



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 06/09/2018
כ"ו אלול תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201807 ביום רביעי תאריך 18/07/18 ו' אב, תשע"ח בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מ"מ ראש העיר	מר אליהו זוהר
מ"מ ראש העיר	מר שמעון חזן
מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העיר	מר מישל טפירו
סגן ראש העיר	מר חיים שטיינר
חבר הועדה	מר בוריס בורוכוב
חבר הועדה	ד"ר שלום אלדר

נציגים:

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

סגל:

מהנדס העיר	אדרי' נעם רווחה
יועצת משפטית	עו"ד עידית יפת לוי
מנהלת הועדה	גב' שירה מעודה
מהנדס רישוי	אינג' יורי רחמן
מפקח הועדה	מר רפאל אבייב
נציג היזם נחלת אשר	מר קובי שמעוני
נציג היזם נח רפפורט	מר סמי גל
מתנגד לבקשה להיתר בניה מס' 20180086	מר יוסף נתנוב
יזם נחלת אשר אח/100019 ו-20180086	מר שלום וסרטיל
נציג יזם נחלת אשר אח/100019 ו-20180086	מר עמנואל וסרטיל
עורך תכנית 20180086	אדרי' אלעזר משרד טיטו אדריכלים

נעדרו

חברים:

מר שי סיום

נציגים:

נציגת משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא
נציג ר.מ.י	מר אוהד דשן



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

עורך תכנית 617-0149773 ו-617-0309575

מתנגד לבקשה להיתר בניה מס' 20180086

מתנגד לבקשה להיתר בניה מס' 20180086

מתנגד לבקשה להיתר בניה מס' 20180086

מתנגדת לבקשה להיתר בניה מס' 20180086

מתנגד לבקשה להיתר בניה מס' 20180086

מר רם סלהוב

סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

מוזמנים:

אדרי מיכאל בורדמן

מר דב קניג

מר ניר מנשה

מר תומר ששון

גבי מיכל ששון

מר מנחם אבייב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 06/09/2018
כ"ו אלול תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201807 ביום רביעי תאריך 18/07/18 ו' אב, תשע"ח בשעה 10:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:20 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה, מבקש לומר לפרוטוקול כי היה אתמול בהילולת הארי הקדוש ומברך את מר אלי בן שושן נציג כיבוי אש. ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201806 מיום 18.06.2018 ה' תמוז תשע"ח.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לפני שמתחילים את הדיון, לקבל הסבר על המסמך המתייחס לתקופת הבחירות, שהועבר לחברי הוועדה בדוא"ל.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי מדובר על מכתב שהועבר ממינהל התכנון לוועדות, ואומרת כי לפי מה שהבינה מהיועמ"ש במידה ומדובר על הקלות שהוועדה נהגה לאשר עד כה, ניתן יהיה להביא אותן לדיון, אך אם מדובר בהקלות חדשות לא ניתן להביא אותן לדיון. ופונה ליועמ"ש לקבלת אישור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הדבר אינו מדויק, מחדדת ואומרת כי כל מי שמגיש בקשה התואמת תכנית, הבקשה שלו נידונה ברשות רישוי, במקרה זה מדובר על בקשות להיתר שאינן תואמות תכנית או אישור תכניות חדשות (תביעות) או תשריטי איחוד וחלוקה, קיים חשש שההחלטות המתקבלות בישיבה יהיו משיקולים שאינם תכנוניים אלא משיקולים פוליטיים, נותנת דוגמא כי בגבעת הסביונים התקבלה החלטה עקרונית כי מאשרים הגדלת תכנית עד 145 מ"ר, לכן נכון הוא להמשיך ולאשר את ההקלות ללא צורך להמתנה לסיום הבחירות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משלים ואומר כי ניתן להמשיך את מה שהוועדה נהגה עד כה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מאשרת את דברי החבר אלדר ואומרת כי אין צורך לעכב תושבים מלממש את זכות הקניין שלהם. מביאה דוגמא נוספת של שימושים חורגים במגורים לגני ילדים, ואומרת כי בהמשך לדיווחי מחלקת פיקוח עולה כי קיימים גני ילדים לגילאי 0-3, המונים מעל 20 ו-30 ילדים, לטענת הוועדה גן מעל 6 ילדים טוען אישור שימוש חורג, ומסבירה כי שימוש חורג מחייב ביצוע פרסום ומאפשר לשכנים להתנגד ולכן במקרים כאלו ראוי שיתקיים דיון בוועדה לפני ה-01.09 על מנת לאפשר לתושבים לא להיות עבריינים ולבצע הסדרה. עם זאת מבקשת לציין כי הכשרת עבירות בניה אחרות, לא ראוי שיגיעו לדיון בוועדה בזמן בחירות, אלא אם כן יש חו"ד של מהנדס העיר, שהוא גם מזכיר הוועדה, שחושב שיש לדון בבקשה. מבקשת שלא לקבוע כללים ולדון כל מקרה לגופו! מציינת כי הוועדה בתל אביב לא מתכנסת, לטענתה אין לשק את הוועדה. מזכירה את הבקשות שהיו לפני חודש בוועדה ומציינת כי הופעלו הרבה לחצים להחזיר אותן לדיון, ואומרת כי אלו המקרים מהסוג שאין לדון בהם בתקופת בחירות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מסכם ואומר כי יש לשמוע את חו"ד של היועמ"ש, כך שחברי הוועדה יהיו מגובים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי לחברי הוועדה יש אחריות ציבורית, ללא קשר לתקופה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לחבר בוריס כי העובדה שעצם אמירת דברים אלו מעידה כי הוא סומך עליה. אך היא לא מציעה ללכת בעניינים עצומות אחרי כל יועץ משפטי, כי הדבר לא יהווה חסיון, יש ללכת עם עניינים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

פקוחות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר-אומר כי ניתן לסמוך על היועמ"ש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מסי דף: 5

נושאים על סדר היום:

1. הוספת דרישות בתיק המידע בבניה רוויה:

בעקבות רמת הבניה בשכונות החדשות, מבקשים להוסיף הנחיות לדרישות בבניה רוויה:

מעלית- יש להוסיף פרט, אשר יכלול את גודל התא נטו, בנוסף לגודל הפיר.
צנרת- לא תאושר צנרת גלויה של תשתיות הבניין, גם לא בקומת הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לציין כי העיר נמצאת עכשיו בתהליך בניה של 2 שכונות חדשות, אומר כי בשכונת "כרמי הנדיב" לא היו לוועדה סייגים, אולם בשכונת "המחנה הצבאי" בשלב של מתן טופס 4 המפקח מצא כי קיימת בעיה עם רמת הבניה, נותן דוגמא כי המעליות בבניינים קטנות, למרות שהיה ניסיון בדיעבד לחייב את היזם לבנות מעליות גדולות יותר, בשלב היתר הבניה, מסביר כי היזם מציג את גודל פיר המעלית בתכניות הבניה ולכן לא ניתן לדעת מה גודל התא נטו של המעלית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי זאת הייתה טעות לאשר את פיר המעלית, וכי כבר טען בעבר שפיר המעלית לא תקין וכי המעלית תהיה קטנה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - דבר נוסף, בכניסה לבניין קיימת צנרת גלויה של ביוב מתחת לתקרות ולאורך העמודים. היזמים נדרשו לכסות את הצנרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לקבל לידי את כל תכניות האינסטלציה של הבניינים, אומר כי כל הצנרת צריכה להיות בתוך העמודים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל האם אין תקנות למעליות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי החוק מגדיר את גודל המעלית, לפי מספר דירות וגובה הבניין ומציין כי היזם עומד בתקנים, אך ראש העיר מבקש מעליות מרווחות, היזמים מצדם אומרים כי לא ניתן לבקש הגדלת מעליות בסוף התהליך, וטוען כי במידה והיזם ילך לוועדת ערר הוא יזכה.
מסביר כי הוחלט להוסיף הנחיות בדף מידע לעניין המעליות ולעניין הצנרת.
מבקש כי בבניה רוויה:

1. יתווסף פרט לעניין המעלית המציין את גודל נטו של תא המעלית.
 2. צנרת לא תהיה גלויה גם בקומת הקרקע.
- מסביר כי בשלב ההיתר מגישים תכניות של 1:100 ולכן לא יודעים מה גודל המעלית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע לא לקבוע גודל מינימלי למעלית, ואומרת כי המעלית משמשת גם להעלאת ציוד כגון מקררים וכו' ...

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי כשיש 2 מעליות גודל אחת המעליות יהיה 1.70X2.10, גודל סטנדרטי מבוקש 1.40X1.10, אומר כי גודל המעליות היום הן 1.10X1.00 והן קטנות.
מלין כי משפחות משקיעות את ההון העצמי שלהן ובסוף הן צריכות לעלות בחלקים לדירה שלהם!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי בגלל מצוקה הדיירים באים לוועדה ומבקשים שיתנו ליזם טופס 4, רוכשי הדירות מבינים כי הוועדה באה להגן עליהם אך בכל זאת מפעילים לחץ.

החלטה: התוספות בתיק המידע מאושרות פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6:

2. הודעה לפי סעיף 19 שכונת 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, עמוד 2003-2004, 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 7776 י' באייר התשע"ח, 25.4.18, בעמוד 7206, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, שכונת "כרמי הנדיב", המזוהה כגוש: 2620 חלקות בשלמות: 30-35, 48-53.
חלק מחלקות: 29, 36-37, 42-46, 54, 60-62, 109-110.
מגרש: 409 כמסומן בתשריט תכנית המאושרת 2/156/03/18.
יעוד: מבנים ומוסדות ציבור, צבוע בצבע חום.
סך הכל שטח להפקעה 5,133 מ"ר.
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 ובניה קרית מלאכי

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מדובר בסיום תהליך הפקעה של השטחים הציבוריים בשכונת "כרמי הנדיב" לפי סעיף 19.

החלטה: ההודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות בשכונת "כרמי הנדיב" מאושרת פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

3. הנחיות מרחביות שכונת "כרמי הנדיב".

הוועדה המקומית לתכנון ובניה-קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "כרמי הנדיב".

הנחיות מרחביות- שכונת "כרמי הנדיב" תכנית 2/156/03/18

יעוד: מגורים ב', ג', ד', ד' עם חזית מסחרית

פרגולה – ניתן יהיה להקים פרגולה בדירות גן ובמרפסות הגג, הפרגולה תהיה קונזולית תלויה, הפרגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013. (אין חיוב של בניה מרוכזת של פרגולות לכל דיירי הבניין).

גדרות- גדרות יהיו מבניה קונבנציונלית, בהתאם להיתר הבניה, מעל הגדר ניתן יהיה להוסיף גדר קלה אטומה ממתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013, לא תותר גדר מאיסכורית, רשת או יוטה.

שערים– יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013.

ההנחיות המרחביות יקראו ביחד ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית החלה במגרשים, כמו כן ההנחיות המרחביות אינן גוברות על התכנית החלה או על חוק התכנון והבניה.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מזכיר כי בישיבה הקודמת נקבעו הנחיות מרחביות בשכונת "נאות הכפר", מסביר כי עקב מצוקה של תושבים שביצעו בניה ללא היתר ומנגד תושבים שמבקשים קבל הנחיות כיצד לבנות, נכתבו הנחיות לשכונות "כרמי הנדיב" ושכונת "המחנה הצבאי", מקריא את ההנחיות המרחביות בשכונה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש להוריד את הפלסטיק והעץ מהחומרים של הגדר, כיוון שיש להם בלאי גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש ממנהלת הוועדה להוריד את החומרים: עץ ופלסטיק מההנחיות המרחביות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מבקש להעיר לגבי פרגולות שהחוק מתיר בליטה לפרגולות על עמודים עד 40% מקו בנין ומסביר כי במידה ותושבים ירצו לבנות פרגולות על עמודים הוועדה לא תוכל לאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי לא ניתן לבנות פרגולות על עמודים במרפסות, רק בבית קרקע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מסביר כי ההנחיות המרחביות הן גורפות על כל השכונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי פרגולה קונזולית יותר יפה.

החלטה: ההנחיות המרחביות בשכונת "כרמי הנדיב" מאושרות פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר.

בבקשה להיתר בניה 20170112 קוטגיים במחנה מגרש 112 סעיף 4 אינג' יורי רחמן מציע להוריד את גובה הגדרות מההנחיות המרחביות, בכדי שניתן יהיה לבקש הקלה לגובה הגדרות. ההצעה התקבלה.

4. הנחיות מרחביות שכונת "המחנה הצבאי".

הוועדה המקומית לתכנון ובניה-קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "המחנה הצבאי".

הנחיות מרחביות- שכונת "המחנה הצבאי" תכנית 164/02/18

יעוד: מגורים צמודי קרקע, ב', ג', ד', ד' עם תזית מסחרית

פרגולה – ניתן יהיה להקים פרגולה בדירות גן ובמרפסות הגג, הפרגולה תהיה קונזולית תלויה, הפרגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלון) בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013. (אין חיוב של בניה מרוכזת של פרגולות לכל דיירי הבניין).

גדרות- גדרות יהיו מבניה קונבנציונלית, בהתאם להיתר הבניה, מעל הגדר ניתן יהיה להוסיף גדר קלה אטומה ממתכת (אלומיניום/ברזל מגלון) בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013, לא תותר גדר מאיסכורית, רשת או יוטה.

שערים– יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלון) צבועים בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013.

ההנחיות המרחביות יקראו ביחד ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית החלה במגרשים, כמו כן ההנחיות המרחביות אינן גוברות על התכנית החלה או על חוק התכנון והבניה.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מבקשת לציין כי ההנחיות המרחביות של שכונת "המחנה הצבאי" זהות להנחיות המרחביות של שכונת "כרמי הנדיב" למעט גובה הגדרות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש לציין כי בשכונת המחנה הצבאי גובה הגדר יהיה 1.80 מגובה 0.00 של המבנה לכן גובה הגדר המבוקשת מאוד גבוה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי אלו הנחיות של התכנית ומעירה כי רוב היזמים מבקשים הקלה להנמכת גובה הגדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מקריא את ההנחיות המרחביות.

החלטה: ההנחיות המרחביות בשכונת "המחנה הצבאי" מאושרות פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר.

בבקשה להיתר בניה 20170112 קוטגים במחנה מגרש 112 סעיף 4 אינג' יורי רחמן מציע להוריד את גובה הגדרות מההנחיות המרחביות, בכדי שניתן יהיה לבקש הקלה לגובה הגדרות. ההצעה התקבלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	100021/אח	נח רפפורט	3196	44	44	10

מטרת הדיון

דיון בתשריט איחוד מגרשים.

2	617-0149773	א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 57 - בירמברג	301	57	57	16
---	-------------	--	-----	----	----	----

מטרת הדיון

מתן תוקף לתכנית.

3	617-0309575	גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה	2468	172	172	19
---	-------------	--	------	-----	-----	----

מטרת הדיון

מתן תוקף לתכנית.

4	100019/אח	תשריט איחוד מגרשים 304 ו-322 אחוזת רוטנר	2510	84	87	22
---	-----------	--	------	----	----	----

מטרת הדיון

תשריט איחוד מגרשים מובא לדיון חוזר לבקשת היזם, כיוון שלא זומן לשיבה הקודמת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

סעיף: 1	איחוד וחלוקה: אח/100021
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018	

שם: נח רפפורט
נושא: דיון לאישור
 רשות קרית מלאכי
 שטח התוכנית: 5,765.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס
 על בסיס תב"ע
לתכנית
 164/02/18

בעלי עניין:

נח רפפורט ♦ **יזם/מגיש:**

מקום

רחוב מבצע שלמה 1, קרית מלאכי
 רחוב מבצע שלמה 3, קרית מלאכי
 רחוב מבצע שלמה 5, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 3196 חלקות: 44, 45, 46

מגרשים לתכנית: 42 בשלמותו

45A בשלמותו

45B בשלמותו

מטרת הדיון

דיון בתשריט איחוד מגרשים.

מטרות התכנית

איחוד מגרשים A45, B45 ו-42 למגרש אחד -51, בסטיה מתכנית 164/02/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

הערות

המלצה לוועדה לאשר את התשריט

מהלך הדיון

נכנסים לדיון:

מר סמי גל- נציג חברת נח רפפורט
 מר שמעון חזן - חבר הוועדה

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מדובר על 3 מגרשי מגורים בשכונת "המחנה הצבאי" שהיזם נח רפפורט זכה בהם. מפרט כי מדובר על 2 מגרשים בנויים עם טופס 4 ומגרש אחד ריק.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לקבל מידע לגבי המגרש.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מדובר על שכונת "המחנה הצבאי".

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם מבקש לבנות במגרש ה-3 ומבקש לאחד את 3 המגרשים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל בפליאה אם היזם מבקש לאחד את המגרשים לאחר שכבר בנה 2 בניינים!!
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לתת לנציג היזם להציג את המבוקש, לדבריה היא יודעת מדוע היזם מבקש את האיחוד ככל הנראה, אך חושבת שלא ניתן לאשר זאת.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת על איזה אזור מגורים מדובר אי או ב'?

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב שמדובר באזור מגורים ב' או ג'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מדובר בבניה רוויה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב שמדובר על 20,22 ו-18 יח"ד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי התכנית מגדירה לכל מגרש את מס' יחידות הדיור ואת זכויות הבניה, התכנית לא מאפשרת לבנות את אותן זכויות בכל מגרש, ולכן לא ברור מה האיחוד ייתן.

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - מסביר כי מדובר על 3 מגרשים כאשר:

מגרש 1 בשטח של 1800 מ"ר ובונים בו 21 יח"ד

מגרש 2 בשטח של 1800 מ"ר ובונים עליו 22 יח"ד

מגרש 3 בשטח של 2300 מ"ר ובונים עליו 18 יח"ד

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקשת לדעת מה הגובה של הבניינים?

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב כי הבניינים שנבנו הם בני 6 ו-7 קומות, ובניין ה-3 שטרם נבנה, ניתן לבנות 6 קומות, מבקש לומר כי בבקשות הקודמות, הוא לא ביקש שבס כיוון שהייתה בעיה עם צפיפות של החניה והוא רצה שהמבנים יהיו מרווחים, לדבריו המגרש ה-3 גדול יותר, ולכן הוא מבקש להוסיף לו את יחידות הדיור בשבס שלא ביקש בבניינים הקודמים ולבנות חניון תת קרקעי, מציע כי הוא ייתן התחייבות לאחר שהשבס יאושר להתזיר את המגרשים לחלוקה מחדש, לפי הצעה של משרד השיכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה קומות יהיו עם הבקשה להוספת יחידות דיור לפי שבס?

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב שיהיה דירוג של 6,7,8, בבניין החדש יהיו 8 קומות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מה ההגדלה של מספר יחידות הדיור לפי שבס?

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב כי ההגדלה היא בין 20% ל-30%, יתייעץ עם מהנדס העיר, אומר כי ניתן יהיה להוסיף 2 מעליות לבניין וחניון תת קרקעי על מנת שהבניין יהיה מרווח לדיירים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם כל החניה תהיה תת קרקעית?

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב כי מה שניתן יהיה תת קרקעי, אך לא כל החניה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה ליזם כי עליו לעמוד בתכנית ובקווי הבניין המותרים, מעירה כי המגרש גדול יותר בגלל הצורה שלו על מנת שניתן יהיה "לשחק" עם המבנה.

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב כי בהתחלה החברה חשבה על הליך של שינוי תכנית ואודי מהמחוז שאמר שעדיף לבצע איחוד ולאחר הוצאת היתר בניה לבצע חלוקה כמו שנעשה בעבר במגרשים הקודמים עם זיקת הנאה. מסביר שאם היו מבקשים שבס בבניינים הקודמים שהם קטנים יותר אז המבנים היו צפופים, שב ומזכיר כי המגרש ה-3 הוא גדול יותר, מוסיף כי החברה אינה מבקש זכויות מעבר למה שמגיע לה, אלא להשתמש באותן זכויות במגרש ה-3.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לחדד את מהות איחוד המגרשים, נציג היזם אומר כי הוא לא ביקש שבס בשני המגרשים הקודמים והוא מבקש בבניין ה-3 עוד 18 יחידות דיור ע"י השבס של שלושת הבניינים יחד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת על כמה יחידות דיור תוספת מדובר?

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב כי סה"כ בכל המתחם יש 61 יחידות דיור, ולכן מדובר על תוספת של 18 יחידות דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא לא מבינה מדוע יש כאן דיור, מדובר על תשריט איחוד בלבד ולא על תכנית. מבקשת לעצור את הדיון על מנת שלא ישתמע שאם יאשרו את האיחוד יאשרו את ההקלה של השבס, אומרת כי מטרת איחוד מגרשים לא נועדה בכדי לאשר שבס. מסבירה כי מדובר באיחוד חלקות וכי לא קיים איחוד מגרשים, מסבירה כי האיחוד אינו מבטל את החלוקה הקיימת ולכן לא נראה לה כי ניתן בעתיד לנייד את הזכויות מהמגרשים הסמוכים למגרש ה-3.

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - משיב כי יש לו חוות דעת משפטית שניתן לאשר את הניוד. מוסיף כי הוא הקבלן הראשון, שהאמין בעיר, נלחם, הוציא היתר בניה ראשון ואכלס ראשון את הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי הנימוקים לא ענייניים ואינם תכנוניים. מזכירה לחברי הוועדה כי הם נמצאים לפני בחירות וכי אין לשקול שיקולים פוליטיים.

נציג חברת נח רפפורט מר סמי גל - מבקש מחברי הוועדה את האפשרות להשתמש בזכויות של המגרשים שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לציין כי תוספת יחידות מכח שבס אינם זכויות של הקבלן.

יוצא מהדיון:

מר סמי גל - נציג חברת נח רפפורט.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל את החבר אלדר אם הבין מה היזם רוצה? ואומר כי היזם צנוע, מותר לו לבנות 18 יחידות דיור והוא רוצה עוד 18 יחידות דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי העמדה המשפטית שלה היא שלא ניתן לאשר את התשריט, מפרטת ואומרת כי סעיף 137 מדבר על תשריט חלוקה ואומר כי בעל קרקע, שחלה עליו תכנית שאושרה ושאינה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לוועדה המקומית תשריט לחלוקת הקרקע, ומסבירה כי כאשר יש תכנית שלא מחלקת למגרשים אז יש צורך לעשות פעולה תכנונית משלימה על מנת למצות את הזכויות, כמו כן סעיף 144 אומר כי הוראות פרק זה יחולו על איחוד חלקות.

אומרת כי המנגנון של איחוד חלקות נועד בכדי לממש את הזכויות של התכנית החלה במגרש ומסבירה כי היזם במתכונת הנוכחית יכול לממש את הזכויות שלו. ממשיכה להסביר כי היזם מציג הנחה, שטרם נבדקה, שמטרת האיחוד היא לממש את הזכויות מכח שבס, מזכירה כי אישור הוספת יחידות דיור לפי שבס מותנה באישור החלטת הוועדה.

טענה ראשונה: איחוד חלקות לא נועד למימוש זכויות לפי שבס, ומוסיפה כי גם אם הופכים את כל החלקות לחלקה אחת, מבחינה תבעית עדיין מדובר על 3 מגרשים, האיחוד אינו מבטל את החלוקה שקיימת בתכנית. טענה שנייה: בהמשך לתחילת הדיון בקשה כזאת היא מסוג הבקשות שלא צריכות להגיע לדיון בתקופת בחירות, בעיקר לאור הדברים האחרונים שנציג היזם אמר. טענה שלישית: אין ליזם מניעה לממש את הזכויות החלות בתכנית.

טענה רביעית: כאשר וועדה מאשרת הוספת יחידות דיור לפי שבס, היא מפסידה היטלי השבחה, מציינת כי הוועדה הגישה תיקים לוועדת ערר על היטל השבחה על סך 5000 ₪ ליחידת דיור בשכונת "כרמי הנדיב" לפי שבס, ומעירה כי השמאי אמר שאפילו עלות ממ"ד אינה 5000 ₪! כאשר יזם מוסיף יחידות דיור לפי שבס הוא טוען כי הוא משתמש בזכויות שיש לו וכי לא הוסיפו לו יחידות דיור.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מסבירה כי בשבס לא מוסיפים שטח בניה, אלה במסגרת השטח הקיים ניתן לבקש יותר יחידות דיור. אומרת כי הבקשה הינה צורך כלכלי של היזם! ואומרת כי אם יזם מבקש הוספת יחידות דיור עליו לבקש אותן בתכנית.

מסבירה כי על כל הוספת יחידות דיור יש צורך לספק גנים ובתי ספר ושצ"פים, עוד היא מוסיפה ואומרת כי יחידות הדיור מעמיסות על הרשות ולבסוף העירייה גם לא מקבלת היטלים על מנת שתוכל לבנות את מבני הציבור הדרושים. לכן ממליצה מכל הטעמים שנאמרו מעלה לדחות את תשריט איחוד חלקות המבוקש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מבקש לציין כי הבקשה מדברת על איחוד מגרשים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מפנה את מהנדס יורי לבדוק את האמור בחוק ואומרת כי החוק מדבר על איחוד חלקות ולא מגרשים! סעיף 144.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – משיב כי הכותרת של הסעיף בחוק שלפני סעיף 144, מדברת על איחוד וחלוקת מגרשים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר שלזים תמיד יש עניין כלכלי, היזם אמר את דבריו וחברי הוועדה יכולים להחליט אם הם מאשרים או לא.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לציין כי ב-2 המגרשים שכבר בנויים גרים דיירים וכי היזם אינו הבעלים.

כנס לדיון:

מר מישל טפירו – חבר הוועדה

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת היכן הסכמת הבעלים? ומבקשת מהמהנדס יורי לקרוא את החוק, אומרת כי מדובר על איחוד חלקות ולא מגרשים!

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – חוזר ואומר כי מתחת לפרק ד' רשום חלוקה ואיחוד של קרקעות, מבקש לומר כי התכנית איחוד מגרשים מיותרת, כיוון שהיזם יכול לבקש שבס בהתייחס למגרשים סמוכים ללא איחוד מגרשים, כיון שבסעיף סטייה ניכרת 9 ב' כתוב כי ניתן לבקש שבס על חשבון מגרשים סמוכים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל את המהנדס יורי, האם הוא הסביר את הדברים האלו ליזם?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – משיב בשלילה ואומר כי נושא שבס לא עלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי מטרת איחוד וחלוקה הינה לאפשר את מימוש הזכויות בתכנית! וכי שינוי תכנית יש לעשות בתכנית!

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל האם היזם יכול לבקש שבס רק על הבניין האחרון?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב, היזם יכול לבקש הקלה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - עושה חישוב של 30% ואומר כי היזם יכול לבקש עוד 5.4 דירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להזכיר לחברי הוועדה כי אישרו בעבר רק 20% שבס.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - עושה חישוב של 20% ואומר כי היזם יכול לבקש עוד 3.6 דירות כלומר 4 דירות, ואומר כי דרושה תוספת של קומה במידה ויאושר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי המשמעות של אישור שבס היא יחידות דיור קטנות יותר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - שואלת האם לקרוא לראש העיר להצבעה?

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

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מסביר לחבר בוריס, כי כיוון שהיזום לא ביקש שבס בבנין הראשון והשני הוא מבקש שבס בבנין השלישי.

נציגת הוועדה המחוזית הגבי חגית אלמוגי - משיבה כי זה לא קשור אם היזום לא ביקש שבס בעבר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הוועדה היא לא שוק שסותר בשבס.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי השימוש בשבס אינו הוגן כיוון שהוא מעמיס דירות על אנשים שקנו בתים.

נציגת הוועדה המחוזית הגבי חגית אלמוגי - משיבה כי העומס הוא גם על התשתיות, דרכים, חניות ושצ"פים.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסכמת כי ההמלצה לא לאשר.

מדברים ביחד לא ניתן לתמלל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי תשריט איחוד וחלוקה אינו מסלול עוקף תכנית, היזום צריך להכין תכנית ולבקש בתכנית את המבוקש.

נציג כיבוי אש מר אלי בן שושן- מבקש לדעת האם היזום צריך את האישור של בעלי הדירות?

נציגת הוועדה המחוזית הגבי חגית אלמוגי - שואלת מי הבעלים במגרשים בנדונים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היזום הוא הבעלים כיוון שטרם בוצע רישום בטאבו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי יש הערת אזהרה על הנכס לטובת הרוכשים ויש להם זכות לדעת מה עושים בנכס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם עפ"י חוק אפשר לאשר שבס של שני הבניינים לבנין ה-3?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב בחיוב.

נציגת הוועדה המחוזית הגבי חגית אלמוגי - משיבה כי ניתן, אך יש לבחון את ההשלכות של אישור זה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי החוק לא נועד למטרה זו, חוזרת כי מטרת החוק של איחוד וחלוקה היא לאפשר מימוש הזכויות עפ"י תכנית, כאשר התכנית אינה מאפשרת זאת. ונותנת דוגמא. היזום אומר כי מטרת האיחוד היא לבקש שבס, כאשר מבקשים הוספת יחידות דיור לפי שבס הרשות לא מקבלת כסף על מנת לספק שירותים לתושבים. דרך המלך היא הגשת תכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל אם היזום יגיש יכול להגיש תכנית על 16 יחידות דיור?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב, אומרת שהיא אינה זוכרת אם התכנית היא בסמכות ועדה מקומית או מחוזית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל כמה קומות יש בפועל? כמה יחידות דיור נוספות היזום מבקש?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי יש 6 קומות וכי היזם רוצה 17 יחידות דיור נוספות ואומר כי לדעתו מדובר על הוספה של 4 קומות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - חברי הוועדה מקבלים את חוות דעת של היועמ"ש כי הסעיף בחוק שמדבר על איחוד וחלוקה נועד על מנת לאפשר ליזם למצות את הזכויות מכח התכנית החלה, ומאחר ואין מניעה כיום למצות את הזכויות עפ"י התכנית החלה, הבקשה נדחית.

מטרת היזם היא למקסם זכויות מכח הוראות שבס, לא למטרה זו נועדה האפשרות של תשריט איחוד וחלוקה. ככל שהיזם מבקש לערוך שינויים תכנוניים עליו לפעול ב"דרך המלך" של הגשת תכנית.
מין הראוי היה להביא את הסכמת הבעלים מכל הערות האזהרה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש שלא לתת ליזם פתח.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי מדובר על נימוק.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת כיצד ניתן להגיע לבעלים?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לכל דייר יש הערת אזהרה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה נדחית ברוב קולות.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את תשריט איחוד חלקות מהנימוקים הבאים:

1. סעיף בחוק שמדבר על איחוד וחלוקה, נועד על מנת לאפשר ליזם לממש את זכויות הבניה מכח התכנית החלה. במקרה זה אין מניעה לממש את הזכויות.
2. היזם מבקש למקסם זכויות מכח הוראות שבס, לא למטרה זו נועדה אפשרות של תשריט איחוד מגרשים, ככל שהיזם מבקש להגיש שינויים תכנוניים עליו לפעול בדרך המלך של הגשת תכנית.
3. מין הראוי להביא את הסכמות הבעלים מכח הערות אזהרה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר- הצביעו נגד אישור התשריט.

*מר שמעון חזן (=נכח בדיון, לא נכח בהצבעה), מר מישל טפירו-נמנע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מסי דף: 18

תכנית מפורטת: 617-0149773

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018

שם: א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 57 - בירמברג

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 1,953.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2010/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	3/105/03/18

גבולות התכנית

שטח התכנית נמצא בפינת רח' המלאכה

ורח' החרושת בא.ת. קריית מלאכי

בעלי עניין:

מיכאל בורדמן	♦ מתכנן:
גבריאל בירמברג	♦ מגיש:
ר.מ.י. רשות הפיתוח	♦ בעל עניין בקרקע:
עיריית קרית מלאכי	♦
גבריאל בירמברג	♦

מקום

רחוב המלאכה 13, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 57

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 129

מטרת הדיון

מתן תוקף לתכנית.

מטרות התכנית

שינוי בקווי בניין והגדלת תכסית הקרקע.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין הצדדיים ל- 0.00 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.2 שינוי קווי בניין קדמיים מ- 0.00 מטר ל- 5.00 מטר (דרום - מזרח) ול- 3.00 מטר (דרום - מערב), לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.3 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע מ- 30% עד 50%, לפי סעיף 62א(א)(5)
- 2.2.4 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג תכנית של מצב קיים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מציג את הפרויקט ומסביר כי מדובר על א.ת. הישן, מגרש של היזם בירמברג, מציג את קווי הבניין במצב הקיים ואומר כי קווי הבניין אינם תואמים לבניה בפועל, היזם מבקש לשנות קווי בנין ולהגדיל תכסית קרקע.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל היכן נמצא המגרש המדובר?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מדובר על מגרש בא.ת. הישן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – ממשיך להציג מצב מוצע, של שינוי קווי הבניין, קדמי 5 מ', צדדי 0.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואלים מדוע לאפשר קו בנין 0? נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – משיב כי כך אושרה התכנית להפקדה, עוד מסביר כי בוצעו פרסומים, במידה ומגרש סמוך רצה להתנגד הייתה לו את האפשרות. מוסיף כי גם בסטייה ניכרת ניתן לבנות בקו 0 עם שכן.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי ניתן לבנות בקו בנין 0 רק אם גם המגרש הסמוך בונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מעיר כי נותנים ליזם פרס על שהוא בנה בחריגת בניה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי המבנה היה בנוי, ושואל האם הוועדה רוצה להרוס את המבנה?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי המבנה לא בנוי בקו 0.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – משיב כי בעבר היה ליזם קו בנין קדמי 0 והוא התבקש לסגת לקו בנין 5 מ'.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את קונטור המבנה הקיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר לחברי הוועדה כי הם מכשירים שרץ!

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מזכירה לחברי הוועדה כי הדיון כעת הוא למתן תוקף!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר לחברי הוועדה כי הם אישרו את התכנית הזו להפקדה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי הם אכן אישרו אך לא בצורה הנוכחי, פונה לנציגת הוועדה המחוזית לקבל את חוות דעתה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי מדובר בתכנית לאישור ואומרת כי לא ניתן לתקן בשלב זה, התכנית בסמכות ועדה מקומית אושרה להפקדה וכעת היא נמצאת בשלב של אישור.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – ממשיך להציג מצב מוצע, של שינוי קווי הבניין, קדמי 5 מ', צדדי 0.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לכאורה, חברי הוועדה יכולים להתנגד לתכנית, אך הדבר נראה לא טוב, מדוע לא העירו את ההערות בעבר? מזכירה כי זה מה שקרה בעבר בתכנית של שיטריט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - טוען כי לא הסבירו לו את המצב, כפי שמסבירים עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר את קווי הבניין המאושרים, ואומר כי בתכנית המבוקשת יש התרחקות של 5 מ' מהרחוב, לעומת קו בנין הקודם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מעיר כי לכל המגרשים הסמוכים יש חריגות לקו בנין 0.
חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי זה לא סיבה לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - התכנית אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר מתן תוקף לתכנית.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר,
מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

תכנית מפורטת: 617-0309575

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018

שם: גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 405.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
2009/מק/18	כפופה לתכנית
26/102/02/18	כפופה לתכנית
29/102/02/8	שינוי לתכנית
41/102/02/18	שינוי לתכנית

גבולות התכנית

המגרש הנ"ל נמצע בצד מערבי של רח' הרב אבו חצירא בפניה לרח' יגאל אלון.

בעלי עניין:

פחימה ניסים	♦ יזם/מגיש:
פחימה פני	♦
מיכאל בורדמן	♦ מתכנן:
לביב חלבי	♦
ניסים פחימה	♦ בעלים:
פני פחימה	♦
נסים פחימה	♦ מגיש:
פני פחימה	♦
פני פחימה	♦ בעל עניין בקרקע:
נסים פחימה	♦
רשות הפיתוח	♦

מקום

רחוב אלון יגאל 2, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2468 חלקות: 172

מטרת הדיון

מתן תוקף לתכנית.

מטרות התכנית

שינוי בקווי בניין ותוספת זכויות בניה.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

2.2.1 שינוי בקווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי, הגדלת התכסית הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(5)

2.2.3 הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

2.2.4 ניווד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות מעל הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש, מסביר כי התושב מבקש להגדיל זכויות בניה, מנייד שטחים מהמרתף לקומות העליונות, ומגדיל קו בנין על מנת להרחיב את המבנה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם היזם הורס את הבית הנוסף?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי במהלך הגשת התכנית, היזם בנה מבנה בחריגה וסימן אותו להריסה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציעה כי יהיה רשום על הבית-מבנה להריסה' וגורסת כי הצביעה אינה ברורה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי יש מקרא האומר כי מדובר במבנה להריסה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי מדובר על זוג מבוגר שהילדים כבר לא גרים בבית, והוועדה הביעה בעבר תמיהה מדוע מבוקשת הגדלה של המבנה, ואז הוסבר לוועדה כי מדובר באם המשפחה שחולה סופנית ואין תדר שינה בבית בקומת הקרקע, לא נוספו זכויות למבנה אלא בוצע ניווד שטחים מלמטה למעלה ושינו קו בנין מ-10 מ' ל-5 מ'.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי מבוקשת גם הגדלה של 7% לשטחים עיקריים וניוד שטחים מלמטה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך להסביר כי התכנית אושרה להפקדה, והסתיימו ימי ההפקדה ומשפ' פחימה בנו מבנה במנותק במרחק של 1.0 מ' מהמבנה הקיים על מנת שהאם תעבור לשם, החל תהליך של צו הריסה, מגיש התכנית התבקש לסמן את המבנה להריסה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם הוא נדרש לבצע הריסה בפועל?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ההריסה היא תנאי למתן היתר ואומרת כי מדובר באליה וקוף בה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל האם בוצעה הריסה של המבנה החורג?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הוועדה מעוניינת להרוס את הבניה, ואף התקבלה הצעת מחיר, אך מדובר במצב לא פשוט, למרות שלא בטוח שהאם מתגוררת במבנה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע הוועדה צריכה להרוס? ואומרת כי על היזם להרוס את החריגה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היזם קיבל צו הריסה, אך לא ביצע אותו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי זה לא נימוק.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אין ברירה, אלא לאשר את התכנית, כיוון שבמידה והיזם ירצה להסדיר את החריגה הוא לא יוכל.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי לא ניתן להסדיר את המבנה בצורה בה הוא נבנה וחובה עליו להרוס אותו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסכימה, אך אומרת שאם התכנית לא תאושר היזם לא יוכל להסדיר את החריגות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – אומר כי התנאי הוא לא להוצאת היתר, אלא להתחלת עבודות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי תנאי להתחלת עבודות אינו טוב, כיוון שהיזם לא צריך טופס 4, כיוון שיש לו חשמל ומים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה שיש צו הריסה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – אומר על היזם להוציא קודם היתר להריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי על היזם להוציא היתר להריסה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - שואל את המהנדס יורי מה הוא רוצה שיהיה כתוב?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – ההמלצה של מינהל התכנון היא לא לכתוב תנאי להיתר, כיוון שהיזם צריך קודם היתר להריסה, אלא תנאי להתחלת עבודות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - קורא את הרשום בסעיף 6 ואומר שהריסה היא תנאי להתחלת עבודות הבניה, כלומר היזם יכול לקבל היתר בניה אך לא להתחיל עבודות בניה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי על פי חוק לא ניתן לבקש הריסה לפני קבלת היתר בניה, יש צורך בפסק דין להריסה או במתן היתר להריסה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מאשר את דברי המהנדס יורי.

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

החלטות

לאשר מתן תוקף לתכנית.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר, מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

סעיף: 4 איחוד וחלוקה: אח/100019
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018

שם: תשריט איחוד מגרשים 304 ו-322 אחוזת רוטנר

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,739.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
על בסיס תביע
לתכנית
2/156/03/18

בעלי עניין:

♦ יזם/מגיש: רוטנר נכסים

♦ מתכנן: הלפרין פלוס

♦ בעלים: עיריית קרית מלאכי

מקום

רחוב הגפן, קרית מלאכי

קרית מלאכי שכי כרמי הנדיב

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2510 ח"ח 84-87, 93-95, 103

גוש: 2510 ח"ח 111,

גוש: 2620 ח"ח 46

מטרת הדיון

תשריט איחוד מגרשים מובא לדיון חוזר לבקשת היזם, כיוון שלא זומן לישיבה הקודמת.

מטרות התכנית

תשריט איחוד מגרשים (תאי שטח) מס' 304 ו-322 למגרש (תא שטח) אחד מס' 500, בסטיה מתוכנית 2/156/03/18, המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מהלך הדיון

נכנסים לדיון:

מר שלום וסרטיל- היזם

מר עמנואל וסרטיל-נציג היזם

אדרי' אלעזר ממשד טיטו אדריכלים- עורך הבקשה

מר קובי שמעוני- נציג היזם

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי תכנית האיחוד הייתה בישיבה הקודמת, היזם ביקש להביא אותה לדיון חוזר כיוון שלא זומן לישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את שני המגרשים המבוקשים לאיחוד. מציג את זיקת ההנאה ואומר כי היזם מבקש לאחד 2 מגרשים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי המינוח הנכון הוא איחוד חלקות.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם כל מגרש עומד בפני עצמו עם זכויות משלו? ובמקום מסוים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

במגרש יש זיקת הנאה?

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את האדריכל מה קורה עם זיקת הנאה?

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר - משיב כי סימון זיקת הנאה נשאר במקומו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת להבין מדוע מבוקש איחוד חלקות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את תכנית מצב מוצע בתכנית החלה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מדובר על מגרשים הנמצאים לאורך הציר הראשי.

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר - מחלק מפה של האיחוד עם סידור פנימי של המגרש, מסביר כי רואים רבע של הציר המרכזי שיכתוב את מה שיהיה בהמשך, מדברים על מגרשים 304 ו-322 שיש בהם זכות מעבר לכלי רכב, לדבריו הם השתדלו לשמור על מיקום זכות המעבר, וכי המגרשים מהווים יחידה הומוגנית אחת עם חזית מסחרית רציפה, שתחזור על עצמה 4 פעמים בהמשך, עוד לא ידוע להם מה יהיה עם יתר המגרשים אך ברור שיש רצון לשמור על החזות שלהם, הם מבקשים לשלב בין מסחר למגורים והאיחוד מבוקש על מנת לאפשר להם גמישות, ונותן דוגמא בנושא. מוסיף כי יש שמירה על הכניסות ועל זכות המעבר וכי הם מקטינים את מספר יחידות הדיר.

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי בתשריט לא ניתן לראות שיש הפחתה של יחידות דיר, רק במימוש. תכנית איחוד מדברת על חלקות, ואומרת כי ברגע שמבצעים איחוד אין שינוי מהוראות התכנית, האיחוד לא מאפשר לזם "לשחק" בזכויות, התכנית חילקה את המגרשים ואפיינה כל מגרש לגבי הזכויות המותרות בו.

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר - מסביר כי בתכנית המוצגת היזם ירד מ-5 בניינים ל-4 בניינים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את המבנים בדגם.

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר - אומר כי אין שינוי בקווי הבנין, ואין שינוי בזכויות, מדובר בבקשה לאפשר תימרון לעירוב משתמשים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי ניתן לפתור את הבעיה בזיקת הנאה בין שני המגרשים.

מנהל פרויקט מר קובי שמעוני - אומר כי יש בעיה לבצע זיקת הנאה ברגע שיש חילופי שוכרים.

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי עדיין לא ברור מדוע דרוש האיחוד!?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת להתמקד כרגע בחניות, ואומרת כי חניות המגורים צריכות להיות נפרדות בין המסחר, סוג המסחר צריך להיות כך שלא יפריע לדיירים הגרים בדירות. לא ברור מדוע דרוש האיחוד, כמו כן אומרת כי אם האיחוד יאושר יש לשמור על שלושת הרבעים שנותרו על מנת לשמור על אחידות. שואלת האם נספח הבינוי מחייב?

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי גם נספח בינוי מנחה הוא מתייב, אם רוצים לשנות אותו יש לפרסם סוג של הקלה ליידוע הציבור.

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר - אומר כי הם לא משנים את הבינוי, רק מורידים בניין.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי הורדת מבנה היא שינוי בבינוי!

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי היזם מוותר על בניין על מנת שלא לבנות חניון תת קרקעי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר – משיב כי יש תניון תת קרקעי על כל המגרש, ההורדה של הבניין היא בגלל הצפיפות, מדובר על חזית אטומה של 3 בנינים צמודים שהם לא מעוניינים בה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי יש לשנות את יתר הרבעים.

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר – מסכים עם נציגת הוועדה המחוזית, נותן דוגמא כי יש מתקן לדחסנית קרטונים לכל החזית המסחרית ועל מנת שהיא תשרת את שני המגרשים הם מבקשים איחוד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מציע לשים 2 דחסניות, אחת לכל מגרש.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מה כמות המסחר?

מנהל פרויקט מר קובי שמעוני – משיב ששטח המסחר הוא 1300 מ"ר ו-800 מ"ר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם היזם ונציגיו ישבו עם מחלקת תברואה?

משרד טיטו מהנדסים אדרי' אלעזר – משיב בשלילה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת שוב מה מטרת איחוד החלקות? ואומרת כי מטרת האיחוד היא לאפשר את מימוש הזכויות, אם ניתן לממש את הזכויות כפי שהן אז האיחוד מיותר.

מנהל פרויקט מר קובי שמעוני – אומר כי הוא לא יודע מי ישכור את החניות במסחר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי זה לא שייך לשוכרים. ואומרת כי יש לפצל את החניות, יש לתכנן נספח תנועה וחניה, פריקה וטעינה.

היזם מר שלום וסרטיל – אומר כי הם מיעלים את המערכות של הבניינים על מנת שלא יהיו כפולות, מעדיף לשים מתקן אחד גדול למסחר במקום 2 מתקנים קטנים. מסביר כי אין ליזם רווח מהאיחוד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי היא עדיין לא מבינה את ההיגיון באיחוד.

יוצאים מהדין:

מר שלום וסרטיל- היזם

מר עמנואל וסרטיל-נציג היזם

אדרי' אלעזר ממשרד טיטו אדריכלים- עורך הבקשה

מר קובי שמעוני- נציג היזם

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם יש נספח תנועה וחניה לפי הדרישות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מדובר בתשריט איחוד וכי היזם לא העביר תכניות מעבר לתשריט.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הם לא הביאו.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת כי הדבר בעייתי, וכי היא עדיין לא הבינה למה דרוש האיחוד!!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שגם היא לא מבינה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מבקש כי יסבירו לחברי הוועדה מה היזם מבקש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם מבקש לאחד בין 2 מגרשים, כאשר במגרש 1 ניתן לבנות 2 בניינים ובמגרש ה- 2 יש 3 בניינים, לכל המבנים יש חזית מסחרית בקומת הקרקע, היזם אומר כי הוא רוצה להתייעל מבחינה תפעולית, והוא מבקש חניון משותף, וגם דחסנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - טוען כי ריכוז המתקנים יותר טוב כיוון שזה פחות לכלוך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסכים כי במגרש 1 יש חופש תכנוני ואירגוני, יחד עם זאת, הוא מבקש לראות תכנון כולל של כל השכונה, אין התחייבות שהיזם יתכנן ביתר הרבעים את אותו תכנון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – מציע לקבל התחייבות כתובה מהיזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסכים כי במגרש 1 יש חופש תכנוני ואירגוני, יחד עם זאת, אומר כי לציר המסחרי יש המשך, וכי הוא לא נגמר ב-4 הרבעים, מציע לאשר בתנאי שהיזם מתחייב שגם שלושת הרבעים האחרים מקבלים...

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא ניתן לבקש זאת, ניתן לדחות או לאשר את התשריט, לדעתה לא ניתן לאשר את התשריט. מזכירה כי מהנדס העיר מבקש לראות תכנון אחיד בשכונה ולא בשיטת ה"סלמי", יש לנמק מבחינה תכנונית, היזם חייב להציג תכנון מסודר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – היזם מדבר על התייעלות, מציע לאשר את התשריט בהתניה.

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

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי בתשריט ניתן לאחד או לחלק, לא ברור מה המשמעות של האיחוד של רביע בודד, יתכן שתהיה הפרה באיזון בגובה, בחזית מסחרית עם מגורים יש לבחון שהכניסות והחניות נפרדות, לשמור על פגיעה בדיירים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – טוען כי את כל הדברים שהיזם אמר ניתן לבצע בלי תכנית האיחוד, אומר כי האיחוד לא נותן ליזם דבר!

חבר הוועדה מר שמעון חזן – אומר כי היזם בסופו של יום יגיע לוועדה עם תכנית שבתכנית יהיו הנחיות של הפרדת החניות והכניסות, היזם רוצה להתייעל.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מה ההבדל בין זכות הנאה לזיקת מעבר?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי במגרשים יש זיקת הנאה שמאפשרת זכות מעבר לציבור הרחב לשצ"פ. אומרת כי הבקשה של היזם עמומה, לא ברור מה הוא מבקש. מוסיפה כי הבעיה שכל הדברים שהיזם אומר לא כתובים בשום מקום, הכל נאמר בע"פ. לדבריה אם היזם רוצה לעשות שינוי עליו להכין תכנית בסמכות מקומית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מזכירה ליועמ"ש כי היא אמרה בישיבה הקודמת כי לכל בנין יש זכויות וגבהים משלו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אם המגרשים יהפכו למגרש אחד, ניתן לתכנן את החניה של הדירות רחוק מהמבנים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי זה לא מפריע לו, מזכיר כי היזם מוריד בניין.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת מיניין להם לדעת שהיזם יוריד בניין?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי היזם אמר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זה שהיזם אמר זה לא מחייב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי הוא יראה את זה בתכנית שהיזם יגיש, מציע להחתים את היזם. אומר כי ניתן לתת ליזם הנחיות בדף המידע.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - שואל האם כאשר מאחדים מגרש, וגבהי הבניינים שונים מבניין לבניין, האם ניתן לפזר את הגבהים של הבניינים בין המגרשים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי בדף המידע ניתן לרשום רק את מה שהתכנית מאשרת.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי יש תכנית שכבר הכתיבה, קומות, חניות, כניסות יציאות וכ'..

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסביר כי היזם מבקש להתייעל, המטרה של הוועדה שהיזם יוריד כמה שיותר יחידות דיור על מנת שיהיו יותר צפ"ים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר שוב כי היזם חייב להגיש תכנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי הוא לא אומר ליזם לא להוריד בנין, אלא לא לבצע איחוד חלקות, מסביר שוב כי היזם מגיש תכנית רק לרבע, ואילו המהנדס מבקש שיגיש תכנית בינוי שלמה שבה ניתן לראות גבהים של הבניינים ועל סמך התכנית יחליט האם ניתן לאשר או לא.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת לחברי הוועדה שהם לא עקביים, הם אמרו כי הם לא מוכנים לאשר בשיטת ה"סלמי" ועכשיו הם שוב מאשרים. ומוסיפה כי לא כתוב בתשריט שמורידים בניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר לחברי הוועדה שיאשרו מה שרוצים... ויוצא בהפגנתיות.

מדברים ביחד- לא ניתן לתמלל

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לומר כי הרוח היא לא להתנגד, אך עליהם לראות את התמונה הכללית, יתכן והיזם יגיש מחר חלק אחר של הפלח שיהיה שונה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מסביר כי היזם מבקש להתייעל, והוא לא מוסיף זכויות, והוא מוריד בניין. יודע כי היזם לא הגיש את הדברים בכתב, אך אומר כי יש לו תכנית מאושרת, וכי נכון להיום הוא יכול לבנות לפי התכנית, ומסביר כי במצב הזה ניתן להוריד בניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היזם יכול מחר להתחרט ולהגיד שאישרו לו את האיחוד ושהוא לא יודע מה יהיה. היזם כרגע מסתכל רק על רבע מהאלפסייה. היזם מצהיר הצהרות שלא שוות. אם היזם יגיש תכנית שתואמת תבי"ע היא לא תגיע לדיון בוועדה הזאת ויהיה חובה לאשר ליזם את מבוקשו. נותנת דוגמא את חברת פלאפון שביקשו להציב אנטנה בבית גיל, הבקשה נידונה ברשות רישוי, יו"ר הוועדה סירב לתת אישור, החברה פנתה לוועדת ערר, וועדת ערר חייבה את הוועדה לתת אישור. מסבירה כי ברגע שמאשרים אין שיקול דעת, הצהרות רואים רק במסמך סטטוטורי ומוסיפה כי במקרה זה רב הנסתר על הגלוי. ומזהירה את חברי הוועדה שלא יגידו בעתיד שהיזם הבטיח להם הבטחות ושהם לא ידעו שהוא לא חייב לקיימן.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מסביר לחבר חזן כי לא יתכן שהיזם מגיש רק על חלק קטן מהציר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש רק לאשר את התשריט איחוד וחלוקה. מבקש שראש העיר יביא את התשריט להצבעה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי יש לוועדה זמן לנשום, היזם עוד לא התחיל לתכנן, אם הוועדה אמרה שעל היזם להגיש תכנית בינוי על כל השכונה ורק לאחר מכן הוועדה תדון, יש לדחות את התשריט עד ל הגשת תכנית בינוי, אין לחץ של דיירים שצריכים להיכנס לבתים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - חוזר ואומר שהיזם יגיע לוועדה עם תכנית.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - לא מתנגד, אך אומר כי הוא מבקש לראות תמונה כללית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא מצטער שאישר ליזם שבס מלכתחילה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לתת ליזם אוויר, ואומר כי אין הגדלת זכויות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם זה בכלל אפשרי לאחד מגרשים כאשר יש זכויות שונות בכל מגרש? מזכירה שבדיון בישיבה הקודמת כבר נאמר שלא ניתן לאשר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל מדוע הם דנים בנושא שעה אם לא ניתן לאשר את התשריט מבחינה חוקית?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שלא ניתן לאשר בתשריט אלא רק בתכנית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי כשהיועמ"ש אומרת תכנית היא מתכוונת לתב"ע.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת תכנית נקודתית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסכים שתוגש תכנית נקודתית.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל מדוע לא אמרו ליזם שלא ניתן להגיש את התשריט?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא ניתן למנוע מהיזם להגיש את התשריט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסכים עם היועמ"ש שתוגש תכנית נקודתית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי יש להגיש תכנית לכל הציר המסחרי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי עדיף ליזם להגיש את כל הרבעים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי יש לקחת את ארבעת הרבעים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - אומר כי זה לא מאריך ליזם את הזמן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי אם היזם יגיש כל רבע בנפרד, זה יאריך ליזם את לוחות הזמנים כי לכל רבע יהיה דיון נפרד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מציעה לתת גמישות רק עם כל הרבעים, על מנת לוודא שהיזם שומר על אופי ותכנון סימטרי ולא רבע נפרד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - דוחים את התשריט עד להבאת תכנית לארבעת הרבעים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היזם צריך להביא תכנית בינוי אחת לכל הרבעים ולא תשריט איחוד לכל הרבעים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

חבר הוועדה מר מישל טפירו – מבקש לדעת מה ההחלטה?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - לדחות את התשריט איחוד חלקות עד להגשת תכנית תב"ע לכל ארבעת המגרשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל למה צריך תכנית תב"ע?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי תכנית בינוי היא תכנית תב"ע, שואלת סמכות של מי זה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - לא מסכים להגיע להליך של תב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל האם ניתן להביא תכנית בינוי בסמכות וועדה מקומית ולדון בה בוועדת משנה ולהפוך אותה למחייבת?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - צריכה לבדוק, היא לא בטוחה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי כבר בעבר היה דיון שהפכו תכנית בינוי בוועדת משנה לתכנית מחייבת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – אומר כי היזם מוריד מבנה, ומשנה זכויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא מבקש תכנית בינוי מפורטת שבה היזם יראה את מספר הקומות בכל בניין, כניסות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – אומר כי היזם לא ינצל את כל הזכויות כיוון שהוא יוריד בניין ואז ייקח את הזכויות ויעביר למגרש אחר ויבקש שבס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ואומר כי הוא מבקש תכנית בינוי מפורטת שבה רואים את תזיתות הבניין, והיזם ייצמד לתכנון וכל הרביעייה תהיה זהה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי זאת בעיה של היזם שהוא מנצל פחות זכויות, ואומרת כי התכנית תהיה מחייבת.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - לדעתה אין לגעת בזכויות, תכנית בינוי אחת כוללת עם זיקת הנאה וכל המתחם יהיה זהה וסימטרי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מקריאה סעיף 5 מהחוק שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – שואל איזה בינוי לא מנצל את כל הזכויות המותרות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - נותן דוגמא של יזם 4 בניינים של 5 קומות, עם 20 דירות והיזם מבקש 8 בניינים של 5 דירות ושואל האם זה אותו דבר? מסביר כי היזם יראה הכל בתכנית הבינוי.

מדברים ביחד לא ניתן לתמלל.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - לא מבינה היכן הבעיה, אומרת כי היזם לא חייב לנצל את כל הזכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אם היזם ירצה לשנות את התכנית יגיש נספח בינוי חדש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש כי היזם יגיש תכנית בינוי מפורטת.

מדברים ביחד לא ניתן לתמלל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי ניתן להגיש תכנית בינוי בהקלה לא צריך תב"ע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש לבדוק כי זה לא משנה את אופי הסביבה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי רק אם היזם מגיש לרבע אחד אז הוא משנה את אופי הסביבה, כאשר היזם מגיש בארבעת הרבעים אין זה שינוי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שהיזם יגיש נספח בינוי בהקלה, עמדת ועדת ערר כי שינוי מנספח הבינוי גם אם הוא אינו מחייב, מצריך פרסום. אין צורך בתב"ע. מציעה לא לדחות את הוועדה, אלא לשוב ולדון לאחר הגשת נספח בינוי. התכנית תחזור לדיון לאחר שיוגש לוועדה נספח בינוי של ארבעת הרבעים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מוסיף כי נספח הבינוי יכלול את ארבעת הרבעים ויראה תכנון כולל: חזיתות, תכניות, מיקום דחסינית, תנועה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - יש להגיש במקביל תשריט איחוד של ארבעת המגרשים האחרים, 2 מסמכים נפרדים, ניתן לבצע את פרסום ביחד.

הוחלט להוריד מסדר היום הוועדה תחזור ותדון לאחר שיוצג בפניה נספח בינוי של שמונת המגרשים בשדרה המרכזית.

ההקלטה הופסקה

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מאשר את הצעה להוריד מסדר היום ולשוב ולדון.

החלטות

לשוב ולדון לאחר שיוגשו לוועדה המסמכים הבאים:

1. נספח בינוי לכל 8 המגרשים שבאליפסה, הנספח יכלול תכנון מפורט של: תכניות, חזיתות, תכנית תנועה, סידור אשפה וכו'.
2. תשריט איחוד חלקות לכל 8 המגרשים.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, ד"ר שלום אלדר, מר שמעון תזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

תאריך: 06/09/2018

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/18

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
30	קרית מלאכי	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	112	103	2620	03/05/18	20180086	1
עורך הבקשה: טיטו סמי								
45	אילת 14 קרית מלאכי	אמיתי אילנית	48	33	2472	06/11/17	20170107	2
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
47	שחף 1 קרית מלאכי	פרץ משה יוסף	171ב'	12	2929	13/11/17	20170096	3
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
50	לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלא	קוטגים במחנה (עייר)	212	54	3196	15/11/17	20170112	4
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי								
54	יצירה 16 קרית מלאכי	דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ	503	30	2916	05/07/18	20180045	5
עורך הבקשה: גרה גדעון								
58	בונים 7 קרית מלאכי	דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ	603	46	2916	05/07/18	20180044	6
עורך הבקשה: גרה גדעון								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

מספר בקשה: 20180086	תיק בניין: 1000361	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018		

מבקש:

♦ **נחלת אשר- שותפות מוגבלת**
שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת
שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

עורך:

♦ טיטו סמי

בן גוריון דוד 1 בני ברק

מתכנן שלד הבניין:

♦ שנקר ואדים

תפוצות ישראל 5 גבעתיים

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5194269886

כתובת הבניין: קרית מלאכי

שכונה: שכ' כרמי הנדיב
גוש וחלקה: גוש: 2620 חלקה: 103 מגרש: 112 ; חלקה: 104 מגרש: 112 ; חלקה: 110
מגרש: 112

תכנית: 2/156/03/18

שטח עיקרי	שטח שירות	ית"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
320.67	120.23	2	תוספת למבנה קיים	אזור מגורים ג

מהות הבקשה

תוספת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד נוספות לבניין קיים בהיתר מס' 20160088 בן 12 קומות+קרקע (סה"כ 13 קומות+קרקע, 48 יח"ד) והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות עליונות של 120 מ"ר, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כתוספת להקלה של 630 מ"ר שטחי שרות שאושרו בהיתר קודם מס' 20160088, כך שסה"כ יהיו 2243.0 מ"ר שטחי שרות, במקום 1500 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת 2 יח"ד לפי שבס, כתוספת להקלה של 6 יח"ד שאושרו בהיתר קודם מס' 20160088, עד 20%, כך שסה"כ יהיו 48 יח"ד במקום 40 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת בשטחי הבניה.

3. הקלה להוספת קומה כך שתהיינה 14 קומות (קרקע+13), כתוספת להקלה של 2 קומות שאושרה בהיתר קודם מס' 20160088, במקום 11 קומות (קרקע+10) המותרות עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 52.50 מ', כתוספת להקלה של 49.50 מ' שאושרה בהיתר קודם מס' 20160088, במקום 45 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מ ת נ ג ד י ם

♦ **דב קניג** התאנה 10 ב דירה 6 קרית מלאכי

♦ **יוסף נתנוב** הגפן 3 קרית מלאכי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

- ◆ מנחם אבליב הגפן 13 ב דירה 11 קרית מלאכי
- ◆ ניר מנשה הגפן 13 א דירה 3 קרית מלאכי
- ◆ תומר ומיכל ששון הגפן 5 א דירה 3 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

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

שטח המגרש: 2572 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 5480 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 1500 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 2200 מ"ר

מספר יח"ד: 40

תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: 45 מ'.

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: ק+10

מתחת לכניסה הקובעת: 2

יעוד: מגורים ג'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמוצויין 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 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.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים, מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליחיד ל-50% מסה"כ



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

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 יותר חיבורי מחסנים ליחידה וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליח"ד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
זכות מעבר: בתא שטח 111 תינתן זכות מעבר משותפת (לתא שטח 111 ו-320) לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.

קו בניין מבוקשים: קו בניין קדמי מערבי: 4.00 מ'.
קו בניין קדמי דרומי 4.00 מ'.
קו בניין צדדי מזרחי: 4.50 מ'.
קו בניין צדדי צפוני: 5.00 מ'.

תכסית מבוקשת: 14.43% המהווים 370.62 מ"ר.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 25/06/18:
קיימת בניית רצפה עד קומה 8 בלבד.

מהלך דיון

נכנסים לדיון:
מר שלום וסרטיל-היזם
מר עמנואל וסרטיל-נציג היזם
אדרי' אלעזר ממשרד טיטו אדריכלים- עורך הבקשה
מר קובי שמעוני- מנהל פרויקט נציג היזם
מר יוסף נתנוב – מתנגד לבקשה

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי מדובר על מגרש 112 בשכונת כרמי הנדיב, מציג את מיקום המגרש בתשרים הסביבה. אומר כי יצא היתר בניה במגרש עם תוספת של 6 יחידות בניה לפי שבס.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי על פי התכנית מותר להקים 40 יחידות דיור והיזם ביקש 46 יחידות דיור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך ואומר כי כעת מבוקשות 2 יחידות דיור נוספות כך שיהיו 48 יחידות דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם כבר התחילו לבנות?

היזם מר שלום וסרטיל - אומר כי הם כבר נמצאים בקומה וכי הם לא נוהגים לבנות ואז להגיש בקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי בוצעה הריסה לקודמים שבנו ללא היתר בניה ומצהיר, כי מי שבונה היום ללא היתר הוועדה הורסת לו.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מקריאה ומסבירה את ההקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות עליונות של 120 מ"ר, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כתוספת להקלה של 630 מ"ר שטחי שרות שאושרו בהיתר קודם מס' 20160088, כך שסה"כ יהיו 2243.0 מ"ר שטחי שרות, במקום 1500 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת 2 יח"ד לפי שבס, כתוספת להקלה של 6 יח"ד שאושרו בהיתר קודם מס'



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

20160088, עד 20%, כך שסה"כ יהיו 48 יח"ד במקום 40 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת בשטחי הבניה.

3. הקלה להוספת קומה כך שתהיינה 14 קומות (קרקע+13), כתוספת להקלה של 2 קומות שאושרה בהיתר קודם מס' 20160088, במקום 11 קומות (קרקע+10) המותרות עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 52.50 מ', כתוספת להקלה של 49.50 מ' שאושרה בהיתר קודם מס' 20160088, במקום 45 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת לטובת מה היו הזכויות מתחת לקרקע?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה שהזכויות הן לטובת חניות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מוסיף כי גם לטובת מחסנים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי לא נשאר שטח למעלה כיוון שכל השטח משמש לחניות ואז היזם אומר לוועדת ערר להשבחה שהוא בונה חניונים תת קרקעיים ושצריך לקזז לו בהיטל ההשבחה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מאדריכל אלעזר להציג את הבקשה, מציינת כי יש 4 מתנגדים לבקשה ולישיבה הגיע מתנגד 1.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת שיקריאו את ההתנגדויות לאחר דברי האדריכל.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - מסביר כי הם מבקשים הוספת 2 יחידות דיור והוספת קומה, מזכיר כי הם שומרים על איזון של מספר יחידות הדיור וטוען כי מספר יחידות הדיור שבוצעו נכון להיום קטן ממספר יחידות הדיור המותר בתכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא ביצע תחשיב מדויק של מספר יחידות הדיור, ללא הבקשה הנוכחית, וכי מספר יחידות הדיור תואם את מספר יחידות הדיור בתכנית.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי אם מוסיפים את מגרש 314, דברי המהנדס אינם נכונים, מתעקש כי הוא בונה פחות יחידות דיור מהמותר בתכנית. אומר כי כרגע הם בונים פחות יחידות דיור ממה שמותר להם בתב"ע. ומסביר כי אם הוא לוקח בחשבון את שלב א', את שלב ב' שהם 2 הבניינים בכניסה, את שלב ג' שהם 2 הבניינים שנמצאים בביצוע ואת שלב ד' שהוא מגרש 314 ששם הורד בניין שלם, ומסכם כי יש הפחתה של יחידות הדיור. טוען כי יש לו עוד זכויות שלא נוצלו ולכן הוא מבקש לבנות עוד 2 יחידות דיור.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע היזם לא ניצל את כל הזכויות בעבר?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ניצול כל הזכויות מחייב את היזם לבנות מרתף חניה והיזם לא מעוניין בכך.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - עונה כי הקמת חניונים תת קרקעיים אינה משתלמת מבחינה כלכלית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אי בניית חניונים תת קרקעיים מעמיסה על השטחים למעלה, חניונים תת קרקעיים מאפשרים יותר שטחים פתוחים למעלה ויותר שצ"פים.

היזם מר שלום וסרטייל - מבקש כי יעזרו לו להקים את הפארק.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת ליזם כי הוא לא הוריד את מספר יחידות הדיור.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - טוען כי נכון לעכשיו, מספר יחידות הדיור קטנו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

תבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי הוא מבולבל ולא יודע מי אומר דברים נכונים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מבחינה עובדתית המנגנון שהיזם מייצר ממלא את המגרש בחניות ומפחית את השפ"פים, מעירה כי לא בכדי היזם מנייד את שטחי השירות מלמטה למעלה.

היזם מר שלום וסרטיל - מבקש להסכים על דבר נוסף, שהוא העלה את אחוז החניה מתקן חניה של 1:1 ל-1:1.35, לבקשתה של העירייה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה לעניין הגדלת החניות שזאת העמדה של הוועד לכלל היזמים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לחזור ולהזכיר לעניין כמות יחידות הדיור שבועדת ערר שהייתה בנושא היטל השבחה הוא הציג מפה, לפני הבקשה של 2 היחידות המבוקשות, והראה כי כמות יחידות הדיור במצב מאוזן, וכי הוא לא זוכר שהייתה הסתייגות מטעם הקבלן.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - טוען כי הוא לא זוכר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי עצם קיום הדין בנושא הוספת יחידות הדיור, מדגיש שהדבר הנכון הוא לעשות שינוי בתכנית ולא בשבס. מבקשת לציין כי הוועדה לא מחויבת לאשר הוספת יחידות דיור בשבס.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - שואל את היועמ"ש האם הדין הוא משפטי או תכנוני?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שהדין תכנוני.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי לדיון תכנוני יש אדריכל של היזם ויש את מהנדס העיר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת ממנהל הפרויקט שלא ישתיק אותה. ממשיכה לומר כי נכון להגיש תכנית של כל השכונה ולא כל פעם להראות פרוסות בשיטת ה"סלמי", מעירה כי אין תכנון של שכונה שלמה. מסבירה ליזם כי אין דבר נגדו, אך הוא מבקש שינוי של תכנון השכונה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להסביר את דברי היועמ"ש, שאומרת את מה שהוא כבר ביקש בעבר מנציגי היזם, לקבל תכנית אחת על כל השכונה. לדבריו היזם ערך תכנית שהגדירה גבהים, מספר יחידות דיור וכו', אך נכון להיום פרט לשלב אי שום מבנה לא נבנה לפי תכנית הבינוי שהיזם הגיש. מציג את ההדמיה של השכונה ומראה את הסימטריה שנותנת אופי לשכונה ומבקש שהיזם יראה נכון לעכשיו את פני השכונה עד הסוף.

היזם מר שלום וסרטיל - משיב כי יש דגם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - עונה כי הדגם כל הזמן משתנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הבינוי לא תואם לדגם.

היזם מר שלום וסרטיל - משיב כי הוא יתקן את הדגם לפי השינויים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - עונה כי יותר חשוב לו גבהי הבינויים שהשתנו, שקובעים את חזות השכונה, ואומר כי נכון להיום הוא כעיוור באפלה והוא לא יודע אך הולכת להיראות השכונה הזאת.

היזם מר שלום וסרטיל - אומר כי הוא לא יודע כמה יזמים תכננו בעיר שכונה בסדר גודל שלהם, ומסביר כי כשמתכננים 3217 יחידות דיור אז יש תמיד את ההערכה ההתחלתית ואחר כך התכנסות לדיוקים, טוען כי 2 היחידות האלה לא ישנו לך את המראה של כל המבנה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי לא מדובר רק על הוספת 2 יחידות.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - פונה למהנדס העיר ואומר כי הוא ישב איתו והציג את המגרשים הבאים של הציר המסחרי עם התזיתות, טוען כי הוא רב כל הזמן עם האדריכל שלו שמבקש לשמור על אופי השכונה, לדבריו האדריכל שומר על הציר המרכזי.

היזם מר שלום וסרטיל - אומר כי משרד טיטו הוא משרד בינלאומי, וכי יש לוועדה זכות שהם מתכננים כאן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי גם הוא ניהל משרד בינלאומי אך הצגת חזית של מסחר, של מגרש או של שלישייה, לא מראה את כל השכונה. שואל את מנהל הפרויקט מדוע קשה לו לעדכן את תכנית הבינוי, היזם יציג את התכנית, הוועדה תאשר אותה והיזם יבנה לפי התכנית.

היזם מר שלום וסרטיל - אומר כי מדובר על שינויים קטנים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי תוספת קומה אינה שינוי קטן בעיניו, חוזר ואומר כי פרט לשלב אי של השכונה שום בניין לא בוצע לפי התכנית.

נציג היזם מר עמנואל וסרטיל - אומר שהוא לא יודע מה יהיו מחירי הדירות מעכשיו ועד סוף הבניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הוא מבקש תמונה נכון להיום, איך היזם רואה את השכונה שתיבנה? ממשיך לומר כי בכל פעם שהיזם ביקש שבס, הוא המליץ לאשר, כיוון שחשוב לו שיבנו כמה שיותר יחידות דיור בעיר, ואף הסביר את הכדאיות הכלכלית לחברי הוועדה, למרות שחברי הוועדה כעסו עליו שהוא לא תושב העיר ושהוא מצופף את השכונה. לדבריו הוא מתחיל להרגיש שלא בנוח עם ההמלצות שלו, כיוון שאף בניין לא נבנה לפי תכנית הבינוי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

היזם מר שלום וסרטיל – חוזר ואומר כי הוא יכול להתאים את הדגם לפי המצב הקיים.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי -משיבה כי לא מתאימים את הדגם בשיטת ה"סלמי", מציינת כי הייתה נוכחת מספר פעמים בישיבות בעניין הבקשות של היזם.
מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - טוען כי בניית כל השכונה תארך כ-10 שנים הוא אינו יודע מה יהיו מחירי הדיור בעוד עשר שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש שהיזם יכין תכנית לשנתיים הקרובות לפי מחירי הדיור הנכונים להיום.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי בשנתיים הקרובות הוא בונה רק את מגרשים 304 ו-322.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לראות את כל השכונה ביחד, לפי מה שהיזם יודע שיבנה ב-5 שנים הקרובות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לפי דבריו, לא ניתן לאשר בכלל תכניות, כיוון שאף אחד לא יודע מה יקרה עוד 10 שנים!

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי אינו יודע כמה דירות ימכרו ובאילו מחירים.

היזם מר שלום וסרטיל – מעיר ליועמ"ש כי היא לא מדברת בפן משפטי, אלא בפן התכנוני, ואומר כי גם הם חושבים בפן האדריכלי, אבל בהתאמה לסוג האוכלוסייה. לדבריו הוא מביא לעיר אוכלוסייה איכותית עם יכולות לקנות את היחידות האלה. אומר לחברי הוועדה כי אם העסק לא יהיה כלכלי הם יוצאים מהתמונה, ימכרו את השטח או יעצרו בניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה -משיב כי ההצלחה של היזם היא ההצלחה של הוועדה, אך על מנת שהוועדה תרגיש בנוח לאשר להם את השינויים שקורים חדשות לבקרים בכל בניין, הם מבקשים לראות תמונה נכון להיום, איך היזם רואה את השכונה לפי מחירי השוק, ולפי מה שהוא מצליח למכור.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי אינו יודע מה יהיה בעוד 10 שנים.

היזם מר שלום וסרטיל – טוען כי הוא לא יכול לתת תכנון עד שלא יקבל את התכנון הכולל, לדוגמא אין לו גבהים של הכבישים. לדבריו ביקש שיתנו לנו לתכנן את הכל, ואומר כי הם רגילים לבצע פיתוח וכי הם עושים את העבודה במחיר זול יותר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה -משיב כי הוא לא מחליט מי יעשה פיתוח, ואומר שזה לא רלוונטי לדיון. חוזר ואומר כי הוא מסתכל מבחינה תכנונית ועל מנת שהוא ירגיש בנוח לאשר תכנון כזה או אחר, הוא צריך לראות את התמונה כולה.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - עונה שהוא מבין את דברי מהנדס העיר, אך הם נתנו לו את הציר המסחרי שהוא הציר המרכזי של הפרויקט. לדבריו הציר יבנה ויתאכלס לפחות עוד 7 שנים. לדבריו אין לו כל מידע לגבי המתחם התחתון מ-2 סיבות:

1. הוא לא יודע מתי ייסלל הכביש העוקף.

2. הוא לא יודע מה יהיו מחירי הדיור.

אומר כי הוא מקווה שמחירי הדירות יעלו, כיוון שזה טוב לעיר, ומוסיף כי הם יבנו חניונים תת קרקעיים, רק אם יהיה משתלם. אומר כי מהנדס העיר לא יודע להגיד מי מתכנן את השצ"פים, וטוען כי גם הם נמצאים באפלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה -טוען כי הוא מבקש דבר פשוט והוא תכנון של כל השכונה, נכון לנתונים שיש ליזם היום. וכי אם היזם רוצה לקבל החלטה היום, עליו לתת כלים שמהנדס העיר יוכל לקבל החלטה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מעיר כי הדיון בין נציגי היזם למהנדס העיר יכול להימשך כל היום ומבקש להתקדם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לשמוע את המתנגד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

מתנגד לבקשה מר יוסף נתנוב - אומר כי הוא מתנגד לבניית הבניין שנמצא מול המגרש שלו, טוען כי הוא אינו יכול לצאת למרפסת כיוון שהפועלים עובדים כל הצהריים, והאבנים נופלות על הדשא הסינטטי שלו. ממשיך ואומר כי ככל שנבנית עוד קומה הוא רואה שהצל על הבית גדל, וכבר בשעות הצהריים הוא נדרש להדליק אור, הוא מגיע הביתה מאוחר ואין לו מקום להחנות את הרכב, גם החניה הפרטית שלו נתפסת ע"י אנשים כיוון שיש מצוקה של חניות. אומר כי הוספת 2 יחידות דיור נוספות, תעמיס עוד 4 רכבים על החניות.

היזם מר שלום וסרטיל- מבקש לציין כי המתנגד גר בבניינים של שלב א' ששם תקן החניה הוא 1:1, ואילו בבנין המבוקש תקן החניה הוא 1:1.35, לעניין הצל, מדובר רק על הוספת 2 יחידות דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת מהיזם שייתן למתנגד לסיים לומר את דבריו.

מתנגד לבקשה מר יוסף נתנוב - ממשיך ואומר כי חסרים להם שטחים ציבוריים, אין להם מחסן ציבורי לאחסון: עגלות, אופניים, ולכן חדר מדרגות שלהם הפך למחסן, מבקש לומר כי התגלה לו בחודש האחרון כי קיים בבנין פיר מעלית אטום ומבקש לקבל הסבר מדוע?

היזם מר שלום וסרטיל- שואל את המתנגד כמה הוא שילם עבור הדירה?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי השאלה אינה רלוונטית, ואומרת כי התושב צריך איכות חיים.

מתנגד לבקשה מר יוסף נתנוב - משיב כי הוא מוכן לשלם עוד 50,000, אבל שיתנו לו לחיות. אומר כי אם יש פתרון לחניות אין לו בעיה להוספת יחידות הדיור, מציין כי אין להם גן שעשועים בשכונה.

היזם מר שלום וסרטיל- מבקש לומר כי הוא מעריך את המתנגד, ומשיב למתנגד על טענותיו: לעניין המטרדים בשלב הבניה אומר שיש פתרונות.

באשר לצל, מבטיח כי לא התווסף צל כהוא זה, כיוון ש-2 קומות הפנטהאוז נסוגות פנימה. לעניין החניה, תקן החניה בבנין המבוקש גדל והוא עומד על 1:1.35 ואילו התקן בבנין של המתנגד הוא 1:1. הכנת הפיר הנוסף נועדה לאוכלוסייה ברוכת ילדים שיתכן ותרצה להוסיף מעלית, מבטיח כי אין כוונה להוסיף קומות בבנין בו גר המתנגד.

מתנגד לבקשה מר יוסף נתנוב - מלין כי היזם לקח את השטחים הציבוריים בבנין לטובת הדירות ולא נתן דברים בסיסים לבנין כמו חדר עגלות.

מבקש שלקיחת השטחים הציבוריים תופסק כאן! אומר כי יש לו דירה באשדוד שהוא משכיר, אך הוא ככל הנראה יחזור לשם, אומר כי הוא אוהב את קרית מלאכי, כל המשפחה שלו גרה כאן והוא לא רוצה לברוח. מצהיר כי הוא לא נהנה לגור בבנין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מקריא את ההתנגדות של ניר משה שאומרת כי הוא גר בסמוך לבנין, היזם מבקש להוסיף קומות על מנת להרוויח עוד כסף מבלי להתחשב בתושבים, מלין כי אין מספיק מקומות חניה ציבורית, אין התייחסות למוסדות חינוך וגנים, אין פארק ציבורי. עוד הוא כותב כי חשוב להתמקד בפיתוח האזור ולא רק לבנות עוד ועוד יחידות דיור. וכי הוא מבקש לשמור על קריית מלאכי כעיר איכותית בגלל נקודת הפתיחה שלה, הנוף והאוויר הפתוח לעומת העיר. מר משה הגיע לקריית מלאכי מירושלים, מקום מרכזי מאד, אך צפוף מאד, מתוך תזון ומטרה להקים שכונה איכותית חדשה, קריית מלאכי נתפסת בעיניו כמקום עם פוטנציאל גבוה בשל הבניה הנמוכה והמרחקים בין הבניינים, מה שמאפשר חיים באיכות גבוהה יותר מהחיים בעיר הגדולה. אחרי חצי שנה שבו הוא מתגורר עם משפחתו בעיר הוא כותב כי הם עדים למגמת בניה לגובה ובצפיפות מוגזמת בקביעת המרחקים בבניה בין אחד למשנהו. הוא מצר על כך מאד, וכותב כי זוהי נקודת אל תזור, אי אפשר אחר כך להרחיק את הבניינים ולרווח את המרחב. כאשר הוא מסתכל על האזור החדש כולל השכונות החדשות הסמוכות, יש הרגשה של צפיפות בלתי נתפסת. מסכם כי הוא מתנגד לבקשה למתן היתר בניה ותוספת יחידות דיור.

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי מקומות החניה והבניה לגובה הם לפי תכנית החלה במגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם מקומות החניה לא היו אמורים להיות תת קרקעיים לפי התכנית?

מנהל פרויקט נציג היזם מר קובי שמעוני - משיב כי לא בכל מקום דרושה חניה תת קרקעית ובוודאי שלא בבנין של המתנגד שנבנה בשלב א'.

היזם מר שלום וסרטיל - מבקש כי כל מי שיש לו יד לזירוז ביצוע הפארק על ידי היזם יאמר את דבריו על מנת שבמהלך השנה הקרובה יהיה פארק גדול לכולם.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מהמוזמנים לצאת..

יוצאים מהדיון:

מר שלום וסרטיל- היזם

מר עמנואל וסרטיל-נציג היזם

אדרי' אלעזר ממשרד טיטו אדריכלים- עורך הבקשה

מר קובי שמעוני- מנהל פרויקט נציג היזם

מר יוסף נתנוב - מתנגד לבקשה

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסכם את ההתנגדויות: שהבנין עושה צל, בעיית חניות...

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לומר שהדיון היה ארוך, והוא טוען כי היה צריך לתת ליזם להגיד את דבריו, לשמוע את המתנגד ואז להוציא אותם ולקיים דיון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להסביר לחבר בורוכוב, כי קיום הדיון היה חשוב על מנת לחדד ולהדגיש דברים, בכדי שחברי הוועדה ידעו מה מהות הבקשה, מה היזם רוצה להשיג, איך הדברים נראים כדי שחברי הוועדה יוכלו לקבל החלטות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי הכל מובן וכי הוא לא בכיתה א'.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי כבר קרה בעבר שהתקיים דיון חוזר מספר פעמים כיוון שחברי הוועדה טוענים כי לא הבינו ולא ידעו.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר- משיב לחבר בורוכוב, כי קיום הדיון היה חשוב גם ליזם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה לחבר בוריס כי הוא עכשו מאריך את משך הדיון. ומבקשת לחדול.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש להזכיר לכולם כי בתחילת התכנית בשכונה היו 1500 יחידות דיור, היזם הכין תכנית חדשה והגדיל את מספר יחידות הדיור ל-3200 ובכל פעם היזם בא עם בקשה אחרת להוסיף קומה, לא מבין מדוע אי אפשר לעשות את הכל בפעם אחת. מזכיר כי היזם הפקיד ערבות של 200,000 ש"ח, ושואל מדוע היזם לא ביצע חניות תת קרקעיות?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לפי התכנית היזם לא חייב לבנות חניות תת קרקעיות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי גם מוטי מלכה לא היה חייב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי בית משפט פסק שהייתה חובה לבנות חניות תת קרקעית בתכנית. מבקשת רגע לחזור להחלטה הקודמת, של רפפורט, ומבקשת להוסיף נימוק כי לא ראוי לדון בבקשות מסוג לפני מועד



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

בחירות. גם בבקשה זו, מציינת כי כאן היזם אומנם עצר בניה ולא קבע עובדה, אך היזם כבר קיבל הקלות בהיתר הקודם.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – אומר כי הוא מסכים לטיעון הזה, אך מבקש להוסיף דבר נוסף, את הסתייגותו להשמעת האיומים מצד היזם. אומר כי ברגע שהיזם השמיע איום מבחינתו הסתיים הדיון. מדובר על 3000 יחיד, לא יתכן שעל אי אישור 2 יחידות דיון, היזם מאיים לעזוב את הפרויקט. חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – מסכים עם דברי החבר אלדר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה – אומר כי הוא מסתכל על הצד התכנוני, אך הוא לא מרגיש בנוח שהוא לא יכול לראות את כל התמונה של השכונה ביחד, היזם מראה לו כל פעם רק את הקטע שהוא הולך לעשות, אין לי תמונה כוללת של הכל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – מבקשת לומר כי היזם מבקש רק הוספת יחידות דיון לפי שבס, אחרת הוא מאבד זכויות ושהוא לא עושה שינוי תכנוני. אבל כיוון שהוא לא בונה את החניונים התת קרקעיים בכדי לאפשר את המיצוי של הוספת זכויות הוא מקטין את השטחים הציבוריים הפתוחים בקומת הקרקע ואת שטחי השירות. יש תכנית שהיזם הכין, אם היזם רוצה תכנית אחרת עליו להגיש תכנית אחרת!

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – שואל האם בבנין של ה-13 קומות שבנו יש חניה תת קרקעית?

חבר הוועדה מר שמעון חזן – משיב כי זה לא חובה על פי התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – משיבה כי היזם לא בונה חניונים תת קרקעיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – משיב כי היזם הוריד בניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – משיבה כי היא לא רוצה שתהיה הטעייה ואומרת כי לא בכל מקום היזם מוריד בניין.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – אומר כי הוא לא מטעה, וכי היו צריכים להיות 4 בניינים, והיזם הוריד ל-3.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – משיבה כי מדובר בחלקה אחרת, שלא קשורה לדיון הזה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – אומר כי הוא לא התכוון לדיון הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת – מבקשת שחברי הוועדה יזכרו את מצוקת הדיירים, ואת המתנגדים ואומרת כי אם היזם כביכול מוותר על בנין, הוא מבקש שבס במקום, הוא אינו מוותר על זכויות. אם היזם היה בונה את כמות יחידות הדיון שיש לו לפי התכנית, הוא לא היה מקבל הוספת שבס של דירה אחת, מזכירה להם כי הוועדה לא הסכימה להוסיף בשכונה יחידות דיון, התמהיל נבדק כל הזמן על מנת שלא יהיו יותר יחידות דיון, למרות שאין לנו שום בטחונות על זה.

חוזרת ומסבירה כי המשמעות של הוספת יחידות דיון היא העמסה על שטחי השפ"פים בקומות הקרקע, מבקשת מחברי הוועדה ששימו לב כי היזם מבקש לנייד זכויות, של 1500 מ"ר מלמטה למעלה. היזם ממלא את השטח בתניות, ילדים שיורדים למטה מסתובבים בחניון, אומרת כי צריך לחשוב תכנונית. אם היזם לא רוצה לבנות חניון תת קרקעי, כי זה לא משתלם לו, עליו לבנות פחות, אבל לא לצופף את השכונה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – מסביר כי המתנגד טוען שאין להם שטחים ציבוריים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – אומר כי אין שם עץ אחד, הכל חניות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מבקש לציין כי השטח התת קרקעי מיועד גם לבניית מחסנים פרטיים, 6 מ"ר לפחות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי כשמוסיפים יחידות דיור בשבס משתמשים בסל הזכויות, אין הוספת שטח.

יועמיש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש פה פגיעה בנראות, היזם חושב כלכלית, הוועדה צריכה לחשוב תכנון! לא יתכן שהשכונה תראה כמו לגו, בניין גבוה, בניין נמוך, בניין גבוה, בניין נמוך.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי האדריכל של התכנית, אומר כי מדובר בשינויים קטנים, ואילו מהנדס העיר מבקש תכנית כללית של כל השכונה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי זאת גם דרישה של חברי הוועדה. יועמיש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לא מדובר בשינויים קטנים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מהנדס העיר מבקש, וזאת דרישה מקובלת, לראות כעת את כל השכונה ומנגד היזם אומר שהוא לא יודע מה יהיה בעוד 7 שנים ושכרגע הוא בונה רק את השדרה המרכזית. מציע לקדם ליזם את השדרה המרכזית ולתת לו לבנות את השצ"פ על מנת שיהיה לתושבי השכונה גני משחקים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - נותן דוגמא כי בשכונת המחנה הצבאי יש 4-5 גני משחק.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי גם הכבישים בשכונת המחנה רחבים יותר, ויש ירוק ואילו בכרמי הנדיב יש רק חניות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להשיב לתברי הוועדה ואומר כי בשכונת המחנה הצבאי מי שביצע את השצ"פים זה משרד השיכון על חשבונם. בשכונת כרמי הנדיב, יש להכין תכנון ואז לצאת למכרז ולבחור קבלן שיהיה האידיאלי לעירייה שהוא לאו דווקא ההצעה הזולה ביותר אלא גם התכנון הנכון. לעניין השינויים אומר כי הם לא מינוריים בעיניו. כיוון שלבניין הוסיפו כבר 2 קומות, עכשיו היזם מבקש להוסיף עוד קומה, הוספת 3 קומות לבניין אינו שינוי קטן. מדובר על הוספה של 25%.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת מדוע היזם מבקש להוסיף קומה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הנימוק של היזם הוא כלכלי, היזם אינו רוצה לבנות חניונים תת קרקעיים, שעלותו כ- 100,000 שקל נוספים ליחידת דיור, לכן היזם הוריד 19 יחידות דיור בבנין אחד שאותן הוא מחלק בכל הבניינים.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל האם כשהיזם הוריד את הבניין התוועדה התחייבה להשלים יחידות דיור במקומות אחרים?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב בשלילה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי לא התחייבו אך היזם מבקש שבס.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי הוא מרגיש כאילו הוא מטייל במערה, והוא ל יודע מה יקרה, הוא מבקש לקבל החלטה בענייני פקוחות. מסביר כי הוא לא מבקש שהיזם יגיד מה יקרה בעוד 10 שנים, אלא מבקש נתונים נכון להיום, כיצד תראה התכנית. במידה ובעוד 3 שנים המצב ישתנה על היזם להגיש תכנית חדשה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מתעקש כי הקמת השדרה המרכזית תארך כ- 7 שנים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי היזם לא הראה לו כיצד יראה הציר המרכזי, היזם הראה רק מגרש אחד, שהוא רק רבע מהציר המרכזי, לא ברור מה קורה בצד השני. נכון להיום הציר המרכזי, מציג את הציר בהדמיה, מאד סימטרי, אבל הוא כבר לא סימטרי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 45

לדבריו הוא אינו יודע מה הולך לקרות וזאת הסיבה שהוא מבקש מהיזם להציג תכנית נכון להיום, למרות שאין כביש עוקף ונוכח העובדה כי המחירים הם כאלה ושזאת האוכלוסייה הקיימת וקצב המכירה וכל מה שהיזם מבקש להכניס פנימה, ואז יהיה ניתן לאשר את התכנית ולקבל החלטות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו- מבקש מראש העיר להחליט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – מצדיק את מהנדס העיר, ואומר כי התושבים סובלים, וכי לא יתכן שהיזם יבוא כל פעם, יוריד, יעלה, ממליץ שלא לאשר את הוספת הקומות בגלל הסבל של התושבים, היזם כבר קיבל תוספת זכויות פעם אחת, מודאג מהכאוס, אומר שהמבנה עובר את התכנית ומבקש לשמוע את חברי הוועדה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת מה הכוונה שהמבנה עובר את התכנית?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב שהגובה עובר את המותר בתכנית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היזם הגביה 3 קומות ולכן יש חריגה בגובה. יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – אומר כי התוספת בעייתית בכמה מובנים: שצ"פים, גינות, חניות, והגובה, אומר כי צריך להיות מאוזנים ולעצור.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – מסכים עם ראש העיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה -מבקש לומר כי במגרש שבו היזם ביקש להוריד בניין 1, נקבע כי הוא יידרש לעשות את זה בתב"ע על מנת שהוא לא יוסיף בעתיד בניין נוסף, כיוון שעדיין נותרו זכויות, היזם אף הפקיד ערבות של סך 200,000 שקל, למרות שהוא לא מתכוון להכין תכנית. צריכה להיות תכנית בינוי חדשה שתכלול את כל השינויים שהיזם מבקש ושתהיה קבועה, לפחות עד שהיזם ירצה לבוא לשנות ואז תהיה חשיבה מחודשת, האם מסכימים לשינוי או לא.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - לדבריו הוא אינו מדבר על התוספת של 2 יחידות הדיר, מתעקש כי היזם לא יכול לתת תכנון לעוד 20 שנה. מציע לבקש רק את השדרה המרכזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם לא נתן לו את כל השדרה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר- מסביר לחבר חזן כי מהנדס העיר כבר ביקש את השדרה מהיזם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - היזם טוען לכל אורך הדיון כי הוא לא יכול, האם יתכן כי היזם הכין תכנית לא ריאלית?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – אומר כי מחירי הדירות רק עולים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה כי בשנת 2013 המחירים היו יותר נמוכים מהיום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – מבקש כי מהנדס העיר ידרוש לקבל תכנית לטווח של 7 שנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין לו בעיה שהיזם יכין תכנית גם ל-3 שנים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן –מקבל את דברי מהנדס העיר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לדעת האם ההחלטה היא לדרות את הבקשה?

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר -משיב בחיוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 46

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – פה אחד?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ההחלטה לדחות עד למתן תכנית בינוי?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת -משיבה כי ההחלטה היא לדחות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מסכים עם היועמ"ש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת -שבה ואומרת כי לא ראוי להגיש את הבקשה בתקופה זו.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה ליועמ"ש, כי אם הנימוק יהיה שלא ראוי להגיש את הבקשה בשלב זה, היזם יבוא בעוד חצי שנה ויגיש אותה. מציעה לקבל החלטה עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת -משיבה כי היזם לא יוכל להגיש בעוד חצי שנה, כיוון שהוא צריך לסיים את המבנה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה -משיב כי היזם כבר הגיע לקומה והוא רוצה לדעת אם הוא מוסיף את היחידות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר –מציע קודם לדחות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לציין את סיבת הדחייה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מבקש לא לקשור את זה בזה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב כי כבר בוצעה הוספה בעבר לבנין, אין להוסיף יותר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי ראש העיר נימק, הוא אמר שזה מצופף ומעמיס את השכונה, שפ"פים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר – אומר כי נימוק נוסף הוא הדיירים והחניות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי חברי הוועדה שוכחים שהייתה פה ישיבה, ויו"ר הוועדה אמר במפורש ששינו כאן תב"ע, ושהוא לא מוכן סנטימטר אחד.

חבר הוועדה מר מישל טפירו – משיב כי ההוספה היא על חשבון יחידות שהיזם הוריד.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – מסביר כי כל יחידת דיור נוספת, מצריכה מהעירייה לתת שירותים נוספים, מבקש להיצמד להחלטה הקודמת שיש לבנות לפי התכנית החלה במגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר- מבקש לשמוע את חברי הוועדה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – אומר כי הוא הולך עם יו"ר הוועדה, להיצמד לתכנית ולא להוסיף, מזכיר את המתנגד שהיה בישיבה שעבר לעיר מאשדוד, שרוצה איכות חיים, ואומר כי הוספת 2 יחידות דיור, הן הוספה של עוד 4 רכבים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר- אומר כי 4 רכבים זה במצב הטוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר- אומר כי בכל מגרש יש לחשוב על התושב, על הילד שיורד למטה, שיהיה לו איפה לשבת, פינה חביבה, שלא יהיה עומס.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - דוחים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 47

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - דוחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - דוחים פה אחד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מהיועמ"ש לסכם את הנימוק לדחייה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - 1. בקשה כזאת לא ראויה להיות מוגשת לפני בחירות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מתנגדים ושואלים אם היזם יגיש בעוד 3 חודשים, האם נאשר לו? וחבר הוועדה מר בוריס בורוכוב

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מבקש קודם לדחות את הבקשה בנימוק שיש להיצמד לתכנון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי:

1. הוועדה סבורה כי יש להיצמד לתכנון של התב"ע ואין לאפשר את ניווד השטחים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לדעת האם ההחלטה שצריך להיצמד לתב"ע היא החלטה גורפת?

חבר הוועדה מר שמעון חזן – משיב בשלילה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מציעה שלא לתת החלטה גורפת.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – אומר כי הם מתנגדים כרגע לבקשה הנוכחית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי הבקשה מראש היא לא נצמדת לתב"ע, כי כבר הוסיפו יחידות דיור.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – מסביר כי כבר הגדילו 2 קומות כבר והיזם רוצה 2 יחידות נוספות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מי הגדיל?

חבר הוועדה מר שמעון חזן – משיב כי חברי הוועדה אישרו לו בגלל שהוא הוריד בניין 1.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - הנימוק שיש ציפוף של השטחים הפתוחים בקומת הקרקע והבקשה הקודמת יצרה ציפוף ואין לצופף יותר.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מוסיפה כי זה גם משפיע על מבני הציבור, יכול להיות שיצטרכו גנים נוספים, אומרת כי חשוב לשמור כל הזמן על האיזון הזה.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את חברי הוועדה האם הם רוצים לומר כי דוחים את הבקשה עד שתוגש תכנית המראה את מיצוי הזכויות באמצעות שבס או באמצעות אחרת?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - של כל השכונה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי מהנדס העיר אמר את זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 48

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי היועמ"ש שללה את הצעתו קודם.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת -אומרת כי חברי הוועדה ביקשו לדחות באופן גורף.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – משיב כי לא דיברו בצורה גורפת, אלא על הוספת 2 יחידות הדיור.

מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לומר כי בשלב הזה לא ניתן לאשר את הוספת 2 יחידות דיור האלה מכיוון שאין תמונה של כל השכונה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מצביע נגד.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – אומר כי מהנדס העיר נותן לזים לגיטימציה להגיש שוב את הבקשה. מבקשת לדחות את הוספת 2 יחידות הדיור, ללא קשר למה שהזים צריך להכין לכלל השכונה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסכם את הנימוקים לדחייה:

1. לא ניתן להעמיס על הבניין עוד יחידות דיור, מכיוון שאין שפ"פים, שטחים פרטיים פתוחים.
2. כיוון שאין תמונה של כלל השכונה הוועדה לא תקבל בקשות שאינן תואמת את תכנית הבינוי הקיימת.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – אומר כי הסעיף ה-1 הוא לבקשה והסעיף ה-2 הוא כללי לשכונה.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מקריאה

1. כיוון שאין תמונה כללית של כל השכונה לא מאשרים היתר בניה שאינו תואם תב"ע בשכונה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להוסיף כי חברי הוועדה מבקשים להגיש תכנית בינוי עדכנית לשכונה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מתנגד להכנת תכנית כללית של השכונה.

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

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.

ה ח ל ט ו ת

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. הבקשה הקודמת שאושרה, יצרה ציפוף של השטחים הפתוחים, לא ניתן לצופף יותר.
 2. היחידות הנוספות יגרמו להכבדה על: תשתיות, סידורי החניה ומבני ציבור.
 3. אין תמונה כללית של כלל השכונה, יש להגיש תכנית בינוי עדכנית שתכלול את כל השכונה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר,
מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 49

100402	תיק בניין :	20170107	מספר בקשה :	סעיף 2:
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018		

מבקש:

♦ אמיתי אילנית

אילת 14 קרית מלאכי

♦ אמיתי אליאור

אילת 14 קרית מלאכי

♦ אמיתי שמעון

אילת 14 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4022169884

כתובת הבנין: אילת 14 קרית מלאכי

שטח מגרש: 591.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 33 מגרש: 48 יעוד: מגורים א'

תכנית: 5/35/1, 26/102/02/18, 8/102/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	12.00	68.42	הריסת מבנה קיים ובניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

- הריסת מבנה קיים ובקשה להקמת בית מגורים חד קומתי, אחד מדו משפחתי (יחידה צפונית) הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, פרגולות, גדרות והקלות: 1. הקלה של 10% בקו בניין אחורי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה של 10% בקו בניין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה גדר ושער כניסה בחזית קדמית כך שיהיו בגובה של 1.90 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/18

שטח המגרש: 591 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 50

ייעוץ: אזור מגורים א'.

מספר קומות: קומה אחת+קומת עמודים

מס' בניינים בחלקה: 1-2.

שטח עיקרי מותר: 60%

תכסית: 50%.

קו בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-4 מ'.

גובה בניה במ': 5.5 מ'. יותר גג רעפים. קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלול בשטחי השרות המותרים לבנייה.

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

המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. בבניה חדשה חובה להקים את המחסן כחלק מהמבנה.

תכסית: 237.65 מ"ר המהווים 40.21%

קו בניין מבוקשים: קו בניין קדמי: 5.00 מ', קו בניין אחורי: 3.60 מ' בהקלה. קו בניין צדדי צפוני 2.70 מ' בהקלה.

דו"ח פיקוח מתאריך: 04.01.18

1. עדיין לא בנוי בית חדש.

2. מצב בשטח תואם למפת המדידה.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בהריסת מבנה קיים ובקשה להקמת בית מגורים חד קומתי, אחד מדו משפחתי (יחידה צפונית) הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, פרגולות, גדרות.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה של 10% בקו בניין אחורי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה של 10% בקו בניין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר ושער כניסה בחזית קדמית כך שיהיו בגובה של 1.90 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

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

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנן (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 התכנן 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 התכנן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכנן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 51

מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 52

מספר בקשה: 20170096	תיק בניין: 200701	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018		

מבקש:

♦ פרץ משה יוסף
שחף 1 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ תנעמי יובל
רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל
רימון 1 דירה 4 גן יבנה

שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 73358973993

כתובת הבניין: שחף 1 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 12 מגרש: 1171ב'

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי

-3.68

תאור בקשה

שינויים במהלך בנייה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

שינויים במהלך הבניה ליי"חד מאושרת בהיתר בניה מס' 20140109 במגרש דו משפחתי הכוללים:

שינויים בקומת הקרקע ובקומה א, הקמת פרגולה מבטון במקום פרגולת מתכת, בריכת שחיה והקלות:

1. הקלה בקו בנין אחורי לבריכה כך שיהיה 1.40 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לפי תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צידי מערבי לבריכה כך שיהיה 3.60 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צידי מערבי לח.מכונות כך שיהיה 1.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 521 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 53

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה 40: מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה 220: מ"ר.
תכסית 110/220: מ"ר. שטח ליחידה 110: מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירווי הגגות יעשה ע"י רפעי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירווי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית. תיאטר 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.

קווי בנין מבוקשים:

קדמי דרומי - 5.00 מ', צדדי-צפוני 3 מ'.

תכסית מבוקשת: 140.43 מ"ר (ניתן בהקלה מהיתר קודם)

דוח פיקוח:

בתאריך 14.02.18 בביקורת שערכתי בשטח התגלה כי:

1. אין אבן משתלבת בחצר תשתיות.

2. יש שינוי בצבע הגג.

3. גובה חומות גובלות עם שטח ציבורי פחות מ-2 מ'.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציעה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בשינויים במהלך הבניה לייחד מאושרת בהיתר בניה מס' 20140109 במגרש דו משפחתי הכוללים:
שינויים בקומת הקרקע ובקומה א, הקמת פרגולה מבטון במקום פרגולת מתכת, בריכת שחיה. בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין אחורי לבריכה כך שיהיה 1.40 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לפי תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צידי מערבי לבריכה כך שיהיה 3.60 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צידי מערבי לח. מכונות כך שיהיה 1.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל האם ניתן הקלות לבריכה במרחקים כאלו?

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי ניתנו הקלות לבריכה גם בקו בנין 0 באישור יועץ בטיחות. מציינת כי כל ההקלות הן לטובת הבריכה ותדר מכונות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 54

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

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, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
 4. יש להתקין גג רעפים אדומים בגג לפי הוראות התכנית החלה.
- 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.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר, מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 55

מספר בקשה: 20170112	תיק בניין: 1000428	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018		

מבקש:

♦ קוטג'ים במחנה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7185929301

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 54 מגרש: 212 יעוד: מגורים א'

תכנית: 164/02/18

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
שימוש עיקרי אזור מגורים א'	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 719.20	שטח שירות 202.04	יח"ד 4

מהות הבקשה

הקמת 4 קוטג'ים צמודי קרקע זו קומתיים, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, 4

חניות מקורות בחלקן ו-4 חניות שאינן מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה בחומר קירוי החניה כך שיהיה מבטון במקום מחומר קל המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך

לחניה המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה בגובה שער החניה לרכב כך שיהיה 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום 1.70 מ' המותר

עפ"י פרט בתכנית הבינוי.

4. הקלה בגובה גדרות ושערים בחזית קדמית דרום מזרחית כך שיהיו בגובה של עד 2.50 מ'

מפני המדרכה הסמוכה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.0 הקובע של הבית המותר

עפ"י תב"ע.

5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך

שסה"כ שטח השרות בקומות עליונות יהיה 144.0 מ"ר במקום 120 מ"ר המותרים עפ"י

תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 890 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 56

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 4 יח'.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית: 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה.

יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס 0.8+מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מתומר קל עם שיפוע מינמלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.02 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/

מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7

ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף

לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו

הגבול ביניהם.

מתקני שירות: אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו'

בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב

באדריכלות המבנה.

ארונות ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 57

התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכ"י יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת.

חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותר גגות רעפים, אך יותר, באישור מהנדס העיר, גגות משוואפעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליח"ד. במקרה זה:

- יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
- למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר. לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

קולטי שמש ודודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"י חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

קוי בניין מבוקשים: קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.
תכסית מבוקשת: 59.58% המהווים 530.28 מ"ר.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש בשכונת "המחנה הצבאי".



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 58

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציעה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בהקמת 4 קוטג'ים צמודי קרקע דו קומתיים, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, 4 חניות מקורות בחלקן ו-4 חניות שאינן מקורות, גדרות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בחומר קירווי החניה כך שיהיה מבטון במקום מחומר קל המותר עפ"י תב"ע.
2. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה המותר עפ"י תב"ע.
3. הקלה בגובה שער החניה לרכב כך שיהיה 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום 1.70 מ' המותר עפ"י פרט בתכנית הבינוי.
4. הקלה בגובה גדרות ושערים בחזית קדמית דרום מזרחית כך שיהיו בגובה של עד 2.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.0 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.
5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ שטח השרות בקומות עליונות יהיה 144.0 מ"ר במקום 120 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - לדבריו זה לא ממש נקרא קירווי, אלא הבליטה של קומה א' מקרה את החניה. שואל האם מקובל שהחניות יהיו אחת אחרי השנייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את החניה המקורה בתכנית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי כל החניות בשכונה הן אחת אחרי השנייה. מציעה את מיקום המחסן בבקשה, ומציעה את פריסת הגדרות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי בהנחיות המרחביות שאושרו בתחילת הישיבה צויין גובה הגדרות, ומזכיר כי לא ניתן לבקש הקלה מההנחיות המרחביות, לכן אומר כי יש להוריד את גובה הגדרות מההנחיות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - ממליץ לקבוע גובה אחיד לגדרות ולשערים על מנת שיהיה גובה אחיד בכל השכונה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה מה הגובה שהיה אמור להיות לפי התכנית החלה.

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

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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 59

ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 60

1000126	תיק בניין:	20180045	מספר בקשה:	סעיף 5:
			18/07/2018	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך:

מבקש:

♦ דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ
לזרוב 31 ראשון לציון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ גררה גדעון
נוה דורון באר יעקב

מתכנן שלד הבנין:

♦ גררה גדעון
נוה דורון באר יעקב

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 90082003623

כתובת הבניין: יצירה 16 קרית מלאכי

שכונה: אזור תעשייה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 30 מגרש: 503 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה ומלאכה	בניה חדשה	1714.41	537.21

מהות הבקשה

בקשה למבנה לאחסנת כלי עבודה, ציוד מוסך וחלקי חילוף, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואכות הסביבה או עלולים להיות מטריד או מפגע חזותי, הכולל: ממ"מ, גדרות, חניות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה בחזית צפונית הפונה לשצ"פ כך שיהיה עשוי חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
2. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה בחזית מערבית הפונה לשצ"פ כך שיהיה עשוי חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
3. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.
4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר בחזית צפונית הפונה לשצ"פ כך שיהיה בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.
5. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר בחזית מערבית הפונה לרחוב כך שיהיה עשוי בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 61

יעוד : תעשייה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר
שטח מגרש: 5166 מ"ר
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% (40% עיקרי + 10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט

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.

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 בפיח 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.

תכסית מבוקשת בעיקרי-1531.30 מ"ר

תכסית מבוקשת בשירות-339.21 מ"ר

סה"כ מבוקש תכסית-1870.51 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי-0 מ' בהקלה.

קדמי-5 מ'

צידי-5 מ'



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 62

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה למבנה לאחסנת כלי עבודה, ציוד מוסך וחלקי חילוף, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להיות מטרד או מפגע תזותי, הכולל: ממ"מ, גדרות, חניות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה בחזית צפונית הפונה לשצ"פ כך שיהיה עשוי חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
2. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה בחזית מערבית הפונה לשצ"פ כך שיהיה עשוי חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
3. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.
4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר בחזית צפונית הפונה לשצ"פ כך שיהיה בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.
5. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר בחזית מערבית הפונה לרחוב כך שיהיה עשוי בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מדוע הבקשה מגיעה לדיון, כיוון שהייתה החלטה בעבר שלא לאשר?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי חייב לשבץ את התיק לדיון ואז לדחות אותו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם התחילו בניה?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה, מסבירה כי יש ליזם 2 מגרשים צמודים כאשר מגרש 1 מוגדר ביעוד של תעשייה ומלאכה והמגרש ה-2 ביעוד של תעשייה. מראה את הגבולות של המגרש עם השטחים הציבוריים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי התרשים סביבה שהמודד שתל במדידה אינו תואם את התכנית שהפקדה, עובר בסמוך למגרשים כביש. התכנית אומרת כי לא יותר חיפוי קל מהדרכים הציבוריות. לכן לא ניתן להתיר גם בהקלה והבקשה לשימוש בחיפוי קל מהווה סטייה ניכרת.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת איך נראית החזית של הרחוב?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי החזית עוד לא ממש קיימת. ואומר כי איזור התעשייה רובו ככולו בחיפוי קל, לדבריו אם ניתן היה לאשר חיפוי קל הוא היה ממליץ לאשר, אך הדבר מהווה סטייה ניכרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר בשם יו"ר הוועדה כי המדיניות שלו שיש להיצמד להוראות התכנית.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל האם מהנדס העיר מדבר על החומות בגבולות המגרש?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה, ואומרת כי מדברים כרגע על חיפוי המבנה. אומרת כי ישנם הקלות גם לחיפוי הגדר, ומסבירה כי הקלות 1 ו-2 מדברות על החומר של חיפוי המבנה, ואילו הקלות 3 ו-4 מדברות על הגדרות שמבוקשת מבטון גלי במקום חיפוי אבן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - אומר כי ברור שהחזית של המגרש תהיה אחידה, אך לא ברור לו מדוע המפעל שבתוך המגרש....



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 63

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי המפעל הוא חזית, מסבירה שגובה החומה נמוך ביחס למבנה שהוא בגובה של כ-13 מ', ואומרת כי יש גם מבנים בגובה של 30 מ'.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל האם בתכנית מדברים על החזית של המפעל?

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב. היזם בנה חזית בגובה של 2 מ' מבטוקים, וגם בנה בניגוד להיתר שביקש. כתוב לא תותר חזית מחומר קל...

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - עוברת להקלות של הגדר, ואומרת כי ידוע לה שיש גדרות מבטון גלי, ואף אושרו הקלות לגדרות אלו בעבר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי מבחינתו ניתן לאשר גדרות אלו גם כיום.

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מה רשום בתכנית לעניין הגדרות? מבקשת שלא לקיים את הדין בלי ראש העיר. שואלת מה מצב הגדרות הבנוי?

מפקח הוועדה מר רפאל אביב - מציג את הגדרות הבנויים מבטון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי מדובר על אזור החדש וכי הוא אינו מוכן לוותר על שום דבר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי לעניין החיפוי לא מאושר כיוון שהדבר מהווה סטייה ניכרת, ושואלת מה בעניין הגדרות?

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - יו"ר הוועדה מבקש להיצמד להראות התכנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי במגרש הסמוך קיים גדר מבטון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לבנות לפי התכנית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מקריאה מהוראות התכנית, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' עפ"י פרט. ממליצה להיות עקביים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציינת שההקלה היחידה המאושרת היא רק הקלה בקו בנין אחורי 0 בקיר מבטוקים.

יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - כל ההקלות לעניין החיפויים נידחות, עמדת הוועדה כי יש להיצמד להוראות התכנית, עמדת מהנדס העיר כי שינוי בחיפוי מהווה סטייה ניכרת, ההקלה בקו בנין מאושרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד, פרט להקלות בעניין חיפוי הבניה של החזיתות והגדרות.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

- ההקלות בעניין חומרי חיפוי חזיתות המבנה והגדרות הנראות מדרכים ציבוריות לא מאושרות, עמדת מהנדס העיר היא כי חיפוי בחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות מהווה סטייה ניכרת, לא תותר סטייה מהוראות התכנית.
- ההקלה לעניין קו 0 אחורי בלבד מאושרת.
- אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 64

- 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, 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.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, ד"ר שלום אלדר, מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 65

מספר בקשה: 20180044	תיק בניין: 1000170	סעיף 6:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201807 בתאריך: 18/07/2018		

מבקש:

♦ דיזל דרומית שירות למערכות דיזל בע"מ
לזרוב 31 ראשון לציון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ גרה גדעון
נוה דורון באר יעקב

מתכנן שלד הבנין:

♦ גרה גדעון
נוה דורון באר יעקב

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 92195100662

כתובת הבניין: בונים 7 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 46 מגרש: 603 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה
תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשייה תימורים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה	בניה חדשה	3047.80	222.80

מהות הבקשה

בקשה למבנה תעשייה לייצור כלי עבודה חשמליים-אחסנת כלי עבודה הכוללת: ממ"מ, גדרות חניות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שבחזית מזרחית הפונה לרחוב תהיה עשויה חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
2. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שבחזית צפונית הפונה לשצ"פ תהיה עשויה חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
3. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר הצפונית הפונה לשצ"פ כך שיהיה בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.
4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר המזרחית הפונה לרחוב כך שיהיה בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.
5. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה 58.50% עיקרי במקום 50.00% עיקרי המותרים לפי תב"ע.
6. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3356.10 מ"ר במקום 3129.6 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי כך שהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן המותר על פי חוק.

תמצית זכויות במגרש:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 66

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד: תעשייה

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 5216 מ"ר

מספר קומות: 3+1 (קומת מרתף).

גובה מירבלי: 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: כמסומן בתשריט

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

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

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

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 וגילטין.

מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואור.

מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.

מפעלי ייצור שרפים.

מפעלי היתוך מתכות.

מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.

מפעלי ברוסקאות.

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מסי דף: 67

מפעלי עיבוד ואחסון דטרונגטיים.
מפעלי שמנים צמחיים.
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
תעשיית בשר ומוצריו.
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 מבוקשת בעיקרי-3047.80 מ"ר המהווים 58.40% בהקלה.
תכסית מבוקשת בשירות-222.80 מ"ר המהווים 4.3%.
סה"כ תכסית -3270.6 מ"ר

קווי בנין מבוקשים-קדמי 8 מ'
אחורי -0 בהקלה
צידי 5 מ'

מ ה ל ך ד י ו ן

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה למבנה תעשייה לייצור כלי עבודה חשמליים-אחסנת כלי עבודה הכוללת: ממ"מ, גדרות וחניות. בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שבחזית מזרחית הפונה לרחוב תהיה עשויה חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
2. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שבחזית צפונית הפונה לשצ"פ תהיה עשויה חומר קל [פאנל] במקום חומר קשיח המותר על פי תב"ע.
3. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר הצפונית הפונה לשצ"פ כך שיהיה בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.
4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר הגדר המזרחית הפונה לרחוב כך שיהיה בטון גלי במקום חיפוי אבן המותר על פי תב"ע.
5. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה 58.50% עיקרי במקום 50.00% עיקרי המותרים לפי תב"ע.
6. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3356.10 מ"ר במקום 3129 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי כך שהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן המותר על פי חוק.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי גם בבקשה זו ההקלות חוזרות על עצמן פרט להקלה נוספת בעניין הגדלת תכסית וניוד שטחים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - כל ההקלות לעניין החיפויים נידחות, עמדת הוועדה כי יש להיצמד להוראות התכנית, עמדת מהנדס העיר כי שינוי בחיפוי מהווה סטייה ניכרת, ההקלה בקו בנין מאושרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד, פרט להקלות בעניין חיפוי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 68

הבניה של החזיתות והגדרות.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. ההקלות בעניין חומר חיפוי חזיתות המבנה והגדרות הנראות מדרכים ציבוריות לא מאושרות, עמדת מהנדס העיר היא כי חיפוי בחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות מהווה סטייה ניכרת, לא תותר סטייה מהוראות התכנית.
יתר ההקלות לעניין קו 0 אחורי, הגדלת תכסית וניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומת הקרקע מאושרות.
 2. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עז 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.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, ד"ר שלום אלדר, מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.

מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 14:10.

מר אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדר' נעם גרוחה
מהנדס העיר