את שניכם ביחס בטאבו. כל אחד בתת חלקה משלו ולהתראות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, הכי טוב לכם.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : לשניכם זה טוב.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : זה לא פוגע, לא בזכויות שלך ולא בזכויות שלה, זה שומר לכל אחד על הזכויות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : ברור שלא, לשניכם זה טוב.

מס' דף: 25

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן : תפתחו דף חדש, אפרים, זה הכי חשוב. יום כיפור יצא טוב.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אפרים, אתה זקן המקובלים, אתה המבוגר שם, אלה יכולים להיות הנכדים שלך, גם הוא, גם היא וגם הבן שלך זה נכד שם. אתה יכול לסדר את הכל, ללבן את הסוגיה הזו? לבוא לעמק השווה, שהכל יצא בשלום.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : בעזרת השם.

מר אפרים ג'ורי : אין לי שום בעיה, כפרה עליה.

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן : מצוין.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו מכירים את אפרים, הוא לא הבעיה.

מר אפרים ג'ורי : אין לי שום בעיה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יופי, תודה רבה לכם.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תצליחו והשם יהיה איתכם, שנה טובה ובריאות.

(המוזמנים עזבו את הישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז כעיקרון ההחלטה הקודמת נשארת, אותם תנאים, רק תצביעו.

מ"מ יו"ר וועדה מר שמעון חזן : מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

(מר שמעון חזן עזב את הישיבה, מר יוסי סולימני שב לישיבה)

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

מר יוסי סולימני יצא עקב חשש לניגוד עניינים

- לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטות הקודמות:
1. לעניין הטענה כי דרושה חתימה שלה לבקשה, הוסבר למתנגדת כי אין צורך בחתימתה מכיוון שלכל אחד מהבעלים יש חוזה נפרד מול רמ"י. ולכן היא גם לא תופיע כבעלת הזכות בנכס בבקשה.
 2. לעניין הטענה כי המבקש יחסום לה את האוויר ויפגע לה בקיר 0, לדחות את ההתנגדות עפ"י תב"ע מותר למבקש לבנות קומה שניה, המבקש בונה קיר 0 חדש ואינו משתמש בקיר 0 של המתנגדת.
 3. הומלץ למבקש ולמתנגדת לעשות הסכם שיתוף ובכך לכל אחד יהיה תת חלקה משלו.
- ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הוועדה, והן מסוג ההקלות שהוועדה אישרה בעבר, ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית קידמית.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

תיק בניין: 227600

מספר בקשה: 20240032

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

מבקש:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

בעל הזכות בנכס:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

עורך:

* אוהד אלחנני

אשכולות 3 עומר

מתכנן שלד הבנין:

* ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

מודד:

* לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

* אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357241

כתובת הבניין: מבצע סבנה 22, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 221 מגרש: 203 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

שכונה: נאות הכפר

יח"ד
8תיאור בקשה
בניה חדשהשימוש עיקרי
אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת 2 מבנים דו קומתיים, 4 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 8 יח"ד הכוללים: ממ"דים פרגולות גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי לפרגולה כך שיהיה 50% המהווים 2.50 מ' במקום 40% המהווים 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 740 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיו 210 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 60.38 מ"ר של הממד"ים + קירות)

5. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.55 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"דים עד 4 מ"ר + שטח קירות לכל יח"ד, סה"כ 60.38

מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.

8. הקלה להקמת לגוזטרה מעבר לקו בניין קדמי צפוני עד 40% כך שיהיה 1.60 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 28

9. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 10. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
 11. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתיות נפרדת לכל מגרש בנפרד.

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			
		8		130.87		609.03		מגורים	0.00	
				72.02		585.14		מגורים	3.15	
		8		202.89		1194.17				
		%בניה: 0.00%		202.89		1194.17		סה"כ:		

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1745 מ"ר
 יעוד: אזור מגורים ב'
 מס' תב"ע: 160/02/18
 מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
 מתחת לקרקע: קומה 1.
 היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
 היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
 היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.
 היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
 סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
 תכנית מירבית: 860 מ"ר, כולל חניה מקורה.
 מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
 קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.
חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגיים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיר תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר(למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא

מס' דף: 29

תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין קדמי צפוני: 4 מ'.
- קו בניין אחורי דרומי: 2 מ'.
- קו בניין צידי מזרחי: 5 מ'.
- קו בניין צידי מערבי: 5 מ'.

תכסית מבוקשת: 740 מ"ר

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
 2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
 3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
 4. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות
 6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.

מס' דף: 30

7. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
8. בחינת גובה גדר בנויה.
9. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
10. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
11. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
12. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ STE-14 (33:24:00 – הסוף)
קובץ STE-15 התחלה – (00:03:28)

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : ברמת העיקרון אנחנו דנים היום בארבעה מגרשים, מקבצים של מבנים טוריים כאלה, קוטגיים צמודי קרקע.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : זה בבקשה אחת?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : לא, כל מגרש הוא בנפרד. אבל אני ביקשתי שנעביר את התוכנית, אנחנו קוראים לזה תוכנית צל, זה לא ממש תוכנית בינוי. כדי שתדעו,

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : נראה את כל התמונה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : כדי שתראה את התמונה כולה, תבינו ממה הנגזרת של כל מגרש ומגרש. גם היה שינוי מנספח הבינוי של התב"ע, נעשה פה שינוי. את רוצה להעלות את נספח הבינוי המקורי? פשוט שתבינו על מה, אני רוצה שנצביע ונאשר את זה, שיובן ולא יהיו ספיקות מה אנחנו מאשרים. נספח הבינוי המקורי דיבר על רצף של קוטגיים טוריים. אלה מקבצי חניות, אשכולות כאלה, יש אחד פה ואחד פה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה הבניינים בצד ימין.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : כן, זה ארבעת אלה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : כן. התצורה היא אנכית עם כניסה לחניות מפה וגם מהרחוב העליון. מה שהשתנה, גם בגלל שיקולים תכנוניים של הפרשי גובה וגם שיקולים של תשתיות, ניקוזים, עניינים. כל מיני שיקולים. הכניסה הראשית היא ברחוב התחתון. יש לנו פה כניסה אחת לרחוב שהוא בעצם רחוב שהוא משותף גם בחניות וגם בזיקת ההנאה שלו לכל המגרשים. החניות האלה, מן הסתם, יוצמדו לבתים הפרטיים. בכל מגרש כזה יש ארבע דירות.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : שמונה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : ארבע, נכון?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : שמונה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : שמונה, סליחה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא, פה יש ארבע ופה יש ארבע.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : בכל מבנה ארבע ופה ארבע.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : פה יש שביל להולכי רגל שחוצה מהחניה ועד לרחוב העליון. פה אותו כנ"ל.

מס' דף: 31

בקיצור, זה החנייות. התצורה השתנתה, אפשר לראות,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא הבנתי, זה קוטגיים שאין להם חניה פרטית?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: כל החניות אבל הן מסודרות למטה, לא בתוך הבתים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה קוטגי, זה בית פרטי.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: ואז החניות הן בחוץ?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: נכון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זאת אומרת הבית הפנימי חונה בחוץ,

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: כן, הוא חונה פה והולך את השביל עד לבית שלו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: שלומי, היה צריך להיות שם בניינים, הכל בניינים. כמו בצד ימין, זה צריך להיות

גם. נתנו מן פריבילגיה הזו שיש להם שטח, לתת לאנשים קוטגיים. אז כאילו בן אדם מרוויח גם קוטגי, אמנם חלק מהם החניות צמודות, אתה רואה אלה הראשונים, החומים, אלה יש להם חניה בבית, צמוד אליהם.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל התוכנית הקודמת היא גם קוטגיים, נכון?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: תראה לי את התוכנית הקודמת, מה שאמרת שבבסיס.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: לא, זה אמור להיות כאילו ארבעה בתים למטה וארבעה בתים למעלה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ועוד למעלה. ושתיים וחצי כאילו.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: כאילו שמינייה. הם הפכו את זה לבית צמוד קרקע רק בטור.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: ובשתי קומות.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: כל בית הוא שתי קומות וצמוד אליו בחזית עוד בית.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: שלומי, ההערה שלך היא מאד, מאד במקומה וגם ראש העיר, העיר על זה. ואנחנו היינו באיזה שהוא דיון מקדים עם החברה. צריך להבין שהחלופה לתוכנית הזאת, כדי שהחניות יהיו צמודות ממש לכל בית, כמו שבדרך כלל זה בבתים צמודי קרקע, למרות שזה לא בנה ביתך, אתה יודע, זה קוטגיים טוריים. המשמעות של זה, הם יכולים היום לעשות את זה. המשמעות של זה היתה שהבתים היו מתכווצים ממש. ובאיזון הזה שבין בתים ממש קטנים עם חצרות מאד, מאד קטנות.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: כמעט בלי גינה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כמעט בלי גינה.

מס' דף: 32

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : זה שטח מאד מצומצם בדירה עצמה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : וחניה צמודה. לבין אפשרות לעשות רחוב כזה שיהיה כולו, ישמש את כל הדיירים בכל מה שקשור לחניה. ומהצד השני יהיו חצרות יותר גדולות והבתים גם יוכלו להיות יותר גדולים, זאת החלופה העדיפה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה צריך להיות עוד קומה למעלה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : עוד קומה לעוד דייר כאילו?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : כן.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : כאילו רביעיות. יש למטה דייר ולמעלה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כמו פס חב"ד כזה שיש לך אחד ואחד למעלה?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, זה נראה לך נורמלי הדבר הזה? בסדר, וגם בחלופה הראשונה, הראשונה זה בניינים צריך להיות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : וגם אם היית מכניס להם את כל החניות לתוך הדירות זה אומר שאתה גם מצמצם את כל החצרות בצורה משמעותית. זאת אומרת אנשים מפסידים הרבה,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : לא היו נשארים לך דירות בעצם.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : כאילו אתה מקבל קוטגים 40 מטר גינה, כמו שעשו כבר את הטעויות האלה פה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תראי את תוכנית הצל שניה אחת. תראה מה היה למטה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא זאת, הקודמת, האפורה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה אותו דבר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני רואה כביש משני הכיוונים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : היו לך כניסות מפה ומפה.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : גם עכשיו יש כביש משני הכיוונים, אבל הכניסה,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל לא כניסות, כן.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : נכון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל פה יש כניסות משני הכיוונים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה להולכי רגל שייכנסו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כמה דיירים יש בתוכנית הזאת?

מס' דף: 33

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : סך הכל 32.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : 32. ובתוכנית החדשה שאנחנו נאשר?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שמונה בכל מגרש.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : אותו דבר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אה, גם 32.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : לא הוסיפו יחידות דיור.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : מספר יחידות הדיור נשאר אותו דבר. רק הצורה של הבניינים שונתה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תראי לו את התוכנית הצבעונית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אם אותו מספר דיירים אז מה אנחנו מרוויחים מזה?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : שוב, האנשים מקבלים בית יותר גדול במטראז' שלו וגינה יותר גדולה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : השאלה מה משמעותי מבחינת האנשים היום, שהרכב נכנס לבית עם הקניות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא לא חייב לקנות את הבית הזה, לא הבנת,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני מבין.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא נותן לו פריבילגיה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אנחנו כרשות, כשאנחנו בונים בית, אם אנחנו בונים אותו כמו פעם שהחניות לא היו בבתים,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, נכון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז נראה לי כזה,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אם אתה מסתכל בתוכנית האב הראשונה, זה בניינים שם בכלל. זה קרה במחיר למשתכן גם בפעם הקודמת, יש עוד שטח כזה.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : היום גם רוב האנשים לא מחנים בתוך הבית, הם מחנים מבחוץ. הם סוגרים,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : עדיין, אבל קרוב לבית.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : כן, קרוב לבית.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אתה יודע מה קורה, אז הם חוסמים לך את כל הגישות.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : זה מחיר למשתכן, בן אדם בסוף במחיר למשתכן זוכה בבית קרקע עם גינה גדולה, לגדל ילדים, עם שתי קומות. זה איכות חיים. אז הוא הולך טיפה עם הסלים.

מס' דף: 34

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : שטח כל הפרויקט זה חמש דירות של מחיר למשתכן.
מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : לא, הרבה. משרד השיכון אמר לי שכמעט הכל.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : קראתי בזה, חמש דירות מתוך כל הפרויקט.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא יכול להיות,
מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : אני בערב יום כיפור התקשרה אלי נציגה ממשרד השיכון.
מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : זה מתחלק, יש להם את הבניינים את הזה, אז יכול להיות שם.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה נראה לי חמש, קראתי על זה.
מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אוקי.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : עד עכשיו יש לך בערך 240 יחידות.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לזוגות צעירים זה לא מתאים, זה בית יקר מאד.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, שלומי, יש שלב א' שככה הבתים קנו אותם, קיבלו אותם ככה במחיר למשתכן.
יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : מחיר למשתכן זכו פה ב-1.2 מיליון.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : קנה החתן של גדעון,
מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אחיין שלי.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה : גם אחיין שלי זכה שם. הוא זכה שם בדירת גן.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אלה זכו במפעל הפיס מחיר למשתכן.
יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : תציגו את ההקלות.
מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : עכשיו אנחנו דנים בבתים עצמם.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. אז הקלה בקו בניין צידי מזרחי, עד 10%, זה קו הבניין המקורי וזה מה שהם מבקשים. הקלה בקו בניין צידי מזרחי גם לפרגולות.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הקלה בקו בניין צידי למבנה 10% ועוד הקלה לפרגולות של במקום,
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה שאנחנו נותנים את זה קבוע, אין בעיה עם זה?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. במקום 40% הם רוצים 50%. הגדלת תכסית, מותר להם 620 והם רוצים 740. מאיפה יתר השטחים, הם לא בונים את קומות המרתף והם מניידים את כל השטחים של המרתף למעלה. במקום 64 למעלה יהיה להם 210. עוד פעם, 8 מטר ליחידת דוור זה לא שטח שירות שמספיק לכלום, אפילו לא לממ"ד.

מס' דף: 35

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : רק מחסן אולי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הם מניידים את כל שטחי השירות למעלה. הגבהת גובה המבנה. הם מבקשים במקום 7.5 , 8.55. כל ממ"ד מוסיפים לו עוד 4 מ"ר, זה כדי לעמוד בהנחיות של פיקוד העורף העדכניות. פרגולה בתב"ע מאשרים עד 12 מטר, הם רוצים להגדיל שזה יהיה עד גודל 27.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אין בעיה עם זה?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אין בעיה. אנחנו בעד שהפרגולות יהיו גדולות כדי שאחר כך הם לא יעשו,

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : כדי למנוע פירטיות עתידית, שאחרי זה הם עושים את זה מכל מיני חומרים שלהם. עדיף שזה יהיה אחיד.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מאשר שיוסיפו אחר כך את הטלאים. אבל שירה, שמת לב, אני לא יודע כמה זה רלוונטי. בחתך של המדרגות זה לא אמור להיות באותו גובה בכל הזה, או בגלל שיש הפרשי גבהים?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : לא, זה שיפוע.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : יש פודסט כזה? הוא הולך ויורד?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : כן, זה יורד.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה אגב למה הם חיברו את המגרשים מלכתחילה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : הבנת, אוקי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עוד הקלה נוספת פה לגזוזטרה מעבר לקו בניין קדמי צפוני 1.60 מטר. גדרות, פה יש לנו איזה דיון שתחליטו מה אתם בגובה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : דיברנו על זה, אין בעיה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : הם רוצים 2 מטר, אתם רוצים 2 מטר, אתם רוצים קצת פחות? תחליטו מה אתם רוצים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה שמהבית שלהם זה נראה נמוך, כלומר מי שהולך בשדרה, במדרכה, הוא רואה את הבית. תגביהו את זה, תראו מה קרה בנאות הכפר. זה שם דקל, זה שם עץ, לא, תרימו את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : 2 מטר?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : כן, אבל 2 מטר זה הרבה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : ברגע שעושים את זה בצד שני זה כבר לא הרבה. מהבית שלהם זה 2 מטר,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בצד השני זה 1.5 מטר, אולי 1.30 מטר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : במחנה זה מה שקרה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : למה?

מס' דף: 36

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : הולכים עם המפלס הגבוה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : חומה שהיתה נראית לי גבוהה, בסוף שעשו את המדרכה כל מי שעובר חצי גוף בתוך החצר.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : אבל לא בטוח, הולכים מהמפלס הגבוה. מהמפלס הגבוה זה יכול להיות גם מבחוץ.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל זו המציאות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אה, פה זה גבוה? אז אין בעיה.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : מהצד הגבוה אתה רוצה שיהיה 2 מטר?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא הבנת, אתה מעל המדרכה צריך את ה-2 מטר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נכון.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז זה מה שהיא אומרת. אתה מעל המפלס הגבוה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נכון. כשמגיעים לשטח פתאום הביוב פה, פתאום זה, פתאום זה, עולים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, השטח שלה, אתה צודק, אם הוא נמוך זה ככה.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : ומהצד השני זה הפוך.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הם מבקשים להגביה יותר?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : לא. אנחנו שואלים אם אתם רוצים בנוי 2 מטר או פחות, כי 2 מטר זה בערך הגובה של הדלת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון. אני רוצה 1.5 מטר מהאפס של המדרכה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : נמוך 1.5 מטר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מהקרקע הגבוהה ביותר.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : מהקרקע הגבוהה ביותר במדרכה.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : צריך להבין שזה צריך להיות מהקרקע הגבוהה, לא מהמדרכה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : 2 מטר זה נורמלי, 2 מטר עושים לך תוספות של אלומיניום.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אלומיניום זה טוב לך, זה יפה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אסור להוסיף, אם כתוב 1.5 מטר, אסור להוסיף. באנו לכמה תושבים פה על התוספות שהם עשו.

מס' דף: 37

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, בגלל זה תעשו את זה מסודר. מהאפס המקום הגבוה 1.5 מטר, אפשר להוסיף עוד אלמנט של חצי מטר. בן אדם לא רוצה לראות אצלו קיר חומת ברלין.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : אז אתה רוצה 1.5 מטר בנוי רק?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אני חושב, מה אתם אומרים?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מה רשמנו שם? לדעתי רשמנו עד 3 מטר.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אפשר ללכת על פשרה, 1.60-1.80 מטר בנוי.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : נכון, אבל מה אתה רוצה בנוי ומה אתה רוצה קל.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : ואז לא צריך גם את האלמנט. כי אתה רוצה גם אחידות. אם כל אחד שם את האלמנט שלו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תעשו, מה אכפת לי? מה שתחליטו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : 1.80 מטר זה סביר, לא?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : זה גבוה אבל זה עונה לכם על הצורך של ההסתרה וכו'.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : ה-1.80 מטר זה גבוה גם?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : יחסית. בדרך כלל עושים 1.5 מטר, גג 1.6 מטר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : השאלה מאיפה בא ה-1.5 מטר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מהאפס.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : מהמפלס הגבוה, זה יכול להיות משני הצדדים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אבל אם אני עומד ככה וזה 1.5 מטר זה לא מספיק.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : נכון.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : לכן אנחנו אומרים 1.60 מטר, 1.80 מטר אפילו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תעשי 1.80 מטר.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : 1.80 מטר בנוי?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : בסוף זה למנוע מצב שאחר כך באמת תהיה תוספת של אלמנט וזה לא יהיה אחיד, ואז בכלל. אבל אם זה 1.80 מטר אז לא יהיה, צריך לאסור את זה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : 1.80 מטר זה גבוה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : 1.80 מטר גם עושים אלמנט.

מס' דף: 38

- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מה, זה חומת ברלין.
- מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : אתה יודע, אנשים יכולים גם לשים ברושים, עצים, לא חייבים לשים את כל,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : הברושים, עצים, במקרה כזה השכן מתלונן שעשית לי עץ גבוה. זה לא קוטגי בפני עצמו. אני רק רוצה לשאול, אני רואה שתקן חניה פה אנחנו מדברים גם על 1.5.
- מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : כן.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, אמרתם שזה שתי יחידות.
- בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : לא, 2.
- מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : אה, לא, בסדר. 2.
- בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : תסתכלי פה, תראי פה בצד, בטבלה.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : זה 2.
- בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : זה 64 חניות יש.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : 64 ל-32 יחידות.
- בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : שם בהמשך, דרוש 64 ויש 64 חניות.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : 2.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז תתקנו פה.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : מה זה פה, מה כתוב?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : במגרשים 203,
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.
- מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : לא, זה בבניין.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : על איזה מגרש אתה מדבר?
- מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : זה במגורי ג', זה בבניינים.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : אנחנו מדברים על 203-206.
- מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : בסגול באדום.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שני אלה כבר דנו בהם, זה בניינים, לא צמודי קרקע.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : בבניינים תקן 1.5, בצמודי קרקע 2.

מס' דף: 39

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני רוצה לשאול עוד משהו, המלצת מהנדסת היא מבקשת שיהיה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שניה שלומי, תן לי לסיים. אמרנו שמבטלים את הכניסות ומשאירים כניסה אחת משותפת. והקמת מערכת תשתיות משותפת לארבעת המגרשים במקום תשתית נפרדת לכל מגרש בנפרד.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : והניקוזים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כמו שאנחנו מבקשים מהם את כל הקולטנים. עכשיו אתה רוצה להגיע להמלצות מהנדסת?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא, אני רק רוצה לשאול פה, מבחינת הפרט של מחסן, שהמהנדסת מבקשת. זה בר ביצוע, יהיה מחסן בכל יחידה? זאת אומרת זה אפשרי או שזה יפיל להם את התוכנית?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש, יש, הם תכננו מחסן.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : זה חלק מהתוכנית כבר.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : זה חלק כבר מהתוכנית.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : יש להם מחסן בנוי כבר, זה חלק מהתוכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בתוך התוכניות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז מה, אז כאילו זה כן מבנה, אין פה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו מבקשים שהם ישייכו את המחסנים, מחסן לכל דירה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה מה שאני שואל, אם שיוך מחסן לכל דירה, יכול להיות שיש מחסנים בתוכנית, יש מחסן אחד לשניים או,

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : לא.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : לכל דירה מחסן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה לא יפיל את התוכנית.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, לא, לכל דירה יש מחסן. כבר בתכנון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אם יש אז למה צריך לעשות? בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו תמיד מבקשים את זה תנאי לתעודת גמר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה מה שאני אומר, שבדרך כלל בהמלצות מהנדסת או מהנדס יש דברים שאחר כך מפילים את התוכנית כי לא יכולים לעמוד בזה. אז אם את אומרת שכבר יש להם מחסן אז זה לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש, יש, הם תכננו את זה מראש. אז את רוצה להקריא את ההמלצות אלישבע?

מס' דף: 40

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : תקריאי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. אז תנאי להפקת היתר בניה זה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה. זה בגלל שיש את כל השטחים המשותפים של החניות, אז הם צריכים לעשות רישום שהשטח הזה, הכביש הזה יהיה משותף, תהיה גישה לכל ארבעת המגרשים. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור. חומרי גמר טרם קיבלנו חומר גמר סופי, הם יצטרכו לאשר את זה מול המהנדסת פלוס להציג פרט חיפוי אבן. יש כבר, רחלי?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : כן, הם הכניסו את כל הפרטים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : גם אצלך, אליסיה?

בודקת היתרים אדר' אליסיה וייס חוסיד : יש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תכווננו אותי.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : זה כל העמודים בהמשך. כמה דפים יש לך, 12 שם? הנה זה הפרט של הניקוז. זה הפרט שרציתם של השוחה, בור חלחול.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ראש העיר, זה פרט הניקוז שרצית.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : של הבור חלחול, הפרט של הבור חלחול שביקשת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : הכניסו אותו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : יופי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה הפרט שרצית גם של העיגון של האבן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כן. חלוקי נחל, הכל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבן כורכרית.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : זה חיפוי של הגדר.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : רחלי, יש שם את הבד שהוא ביקש?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : עם הבד, עם הצינור עם החורים.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : זה הפרט הזה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תראי לי אותו. הנה, רשום צינור למטה, איזה צינור זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הנה, פה בד גיאטרמי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : יופי. אבל תרשמי לו שהוא חייב, אם הוא שם בד כזה הוא חייב את הצינור עם חורים.

מס' דף: 41

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : יש לו שם צינור משהו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : למטה.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : הנה, צינור מחורץ.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : יופי.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אוקי. הוספת קולטים במעברים בין המבנים.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : בחצרות.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש : בחצרות, שלא יהיו הצפות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : שלא יציב לו את החצר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ביקשתם גם הכנה להטענת רכבים חשמליים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : וזהו, את הגובה דיברנו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : רגע, הוא מעלה עוד נושא, שלומי, של פחי האשפה. איך עובד אצלם פח האשפה, ביתיים או כללית?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : נראה לי ביתיים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : כי אין לך כניסה שם של המשאית, אין לך כניסה שם.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז מה, הוא צריך לגרור או שהם הולכים למוטמן?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא, עדיף שהם יצאו למוטמן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : הם קיבלו אישור,

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : כן, כן, הם קיבלו אישור.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מדן?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : כן, כן, נראה לי פה למטה יש משהו. אני כבר לא זוכרת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה מוטמן? הולכים על מוטמן, נכון?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : כן, כן, כן. היה פה משהו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : צריך להיות כמה מוטמנים, חייב להיות לכל צד.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : הנה פה, שני פחים מוטמנים.

מס' דף: 42

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה, אבל הזה צריך להיכנס לפה?
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, זה המשאיות על הכביש.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, אבל זה לא הכביש.
מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: לא, הוא ייכנס, כן.
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה לא מוטמנים.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא חיבב.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל יש פה שער חשמלי, איך הם ייכנסו?
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני לא רואה מרחוק, שניה אחת, תראי לי את הפח.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, הם עשו את זה פה, נראה לי שזה צריך להיות ממש על הכביש, לא פה.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: גם פה זה כביש.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, זה כניסה.
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה כביש פנימי של המגרשים. תחשוב שיש פה שער חשמלי.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני גם לא יודע אם הוא יוכל לעבור, ללו,
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אם יהיה לו תמרון.
חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם יהיה לו תמרון.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: זה 6 מטר? כמה?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה 5.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: פה 6 ומשהו, לא? אז יש לו תמרון פה.
בודקת היתרים גבי' רחלי סברדלוב: יועץ תברואה אישר, דן אישר.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל השניים האלה זה מה שיש?
בודקת היתרים גבי' רחלי סברדלוב: שם, מה זה? איזה פח זה?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה של המגרש השני, זה לא קשור.
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: זה סט אחד? איפה הסט שלמעלה?
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין.

מס' דף: 43

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה אין? אז כל העולם שופך שם?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : זה מתכוון לצרות הדבר הזה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : לא, לא, תסתכלי רגע ברחוב העליון, בטוח יש שם. אנחנו יכולים להתנות את זה ברה אישור. הנה, תסתכלי כתום למעלה.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : לא, זה האריזות. אבל לא בטוח שהם הציגו את זה פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : זה איפה שהמגרש השני, זה לא קשור אלינו.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אפשר להתנות בהגשת נספח אשפה חדש, באישור.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : את צריכה לכתוב את זה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אנחנו נגיד את זה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, תעשי התניה, אני רוצה לראות את כל הפחים, גם לבניינים.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : שיגישו אישור נספח אשפה חדש.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : אני לא בטוחה שזה שם.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : בסדר, אז שיגישו לבדיקה, זה מותנה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : ואז מה, צריך להיות לכל מגרש אשפה?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : יהיה טמונים, אבל ברחוב הראשי ולא בתוך המגרש.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : פה או פה?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תזמיני אותם, תגידי להם שיבואו אלינו עוד פעם לדיון. דן צריך להיות שם.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל אני רוצה לשאול שאלה,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תרשמי את זה שיבואו אלינו עוד פעם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : טוב, תצביעו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : היועצים שלנו ראו את התוכנית הזאת.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב : ברור, ברור, הם אישרו אותה, זה פשוט לא פה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אנחנו נתנה בהגשת, עוד פעם, עוד פעם נספח אשפה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : תעצרי שניה את ההקלטה בבקשה.

(הפסקה)

מס' דף: 44

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תראו, כדי שהתוכנית הזאת לא תתעכב כרגע, עוד פעם כמו שנתנו באותו יום התניות אצלך במשרד שלך, עם כל הצוות, עוד התניות חוזרות. אחת זה לבדוק עכשיו עם דן, עם היועצים, לגבי המוטמנים.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : לא, קודם כל שיגישו נספח אשפה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תעשו מה שאתם רוצים, אני אומר מה אני אומר, אחר כך תחליטו מה שנוח לכם

אתם. לגבי המוטמנים. לגבי הרוחב של המשאית שאמורה להיכנס לשם, לגבי הניקוזים נדלקה לי נורה אדומה באותו יום ולא רציתי לומר להם שם, אין צמ"ג שנכנס לתוך ניקוז, לא קיים בהיסטוריה דבר כזה. הצמ"ג צריך להיות אצלו בבית, את הלכלוך של הגגות, של מה שעף בכל הקיץ, לא צריך לבוא לניקוז. לעולם הצמ"ג לא נכנס לניקוז, לעולם. הוא יכול להביא את המים אליו לניקוז, אבל הוא לא נכנס לניקוז. עוד מעט יגידו להכניס אותו גם לביובים שיהיה סתימות לביובים. מה אנחנו עושים כל השנים פה? עושים את כל העלים, את הכל מהניקוזים לפני החורף. עכשיו מה הוא רוצה להביא לי, את כל העלים שלהם לתוך הניקוז. אז גם הצמ"ג אסור שהוא ייכנס, במיוחד שהוא עושה ניקוז אצלו בשטח, אז יש לו דשא, הכל, אז הלכלוך יהיה מעל הדשא, המים יכולים לחלחל לניקוז. זה לא נכנס לצמ"גים, זה אחד. לגבי התאורה, מה שאמרנו. שהתאורה, נקודת חשמל בכל עמוד, מתפסים, שיהיה לדגלים, עמודי בננה, כמו שבכל העיר. מצלמות בכל עמוד, להכין תשתית למצלמות עם פאזה חיה ולא פאזה חוזרת, תדגישי את זה שם. פאזה חיה ולא פאזה חוזרת. אני רוצה שיהיו לי מצלמות גם ביום, לא רק בלילה שהתאורה דולקת. כל הדברים האלה, עוד לא דיברנו מבחינתנו על התשתיות. זה שלב הבא. התשתיות, צריך לבקש בתשתיות איזה אבן הם שמים, אני רוצה לדעת הכל. אז אפשר לאשר, כמו שאמרה המהנדסת, לאשר את זה, כאילו ברוח של התוכנית אבל מצד שני הם לא יכולים לרוץ עד שכל מה שביקשנו שזה יצא על תוכנית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אבן על מה אתה מדבר, על הגדר?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : יש לך אבן על הגדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל זה יש להם פרט.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : לא רק פרט, רוצים פריסת גדרות.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : הם עשו, יש פריסת גדרות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אני רוצה לדעת איזה אבן.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : קנה מידה מוגדל?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : כן, קנה מידה 1:100 כמו שצריך.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : 1:20, אנחנו נדבר על זה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : איזה אבן הם רוצים לשים לנו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה הפרט.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, אני רוצה לדעת איזה אבן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני אגיד לך, רשום אבן כורכרית.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה לדעת איזה אבן, תשאלו את האבן הכורכרית, רוצה לראות אותה.

מס' דף: 45

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבן כרכרת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תקשיבי, אין להביא אבן, אני רוצה לראות את האבן ויזואלית כמו שאני עושה לכולם פה בחומות, גם פה אני רוצה לראות את האבן.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש: ופריסת גדרות ב-20:1.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו נחליט איזה אבן, לא הם יחליטו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה לטובתכם, זה יפתור לכם הרבה בעיות אחר כך.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: צריך לדעת לשים רשת באבן, לתפוס חוט אלומיניום, בורג אלומיניום. יש הרבה סיבות לדברים האלה, חבר'ה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: במילים אחרות, אנחנו מאשרים את התוכנית כפי שהיא עם ההתניות שהעלינו פה. והשלב הבא הוא בעצם לפני צו התחלת עבודה אפשר לבדוק שכל הדברים האלה בוצעו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור. הוא לא מתחיל את העבודה עד ש-

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הוא לא יכול להתחיל לעבוד לפני שכל הדברים האלה נכנסו לתוכנית.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש: לא, הוא לא יקבל היתר עד שהוא לא מבצע.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הוא לא יקבל היתר, בהחלט.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מקובל? בואו נצביע על זה. מי בעד?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

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

1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
4. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.

10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת)
14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

תיק בניין: 227700

מספר בקשה: 20240033

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

מבקש:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

בעל הזכות בנכס:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

עורך:

* אוהד אלחנני

אשכולות 3 עומר

מתכנן שלד הבנין:

* ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

מודד:

* לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

* רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357242

כתובת הבניין: מבצע סבנה 24, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 222 מגרש: 204 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

שכונה: נאות הכפריח"ד
8תיאור בקשה
בניה חדשהשימוש עיקרי
אזור מגורים ב**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בנינים הכוללים 4 יח"ד קוטג' טורי בכל בנין, ב- 2 קומות סה"כ 8 יח"ד והקלות:

- הקלה בקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
- הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר + קירות לכל יח"ד סה"כ 60.38 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך השטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 210 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 60.38 מ"ר של הממז"ים)
- הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין קדמי צפוני לגזוזטראות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 740 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).
- הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צדדי מערבי כך שיהיה 2.50 מ' המהווים 50% במקום 2.0 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התבע

מס' דף: 48

10. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
 11. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתית נפרדת לכל מגרש בנפרד.

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	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	609.52		130.38		8			
	3.32	מגורים	585.38		72.02					
	6.33	מגורים								
			1194.90		202.40		8			
סה"כ:			1194.90		202.40		%בניה: 0.00%			

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18
 שטח המגרש: 1727 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' קומות: +2 מרתף.
 מס' יח"ד: 8

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +/- 0.00 של הבניין ועד רום גג הרעפים, במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס +/- 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.

שטח עיקרי: 1200 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר + (240 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 624 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 1504 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית 860 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי צפוני-4 מ', אחורי דרומי-2 מ', צידי מזרחי 5 מ', צידי מערבי-5.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני מגורים טוריים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני

המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף

תותר הקמת קוטגים טוריים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי

ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפורט בטבלת זכויות בניה.

לא תותר הקמת קומת עמודים.

תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלת זכויות הבניה, במסגרת תכסית קומת הקרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני

הקרקע.

כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי השמש של הדירות

התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

פרגולה: עד 12 לדירה. מיקומה וחומרי בניה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.

חניה: לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה. חניות במגרשי מגורים:

א. חניות מחוץ לקו בניין - לא יותר קירוי כל שהוא.

ב. חניה במסגרת קווי הבניין המותרים - תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230

ס"מ נטו. עפ"י תקן חניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. 1.7 חניות לדירה.

מס' דף: 49

עיצוב אדריכלי: לפחות לחצי מיחדות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחדות יהיו צמודות זו לזו. שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי. ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים(כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
 2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
 3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
 4. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות
 6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 204.
 7. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
 8. בחינת גובה גדר בנויה.
 9. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינורי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 10. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 11. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 12. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ STE-15-03:28 – 00:06:52

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עכשיו יש לנו עוד שלושה מגרשים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אותו עיקרון כולם, לא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. ההקלות די חוזרות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תלכי על הפורמט הזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה זה הקלה בקו בניין צידי מערבי, 10%. הוספת שטחי שירות 4 מטר לכל יחידת דיור, ניווד שטחי שירות מהמרתף למעלה, במקום 64, 210. הגבהת גובה מבנה, גם, במקום 7.5,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז בעצם אנחנו מאשרים גם פה, על פי אותן התניות ולפי אותם לוחות זמנים.

מס' דף: 50

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: גם את המגרש הזה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני עדיין צריכה לעבור על כל ההקלות, אין לכם ברירה. קו בניין קדמי צפוני, גם הקלה לגזוזטרה שתהיה 2.40 במקום 4.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מקווה שכל המבנים האלה אותו צבע, כל מה שאנחנו מקבלים אותו אחד, אחיד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: שבהדמיה נראה אותם כולם שווים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פרגולה במקום 12 מטר, 27. הגדלת תכסית במקום 620, 740. הקלה בקו בניין צידי לפרגולה שתהיה 50% במקום 40%. גובה גדרות הם ביקשו 2 מטר, אנחנו מאשרים 1.80 מטר. וגם פה הם מבקשים את הביטול, כניסה נפרדת לכל מגרש.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מה, הם ביקשו 2 מטר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אז תשימי 2 מטר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז להשאיר את ה-2 מטר?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אם הם ביקשו 2 מטר תשימי 2 מטר. שיהיה חומת ברלין, מה אכפת לי?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: יותר טוב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בטח שזה יותר טוב, אתה מונע את האלמנטים למעלה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אם הוא ביקשו, חשבתי שהם באים בטרוניה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: אמרנו, בגלל זה אמרתי מראש עד 2 מטר מותר שם. הם רשמו עד 2 מטר, עד כמה שזכור לי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 2 מטר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל עד 2 מטר זה גם כן 1.5 מטר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אם זה 2 מטר תשאירי, אם לא אז 1.80 מטר. בסדר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הם ביקשו 2 מטר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: עד 2 מטר ולא פחות מ-1.80 מטר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא פחות מ-1.80 מטר?

מס' דף: 51

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כן. כי 1.80 מטר זה מה שאנחנו הצענו קודם.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שניאור קטש: אם הם רשמו 2 מטר, הנה, את רואה? רשום. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2 מטר. עד גובה 2 מטר, כשהוא יגיע לבניה הוא יגיד לי 1.5 מטר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אז נציין לא פחות מ-1.80 מטר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא יפחת מ-1.80 מטר ולא יעלה על 2 מטר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ולא יעלה על 2 מטר, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי. אז אותן המלצות. הם צריכים לעשות רישום זיקת הנאה, לשייך מחסן לכל יחידת דיור, להביא לאישור את חומר הגמר, להציג פרט חיפוי אבן ולהביא את האבן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כולל ההערות שנכנסו בדיון הקודם, כן? הכל כבר פה בפנים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בור חלחול, הוספת קולטנים,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ואני רוצה לבדוק גם את הבניינים הסמוכים אליהם שדיברנו. גם כניסה עם שער, אם צריך רשתות. איפה שיושבים לך,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל זה לא התוכנית הזאת.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: במסתור כביסה?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, להכין אותם.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: כן, יש. כתבנו ויש פרט.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: להגיד להם, כי זה הבניינים הסמוכים לבתי קרקע. אתה מבין? מה אכפת לי? שנדע הכל מהתחלה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: שירה, מה הסעיף הבא? על זה הצבענו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, תצביעו, פה אחד?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

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

1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
4. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות

6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת)
14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

תיק בניין: 227800

מספר בקשה: 20240034

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

מבקש:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

בעל הזכות בנכס:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

עורך:

* אוהד אלחנני

אשכולות 3 עומר

מתכנן שלד הבנין:

* ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

מודד:

* לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

* רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357243

כתובת הבניין: מבצע ליטני 14, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 223 מגרש: 205 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

שכונה: נאות הכפר

יח"ד
8תיאור בקשה
בניה חדשהשימוש עיקרי
אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בנינים הכוללים 4 יח"ד קוטג טורי בכל בנין, ב- 2 קומות סה"כ 8 יח"ד והקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.

2. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.

3. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי דרומי (ללא פתחים) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 2.8 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.

4. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי (ללא פתחים) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 3.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.

5. הקלה בקו בנין צדדי מערבי (ללא פתחים) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 3.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.

6. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 58.09 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 248 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 58.09 מ"ר של הממז"ים)

8. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 54

9. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 20 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
10. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צידי מזרחי כך שיהיה 2.55 מ' המהווים 51% במקום 2.00 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.
11. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צידי מערבי כך שיהיה 2.55 מ' המהווים 51% במקום 2.00 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.
12. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התבע
13. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 763 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).
14. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
15. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתית נפרדת לכל מגרש בנפרד.

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			
		8		147.66		611.21		מגורים	0.00	
				98.96		577.12		מגורים	3.32	
		8		246.62		1188.33				
		0.00% : %בניה		246.62		1188.33		סה"כ:		

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 1795 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 8

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +/- 0.00 של הבניין ועד רום גג הרעפים, במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס +/-0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.

שטח עיקרי: 1200 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר + (240 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 624 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 1504 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית 860 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי דרומי- 4 מ', אחורי צפוני- 2 מ', צידי מזרחי 5 מ', צידי מערבי- 5. צדדי דרום מזרח- 4 מ'

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני מגורים טוריים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני

המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף

תותר הקמת קוטג'ים טוריים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי

ליחיד (135 מ"ר) (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפורט בטבלת זכויות בניה.

לא תותר הקמת קומת עמודים.

מס' דף: 55

תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלת זכויות הבניה, במסגרת תכנית קומת הקרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.

פרגולה: עד 12 לדירה. מיקומה וחומרי בניה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.

חניה: לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה. חניות במגרשי מגורים:

א. חניות מחוץ לקו בניין - לא יותר קירווי כל שהוא.

ב. חניה במסגרת קווי הבניין המותרים - תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו. עפ"י תקן חניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. 1.7 חניות לדירה.

עיצוב אדריכלי: לפחות לחצי מיחדות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחדות יהיו צמודות זו לזו.

שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי. ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

המלצות מהנדסת הוועדה

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

1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
4. להציג פרט חיפוי אבן.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
6. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
7. בחינת גובה גדר בנויה.
8. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
9. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
10. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
11. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך דיון

קובץ STE-15-00:06:57 – 00:12:02

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המגרש הבא, מגרש 205. הקלות - קו בניין צידי מערבי פה 10% כי אין פתחים. וקו בניין צידי מזרחי קם פה 10% כי אין פתחים.

מס' דף: 56

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : ראש העיר, אריאל הגבוה מיהל מהנדסים של משרד השיכון, הוא אומר שבכל המגרשים בשכונה המוטמנים נמצאים בתוך השטח הפרטי, זה נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה מה שהם הציגו.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : לא, לא בזה, בשכונות הקודמות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה בתוך, נכון.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : הוא אומר זה נמצא בתוך השטח הפרטי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : בוא נעבור לנאות הכפר, בוא נראה אם זה אותו, כי זה שונה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה תמיד, אלישבע, זה תמיד בתוך השטח הפרטי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כי החניות של נאות הכפר הן פנימיות, יש להם חניות בתוך השטח שלהם. זה שונה מאותם אנשים. והמשאית באה,

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : לא, בשכונות הקיימות, איך המשאית נכנסת לתוך,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : יש כביש ראשי.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : לא, לתוך שטח פרטי, אם יש מחסום חשמלי?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : איך יש לי פה בעיר? יש את השלט לנהגים, פותחים ונכנסים.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : וזה עובד?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : ברור שזה עובד, מה זה. אז איך יפנו להם את האשפה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אלישבע, תמיד הפח אשפה הוא בתוך המגרש, פשוט השאלה איפה הפח, אם הוא באמצע המגרש או שהוא על החזית.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : השטח של המגרש פונה חיצונית לכביש הראשי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : פה הוא בתוך, בהגדרה חוקית שטח פרטי. יש פה בעיה.

(מר אליהו זוהר יצא מהישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : וגם אין לו תמרון. למשאית אין פה תמרון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון, נכון, פה יש בעיה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אפשר להמשיך בסדר היום?

מס' דף: 57

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. עכשיו יש הקלה בקו בניין צידי מזרחי דרומי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה הקלות שמדברות על כל המגרשים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זהו, עכשיו פה יש 30% בקיר אטום. גם פה וגם פה בצד השני. וגם צידי מערבי, עד 30% בקיר ללא פתחים. הוספת שטחי שירות 4 מטר ממ"ד לכל יחידת דיור. ניווד שטחי שירות מהמרתף למעלה, במקום 64, 248. הגבהת גובה מבנה במקום 7.5, 8.5. פרגולה במקום 12 מטר, 20 מטר. פרגולה קו בניין צידי מזרחי שיהיה 51% במקום 40%, זו הפרגולה הזאת. פרגולה צידי מערבי גם, שתהיה 51% במקום 40%. גובה גדרות עד 2 מטר. הקלה להגדלת תכנית, במקום 620, 763. ושתי הקלות של ביטול כניסה נפרדת ותשתית משותפת. אותן המלצות. צריך שראש העיר יהיה כדי שתוכלו להצביע.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אותו דבר, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. צריך לקרוא לו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: וזה הסעיף האחרון, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, יש עוד אחד.

(מר אליהו זוהר שב לישיבה)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראש העיר, לגבי הפרט שרצית לראות. הנה, זה הרשת יונים באזור של הכביסה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה, סליחה.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: רצית לראות את הפרט של הרשת אלומיניום.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, מה רשום שם?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: רפפות אלומיניום ורשת יונים במסתור כביסה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז הנה, אתה רואה פה?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: יופי, יופי, כל הכבוד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בוא נצביע על הסעיף הקודם רק, זה אותן הקלות. מי בעד?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אותן המלצות, אותן הקלות, פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

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

1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.

3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
4. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות
6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ' 1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת)
14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

תיק בניין: 227900

מספר בקשה: 20240029

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

מבקש:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

בעל הזכות בנכס:

* שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

עורך:

* אוהד אלחנני

אשכולות 3 עומר מיקוד: 6940039

מתכנן שלד הבניין:

* לוי ישראל

ארבל 12 ראשון לציון

מודד:

* לביב חלבי

דלית אל כרמל 2/66

היתר בניה

* אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357244

כתובת הבניין: מבצע ליטני 16, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 224 מגרש: 206

שכונה: נאות הכפר

יח"ד

8

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת 2 מבנים דו קומתיים, 4 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 8 יח"ד הכוללים: ממ"דים

פרגולות גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית, עד 10% כד שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין צדדי מזרחי כד שיהיה 50% המהווים 2.50 מ' במקום 40% המהווים 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כד שתהיה 740.00 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כד שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 210 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 60.38 מ"ר של הממד"ים + קירות)

5. הקלה להגבהת גובה מבנה כד שיהיה 8.55 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"דים עד 4 מ"ר + שטח קירות לכל יח"ד, סה"כ 60.38 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.

8. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

9. ביטול כניסה נפרדת 4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.

10. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתית נפרדת לכל מגרש

מס' דף: 60

בנפרד.

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	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	609.03		130.87		8			
	3.32	מגורים	585.32		72.02					
			1194.35		202.89		8			
סה"כ:			1194.35		202.89		%בניה: 0.00%			

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1745 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
תכנית מירבית: 860 מ"ר, כולל חניה מקורה.
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגיים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר(למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני

מס' דף: 61

הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה .
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי .
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין קדמי דרומי: 4 מ'
- קו בניין צידי מערבי: 5 מ'
- קו בניין צידי מזרחי: 5 מ'
- קו בניין אחורי צפוני: 2 מ'
- תכסית מבוקשת: 740 מ"ר**

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
 2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
 3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
 4. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
 7. בחינת גובה גדר בנויה.
 8. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

מס' דף: 62

9. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
10. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

מהלך דיון

קובץ STE-15 00:12:02 – הסוף)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המגרש האחרון ברביעייה הזאת. קו בניין צידי מזרחי, גם, הקלה בקו בניין 10%. פרגולה 50% במקום 40%. תכסית 740 במקום 620. ניווד זכויות מהמרתף במקום 64 שטחי שירות יהיה 210. הגבהת גובה מבנה יהיה 8.55 במקום 7.5. הוספה של 4 מטר רבוע לכל ממ"ד. פרגולה שתהיה 27 במקום 12. גובה גדרות עד 2 מטר. ביטול כניסה נפרדת לכל ארבעת המגרשים והקמת מערכת תשתיות משותפת לארבעת המגרשים. זהו, אתם צריכים להצביע. ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.
ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
 2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
 3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
 4. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
 7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
 8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
 9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
 10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
 11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
 12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
 13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת).
 14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
 15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן
- או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מס' דף: 63

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.
מר יוסי סולימני יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:54.

מר יוסי סולימני
יו"ר הוועדה

אדרי אלישבע ליוש
מהנדסת העיר