

מס' דף: 1:

תאריך: 27/02/2025  
כ"ט שבט תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202501 ביום שני תאריך 27/01/25 כ"ז טבת, תשפ"ה בשעה 11:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר יוסי סולימני

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר שלומי מלכה

#### סגל:

עו"ד עודד בקרמן

אדרי' אלישבע ליוש

עו"ד שני משה

גבי שירה מעודה

גבי רחלי סברדלוב

אדרי' אליסיה וייס חוסיד

#### מוזמנים:

אדרי' אורטל ביטון

#### 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:

עו"ד אן ברלוביץ

מר איתי קורן

מר יוסף כהן

מר ניר עזרה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה

חבר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הוועדה

מ"מ יועמ"ש (חיצוני)

מהנדסת העיר

מ"מ יועמ"ש

מנהלת הוועדה

בודקת היתרים

בודקת היתרים

עורכת בקשה להיתר מס' 20240038

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

מ"מ יועמ"ש (חיצוני)

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מהנדס רישוי

**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: 2

תאריך: 27/02/2025  
כ"ט שבט תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**

**ישיבה מספר: 202501 ביום שני תאריך 27/01/25 כ"ז טבת, תשפ"ה בשעה 11:00**

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:11 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבת ועדת משנה 202501 ליום 27.01.25 כז' טבת תשפ"ה.
2. אישור פרוטוקול מס' 202410 מיום 10.11.24 ט' חשון תשפ"ה.

מר יוסי סולימני-יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202410 מיום 10.11.24 ט' חשון תשפ"ה.

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

מס' דף: 3:

תאריך: 27/02/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202501 בתאריך: 27/01/25

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
4	בגין מנחם 6, קריית מלאכי	כהן מחסני השוק בע"מ- שאול נעמן		147	301	04/07/24	20240087	1
<b>עורך הבקשה: אדיר בן שוהם</b>								
9	הגפן, קריית מלאכי	עיריית קריית מלאכי	409	115	2620	00/00/00	20240182	2
<b>עורך הבקשה: רועי יצחקי</b>								
18	גולן 6 א, קריית מלאכי	ישראל סליאל חזוט	91 א	32	2469	06/08/24	20240038	3
<b>עורך הבקשה: אורטל ביטון</b>								

מס' דף: 4:

<b>סעיף 1:</b>	מספר בקשה: 20240087	תיק בניין: 171600
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202501 בתאריך: 27/01/2025		

**מבקש:**

♦ כהן מחסני השוק בע"מ - שאול נעמן

שלשת בני עין חרוד 80 באר שבע

**בעל הזכות בנכס:**

♦ מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ- דוד זבידה  
תוצרת הארץ 7 תל אביב - יפו

**עורך:**

♦ אדיר בן שוהם  
בן גוריון דוד 38 רמת גן

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ יצחק אולשבנג  
הורדים 15 נתניה

**מודד:**

♦ דיאגונל הנדסה ומדידות- עלי ראבי  
כפר קאסם ת.ד. 1036

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449754

כתובת הבניין: בגין מנחם 6, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 147

תכנית: 102/02/18

**שימוש עיקרי** תיאור בקשה

אזור תעשייה תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה לתוספת חדרי אשפה ואישור בדיעבד לתוספת שטחי אחסנה עבור סופרמרקט, לפי היתר אחרון מס' 2005038 והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי פנימי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 36 מ' המהווים 10% במקום 40.0 מ' (קו בנין אחורי פנימי). המותרים עפ"י תכנית מפורטת.

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
	3.10-	תעשייה			361.41					
	0.00	תעשייה	2944.70							
	0.00	מסחרי		113.44						
	2.80	מסחרי	20.39							
	5.60	מסחרי	3603.30							
			6568.39		361.41	113.44				
<b>סה"כ:</b>			6568.39		474.85				0.00%	%בניה:

## מס' דף: 5

### **תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום:** 36/102/02/8  
שטח חלקה לחישוב זכויות: 14946 מ"ר.  
מגרש 1 ו-1א.

### **אזור תעשייה מיוחד, אזור שימוש מעורב:**

מיועד לאזור תעשייה מיוחד ולבתי מלאכה ושירותים נלווים כגון: מחסנים ואולמות תצוגה של מפעלי תעשייה, שרותים משרדיים ומסחריים לתעשייה ולעובדיה.  
תת מגרש 1 א', מיועד לשירותים לתעשייה ולעובדיה. על שטח זה יבנה בנין רב תכליתי שיתורו בו שימושים כגון: משרדים, מסעדה, סניפי בנק הדואר ושירותים מסחריים שונים לתעשייה ולעובדיה. בקומת הקרקע יתוכנן מעבר ציבורי להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ- 4 מ'. מעבר זה יקשר את המדרכה בצומת הדרום מערבית עם החניה במגרש לתעשייה.

על תכנית זה חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר 26/102/02/8 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 25/102/02/8 א', אלא אם כן נקבע בתכנית זאת מפורשות אחרת  
**מספר קומות:** 3-4 קומות, גובה מירבי 16 מ' מגובה מפלס הכניסה הראשית של המבנה במגרש ועד לגובה גג הקומה האחרונה למעט גובה מעקה בנוי על הגג, ולמעט מתקנים מבנים ומסתורים למערכות טכניות שונות על הגג ובתנאי שינתן פתרון ארכיטקטוני אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה.  
**אחוזי בניה:** 160% שהם 23913.6 מ"ר. חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, פירים, מקלטים ומרתפים המשמשים מבנה עזר בלבד, לא יכללו באחוזי הבניה.

**תכסית:** 40% שהם 5978.4 מ"ר

**מסחר:** תותר הקצאת שטחים לשימוש מסחרי בכל אזור התעשייה בשטח עד 20% שהם 2989.2 מ"ר מכלל השטח המיועד לבניה.

**מרתפים:** תותר בנית מרתפים בגבולות התכנית ובלבד שישמשו למקלטים, חדרי מכוונות וכו' שטח מרבי, 100% המרתפים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה.

**חניה:** מגישי התכנית יחויבו בקבלת אישור לחניה לכל בנין שיוגש להיתר. מספר החניות לכל בנין יקבע ע"פ תקן חניה מאושר לאזורי תעשייה. מגרשי החניה הסמוכים למבנים יהיו חלק בלתי נפרד מן המגרשים כמסומן בתשריט, וסלילתם ופיתוחם יעשו ויתחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרשים. מגרש החניה בקצה הצפון מזרחי של התכנית כמסומן בתשריט יהיה משותף ויבוצע ויתחזק על ידי ועל חשבון בעלי החזקה במגרשים במשותף. פיתוח השטחים המסחריים בחזית רחוב בגין מנחם (צה"ל) מחייב את ביצוע החניה בכביש השירות שבחזית רחוב בגין מנחם.

**גובה מעקה בנוי על הגג 1.30:** מ'מקסימום מעל פני גג הקומה האחרונה. הגגות יהיו שטוחים.

**גדרות:** הגדרות לאורך הדרך, תהיינה אחידות בכל שלבי הבניה במגרשים ועיצוב וגמר הגדר במבנה שיבנה בשלב א' יהא הקובע בשלבים הבאים. בכל מקרה תדרש התאמה בין גדרות לקירות המבנים ותנאי למתן היתר בניה יהא הגשת פרטים ב.ק.מ. - 1:20 של הגדרות המתוכננות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**גדר בין מגרשים:** הגדר תבוצע משילוב קירות מבטון מסותת, מסורגל או מצופה גרנוליט, עם פרופילים אנכיים של פח מגולוון.

**קווי בנין:** צפון- 3 מ', מערב- 3 מ', דרום - 0 מ', מזרח- 3 מ'. קו בנין פנימי- 40 מ'.

### **מגבלות ואיסורים:**

תאסר בנית מפעלי תעשייה מזיקה, מרעשה, מטרידה ו/או מזהמת, ו/או דורשת טיפול נפרד של שפכים. לצורך מתן היתר בניה ידרש אישור משה"ב ואיכה"ס. למרות האמור לעיל תותר הקמת מפעל תעשייה ובתנאי שיוגש תסקיר השפעה על הסביבה.

**מתקנים טכניים:** יותרו הקמת מבנים טכניים בתוך המבנים ועל הגגות ובתנאי שיעוצבו באופן אחיד וחוזר. המתקנים שיתורו להצבה על הגג: מגדלי מעליות, חדרי מיזוג אוויר, קולטי שמש ודוודים.

**תחנת טרנספורמציה:** תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית ובלבד שיוקצה לצורך זה חדר נפרד בתוך המבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל.

**אנטנה:** בכל בנין או קבוצת ביניינים תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כלשהיא.

**ארובות:** לא תותר הקמת ארובות על גגות המבנים, אלא באישור מהנדס העיר כנגד המצאת אישורים על עמידה במניעת זיהום האוויר.

**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:**

**חזות המבנים:** חומרי הבניה יהיו קשיחים, לא תותר בנית מבנים קלים מאסבסט, פח גלי ו/או עץ בלוקים חשופים ובטון חשוף לא מסורגל.  
כל חומרי הבניה יהיו טעונים אישור מהנדס העיר. במידה ותבצע בניה בשלבים העיצוב וגמר המבנים יהיה זהה למבנה הראשון.  
לשילוט ו/או סוככים יקבע אזור מיוחד ע"ג חזיתות הבניינים ומתן היתר להקמתם יותנה בקבלת תכנית ביצוע הכוללת פרטים ארכיטקטוניים בקני"מ. 1:20  
**תכנית בינוי:** הבניה בשלבים תעשה ע"פ השלבים המצויינים בנפח הבינוי באופן שחלוקת המשנה תתאפשר ללא צורך בהפקדה והפיתוח יעשה בהתאם לשלבי הבניה. יותר שינוי שלבי הבניה ובתנאי שכל שלב יתבצע בשלמותו ולפחות ב 2- קומות וכמות הבניה לא תפחת מ 2500-מ"ר.

**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



**קריית מלאכי**  
לחלום • לשאוף • להגשים

מס' דף: 7:



"מושא דבר ה' אל ישראל ביד מלאכי"  
(מלאכי א, א')

רח"ד

תאריך: 12/09/2024  
תיק בניין: 171600  
תיק פיקוח: 20240087

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי  
א.נ.,

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

בתאריך 11/09/24 ביקרתי ברחוב: בגין מנחם דירה: 6  
גוש: 301 חלקה: 147 מגרש:  
וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: כהן מחסני השוק בע"מ- שאול נעמן מחזיק:  
בביקורת שערכתי התגלה כי:

**1. קירות של התוספת למבנה קיים בנוי ללא היתר**

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן  
המלצות להמשך: תיק עובר לבדקי תוכניות

מברכה,

**דפאל אבניב**  
מפקח בניה

**המלצות מהנדסת הוועדה**

## מס' דף: 8:

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה 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-040 (00:01:00 – 00:04:13)**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנושא הראשון זה מחסני השוק. אני מניחה שכולכם מכירים, זה נמצא ברחוב מנחם בגין.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כניסה לעיר במנחם בגין.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, במנחם בגין, בגב שלו. הם רוצים להקים שם חדר אשפה ואזורי אחסנה לטובת מכוונות בקבוקים. אם אתם שמים לב, יש להם קו בניין גם מקדימה וגם יש להם קו בניין פנימי. זה משהו שהוא קצת מיוחד. ואז מותר לבקש הקלה של 10%. מ-40 מטר 10% זה 4 מטר. שזה בדיוק מה שהם מבקשים. הם מבקשים הקלה בקו בניין ל-4 מטר שזה יהיה לצמצם את קו הבניין, במקום 40 שיהיה 36. אנחנו לא רואים מניעה לאשר את זה.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש: המהות או הייעוד זה לשים שם דחסניות ולהסתיר את כל הגיפה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: השאלה אם זה לא תופס מקומות חניה שם?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: לא, לא, לא, זה לא נוגע במקומות חניה קיימים.

(עו"ד עודד בקרמן הצטרף לשיבה)

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: שלום, סליחה על העיכוב.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הצטרף לשיבה עו"ד עודד מהמשרד של שחר בן עמי.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: עודד בקרמן, כן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: רגע, אבל מה זה, בניה של חומה, מה זה? זה חדר ממש סגור?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: כן, חדר סגור.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: באיזה גובה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה יהיה תריס גלילה. כל הדבר הזה יהיה סגור בקירות עם תריס גלילה.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: זה תוספת חדר סגור, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היום קיים פה איזה שהוא משהו ללא היתר שיש להם שם,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה נראה לא טוב שם.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: הם התחילו שם בניה ועשו להם צו הפסקת עבודה והם המשיכו נראה לי את

## מס' דף: 9

הבניה, אבל בסדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה רוצה שאני אציג את זה בתצלום אוויר?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כן.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: רואים את זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: את הקירות כבר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה אני לא יודעת.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: לא, לא רואים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה המבנה. ובאזור הזה, אני לא יודעת אם אתם מצליחים לראות. היה פה מקרר גדול והיתה פה יוטה של מחזור בקבוקים. אז הם פשוט עושים את זה בצורה יפה ומסודרת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: איפה זה ממוקם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בגב של מחסני השוק.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מהצד השני.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: איפה שהחניות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: סבבה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אנחנו לא רואים מניעה לא לאשר.

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

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: חברים, אי אפשר לנהל את הישיבה כשאתם מדברים פה ואתה בטלפון, עם כל הכבוד.

מס' דף: 10

#### ה ח ל ט ו ת

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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 11

<b>סעיף 2:</b>	מספר בקשה : 20240182	תיק בניין : 936300
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202501 בתאריך : 27/01/2025		

**מבקש:**

✦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 48 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

✦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 48 קרית מלאכי

**עורך:**

✦ רועי יצחקי

סוּטין 19 תל אביב - יפו

**מתכנן שלד הבנין:**

✦ עידן פישמן

נחמה ריבלין 8 א גדרה

**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 : 10000444018

**כתובת הבניין: הגפן, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2620 חלקה: 115 מגרש: 409 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

חלקה: 114

תכנית: 101/02/8, 55/במ/8, 2/156/03/18

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

מבנים ומוסדות ציבור ודת בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת מרכז מוזיקה הכולל: אודיטוריום, חדרי מוזיקה וחוגים, 3 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות והקלות:

1. הקלה להוספת קומת מרתף אחת כך שיהיו שתי קומות מרתף במקום קומה אחת המותרת עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה מעבר לקו בניין קדמי צפון-מזרחית שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.00 מ' במקום 5.00 מ' עפ"י חוק.

3. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה מעבר לקו בניין קדמי צפון-מערבית שנקבע בתכנית, כך שיהיה 2.70 מ' במקום 5.00 מ' עפ"י חוק.

4. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 24.60 מ"ר במקום 10 מ"ר מותר על פי חוק.

5. הקלה לגובה חדר טרנספורמציה כך שיהיה 3.30 מ' במקום 1.80 מ' המותר עפ"י חוק.

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			
				2145.01				בניני ציבור	7.70-	1
				2311.86				בניני ציבור	4.40-	1

**מס' דף: 12**

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
1	0.00	בניני ציבור		1205.29		109.69				
2	0.00	מבני חינוך	502.11							
1	4.00	בניני ציבור		803.72		80.48				
1	9.60	בניני ציבור		1134.00		62.52				
			502.11	3143.01		4709.56				
		<b>סה"כ:</b>	3645.12		4709.56		<b>%בניה: 0.00%</b>			

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"עות החלות במקום:** 2/156/03/18  
2009/מק/18

**שטח המגרש (קובע):** 5133 מ"ר

**שטח תא שטח:** 5116 מ"ר

**שטח עיקרי מקסימלי:** 5150 מ"ר

**שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע:** 1550 מ"ר

**שטחי שרות מתחת לקרקע כוללים:** חניות, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעברים. ניתן להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים לטובת חניות במסגרת הוצאת היתר בניה.

**תכסית:** תותר הקמת מבני ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא השטח. המהווים 3079.80 מ"ר

**גובה מבנה מרבי:** 20 מ'

**מספר קומות:** ק+3(+1 מתחת לכניסה הקובעת)

**סה"כ אחוזי בניה:** 131%

**סה"כ שטח בניה:** 6700

**סטיה ניכרת:** לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4 לא תותר כל תוספת בנייה מעבר לקונטור המבנה המאושר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

מפלס ה-0.00 לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב.

**יעוד: מבנים ומוסדות ציבור**

**התפלגות תאי שטח:**

תאי שטח 403,704,706,707,409-בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

**קוי בניין:**

קדמי צפון - מזרחית 5 מ',

קדמי צפון - מערבית 5 מ',

קדמי דרומית 5 מ',

קדמי מזרחית 5 מ'.

בכל תאי השטח תותר בניה תת קרקעית, בקו בנין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת קרקעיים מותרים ביעודים השונים. **גגות:** יהיו גגות שטוחים או משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.

**חניה:** לפי תקן חניה, הגישה לרכב ומערך חניה יהיו ע"פ המסומן בנספח תנועה מס' 3.

**מחסן:** תותר בניית מחסנים עפ"י תכנית 2009/מק/18, המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

**קוי בניין מבוקשים:**

קדמי צפון-מזרחית – 0.00 מ'. (בהקלה)

קדמי צפון-מערבית – 2.70 מ'. (בהקלה)

### מס' דף: 13

#### המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. שתי המעליות יהיו בגודל נטו 10.70X2.10.
  2. תנאי לתעודת גמר אישור ממעבדה לבנייה ירוקה שלב ב' על עמידה בת"י 5281.
  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.
  6. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

#### מהלך דיון

**קובץ STE-040 (22:43:05 – 00:04:28)**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנושא הבא, מרכז מוסיקה, מבנה של העירייה שבונים אותו בשכונת כרמי הנדיב.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: משכן לאומנויות במה, זה השם הנכון. זה לא מרכז מוסיקה, זה משכן לאומנויות. אנחנו צריכים להשתדרג גם במושגים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: במגרש הזה, נכון להיום, יש פה מעונות יום. ובאזור הזה הם הולכים להקים את המשכן לאומנויות הבמה. אני אראה לכם את התכנון. זאת קומת הכניסה, הכניסה הראשית היא מפה. בכניסה יש חלל כניסה, כאן יש שירותים, כל זה האודיטוריום.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כמה מקומות יהיו שם?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: 500.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראיתי שרשום את זה איפה שהוא.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ראיתי את זה, 540 אני חושב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אי אפשר לגבוה בכמות?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה רוצה להגדיל?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה עשינו בזה? יש לנו במתני"ס עם 455.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, המתני"ס נראה לי הוא 400.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה עשינו ב-500? בעצם אנחנו גדלים ורוצים מקום שייתן מענה. המתני"ס לא נותן מענה בגלל הכמות.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: עוד קומה מלמעלה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 504 מקומות.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: לא הבנתי, מה הבעיה, שהוא כאילו קטן מדי?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא עשינו בזה כלום. בעצם המצב שלנו מבחינת המתני"ס שאי אפשר להשמיש אותו לכמות גדולה במופעים, אנחנו יוצאים לפארק ששם רק לארגן את המופע בפארק לוקח איזה 100,000 שקל, רק הבמות וכל

## מס' דף: 14

זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל לא עושים עוד משהו בתימורים?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה מופעים בשנה יש שמעל 500?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: אבל הוא גם קטן נראה לי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מה, בתימורים?

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: כן. יש משהו בתימורים.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: יש האנגר שמתוכנן בתימורים.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: אני לא יודעת כמה מקומות זה, זה לא נראה לי גם הרבה אבל.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ההאנגר הוא ל-900-800 מקומות, אבל בעמידה. ו-500 בישיבה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אבל אין את הזווית הזאת, את השיפוע הזה, זה כיסאות.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: אז יצטרכו לעשות. לא, נצטרך לעשות, זה בסדר, זה עוד לא זה, זה תקוע.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: זה לא אמפי, זה עובד אחרת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, זה לא אמפי.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: אין בעיה, מה שאתם.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: זה לאולם שעובד על, כשיש אירוע, יש איזה שהוא משהו על הבמה ואתה יושב על,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אין מה להשוות, זה לא אותו,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה משהו אחר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: קונספט אחר. שם זה כמו הגריי במודיעין, ביהוד. ההאנגר למופעים זה משהו אחר לגמרי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה כאילו סביב שולחנות.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: לא, הם סידרו שם כיסאות ככה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, יש פה חדרי חוגים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה לא רק אולם מופעים, יש פה עוד קומפלקס שלם שיש בו גם חדרים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בקומה השלישית יש לך חדרי לימוד של פסנתר ותופים וחדר האזנה. וכל מיני חדרי לימוד של מוסיקה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה חדרים יש?

## מס' דף 15:

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אפשר לספור. קודם כל יש חדר גדול כאן של חוגים ועוד חדר גדול של חוגים פה. ויש פה חדר הקלטות. 10 חדרי לימוד. יש למעלה עוד משרדים ושירותים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: את האדריכלית?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: זה רועי יצחקי. אבל בואו רק תבינו, יש פה איזה שהוא קול קורא ויש פה מגבלות גם כספיות וגם על השטח של גודל המגרש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, השאלה היא, אנחנו נאשר בשמחה רבה, סתם ההערה של שלומי היא הערה נכונה. 11 חדרים שם.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: יש לך מתנ"ס אחד לעיר של כמעט 30,000 תושבים. זה בכל קנה מידה לא סביר בשום עיר. זה סוג של שלוחת מתנ"ס בכרמי הנדיב, במחנה וכו'.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם אנחנו כבר בונים אותו, ואני לא יודע מה יהיה המתנ"ס הבא, אנחנו צריכים לבנות אותו כמענה לתושבים. מענה לתושבים 500 מקומות לא יכול לתת לנו את המענה. כי כשאנחנו ניתן מופעים מרכזיים שהם לפחות עשרה אירועים מרכזיים לכל קהילה, הם 800 איש לפחות. אנחנו נתקלנו בבעיה הזאת. אז חבל, אני לא יודע מה,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אני חושב קצת אחרת, למרות שפה, אתה יודע, מי שהוביל את כל הסיפור הזה מול האדריכל היה דווקא ראש העיר. אני לא חושב שיש בטווח של שנה, שנת פעילות מלאה, מספר כל כך גדול של אירועים שמצריכים מעל 500 מקומות, הלוואי ונגיע למצב הזה. אני רואה את זה היום במתנ"ס. במתנ"ס, אחרי השקעה של קרוב ל-10 מיליון ש"ח, אני הולך שם להצגות אחת לחודש והלוואי ונגיע למיצוי של שני שליש מהאולם. שבוע שעבר היה שם,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל היא הנותנת, זה עניין של שיווק. זה שאתה בא לשם ואתה רואה, אני הולך להצגות בנס ציונה וברחובות ואני יושב ביציע תמיד, כי 700-800 מקומות תפוסים. בקריית מלאכי זה לא מגיע, צריך לראות מה הבעיה פה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: גם זה נכון.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: זה לא שאנחנו בונים בית חולים מתחת לגשר, בוא נראה איפה הפתרון לעניין.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: קודם כל זה לא מבנה התרבות האחרון שאנחנו נבנה קריית מלאכי, בעזרת השם, אני מעריך שבהמשך בוודאי ובוודאי,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: השאלה, שלומי, מה עכשיו כאילו, יכולים לעשות משהו? שירה, זה רלוונטי בכלל?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אתה כבר מאשר את ההיתר, מתחילים לבנות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: התכנון סגור, אני לא יודעת.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: השאלה אם שינוי כזה, לא צריך פה לשנות את כל העולם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בטח שכן. אתה צריך להגדיל את המבנה. זה לא שאתה יכול לדחוף עוד כיסאות, אתה צריך ממש,

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: זה רה-תכנון, מחדש.

## מס' דף: 16

חבר הוועדה מר שמעון חזן : טוב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : אני לא יודע, זה משהו שאני מבקש המון פעמים. אבל כשיש בשלבי התכנון דברים כאלה שהם מאד, מאד, מחליטי העיר, כלומר מאד גורליים לנו כתושבי העיר מה אנחנו באמת צריכים הלוא, אז בישיבות המקדימות לדבר איתנו, לקחת אותנו לישיבות, לשמוע את הדעות שלנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : הם לא הכתובת, שלומי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : למה? אבל באדריכלות הם היו.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : לא, אנחנו כבר הגענו למוצר די מוגמר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : הם סבבה, הם ממש לא הכתובת.

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אני נכנסתי לזה כבר היה משהו מבושל.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : ההערה של שלומי נכונה, אבל זה לא הפורום המתאים. אני מסכים איתך, זה צריך לבוא בישיבת הנהלת מועצה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : בסוף אנחנו יודעים מה צריך ומה לא. ואנחנו נתקלים בבעיות ואנחנו מתמודדים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אם אתה שואל אותי, אני לא הייתי מעורב בתכנון. אני נחשפתי לדבר הזה רק לא מזמן. בסך הכל אני חושב שעשרה חדרי חוגים,

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : יש גם שיקולים של עלויות של תפעול. כשהאולם הוא גדול מדי אז הוא יקר מדי לתפעול.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : בואו נדבר אחד, אחד, זה גם לא נכון לפרוטוקול ולהקלטה. מה רצית לומר, מהנדסת?

מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : שתיקחו בחשבון שכשאתם עושים אולם גדול מדי זה יקר מאד לתפעול, זה קצת כמו בתי הכנסת הענקיים שעושים ואז ביום יום לא מפעילים אותם כי כל הנושא של החימום וקירור ותפעול המבנה הוא מאד, מאד יקר. זה משמעותי, בין 500 ל-1000 זה משמעותי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : המהנדסת, אני אומר שההערה של שלומי היא הערה נכונה מאד, אני אומר לך. בית ספר חב"ד בנים, חב"ד בנות, אלה בתי ספר, הכתרה, אירועים, הורים, צריך 800 מקומות. אני אומר לך, בטוח, מיליון אחוז. אבל עכשיו מה רלוונטי? חבל על הזמן כאילו, באמת חבל על הזמן. תביאו את זה להצבעה וזהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : רגע, אני עוד לא הסברתי את ההקלות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יש לנו ניסיון מהקאנטרי. התחילו לבנות אותו בתהליך מסוים אחר כך הוא עלה ואז פתאום אולם ספורט ואז פתאום והוסיפו והוסיפו, בסוף הגיעו ל-64 מיליון שלא היה מתוכנן מהתחלה. אז כאן יש לנו איזה שהוא משהו שאנחנו בונים אותו מלכתחילה ואפשר לבוא ולראות מה הצרכים באמת. ובאמת שמעון העלה פה נקודה, רק מסיבות הסיום של בתי הספר, בית ספר חב"ד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : המהנדסת אמרה את זה, זה שכונה של עיר שהולכת להיות.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : קודם כל נשמע את ההקלות. דבר שני, באופן עקרוני אני מסכים איתכם, את ההערות האלה נצטרך להביא בפורום אחר, זה לא לפורום הזה. ואני בהחלט מסכים. לעצם העניין אני אומר, העניין הזה של הגודל,

## מס' דף: 17

אני לא יודע אם הוא הפיך, אבל אנחנו נרשום את זה כהערה שלנו באחת הישיבות הקרובות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אולי את האדריכלות הוא יכול להביא עוד 100 מקומות בלי בעיה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: יכול להיות, אני לא יודע. אנחנו כרגע מאשרים את זה כפי שזה, כמובן בכפוף להקלות שתיכף יוצגו פה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל לא תיתן השגה שאם יש אפשרות באדריכלות להוסיף,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז אני אומר, אנחנו נוסיף את זה כהערה שלנו, שאין לה שום משקל מבחינה תכנונית, אנחנו מאשרים את ההיתר אז ההיתר יוצא לדרך. ונבקש מראש העיר או נבקש פגישה עם האדריכל כדי לבחון אפשרות אולי יש דרך להגדיל פה, לפחות בעוד 100 מקומות את המקום. קשה לי להאמין שזה יכול לקרות אבל לפחות נציף את זה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מקובל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז מותר שם לבנות קומת מרתף אחת ושלוש קומות, שזה מה שהם בונים. וקומת המרתף התחתונה, שכל קומות המרתף זה לחניות, הם מבקשים אותה בהקלה. זאת ההקלה הראשונה, שיהיו שתי קומות מרתף במקום קומה אחת. ויתר ההקלות מתייחסות לחדר הטרנספורמציה, למיקום שלו, לגודל ולגובה. אז הקלה ראשונה זה הקלה מעבר לקו בניין קדמי צפוני מזרחי, שיהיה 0 במקום 5.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה בחזית של הבניין או מאחורה?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: בתת הקרקע, לא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הכל זה חזיתות שם, אני אראה לכם, מכל הכיוונים יש שם חזיתות.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: חדר הטרנספורמציה הוא בתת קרקע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, הוא עילי. הכניסה היא מפה, היא לא מהצד של חדר הטרנספורמציה. זו הכיכר, הכניסה היא מפה. החדר הוא פה, אבל זה גם קו רחוב. זה קו רחוב וזה קו רחוב וזה קו רחוב, יש לו שלושה קווי בניין קדמיים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אפשר להצמיד את זה איך שהוא?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: חדר טרנספורמציה הוא תמיד צמוד לגבולות המגרש.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: צריך לקחת ממנו מרחק של הקרינה המייננת, רדיוס.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא תמיד בגבולות המגרש.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: חניות איפה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: החניות הן תת קרקעיות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כמה קומות יש בחניות?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שתי קומות. קומה אחת נוספה בהקלה. אז ההקלה הנוספת זה הקלה מעבר לקו בניין קדמי צפון מערבי שזה פה, שיהיה 2.70 במקום 0. גובה שמותר הוא 1.80 מטר ללא הקלות ומבקשים שהוא יהיה 3.30. והשטח שמותר הוא 10 מטר ומבקשים שזה יהיה 24.60. אין באמת חדרי טרנספורמציה שעומדים על התקנות. אין חדר

## מס' דף: 18

טרנספורמציה בגודל 10 ובגודל 1.80 מטר. תמיד כשיש חדר טרנספורמציה יש הקלות. זהו, אלה ההקלות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: למען הידיעה הכללית שלי, מבחינת החניות,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני יכולה להראות לך את הקומה של החניות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה מספר החניות שיש?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: הם עומדים בתקן בול,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מה התקן? אלישבע, איך קוראים תקן?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: ישבנו איתם על זה הרבה. אני לא זוכרת, כי יש שם גם קצת מסחר, יש שם בית קפה, יש שם משרדים. אז זה כאילו שלושה תקנים ביחד. ישבנו איתם על זה, התעקשנו, שאחד לא יחסר מהתקן המחמיר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מה יש שם מבחינת המסחר?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: יש שם בית קפה ומה עוד יש שם?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בית הקפה בתוך המבנה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש פה קפיטריה, שזה מה שראיתי. לא ראיתי עוד משהו. אולי פה יהיה, אני לא יודעת. אולי פה יהיו מקומות ישיבה. אתם רוצים לפתוח את תוכנית החניה?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה קפיטריה? טוב, תסיימי את החניות ואחר כך אני רוצה לראות את המסחר שם.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: קפיטריה שאנשים יושבים שם בחוץ, אתה רואה את הסימון של השולחנות. יושבים בחצר, בחוץ. הם באים לפני ההצגה, מחכים, או אחרי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: השאלה אם זה בית קפה או מזנון, זה שני דברים שונים.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: מבחינת מה, מבחינת המהות?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מבחינת המיקום, גם מבחינת המהות. זה מקום שאפשר לבוא לשבת שם גם באמצע היום כשהמקום סגור? למשל בהאנגר, התוכנית שלנו היא לעשות שם בית קפה שהוא לא בהכרח כפוף לשעות הפעילות של ההאנגר, אלא הוא יהיה פתוח גם בימים ובשעות שההאנגר לא פעיל. השאלה אם זה גם פה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה: לא, נראה לי זה מזנון. זה נראה לי בשעות שיש את ההצגות, את הפעילות, לא? כמו שיש בבאר טוביה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא יודע.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל הוא עם חדרי לימוד, אז כל היום הוא יעבוד, אז נראה לי שזה יהיה פתוח כל היום. זה לא מופעים.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה: אבל אם אתה לא בא, אתה סתם יכול לבוא ולשבת ולשתות?

## מסי דף: 19

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כן, למה לא? וזה מתבקש וככה נרצה, לא? יהיה לנו סוף סוף מקום שאנחנו יכולים בקריית מלאכי לשבת. אין לנו מקום כזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם רואים את החניות? זה מאזן החניה. חניות נדרשות פרטיות 102, מוצעות 102. חניה מוגנת 5 מוצע 5. חניה לאופנועים דרוש 14, יש 18.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: יפה מאד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש עודף כאילו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז כמה סך הכל חניות יש?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: איזה, פרטיות? 102. ועוד 5 של נכים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב, זה התקן והם עומדים בתקן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: תחזרי רגע למסחר. מה יש שם?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: יש שם קפיטריה ומשרדים. אין מסחר מעבר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מה זה משרדים? משרדים של המקום?

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: מניחה שכן. יש שם גם חדר אומנים וכו'.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: המשרדים הם למעלה. המשרדים בקומה השלישית.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: תראה, לגבי הקפיטריה, אם יש השגות, אני לא חושבת שיש בעיה להגדיל חוץ מעניין של עלויות. שוב, כל תזוזה פה בזה משפיעה על העלויות. אבל אם רוצים להגדיל אז צריך לדבר על זה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: הקפיטריה נמצאת בקרקע, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, בכניסה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מה הגודל של הקפיטריה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא נראה לי שיש פה תכנון ממש ברזולוציה, נכון אלישבע? של הקפיטריה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל הגודל פה הוא חשוב.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני לא רואה מטבח, אני לא רואה כלום. אני לא יודעת להגיד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה לא בית קפה, זה אפילו לא מזנון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רוצים שנעלה את רועי יצחקי?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, לא.

## מס' דף: 20

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : אני איתו בהתכתבות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : לדעתי זה בטח כמו הווייטק במתני"ס, יש שם חדר כזה שאפשר לשבת בו לפני מופע.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : כמו המזנון שיש בקאנטרי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : מזנון ותו לא.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : שוב, אם יש עניין להגדיל אז נפתח את זה, הוא יכול לעשות גם היתר שינויים אחרי זה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אני מציע שנאשר את הבקשה כפי שהיא. על אותו עיקרון, ככל שיש הערות אנחנו נעיר אותן בפורום אחר. מבחינה תכנונית המבנה הזה הוא מבנה נחוץ, אנחנו עושים באמת מאמצים כבירים לגייס לו עוד את יתרת התקציב שעוד חסרה. אבל זה גם יביא בשורה לשכונה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : יש לך צילום אווירי למקום?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : איפה שזה אמור להיות? כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : המעונות שאמרת, בסמוך למעונות, הם בנויים?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : איזה מעונות אלה, שמעון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : איזה מעון בנוי שם? לא יודעת, רחלי את מכירה?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : נראה לי של 409.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : 409.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : בנוי, של מי, של חב"ד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בנוי, בנוי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה : שלכם או של חב"ד?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : שלנו.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : מה הצפי לתחילת העבודות שם, מישהו יודע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אני לא יודעת.

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש : זה תלוי בהרבה דברים. תלוי בקול קורא שאנחנו אמורים לזכות, בשביל לגשת לקול קורא אנחנו צריכים החלטת ועדה. זה תלוי בהמון דברים. בתקצוב, באיגום משאבים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל יש לנו פה כבר מעל 10 מיליון ש"ח שכבר קיימים, מה זאת אומרת? שכבר אושרו.

## מס' דף: 21

כולל הקדמת מימון מפעל הפיס. אוקי, טוב, זה לא לפורום הזה, אבל יש משהו שאתם יודעים על העניין הזה? מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: מבחינתנו, מבחינת היתר וכו', אין לי שום דבר שמעכב. אם עכשיו תתקבל החלטת ועדה הוא יתקדם.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב. לא, הכוונה יש קבלן, עשו מכרז, איך זה הולך? משכ"ל, לא משכ"ל? מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה: המכרז אצלנו לא היה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב. אני אברר אחר כך עם ראש העיר. מי בעד לאשר את התוכנית הזאת? פה אחד.

### החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: יוסי, מה שרציתי להגיד לך שבקומת קרקע יש שם חדרים מסביב, מצד ימין, אולי אותם אפשר להוריד ולהרחיב את האולם.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: על חשבון חדרי לימוד?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: לא, למעלה זה חדרי הלימוד.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: זה יכול להפוך להיות חלק מהאולם?

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: אמרתי אולי אפשר לנסות.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בסדר.

### ה ח ל ט ו ת

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

1. תנאי לתעודת גמר אישור ממעבדה לבנייה ירוקה שלב ב' על עמידה בת"י 5281.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.
5. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכנן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 22

<b>סעיף 3:</b>	מספר בקשה : 20240038	תיק בניין : 101805
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202501 בתאריך : 27/01/2025		

**מבקש:**

✦ ישראל סליאל חזוט

קריית מלאכי קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

✦ טוהר מרין מרים חזוט

גולן קריית מלאכי

**עורך:**

✦ אורטל ביטון

שכ קדש ברנע 37 אשקלון

**מתכנן שלד הבנין:**

✦ בזיני אברהם

יסמין קריית מלאכי

**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 : 10000357659

**כתובת הבניין: גולן 6 א, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 32 מגרש: 91 א יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/18, 1/122/03/8, 26/102/02/8, 122/03/8, 102/02/18, 5/35/1

<b>שימוש עיקרי</b>	<b>תיאור בקשה</b>	<b>יח"ד</b>
אזור מגורים ב' מיוחד בניה חדשה	1	1

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל : ממ"ד, פרגולה, חניה אחת לא מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי דרומי שנקבע בתכנית, עד 3% כד שיהיה 8.73 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

3. הקלה להגבהת גובה המבנה כך שגובה התיקרה הגבוהה ביותר יהיה 7.00 מ' ממפלס רצפה הכניסה 0.00, במקום בגובה 5.50 מ' ממפלס רצפה הכניסה 0.00 המותר עפ"י תב"ע.

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
1	0.00	מגורים	93.37		18.67		1			
2	0.00	מגורים	72.41		9.62		1			
2	2.90	מגורים	74.22							
1	3.85	מגורים	98.25							

**מס' דף: 23**

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	1	18.67	9.62	191.62	146.63			
	0.00% : %בניה		28.29		338.25		סה"כ:		

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

**שטח חלקה רשום: 440 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)**

יעוד: מגורים ב' מיוחד

גובה בנין - 5.50 מ' בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.50 מ' מעל הקרקע.

מספר קומות - 2 קומות

1-2 קומות בנוי קומפלקסי

מס' יח"ד מקסימלי בחלקה - 2 יח"ד

מספר מבנים בחלקה 1-2 בניינים

שטח בניה מקסימלי - 90 אחוז

תכנית כיסוי קרקע - 60 אחוז מקסימום

קווי בניין להקמת מבנים במרווח בהתאם למסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין (א)

קו בניין קדמי צפוני - 5 מ'

קו בניין הכרחי - חובה לבנות עליו - בהתאם למסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין (א).

קו בניין צידי מערבי 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין צידי מזרחי 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין אחורי דרומי - 9 מ'

שימושים יכלול מבני מגורים קומפלקסי נמוך ( 1-2 קומות) כגון: בנוי "שטיח" בתים טוריים

וכד' הכל בהתאם לזכויות הבניה. וכן כל הוראות החוק כולל הוראות הג"א לגבי מקלטים.

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 פיאה לא יעלה על 3 מ'

שטח זה יכלול 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 בניו אחרים - עפ"י שיקול דעתה.

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

**בניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

גדרות בגבולות מגרש בין שטח המגורים לשטח ציבורי ייבנו גדרות בגובה של 1.80 מ' בהתאם

להוראות הבניה, סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה מעל 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבנין,

בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ.

גג רעפים יותר השימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.

שיפוע הגג 25% - 30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הצבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה.

המתקנים על הגג לא תותר הצבת מתקנים על הגג אלא כמצוין מטה: 1.אנטנות טלוויזיה ורדיו- בכל חלקה תוכן

אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת אנטנה נוספת. 2.קולטי שמש על הגג- בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי

שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג, או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש

בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע)ללא הדודים אשר יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג) הפתרון התיכנוני טעון אישור

הוועדה המקומית, הכל לפי הוראות הבניה.

חניה פרטית מספר מקומות החניה יהיה כמספר יח"ד, אלא אם צוין אחרת בזכויות הבניה. החניה תוכל להיות

בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים כמופיע בתכנית המתאר.

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 יכלול במסגרת שטחי השירות

המאושרים לבניה.

## מס' דף: 24

2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בניוי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

### **שמירה על חיצוניות הבנינים חומרי גמר**

1. החזיתות- יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
2. הפתחים- ברזל, עץ, אלומיניום מגולוון.

### **המלצות מהנדסת הוועדה**

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. נושא מספר החניות במגרש יבחן בדיון.
  1. תנאי לתעודת גמר הקמת חומה בחזית אחורית בגבול המגרש.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

### **מהלך דיון**

(גב' אורטל ביטון מצטרפת לישיבה)

### **קובץ STE-040 (23:36:03 – 00:00:00)**

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על רחוב הגולן 6. מדובר בבניה חדשה. זה המגרש הזה שהוא כרגע מגרש ריק.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: איפה שבית הכנסת של בן חמו, אתה רואה את העיקול? מול הבית של יוסי גבאי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: איפה שאלי פרץ.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בדיוק. צמוד לאלי פרץ, נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מי בונה?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: חזוט.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: איך הם מכירים את כולם.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: עיר קטנה, משפחה גדולה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אנחנו מכירים עכשיו חצי מהעיר, חצי שני לא מכירים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: בתהליכי היכרות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אז מדובר בהקמת בית חדש בן שתי קומות. זאת הכניסה. בקומת קרקע יש סלון, מטבח, ממ"ד, מחסן, יציאה לחצר האחורית. עולים קומה, בקומה למעלה יש את כל חדרי השינה. ההקלות שלהם זה בקו בניין אחורי, קו הבניין שלהם הוא 9 מטר, במקום 9 מטר מותר להם עד 10%, הם מנצלים רק 3% שהוא יהיה 8.73. הקלה נוספת

## מס' דף: 25

זה שיהיה גג בטון שטוח במקום גג רעפים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אני רוצה לשאול את האדריכלית, זה קריטי העניין הזה של גג בטון ולא גג רעפים? כי כל השכונה, יש מעט מאד, רוב הבתים הם גג רעפים, הרוב המכריע. ושוב, אנחנו נאשר את זה בסופו של דבר, אני חושב שגם מבחינה ויזואלית, מבחינת השכונה, זה משהו שאפשר היה לעשות איזה שהוא שינוי ושיהיה לפחות חלק מהגג גג רעפים?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: אז העניין שהתב"ע אומרת שהגובה של הגג, אני כבר לא זוכרת, או שזה 5.5 או 8.5.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: את מדברת עכשיו על גובה תקרה, זה משהו אחר.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: על גובה תקרה משופעת. מה שמותר אותי עם תכנון מאד, מאד מצומצם. היום התכנון בבתים מודרניים, התקרה מאד גבוהה. זה נותן תחושה יותר פתוחה להשאיר אותם באמת בתקרת מינימום של 2.5 מטר לקומה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, את מדברת על ההקלה הלא נכונה.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: זו הסיבה, זו התולדה בעצם,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אנחנו אישרנו פה גם הגבהה של המבנה, לא?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: לא.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, עוד לא הגעתי. כן, זו ההקלה הבאה.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: נכון, כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מבקשים להגביה את גובה התקרה, במקום 5.5, 7 מטר. אז כמו שהיא אמרה באמת, זה לא הגיוני גובה קומה 2.5.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אין בעיה, אז once אישרנו את ההגבהה של המבנה זה יכול לפתור את הבעיה של גג הרעפים?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: הייתי מאד, מאד, מאד מעדיפה שזה יהיה גג שטוח ולא גג רעפים, כי ממילא עושים יציקה של תקרת בטון בגג. ועליו עושים בעצם עוד איזה שהיא הגבהה לגג רעפים. מה שמייקר יותר ללקוח, למבצע.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז מתוכנן פה גג רעפים בהמשך?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: לא. גג שטוח.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני יכולה אבל להגיד שכבר אישרנו בשכונה הזאת,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כן, 17.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נכון, באמת בסביבה הרוב זה גגות רעפים, אבל אישרנו בשכונת הציפוף,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: כן, אמרתי, נאשר את זה, אני לא אמרתי שאנחנו לא נאשר שם. אבל אני שואל,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: גם אם בהקלה היא מבקשת עוד גובה, אז לאן תגיע עם הרעפים?

## מס' דף: 26

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: היא עדיין לא מגיעה אפילו לא לגובה של השכן שלה. לפחות לפי מה שאני זוכר משיבת ההכנה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם בטון, אבל אם אתה עושה רעפים? אתה עובר את השכן, כי היא מבקשת פה הקלה לגובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: על נושא החניה, את רצית להסביר את הצורך למה לאפשר לך חניה אחת ולא שתי חניות.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: אז בעצם החניות כאן השתיים, מה שמותר זה חניה טורית, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני לא יודעת אם הייתה הנחיה אם זה טורי או אחד ליד השני.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: אז החניה אומרת חניה טורית, זאת אומרת אחת אחרי השנייה.

(מר שמעון חזן יצא מחדר הישיבות)

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: יש לי מגבלה של מגרש מאד צר וארוך. יש לי מגבלה של רק שני פתחי כיווני אוויר. הקירות משני הצדדים זה קירות אטומים שאסור לפתוח בהם פתחים. אם הייתי מתכננת כאן שתי חניות טוריות אחת אחרי השניה, זה לא משאיר לי כמעט שום מרווח לתכנון ולניצול זכויות הבניה במגרש. גם אם הייתי עושה איזה שהיא חניה שהיא רוחבית לכיוון הזה, הלוקוח היה צריך לשלם כופר חניה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: ככה הוא לא צריך לשלם כופר?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: לא.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו מאשרים חניה אחת?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני יכולה להגיד שאישרנו חניה אחת ופטרנו מכופר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אם יש תקדים אז יש תקדים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: רחוב אילת. אני זוכר את המקרה.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: גם מבדיקה שלי ברחוב, אם אני אפתח כאן עוד חניה, אין לשונית לעלות, זה הכל שם אדום לבן, גם אי אפשר לחנות. וזה גם פוגע בחזית.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: גם בחניה יש לך שני קירות?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: לא. בחניה אין לי שני קירות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יש לה פה שלומי, בצד הזה יש לה גדר ואז החניה צמודה לגדר. תחשוב שהיא משכפלת את החניה הזאת, זה ממש תופס לה את כל הכניסה.

(מר שמעון חזן שב לחדר הישיבות)

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: רגע, כשהיא משכפלת אז זה צריך להיות בפנים החניה השניה? איפה החניה השניה תהיה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: היא יכולה להיות או בצד החניה הזאת,

## מס' דף: 27

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא בצד, כשזה טורי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: או שהיא תהיה במקום הממ"ד.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: במקום הממ"ד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: ואז אין לי מה לתכנן. המגרש מאד מגביל, מאד צר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני רוצה להסביר, יש שם מגרשים מאד, מאד צרים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אגב, מה הרחוב של הממ"ד?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: בנטו?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: 2.84.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני חושב שהחוק אומר שני קירות זה 2.90.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: על מה אתה מדבר עכשיו, על חניה או ממ"ד?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: גם אם אני מבטל ממ"ד אני לא יכול לעשות שם חניה, כי החוק אומר 2.90 בין קיר לקיר.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: לחניה? 2.70 זה המינימום, בדקתי את זה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: 2.70 לא מצליחים לפתוח את הדלתות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שניה שלומי, זה קיר של ממ"ד אז הוא 30. ברגע שזה הופך להיות גדר אז זה 20, אז יש לך עוד 10 ס"מ בצד הזה.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: אבל זה לא גדר, זה קיר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, לא, בסדר, אני מסבירה לו. הוא אומר אם הוא לוקח את החניה זאת ועושה עוד חניה למעלה. אז הקיר הזה לא יהיה 30, הוא יהיה 20.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: יש לי פה סקיצה שהעמדתי גם שתי חניות רוחביות וגם טוריות. אני אראה לך את זה, אפשר? אני יכולה לגשת אליך?

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כן.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: יופי. תראה, יש לי כאן ממש בעיה. אם אני בעצם מייצרת כאן שתי חניות מקבילות ולא טוריות, אין לי כאן מאיפה לעלות, אין לי כניסה, זה באמת משאיר לי מינימום שבמינימום. זה 7.45. אם אני עושה חניה טורית אין לי מה לתכנן על המגרש הזה. וגם פה, ברחוב, יש כאן אדום לבן, זאת אומרת שזה סתם לשנות את המדרכה. אני ממש אשמח שהתכנון הזה כן יתקבל וההקלה הזו תתקבל.

(מר אליהו זוהר נכנס לשיבה)

## מס' דף: 28

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: זה קטן מאד, זה 1.60 מטר ואני גם מכניסה את הפילרים לתוך המגרש, אני לא שמה אותם בחוץ. האשפה, הכל, החזית הקדמית.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב, בואו נחזור רגע לדיון, אני רק מחבר את ראש העיר. ראש העיר הצטרף לשיבה, שיהיה לפרוטוקול. את יכולה לצאת, תודה רבה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתם רוצים שהיא תחכה בחוץ אם יהיו לכם שאלות, או לשחרר אותה?

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: יש אחריי עוד?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, סיימנו.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: אז אני אחכה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תודה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: על זה נאמר, Don't call us, we call you.

עורכת הבקשה אדר' אורטל ביטון: תודה.

(גבי אורטל ביטון עוזבת את הישיבה)

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: קודם כל בואו רק נסגור את הסיפור של הבקשה הזאת, זו בקשה אחרונה, נכון?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז לגבי הבקשה הזאת, קודם כל יש פה כבר בקשות מהסוג הזה שכבר אושרו, עם כל הקושי. זאת אומרת במצב אחר היה עדיף לדרוש פה שתי חניות, אבל גם בגלל הסיטואציה הזאת שהמגרש הוא צר וארוך, אז זה באמת לא משאיר, עם שתי חניות ברוחב של החזית, כמעט ולא משאיר פתח לכניסה. וגם בגלל ובעיקר בגלל שהוועדה כבר אישרה בעבר בקשות מהסוג הזה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: רק תרשמו את הבקשות של מי שהיה מהעבר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הנה, יש לי פה. אחרי הישיבה, ראש העיר, אני הכנתי טבלה של כל מי שאושרה לו חניה אחת. אתה רואה, יש את זה אלה ויש את אלה, יש את כל הצהובים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל זה לא באזורים האלה בכלל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה בדיוק באזורים האלה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: למה? הכרמל זה לא האזור הזה, ז'בוטינסקי בכלל בקצה השני.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה לא באזור הזה? זה הגב שלו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ראש העיר, לקחתי את שני הגושים שנמצאים בשכונת הציפוף.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל השאלה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: צריך להפוך את זה למדיניות.

## מס' דף: 29

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לעודד, בדיוק. זאת שאלה שהייתי רוצה לשאול.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא תצאו מזה מחר, מחרתיים.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: השאלה היא עד כמה זה מחייב, נניח החלטה שהתקבלה בוועדה בתיק דומה, בתנאים פחות או יותר דומים, עד כמה זה מחייב כל בקשה אחרת שתגיע מהסוג הזה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לפני שעונים אני רוצה רק לחדד פה משהו. מדובר פה בשכונה ישנה. אם אתה מסתכל על החתך, כל הבתים, אין שם גם לא חצי חניה. במקרה שיש לך שטח כזה שהוא בין שני בתים. והיא אומרת לך מבחינה תכנונית אם אני עכשיו נכנסת לסיפור הזה של שתי חניות אני לא נותנת לו בית, אני לא יכולה לבנות לו את הבית, אז זה לגופו. אם אתה מדבר על שכונה חדשה שיש שם שטחים שמתחילים לבנות איזה שהוא פרויקט חדש או משהו כזה, אפשר לבנות כמדיניות שזה יבנה מלכתחילה בצורה הזאת שאנחנו לא נתפשר. אבל אם אנחנו מדברים על שכונה ישנה שזו המציאות, יש רצוי ויש מצוי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אני לא מתנגד שלומי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לא, אני רק רוצה,

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: רק מבחינת הטכניקה של הוועדה.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: הטכניקה של הוועדה, מקום ישן מול מקום חדש.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל תראה את רחוב הגולן, יש שם מקומות שיש להם גם שתי חניות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם זה אפשרי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בנו שם סבן וכל אלה. אלה של יוסי וקנין, שתי חניות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: קח את סבן למשל,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סבן בדקתי, הוא עשה שתי חניות אבל רוחב חזית שלו הוא 12 מטר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה כן משנה, ראש העיר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני אומר ברחוב הגולן קיים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: מצד שני סבן בנה את הבית שלו עם בטון, לא עם רעפים, שזה שינה שם את הכל.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה יכול בטון, נתת את זה בעבר, לא משנה את האופי של הסביבה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל האמירה הזאת, כל מקרה לגופו היא נכונה, אבל אז זה אומר שאני לא צריך להתייחס להחלטות אחרות כתקדים, אתה מבין? זה מה ששאלתי את היועץ המשפטי. אם תהיה לך תשובה בהזדמנות תענה.

מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: שני דברים. אחד, לצורך הקלה בחניות, אי אפשר לתת הקלה בחניות. אם רוצים לפטור מחניה צריך לשלם כופר חניה, צריכים להבין את זה. פה.

### מס' דף: 30

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רק רגע, עודד, התב"ע אומרת שמספר החניות יהיה כמספר יחידות הדיור, זו תב"ע מאד ישנה ויחידת הדיור היא אחת.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: אז זה תואם תב"ע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אז זאת אומרת כאילו צריך חניה אחת.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: זה תואם תב"ע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ואז יש גם את המדיניות שלנו שאומרת תקן החניה יהיה בהתאם להוראות התכנון באם הוגדר. ואם לא הוגדר, אז אנחנו מבקשים שתי חניות ליחידת דיור.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: רגע, אבל את אומרת שמוגדר פה.

מהנדסת העיר אדרי אלישבע ליוש: כן, מוגדר בתב"ע אחד לכל יחידה.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: אז אין פה הקלה, אין פה בכלל סוגיה, אז מה השאלה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כי עלתה איזה שהיא סברה שיורי אמר שהתקן עם הזמן השתנה ואז צריך ללכת לפי התקן החדש שאומר,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה את רוצה? הוא אומר לך משהו נכון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שצריך שתי חניות ולא אחת.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: יש תקן חניה ארצי שקובע,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בין אחד לשתיים התקן קובע.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: הוא קובע טווח, אני לא יודע ספציפית לכל זה. במקרה הזה הוא קובע טווח בין אחד לשתיים או שהוא קובע ספציפית?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שניה, יש תב"ע ויש את התקן.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: יפה. אנחנו הולכים על פי התב"ע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: התב"ע אומרת חניה אחת,

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: אם התב"ע קובעת חניה אחת אז הולכים לפי ההוראות של התב"ע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא לפי התקן הארצי?

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: לא. יש הוראת מעבר שאם קבוע בתוכנית הולכים לפי התוכנית. אם לא היה כתוב בתוכנית כלום אז צריך ללכת לפי התקן. אם התקן קובע טווח אז אפשר במדיניות לקבוע מה הטווח הרצוי שיהיה ברשות ואז אפשר לסטות ממנו במקרים חריגים.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אבל מבחינה משפטית תב"ע גובר על תקן?

### מס' דף: 31

מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: מבחינה משפטית תבי"ע לא יכולה לגבור על תקנות, תקנות גוברות על תבי"ע. אלא אם כן התבי"ע אושרה לפני התקנות ואלא אם כן התקנות קובעות איזו הוראת מעבר. פה גם התבי"ע אושרה לפי התקנות וקובעת הוראות ספציפיות. וגם התקנות, יש להן הוראת מעבר, שאומרים שהן יחולו על תוכניות חדשות, אלא אם כן יש בתוכנית הנקודתית,

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: בינינו, לא הייתם צריכים להביא את זה בכלל לוועדה.

מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: יש פה הקלות נוספות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוועדה לא באה לדון על החניה, שלומי.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אז אתה אומר זו לא הקלה בכלל?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא הבאנו את זה כהקלה. עלתה בישיבת הקדמה איזה היא סוגיה ובדקנו אותה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אז היא לא תהיה מחויבת בכופר גם.

מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: אם זה רשום אז לא, חד משמעית.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אני יכולה לפתוח לכם את תיק המידע.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה: אבל זה גם לא מופיע פה כהקלות, סתם אתם ראיתם פה חניה אחת שזה מה שהיא מבקשת. זה לא מופיע בבקשות לאישור שלכם.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: מה את אומרת, המהנדסת, שמעת מיורי, ישבנו כולנו, מה את אומרת, הכל עובר בשלום?

מהנדסת העיר אדר' אלישבע ליוש: כן. חניה אחת, בגלל שהתבי"ע מלכתחילה זה מה שהיא נתנה וזהו. היא גם לא חייבת בכופר בגלל זה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה: במקרים האחרים היתה תבי"ע? אושר אחד במקרים האחרים, או שאתם לא יודעים?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תגידי, רחוב הכרמל זה תואם לרחוב הגולן, זה אותה תבי"ע?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: נתתם ברחוב הכרמל חניה אחת. ושם כולם שתי חניות מי שבנה שם חדש.

מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: זו תבי"ע ישנה, דרך אגב, שקובעת אחד לאחד?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: תהיו עירניים להכל, שבסוף לא מישוהו יתבע אותנו.

בודקת היתרים גבי רחלי סברדלוב: אני יודעת גם שכל התוכניות, בחיים לא יצא לי פחות מחניה אחת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: ברור.

## מס' דף: 32

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: כאילו שתי חניות לבית, לא אחת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: בטח.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא, יש מלא.

בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: אבל לא שאנחנו אישרנו עכשיו, לאחרונה אני לא אישרתי. תמיד יורי אמר לי ללכת לפי התקן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל זה תלוי מה כתוב בתב"ע. אם התב"ע מאשרת,

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: היום תב"עות חדשות בדרך כלל קובעות שהחניה תהיה לפי תקן החניה תקף בעת אותו היתר בניה. אצלכם יש הוראה ספציפית על תקן ספציפי, זו הוראה חריגה יחסית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: הנה עודד. חניה, מספר מקומות החניה יהיה כמספר יחידות הדיור.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: בסדר. זו הוראה חריגה, תוכניות לא קובעות את זה בדרך כלל.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כי זו תב"ע ישנה.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב חברים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני רוצה לומר לך, אז איך את קובעת למה אחרים עשו שם שתי חניות אם את אומרת שהתב"ע גוברת על התקנון?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני לא יודעת אם,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אתם לא יודעים את ההיתרים בסוף, מה זה אתם לא יודעים?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: שניה, אתה ביקשת ממני לעשות בדיקה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: עשיתי בדיקה מי יצא בגוש והחלקה שסמוכים אליו. אחד למעלה, אחד למטה, לפי אישרנו אחד ולמי אישרנו שתיים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אני רואה לפי התב"ע הם לא גרים שם, כרמל ז'בוטינסקי זה לא שייך לתב"ע הזאת.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אני יכולה לשאול את יורי.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני חושב, זה מה שאמר יורי באותו זמן. אולי אני טועה, אבל תבדקו.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: יכול להיות, רשויות בדרך כלל מעדיפות שיהיו יותר חניות. התוכנית קבעה תקן, לצורך העניין בואו נקרא לו תקן מינימלי, שחייב שיהיה אחד לאחד. יכול להיות שהם רצו לעשות יותר חניות ממה שהם חייבים. אולי בגלל זה במקומות אחרים היו שתיים ובמקומות אחרים אחד.

### מס' דף: 33

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה יודע, כל בן אדם ירצה לעשות אחד, מרוויח את השטח שלו בבית.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן : לא כולם. היום פרויקט, לפחות בניינים,

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא בפרויקטים, אני מדבר בוולות.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן : גם וילות.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : מה אכפת לו לשים את הרכב בחוץ ותהיה לו עוד גינה או עוד מקום שיעשה בו הצללה וירוויח את השטח, מי לא רוצה דבר כזה בוילה?

מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה : חצי מהוילות פה בכלל חונים בחוץ, גם אלה שיש להם אחד מוציאים את הרכב בחוץ ועושים גינה.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל יש לו בעיה, תראה בגבעת הסביונים עכשיו.

מ"מ יועמ"ש עו"ד שני משה : כל המחנה ככה, כולם מוציאים את הרכב בחוץ.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, המחנה זה בתים רוויים אז אין בעיה עם זה, חונים ככה או ככה.

(אינג' יורי רחמן הצטרף לשיבה בשיחת טלפון)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יורי על ספיקר.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : יורי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : כן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : צהרים טובים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : צהרים טובים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אנחנו פה יושבים בוועדה ואתה על רמקול. תגיד לי, מה בהקשר לחניות ברחוב הגולן שדיברנו באותו יום? מה התחדש שם מהתב"ע הקודמת?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : בינתיים יש כוונה לעשות מדיניות בעניין של רוחב המגרש אבל צריך להחליט.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : עזוב את המדיניות שלנו, נחליט מה נחליט כולנו ביחד, בסדר. אני מדבר נכון לעכשיו, לגבי החניה או שתי חניות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זהו. אז אם עדיין אין שום החלטה אז ככה, שתי חניות לצמודי קרקע בצורת טורים, אחד אחרי השני. זה מה שכל הזמן היה בשכונה הזאת.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן : אבל התב"ע, אני מבין, קובעת חניה אחת ליחידת דיור. אז למה פה קובעים שתיים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : זה לפי תב"ע. אבל זה תב"ע משנת 1984 והתקן כמה פעמים השתנה. התקן הארצי הוא מאחד עד שתיים צמודי קרקע. והמדיניות שלנו אומרת כל צמודי קרקע שני מקומות חניה.

### מס' דף: 34

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, זה לא נכון מה שאתה אומר. המדיניות אומרת שאם לא נקבע בתב"ע אז אנחנו רוצים שתיים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: הבנת מה היא אמרה?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא שמעתי.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם לא נקבע בתב"ע אז המדיניות שלנו בין אחד לשתיים. אבל אם יש בתב"ע הוראת חניה אז אנחנו לפי התב"ע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, בסדר, אבל אחרי התב"ע יצאו כבר תקנות.

מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: אבל התב"ע גוברת על זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש יותר זה, הוא אומר בין אחד לשתיים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: היועץ המשפטי פה אומר שהתב"ע גוברת על התקנות.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אם התב"ע יצא לפני התקן אז התב"ע גוברת על התקן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, התקן בא אחרי התב"ע. התקן חדש, 2016.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: לכן התב"ע גוברת על התקן.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אז מה קובע, התב"ע קובעת או התקן, כמו שאומר היועץ המשפטי פה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שהתב"ע גוברת על התקן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: היועץ המשפטי אומר משהו, אז חזקה עליו שהוא יודע מה הוא אומר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל התב"ע רשומה בשנת 1984 שעוד לא היה רכבים, בגלל זה יש תקן. שיצא תקן יותר מתאים למציאות. הוא קבע בין אחד לשתיים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה ההיגיון שלו. אבל אם החוק אומר משהו אחר?

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, בסדר יורי, תודה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בבקשה.

(הסתיימה שיחת הטלפון עם אינג' יורי רחמן)

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לכם, רק שלא יהיה לנו בלגן עם אלה שנתנו להם שתי חניות.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא יהיה לך בלגן, כי נתנו גם לאנשים חניה אחת.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אני מדבר, זה שנהנה שקיבל חניה אחת, ההוא שקיבל שתיים הוא בבעיה מולנו אולי, זו הדאגה שלי. תתנו פתרון שאם מישהו יבוא אלינו בתביעה, שנדע איך להגן על עצמנו.

### מס' דף: 35

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: היה מצב שביקשו אחד והיה, ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אחד לא מבקש שתיים, לא קיים שתיים, אף אחד לא רוצה שתיים. חבר הוועדה מר שלומי מלכה: אני שואל שאלה, הגיע לשולחן הזה, בודקת היתרים גב' רחלי סברדלוב: הם יסגרו את זה. אני מבטיחה לך שהם לא יבואו בטענה כי הם יסגרו את זה. מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: (34: 45) הם לא ירצו שיבואו הפקחים ויראו מה הם עושים שם בגינה. יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: מה שצריך לעשות בסך הכל, ראש העיר, אני מציע שאנחנו נאשר את הבקשה הזאת כי התביעה מאפשרת את זה. וכמובן אפשר בדברי ההסבר להחלטה להסביר שכל מקרה הוא לגופו של עניין. מעבר לזה שהתביעה מאפשרת את זה, גם מדובר במגרש צר. כי אולי אם היה מגרש יותר רחב והייתה אפשרות לדרוש שתי חניות בגלל הצפיפות שיש ברחוב, מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: השאלה אם אנחנו יכולים לדרוש. יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: אולי, לא יודע. מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זאת השאלה. חבר הוועדה מר שמעון חזן: לפי מה שהסבירה האדריכלית פה אתה לא יכול. היא אומרת אני עוד חניה, מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: לא האדריכלית. עזוב, זה במקרה הזה. חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני מדבר על המקרה הזה, שירה. ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל היועץ המשפטי אומר משהו נכון, יורי אומר אתה לא יכול, גם אתה בהשקפת עולם שלך אתה יכול להתנהג כמו שהיה ב-1964, 1973?

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אז עורך הדין לא אומר נכון. לא לא נכון, חס ושלום, הוא מדבר חוקית. מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: גם הבניה שעכשיו הוא מבקש היא לפי התביעה הישנה משנות ה-80. חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, אבל חניות, התביעה של שנות ה-80 היא רלוונטית לשנות ה-80 ותבע שהתקנות שלה השתנו שמונה פעמים, בגלל שמה שהיה בשנות ה-80 אחרי 2024 הוא לא רלוונטי. ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: השאלה אם אנחנו יכולים להיתפס אם מישהו יבוא אליה בטרוניה, או שמישהו יש לו שטח עכשיו גדול ואומר אני רוצה חניה אחת רק. אנחנו צריכים לאשר לו? זו השאלה. מ"מ יועמ"ש חיזוני עו"ד עודד בקרמן: כן, חניה אחת. אם הוא מבקש שתיים, מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: 101 הוציאו היתר על תביעה משנות 90 ומשהו. ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, 101, בגלל פינוי בינוי, אל תשכחי. מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש: בסדר, אבל זו תביעה ישנה.

### מס' דף: 36

- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אני אגלה לכם סוד, חברה, כל כרמי הנדיב, התב"ע שלהם היתה 1. הוספתי להם 1.5 ו-1.35, לא ויתרתי להם. הלכו איתי לבית משפט, זה לא עזר להם. הוספתי להם חצי בניין 1.5 וחצי בניין 1.35. והתבע דיברה על 1, לא אישרתי, כי יש מציאות. אם היה שם 1, סליחה על הביטוי, זה היה גהינום שם היום. אז מה? אתה מסתכל על מה שהיה? לא, עבר זמנו, בטל קורבנו. יש מציאות אחרת בחיים שלנו. תמיד צריך להסתכל על תקן ארצי כמו שהוא אומר. אבל לא משנה, אני רק רוצה שהם לא יבואו אלינו בטרוניה. כי עכשיו אם את אומרת לי אבל את צריכה להסתכל על תב"ע שהיא תב"ע לאזור הזה, אל תיקחי לי את ז'בוטינסקי, את כל הרחובות האלה. תבדקי לי שהתב"ע לא מדברת על הרחובות האלה גם. שלא תהיה השלכה על כל האזור הזה. עוד מעט יהיה לך שומרון, הגליל, הכרמל, ז'בוטינסקי, בר יהודה, זה לא הגיוני.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : מה יש שם עוד לבנות? ראש העיר.
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא משנה, היא צריכה לדעת.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : בסדר, מה נשאר שם? הבית הזה,
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אתה לא יודע, יש וילות עכשיו, כל ז'בוטינסקי רוצים לשנות את הווילות, להרוס, לבנות, מה אתה רוצה?
- יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : אז מה אתה מציע, ללו, לעשות תב"ע חדשה בכל האזור?
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : לא, לא, אני רוצה לראות שהתב"ע הזאת מדברת על רחוב הגולן בלבד, לא על כל העיר בסוף.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : התב"ע הזאת מדברת על שכונת הציפוף.
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : על רחוב הגולן?
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הכרמל, הגולן,
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : אז זהו, היא מדברת על כל העולם.
- יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני : בסדר, אבל מה לעשות? זו התב"ע.
- מהנדסת העיר אדרי' אלישבע ליוש : אז אפשר שבועדה הבאה נציע איזה שהיא מדיניות שתעבור פה בוועדה של מינימום חזית. אם החזית היא באמת מינימלית שלא מאפשרת,
- מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן : צריך לראות את התב"ע, יכול להיות שהיא מתייחסת רק לצמודי קרקע, אני לא יודע את ההוראה הספציפית הזאת. צריך לראות למה היא מתייחסת.
- ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר : תנו לו את הכל, שיעיין בזה, שלא מישהו יבוא אלינו בטרוניה מחר, לא יודע מה יהיה.
- מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן : תקן חניה על פי רוב הוא מצמצם יותר. המדיניות של מנהל התכנון הוא לצמצם מקומות חניה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה כשיש, מה שנקרא, מתע"ן.

### מס' דף: 37

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה יש לך את זה פה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: וכשיש כאילו רמת שירות של אוטובוסים כמו שצריך.

מ"מ יועמ"ש חיצוני עו"ד עודד בקרמן: עדיין, גם בזה הם מצמצמים.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: לא משנה, זה בסדר.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: האמת היא שזה באמת מתפרץ לדלת פתוחה כי אנחנו באמת צריכים לקיים איזה שהוא דיון על מדיניות של הוועדה בהקשר של כל מיני דברים שמתפתחים בעיר ודברים שדיברנו עליהם כבר, שרוצים להיות בקצב של ההתפתחות של החוק.

ראש העיר וחבר הוועדה מר אליהו זוהר: המהנדסת, תקבעי ישיבה על הדבר הזה, נעשה דיון חכם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אתה רוצה שנרשום משהו לגבי החניה?

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אם התב"ע מאפשרת את זה, אנחנו לא,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: את זה תאשרו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: אוקי. היו פה איזה שהן הנחיות שיש להם חומה שהם צריכים להרוס בחלק האחורי. אה, בעצם לא, אמרנו שזה של השכן.

יו"ר הוועדה מר יוסי סולימני: טוב, אז אנחנו מאשרים את ההקלות בתיק הזה, מי בעד? פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

מס' דף: 38

#### ה ח ל ט ו ת

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
- הבקשה לחניה אחת תואמת תכנית מאושרת ולכן אין מניעה לאשר תכנון חניה אחת במגרש.
1. תנאי לתעודת גמר הקמת חומה בחזית אחורית בגבול המגרש.
  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.
- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.  
החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר אליהו זוהר ומר שלומי מלכה.
- מר יוסי סולימני יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 12:00.

---

מר יוסי סולימני  
יו"ר הוועדה

---

אדרי אלישבע ליוש  
מהנדסת העיר