



עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 28/11/2017
" כסלו תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201707 ביום שלישי תאריך 26/09/17 ו' תשרי, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	סגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש

סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה

מוזמנים:

תב"ע 617-0444844 מר שיטריט מיכאל	יזם התכנית
תב"ע 617-0444844 -הגב' ציפורה אלימלך	מתנגדת לתכנית
תב"ע 617-0444844 מר יצחק משעלי	מתנגד לתכנית
תב"ע 617-0444844 מר קובי עמר	מתנגד לתכנית
תב"ע 617-0444844 מר אפריים יורם	מתנגד לתכנית
תב"ע 617-0444844 מר ליאור פלד	מתנגד לתכנית
תב"ע 617-0444844 מר סמי סלע	מתנגד לתכנית
תב"ע 617-0444844 הגב' רות גורי	מתנגדת לתכנית
בקשה להיתר בניה מס' 20170002 אדרי דיברוב ויקטור	עורך הבקשה
בקשה להיתר בניה מס' 20170002 מר ניסנוב ברוך	המבקש
בקשה להיתר בניה מס' 20170002 מר יוסי שוקר	מתנגד ספרא 14



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

מתנגדת ספרא 14	בקשה להיתר בניה מס' 20170002 הגב' מרסל ליבוביץ אורחים:
מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר גדי חצרוני
מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר גדעון חיים
נציג היזם	תב"ע 617-0444844 מר עמית גוזלן
משרד מסילתי עורך התכנית	תב"ע 617-0444844 אדר' הראל זוהר
משרד מסילתי עורך התכנית	תב"ע 617-0444844 אדר' איתי גרמון
מתנגד ספרא 14	בקשה להיתר בניה מס' 20170002 מר ליאור אלימלך
נציג המבקש	בקשה להיתר בניה מס' 20170002 מר דוד זגורי
חבר הועדה	מר יוסי סולימני
	נעדרו
	חברים:
חבר הועדה	מר בוריס בורוכוב
	נציגים:
נציגת משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא
נציג ר.מ.י	מר אוהד דשן
נציג המשרד לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב
	סגל:
מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי
אחראי מחלקת השבחה	מר ניר עזרה
מהנדס רישוי	אינג' יורי רחמן
מפקח הועדה	מר רפאל אבייב
	מוזמנים:
עורך התכנית	תב"ע 617-0444844 אדר' מסילתי ישראל
יזם התכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' שיטרית בת אל
מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר אלברט אלימלך
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' רמה משעלי
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' רחל חצרוני
מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר גיא סלע
מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר בנימין דניאל
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' נטלי גורי
מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר מיכאל נתנוב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מתנגד לתכנית	תב"ע 617-0444844 מר יוסף טזו
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' זוהרה חזיזה
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' שושנה כהן
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' זנו רות
מתנגדת לתכנית	תב"ע 617-0444844 הגב' אילנה תם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

תאריך: 28/11/2017
" כסלו תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201707 ביום שלישי תאריך 26/09/17 ו' תשרי, תשע"ח

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 20:09 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול משנה מס' 201706 ופרוטוקול מליאה מס' 20172 מיום ה' אלול, תשע"ז-27.08.17.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר שי סיוס, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.

נושאים על סדר היום:

1. פרגולה על פי תקנות הפטור באזורים בהם אין תכנית מפורטת - ישנם שכונות ברחבי העיר בהם אין תכנית מפורטת ולכן לא ניתן לדעת מהם קווי הבניין במגרש, במידה ותושב מבקש להקים פרגולה במסגרת פטור, יש לקבוע נהלים לגבי מידות הפרגולה ומרחקי הבניה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי ברחבי העיר יש שכונות שלא חלה עליהם תכנית מפורטת אלא רק תכנית מתארית ולכן אין להם זכויות בניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להסביר ונותן דוגמא את הבריכה, שלא חלה עליה תכנית מפורטת, אלא רק תכנית המתאר, ממשיך ואומר כי גם בשכונת קיבוץ גלויות ניתנו היתרים מבלי שיש תכנית מפורטת במקום.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מעיר כי יש הרבה שכונות כאלו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי ככל הנראה ההיתרים הוצאו עפ"י תרש"צ.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את נציגת הוועדה המחוזית מכח מה נעשתה בניה עפ"י תרש"צ?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי הבניה נעשתה לפני הרבה שנים על ידי משרד השיכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך להסביר, כי תושב משכונה שבה אין תכנית מפורטת, לא יכול לכאורה לבנות במגרש, ומוסיף כי ישנם היום עבודות הפטורות מהיתר בניה, ואומר כי במידה ותושב משכונה זו יבקש להקים פרגולה, אין לו קווי בנין ולכן לכאורה הוועדה לא תוכל לתת לו להקים את הפרגולה.
הנושא מובא על מנת שתתקבל החלטה כי בכל רחוב יבדק מה המרחק של הבניינים מהכביש, מרחק זה יהפוך לקו הבניין וממנו יגזרו הכללים להקמת הפרגולה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבהירה כי החלטה זו נועדה לתת לתושבים אפשרות לבנות בהתאם לפטור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסכם כי הוא מבקש לקבוע כלל שהמרחק בין הבניינים לרחוב יהיה שווה לקו הבניין וממידה זו יגזרו כל נושאי הפטור.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לשמוע את חו"ד של היועמ"ש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה הדבר הנכון לעשות, המחוקק נתן לתושבים ליהנות מפטור ברכיבים מסוימים, ולכן לא יתכן כי התושבים יפגעו כיוון שאין להם תכנית מפורטת ולא יוכלו ליהנות מהפטורים. מבקשת שהמהנדס יקבע קו בניין לכל האזורים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שקו הבניין משתנה מאזור לאזור, לא ניתן לקבוע קו בניין אחיד לכל השכונות.

חבר הוועדה מר שי סיוס - משיב כי אחת הבעיות בשכונת קיבוץ גלויות שהתושבים בונים לכל הכיוונים לפי ראות עיניהם. ממליץ לקבוע מסגרת כללית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא מעלה את הנושא באופן עקרוני.

חבר הוועדה מר שי סיוס - מעיר כי הנושא נותן מענה לכל האזורים שאין בהם תב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מחדדת כי זה נותן מענה רק בנושאי פטור מהיתר בניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מוסיפה כי לא מדובר על זכויות, אלא על מימוש תקנות הפטור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שברגע שיוגשו בקשות, ניתן יהיה להתייחס.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל אם כל בקשה תבוא לדין בנפרד בוועדה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל האם יש אפשרות להכין תב"ע לאזורים אלו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהעירייה מכינה תכנית מתארת כוללנית לכל העיר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי תכנית מתאר כוללנית, היא כמו תכנית המתאר של היום שלא ניתן מכוחה להוציא היתר בניה. מעירה כי יתכן שהתושבים בנו תוספות ללא היתרים והחזיתות השתנו, ממליצה לקבוע חומרים, גדלים, גבהים וצבעים על מנת שתהיה אחידות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי את ההנחיות הללו יש לקבוע בהנחיות מרחביות. ואומרת כי אין הצבעה בסעיף זה מדובר בסעיף עקרוני.

החלטה: כאשר תעלה הדרישה מצד הציבור לבניית אלמנטים, אשר בעקבות הרפורמה זכו לפטור מהיתר, ייבחן האזור בו מתוכנן האלמנט ובהתאם לכך יוחלטו המגבלות הרלוונטיות.

2. הודעה לפי סעיף 19- מגרש 401 בית ספר בשכונת כרמי הנדיב

הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובהתאם לתכנית מס' 2/156/03/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6944, התשע"ה 16.12.2014 עמוד 2003-2004, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 7444 יב בשבט התשע"ז 08.02.2017 עמ' 3347 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, שכונת "כרמי הנדיב", המזוהה
גוש: 2618 חלקות: 13-3, 20-33, 43 חלק מחלקות: 2, 19-14, 41.
גוש: 2538 חלק מחלקות: 6, 7, 8, 64.
גוש: 2540 חלק מחלקות: 2, 3, 23.
מגרש: 401 כמסומן בתשריט תכנית המאושרת 2/156/03/18
בשטח: 15,057 מ"ר יעוד: מבנים ומוסדות ציבור.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קרית מלאכי

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי מבוקשת הפקעה של מגרש 401 בשכונת כרמי הנדיב לטובת מבני ציבור- בית ספר. מציג את התב"ע ומראה את מיקום המגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטה: מאושר פה אחד

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, שי סיום, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

3. הודעה לפי סעיף 19- מגרש 3 707 גני ילדים ובית כנסת בשכונת כרמי הנדיב

**הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 ,
ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובהתאם לתכנית מס' 18 / במ / 55 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4096, התשנ"ג עמוד 2087, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה).

כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4409 כ"ז באייר התשנ"ו 16.05.1996 עמ' 3353 ו-3354 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, שכונת "כרמי הנדיב", המזוהה
גוש: 2619, חלקה: 84, מגרש: 707.
(גוש ישן: 311 חלק חלקה: 59, 60, 61, 78, 163)
בשטח: 1393 מ"ר יעוד: שטח לבנייני ציבור.



עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מבוקשת הפקעה של מגרש 707 בשכונת כרמי הנדיב לטובת מבני ציבור- גני ילדים. מציג את התב"ע ומראה את מיקום המגרש. מסביר כי בשלב זה היזם לא בונה את השכונה אך הוא יבנה את הכביש על מנת שניתן יהיה להגיע למגרש הציבורי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לדעת כמה יחידות דיור נבנות בשכונת כרמי הנדיב בשלב זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - כ-680 יח"ד, מעל זה היזם צריך להתחיל בבניית הכביש העוקף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטה: מאושר פה אחד

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, שי סיום, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

4. הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 מגרשים בשכונת נאות הכפר

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5 לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 160/02/18 ("נאות הכפר") (להלן-התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5824 כ"ז בסיוון התשס"ח, עמוד 3657 בתאריך 26/06/2008, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי (להלן-הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 (להלן-הקרקע) דרושה לצורך ציבורי.
2. בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע ראוי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע -
חטיבת קרקע בקריית מלאכי, המזוהה

גוש: 325 חלק מחלקה: 52
מגרשים: 705, 706, 707, 708 - ביעוד דרך משולבת
מגרשים: 601, 603, 607, 608 (חלק) - ביעוד שצ"פ
מגרשים: 602, 604, 610 - ביעוד שביל להולכי רגל
מגרשים: 702, 703 (חלק), 704 (חלק) - ביעוד דרך

גוש: 326 חלק מחלקה: 135
מגרשים: 605, 606, 608 (חלק) - ביעוד שצ"פ
מגרשים: 609 - ביעוד שביל להולכי רגל
מגרשים: 701, 703 (חלק), 704 (חלק) - ביעוד דרך
מגרשים: 401 (חלק), 402 (חלק) - ביעוד שטח לבנייני ציבור

גוש: 2538 חלק מחלקה: 63
מגרש: 401 (חלק)

העתק תשריט התכנית המאושרת נמצא בוועדה לתכנון ובניה בעיריית קרית מלאכי,
וכל המעוניין רשאי לעיין בו בשעות קבלת קהל.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מבוקשת הפקעה של מגרשים בשכונת נאות הכפר. ואומר כי במהלך
חודש נובמבר אמור לצאת מכרז של שלב א', מציג את התב"ע ומראה את מיקום המגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מפרט כי מתוכנת בניה של 68 יח"ד של בתים צמודי קרקע, ו-212 יח"ד בניה רוויה,
כיוון שיש בעיה עם תושב, יצאו בשלב זה 112 יח"ד בבניה רוויה ו-24 צמודי קרקע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.
החלטה: מאושר פה אחד

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, שי סיום, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0444844	מגרש 67, שכ' המייסדים, קרית מלאכי	2470	115	115	9

מטרת הדיון
דיון בהתנגדויות.

2	תצ"ר/100017	תצ"ר משפחת שושן	2471	131	131	20
---	-------------	-----------------	------	-----	-----	----

מטרת הדיון
דיון באישור תצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0444844

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/2017

שם: מגרש 67, שכי המייסדים, קרית מלאכי

נושא: דיון בהתנגדויות

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 1,123.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
1/122/03/8	שינוי לתכנית
7/122/03/18	שינוי לתכנית
תמא/34/ב/4	כפופה לתכנית
תמא/35	כפופה לתכנית

גבולות התכנית

פינת הרחובות רמב"מ, רש"י.

בעלי עניין:

מיכאל שטרית **♦ יזם/מגיש:**

בת אל סבג **♦**

ישראל מסילטי **♦ מתכנן:**

עיריית קרית מלאכי **♦ בעלים:**

רשות מקרקעי ישראל **♦**

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 115, 155

חלקי חלקות:

גוש: 2470 ח"ח 159

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות.

מטרות התכנית

הוספת יח"ד, זכויות בניה ושינוי הנחיות והוראות בניה.

- הגדלת השטחים העיקריים בסך 20% משטח המגרש (155 מ"ר) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
- הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 25% (193 מ"ר) משטח המגרש ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
- הגדלת תכסית מ-60% ל-65% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
- הוספת 2 יח"ד, מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
- תוספת 2 קומות, מ-2 קומות קיימות ל-4 קומות מעל הקרקע ותוספת קומה מתחת לקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 א.
- שינוי גובה מכסימלי מ-8.5 מ' ל-16.5 מ' ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4א.
- שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4:
 - שינוי קו בנין צידי-שמאלי מ-0 מ' ל-2.7 מ'.
 - שינוי קו בנין צידי-ימני מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
 - שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-2.5 ושינוי חלקי מ-3 מ' ל-1.4 מ'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

ד. קביעת קו בניין עילי עבור מרפסות גג, גזוזטראות ובליטות כמסומן בתשריט.

התנגדויות:

☐ התנגדות

מתנגדים:

- ◆ ציפורה אלימלך מצדה 16 קרית מלאכי
 - ◆ אלברט אלימלך מצדה 16 קרית מלאכי
 - ◆ רמה משעלי רמב"ם 56 קרית מלאכי
 - ◆ יצחק משעלי רמב"ם 56 קרית מלאכי
 - ◆ רחל חצרוני רמב"ם דירה 54 קרית מלאכי
 - ◆ קובי עמר מצדה דירה 12 קרית מלאכי
- kobi05071@gmail.com
- ◆ גיא סלע מצדה דירה 8 קרית מלאכי
 - ◆ אפריים יורם מצדה דירה 32 קרית מלאכי
 - ◆ בנימין דניאל מצדה דירה 3 קרית מלאכי
 - ◆ נטלי גורי מצדה דירה 10 קרית מלאכי
 - ◆ נתנוב מיכאל מצדה דירה 3 קרית מלאכי
 - ◆ יוסף טזו מצדה דירה 20 קרית מלאכי
- kobi05071@gmail.com
- ◆ ליאור פלד מצדה דירה 22 קרית מלאכי
 - ◆ סמי סלע
- samisela45@gmail.com
- ◆ גורי רותי מצדה דירה 6 קרית מלאכי
 - ◆ חזיזה זוהרה מצדה דירה 7 קרית מלאכי
 - ◆ שושנה כהן מצדה 24 קרית מלאכי
 - ◆ זנו רות מצדה 12 קרית מלאכי
 - ◆ אילנה תם מצדה 20 קרית מלאכי

מהלך הדיון

נכנסים לדיון:

- ממשרד מסילתי עורך התכנית - אדר' הראל זוהר
- ממשרד מסילתי עורך התכנית - אדר' איתי גרמון
- היזם - מר שיטריט מיכאל
- נציג היזם - מר עמית גוזלן
- מתנגדת - הגב' ציפורה אלימלך
- מתנגד - מר יצחק משעלי
- מתנגד - מר קובי עמר
- מתנגד - מר אפריים יורם
- מתנגד - מר ליאור פלד
- מתנגד - מר סמי סלע



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

מתנגד - גב' רות ג'ורי
מתנגד - מר גדי חצרוני
מתנגד - מר גדעון חיים
מתנגד - מר עמית גוזלן

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לומר כי תחילה האדריכל יציג את התכנית, ומבקשת כי כל מי שמדבר יציין את שמו לפרוטוקול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מזכיר כי התכנית שתידון היום הייתה בישיבה לפני כחודשיים, מציג את מיקום הפרויקט, מסביר כי התכנית מבקשת להקים מבנה של 4 קומות בנסיגה, בעקבות הפרסום להפקדת התכנית התקבלו התנגדויות.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- מסביר כי המצב הקיים מאפשר הקמת 4 יח"ד בשתי קומות, במצב המוצע מבוקש הוספת 2 יח"ד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם נוספו קומות.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב שמדובר בתוספת של 2 קומות, אך מסביר כי בפועל מדובר בקומה מלאה וקומה אחרונה חלקית עם נסיגות, מציין כי הפתחים הגדולים הם לכיוון הכביש ואילו הפתחים לכיוון השכנים הם מינורים ומשמשים למסתורי כביסה, שירותים וממ"ד.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי - מבקש לדעת מה גודל השטח של המגרש?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב שגודל השטח הוא 775 מ"ר.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי - מבקש לדעת אם בשטח כזה בונים 4 יח"ד?!

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי זה השטח שהיה מאושר בתב"ע הקודמת.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך - מבקשת לציין כי אומנם מאושר הקמה של 4 יח"ד, אך מזכירה כי הם אמורים להיצמד בקו 0 אליה ולמגרש השכן.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לראות תכנית בינוי.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- מעביר בין הנוכחים תמונות של המגרש, מציג את מיקום המגרש, מסביר אילו מבנים נמצאים מסביב למגרש, ומפרט כי יש מבנים של 3 ו-4 קומות ומבני מסחר. הוא מציין כי המבנה יושב על הכיכר ואינו נמצא במרכז השכונה, אלא בסמוך לצירים ראשיים. עוד הוא מציין כי המרפסות פונות לכיכר, אין הצמדות למבני השכנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה המרחק של המבנה מהמגרשים הסמוכים?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי המרחק עד הגבול הוא 2.70 מ', מהצד השני יש 2 מ' ביחד זה כ-5 מ'. בחזית שפונה לשכנים אין הרבה פתחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחדד את דברי האדריכל, וחוזר כי החזית כלפי בתי הקרקע היא כמעט אטומה, החלונות בשירותים הם עם זוכית חלבית, יש פתחים למסתורי כביסה, לעומת זאת חזית הבניין העיקרית פונה לכיכר לבניה הרוויה ולמרכז המסחרי.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר - מבקש שהאדריכל יציג את התכנית ולא יענה על ההתנגדויות.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- מציג את תכנית התנועה המאושרת ע"י מהנדס תנועה מציין כי יש 8 חניות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

וחניית נכים. מציג את הכניסה למגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחדד את דברי עורך התכנית ומסביר כי הכניסה למגרש החניה תהיה מהצד המזרחי ומציין כי לא תהיה בניה מול הבית של השכן. החניה לרחוב הרמב"ם. מפרט את המבוקש בכל קומה: בקומת קרקע יש דירת גן אחת וחניות, מעל יש 2 קומות של דירות רגילות ובקומה רביעית יש בניה בנסיגה.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר - מבקש שהאדריכל יציג את קווי הגבול מכל הכיוונים.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי המרחקים הם: 2.5 מ' ו-1.5 מ' ב2 נקודות.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי - מבקש לקבל הבהרה מהיכן הרכבים נכנסים ויוצאים מהמגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הכניסה והיציאה הם מרחוב רמב"ם.

מתנגד לתכנית מר סמי סלע - טוען כי הרחוב צר ואין מקום לכניסה ויציאה של רכבים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי רח' רמב"ם הוא רחוב חד סטרי, הכניסה היא מכיוון צפון לדרום, פונים ימינה לחניה ויוצאים מאותו כיוון החוצה. מציין כי התכנית עברה אישור יועץ תנועה של היזם ושל העירייה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מעיר כי הכניסה נותרה כמו בעבר.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי - טוען כי הכניסה היא מהצומת וכי קיים שם אי תנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - סותר את דבריו, מראה היכן נמצא האי תנועה בתכנית.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר - מבקש לראות תכנית מצב מאושר ומצב מוצע על מנת לראות מה השינויים המבוקשים.

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי נוספו 155 מ"ר לפי סעיף קטן 16. אומר כי קווי הבניין לחזיתות מזרחית, מערבית ודרומית הוא 3 מ' ולחזית צפונית 0.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היום היזם יכול לבנות בצמוד לשכנים, אך היזם מתרחק מהמבנה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת כמה קומות מותר לזים לבנות במצב המאושר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שמותר לבנות 2 קומות, אך הוא מבקש הקלה להוספת קומות בתכנית.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך - מבקשת לציין לעניין השביל שכאשר היא בנתה את הבית שלה, השביל לא היה קיים והייתה לה חניה מאושרת בתוך המגרש, לאחר שהעירייה עשתה את הפיתוח, השביל הוצר ולכן היום אין לה אפשרות להיכנס לחניה עם הרכב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לדבריה טענה זו אינה רלוונטית לדיון.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך - מבינה שהשביל לא רלוונטי לדיון, אך טוענת כי פגעו לה בעבר בנכס והיא מבקשת שלא יפגעו בה שוב ויצמצמו את השביל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - ממליצה למתנגדים להביע את דעתם ביחס לתכנית. משיבה גם שאין צמצום של השביל.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע השצ"פ נכלל בשטח הכחול של התכנית?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי זה היה בהתייעצות עם העירייה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבינה מדבריו כי השצ"פ נכנס ויוצא כפי שהיה ללא שינוי. מבקשת לדעת מדוע היה צורך לשנות את קו הבניין הגובל עם השצ"פ מ-3 מ' ל-2.5 מ'?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי זה היה דרוש בכדי שהבניין יכנס במגרש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי על האדריכל להיזי את הבניין ולשמור על קווי הבניין. שואלת מה גודל המגרש?

משרד עורך התכנית אדר' איתי גרמן- משיב כי גודל המגרש 775 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בתמורה להקטנה של הקו בנין מהצד של השביל היזם מרחיק את קו הבניין מהשכנים בכמעט 3 מ' במקום קו 0.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת האם יש פתחים לכיוון השכנים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שמדובר רק על 2 פינות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך להסביר כי מדובר על הקטנת קו בנין לכיוון של שביל להולכי רגל ולא למגרש.

חבר הוועדה מר שי סיוס - מבקש להבין מה הטענות של המתנגדים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי עדיין לא הגיע שלב הטענות ומבקש לבדוק האם יש עוד שאלות לאדריכל.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי - מבקש לראות את התכנית בקנה מידה 1: 50 או 1: 100, כמו כן מבקש לדעת מה יקרה עם הקיר המשותף הקיים היזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה למתנגד את המיקום של הבית שלו ביחס למבנה שיבנה ומסביר כי היזם יהרוס את הקיר המשותף מבלי לפגוע בו, והיזם יעשה את התיקונים ויחזיר את המצב לקדמותו עם טיח. ומסביר לו כי במצב החדש לא יהיה צמוד בית למתנגד אלא חניה. הבית יהיה צמוד רק לציפורה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מראה לתושב על גבי התכנית את מיקום המבנים.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך - מעירה כי גובה המבנה יהיה 16.5 מ' ויצפה לחצר שלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש שיבחר נציג שיעלה את טענות המתנגדים. ולאחר מכן האחרים יוסיפו את טענותיהם.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר - מבקש להיות הנציג.

פותח את דבריו ואומר כי שלט הפרסום הוצב בשטח של בבילה ולא בשטח של הרב יהודה ז"ל, הדבר היווה הטעיה והדיירים לא ידעו על איזה מדובר, ההודעה לדיירים הועברה מפה לאוזן. השלט הוסר אחרי מספר ימים ולא ניתן מספיק זמן לדיירים להגיב.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך - מעירה כי יש לה את הכל מצולם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מתנגד לתכנית מר קובי עמר – ממשיך ומסביר כי כשהתושבים הגיעו לשכונה האזור היה אורבני, שכונה כפרית, בניה צמודת קרקע. אם מלכתחילה היה יודע כי תהיה שם בניה רוויה הוא לא היה קונה שם מגרש. ומתריע כי תהיה תביעה של נזקים וירידת ערך, והתושבים יעזבו את קרית מלאכי. טוען כי החלונות המתוכננים לכיוון השכנים פונים לחצרות ביחד עם הגבהת המבנה פוגעים בפרטיות השכנים, הבנייה תגדיל את הצפיפות בשכונה. לא מתכוון לעבור על כל הסעיפים, אמר את הדברים שהכי מפריעים לו. לא מסכימים לשום הקלה שהיזם מבקש, מבקשים שהוא יבנה לפי הזכויות נכון להיום.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך – מעירה שיש בעיה בתשתיות בשכונה, ואומרת כי הביוב של כל השכונה עולה בבית של יצחק משעלי ומוסיפה כי יש עומס מבחינה תחבורתית בשכונה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בסך הכל מדובר על תוספת של שתי יחידות דיור ולא על בניין של גורד שחקים. שואל כמה יחידות דיור יש לא חוקיות בשכונה?

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך – משיבה כי ברחוב שלהם, אין לאף אחד!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי יש חוק שמאפשר פיצול דירות.

מתנגד לתכנית מר סמי סלע – מעיר כי יש בעיה של ניקוז מי הגשמים ברחוב. אם המשאבה לא עובדת יש הצפה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שיקשרו את טענותיהם לתכנית.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי – משיב שהוא גר בשכונה מיום היוולדו, כבר 55 שנה, ומערכת הביוב בשכונה קיימת מלפני שהוא נולד. במצב נכון להיום 6 דיירים מחוברים לביוב במגרש שלו, טוען כי יש לפתור את בעיית הביוב טרם אישור התכנית, לדבריו כל סתימה ברחוב גורמת להצפה של הביוב במגרש שלו. דבר נוסף הבית שנבנה הוא מזרחית אליו, והוא יסתיר את קולטי השמש בגג שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסכמת את דבריו, שהוספת יחידות הדיור לא מתאימה לתשתיות הקיימות. הסתרה של קולטי השמש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מתקן את המתנגד ואומר לו כי הבית שיבנה הוא דרומית מערבית ואינו מזרחי. מציג את הכיוונים בתכנית.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך – מסכמת כי אופי השכונה היא דירות קרקע.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי – טוען כי המגרש "נולד בחטא", מחצית מהיעוד המקורי של המגרש היה של מבנה ציבור, שימש מקלט לבית בכנסת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - בעניין זכויות של מגרשים יש לפנות למינהל ולא לרשות.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ראשית מבקש לציין כי קיבל לידיו שתי התנגדויות ממשפחת משעלי ותם, הוא מציין גם כי הוא אחיין של הרב יהודה.

משיב לטענות של קובי כי לא הומצאו העתק של ההתנגדויות לוועדה המחוזית כנדרש בחוק, ואומר כי די בכך בכדי לדחות את ההתנגדויות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש מהיועמ"ש להגיב האם הטענה של היזם נכונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היא אינה מנהלת ויכוח עם היזם. והוועדה תחליט.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך ואומר כי ההתנגדויות שהגיעו אליו הם של משפחת תם ומשעלי, אין לו אפשרות להתייחס ליתר המשפחות כיוון שהוא אינו יודע היכן הן מתגוררות ביחס למגרש שלו. הוא מבקש לסלק את יתר ההתנגדויות.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר – מבקש לעצור את היזם ומשיב כי כל דייר הגיש התנגדות נפרדת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי כיוון שהיו שתי גרסאות של התנגדויות וכל יתר המתנגדים הם שכפול של ההתנגדות, הועבר אל היזם עותק אחד מכל גרסה.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך לטעון כי הוא אינו יכול להגיב לשכנים שלא קיבל את ההתנגדות שלהם, כיוון שהוא אינו יודע היכן הם גרים ביחס אליו, כמו כן מציינ כי ההתנגדויות נשלחו אליו יום לפני החג ולא היה לו זמן להביא יועצי תנועה וביוב על מנת להגיב לטענות המתנגדים.

בעניין ירידת הערך יש לצרף חו"ד שמאית האומרת שיש ירידת ערך, ומסביר כי במידה ויש ירידת ערך קיים סעיף 197 בחוק התכנון והבניה ויש לפעול על פיו.

ממשיך ומסביר כי התב"ע הקיימת משנות ה-90 מאפשרת בניה של 4 יח"ד שהיא בניה רוויה, ניתן לבנות בניין 2 קומות +קומת מרתף, והוא מגרש מנותק מהשכנים והתב"ע אפשרה לו בניה שונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שכיוון שהיזם מתייחס כמו משפטן לטענות היא מבקשת שהוא יענה על הטענה בעניין הפרסום. מבקשת לדעת האם הוא ראה שהשלט הוצב במגרש הנכון

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – משיב כי הוא עו"ד במקצועו, מציג את תצהיר של ארז ירמי הבעלים של חברת אבוקה המוכיח כי הפרסומים בוצעו לפי חוק. מבקש כי התצהיר יצורף כ-מ1 לוועדה. התצהיר מתייחס גם לשלט, יש לו תמונות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שיעביר תמונות צבעוניות. ומסבירה כי טענה לעניין הפרסום היא משמעותית.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך ואומר כי סעיף 6.2 בתכנית מתייחס לפתרון חניה, ניתן פתרון חניה בתוך תחומי המגרש ל-10 מקומות חניה ואומר כי מטרת התכנית אינה לפתור את בעיית החניה ברחוב.

מתנגד לתכנית מר סמי סלע – טוען כי דיירי הבניין יחנו ברחוב ולא במגרש.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך לומר כי הוא מבקש הקלה להוספת 2 יח"ד, הטענות של המתנגדים אינן נגד התכנית שלי, עומס תנועה היה גם לפני, אם יש בעיות בתשתיות של הביוב על השכנים לפנות לתאגיד שיפתור את הבעיה.

בעניין הגובה פונה למר משעלי ואומר כי הבית שלו הוא בגובה 11 מ', ואילו הבית של גברת אלימלך הוא כמעט בגובה 12.5 מ', במהלך כל השכנים הבתים שלהם השקיפו לתוך המגרש שלו, לא מובנת לו בעיית הפרטיות שהם מדברים עליה, ממליץ לשכנים לשים וילון.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר – טוען כי אין לשכנים חלונות לכיוון שלו.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – משיב כי יש מצלמות לכיוון שלו ומעביר תמונות של הבית של מר משעלי.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי – מאשר כי הבית בתמונה שייך לו אך טוען כי המצלמה לכיוון החניה שלו.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך ואומר כי כל ההקלות שהוא מבקש הם בסמכות הוועדה הן לנושא הוספת



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

יחידות הדיוור, הגובה, פתרון חניה וקווי הבניין. מסביר כי הוא מתרחק מהבית של מר משעלי ולא נצמד אליו והוא בונה 3 קומות כפי שמותר בתכנית הקיימת, כיוון שהוא מתחשב באוכלוסייה שנמצאת ברחוב.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי – מבקש להבהיר כי מר שטרית מציג מצג שווא ומבלבל את הנוכחים, המצלמה שלו אינה לכיוון של מר שטרית אלא למשפחת חצרוני.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך כי טרם הגשת התכנית, מהנדס העירייה המליץ לאשר את התכנית כמו כן גם היועצת המשפטית של העירייה עברה על כל הסעיפים והמליצה להפקיד אותה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מתקנת אותו ואומרת כי היא לא המליצה להפקיד את התכנית אלא אישרה כי התכנית בסמכות ועדה מקומית. מסבירה כי יש לנהל דיון תכנוני לגופו של עניין ולבחון האם התכנון של התכנית מתאים לקריית מלאכי או לא.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – ממשיך כי הוועדה הארצית והוועדות המחוזיות ממליצות לאשר בניה לגובה במקומות בהם ניתן לנצל ניצול מרבי של הקרקע. חוזר ושב כי הזכויות במגרש שלו הן לבניה רוויה בניגוד לנטען, בשנת 93-94 אישרו לבנות 4 יח"ד ושינוי לבניה רוויה.

מתנגד לתכנית מר יצחק משעלי – מבקש לדעת כמה חניות יש במגרש?

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – מפנה אותו לנספח התנועה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי התקן מדבר על בין 1-2 חניות לדירה, בהתאם לגודל הדירה ונתון לשיקול דעת והחלטת מהנדס הרשות. בגלל מצוקת החניה הוא דרש 1.5 חניות לדירה ומסביר כי ברמת העיקרון היזם יוכל היה לתכנן 6 חניות. משיב שהיזם תכנן 10 חניות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מתוכננות 8 מקומות חניה שמתוכם חניה אחת לנכים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי יש מקרים בהם בונים 200 יח"ד כאשר לכל דירה מקצים חניה אחת בגלל שכך התב"ע מאפשרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה גובה הבניין שהיזם מבקש לבנות?

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – משיב שהגובה המבוקש הוא 16.5 מ' שהם כ-4 מ' מעל הבית של ציפורה.

מתנגד לתכנית מר קובי עמר – מראה ע"ג התכנית היכן השטח של ציפורה ושל משעלי, מראה את הבית שלו ומראה היכן הפתחים של חדרי השינה שלו ומציין כי הבית שלו בגובה קומה אחת, ומביר כי ברגע שיבנה הבניין המבוקש תהיה בו פגיעה אישית. מראה את מיקום הבתים של יתר המתנגדים.

יזם התכנית מר שטרית מיכאל – משיב כי החלונות שפונים אליהם הם של השירותים ואין סבירות שתהיה הצצה דרך חלון זה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את המתנגדים אם הם רוצים להראות תמונות של מיקום השלט.

מתנגדת הגב' ציפורה אלימלך – משיבה כי הבן שלה צילם תמונות, היא תפתח ותעביר.

יוצאים מהדיון :

ממשרד מסילתי עורך התכנית - אדר' הראל זוהר

ממשרד מסילתי עורך התכנית - אדר' איתי גרמון

היזם - מר שטרית מיכאל

נציג היזם - מר עמית גוזלן

מתנגדת - הגב' ציפורה אלימלך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

מתנגד - מר יצחק משעלי
מתנגד - מר קובי עמר
מתנגד - מר אפריים יורם
מתנגד - מר ליאור פלד
מתנגד - מר סמי סלע
מתנגד - גב' רות ג'ורי
מתנגד - מר גדי חצרוני
מתנגד - מר גדעון חיים
מתנגד - מר עמית גוזלן

ההקלטה הופסקה - ראש העיר יצא מהדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי אם יש בעיה עם הפרסום, התצהיר של חברת הפרסום בעייתי. לא ניתן לקיים דיון יש לבצע הפקדה מחדש.

ההקלטה הופסקה - לטובת קיום דיון של סעיף נוסף עם התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה על המפה את השכונות עם בתים צמודי הקרקע ואומר כי קרית מלאכי צריכה לגדול ולהיות עיר, בכדי לבצע התחדשות עירונית, לא יתכן כי הרחובות הראשיים יהיו עם בתים פרטים. מסביר כי יש לעודד בניה לגובה.

ממשיך ואומר כי קרית מלאכי מיצה את הקו הכחול שלה. מציג את הבניה הרווייה מסביב למגרש המבוקש ואומר שגם שם תהיה התחדשות עירונית ויתווספו קומות שגם הם יצפו לדירות של המבקשים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שיתכן שגם להתחדשות העירונית שתוגש יהיו התנגדויות, מסבירה כי פתרון הוספת קומות נותן מענה לכללי ולא מענה תכנוני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך ומסביר כי באזור התעשייה הישן מתכננים הוספה של יחידות דיור, בראשות הועדה המחוזית, מעל התעשייה הזעירה מגורים לסטודנטים ולזוגות צעירים. מזכיר כי מדובר ביזם שבא לבנות בניין ולא מגדל או מגה פרויקט, מבקש שחברי הועדה יסתכלו בצורה ראלית, במידה ותהיה פגיעה בדיירים יש את סעיף 197 כפי שציין היזם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי סעיף זה הוא נגד הוועדה. מבקשת שהמהנדס ייתן התייחסות לפגיעה בפרטיות ולהטלת צל על הבניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה את כיוון הצפון במפה, מסביר כי למר איציק משעלי לא תהיה בעיה עם השמש, אך לגברת ציפי יהיה אור רק בשעות הבוקר, היא תצטרך להזיז את הדוד לחלק הצפוני של הבית הקבלן יכול לשפות אותה. בעניין הפרטיות הטענות אינן רלוונטיות כי הפרויקט מפנה את הגב לבתים שלהם.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי התושב רוצה איכות חיים ולא שיפוי. מסכימה שקריית מלאכי צריכה להצטופף, אך מסבירה שיש לקחת שכונה ולצופף אותה ולא לצופף מגרש. ממשיכה לומר כי מדובר במגרשים דו משפחתיים עם קו בנין 0, לטעמה הבקשה משנה את אופי הסביבה, במקום שני מבנים צמודים לבניינים הקיימים בני שתי קומות, היזם לקח את כל הזכויות ומוסיף עליהם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שחשוב להסתכל על התביעה הקודמת.

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי היא ראתה את התביעה הקודמת, אך מבקשת לומר שאם מבקשים לצופף יש להסתכל בראיה כוללת ולא למגרש פרטני. השינוי המבוקש מרכז את כל הבינוי בקצה המגרש, כל החזית של המגרש הופכת לחניה, ופוגעת בתושב שגר אליו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

בצמידות, מבקשת להראות את תכנית הבינוי, ומסבירה כי פגיעה נוספת תהיה בציפי שלא תראה שמש במגרש שלה, ומסבירה כי עדיף שהיזם ייצמד למבנה הקיים ולא יתרחק. ממשיכה לומר כי לא ברור אם קו הבניין המותר הוא 3 מ' מדוע לצמצם אותו ל-2.5 מ'!!! הקמת מבנה בן 4 קומות כאשר במגרשים הגובלים יש 2 קומות מהווה הפרעה ושינוי מהותי! שב ואומרת כי תכנון 8 מקומות חניה בצמידות ליצחק, אשר יהיה לו משטח חניה עם כניסה ויציאה תהווה מטרד. לא ברור לה כיצד יש בקומת העמודים חניות?!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי החניות מקורות ע"י הבניין.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - ממשיכה להסביר כי המגרש סמוך לכיכר, הכניסה לרחוב היא חד סיטרית, ברחוב יש עומס תנועה ויש בעיה עם התשתיות, לטענתה היא לא ממליצה לאשר את התכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבין את התפיסה של מהנדס העיר ואומר כי אם היה מדובר בשכונה של סאן דייגו שיבנו בה בניין של 23 קומות, התושבים לא יתנגדו כי מדובר בפניו בניו, כשבאים לשכונה אורבנית ולוקחים מגרש אחד זה לא מתאים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך לטעון כי המגרש אינו חלק מהשכונה, ואומר כי מדובר בבנין שהוא בפינת רחוב ובצמוד למבנה ציבורי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי, לראשונה כשהפרויקט הוגש, כל חברי הוועדה הביעו התלהבות, לאחר שהתקבלו תלונות של דיירים, נראה כי אכן תהיה פגיעה באיכות החיים שלהם. טוען כי זה מזכיר לו את ההתנגדות של הדיירים בשכונת גבעת הסביונים, שם הייתה בקשה של היזם להוסיף יחידות דיור וקומות, הדיירים התנגדו והוחלט לא לבקש הקלות מהתבי"ע קל וחומר בשכונה ותיקה שקיימת כבר 60 שנה. לסיכום אומר כי יש להתחשב בדיירי השכונה מהסיבות שנמנו כיוון אוויר, דוד שמש, שינוי מאופי הסביבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לומר כי לדברי חברי הוועדה שנאמרים בצורה כוללנית יש השלכות בנוגע לפינוי הבינוי וההתחדשות העירונית שתהיה בעיר, חברי הוועדה גוזרים היום על קרית מלאכי שלא תתקדם כיוון שלא יתכן לשנות את אופי השכונה ומציג את הגגות האדומים של קרית מלאכי. מסכים שיש אופי לשכונה, אך אומר כי אופי השכונה יכול להתקדם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי דברי המהנדס אינם נכונים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת מדוע דיירי השכונה הזו שונים מדיירי גבעת הסביונים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי זאת ההוכחה שחברי הוועדה מדברים על כל העיר וכי אם יש אופי מסוים לשכונה לא משנים אותו. לדבריו ראש העיר הקודם, שימי, אמר לו כי ההתחייבות של קרית מלאכי למושב אורות שלא תהיה בניה מעל 3 קומות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת מדוע ועדה מחוזית אישרה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לוועדה מחוזית לא היתה מודעת להתחייבות של קרית מלאכי למושב אורות.

כמו כן מציין כי מצד אחד יש רצון שקרית מלאכי תגדל ומצד שני....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - קוטעת את דבריו ומבקשת להתייחס מהצד המשפטי, ואומרת כי ניתן לשנות מאופי הסביבה, לדוגמא רחובות הייתה ישוב כפרי והפכו אותה לעיר, זה נעשה ע"י הפיכת שכונות שלמות, מי שיזם את התכניות הייתה הרשות, שלא כמו במקרה דנן שבא יזם פרטי בעל אינטרסים כלכלים ומבקש לשנות את אופי השכונה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסכים עם דברי היועמ"ש ואומר כי לא ניתן לקחת בניין באמצע שכונה ולהפוך אותו לקניון או לגורד שחקים, אולם במקרה זה לא מדובר על מגרש שנמצא במרכז השכונה ולכן יש להתייחס למבנה זה בצורה אחרת, כמו כן יש לבניין תב"ע נפרדת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי המגרש הוא דו של בתי מגורים עם גגות אדומים, היזם נהנה מהעובדה שהוא במגרש פינתי. מבקשת לשאול את המהנדס מה ההתייחסות האחרת למגרש? ברגע שהוא לא נצמד לדו הוא יכול להשקיף לשכנים על הגינה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - היזם מבקש להתרחק מקו 0.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבות כי עדיף שהיזם יצמד למבנה ולא יתרחק. יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי איך יראה בבניין מגורים שצמוד בקו 0 למבנה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי השכנים לא יכולים לפתוח חלונות כי הם בנו בקו 0 ולכן עדיף שהוא יצמד למבנים הקיימים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הצמדות זו לא תראה טוב. כמו כן אומר שיש לנטרל את ההחלטה מההתנגדויות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לומר כי הוא מקבל את תפיסת המהנדס, אך מבקש להתייחס לגופו של עניין, ואומר כי קיימת שכונה של 40 או 50 דיירים שהוועדה לא שמעה את כולם אלא רק את מקצתם והוועדה הולכת להרוס חיים, לשיטת המתנגדים, בשביל תוספת של עוד 2 דירות. מבקש לדעת האם מבחינה חוקית מותר לוועדה לעצור את היזם ולהחזיר אותו למצב הקודם?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי גם אם לא היו התנגדויות זה השלב של דיון בתכנית, לאחר שהתכנית מופקדת יש לקיים דיון ענייני אם התכנית ראויה או לא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מסכם ואומר כי ההחלטה לדחות את התכנית ולהיצמד לתב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מעירה כי ההדמיות מאוד מרשימות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש מחברי הוועדה שלא יגזרו גזירות על העיר, השאיפה שקריית מלאכי תתקדם קדימה. שב וחוזר כי המגרש המדובר הוא יחודי, מבקש להזכיר כי קרית מלאכי עושה מאמצים שיתחילו בהגשה של תכניות במסגרת תמ"א 38.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי עלתה טענה נוספת לעניין חוקיות הפרסום, המתנגדים לא הביאו תמונות המראות כי השלט הוצב במגרש של בבילה, היזם אמר שיביא תמונות, בתצהיר שהוצג רשום כי החברה שביצעה את הפרסום ביצעה אותו לפי חוק התכנון והבניה. מסבירה כי כל זמן שהפרסום לא חוקי, הוועדה לא יכולה לקיים דיון בהתנגדויות, הוועדה יכולה לטעון שהיא מבקשת לקיים דיון ראייתי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - משיב כי ההחלטה תקפה ללא קשר לפרסום.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - יש לרשום כי מאחר והתכנית נדחית מבחינה תכנונית הוועדה לא מוצאת לנכון לברר את הסוגיה הראייתי האם הפרסום בוצע כחוק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להבהיר את נושא ההצללה, בשכונת כרמי הנדיב ואומר כי יש מגדלים שצמודים לבניינים נמוכים, אשר המבנים הנמוכים לא יזכו לראות שמש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי הדיירים שרכשו את הבניינים בשכונה הזו ידעו מראש כי הם סמוכים לבניינים גבוהים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לומר כי גם בשכונת כרמי הנדיב היו שלושה בניינים שידעו מראש שיש להם שטחים פתוחים, ואז הוסיפו בניינים. ניתן לדחות את התכנית הנקודתית אך לא לגזור על כל העיר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מקריאה את הנימוקים לדחיית התכנית:

1. הדיון לגבי שינוי מאופי הסביבה היה צריך להיעשות בתכנית כוללת שרואה את כל השכונה ולא למגרש נקודתי.
2. הוועדה מצאה כי יש פגיעה בשכנים ולא מצאה כי יש נימוקים תכנוניים המצדיקים את אישור התכנית על פני פגיעה בשכנים.
3. טענת היזם כי הפתרון הוא בדמות הגשת תביעה עפי סעיף 197 אינו נימוק תכנוני.
4. באשר לטענת בדבר חוקיות הפרסום במגרש נוכח דחיית התכנית הוועדה לא מוצאת לנכון לקיים בירור בנושא זה כמו כן הוועדה מסתפקת בתצהיר של החברה המפרסמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה – התכנית נדחית פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן (שי סיום נכח בדיון לא נכח בהצבעה).

החלטות

לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. שינוי מאופי הסביבה צריך להיעשות בתכנית כוללת ולא במגרש נקודתי.
2. הוועדה מצאה כי יש פגיעה בשכנים ולא מצאה נימוקים תכנוניים המצדיקים את אישור התכנית על פני פגיעה בשכנים. טענת היזם כי הפתרון הוא בדמות הגשת תביעה עפ"י סעיף 197 אינה מהווה נימוק תכנוני.
3. באשר לטענה בדבר העדר חוקיות הפרסום במגרש, נוכח דחיית התכנית, הוועדה לא מוצאת לנכון לקיים בירור בנושא והיא מסתפקת בתצהיר שהעבירה החברה האחראית על ביצוע הפרסומים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

סעיף: 2 | **תכנית לצורכי רישום: תצר/100017**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/2017

שם: תצ"ר משפחת שושן

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 877.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
סטייה מתכנית 1/122/03/8

לתכנית

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:**

רשות מקרקעי ישראל

♦ **מתכנן:**

אהוד קראוס - מודד מוסמך

♦ **בעלים:**

קרן קיימת לישראל

מקום

רחוב הכרמל 24, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2471 חלקות: 131

מטרת הדיון

דיון באישור תצ"ר.

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום בסטייה מתכנית מס' 1/122/03/8

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרויקט ברחוב הכרמל.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה שמדובר בתכנית לצורכי רישום. בעבר היה מגרש אחד אשר פוצל לשני מגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

החלטות

לאשר את התצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

תאריך: 28/11/2017

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170002	16/01/17	2474	10	ת/ש 1	ניסנוב בניה וייזמים בע"מ	שדי בן גוריון 28 קרית מלאכי	22
עורך הבקשה: דיברוב ויקטור								
2	20170056	14/09/17	2930	30	127 ב'י	אזולאי חן	שלו 16 קרית מלאכי	31
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
3	20150099	00/00/00	2916	31	504	דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ	יצירה 14 קרית מלאכי	34
עורך הבקשה: מדנס חנוך								
4	20150100	00/00/00	2916	47	604	דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ	בוניס 5 קרית מלאכי	37
עורך הבקשה: מדנס חנוך								
5	20160066	08/11/16	2510	110	313	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	41
עורך הבקשה: טיטו סמי								
6	20170017	19/04/17	2510	82	314	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	49
עורך הבקשה: בני אנקשטיין								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

מספר בקשה: 20170002 תיק בניין: 196300
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/2017

מבקש:

ניסנוב בניה וייזמים בע"מ
ש בן גוריון 28

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216

עורך:

דיברוב ויקטור
העצמאות 87 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

גילברד לאוניד
ירבעם 7/22 אשדוד

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שד' בן גוריון 28 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 10 מגרש: ת/ש 1

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ד'	תוספת למבנה קיים	26.34	49.11	2

מהות הבקשה

- תכנית שינויים לבניין קיים בהיתר מס' 20140072 הכוללת חלוקה לחנויות בקומת קרקע, תוספת 2 יח"ד בקומה 7 ע"י הפיכת חדרי יציאה על הגג לדירות, סה"כ 26 יח"ד, תוספת 3 חנויות תת קרקעיות באמצעות מכפילי חניה, והקלות:
- הקלה מהוראות הבינוי לעניין בניית דירות בקומה 7, במקום חדרי יציאה לגג (המשך דירות דופלקס מקומה 6).
 - הקלה מהוראות הבינוי באופן שבקומה 7 יהיה ניתן לבנות קומה מלאה במקום חדרי יציאה לגג באופן שבמקום דירות דופלקס ייבנו דירות בנות 5 חדרים וכן מרפסות.
 - הקלה מנספח הבינוי לעניין דירוג המבנה.
 - הקלה לתוספת 2 יח"ד עד 10%, כך שיהיו 26 יח"ד במקום 24 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 - הקלה לשינוי מנספח החניה כך שיהיו מכפילי חניה ולא כמתואר בנספח החניה.

מתנגדים

- יוסי שוקר ספרא 14 דירה 8 קרית מלאכי תאריך התנגדות: 08/06/2017
- מרסל לייבוביץ' ספרא 14 דירה 19 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 129/03/18
שטח המגרש: 1390

אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית-

מספר קומות: מעל כניסה הקובעת: 8 קומות. (קומת קרקע מסחרית+7 קומות מגורים)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

מתחת לכניסה הקובעת: קומת מרתף.

גובה מבנה: 29 מטר- גובה המבנה כולל גג טכני ומערכות. גובה מירבי יכול לחדרים כל הגג לדירות שבקומה 6 (אופציה לבניית דירות דופלקס).

מגורים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 2745 מ"ר.

עיקרי גזוזטראות: 155 מ"ר.

שרות: 592 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: שרות מחסנים: 251 מ"ר.

שרות חניון: 951 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ושרות למגורים- 4694 מ"ר (כולל שטח חדרים על הגג).

מסחר:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי: 376 מ"ר.

שרות: 72 מ"ר.

שרות ארקדה מקורה: 123 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ושרות למסחר: 571 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 379%

מס' יח"ד: 24 יח"ד.

א. דירות בנות 3 ו-4 חדרים, אופציה לדירות בקומה 7-חדרים על הגג (דופלקסים)

ב. שטח חדרים על הגג השייכים לדירות שבקומה 7 לא יעלה על 34.0 מ"ר כל אחד.

ג. לחדרים שבקומה העליונה יצורף גם שטחי הגג הנותר.

תכסית: 47%

תכסית עבור החדרים בקומה ה-7: (חדרים על הגג) לא יעלה על 164 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

- תותר בניית קומת מרתף במסגרת גבולות המגרש.

- תותר הבלטת מרפסות שנמצאות מעל מפלס קומת קרקע (מסחרית), סופי עד קו 0 של ארקדה מקורה.

- תותר הבלטה חלקית של בניין דיור הנמצא מעל מפלס קומת קרקע (מסחרית) עד 1.40 מ' מעבר לקו בניין הפונה אל שטח הארקדה.

- קו בניין לחדרים על הגג ופרגולות (קומה 7) מהמעקה לא יפחת מ-2 מ' בכל הכיוונים.

חניה: חניה עבור המגורים תהיה בקומת המרתף וחניה עבור שטחי המסחר תהיה בקומת הכניסה. לחניונים עבור

המסחר ועבור מגורים תהיה הכניסה נפרדת.

חניה שתוכנן בתחום תא שטח עפ"י תקן היקף בעת מתן היתרי בניה.

החניה תתבצע כדקלמן:

- חניון תת קרקעי בקומת המרתף עבור מגורים בלבד בכניסות ויציאות דרך רח' ספרא.

- חניון עילי עבור הפעילות המסחרית, כניסות ויציאות דרך רח' בן גוריון.

- אי עמידה בהוראות סעיף זה יהווה **סטיה ניכרת**.

הוראות ושימושים:

מגורים ד':

בתא שטח יבנה בניין דיור ללא דירוג.

תותר הקמת חדרים על הגג ופרגולות (קומה 7) ישויכו לדירות שבקומה 6, עם זכות שימוש בגג בלתי בנוי (מרפסות גג).

הפרגולה תיבנה מעמודים וקורות עשויים מעץ, אלומיניום או בטון.

שטח הפרגולה על הגג לא יעלה על 30.0 מ"ר כל אחד.

הגישה לחדרים על הגג מתוך חדר המדרגות.

בשטח לקומה שמעל קומה ה-7 יקבע תחום משותף לכל דיירי הבניין, שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וגישה חופשית אליהם לפי נספח הבינוי.

לא תותר קירוי מרפסות פתוחות מחומר כלשהו, למעט מרקיזות מתקפלות באישור הוועדה המקומית.

החניון התת קרקעי בקומת המרתף ישמש לאגף מגורים וחניון עליון ישמש לאגף מסחרי. כמו כן ישמש המרתף

למחסנים ומתקנים טכניים לשרות אגף המגורים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

יוקצו כניסות נפרדות ומקומות חניה נפרדים לחניה ולמגורים.
תוגדר כניסה רגלית נפרדת למגורים ולמסחר.
הבניין ייבנה עם כניסות מתאימות מראש להעברת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז וכו'.
תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבניין.

חזית מסחרית:

קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 5.00 מ' (לא כולל מעקות על הגג).
על שטח זה יותרו שימושים שלא יהוו מטריד לסביבת המגורים הקרובה כגון: מרכזי מסחר קמעוניים, סניפי בנק ודואר, מספרות, בתי מרקחת, בתי קפה זעירים, חנויות לספרים/ כלי כתיבה, קונדיטוריות וכד'.
זיקת הנאה להולכי רגל (ארקאדה):
השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור, שטח זה ייקרא "ארקדה".
הבניין יבנה עם ארקדה המקורה (זיקת הנאה להולכי רגל) שצמודה לאגף המסחרי. יותר שימוש בארקדה לצורך המרפסות הפתוחות לבניין דיור (עבור יח"ד הרלוונטיות). תתוכנן ארקדה לאורך חזית חנויות בקומת הקרקע באופן אחיד. הפתחים יהיו במודל מותאם לקונסטרוקציית הבניה.
ההוראות לגבי הארקדה יהיו כלהלן: בין ארקדה לשטח הפתוח יהיו עמודים (הארקדה לא תהיה קונזולית) גובה מינימום של ארקדה 3.0 מ', גובה מקסימום של הארקדה 5.0 מ', עומק מינימום 3.0 מ'. ארקדות הפונות לדרום, מזרח ומערב יקבלו טיפול למניעת חדירת יתר של קרינת שמש. שילוט פנים וחוץ+תאורה בארקדה, המקום עבור יתוכנן כחלק מהמבנה ויש להציגו בבקשה להיתר בניה בפירוט בקני"מ של 1:25 לפחות.
חזית פנים הארקדה- פרוט של חזית זו יש להגיש לאישור בהיתר הבניה בקני"מ 1:25 לפחות.

עיצוב אדריכלי:

שילוב חומרים עמידים: זכוכית, אלומיניום, חיפוי שיש.
קומת מסחר תיפתח לכיוון רח' בן גוריון ורח' ספרא.
כניסה למבנה מגורים תהיה מופרדת ועצמאית מהשטחים המסחריים.

תנאים למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה לשימושים המסחריים, יהיה אישור משרד הבריאות.

הנחיות משרד הבריאות למבנה מגורים משולב עם מסחר:

- תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחרי ואגף המגורים.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה גבוה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- לא יהיה מעבר של צינורות סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים.
- יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

הנחיות כלליות לתשתית:

חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המופיעים בטבלה (מופיע בתכנית 129/03/18). אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.

הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי: מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

במגרש המגורים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדירה למיהתהום. בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

קולטי שמש על הגג:

א. בגות שטחים מעל קומה שביעית יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה תתאפשר גישה חופשית דרך פתח בתקרה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

- ב. דודי שמש יוצבו במסתורי כביסה או בחלקי שרות בתוך בניין הדיור.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

הנחיות סביבתיות:

- שימושים מותרים:** בתחום התכנוני יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- פסולת מוצקה:**
 - יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחום מגרשים, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה ובאישור הוועדה המקומית.
 - היתר בניה ורישיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מין, אחסון זמני והעברה לאתרי סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית.
 - כל מרכז מסחרי יקים בתחום המגרש שטח שיועד להצבת מכולות לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון: קרטון זכוכית ופלסטיק)
 - בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.
- רעש:** בתחום התכנוני יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו למניעת מפגעים התשי"ן 1990.
 - כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנוני יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.
 - ביצוע תכנוני לכבישים עורקיים יחויבו בחוות דעת אקוסטית להבטחת מניעת מטרדי רעש מתחבורה עפ"י הנחיות הוועדה הבין משרדית לקביעת קריטריונים לרעש מכבישים מ-2/99 המתעדכנת מעת לעת.
 - היתרי בניה יחויבו בהגשת דו"ח אקוסטי שיערך ע"י יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש וסביבה.
 - במהלך ביצוע פעולת הבנייה בתחום שטח התכנוני יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979.
- איכות אוויר:**
 - באגף המסחרי: תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.
 - יתכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- שפכים:** תובטח הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין השפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום.

תכנית מבוקשת בקומת הקרקע: 635.09 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קו בניין צדדי 10.00 מ'. קו בניין צדדי 4.00 מ'. קו בניין קדמי (לכיוון רחוב שד' בן גוריון) 3.00 מ' וק.ב. 0.00 לאותו כיוון לארקדה מקורה. קו בניין קדמי (לכיוון רח' ספרא) 4.50 מ' וק.ב. 1.50 לאותו כיוון לארקדה מקורה.

מהלך דיון

נכנסים לדיון:

נציג יזם הבקשה להיתר- מר דוד זגורי
יזם הבקשה להיתר - מר ברוך ניסנוב
אדריכל הבקשה להיתר-ויקטור דיברוב
מתנגד לבקשה להיתר- מר יוסי שוקר
מתנגדת לבקשה להיתר גבי מרסל ליבוביץ
מתנגד לבקשה להיתר מר ליאור אלימלך



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בפרויקט ברחוב בן גוריון 28.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום התכנית בתרשים הסביבה, מזכיר כי במגרש נעשתה תב"ע מפורטת ע"י היזם הקודם הגב' רותי סוסן, ומציין כי הנכס נמכר ליזם ניסונוב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מוסיפה כי בתחילה, הבניה נעשתה בהתאם לתב"ע, הדירות למעלה היו אמורות להיות דופלקס.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מדובר על קומות 6 ו-7 שהיו אמורות להיות דופלקס, כלומר יש מדרגות המחוברות בין הקומה ה-6 לקומה ה-7.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מראה את התכנית המקורית.

מר יוסי סולמני נכנס לדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את מר יוסי סולמני האם הוא חבר ועדה. ומסבירה לו כי הוא יכול רק לשמוע אך אסור לו להשתתף בדיון.

חבר הוועדה מר יוסי סולמני - ומבקש לדייק ואומר כי הוא יכול לדבר אך אסור לו להצביע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך ומציג את הקומות בבניין, שבהן 4 דירות בקומה, כאשר בקומה העליונה 4 דירות דופלקס העולות לקומה העליונה. ממשיך ואומר כי לפי התב"ע, היזם היה צריך להתרחק מקונטור הבניין 3 מ', כאשר בפועל היזם ביטל את המדרגות ויצר 2 יח"ד נוספות שחורגות מהקונטור הקודם.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הצביעה הצהובה היא הקונטור הקודם ומציגה את הקונטור החדש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי היזם כבר ביצע את הוספת יחידות הדיור ויצא לו צו!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך ואומר כי היזם הוסיף 2 יח"ד מעבר למותר בתב"ע, כאשר בחלק מהבניין הם נצמדים בקומת הגג לקונטור של הבניין בניגוד להיתר הקודם. חריגת הבניה התגלתה בשלב השלד, הוצא ליזם צו הפסקת עבודה, הנושא הגיע לבית משפט, בית המשפט אישר ליזם להמשיך את כל העבודות פרט לקומה שאינה תואמת את התב"ע, כאשר הם נשאלו מדוע הם בונים בניגוד להיתר הם השיבו כי התכוונו לאשר את החריגות והתחילו תהליך, כאשר בפועל זה לא היה נכון. כמו כן הם נשאלו מה יעשו במידה והוועדה לא תאשר להם את החריגה והם השיבו כי ירסו את החריגה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לחדד כי הבקשה להיתר מגיעה לדיון בוועדה לאחר שהחריגות בוצעו בשטח!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לציין כי בתחילת הבניה, היזם ביקש מראש העיר להוסיף יחידות דיור למגרש, ראש העיר הסביר כי יש מצוקת חניה קיימת ועתידית בעקבות פרויקטים שהולכים להיבנות בסביבה, נציגי החברה השיבו שהם לא יוסיפו את יחידות הדיור, אך למרות הישיבה היזם בנה את יחידות הדיור וקבע עובדות בשטח!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי תוספת יחידות הדיור דורשות חניות נוספות, פתרון החניה שהוצג ע"י היזם הוא מכפילי חניה.

אדר' הבקשה להיתר ויקטור דיברוב- מסביר את הבקשה שהוגשה, היזם מבקש להמשיך את הדירות למטה, להוסיף 2 יחידות דיור והוספת חניות בקומת המרתף שקיבלו אישור יועץ תנועה. מסביר כי קונטור הבניין לא השתנה וכי גובה הבניה לא השתנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שיש שינוי בקונטור הבניה בקומה העליונה, הקומה ה-7 הייתה צריכה להיות חדרי יציאה לגג וכעת מבוקשות דירות וקונטור הקומה השתנה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – מסביר כי היו צריכים להיות למעלה 4 חדרי יציאה לגג, לאחר בחינה נמצא כי אין ביקוש לדירות מסוג זה, לאחר התייעצות ופגישות זה מה שבוצע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי הבניה נעשתה בניגוד להיתר, היזם שאל והתייעץ אך בנה ללא היתר.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – משיב כי הם לא בנו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שהיזם בנה בניגוד להיתר, נצמדו לקונטור המבנה, הוצא ליזם צו הפסקת מנהלי, לאחר מכן היה דיון בבית משפט.

מתנגדת לבקשה להיתר מרסל לוי- משיבה כי הבניה בוצעה.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – משיב כי קודם כל הוגשו תכניות, לאחר מכן היה תיאום עם הג"א והרשויות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הדבר אינו נכון, רק לאחר שהפיקוח פנה אליהם הבקשה הוגשה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת מדוע הקונטור מסומן להריסה אם לא בוצעה בניה.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – משיב כי לאחר קבלת אישור הג"א והביאו את כל המסמכים, התבקשו להוסיף עוד 2 חניות, יש פתרון קיים במרתף יש 30 חניות במקום 24.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת כמה יח"ד יש היום במבנה.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – משיב שיש 26 יח"ד. חוזר ושב שיש 30 מקומות חניה לאחר הוספת 3 חניות יש סה"כ 33 חניות. בנוסף במפלס העליון יש עוד 2 מקומות חניה מיותרים. לפי דרישות התקן נמצא פתרון חניה תיקני במרתף ע"י הוספת מכפילי חניה באישור יועץ תנועה.

אדר' הבקשה להיתר ויקטור דיברוב- מציג את החניות העודפות בקומת הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בתב"ע יש דרישה של הפרדת החניות של המסחר מחניות המגורים, לכן החניות למעלה אינן רלוונטיות. מזכיר כי היזם הקודם שילם כופר חניה כיוון שלא היו מספיק חניות למסחר. מציג את מיקום מכפילי החניה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מסביר שמכפיל חניה הוא מעין מעלית ומעיר כי אם המתקן מתקלקל אין חניה.

חבר הוועדה מר שי סיום - משיב כי גם אם מעלית מתקלקלת עולים ברגל.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לדעת מה קורה אם דייר רוצה להוציא את רכבו ויש כבר רכב במתקן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי נותנים את 2 החניות שבמכפיל לדירה אחת. שואל שוב את היזם מה מספר החניות שיש כיום? ומה מספר הדירות?
יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – משיב שיש 30 חניות ו-26 דירות כולל התוספת.

אדר' הבקשה להיתר ויקטור דיברוב- משיב כי בתכנון יש 33 חניות ל-26 דירות.

ההקלטה הופסקה- עקב יציאה של ראש העיר מהדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – מבקש לומר כי כרגע יש להם בניין בבניה במסגרת תמ"א 38 בהרצליה שבו הם מבצעים חניון בעומק 12 מ' מתחת לאדמה של 4 קומות מכפילי חניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב ליזם כי מדובר בבניין ישן במסגרת תמ"א 38 שבו תמיד יהיו הקלות, ואילו במקרה הזה מדובר בבניין חדש. מסכם את בדברים שנאמרו ליו"ר הוועדה, שבעבר היו בבניין 24 דירות ו-30 חניות כיום יש 26 דירות ו-33 חניות. נוספו 2 דירות ונוספו 3 חניות באמצעות מכפילי חניה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת האם גובה המבנה השתנה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין שינוי בגובה המבנה.

מתנגדת לבקשה להיתר גב' מרסל ליבוביץ- שואלת בפליאה כיצד התווספה קומה ולא השתנה גובה המבנה? מסבירה כי החניה היא הדבר שולי.

מסבירה שהיא דיירת בבניין הסמוך, כשסוסן קנו את הבניין היה מדובר על בניין בן 5 קומות, 2 קומות מסחר ו-3 קומות למגורים, לא ברור לה כיצד היום בונים 7 קומות!!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהנתונים שהמתנגדת מדברת עליהם, היו כאשר סוסן רכשו את המגרש ולפני שהכינו תב"ע.

מתנגדת לבקשה להיתר גב' מרסל ליבוביץ- משיבה שהדיירים קיבלו מכתב כשהוגשה התב"ע והייתה להם בעיה עם החניה והם דרשו חניה תת קרקעית. לאחר שניסנוב רכשו את המגרש דובר על הקמת מגרש בגובה של לב הקריה ולא מבנה גבוה. מבחינתם המבנה שניסנוב בנו הוא מבנה גבוה, הבניין של המתנגדים הוא בן 5 קומות כאשר הקומה ה-5 היא פנטהאוז, מבקשת לציין כי לא פנו אליהם בנושא התנגדות לבניין כמו כן במהלך הבניה של הבניין היזם הייתה פגיעה בחומה של המתנגדים, החניה של בניין המתנגדים מהווה אתר בניה, כל ריצוף החוץ של חצר המתנגדים קרס מעומס המשאיות, פיגומים וכו... בוצעו פניות בעבר למוקד של העירייה כמו כן יש בעיה של פינוי אשפה ברחוב בגלל שהרחוב חסום עקב עבודות הבניין. מסבירה כי מדובר ברחוב צר, ויש עומס בבוקר של הורים המביאים את הילדים בית הספר.

מתנגד לבקשה להיתר מר יוסי שוקר- מחזק את דבריה של מרסל ואומר כי לא ברור לו איך תהיה התנועה ברחוב עם בית הספר, נהיגה מונעת ו-2 בניינים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי יש להתייחס כרגע להוספת 2 יח"ד ולא לכלל יחידות הדיור בבניין שקיבלו היתר.

מתנגדת לבקשה להיתר גב' מרסל ליבוביץ- משיבה כי בתכנית היו 5 קומות וכעת מדובר על 7 קומות, טוענת כי השכנים מהקומות העליונות ישקיפו למרפסות שלהם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם הייתה צריכה להיות נסיגה בצד של המתנגדים לפי ההיתר הקודם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב, כעת יש הצמדה לכיוון המתנגדים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - לפי התב"ע מדובר ב-8 קומות, קומה מסחרית ו-7 קומות מגורים.

מתנגדת לבקשה להיתר גב' מרסל ליבוביץ- מציינת כי לא קיבלה ידוע על הפיכת הבניין מ-5 קומות ל-7 קומות אחרת הייתה מתנגדת.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב – משיב לה כי עליה לפנות לסוסן, בעל המגרש הקודם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה למתנגדת כי עליה למקד את הטענות, אין שינוי בבקשה זו במספר הקומות, השינוי הוא בדירות הדופלקס והוספת יחידות דיור, וקונטור הקומה העליונה. לא ניתן בשלב זה לטעון על הוספת קומות כי מדובר במעשה עשוי.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב - משיב כי כל הריצוף שנפגע במגרש המתנגדים יוחלף כמו שתוקן בנין לב הקריה הסמוך. דיברו כבר עם האישה של הועד וסגרו איתה.

מתנגדת לבקשה להיתר גב' מרסל ליבוביץ - משיבה כי אין עוד נשים בוועד חוץ ממנה.

מתנגד לבקשה להיתר מר ליאור אלימלך - פונה ליו"ר הועדה ואומר לו כי כיוון שהיזם שבר את הפח, התברואה לא מוכנים לפנות את האשפה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי מפנים את האשפה, מסדרים את החומה מחפים באבן ומחליפים להם את הפחים לנירוסטה ואומר כי היזם לא יקבל טופס 4 מבלי שהמתנגדים יהיו מרוצים.

יזם הבקשה להיתר מר ברוך ניסנוב - מבקש לסיום שיאשרו להם את הבקשה לסיים את הבניה על מנת שלא שיכנסו לבניה בחורף ויעכבו את הדיירים.

יוצאים מהדיון :

נציג יזם הבקשה להיתר- מר דוד זגורי
יזם הבקשה להיתר - מר ברוך ניסנוב
אדריכל הבקשה להיתר-ויקטור דיברוב
מתנגד לבקשה להיתר- מר יוסי שוקר
מתנגדת לבקשה להיתר גב' מרסל ליבוביץ
מתנגד לבקשה להיתר מר ליאור אלימלך

ההקלטה הופסקה- עקב יציאה של ראש העיר מהדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לומר כי יש להוקיע את ההתנהגות של היזם, היה ניסיון לעצור את הבניה של היזם אך בית המשפט אישר ליזם להמשיך בעבודות הבניה שאין בהן חריגות בניה, היזם אמר כי אם הועדה תסרב לבקשה שלו הוא יחזיר את הבניין למצב הקודם.
כמו כן בעבר הייתה החלטה עקרונית שלא מאשרים מכפילי חניה בעיר, בתמ"א 38 חידוש בנין מדובר במגרשים קטנים שאין בהם חניות ושם אין מנוס אלא לאשר על מנת לחזק את המבנים בפני רעידות אדמה ולמגן את המבנים, זה לא המצב כאן. במגרש זה יש תב"ע נקודתית שמוצו הזכויות בתחילה היו 5 קומות ולאחר מכן הוסיפו עוד 2 קומות.
כמו כן מזכיר כי התקיימה פגישה בעבר עם ראש העיר אשר אמר להם ברחל ביתך הקטנה כי לא יאשר את התוספת, הם הסכימו אך בפועל עשו כרצונם.

ממליץ כי הועדה לא תאשר את הבקשה.

חבר הועדה מר שי סיוס - טוען כי מכפילי חניה הוא דבר חדשני שאין מה לפחד ממנו, מה שמפריע לו הוא שהיזם מגיע לשטח וקובע עובדה. הועדה אינה חותמת גומי ואין לתת להם להכתיב לוועדה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני - משיב כי זה מה שאמר המהנדס.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי אסור למר יוסי סולימני להשפיע על החלטת הועדה.

שי סיוס עוזב את הישיבה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – מזכיר כי גם ליזם דיורולי לא אושר תכנון מכפילי חניה ובוצע נגדו הליך משפטי.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מדובר במעשה חמור, היזם קובע עובדות בשטח כאשר הוא מעמיד פני תם בדיון. גם אם היה ליזם פתרון חניה לא ברור מדוע היזם מבקש רשות לאחר שביצע חריגות בניה. מציע לקנוס את היזם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ניתן לקנוס אם הפיקוח יגיש כתב אישום.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסכימה עם הנאמר, לא מדובר בחוק הבניה והתכנון שקודם בונים ואח"כ מקבלים היתר, היזם קובע עובדות. התרשמה מגברת מרסל כי מדובר בכביש צר שמכיל כמויות גדולות של כלי רכב ואין צורך להעמיס עוד על התנועה.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מסכים אף הוא עם הנאמר אך מפריע לו מה יקרה עם הדיירים שרכשו את הדירות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי העניין לא רלוונטי להחלטה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל בתמיהה האם רכשו את הדירות?

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מסביר את דבריו, מבקש שלא יהיה עיכוב בטופס 4 לדיירים שרכשו את הדירות בבניין, אינו מדבר על 2 הדירות שנוספו. מזכיר שכבר הייתה היסטוריה בעבר שיוזם בנה ללא היתר העירייה עצרה את הבניה והדיירים סבלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי האחריות היא של הקבלן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי אם קבלן לא עומד בזמנים הוא צריך לדאוג למגורים חלופיים או לדאוג לדיירים לשכר דירה. היזם שאל האם תאושר לו החריגה השיבו לו בשלילה והיזם בכל זאת בנה, התנהלות זו משלשת את חומרת העבירה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מקבל את דברי המהנדס ואומר כי הוא בעד שתבוצע הריסה, ושואל מי בעד ההריסה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ההחלטה היא האם לאשר את ההקלות או לא. יש להנחות את מחלקת הפיקוח להגיש תיק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי למיטב ידיעתו התיק מטופל ע"י ועדה מחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בשלילה, כי הוועדה מחוזית לא משכה את התיק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להזכיר את הכללים שנקבעו כבר בעבר שלא מאשרים מכפילי חניה ולא כופר חניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מנמקת את הסיבות לדחיית הבקשה להקלות:

1. היזם הציב עובדות בשטח והפך את חוק התכנון והבניה לחוק הבניה והתכנון, היזם מנסה להכתיב לוועדה עובדות ברורות בשטח.

2. עמדת הוועדה המחוזית לא לאשר פתרון חניה באמצעות מכפילי חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה נדחת פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן (שי סיוס נכח בדיון לא נכח בהצבעה).

ה ח ל ט ו ת

הבקשות להקלות נדחות מהנימוקים הבאים:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

1. הקבלן הציב עובדות בשטח והפך את חוק התכנון והבניה לחוק הבניה והתכנון ומנסה להכתיב לוועדה עובדות בשטח.
2. לא לאשר את פתרון החניה באמצעות מכפילי חניה.
3. על היזם לבנות את המבנה בהתאם להיתר הבניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

סעיף 2: פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/2017 מספר בקשה: 20170056 תיק בניין: 205302

מבקש:

♦ אזולאי חן

שלו 16 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216

עורך:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

אחראי בקשה:

sahar@k-m.org.il

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שלו 16 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 30 מגרש: 127 ב'

תכנית: תצר/100019

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	12.76	121.94	בניה חדשה	אזור מגורים

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד+גדרות+פרגולה+2- חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 135 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.70 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
5. קו בנין אחורי לבריכת שחיה 0.20 במקום 5.00 המותרים לפי תב"ע.
6. קו בנין צידי מערבי לבריכה 1.20 במקום 3.00 המותרים לפי תב"ע.
7. קו בנין צידי מערבי לחדר מכוונות 0.20 במקום 3.00 המותרים לפי תב"ע.
8. קו בנין אחורי לחדר מכוונות 0.35 במקום 5.00 המותרים לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 299 מ"ר

אזור מגורים א'-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

- מספר קומות:** עד 2 קומות.
- שטח עיקרי מותר למגרש:** 180 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) **שטח ליחידה:** 180 מ"ר.
- שטח שרות מותר למגרש:** 40 מ"ר. **שטח ליחידה:** 40 מ"ר.
- סה"כ שטח מותר למגרש:** 220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 220 מ"ר.
- תכסית:** 110 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.
- קוי בניין:** לפי המסומן בתשריט.
- חניה מקורה:** תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
- גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.
- חומרי בניה:** חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
- חזות המבנים:** קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית. תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.
- הערה:** במגרש 132 תנתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט, זכות מעבר זו תרשם כזיקת הנאה למגרש 131 בפנקס רישום המקרקעין.

- תכסית מבוקשת: 135 מ"ר [בהקלה]
- קוי בניין מבוקשים: קו בניין צדדי מערבי 2.70 מטר במקום 3.00 [בהקלה]
- קו בנין אחורי 4.70 במקום 5.00 מטר [בהקלה]
- קו בנין אחורי לבריכת שחיה 0.20 במקום 5.00 [בהקלה]
- קו בנין צידי מערבי לבריכה 1.20 במקום 3.00 [בהקלה]
- קו בנין צידי מערבי לחדר מכוונות 0.20 במקום 3.00 [בהקלה]
- קו בנין אחורי לחדר מכוונות 0.35 במקום 5.00 [בהקלה]

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרויקט בשכונת גבעת הסביונים.

- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בהקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד+גדרות+פרגולה+ו-2 חניות לא מקורות, בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 135 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.70 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 - קו בנין אחורי לבריכת שחיה 0.20 במקום 5.00 המותרים לפי תב"ע.
 - קו בנין צידי מערבי לבריכה 1.20 במקום 3.00 המותרים לפי תב"ע.
 - קו בנין צידי מערבי לחדר מכוונות 0.20 במקום 3.00 המותרים לפי תב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

8. קו בנין אחורי לחדר מכונות 0.35 במקום 5.00 המותרים לפי תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל מדוע הבריכה צמודה לקיר 0?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש אישור של יועץ בטיחות למיקום הבריכה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם לא התקבלו התנגדויות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מאשרת שלא התקבלו התנגדויות. מסבירה כי חברי הוועדה לא חייבים לאשר את ההקלה, ניתן לבקש מהמבקש לשמור מרחק מקו המגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שב וחוזר כי יש אישור של יועץ בטיחות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

מספר בקשה: 20150099 תיק בניין: 1000003

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/2017

מבקש:

♦ דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מדנס חנוך

העמק 11 רמת השרון

מתכנן שלד הבנין:

♦ שילר ערן

פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

שמאי:

♦ מר ארז אבירן

המסגר 1 רעננה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: יצירה 14 קרית מלאכי

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

שכונה: אזור תעשיה תימורים

שטח עיקרי	שטח שירות
5072.27	178.25

שימוש עיקרי	תאור בקשה
תעשיה קלה ומלאכה	בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה תעשיה למגבונים בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים והקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 62% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 62% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 14.20 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר גמר המבנה כך שיהיה מחומר קל במקום חומר קשיח המותר עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בנין אחורי אטום כך שיהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.

6. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 166/03/18:

יעוד תעשיה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי 2000 מ"ר

שטח מגרש 6075 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף)

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0.

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

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%.

תכסית: 50%.

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קו בניה: קדמי 8.00 מ', צדדי 5.00 מ', אחורי 5.00 מ'.

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

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

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

סה"כ שטח בנוי: 5250.52 מ"ר המהווים 86.42%

תכסית עיקרי מבוקשת: 3757.76 מ"ר המהווים 61.85%

תכסית שירות מבוקשת: 122.47 מ"ר המהווים 2.01%

קו בניין מבוקשים: קדמי 8.00 מ', צדדי 5.00 מ', אחורי 0.00 מ'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

החלטות מישיבות קודמות:

בישיבת ועדת משנה מספר 201701 מתאריך 04/01/17 הוחלט:

לאשר את ההקלה לבקשה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע, בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. חיפוי אבן בחזיתות הפונות לרחוב.
3. הצגת חומר החיפוי לאישור מהנדס העיר.
4. הקיר המשותף בין חלקי המבנה במגרשים השונים יבנה מבניה קונבנציונלית (בלוקים בטון 20 ס"מ או קיר בטון ברוחב 20 ס"מ), הקיר יהיה אטום ללא פתחים.
5. השלמת כל האישורים הנדרשים.
6. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
7. קבלת אישור יועץ תנועה התואם את הבקשה.

בישיבת ועדת משנה מספר 201511 מתאריך 16/12/2015 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש להביא אישור יועץ תנועה להסדרי החניה במגרש.
3. יש להביא אישור מחלקת תברואה, ולהציג מיקום דחסן במפעל.
4. השלמת כל האישורים הנדרשים.
5. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרויקט.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי מדובר בפרויקט של דינמיק בא.ת. תימורים, הבקשה הובאה לדיון בעבר, אושרו ההקלות, היזם מבקש לבנות את המבנה מחומר קל, מציגה מיפוי של א.ת. תימורים של מבנים אשר אושר להם בעבר לבנות את המבנה מחומר קל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לדבריו היזם מבקש לבנות את המבנה כמו במבנה של "ביכורי שדה".

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מחדדת כי סוג החיפוי זהה אך לא סוג הבניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל את ראש העיר מדוע לדעתו יש בעיה עם חומר הבניה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר שאם יש כבר תקדים אז לא רואה סיבה לא לאשר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה שאם אין אופי אחיד לאזור תעשייה ויש מצב קיים לא רואה כיצד ניתן למנוע מהיזם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

החלטות

בהמשך להחלטות הקודמות הוחלט לאשר את ההקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר גמר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

המבנה כד שיהיה מחומר קל במקום מחומר קשיח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

1000005	תיק בניין :	20150100	מספר בקשה :	סעיף 4:
		26/09/2017	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201707

מבקש:

♦ דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מדנס חנוך

העמק 11 רמת השרון

מתכנן שלד הבנין:

♦ שילר ערן

פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: אזור תעשייה תימורים

כתובת הבניין: בונים 5 קרית מלאכי

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

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשייה	בניה חדשה	7872.37	286.05

מהות הבקשה

הקמת מבנה תעשייה למגבונים בצמוד למבנה נוסף על קו 0 בהסכמת הבעלים והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר גמר המבנה כך שיהיה מחומר קל במקום חומר קשיח המותר עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין אחורי אטום כך שיהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.
3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 53% במקום 50% המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 53% במקום 50% המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
6. הקלה במיקום מבנה שומר כך שימוקם במרווח של קו בניין קדמי, במקום בקו בניין קדמי 5.00 מ', המותר לפי תב"ע.
7. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם במרווח של קו בניין קדמי, במקום בקו בניין קדמי 5.00 מ', המותר לפי תב"ע.
8. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 3.70 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.
9. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה כך שיהיה בשטח של 25.00 מ"ר במקום בשטח של 10.00 מ"ר המותרים לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 166/03/18 :

יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינמלי 2500 מ"ר

שטח מגרש 6996 מ"ר

מספר קומות: 1+3 (קומת מרתף)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

גובה מירבי 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).
שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0.
שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).
שטח שירות מתחת לקרקע: 60% :
תכסית: 60% (50% עיקרי + 10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: קדמי 5.00 מ', 'צדדי 5.00 מ' ואחורי 5.00 מ'.
על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:
מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.
מפעלי בורסקאות.
מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.
מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.
תעשיות דגים.
תעשיות מזון לבעלי חיים.
מפעלי עיבוד גליצירין וג'לטין.
מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואור.
מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.
מפעלי ייצור שרפים.
מפעלי היתוך מתכות.
מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.
מפעלי בורסקאות.
מכוני פסדים.
בתי מטבחים ומשחטות.
מפעלי טחינת אבן וגריסתה.
מפעלי ייצור אספלט.
מפעלי בטון, בטון מובל.
אולמות בידור.

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).
מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.
מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', 'ואינם עוסקים בבורסקאות.
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכונות חמשל וכו'.
מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
מכבסות.
מפעלי טוויה וייצור חוטים.
מפעלי ייצור דבקים.
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטים.
מפעלי שמנים צמחיים.
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים- באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
תעשיית בשר ומוצריה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

תעשיית מוצרי חלב.

תעשיית שימורי מזון.

אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

תכסית עיקרי מבוקשת 3653.68 מ"ר המהווים 52.22%

תכסית שירות מבוקשת 126.37 מ"ר המהווים 1.80%

קוי בניין מבוקשים: קדמי 5.00 מ', צדדי 5.00 מ' ואחורי 0.00 מ'.

החלטות מישיבות קודמות:

בישיבת ועדת משנה מספר 201701 מתאריך 04/01/17 הוחלט:

לאשר את ההקלות המפורטות שנוספו לבקשה:

- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 53% במקום 50% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 53% במקום 50% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם במרווח של קו בניין קדמי, במקום בקו בניין קדמי 5.00 מ', המותר לפי תב"ע.
- הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 3.70 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.
- הקלה בשטח חדר טרנספורמציה כך שיהיה בשטח של 25.00 מ"ר במקום בשטח של 10.00 מ"ר המותרים לפי חוק.

בתנאים הבאים:

- תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
- הצגת חומר החיפוי לאישור מהנדס העיר.
- יש לתכנן את מבנה השומר הממוקם מחוץ לקוי הבניין כך שלא יעלה על 2.60 מ'.
- יש לחפות את חזיתות המבנה הפונות לרחוב באבן.
- הקיר המשותף בין חלקי המבנה במגרשים השונים יבנה מבניה קונבנציונלית (בלוקים בטון 20 ס"מ או קיר בטון ברוחב 20 ס"מ), הקיר יהיה אטום ללא פתחים.
- השלמת כל האישורים הנדרשים.
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
- קבלת אישור יועץ תנועה התואם את הבקשה.

בישיבת ועדת משנה מספר 201511 מתאריך 16/12/2015 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים:

- תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
- יש להביא אישור יועץ תנועה להסדרי החניה במגרש.
- השלמת כל האישורים הנדרשים.
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרויקט.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי מדובר בפרויקט של דינמיק בא.ת. תימורים, הבקשה הובאה לדיון בעבר, אושרו ההקלות, היזם מבקש לבנות את המבנה מחומר קל, מציגה מיפוי של א.ת. תימורים של מבנים אשר אושר להם בעבר לבנות את המבנה מחומר קל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - לדבריו היזם מבקש לבנות את המבנה כמו במבנה של "ביכורי שדה".

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מחדדת כי סוג החיפוי זהה אך לא סוג הבניה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל את ראש העיר מדוע לדעתו יש בעיה עם חומר הבניה?

חבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר שאם יש כבר תקדים אז לא רואה סיבה לא לאשר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה שאם אין אופי אחיד לאזור תעשייה ויש מצב קיים לא רואה כיצד ניתן למנוע מהיזם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

ה ח ל ט ו ת

בהמשך להחלטות הקודמות הוחלט לאשר את ההקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר גמר המבנה כך שיהיה מחומר קל במקום מחומר קשיח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

1000338	תיק בניין :	20160066	מספר בקשה :	סעיף 5:
		26/09/2017	בתאריך :	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 201707

מבקש:

♦ **נחלת אשר- שותפות מוגבלת**

יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2 מודיעין עילית

עורך:

♦ טיטו סמי

בן גוריון 1 בני ברק

מתכנן שלד הבנין:

♦ שנקר ואדים

תפוצת ישראל 5 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2510 חלקה: 110 מגרש: 313 ;

גוש: 2540 חלקה: 9 מגרש: 313 ; חלקה: 11 מגרש: 313 ; חלקה: 23

מגרש: 313

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים ד'	בניה חדשה	6570.74	1980.88	51

מהות הבקשה

בקשה להקמת בניין מגורים בן 14 קומות (ק'+13), סה"כ 51 יח"ד, הכולל: מחסנים,

ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, גזוזטראות, מרפסות, גדרות והקלות.

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 14 קומות (קומת קרקע+13) במקום 13 קומות (קומת

קרקע+12) המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 6.25%, כך שיהיו 51 יח"ד במקום 48 יח"ד, ללא תוספת

בשטחי הבניה.

3. הקלה לניוד זכויות של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לקומה מעל הכניסה הקובעת,

כך שסך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת תהיה 1985 מ"ר במקום 1800 מ"ר המותרים

עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 2868 מ"ר (לפי תב"ע)

שטח עיקרי מקסימלי: 6,576 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 1,800 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 2,650 מ"ר.

מספר יח"ד: 48

תכסית: 80%



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

גובה מבנה מרבי: 53 מ'
מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע
קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.
גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.
מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.
מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.
חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.

דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה, מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל

תכסית מבוקשת: 513.26 מ"ר המהווים 17.90%
קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

מהלך דיון

נכנסים לדיון:

היזם - שלום וסטרל

נציג היזם - קובי שמעוני

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/17
גרסה IB5.7x27 - קומפלוט בע"מ



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 47

(התקיים דיון לשתי הבקשות במקביל 20160066 ו- 20170017)

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בפרויקט בשכונת כרמי הנדיב, היזם מגיש בשלב זה 3 בניינים:

במגרש 112 שהיה בדיון ואושר, מותר לבנות עפ"י התב"ע קרקע+10 קומות, אושר לבניה קרקע+12 קומות. נושאים לדיון היום מגרש 313, מותר לבנות עפ"י התב"ע קרקע+12 קומות, מבוקש לבניה קרקע+13 קומות- הוספה של קומה 1.

מגרש 314, מותר לבנות עפ"י התב"ע 4 בניינים, מבוקש לבנות 3 בניינים קרקע, מבוקשת הוספה של 3 קומות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה יחידות דיור הורידו בבניין ה-4?

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב 50 יחידות דיור, היו צריכות להיות 192 יח"ד, ובמקום מבקשים 174 יח"ד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לקבל הבהרה על מה מדובר?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היא דיברה על מספר הקומות שנוספו לכל מגרש ואילו ראש העיר ביקש לדעת היכן יש הפחתה של יחידות דיור, במגרש 314 היו אמורים להיות 4 בניינים מבקשים לבנות 3 בניינים והוספה של 3 קומות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי היזם מצמצם את התכנית, מרים את הבניה לגובה ומבקשת לדעת מדוע היזם לא מנצל את מלוא הזכויות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שהיזם לא יצטרך לבנות חניה תת קרקעית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מעירה כי שוב מדובר על אותו עניין.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הסעיף היה בישיבה קודמת וירד מסדר היום.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת מה התכנית המוצעת ומה התכנית המותרת?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מותר 80% תכנית ומבוקשת 25.25% תכנית, היזם לא מנצל את כל התכנית המותרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להסביר כי היזם מקטין את כמות יחידות הדיור אך עולה בגובה. מסבירה כי אין כאן שינוי תב"ע, זה אומר שמחר היזם יוכל לבקש לממש את יחידות הדיור שלא נוצלו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי ברגע שהיזם מתכנן ובונה הוא לא יוכל להוסיף אח"כ את יחידות הדיור. מבקשת לדעת כמה יחידות דיור הופחתו?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הופחתו 18 יח"ד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לעשות סדר בנתונים של המגרשים, מבחינת יחידות הדיור.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי בבניין 112 מותר עפ"י תב"ע 40 יח"ד אושרו 46 יח"ד-הוספת 6 יח"ד. בבניין 313 מותר עפ"י תב"ע 46 יח"ד מבוקש 51 יח"ד-הוספת 5 יח"ד. בבנין 314 מותר עפ"י תב"ע 192 מבוקש 174 יח"ד- הפחתה של 18 יח"ד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 48

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מתקנת ואומרת כי בבניין 313 מבוקשת הוספה של 3 יח"ד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי חברי הוועדה מתייחסים רק למספר יחידות הדיור, מבקש לומר כי בהיבט האורבני, התכנון בתב"ע היה מסודר, שני בניינים גבוהים בכניסה לשכונה, אזור של בניה נמוכה ואזור של בניה גבוהה. ומסביר כי כאשר יש משחק של הוספת קומות בבניינים זה משנה את התמונה של השכונה מבחינה אורבנית. הסיבה של היזם להורדת דיור היא על מנת שלא להעלות את מחירי יחידות הדיור, כיוון שחניון תת קרקעי עולה כ-100,000 ₪ לחניה אחת, חניון תת קרקעי יגרום לעלייה במחיר הדירות, יש להסתכל גם על הפן הזה כיוון שבסופו של יום הוועדה רוצה שהבניינים יאוכלסו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי היזם מסתכל בצורה כלכלית והוועדה צריכה לבחון את הבקשה בצורה תכנונית. מבהירה כי כל הגינה במגרש תהיה אספלט לחניה, היכן הילדים יהיו בשעות הפנאי? היכן יהיה שטח הפנאי של הבניין? בבניין לא תהיה איכות חיים, בעיקר למשפחות עם ילדים קטנים שיגורו בבניין שכאשר יוצאים ממנו אין מה לעשות שם!!! יש לשמור על אופי השכונה, להבדיל מתכנית קודמת שהייתה נקודתית כאן מדובר בתכנית כוללת שבחנה את כל השכונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מוסיפה כי התכנית אמרה שהיא רוצה מגרשים עם חניונים תת קרקעיים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - היזם מבטל את החניה התת קרקעית בגלל שיקולים כלכליים, שבה ואומרת כי הוועדה צריכה לבחון את הבקשה בצורה תכנונית. מבקשת לומר כי אין לה בעיה עם הורדת הבניין וצמצום יחידות הדיור, היא מבקשת לראות כי התכנית תשמר לא לטובת חניה אלא לטובת שטחים ירוקים של גינה.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי אם היו מתוכננים 4 בניינים עם כניסה לחניון, התכנית שהייתה נשארת הייתה יותר גדולה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי התכנית תהיה ירוקה ולא לטובת חניות.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב שבכל מקרה יהיו עדיין חניות, כי התב"ע מאפשרת חניון עילי ותת קרקעי. טוען שהיה מגיע למינימום של חניון תת קרקעי והייתר היו חניות עיליות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה שהיא רוצה לראות שיש יחס בין החניה לשטחים הירוקים, ואומרת כי אם החניון היה תת קרקעי התכנית הייתה נראית אחרת. מבקשת לדעת מה אחוז החניות התת קרקעיות שצריך היה לתכנן?

היזם מר שלום וסרטל - מבקש לספר את הרקע של המגרשים, בתחילה היה תקן חניה של 1:1, חניה 1 לכל דירה, תקן שאושר בוועדה מחוזית, ראש העיר עם כניסתו לתפקיד ביקש להעלות תקן החניה, ומסביר כי הוספת חניות באות על חשבון גינה ומשיב כי אין אחוז חניה תת קרקעית שנדרש בתב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת כי בהנחה והתב"ע לא קבעה מקומות חניה, כמה מקומות חניה היזם משאיר מתחת לקרקע וכמה מעל הקרקע.

היזם מר שלום וסרטל - משיב כי אם היזם יבנה חניון תת קרקעי הוא לא יצליח למכור את הדירות, ולכן הוא לא מעוניין בחניון תת קרקעי.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - היזם היה צריך לחשוב כשהוא תכנן את התכנית על הכלכליות שלה.

היזם מר שלום וסרטל - טוען כי לקח להם לתכנן את התב"ע 7 שנים, אך ראש העיר, עם כניסתו לתפקיד דרש להגדיל את תקן החניה שאושר. מבקש לבנות מבנה יפה אך כלכלי, גם במחיר ביטול דירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 49

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – יש לבחון את הוראות התכנית ואומרת כי השיקולים התכנוניים יותר חשובים.

נציג היזם מר קובי שמעוני – מסביר שוב כי כאשר הגיעו לשלב התכנון התברר להם כי יש לרדת ולבנות קומות מרתף לחניה, במקרה זה הדירות לא ימכרו, מסביר כי מחירי הקבלנים עולים. ואומר כי במידה והיזם ידרש לבנות חניון תת קרקעי הוא לא יבנה במגרש.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – מבקש מנציג היזם לקחת בחשבון כי השכונה גם ככה תהיה צפופה, ולילדים שיגורו במגרש לא יהיה מקום לשעות הפנאי. השכונה דומה לבני ברק מבחינת הצפיפות. בבניין ה-4 שלא בונים עדיין נותרים אחוזי בניה, מבקש לומר כי ייתכן והקבלן יבנה בעתיד את הבניין ה-4.

היזם מר שלום וסרטל – משיב לו כי הוא לא התבונן טוב בתכנית הבקשה שהוגשה כיוון לאחר שמפזרים את הבניינים במגרש לא נותר מקום לבנות עוד בניין.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מסביר כי פיזור המבנים במגרש מבטל את האפשרות לבנות בנין רביעי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – מבקש שהיזם יתחייב לפרוטוקול שלא יבנה בניין נוסף.

היזם מר שלום וסרטל – משיב כי הוא מתחייב לדיירים שלא ישנה את התכנית.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב כי ברגע שליוזם נותרים אחוזי בניה והוא בנה תכנית של 3 בניינים, הוא יעשה תכנית שינויים במהלך הבניה ויחליט כי הוא בונה 4 בניינים, הוועדה לא תוכל לעצור את היזם!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – מאשרת את דבריו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – משיבה כי בתכנית יש זכויות אך יש כללים, ברגע שהיזם יעשה את השינוי, יתכן והעמדת המבנים לא תאפשר את השינוי.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – מזכיר את מקרה של היזם ניסנוב, כמו כן אומר שהתושבים יודעים שיש להם בניין מס' מסוים של קומות ואז היזם מוסיף עוד 3 קומות.

היזם מר שלום וסרטל – מסביר כי לא ייתכן מצב של שינוי התכנית ברגע שהיזם מוכר דירה אחת הוא מחויב לדיירים ולא יכול לבצע שינויים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – מבקשת להציג את התכנית, ומעירה כי מדובר במגרש שלם עם חניון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – מוסיפה כן אין ירוק בתכנית.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי הוא לא יבנה את הבניין.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – בוחנת את הכניסות למבנה, ואומרת כי החזית האחורית של המבנה גובלת בשצ"פ. כיוון שהעמדת המבנים השתנתה ונוצר חניון במגרש הבינוי צריך להשתנות, ומציעה שהמבנים יוצמדו לשצ"פ ולא יהיו על הכביש, ומסבירה כי הנגישות מהמבנה לשצ"פ צריכה להיות במינימום חיכוך עם תנועה.

היזם מר שלום וסרטל – מעיר כי מידי פעם יהיה רכב.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב כי הולך להיות פקק תנועה גדול בשכונה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 50

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – ממשיכה כי קיימת סכנה לילדים בתחום המגרש שלהם, יש בעיית בטיחות, חוזרת ואומרת שיש להצמיד את הבניינים לשצ"פ.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מסביר כי אם היזם מוסיף קומות עליו לעדכן את התושבים.

היזם מר שלום וסרטל – משיב לו כי הוספת הקומות לא מסתירה לשכונת חב"ד את השמש.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי שכונת חב"ד לא קשורה, הוא דואג לכלל הדיירים.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי חיים שטיינר לא יכול לדבר על צפיפות, כיוון שכאשר מורידים בניין אחד התכסית קטנה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי ידוע לו כי חברת רוטנר כבר משווקת את הדירות, אומר כי יש דיירים שקנו דירות על הנייר והיום מוכרים את הדירות בגלל הצפיפות של השכונה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - במגרש 313 פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 14 קומות (קומת קרקע+13) במקום 13 קומות (קומת קרקע+12) המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 6.25%, כך שיהיו 51 יח"ד במקום 48 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.

3. הקלה לניוד זכויות של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לקומה מעל הכניסה הקובעת, כך שסך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת תהיה 1985 מ"ר במקום 1800 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש הסבר להקלה מס' 3.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי ליזם יש זכויות בניה של שטחי שירות תת קרקעיים, אשר אינן מנוצלות והוא מבקש להעלות 185 מ"ר לקומות העליונות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת כיצד ייתכן שחסרים זכויות הרי היזם מוריד יחידות דיור.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי שטחי השירות בתב"ע הם בעיתים מלכתחילה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת כמה שטחי שירות בממוצע נוספים לכל דירה.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב שמדובר על בין 6 מ"ר ל-7 מ"ר לדירה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסכמת את הבקשות המבוקשות בכל המגרשים:

במגרש 112- מותר לבנות 40 יח"ד אושר לבנות 46 יח"ד - הוספת 6 יח"ד.

מותר לבנות ק.קרקע+10 קומות, אושר לבנות ק.קרקע+ 12 קומות- הוספת 2 קומות.

במגרש 313- מותר לבנות 48 יח"ד מבוקש לבנות 51 יח"ד - הוספת 3 יח"ד.

מותר לבנות ק.קרקע+12 קומות, מבוקש לבנות ק.קרקע+ 13 קומות- הוספת קומה 1.

במגרש 314- מותר לבנות 192 יח"ד מבוקש לבנות 174 יח"ד – הורדת 18 יח"ד.

מותר לבנות ק.קרקע+12 קומות, מבוקש לבנות ק.קרקע+ 15 קומות- הוספת 3 קומות.

סה"כ יש הפחתה של 9 יח"ד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי במגרש 313 מדובר בבניין בודד שהוסיפו לו קומות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 51

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - במגרש 314 פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו שלושה בניינים, במקום ארבעה.
2. הקלה להוספת 3 קומות, כך שתהיינה 16 קומות (קרקע+15), במקום 13 קומות (קרקע+12), המותרות עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי במגרש 314 מדובר בשלושה בניינים שנבנים במקום ארבעה בניינים, מורידים יחידות דיור ומקטנים את התכסית על הקרקע לטובת חניות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מה יהיה עם הזכויות שנותרו במגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לטענתו לא ניתן יהיה להוסיף עוד בניין, ומפנה את השאלה לעניין הזכויות שיוותרו ליועמ"ש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הזכויות יישארו קיימות, למעשה אם מהנדס יצהיר כי המבנה מספיק יציב ניתן יהיה לבקש את התוספת בקומות נוספות.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי לא ניתן יהיה להוסיף זכויות לבניין כיוון שבג הבניין יהיה מאגר מים ובקומת הקרקע מתקני שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יתכן וערך הדירות יעלה בעתיד ויהיה משתלם לבעלי הבניין להרוס את המאגר מים ולהוסיף קומות, מבקש מהיועמ"ש לבחון האם נכון לבקש מהיזם לחתום על תצהיר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בשלילה ואומרת כי הפתרון הוא שינוי תב"ע.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - פונה ליזם ושואלת מתי הוא יגיש בקשה לשינוי תב"ע?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי נכון להיום כמות יחידות הדיור קטנה, טוען כי הוא אינו מפחד להכין תב"ע, אך מזהיר כי אם בעתיד העירייה תרצה להוסיף עוד יחידות דיור היא לא תוכל כי היא מבקשת לוותר על הזכויות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם הבניה שתתבצע מסכלת את האפשרות לשימוש ביתרת הזכויות או לוקחת בחשבון את הבניה בעתיד מבחינה קונסטרוקטיבית?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי התכנון הוא למבוקש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לנושא היצירתיות אין סוף, היזם יכול להתחיל בניה ואז לפצל את יחידות הדיור לדירות יותר קטנות כמו היזם ניסנוב. לא ניתן לדעת כיצד הבינוי יהיה בפועל.

היזם מר שלום וסרטל - נקבעה ישיבה עם ראש העיר כיצד מתכננים יחידות דיור לזוגות צעירים, ללא קשר לבניין הנוכחי, אסור להגביל את היזם ולאפשר מקום ליצירתיות על מנת לדאוג גם לזוגות צעירים. אם מראש תהיה הגבלה, לא יהיו פתרונות עתידיים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבינה כי היזם לא מתכוון להכין תכנית לשינוי התב"ע.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי אישור מגרש 212 ניתן בתנאי הפקדת ערבות בנקאית של 200,000 ₪ להכנת תכנית להסדרת הזכויות.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי אין בעיה, רק מזהיר כי בעתיד לא יהיה פתרון לזוגות צעירים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 52

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר את דברי נציג היזם שמבקש לא להוריד את זכויות הבניה כי יתכן ואח"כ העירייה תבקש אותם בשביל זוגות צעירים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת היכן הוועדה תשתמש בזכויות בניה?

נציג היזם מר קובי שמעוני - טוען כי הוא יעביר את הזכויות למקום אחר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה לו כי הוא לא יכול להעביר את הזכויות למגרש אחר בהליך של היתר בניה אלא רק בהליך של תב"ע!

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם ניתן להעביר את הזכויות לפרויקט של פינוי בניו.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה, ניתן רק בתכנית.

נציג היזם מר קובי שמעוני - שואל מדוע הוועדה מאלצת אותו עכשיו להכין תב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי בכדי להעביר את הזכויות צריך לנייד אותם בהליך של תב"ע.

נציג היזם מר קובי שמעוני - מבקש שהוועדה תראה קדימה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שבה ואומרת כי לא ניתן לומר כי אי אפשר לנצל את הזכויות, ללא הכנת תב"ע. משיבה כי יש מימוש חלקי של הזכויות.

עוזבים את הדיון:

היזם - שלום וסטרל

נציג היזם - קובי שמעוני

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה לחברי הוועדה את ההצעה של נציגת הוועדה המחוזית שאומרת שכיוון שלמגרש זה אין שטחי גינון אלא רק חניות יש להסיט את כל הבניינים לקו בנין אחורי ואת החניות לתכנן בחזית הקדמית על מנת שהילדים שמבקשים להגיע לפארק לא יצטרכו לחצות את כל מגרש החניה המכיל 350 חניות!

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי דברי נציגת ועדה מחוזית נשמעים הגיוניים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי הפתרון הזה ירחיק את הבניינים מהכביש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי זה ייתן איכות חיים לדיירים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את חברי הוועדה בעניין הסימטריה? כיוון שהורידו בניין במגרש אחד ובמגרש השני נותרו 4 בניינים. ייתכן כי כשהבסיס הצבאי יתפנה יהיה כלכלי לבנות חניון ובמגרש השני הוא יבנה ארבעה בניינים במקום 3. מסביר כי יש מגבלה של 1500 יח"ד עד לבניית הכביש העוקף.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה -

מסכמת שההקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20160066 מגרש 313- מאושרות.

ההקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20170017 מגרש 314- מאושרות בתנאי שהיזם יסיט את הבניינים לקו בנין אחורי לכיוון השצ"פ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 53

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 54

מספר בקשה: 20170017	תיק בניין: 1000407	סעיף 6:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201707 בתאריך: 26/09/2017		

מבקש:

♦ **נחלת אשר- שותפות מוגבלת**
יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2

עורך:

♦ בני אנקשטיין
כורזין 1 גבעתיים

מתכנן שלד הבנין:

♦ ערן שילר
רוזן פנחס 12 תל אביב - יפו

אחראי בקשה:

♦ אחראי

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2510 חלקה: 82 מגרש: 314 ; חלקה: 86 מגרש: 314 ; חלקה: 110
מגרש: 314 ; חלקה: 111 מגרש: 314 ;
גוש: 2620 חלקה: 28 מגרש: 314 ; חלקה: 42 מגרש: 314 ; חלקה: 46
מגרש: 314 ; חלקה: 110 מגרש: 314

תכנית: 2/156/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ד'	בניה חדשה	21955.68	7110.05	174

מהות הבקשה

בקשה להקמת 3 בנייני מגורים בני 16 קומות (ק'+15), 58 יח"ד לכל בניין, סה"כ 174 יח"ד, הכולל: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, גזוזטראות, מרפסות, גדרות, חדר טרפו, 2 צוברי גז והקלות.
1. הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו שלושה בניינים, במקום ארבעה.
2. הקלה להוספת 3 קומות, כך שתהיינה 16 קומות (קרקע+15), במקום 13 קומות (קרקע+12), המותרות עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

חוות דעת:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18
2069/מק/18

שטח המגרש: 8958 מ"ר (לפי תב"ע)
שטח עיקרי מקסימלי: 26,304 מ"ר.
שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 7,200 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 55

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 10,600 מ"ר.
מספר יח"ד: 192 יח"ד (לפי תב"ע), מבוקש-174 יח"ד
תכסית: 80%
גובה מבנה מרבי: 53 מ'
מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע
קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.
גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופותרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.
מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריונות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%. מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט. חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.

דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה,

מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5

מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל

תכסית מבוקשת: 25.25% המהווים 2254.14 מ"ר

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

מספר קומות מבוקש: קרקע+15 (לפי תב"ע: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 56

מהלך דיון

נכנסים לדיון:
היזם - שלום וסטרל
נציג היזם - קובי שמעוני

(התקיים דיון לשתי הבקשות במקביל 20160066 ו- 20170017)

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בפרויקט בשכונת כרמי הנדיב, היזם מגיש בשלב זה 3 בניינים:

במגרש 112 שהיה בדיון ואושר, מותר לבנות עפ"י התב"ע קרקע+10 קומות, אושר לבניה קרקע+12 קומות. נושאים לדיון היום מגרש 313, מותר לבנות עפ"י התב"ע קרקע+12 קומות, מבוקש לבניה קרקע+13 קומות- הוספה של קומה 1.

מגרש 314, מותר לבנות עפ"י התב"ע 4 בניינים, מבוקש לבנות 3 בניינים קרקע, מבוקשת הוספה של 3 קומות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה יחידות דיור הורידו בבניין ה-4?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב 50 יחידות דיור, היו צריכות להיות 192 יח"ד, ובמקום מבקשים 174 יח"ד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לקבל הבהרה על מה מדובר?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היא דיברה על מספר הקומות שנוספו לכל מגרש ואילו ראש העיר ביקש לדעת היכן יש הפחתה של יחידות דיור, במגרש 314 היו אמורים להיות 4 בניינים מבקשים לבנות 3 בניינים והוספה של 3 קומות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי היזם מצמצם את התכנית, מרים את הבניה לגובה ומבקשת לדעת מדוע היזם לא מנצל את מלוא הזכויות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - שהיזם לא יצטרך לבנות חניה תת קרקעית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מעירה כי שוב מדובר על אותו עניין.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הסעיף היה בישיבה קודמת וירד מסדר היום.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת מה התכנית המוצעת ומה התכנית המותרת?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מותר 80% תכנית ומבוקשת 25.25% תכנית, היזם לא מנצל את כל התכנית המותרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להסביר כי היזם מקטין את כמות יחידות הדיור אך עולה בגובה. מסבירה כי אין כאן שינוי תב"ע, זה אומר שמחר היזם יוכל לבקש לממש את יחידות הדיור שלא נוצלו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי ברגע שהיזם מתכנן ובונה הוא לא יוכל להוסיף אח"כ את יחידות הדיור. מבקשת לדעת כמה יחידות דיור הופחתו?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הופחתו 18 יח"ד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לעשות סדר בנתונים של המגרשים, מבחינת יחידות הדיור.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי בבניין 112 מותר עפ"י תב"ע 40 יח"ד אושרו 46 יח"ד-הוספת 6 יח"ד. בבניין 313 מותר עפ"י תב"ע 46 יח"ד מבוקש 51 יח"ד-הוספת 5 יח"ד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 57

בבנין 314 מותר עפ"י תב"ע 192 מבוקש 174 יח"ד - הפחתה של 18 יח"ד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מתקנת ואומרת כי בבניין 313 מבוקשת הוספה של 3 יח"ד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי חברי הוועדה מתייחסים רק למספר יחידות הדיור, מבקש לומר כי בהיבט האורבני, התכנון בתב"ע היה מסודר, שני בניינים גבוהים בכניסה לשכונה, אזור של בניה נמוכה ואזור של בניה גבוהה. ומסביר כי כאשר יש משחק של הוספת קומות בבניינים זה משנה את התמונה של השכונה מבחינה אורבנית. הסיבה של היזם להורדת יחידות דיור היא על מנת שלא להעלות את מחירי יחידות הדיור, כיוון שחניון תת קרקעי עולה כ-100,000 ₪ לחניה אחת, חניון תת קרקעי יגרום לעלייה במחיר הדירות, יש להסתכל גם על הפן הזה כיוון שבסופו של יום הוועדה רוצה שהבניינים יאוכלסו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי היזם מסתכל בצורה כלכלית והוועדה צריכה לבחון את הבקשה בצורה תכנונית. מבהירה כי כל הגינה במגרש תהיה אספלט לחניה, היכן הילדים יהיו בשעות הפנאי? היכן יהיה שטח הפנאי של הבניין? בבניין לא תהיה איכות חיים, בעיקר למשפחות עם ילדים קטנים שיגורו בבניין שכאשר יוצאים ממנו אין מה לעשות שם!!! יש לשמור על אופי השכונה, להבדיל מתכנית קודמת שהייתה נקודתית כאן מדובר בתכנית כוללת שבחנה את כל השכונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מוסיפה כי התכנית אמרה שהיא רוצה מגרשים עם חניונים תת קרקעיים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - היזם מבטל את החניה התת קרקעית בגלל שיקולים כלכליים, שבה ואומרת כי הוועדה צריכה לבחון את הבקשה בצורה תכנונית. מבקשת לומר כי אין לה בעיה עם הורדת הבניין וצמצום יחידות הדיור, היא מבקשת לראות כי התכנית תשמר לא לטובת חניה אלא לטובת שטחים ירוקים של גינה.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי אם היו מתוכננים 4 בניינים עם כניסה לחניון, התכנית שהייתה נשארת הייתה יותר גדולה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי התכנית תהיה ירוקה ולא לטובת חניות.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב שבכל מקרה יהיו עדיין חניות, כי התב"ע מאפשרת חניון עילי ותת קרקעי. טוען שהיה מגיע למינימום של חניון תת קרקעי והייתר היו חניות עיליות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה שהיא רוצה לראות שיש יחס בין החניה לשטחים הירוקים, ואומרת כי אם החניון היה תת קרקעי התכנית הייתה נראית אחרת. מבקשת לדעת מה אחוז החניות התת קרקעיות שצריך היה לתכנן?

היזם מר שלום וסרטל - מבקש לספר את הרקע של המגרשים, בתחילה היה תקן חניה של 1:1, חניה 1 לכל דירה, תקן שאושר בוועדה מחוזית, ראש העיר עם כניסתו לתפקיד ביקש להעלות תקן החניה, ומסביר כי הוספת חניות באות על חשבון גינה ומשיב כי אין אחוז חניה תת קרקעית שנדרש בתב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת כי בהנחה והתב"ע לא קבעה מקומות חניה, כמה מקומות חניה היזם משאיר מתחת לקרקע וכמה מעל הקרקע.

היזם מר שלום וסרטל - משיב כי אם היזם יבנה חניון תת קרקעי הוא לא יצליח למכור את הדירות, ולכן הוא לא מעוניין בחניון תת קרקעי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 58

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – היזם היה צריך לחשוב כשהוא תכנן את התכנית על הכלכליות שלה.

היזם מר שלום וסרטל – טוען כי לקח להם לתכנן את התב"ע 7 שנים, אך ראש העיר, עם כניסתו לתפקיד דרש להגדיל את תקן החניה שאושר. מבקש לבנות מבנה יפה אך כלכלי, גם במחיר ביטול דירות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – יש לבחון את הוראות התכנית ואומרת כי השיקולים התכנוניים יותר חשובים.

נציג היזם מר קובי שמעוני – מסביר שוב כי כאשר הגיעו לשלב התכנון התברר להם כי יש לרדת ולבנות קומות מרתף לחניה, במקרה זה הדירות לא ימכרו, מסביר כי מחירי הקבלנים עולים. ואומר כי במידה והיזם ידרש לבנות חניון תת קרקעי הוא לא יבנה במגרש.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – מבקש מנציג היזם לקחת בחשבון כי השכונה גם ככה תהיה צפופה, ולילדים שיגורו במגרש לא יהיה מקום לשעות הפנאי. השכונה דומה לבני ברק מבחינת הצפיפות. בניין ה-4 שלא בונים עדיין נותרים אחוזה בניה, מבקש לומר כי ייתכן והקבלן יבנה בעתיד את הבניין ה-4.

היזם מר שלום וסרטל – משיב לו כי הוא לא התבונן טוב בתכנית הבקשה שהוגשה כיוון לאחר שמפזרים את הבניינים במגרש לא נותר מקום לבנות עוד בניין.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מסביר כי פיזור המבנים במגרש מבטל את האפשרות לבנות בנין רביעי.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – מבקש שהיזם יתחייב לפרוטוקול שלא יבנה בניין נוסף.

היזם מר שלום וסרטל – משיב כי הוא מתחייב לדיירים שלא ישנה את התכנית.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב כי ברגע שלזים נותרים אחוזה בניה והוא בנה תכנית של 3 בניינים, הוא יעשה תכנית שינויים במהלך הבניה ויחליט כי הוא בונה 4 בניינים, הוועדה לא תוכל לעצור את היזם!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – מאשרת את דבריו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – משיבה כי בתכנית יש זכויות אך יש כללים, ברגע שהיזם יעשה את השינוי, יתכן והעמדת המבנים לא תאפשר את השינוי.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – מזכיר את מקרה של היזם ניסנוב, כמו כן אומר שהתושבים יודעים שיש להם בניין מס' מסוים של קומות ואז היזם מוסיף עוד 3 קומות.

היזם מר שלום וסרטל – מסביר כי לא ייתכן מצב של שינוי התכנית ברגע שהיזם מוכר דירה אחת הוא מחויב לדיירים ולא יכול לבצע שינויים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – מבקשת להציג את התכנית, ומעירה כי מדובר במגרש שלם עם חניון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – מוסיפה כן אין ירוק בתכנית.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי הוא לא יבנה את הבניין.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – בוחנת את הכניסות למבנה, ואומרת כי החזית האחורית של המבנה גובלת בשצ"פ. כיוון שהעמדת המבנים השתנתה ונוצר חניון במגרש הבינוי צריך להשתנות, ומציעה שהמבנים יוצמדו לשצ"פ ולא יהיו על הכביש, ומסבירה כי הנגישות מהמבנה לשצ"פ צריכה להיות במינימום חיכוך עם תנועה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 59

היזם מר שלום וסרטל – מעיר כי מידי פעם יהיה רכב.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי הולך להיות פקק תנועה גדול בשכונה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – ממשיכה כי קיימת סכנה לילדים בתחום המגרש שלהם, יש בעיית בטיחות, חוזרת ואומרת שיש להצמיד את הבניינים לשצ"פ.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מסביר כי אם היזם מוסיף קומות עליו לעדכן את התושבים.

היזם מר שלום וסרטל – משיב לו כי הוספת הקומות לא מסתירה לשכונת חב"ד את השמש.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי שכונת חב"ד לא קשורה, הוא דואג לכלל הדיירים.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי חיים שטיינר לא יכול לדבר על צפיפות, כיוון שכאשר מורידים בניין אחד התכסית קטנה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי ידוע לו כי חברת רוטנר כבר משווקת את הדירות, אומר כי יש דיירים שקנו דירות על הנייר והיום מוכרים את הדירות בגלל הצפיפות של השכונה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - במגרש 313 פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 14 קומות (קומת קרקע+13) במקום 13 קומות (קומת קרקע+12) המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 6.25%, כך שיהיו 51 יח"ד במקום 48 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.
3. הקלה לניוד זכויות של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לקומה מעל הכניסה הקובעת, כך שסך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת תהיה 1985 מ"ר במקום 1800 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש הסבר להקלה מס' 3.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי ליזם יש זכויות בניה של שטחי שירות תת קרקעיים, אשר אינן מנוצלות והוא מבקש להעלות 185 מ"ר לקומות העליונות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת כיצד ייתכן שחסרים זכויות הרי היזם מוריד יחידות דיור.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי שטחי השירות בתב"ע הם בעיתים מלכתחילה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת כמה שטחי שירות במוצע נוספים לכל דירה.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב שמדובר על בין 6 מ"ר ל-7 מ"ר לדירה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסכמת את הבקשות המבוקשות בכל המגרשים:

- במגרש 112 - מותר לבנות 40 יח"ד אושר לבנות 46 יח"ד - הוספת 6 יח"ד.
מותר לבנות ק. קרקע+10 קומות, אושר לבנות ק. קרקע+12 קומות- הוספת 2 קומות.
במגרש 313 - מותר לבנות 48 יח"ד מבוקש לבנות 51 יח"ד - הוספת 3 יח"ד.
מותר לבנות ק. קרקע+12 קומות, מבוקש לבנות ק. קרקע+13 קומות- הוספת קומה 1.
במגרש 314 - מותר לבנות 192 יח"ד מבוקש לבנות 174 יח"ד – הורדת 18 יח"ד.
מותר לבנות ק. קרקע+12 קומות, מבוקש לבנות ק. קרקע+15 קומות- הוספת 3 קומות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 60

סה"כ יש הפחתה של 9 יח"ד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי במגרש 313 מדובר בבניין בודד שהוסיפו לו קומות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - במגרש 314 פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו שלושה בניינים, במקום ארבעה.
2. הקלה להוספת 3 קומות, כך שתהיינה 16 קומות (קרקע+15), במקום 13 קומות (קרקע+12), המותרות עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי במגרש 314 מדובר בשלושה בניינים שנבנים במקום ארבעה בניינים, מורידים יחידות דיור ומקטנים את התכסית על הקרקע לטובת חניות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מה יהיה עם הזכויות שנותרו במגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לטענתו לא ניתן יהיה להוסיף עוד בניין, ומפנה את השאלה לעניין הזכויות שיוותרו ליועמ"ש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הזכויות יישארו קיימות, למעשה אם מהנדס יצהיר כי המבנה מספיק יציב ניתן יהיה לבקש את התוספת בקומות נוספות.

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי לא ניתן יהיה להוסיף זכויות לבניין כיוון שבג הבניין יהיה מאגר מים ובקומת הקרקע מתקני שירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יתכן וערך הדירות יעלה בעתיד ויהיה משתלם לבעלי הבניין להרוס את המאגר מים ולהוסיף קומות, מבקש מהיועמ"ש לבחון האם נכון לבקש מהיזם לחתום על תצהיר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בשלילה ואומרת כי הפתרון הוא שינוי תב"ע.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - פונה ליזם ושואלת מתי הוא יגיש בקשה לשינוי תב"ע?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי נכון להיום כמות יחידות הדיור קטנה, טוען כי הוא אינו מפחד להכין תב"ע, אך מזהיר כי אם בעתיד העירייה תרצה להוסיף עוד יחידות דיור היא לא תוכל כי היא מבקשת לוותר על הזכויות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם הבניה שתבצע מסכלת את האפשרות לשימוש ביתר הזכויות או לוקחת בחשבון את הבניה בעתיד מבחינה קונסטרוקטיבית?

נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי התכנון הוא למבוקש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לנושא היצירתיות אין סוף, היזם יכול להתחיל בניה ואז לפצל את יחידות הדיור לדירות יותר קטנות כמו היזם ניסנוב. לא ניתן לדעת כיצד הבינוי יהיה בפועל.

היזם מר שלום וסרטל - נקבעה ישיבה עם ראש העיר כיצד מתכננים יחידות דיור לזוגות צעירים, ללא קשר לבניין הנוכחי, אסור להגביל את היזם ולאפשר מקום ליצירתיות על מנת לדאוג גם לזוגות צעירים. אם מראש תהיה הגבלה, לא יהיו פתרונות עתידיים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבינה כי היזם לא מתכוון להכין תכנית לשינוי התב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 61

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי אישור מגרש 212 ניתן בתנאי הפקדת ערבות בנקאית של 200,000 ₪ להכנת תכנית להסדרת הזכויות.

נציג היזם מר קובי שמעוני – משיב כי אין בעיה, רק מזהיר כי בעתיד לא יהיה פתרון לזוגות צעירים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר את דברי נציג היזם שמבקש לא להוריד את זכויות הבניה כי יתכן ואח"כ העירייה תבקש אותם בשביל זוגות צעירים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת היכן הוועדה תשתמש בזכויות בניה?

נציג היזם מר קובי שמעוני – טוען כי הוא יעביר את הזכויות למקום אחר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה לו כי הוא לא יכול להעביר את הזכויות למגרש אחר בהליך של היתר בניה אלא רק בהליך של תב"ע!

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם ניתן להעביר את הזכויות לפרויקט של פינוי בניו.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה, ניתן רק בתכנית.

נציג היזם מר קובי שמעוני – שואל מדוע הוועדה מאלצת אותו עכשיו להכין תב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי בכדי להעביר את הזכויות צריך לנייד אותם בהליך של תב"ע.

נציג היזם מר קובי שמעוני – מבקש שהוועדה תראה קדימה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שבה ואומרת כי לא ניתן לומר כי אי אפשר לנצל את הזכויות, ללא הכנת תב"ע. משיבה כי יש מימוש חלקי של הזכויות.

עוזבים את הדיון:

היזם - שלום וסטורל

נציג היזם - קובי שמעוני

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה לחברי הוועדה את ההצעה של נציגת הוועדה המחוזית שאומרת שכיוון שלמגרש זה אין שטחי גינון אלא רק חניות יש להסיט את כל הבניינים לקו בנין אחורי ואת החניות לתכנן בחזית הקדמית על מנת שהילדים שמבקשים להגיע לפארק לא יצטרכו לחצות את כל מגרש החניה המכיל 350 חניות!

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי דברי נציגת ועדה מחוזית נשמעים הגיוניים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי הפתרון הזה ירחיק את הבניינים מהכביש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי זה ייתן איכות חיים לדיירים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - שואל את חברי הוועדה בעניין הסימטריה? כיוון שהורידו בנין במגרש אחד ובמגרש השני נותרו 4 בניינים. ייתכן כי כשהבסיס הצבאי יתפנה יהיה כלכלי לבנות חניון ובמגרש השני הוא יבנה ארבעה בניינים במקום 3.

מסביר כי יש מגבלה של 1500 יח"ד עד לבניית הכביש העוקף.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה -

מסכמת שההקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20160066 מגרש 313- מאושרות.

ההקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20170017 מגרש 314- מאושרות בתנאי שהיזם יסיט את הבניינים לקו בנין אחורי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 62

לכיוון השצ"פ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, חיים שטיינר, מישל טפירו, ד"ר שלום אלדר, שמעון חזן.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. הזזת המבנים לכיוון קו בניין אחורי כך שיהיו צמודים לשצ"פ על מנת למנוע מעבר לשצ"פ דרך אזור החניות של הבניין.
 2. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר