

מס' דף: 1:

תאריך: 27/01/2025  
כ"ז טבת תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202410 ביום ראשון תאריך 10/11/24 ט' חשוון, תשפ"ה

### השתתפו:

#### חברים:

מר יוסי סולימני  
מר אליהו זוהר  
מר אליאור עמר  
מר שלומי מלכה

#### סגל:

אדר' אלישבע ליוש  
עו"ד שני משה  
עו"ד אן ברלוביץ  
גב' שירה מעודה  
גב' רחלי סברדלוב  
גב' חן שירה סימן טוב  
אדר' אליסייה וייס חוסיד

יו"ר הוועדה  
חבר הוועדה וראש העיר  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה  
מהנדסת העיר  
מ"מ יועמ"ש  
מ"מ יועמ"ש (חיצוני)  
מנהלת הועדה  
בודקת היתרים  
בודקת היתרים  
בודקת היתרים

### נעדרו

#### חברים:

גב' מירי דדון  
מר יוסי סעדי  
מר מוטי יעקובוב

#### נציגים:

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

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

#### סגל:

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

מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מהנדס רישוי

מס' דף: 2

תאריך: 27/01/2025  
כ"ז טבת תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202410 ביום ראשון תאריך 10/11/24 ט' חשוון, תשפ"ה

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:30 במרכז צעירים בקריית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רק אגיד ליועצת המשפטית שאני מציע להסתכל על סעיף 2 בתקנות התכנון והבניה, סדרי הדיון בקיום דיון חוזר בנושא התכנון, שאומרים במפורש שלא צריך שני אנשים, מספיק נציג אחד.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': זה לא נכון, מוכר, תסתכל, אני מפנה אותך לסעיף 18 ז' לחוק התכנון והבניה.  
חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני מכיר את סעיף 18 ז'.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': החוק לעולם יגבר על תקנות והתקנה גם לא ממש ברורה. אבל החוק,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: התקנה נראה לי מאד ברורה ואגב, אני על סמך התקנה הזו הלכתי גם לוועדת ערר, אבל בסדר.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': אוקי. לא משנה, החוק גובר, לעולם יגבר והחוק מאד ברור וגם דורש,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בסדר. בכל מקרה אני מבקש שיתאפשר לי להעלות את זה שוב לדיון, להגיש שוב את ההתנגדות. הרי אתם רק היום הודעתם לי על הבעיה המהותית, לכאורה, או הטכנית אולי יותר נכון שיש בסיפור הזה. ולכן אני מבקש להעלות את זה לדיון שוב במליאה הבאה לכשתהיה, תודה.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': אני חוזרת על זה רק להבהרה. לפי החוק צריכים להיות שניים כדי שהדיון הזה, שניים כאחד, כלומר שניים ביחד שייגשו,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אין בעיה, אנחנו נגיש שניים אם צריך, רק ליתר בטחון, למרות שהתקנות אומרות,

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': לא, התקנות אמרתי והסברתי שוב, החוק במקרה הזה ברור וצריך שהבקשה הזאת תוגש באופן מנומק ותוך שבעה ימים מיום מתן ההחלטה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני הגשתי את זה יום אחרי שהגיע אלי הפרוטוקול. אנחנו נגיש את זה מחדש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא הגיש את זה כאילו בזמן, הוא לא עמד, וזה לא היה מנומק.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': אבל הוא הגיש, אין עוד אחד שהגיש.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה לא היה מנומק.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': ואין לך עוד אחד.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יהיה עוד אחד.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': Too late, אבל בסדר.

### מס' דף: 3:

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לפני שאנחנו פותחים את הישיבה של ועדת משנה, כי כבר התחלתם והקלטתם כבר הופעלה. אז אני חייב להגיד שזה לא שמישהו פה מנסה להתחמק מדיון בעניין הזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אין בעיה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אין בעיה לדון בזה שוב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: סבבה, הכל בסדר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: העניין הזה של חוסר יכולת לדון בזה בגלל טעמים משפטיים כאלו ואחרים, בעיניי לפחות, היא רק לדחות את הדיון. אנחנו מתי שהוא נקיים את הדיון הזה לבקשתם של חברים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הדיון הזה התקבל והיו עליו הרבה מאד ישיבות מקדימות והוא התקבל ברשות ובסמכות ואין בעיה לעשות דיון נוסף על העניין הזה. אני מבחינתי הייתי דן בזה גם עכשיו, ככל שראש העיר היה מסכים לזה. אבל הישיבה גם ככה כבר ננעלה אז תגיש את זה פעם נוספת ונדון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה באמת לא ממקום של התחמקות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, לא, ברור, לא טענתי אחרת. ברור.

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבה מס' 202410 ליום 28.10.24 כ"ו תשרי תשפ"ה.  
**קובץ STE-022 (00:02:36 – 00:03:02)**

2. אישור פרוטוקול מס' 202409 מיום 13.10.24 י"א תשרי תשפ"ה.

יוסי סולימני-יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202409 מיום 13.10.24 י"א תשרי תשפ"ה.

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

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בואו נעבור לסדר היום. מי מציג?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, אני רק רוצה להבהיר. יש פה ארבעה חברים: ראש העיר, יוסי, שלומי ואליאור. אליאור ממלא מקום של מירי. וחיים הוא צופה.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

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



מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/24

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100051	לוי ג'אל לוי גולמירה	2471	44	44	5

**מטרת הדיון**

תשריט איחוד מגרשים 46'א' ו46' ב' בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מס' דף: 5:

**תשריט איחוד מגרשים: א/ח 100051**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024

**שם:** לוי ג'אל לוי גולמירה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 337.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2471 חלקות: 44

**מגרשים לתכנית:** 46 בשלמותו מתכנית: 1/122/08/3

**מטרת הדיון**

תשריט איחוד מגרשים 46א' ו46 ב' בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

**מטרות התכנית**

תשריט איחוד מגרשים 46א' ו46 ב' בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותם כמגרשים נפרדים

**מהלך הדיון**

קובץ STE-022 (00:03:32 – 00:06:05)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנושא הראשון הוא תשריט איחוד למשפחת לוי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ג'אל לוי ברחוב רש"י.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה שהיתה גרה אמא של עופר פרקש וגדעון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כמו שאתם רואים, במגרש היום על פי התב"ע אפשר לבנות שני בתים, יש קו שמחלק את החלקה לשני חלקים. הוא רוצה לבנות בית אחד ולכן הוא מוותר על החלוקה ולמעשה שני המספרים מתבטלים ונהיה מגרש אחד גדול. הוא כבר הגיש בקשה להיתר בניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה זו ההנחיה שאמרנו שהוא צריך לעשות. כדי להגיש בית אחד במקום שני בתים הוא היה צריך לאחד את המגרשים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הבקשה מובנת? הוא בסך הכל מאחד את שני המגרשים למגרש אחד.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא יכול לבנות עוד בית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: תגידי, רק לשאול, ב-1/1 כשהקלות מתבטלות, זה חלק מההקלות שגם מתבטלות? לא יהיה אפשר לעשות?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: לא, זה איחוד וחלקה, זה לא הקלה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הקלות יהיו בעיות איתן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא יהיו בעיות, פשוט אי אפשר,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו עובדים על זה עכשיו, אנחנו מארגנים עכשיו איזה שהוא יום עיון גם לחברי הוועדה. פשוט מאד גם הסיפור של היועץ המשפטי שנכנס, אנחנו פה בהתדיינות עם הגורמים המוסמכים לעניין הזה כדי

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

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



**מס' דף: 6:**

לעשות איזה שהוא יום עיון גם לעובדים וגם לחברי הוועדה, על כל השינויים שצפויים בחוק כתוצאה מביטול ההקלות. יש כבר איזה שהיא השתלמות שהעובדים כבר השתתפו בה. יש לה המשך, אני יודע. אבל זה נושא מאוד חשוב, אתה צודק.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני אדגיש שההקלות לא מתבטלות, הן מצטמצמות. אבל יהיו הקלות נגיד כמו היום של גדרות ופרגולות שאנחנו מאשרים ואי אפשר יהיה לאשר. אז או שהעירייה תיקח החלטה שהיא מוציאה תב"ע כללית והיא אומרת אני מאשרת נגיד פרגולות בגודל מסוים או באחוז מסוים, מה שזה לא יהיה. או לגבי הגדרות, כדי שכן יהיה אפשר לאפשר את הדבר הזה, זו החלטה שלכם.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: על זה נאמר דיה לצרה בשעתה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תיכף השעה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה בינואר, אבל נכון, צריך להיערך לזה. בואו נחזור רגע לעניין של משפחת לוי, אנחנו מביאים את זה להצבעה, מי בעד? פה אחד.

**החלטות**

תשריט האיחוד מאושר פה אחד.

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

מס' דף: 7:

תאריך: 27/01/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/24

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
8	מבצע סבנה 13, קריית מלאכי	אליהו וילהלם	107	191	326	12/03/23	20220679	1
<b>עורך הבקשה: נירית שבת רוך</b>								
12	בן צבי יצחק 12, קריית מלאכי	דנית כהן	ד3	37	2467	20/06/24	20240099	2
<b>עורך הבקשה: מתן נכט</b>								
19	הרצל 38, קריית מלאכי	ירין אבו	ב3	48	2467	03/11/24	20240096	3
<b>עורך הבקשה: יובל תנעמי</b>								
25	החרושת 34, קריית מלאכי	נטו מלינדה סחר בע"מ		152	301	02/04/24	20240056	4

**עורך הבקשה: מיכאל בורדמן**

מס' דף: 8

סעיף 1: מספר בקשה: 20220679 תיק בניין: 226400  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024

**מבקש:**

**אליהו וילהלם**

שד בן גוריון 73 קרית מלאכי  
שיינא צפורה וילהלם  
שד בן גוריון 73 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

נירית שבת רון  
צלף 4/11 יבנה מיקוד: 8120004

**מתכנן שלד הבנין:**

טל קורן  
ארקין צבי 39 גדרה

**מודד:**

שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ  
חומה 12 ראשון לציון

**היתר בניה**

אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000432772

שכונה: נאות הכפר **כתובת הבניין: מבצע סבנה 13, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 191 מגרש: 107 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 9999, 15/101/02/8, 26/102/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	יח"ד
אזור מגורים א	בניה חדשה	1

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף + קומת מרתף הכולל: ממ"ד, גדרות ו-2 חניות לא מקורות והקלות:  
1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות עליונות 18.50 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע  
2. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 118.50 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס: 202404 בתאריך: 20/05/2024

הולחט לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

אין סמכות לוועדה המקומית לאשר את הבקשה כיוון שהיא סותרת את ההנחיות המרחביות ואת מדיניות הוועדה.

היזם הגיש ערר על החלטת הוועדה.



## מס' דף: 10

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.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202404 מ: 20/05/24 הוחלט:

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

אין סמכות לוועדה המקומית לאשר את הבקשה כיוון שהיא סותרת את ההנחיות

המרחביות ואת מדיניות הוועדה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

### המלצות מהנדסת הוועדה

בהתאם להחלטת ועדת ערר קמ/1018/0624, ועדת הערר לא ראתה מניעה לאשר את הגדלת התכנית ולסטות מהמדיניות הראוייה של הוועדה.

לפיכך בהתאם להחלטה, על הוועדה המקומית להוציא היתר בניה לאחר השלמת התנאים שיקבעו. בהתאם לכך הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים: להלן התנאים:

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

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

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

### מהלך דיון

קובץ STE-022 (00:06:05 – 00:09:40)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: משפחת וילהלם בשכונת נאות הכפר. הגישו בקשה להקלה, אנחנו סירבנו להם בטענה שזה,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, לא סירבת כי לא נתת לאף אחד,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון, נכון, בטענה שלא אישרנו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הבקשה נדחתה, זה נכון. אגב, אני קראתי את הפרוטוקול של ועדת ערר, רק לסבר את העניינים, היתה פה בקשה להגדלת תכנית של משפחת וילהלם בשכונת נאות הכפר. הבקשה נדחתה, בין היתר מטעמים שהוגשו בקשות כאלו בעבר והן נדחו ולכן לא רצינו להיות חשופים באופן שנהיה מאשרים לחלק ולחלק לא ולכן הבקשה נדחתה. הם הלכו עם זה לוועדת ערר, ועדת ערר התייחסה להחלטות ולנימוקים של ועדת המשנה שקיבלה פה את ההחלטה, ואגב אמרה שההנחיות וההחלטות,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הן טובות.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הן מאד, מאד מקובלות וזה בסדר גמור לשמור על הצביון של השכונה וכו'. ובכל זאת בנסיבות הספציפיות האלה הם החליטו לקבל את הבקשה, לכן זה חוזר פה לדיון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: חוזר לדיון לאישור.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בדיוק, למעשה אנחנו קיבלנו הנחיה מוועדת ערר לאשר את הבקשה הזאת ולכן אנחנו

## מס' דף: 11

רוצים לאשר אותה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אתם לא מפחדים עכשיו מתביעות?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ועדת ערר קיבלה החלטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני רק אזכיר את ההקלות, זה היה להגדיל את התכסית במקום 90 מטר, שזה יהיה 118.5. וכתוצאה מזה צריך לנייד את השטחים מלמעלה למטה, את ה-18.5 מטר במקום 8 מטר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בשולי הדברים אני רוצה לומר שהמשמעות היא, קודם כל ועדת ערר ציינה את זה, יש עוד קרוב ל-40 או מעל 40 בקשות כאלה שעדיין לא הוגשו. יש מגרשים שעוד לא נבנו שם. אז ככל שזה קשור לוועדה, בהתייחס להחלטה שקיבלה ועדת ערר, זה לא מחייב אותנו באופן גורף, אלא כל מקרה יידון לגופו של עניין. וזה באמת משאיר שיקול דעת לוועדה כדי לראות את הצביון של השכונה, כיצד אנחנו שומרים עליו וכו'.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: התחיל הקרנבל בקריית מלאכי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: וגם זה עוד חודש רק.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא נכון.

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

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אם אתה חושב שזו בעיה אפשר ללכת לוועדת ערר ארצית.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא רק זה, אני לא רוצה לפגוע באנשים שרוצים, באמת אני לא רוצה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אף אחד לא רוצה לפגוע, אבל יש אינטרס ציבורי, הוא לפני אנשים פרטיים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני יודע מה קרה בגבעת הסביונים לפני שאני נכנסתי לתפקיד בכלל, ראיתי מה קרה, ככה נראית גבעת הסביונים, שכל דירה עולה כמעט 5 מיליון שקל היום, תראה איך היא נראית. בסדר, המדינה החליטה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה יכול להקריא את ההחלטה? כי עכשיו אמרת משהו שזה לא באופן גורף מי שיבקש הקלה, אלא זה כל מקרה יידון לגופו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זאת אומרת אנחנו מאשרים כרגע אבל זה לא יהיה,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: רק לגביו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו מאשרים את הבקשה הספציפית הזאת כהנחיה של ועדת ערר.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: זה לא משנה, יש להם חודש וחצי להגיש, חלק מהמגרשים עוד לא שוקו. הקלות מתבטלות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הן לא מתבטלות ממש. נגיד תכסית הוא יוכל לבקש, אפילו בלי הקלה.

## מס' דף: 12

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : זה לא הדין עכשיו.  
יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : למה אני צריך להיכנס לזה עכשיו?  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא חשוב להגיד את זה?  
יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : תוגש בקשה, תידון.  
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כל דבר לגופו של עניין.  
יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אז אנחנו מצביעים על זה.  
ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד? פה אחד.  
**ה ח ל ט ו ת**  
הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

בהתאם להחלטת ועדת ערר קמ/1018/0624, ועדת הערר לא ראתה מניעה לאשר את הגדלת התכנית ולסטות מהמדיניות הראוייה של הוועדה.  
לפיכך בהתאם להחלטה, על הוועדה המקומית להוציא היתר בניה לאחר השלמת התנאים שיקבעו. בהתאם לכך הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:  
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.  
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.  
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.

מס' דף: 13

תיק בניין: 107003

מספר בקשה: 20240099

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024

**מבקש:**

**דנית כהן**

קריית מלאכי קריית מלאכי

**שרון כהן**

קריית מלאכי קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

אברהם קדוש

אילנה גלנטי

זהבה קדוש

זנט זוהר סבג

יוסף קדוש

רות קדוש

תמר קדוש

**עורך:**

מתן נכט

נחל קדרון 30 טל שחר מיקוד: 7680500

**מתכנן שלד הבניין:**

חגי עובדיה

גבעת יערים 74 גבעת יערים

**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: 10000384914

**כתובת הבניין: בן צבי יצחק 12, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 37 מגרש: 33 יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה;

חלקה: 48

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/21, 26/102/02/8, 16/102/02/8, 102/02/18, 5/35/1

**יח"ד**

1

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים קיים ות. בניה

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת מבנה חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, חניה אחד מקורה, חניה אחד לא מקורה, פרגולות, בריכת שחיה לא מקורה, חדר מכונות, גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי-מזרחי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי-דרומי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 9.90 מ' במקום 11.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צדדי-מזרחי כך שתהיה 50% המהווים 1.50 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

מס' דף: 14

4. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין אחורי-דרומי כך שיהיה % 46.00 המהווים 5.06 מ' במקום % 40 המהווים 4.40 מ' המותרים עפ"י חוק.
5. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.62 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה בקו בנין אחורי-דרומי לבריכה כך שיהיה 0.80 מ' במקום 11.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי-דרומי לח.מכונות תת קרקעי כך שיהיה 0.80 מ' במקום 11.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה בקו בנין צדדי-מזרחי לח.מכונות תת קרקעי כך שיהיה 0.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1	19.98		104.91		מגורים	0.00	
			20.04		54.73		מגורים	4.15	
		1	40.02		159.64				
		%בניה: 0.00%		40.02		159.64		סה"כ:	

**תמצית זכויות במגרש:**

תב"ע קובעת מגרש/תא שטח: 39/102/02/8  
שטח חלקה רשום: 349 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)  
יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

**שימושים ותכליות** בנייני מגורים יהיו עד בני 2 קומות (דירה אחת) ללא קומת עמודים. חד או דו-משפחתיים (קו בנין 0.0 מ' בין שתי חלקות משנה.)

**גובה מבנה** - 7.50 מ'. מקסימום, במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.

**מספר קומות** - 2

**שטח דירה** - 160 מ"ר

**שטחי שרות:** כל מבני העזר יהיו בתחום קווי הבניין, צמוד למבנה העיקרי. שטחם עד 30 מ"ר לא ייחשב

## מס' דף: 15:

בשטח הדירה.

**קו בניין קדמי** - 5 מ

**קו בניין צידי-ימני** - 3 מ'

**קו בניין צידי-שמאלי** - 0 מ'

**קו בנין אחורי** - 16 מ' - מגבול כביש מס' 60 - בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.

**הנחיות בניה**

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

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

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

3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת. **בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

**מקלט** ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א. שטחו עד 10 מ"ר לא ייחשב בשטח הדירה. **גג רעפים** תותר בנית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.

**חניה** החניה הפרטית תהיה ביחס של לפחות 1 מקום חניה ל 1- יחיד ותהיה בתחום חלקת המשנה. תותר חניה מקורה בשטח עד 12.5 מ"ר, בכפיפות לאמור בסעיף "מבני עזר". שטח זה לא יכלל בשטח הדירה האמור בסעיף "שטח דירה". בתוואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שייקבע ע"י מגיש התכנית, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. הביצוע ע"י מגיש התכנית או מי מטעמו.

**יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הוועדה, המצ"ב.**

**חניה מקורה** הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן: 1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ'. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה. 2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה - ע"פ שיקול דעתה. **עיצוב ארכיטקטוני** הבניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש והבניינים הפרטיים באזור "בני ביתך" יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני אשר תונחה ותאושר ע"י מחבר תכנית זו. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלימות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבניינים. לא תותר תוספת לבניינים הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של המגרשים וללא פגיעה במכלול התכנית. פתחים - לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים, אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם ולא תותר התקנת דודי שמש על גגות והתקנת אנטנות לרדיו וטלוויזיות, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה. מבני עזר - לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו', אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שיאושר ע"י מחבר תכנית זו.

### **המלצות מהנדסת הוועדה**

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

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

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

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

### **מ ה ל ך ד י ו ן**

**קובץ STE-022 (00:09:40 – 00:20:05)**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מדובר בבניה חדשה. רחוב בן צבי, אני מראה לכם את המיקום. זו שכונת הסביונים פה למעלה, זה רחוב הרצל ובגב שלו זה בן צבי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בן צבי זה הרחוב איפה שדוד גלעם גר, למי שלא ממוקם.

## מס' דף: 16

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אלה כל הרצל אחורה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : מבקשים מבנה אחד משפחתי דו קומתי. אני אראה לכם את הבית. פה נכנסים, למטה יש מטבח, סלון, חדר שינה, מחסן שאנחנו דורשים שיהיה מחסן חיצוני לכל יחידת דיור. עולים קומה למעלה, יש ממ"ד, חדרי שינה ויציאה למרפסת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למעלה הממ"ד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. ברגע שיש ממ"ד למעלה הקירות צריכים לרדת למטה, רואים את הקירות פה מבטון. זו הירידה של הקירות. ההקלות הן : הקלות במבנה 10% קו בניין צידי. במקום 3 מ' זה יהיה 2.70 מ'. גם בקו בניין אחורי דרומי, במקום 11 מ', קווי הבניין פה מאד נדיבים. במקום 11 מ' זה יהיה 9.90 מ', 10%. פרגולה, גם פה בקו בניין צידי, במקום 40% הם מבקשים 50% שאנחנו מאשרים עד 60%.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : כשאנחנו מאשרים על 60% אבל זה לא בהיתר כאילו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : במסגרת הקלה. 40% מגיע לו מכוח התקנות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל אם הוא רוצה מעבר ל-40% הוא חייב הקלה. ואנחנו במדיניות שלנו מאפשרים עד 60%. אותו כני"ל גם הוא מבקש הקלה לפרגולה בקו בניין אחורי, 46% במקום 40%. גובה המבנה נספר ממרכז המדרכה. במקום 7.5 שיותר מבקשים 8.62. זה משהו שאישרנו לאחרים, אין מניעה לאשר. ויש עוד הקלות לבריכה ולחדר המכונות. בקו בניין אחורי הוא מבקש 80 ס"מ, אבל זה כולל את הגדר. זה אומר שנטו נשאר 62.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל אמרנו שזה מסוכן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אמרנו שבמקרה שלו, בגלל שיש לו חצר,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : יש לו מספיק שטח. שתבינו, חברים, מדברים פה על בניה של בריכת שחיה עם דופן למעשה של 60 ס"מ. שאם חס וחלילה יהיה שם איזה שהוא תינוק בתוך הבריכה, אז חשוב שהדופן תהיה רחבה יותר. אז על פי חוק הוא רשאי לעשות את זה עם 60 ס"מ. אנחנו חושבים, אני לפחות, גם ראש העיר באחד הדיונים אמר את זה, רצוי, בגלל שיש לו שטח מספיק רחב ואנחנו בעד לבנות בריכות שחיה וכמובן להעלות את רמת החיים. אבל בכל זאת מבחינה בטיחותית אנחנו מעדיפים שהדופן הזאת תהיה לפחות מטר. ולכן אנחנו מבקשים לפחות להציע לו, אנחנו לא יכולים לכפות את זה עליו, אבל אנחנו לפחות מציעים לו שזה יהיה מטר או לכל הפחות, אם זה לא הולך מטר, אז לפחות 80 ס"מ.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : לא הבנתי, אנחנו לא ועדה ממליצה בהקשר הזה, אנחנו צריכים להחליט מה ההחלטה שאנחנו מקבלים.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אתה יכול לאשר את ההקלה ואתה יכול לא לאשר את ההקלה.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : הוא מבקש פה הקלה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר : זה לא אנחנו ממליצים לו, אנחנו מחליטים האם לתת לו או לא לתת לו.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אומר לכם, לפי דעתי,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : לא, אבל אנחנו יכולים להחליט בתנאים. להגיד שאנחנו מאשרים את התוכנית,

## מס' דף: 17

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כן, אבל אם התנאי שלך נוגד את המהות של ההקלה אז.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, יש פה כמה הקלות שהוא מבקש, בהקלה הספציפית הזאת אנחנו יכולים לאשר אותה, ובלבד שהיא תהיה נגיד מטר, זה אנחנו יכולים לעשות.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': כן, אתם יכולים. הרי אתם דנים בכל הקלה והקלה לגופה. לגבי אותה הקלה אתם יכולים להגיד שאתם מסרבים לתת, דוחים את הבקשה להקלה,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל שיש לו שטח?

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': כן, בגלל שיש שטח וכו' וכו'.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יודע איזה מסוכן זה? ילד שוחה, מתעייף, אין לו לאן ללכת.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': לכן לגבי אותה הקלה, אתם יכולים לדחות את הבקשה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הקלה מספר 6.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אתם מסכימים?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני רוצה להבין משהו, כדי שלא נצא פה קצת מגוחכים. 60 ס"מ עלן פי חוק מותר לו, זה לא הקלה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אין הנחיות בתקנות כמה צריך לשמור.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הוא יכול לעשות גם אפס?

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש: הוא הביא אישור יועץ בטיחות ש-60 ס"מ זה תקין. אנחנו רוצים להגדיל את השליקס.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה, זה 60 ס"מ.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני יודע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שלומי, לא אישרנו לאף אחד מתחת ל-60, אז זו לא אופציה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני יודע שאמרנו 60 ס"מ, 80 ס"מ. אם אנחנו נגיד לו רק מטר וב-60 אתה לא בונה, הוא יכול ללכת לערר כי החוק מתיר לו 60?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא יכול תמיד ללכת לערר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא יכול ללכת לערר תמיד, זה לא קשור.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שהוא רוצה שיעשה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שלומי, אצלו החצר היא מאד מרווחת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אין לי בעיה, אני רק אומר שלא נצא פה כאילו במצב שאנחנו מחליטים,

## מס' דף: 18

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מה זה עוד 40 ס"מ לבן אדם שיכול להציל חיי אדם בסוף.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אז בעצם אנחנו צריכים להחליט שההקלות האחרות הן בסדר, ההקלה הזאת היא לא מאושרת אלא אם זה יהיה מטר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז מה אתם רוצים שאני ארשום?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אני חושב שגם 80 ס"מ במקרה שזה, בוא נגיד לא ייקוב הדין את ההר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אבל אנחנו צריכים להחליט.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : דיברנו על זה כבר, אם אנחנו נגיד מטר, אם הוא הולך איתנו, איך אומרים בקרי ויכעס, אז 80 ס"מ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז מטר או 80?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש : מטר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : את כותבת מבחינתך מטר עם אופציה, אם את רואה שכן אדם כועס ולא מוכן, אז תגיעי איתו לפשרה ל-80.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז אני אצטרך להביא את זה לדיון חוזר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז תגידו לו דיון חוזר, אם עוד פעם לא תרצה.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : לא, אתם צריכים להחליט אם לדחות או לקבל ומהם התנאים. אי אפשר להתנות את זה בהתנהגות של המבקש. זה לא הגיוני.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : יש לי שאלה אחרת, במקרים אחרים אנחנו אישרנו 60 ס"מ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נכון. אבל זה לא היה המקרה הזה, החצר היתה ממש צמודה.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : יש פה חצר גדולה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יצאת מהבית, הבריכה היתה אחרי מטר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : זה נסיבות אחרות, כי פה יש שטח ענק שהוא יכול להרשות לעצמו. מישהו אחר אולי,

חבר הוועדה מר חיים שטיינר : אז אתה יכול לנמק שבגלל שהשטח ענק,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : השאלה אם במה שהתרנו 60 לא היה שם גם שטח גדול, שלא נצא פה מגוחכים.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : נכון, זה יכול להיות נימוק נוסף שזה הגודל של המגרש.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : היה מצב שהגעתם לאפס.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר : אפס עדיף לפעמים.

## מס' דף: 19

- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אפס הכי מסוכן.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לא יודע מבחינתם איך הם עושים את זה.
- יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : את יכולה לכתוב שההקלה בנושא הזה נדחית. הוועדה תאשר את ההקלה הזאת ככל שהדופן תגדל למטר.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שהמרחק נטו מהגדר יהיה מטר.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר : אפשר לנמק את זה שיש שטחים שם פשוט.
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : ואז הוא יכול להגיד אני מוכן לפשרה של 80, נדון על זה.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר : אפשר לנמק את זה בגלל שיש לו שם שטח.
- יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : נכון, ומדאגה בטיחותית.
- יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : וזאת מהסיבה שהמגרש גדול מספיק כדי לשמור על כללי הבטיחות בצורה נינוחה יותר ובטוחה יותר. מאשרים את זה, חברים?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : חדר המכונות, גם, בקו בניין צידי 90 ס"מ מפה ומהצד השני דרומי 80 ס"מ.
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לו משמעות.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אין בעיה כי זה תת קרקעי, חדר המכונות.
- יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : נצביע על זה חברים, מי בעד?
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : רגע, מה הוחלט לגבי הבריקה?
- יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : לגבי כל ההקלות אנחנו מאשרים אותן, לגבי ההקלה הספציפית הזאת אנחנו דוחים אותה, ככל שזה ישתנה למטר אנחנו נאשר. חשוב שיודגש שבאמת זה מטעמי בטיחות, לא מטעמים אחרים.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : המיקום של חדר המכונות איפה נמצא?
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אין לו משמעות, הוא באדמה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : מבחינת רעש וכאלה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : תת קרקעי.
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, הוא בתוך השטח. אין לו משמעות כי אתה דורך עליו.
- חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אגב, מה הגודל של הבריקה?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : 4 על 9.

## מס' דף: 20

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אליאור, פה, צמוד לבריכה אבל הוא תת קרקעי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כי אני זוכר שבעבר היתה לנו איזו סוגיה על זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היתה התנגדות בשכונת סביונים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: דחינו את ההתנגדות בזמנו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ביקשנו ממנו להיזי את הבריכה. הצבעתם?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רגע.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, הוא ביקש לשאול משהו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: גובה מבנה של 8.6 אנחנו מאשרים בדרך כלל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: 100%.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: יופי, אז מאושר פה אחד.

### ה ח ל ט ו ת

**הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.**

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

1. הקלה מס' 6 בקו בניין אחורי דרומי לבריכה נדחית, הוועדה תאשר את הבריכה ככל שהמרחק בין הגדר לדופן הבריכה בקו בניין דרומי אחורי יעמוד על 1.00 מ' נטו, וזאת מהסיבה שהמגרש גדול מספיק בכדי לשמור על כללי הבטיחות בצורה נינוחה.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

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

מס' דף: 21

סעיף 3: מספר בקשה: 20240096 תיק בניין: 107001  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024

**מבקש:**

♦ ירין אבו

הרצל 38 קריית מלאכי

♦ ספיר אבו

הרצל 38 קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ יובל תנעמי

רימון 1 גן יבנה מיקוד: 6097000

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

**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: 10000366517

**כתובת הבניין: הרצל 38, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 48 מגרש: 33 יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/21, 26/102/02/8, 16/102/02/8, 102/02/18, 5/35/1

שימוש עיקרי	תיאור בקשה	יח"ד
אזור מגורים קיים ות. בניה	בניה חדשה	1

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים ובנית בית חד קומתי כולל ממ"ד בריכת שחיה 2 חניות לא מקורות גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי מזרחי שנקבע בתכנית, כך שהיה 2.7 מ' המהווים 10% במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית, כך שהיה 27 מ' המהווים 10% במקום 30 מ'. המותרים עפ"י תב"ע. (לפי מידת קו בנין מגובל מגרש קדמי 20 מ').

3. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית, כך שהיה במקום 13.5 מ' במקום 30 מ' המותרים עפ"י תב"ע. (לפי מידת קו בנין מגובל מגרש קדמי 20 מ').

4. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית דרומית כך שתהיה בגובה 2.00 במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י חוק.

5. הקלה להגבהת גובה גדר צידית מערבית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בעניין כיסוי הגג כך שהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

**מס' דף: 22**

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		12.55	7.22	122.60	37.00	מגורים	0.00	
		1		12.55	7.22	122.60	37.00			
		%בניה: 0.00%		19.77		159.60		סה"כ:		

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 39/102/02/8

שטח המגרש: 670 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)

מספר קומות: 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים. חד משפחתי או דו (קו בנין 0.0 בין 2 חלקות משנה).

גובה בניין מקסימלי: 7.5 מ', במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה.

שטח עיקרי מותר: 160 מ"ר בכל המפלסים יחד, בכל חלקת משנה לא תהיה יותר מדירה אחת. כל שטחי הרצפה המקורים

שטח שרות מותר: כל מבני העזר יהיו בתחום קוי הבנין צמוד למבנה העיקרי שטחם עד 30 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

מס' יחידות דיור למגרש: 1

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי 0- מ', צדדי 3 מ', אחורי- 20 מ'- מגבול כביש מס 58 בהתאם לתשריט בניוי.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בשטח עד 12.5 מ', בכפיפות לאמור בסעיף מבני עזר, שטח זה יכלל בשטח הדירה

האמור בסעיף שטח הדירה. בתואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שיקבע ע"י מגיש התכנית,

בתיאום עם מהנדס העיר. בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ'. והוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה,

צורת השערים, צורת הגג ופרטי בניוי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

מקלט: ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

מחסן: עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר

לבניה, בקו בניין אחורי- 0 מ', וקו בניין צדי 0 מ'. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.

מס' דף: 23

תאריך: 08/08/2024  
תיק בניין: 107001  
תיק פיקוח: 20240096

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 07/08/24 ביקרתי ברחוב: הרצל דירה: 38

גוש: 2467 חלקה: 48 מגרש: 33

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: ירין אבו מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

### 1. עדיין לא הרסו חלק בית ישן ולא בנוי תוספת לבית קיים.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך: תיק עובר לבודקי תוכניות.

בברכה,

רפאל אביב  
מפקח בניה

#### המלצות מהנדסת הועדה

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

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם

## מס' דף: 24

- הדבר נדרש לפי כל דין.  
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.  
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

### מהלך דיון

קובץ STE-022 (00:20:05 – 00:26:27)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה מגרש שנמצא בדיוק בגב של המגרש שעכשיו דיברנו עליו. קודם דיברנו על המגרש הזה, עכשיו אנחנו מדברים על חלקה 48 ברחוב הרצל.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה באותו רחוב, כן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה בגב שלו. שניהם מבקשים בריכות לכיוון האחורי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה קאונטרי אזורי שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פה בית קיים היום שהורסים אותו ובונים במקומו בית חדש. זה בית בן קומה אחת, הכניסה היא מהצד. נכנסים לסלון, מטבח ואז יש את חדרי השינה, ממ"ד והבריכה בחלק האחורי. ההקלות הן: הקלה בקו בניין צידי של 10%, במקום 3 מ', 2.70 מ'. הקלה בקו בניין אחורי. פה קו הבניין הוא 30 מ'.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: קו הבניין האחורי פה נלקח מקו הבניין הקדמי. הקדמי יש לו את הקדימה של 5 מ' ואז מקו הבניין הזה יש את ה-15 מ' שמתוכו זה קו הבניין.

(מר אליהו זוהר יצא מהשיבה)

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: ואז כל זה, זה קו בניין אחורי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז אמרנו שיש הקלה לקו בניין צידי, הקלה בקו בניין אחורי. במקום 30 מ' מגבול המגרש הקדמי מבקשים שזה יהיה 27 מ', שזה 10%. הקלה לבריכה, שהיא גם חורגת מקו הבניין. תסתכלו, יש פה מלא מקום עד הסוף. במקום 30 מ', 13.5, זה לבריכת שחיה ולחדר מכונות. והקלה להגבהת גובה הגדרות גם לכיוון קדמי, מותר 1.5 מ', הם רוצים שהגדר הזאת תהיה 2 מ'. גדר צידית מערבית, הגדר הזאת בין השכנים. הם רוצים שהגדר הזאת תהיה 2 מ' במקום 1.5 מ'.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: צריך פה אישור שכן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אישור שכן,

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: אם הגדר היא בשטח שלו, של המגרש המבקש, אז הוא לא צריך לבקש חתימת שכן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה זה, זו גדר שמפרידה בינו לבין השכן.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: לא, אבל היא כולה אצלו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה רואה את הרוזטה?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כן.

## מס' דף: 25

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אחרי הרוזטה, זה גבול המגרש.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר: זאת אומרת הוא מוכן לוותר על קטע מהחלק שלו בשביל שהגדר הזאת תהיה,

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: הוא יכול לבקש גם מהשכן לעשות חצי חצי, מן הסתם בסופו של דבר זה יקרה חצי חצי והם בטוח מתואמים ביניהם. אבל אנחנו לא נכנסים לזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כרגע הוא מציג שרק הגדר אצלו, אז הוא לא צריך אישור שכן. והשכן, כשהוא הגיש את הבקשה להקלה קיבל את הפרסום. זאת אומרת אם הוא רצה להתנגד הוא יכול להתנגד לבקשה. והקלה אחרונה זה שבמקום שיהיה גג רעפים, הגג הוא גג שטוח. כל ההקלות האלה אישרנו בעבר, אז ההמלצה שלנו לאשר.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: תגידי לנו מה קורה לגבי הברוכה עם החומה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: רק שניה אני אגיד, למעלה מן הצורך, מאחר ומדובר בבן דוד של לידור, מס' 2 ברשימה שלי ועל כן אני לא משתתף בדיון ובהצבעה.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': אז אולי כדאי שתצא.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר: רגע, צריך לחכות לראש העיר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לגמרי למעלה מן הצורך, באמת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: יכול להיות, אבל בכל זאת.

(מר אליאור עמר יצא מהישיבה)

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לפרוטוקול, אליאור עמר יצא מהדיון. אפשר לעבור להצבעה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מי בעד?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: רגע,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא חייב, מספיק שלושה והוא היו"ר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו לא שלושה אנחנו שניים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז אתה לא יכול.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אנחנו יכולים לנהל את הדיון גם כשאנחנו רק שניים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא, אתה לא יכול להצביע.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': אתם שניים פלוס יו"ר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': צריך שניים פלוס יו"ר.

## מס' דף: 26

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : כל הזמן?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : כן, זה המינימום.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : חיים צופה, הוא לא חבר.

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ' : כעיקרון אם יש ניגוד עניינים צריכים להודיע לפני כן ולצאת.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אין פה ניגוד עניינים, אליאור שומע אותי אז אני יכול להגיד שהוא רוצה להיות יותר צדיק מהאפיפיור.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : שירה, מבחינת הברכה הכל בסדר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. לא ראית?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : קראת לראש העיר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : יש איזה מטר ופלוס.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אוקי, בסדר.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב : זה באמצע.

(מר אליהו זוהר שב לישיבה)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למען ההשכלה, אמרת שהברכה גם חורגת מקו מגרש, גם בברכה צריך קו מגרש, כי זה לא מקורה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : קו בניין.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : קו בניין, סליחה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן, כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למה? אבל זה כמו גינה, לא?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : ירין אבו, אנחנו עוברים להצבעה, זה אותן הקלות כמו הקודם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני לא יודעת להגיד לך למה, יש ועדות שעושות תב"ע כללית לברכה ואז לא צריך את ההקלה הזאת. זה גם משהו שצריך לשקול.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מי בעד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, רציתי להראות לו. אם אני מורידה את הגדר יש לך פה 1.09 מטר, שזה מאד רחוק.

## מס' דף: 27

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בסדר, אם בדקתם את זה ואין הקלה אז זה בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש הקלה, פשוט אין בעיה של בטיחות. תצביעו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: יש הקלה בבריכה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בטח שיש הקלה בבריכה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא אמרת לנו, מה ההקלות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אמרתי לכם.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: הם עשו מחוץ לקו בניין.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בסדר, אבל לא המרחק, בסדר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מי בעד? פה אחד.

### ה ח ל ט ו ת

**הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.**

**מר אליאור עמר נכח בדיון לא נכח בהצבעה מחשש לניגוד עיניינים.**

**ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת**

**בתנאים, להלן התנאים:**

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

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

מס' דף: 28

<b>סעיף 4:</b>	מספר בקשה: 20240056	תיק בניין: 181300
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024		

**מבקש:**

- ♦ נטו מלינדה סחר בע"מ
- החרושת 30 קרית מלאכי
- בעל הזכות בנכס:**
- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

**עורך:**

- ♦ מיכאל בורדמן
- ז\_בוטניסקי 8 קרית מלאכי מיקוד: 8311001
- מתכנן שלד הבניין:**
- ♦ איגור בצביקי
- מעין 5 ראש העין

**מודד:**

- ♦ פוטו מאפ בע"מ
- דאלית אל-כרמל ת.ד. 21 מיקוד: 30056

**היתר בניה**

- ♦ חן שירה סימן טוב
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 10000305240

**שכונה: אזור התעשייה**

**כתובת הבניין: החרושת 34, קרית מלאכי**

**שימוש עיקרי** גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 153

**תיאור בקשה** אזור תעשייה תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

- אישור בדיעבד למבנה תעשייה קיים (אחסנה בקירור) בהיתר מס' 1813 הכולל: תוספת קומת גלריה, הקמת ביתן שומר, סגירת רמפה ובניית גג, הגבהת גדרות + הקלות:
1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צפוני מערבי עד 10% כך שיהיה 4.75 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  2. הקלה להגבהת גובה גדר צפונית מערבית שנקבע בתוכנית כך שתהיה בגובה של 3.00 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.
  3. הקלה להגבהת גובה גדר מערבית כך שתהיה בגובה של 3.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.
  4. הקלה להגבהת גובה גדר צפונית מזרחית כך שתהיה בגובה של 2.10 מ' במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.
  5. הקלה להגבהת גובה גדר דרומית כך שתהיה בגובה של 2.30 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.
  6. הקלה להקמת ביתן שומר, מעבר לקו בניין קדמי דרומי שנקבע בתוכנית, כך שיהיה 0.70 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					51.10		1362.04	תעשייה	0.00	1

**מס' דף: 29**

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
2	0.00	תעשייה	2091.95	80.24	30.76	41.40				
1	3.00	תעשייה	174.04		12.96					
2	3.00	תעשייה		101.18						
			3628.03	181.42	94.82	41.40				
<b>סה"כ:</b>			<b>3809.45</b>	<b>136.22</b>						

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום:** 11/105/03/18 א  
**שטח המגרש:** 6460 מ"ר

**יעוד: אזור תעשייה מיוחד**

**גובה הבניין:** עד 15 מ'.

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה. חדר יציאה לגג מותר שיבלוט – 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

**מס' קומות:** 3.

**גובה הבניה:**

ב – 2 קומות יהיה - 9 מ'

ב – 3 קומות יהיה - 12.30 מ'

גבהי הבניה מתייחס לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.

**אחוזי בניה סה"כ:** 150%

אחוזי בניה מתייחסים לשטח בניה כולל (ברוטו) של כל קומה בכל מפלס שהוא, גם אם היא קומת מרתף. אין לכלול באחוזי הבניה שטחים המיועדים למקלטים, לחניה, או חדרי מכונות, למעליות ומיזוג אויר.

**אחוזי בניה למטרות עיקריות:** 120%

**אחוזי בניה למטרות שרות:**

מעל הקרקע – 10%

מתחת לקרקע – 20%

**תכסית מרבית:**

ב-2 קומות – 60%

ב-3 קומות – 40%

**שטח מגרש מינימלי:** לא יפחת מ-2000 מ"ר

**קו בניין צדדי:** 3 מ'

**קו בניין קידמי:** 5 מ'

**קו בניין קידמי:** 20 מ' חלק מחזית קדמית כמסומן בתשריט – 20 מ' לכיוון רח' החרושת.

**קו בניין אחורי:** 5 מ' מקו ביוב קיים 2 מ'.

**תכלית מותרות:** לתעשייה, מלאכה, החסנה, שירותיים ומשרדים של המפעלים. תותר הקמת מפעל מזון בתנאי שיבנה במרחק מינימלי של 150 מ' מתחנת מעבר אשפה.

**גדרות:**

1. בחזית הפונה לדרך ציבורית מקסימום גדר שקופה מעבודות מסגרות עד גובה – – 1.80 מ'.

2. בגבול אחורי של מגרש יהיו בנויות מקירות אטומים בגובה מירבי של – – 1.80 מ' משטח המגרש המפותח. מעל גובה זה תותר גדר רשת או מתכת שקופה.

3. בגבולות צידיים תותר גדר רשת שקופה או בנויה כנ"ל.

מס' דף: 30

תאריך: 07/04/2024  
תיק בניין: 181300  
תיק פיקוח: 20240056

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 07/04/24 ביקרתי ברחוב: החרושת דירה: 34  
גוש: 301 חלקה: 153 מגרש:  
וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: נטו מלינדה סחר בע"מ מחזיק:  
בביקורת שערכתי התגלה כי:  
**יש להריסה סככות בשטח.**  
מצ"ב סקיצה של הנכס.  
המלצות להמשך: תיק עובר לבודקי תוכניות.

בברכה,

רפאל אביב  
מפקח בניה

**המלצות מהנדסת הוועדה**

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
- יש להציג פרט גדר לאישור מהנדסת העיר.
  - תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות הריסת גדר צפון מערבית החורגת מגבול מגרש לשטח ציבורי והריסת סככות בשטח.
  - תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור כשרה לרישום - תוכנית לצרכי רישום.
  - קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  - הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מהלך דיון**

(אליאור עמר שב לישיבה)

מס' דף: 31

קובץ STE-022 (00:26:27 – 00:37:31)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה הנושא האחרון. אנחנו מדברים על אזור התעשייה הוותיק. יש לנו פה הסדרה של מצב קיים. למעשה התחילה הבקשה מהגדר הזאת שהיא חורגת מגבול המגרש. והם היו צריכים לעשות תצ"ר, להסדיר את הגבולות שלהם, אז זה התגלה במסגרת הזאת. למעשה את כל הגדר הזאת הם צריכים להרוס ולהיכנס לגבולות המגרש שלהם. הבקשה שלהם היא לביטול הרמפה ובניית סככה סגורה פה, שהיא חלק מהמבנה. הוספת גלריה מעל אזור המשרדים, בניה של גגון וביתן שומר. פה הם עשו כל מיני חריגות שזה חלק מהתנאים שביקשנו מהם להרוס במסגרת הבקשה הזו. ההקלות שלהם: הקלה מקו בניין צפוני מערבי, זה החריגה הקטנה הזאת מקו הבניין. וכל יתר ההקלות הן לגדרות ולביתן שומר. אז יש את ההקלה של הגדר הזאת שהיא צפונית מערבית, במקום 2 מ' שמותר להם הם רוצים 3 מ'. גדר מערבית גם במקום 3 מ' שיהיה 2 מ'. צפונית מזרחית במקום 2 מ', 2.10 מ'. וגדר דרומית לכיוון הכביש, במקום 1.80 מ', 2.30 מ'. ביתן שומר גם צריך להיות בתוך קווי בניין. וכיוון שביתן שומר תמיד מכוח התפקיד שלו צריך להיות קרוב לגבול המגרש, מבקשים שהמרחק יהיה במקום 5 מ' של קו בניין, שזה יהיה 70 ס"מ. ההמלצות שלנו הן לאשר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בעצם ההסדרה הזאת מביאה אותנו למצב שאין לו יותר חריגות בניה בכל המפעל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ברגע שהוא יהרוס, כן, לא יהיו לו חריגות בניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא הרס כבר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא עוד לא הרס.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בגלל זה, זה ההתניות שלו.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה אנחנו דורשים ממנו לגבי החומה שם?

גבי מירי דדון: מהנדסת העיר ביקשה שהוא יביא פרט לאישור שלה לנושא הגדר. אם את רוצה להרחיב פה לגבי הנושא של הנחל.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: בגדול יש לנו טיילת שמתוכננת על ידי רשות הניקוז בעלות של מיליונים, בצד שגובל בנחל. ולכן אני באיזה שהוא משא ומתן מול כל שלושת בעלי המפעלים הגדולים. שזה פקר והוא ומגה אור, שיהיה איזה שהוא שיתוף פעולה בינינו. אני לא יכולה כרגע להכריח אותם לעשות, אנחנו עוד לא יודעים מה יהיה שם, אז אני עוד לא יכולה גם לבקש מהם איזה פרט ספציפי. אבל אני כן צריכה שבסוף הכל ייתפר למשהו בעל נראות אחידה כלפי הנחל, כדי שמי שמטייל שם בטיילת יהיה לו נעים ויפה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: חשוב לי להוסיף בהקשר הזה. ראשית באמת העובדה שהמהנדסת נמצאת תקופת זמן מאד קצרה ובכל זאת כבר הספיקה להכיר את כל הנושא החשוב הזה של החזיתות באזור הזה של הנחל זה דבר אחד, למרות שיש שם בעייתיות מאד, מאד מורכבת, במובן הזה שמדובר בכמה מפעלים שעל כל אחד מהם חלה תב"ע אחרת. ולכן לכאורה אי אפשר להגיע לאחידות או אי אפשר לחייב אחידות. ובכל זאת, ובאמת זה גם לזכותו של ראש העיר ייאמר, בזכות הקשר החם שיש פה עם המפעלים באזור והעובדה שאנחנו מקיימים איתם שיח לאורך כל השנה ונענים להרבה מאד בקשות שלהם, ככל שניתן, כמובן על פי החוק. אז השיח הזה כן מתאפשר עכשיו כדי שבסופו של דבר נגיע למצב שהחזית שפונה לנחל באמת תהיה אחידה, כדי שזה לא יהיה כל מפעל עם גדר בצורה אחרת או בנוי אחרת וצבוע אחרת, אז בהקשר הזה מגיע באמת מילה חמה למהנדסת ששמה לב לדבר הזה ופועלת שתהיה שם חזית אחידה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר: אם הוא בונה שם מה זה משנה כבר לעשות אותו אחיד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ברגע שהוא מבקש הקלות אתה לא יכול לדרוש ממנו גדר בצורה מסוימת?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר: הוא מבקש מאחד, אבל יש שם שלושה.

## מס' דף: 32

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כשהתב"ע היא שונה אז אתה יכול לדרוש ממנו מה שהוא יכול. פה הוא בעצם, במירכאות, יבוא לקראתנו על אף שהוא לא חייב. אני אומר את זה נכון, המהנדסת, פחות או יותר?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אנחנו גם באים לקראתו כשאנחנו נותנים לו 3 מ' במקום 2 מ'.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: נכון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: עם כל הכבוד לו שהוא בא לקראתנו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה צודק לגמרי. לכן פה באה באמת לידי ביטוי העובדה שיש פה איזה שהוא שיח עם המפעלים לאורך כל השנה, בהרבה מאוד תחומים אגב, לא רק בהקשר הזה. בפרט עם מפעל נטו. ובאמת חלק גדול מאוד,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז אני תוהה למה לא לנצל את הסיטואציה הזאת על מנת,

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: ה-3 מ' הקלה שהוא מבקש זה לטובת הציבור. אני הייתי שם ביום חמישי, עשיתי סיור שם בתוך המפעל כדי להבין את הבדלי הגבהים וכו'. יש שם פעילות שהיא פחות יפה לעין, מי שמטייל בטיילת פחות רוצה לראות את זה. ולכן דווקא זה שזה 3 מ' זה מסתיר את זה מעיני הציבור.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אין בעיה, אבל אני אומר למה לא לנצל את הסיטואציה?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: אז אנחנו נתנה את זה פה, בגלל זה כתבתי בהמלצות, הפרט של הגדר כלפי הנחל יצטרך לבוא לשולחני כדי להיות מאושר, זה דבר אחד. ודבר שני, בלי קשר נקבעה איתו פגישה לשיח נעים, ליצור איזה שהוא שיתוף פעולה, כדי שהוא ידע שכשאנחנו נעשה את הנחל נצטרך לבוא עם איזה שהוא פרט, אני לא רוצה להצהיר מה כי אני לא יודעת עדיין מה הוא יהיה, אבל איזה שהוא משהו שמחפה את כל שלושת הגדרות. מדובר על ק"מ של גדרות, זה לא מטר. משהו שיהיה אחיד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אני חושב, אליאור, שאתה השתמשת בביטוי הכי מדויק שיכול להיות, למה לא לנצל את הסיטואציה. בפירוש מנצלים פה את הסיטואציה. ובאמת, לזכותו של ראש העיר ייאמר, בשיחת טלפון הוא פשוט אמר להם תשמעו, חשוב לי שזה יראה ככה וככה. והם יבואו לפגישה ואני בטוח שבשיח הזה שיהיה מולם, שוב, על רקע היחסים המצוינים שיש פה עם המפעלים באזור התעשייה, נגיע פה ובעזרת השם תהיה שם חזית יפה ואחידה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: גם רחוב הבשור, נתנו להם החלטה גורפת על כל הרחוב, שרובו הוא שלהם, שיעשו משהו יפה בחזית שלהם לכיוון הבשור, בתי הקרקע, גם זה הם יעשו משהו מאד יפה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: שירה, האם ההחלטה הזו לא סותרת את ההחלטה הקודמת שקיבלנו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. כי ההחלטה מדברת על בקשות חדשות מ-2019 וזה משהו ישן. אני רק רוצה להגיד שתנאי לאישור תחילת עבודות זה אומר שהם לא יכולים לעלות על הקרקע מבלי שהם הורסים קודם כל את החריגות פה ואת הגדר הזאת.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: למה הם לא הרסו לפני הדין פה היום?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הם לא יכולים, אלא אם כן הם מוציאים היתר נפרד להריסה ואז מוציאים היתר נפרד לבניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הם צריכים היתר כדי להרוס את חריגות הבניה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בוודאי. אלא אם כן, אני מחריגה את זה, כמו שעשינו פה, במסגרת אישור תחילת עבודות. יש שלב של היתר, אי אפשר לעלות על הקרקע למרות שיש לך היתר, עד שאין לך אישור תחילת עבודות. זה כמו

### מס' דף: 33

טופס 2.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: צריך להבין גם, מבחינת החריגה של החומה הצהובה שמופיעה שם שהם צריכים להרוס, מי באמת בנה את החומה הזאת. כי יצא לנו הרבה סיטואציות שבעצם הגענו לשטח וראינו שבעצם הרשות בנתה את החומה במקום הזה ולא בעל המפעל. אז זה לא איזה שהוא עברייך בניה.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: זה נכון. אגב, כל ההסדרה הזאת באה מזה שהרשות ביקשה לעשות תצ"ר. זאת אומרת הם היו שם שנים, אולי 30 שנה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לכן אני אומר.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: ובמסגרת התצ"ר התגלה שהם חורגים מתחום,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לכן אני מעלה את זה, שזה לא שהם בנו וגנבו שטח או משהו כזה, אלא זה כתוצאה,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא באים אליהם בטרזניה כזאת, אתה צודק.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: אז כדאי רק להתנות שכל הנושא של הגדר כלפי הנחל יהיה,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בתיאום איתנו, כן, בהתייחס למה שקורה במפעלים שמסביב.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני רוצה שוב להבין, בדוח פיקוח מאפריל השנה, המפקח מציין שיש להריסה סככות בשטח. את אומרת שהוא לא יכול להרוס את הסככות עד שהוא לא מקבל היתר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא חייב להרוס לפני שהוא מקבל היתר, זה מה שאתה מתכוון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא לא יכול להרוס עד שאין לו היתר, נכון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא לא יכול להרוס את הסככות ללא קשר לדיון פה? ללא קשר להקלות שהוא מבקש בדיעבד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תכלס, אם בן אדם עכשיו בתוך השטח שלו הורס דברים ואני לא רואה אז אני לא רואה. מבחינה חוקית אם הוא הורס הוא חייב להוציא היתר בניה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני אחזור על השאלה, אני אנסח את עצמי אחרת. יש לו סככה בשטח, הסככה הזו נוגדת את התוכנית הקיימת על הקרקע, היא לא אמורה להיות שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: הוא לא צריך לבוא לפה על מנת לבקש לשנות, לעשות הקלות, על מנת להרוס את הסככה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. הקלה הוא לא צריך לזה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אוקי, אז הוא יכול להרוס את הסככה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל הוא צריך להגיש בקשה להיתר, רישוי, בוועדה אחרת.

## מס' דף: 34

יועמ"ש חיצונית עו"ד אן ברלוביץ': היתר להריסה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא לוועדה הזאת.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: למה הריסה דורשת אישור?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז אחרי שאנחנו עוברים את הוועדה הזו הוא צריך ללכת לוועדה אחרת או שזו ההחלטה שמאפשרת לו גם להרוס?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא, בדיוק.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אז את אומרת הוא בנה סככה בניגוד לחוק, הוא צריך אישור מהמדינה להרוס אותה, הבנתי נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עצור, יש אופציה שאתה מגיש בקשה להריסה בנפרד ובקשה לבניה בנפרד. הבקשה הזאת הוא ביקש גם את ההריסה וגם את הבניה באותו היתר. הוועדה הזאת מאשרת את הכל. הוועדה הזאת מאשרת בעיקר את ההקלות, אבל היא מאשרת את התוכנית בכללותה, הבקשה בכללותה. ולכן כשיצא לו היתר בניה הוא עדיין לא יוכל לעלות על הקרקע, יש חסם שנקרא אישור תחילת עבודות, עד שהוא לא יהרוס. בסדר? זה מכסה אותנו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: והדבר הזה נאכף? זה שהוא מכסה אתכם זה טוב, השאלה אם הוא נאכף.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אם פיקוח יוצא לשטח ורואה שהוא מתחיל עבודות בלי להרוס, הוא כמובן עוצר את,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: ואם פיקוח לא יוצא לשטח והוא מגיש בקשה?

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש: אז הוא יגיש ערבות לצורך העניין, עד להריסה. ועד שהוא לא הורס הוא לא יקבל את הערבות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בכל מקרה הוא מגיש פה ערבות.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בסדר, ערבות זה לפרוטוקול, אף פעם לא משמישים אותה, לא מחלטים אותה אף פעם באמת. תקני אותי אם אני טועה, אני לא יודע מתי חילטתם אי פעם ערבות למישהו, בשנים האחרונות בוודאי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא חילטנו.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: I rest my case.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מי בעד? פה אחד.

### **החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לפני שאני סוגר אני רוצה לומר משפט אחד, בהקשר של התפקוד של אגף הנדסה בשבועות והחודשים האחרונים. ואני רוצה באמת לציין לשבח את כל הצוות שעובד היום באגף הנדסה. עובדים בתנאים מאד, מאד קשים כשלמעשה אין יועץ משפטי, מחלקת הפיקוח למעשה מוקמת רק עכשיו מחדש, מהנדסת חדשה,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: למה היא התפרקה מלכתחילה?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ובאמת, ובכל זאת מנסים באמת לשמור על הקיים ולנסות להיכנס לפרויקטים חדשים,

### מס' דף: 35

תחת לחץ מאד, מאד גדול. אני חושב שראוי להגיד מילה טובה לבודקות, למפקחים, לשירה וכמובן למהנדסת. לכל הצוות, ובאמת מהנדסת העיר, באמצעותך תעבירי את ההערכה שלנו לכל העובדים. וחשוב שהם ידעו שאנחנו רואים שגם בתנאים קשים, כשלא תמיד כל הבקשות שלהם נענות, עדיין עושים את העבודה כמו שצריך. אז יישר כוח.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר: ומתייחסים כראוי ברוך השם.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ברוך השם.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אני נועל את הישיבה, תודה.

### ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

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

- יש להציג פרט גדר ופריסת גדר בקנ"מ 1:20 לאישור מהנדסת העיר.
- תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות הריסת גדר צפון מערבית החורגת מגבול מגרש לשטח ציבורי והריסת סככות בשטח.
- תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור כשרה לרישום - תוכנית לצרכי רישום.
- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
- הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

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

מר יוסי סולימני יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 12:05.

מר יוסי סולימני  
יו"ר הוועדה

אדרי אלישבע ליוש  
מהנדסת העיר