



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 29/11/2016

ת. עברי: כ"ח במרחשוון תשע"ז

פרוטוקול דיון מלא ועדת משנה מס' 201607

בתאריך: 09/10/2016 ז' בתשרי תשע"ז שעה 09:00

נכחו:

חברים:

מר אליהו זוהר	- יו"ר הוועדה וראש העיר
מר חזן שמעון	- מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	- מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	- סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	- חבר הועדה

נציגים:

מר אוהד דשן	- נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	- נציג כיבוי אש

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי	- יועצת משפטית
אדר' נעם רווחה	- מהנדס העיר
מר אבייב רפאל	- מפקח/ת הועדה
אינג' יורי רחמנוב	- מהנדס רישוי
גב' שירה מעודה	- מנהלת הועדה

מוזמנים:

אדר' ניר חן	- עורך התכנית
אדר' כץ ולדימיר	- עורך התכנית
אדר' מיכאל בורדמן	- עורך התכנית

אורח

גב' שימרית עזרא	- נציג היזם
אדר' עודד לבנון	- עורך התכנית
מר אמון שניידר	- נציג היזם
עו"ד אייל כהן	- נציג היזם
מר יואב סומך	- נציג היזם
מר פרוספר סלוק	- תושב/דייר
מר יורם סלוק	- תושב/דייר
גב' רינה בילד פרידמן	- יזם התכנית
עו"ד חיים דבוש	- נציג היזם

נעדרו:

חברים:

ד"ר שלום אלדר	- חבר הועדה
מר שי סיום	- חבר הועדה

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	- נציגת משרד הבריאות
------------------	----------------------



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך משתתפים לשיבה:

נציגת ועדה מחוזית	גב' חגית אלמוגי	נציגים:
נציג המשרד לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב	
שמאי מקרקעין	מר ארז אבירן	סגל:
שמאי מקרקעין	מר חיים מסילתי	
אחראי מחלקת השבחה	מר ניר עזרה	
מנכ"ל העיריה	מר תמיר היזמי	
עורך התכנית	אדר' יבגני נזנסקי	מוזמנים:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



על סדר היום:

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 201606 מיום 21.08.16.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן.

נושאים על סדר היום:

1. הודעה לפי סעיף 19 גוש: 301 חלקה 134 באזור הטיילת בכניסה לעיר.
הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 26/102/02/8
שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 2948, התשמ"ג, עמ' 2582, מצהירה בזה הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קריית 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 סעיפים 5 ו-7
לפקודה בילקוט הפרסומים 6091, התשע"ה עמ' 3044 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום
פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע המהווה חלקה בשלמות 134 בגוש 301 מגרש 702 בקריית מלאכי
שטח החלה כ-6821 מ"ר (מדידה גרפית), יעוד: שצ"פ לפי תכנית 26/102/02/8 ולפי תרש"צ 5/35/7.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי מבוקשת הפקעה בטיילת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת כי ההליך של ההודעה לפי סעיף 19 ממשיך את ההליך של הודעה לפי
סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות בקטע מסויים בטיילת. לא התקבלו התנגדויות
לפי סעיף 5 ו-7, כעת מבצעים פרסום לפי סעיף 19 והרישום של החלקה עובר על
שם העירייה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מחדד ומסביר כי מדובר על הקטע שנמצא בין בן גוריון, מנחם בגין.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0379792 דיון להפקדה	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	גוש : 2407 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	זיו ישראל	ספרא	5
2	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0308726 דיון להמלצה	שינויים במגרשים ברחוב יגאל הורביץ קריית מלאכי	גוש : 311 מחלקה : 94 עד חלקה : 94	עמי אלימלך	דרך יגאל הורביץ 94	10
3	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	100017/אח דיון לאישור	תשריט איחוד מגרשים	גוש : 2916 מחלקה : 39 עד חלקה : 39	נייר וקרטון הדרום 1996 בע"מ ע"י קרטין שמואל	שרייבר לאון 14 , שכונה : אזור תעשיה תימורים	12
4	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0380360 דיון להפקדה	א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 73, משפ' פרידמן	גוש : 301 מחלקה : 73 עד חלקה : 73	רינה בילד פרידמן	חלוצי התעשיה 11 , שכונה : אזור התעשיה	15
5	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0309575 דיון להמלצה	גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה	גוש : 2468 מחלקה : 172 עד חלקה : 172	פחימה ניסים	אלון יגאל 2 , שכונה : השכונה הצפונית-יגאל אלון	17
6	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0391771 דיון להמלצה	קטלן שלומי-רח' אלי כהן	גוש : 2409 מחלקה : 3 עד חלקה : 3	קטלן שלומי	כהן אלי 10	19
7	בקשה להיתר	20160041 דיון לאישור	אזור מגורים ב' מיוחד , בניה חדשה	גוש : 2470 חלקה : 83 מגרש : 178	אמויאל יעקב	גולן 75	21
8	בקשה להיתר	20160046 דיון לאישור	אזור מגורים א , בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 49 מגרש : 146	ויצמן תרצה	דיה 16	24
9	בקשה להיתר	20150120 דיון לאישור	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 11 מגרש : 7	קן התור הנדסה ובניו בע"מ	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	26
10	בקשה להיתר	20150122 דיון לאישור	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 12 מגרש : 6	קן התור הנדסה ובניו בע"מ	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	29
11	בקשה להיתר	20150004 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 4 מגרש : 48	נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	32
12	בקשה להיתר	20150012 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 2 מגרש : 50	דין נצח (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	36
13	בקשה להיתר	20150010 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 3 מגרש : 49	נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	40
14	בקשה להיתר	20150009 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 5 מגרש : 47	עמותת בנייני שמחה - ע"י עו"ד הגר	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	44
15	בקשה להיתר	20150123 דיון להנחה בגובה אגרות והיטלים	אזור מגורים א , בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 25 מגרש : 122	אזולאי אביבה	שלו 5, שכונה : שכי גבעת הסביונים	48



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 1	תוכנית מפורטת: 617-0379792
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016	

שם התכנית: מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 8,578.00 מ"ר (8.578 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
70/102/02/18	שינוי לתכנית
2/155/03/18	שינוי לתכנית
5/35/1	שינוי לתכנית
5/35/7	שינוי לתכנית
155/03/8	שינוי לתכנית
2009/מק/18	כפופה לתכנית
26/102/02/18	כפופה לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש: זיו ישראל

מתכנן

אדר' ניר חן

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

ספרא , קרית מלאכי, שד' בן גוריון , קרית מלאכי, ז'בוטינסקי , קרית מלאכי

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2407	לא	לא	12	12	לא
2407	לא	לא	17	17	לא
2407	לא	לא	18	18	כן
2407	לא	לא	23	23	לא
2407	לא	לא	24	25	כן
2407	לא	לא	92	92	כן

מטרת התכנית

שינוי מתווה בינוי והוספת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע והוספת יח"ד.

הוראות התוכנית

1. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4)-

קו בניין לקומת קרקע עפ"י תב"ע תקפה לרח' ספרא, בן גוריון וז'בוטינסקי 1 מ'.

קווי בניין המבוקשים לרח' ספרא, בן גוריון וז'בוטינסקי 0 מ'.

קווי בניין עיליים עפ"י תב"ע תקפה לכיוון ספרא ובן גוריון 5 מ', לכיוון חלקה 19 וחלקה 26-4 מ'.

קווי בניין מבוקשים לרח' ספרא וז'בוטינסקי 0, לרח' בן גוריון עד 1.80 מ', לכיוון חלקה 19 וחלקה 26-3 מ'.

נקבע קו בניין לחזית מסחרית לכיוון רח' בן גוריון 1.80 מ', לכיוון רח' ז'בוטינסקי 2 מ' ובפינת הרחובות ז'בוטינסקי בן גוריון קו בנין 13.50 מ' וקו בניין 16.00 מ' לפי תשריט.

2. תוספת קומות לפי סעיף 62א(א)(4)-

3. תוספת יח"ד לי הוראת שעה (תקנות סטייה ניכרת)-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך תוכנית : 617-0379792

- עפ"י תב"ע תקפה מותר 150 יח"ד, מבוקש 195 יח"ד. תוספת של 45 יח"ד המהווים 30%.
4. תוספת שטח עיקרי ושרות למטרות מגורים לפי הוראת שעה.
5. ניווד שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע לתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(5)
6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15)

בישיבת ועדת משנה מספר 201604 מתאריך 20/06/2016 הוחלט :
החלטה להוריד מסדר היום.

מהלך דיון

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לציין כי חו"ד שלה לא הועברה עם סדר היום לחברי הוועדה.

ההקלטה הופסקה לצורך בירור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי חו"ד שלו הוכנה לאחר חו"ד של היועמ"ש, לא ידע כי לאחר מכן היועמ"ש ביצעה תיקון. מציע, כיוון שהגיעו אנשים לישיבה, לקבל אותם, לתת להם להציג את דבריהם וההחלטה תהיה בישיבה הבאה, לאחר קבלת חו"ד מתוקנת. כמו כן מבקש לבצע בדיקה מדוע לא הוכנה חו"ד שבעה ימים לפני הישיבה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מתנגד להצעת המהנדס.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מזכירה כי בדיון הקודם אמר החבר מר חיים שטיינר, כי יש להגיש תסקיר תחבורתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי התסקיר הוגש, אך התסקיר שהוגש לא כלל את היזם מר יעקב וקנין. זיו ישראל יכול לטעון כי כיוון שהתב"ע של מר יעקב וקנין עדיין לא הוגשה היא לא בתוקף ולכן לא התייחס אליה. כמו כן לדברי המהנדס, ביקש שהתסקיר יכלול את נושא השכונות החדשות והכפלת העיר. יועץ התנועה שהכין את התסקיר לקח בחשבון צפי של גידול של 2% בשנה. נאמר לו כי נתון זה שגוי. התסקיר בתהליך של תיקון. ממליץ להביא את התכנית לדיון והוועדה תקבל החלטה, והסביר כי לאחר ההחלטה תנתן לזים 60 יום לתקן את התסקיר.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציע כי לא תתקבל החלטה בשלב זה כיוון שאין חו"ד של היועמ"ש ואין תסקיר שלם.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מציין כי הסקר שהתקבל אינו מספק לדברי המהנדס לכן לא מובן למה דנים בתכנית. ומזכיר כי לדברי היועמ"ש לא ניתן לדון ללא חו"ד.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מוסיף כי התכנית עולה לדיון פעם שלישית, כאשר אין את כל המסמכים הדרושים לדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי דיון ללא חו"ד יועמ"ש, אינו תקין, אך אינו מהווה עבירה על החוק.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי על אף שהיה ידוע לה כי אין חו"ד של היועמ"ש, היה לחץ להביא את התכנית לדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

- חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש שנשמע את היזם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחזק את דברי מישל טפירו.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש שהוועדה תקבל מוצר מוגמר. מציין כי בישיבה הקודמת היו חסרים מסמכים ולכן הסעיף ירד מסדר היום.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שב ומדגיש כי לא ידע שאין חו"ד של יועמ"ש, כמו כן לדבריו אנשים הטריחו עצמם להגיע לישיבה ויש לשמוע אותם.

נציגי היזם נכנסים לדיון: אדר' ניר חן, אדר' עודד לבנון, עו"ד אייל כהן, מר אמון שניידר, הגב' שימרת עזרא, מר יואב סומך, מר פרוספר סלוק ומר יורם סלוק.

- עורך התכנית אדר' ניר חן - מציג את הפרוייקט, מסביר כי הפרוייקט נמצא הרבה זמן במערכת, לדבריו הפרוייקט תוכנן במחשבה על קריית מלאכי העתידית, רוב הפעילות המסחרית נמצאת היום על אם הדרך ב"ביג קסטינה" יש רצון שהתושבים יעשו את הקניות בתוך העיר.
- מציג את מיקום הפרוייקט רחוב זבוטינסקי פינת בן גוריון, ומציין כי בתכנית יש חללים גדולים בין הבינינים, יתכן ובעתיד יתוכנן שם שצ"פ.
- מציג את נתוני הפרוייקט: 194 יח"ד, שטח מסחרי 5500 מ"ר, 25,000 מ"ר על קרקעי. מוסיף כי המבנה אינו מתוכנן בתצורת קניון אלא פתוח לשמיים. כלומר המסחר יושב על הרחוב.
- מסביר את התנועתיות בפרוייקט ומציין כי מתוכננת הפרדה בין הכניסה של המגורים לכניסה של המסחר.
- בקומה השניה מתוכנן מסחר. מעל 2 קומות מסחר מתוכננות חניות מגורים מעל קומת הגג.
- בקומה מינוס 1, מתוכנן סופרמרקט ואזור לוגיסטי.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם מסחר בתת הקרקע מבוקש בניוד זכויות.
- עורך התכנית אדר' עודד לבנון - מאשר כי מדובר בניוד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לבדוק האם בקומה העליונה מתוכננת חניה לכל הבניין.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - משיב כי חלק מהחניות בתת קרקע וחלק על הקרקע. האדריכל מציג את תמהיל הדירות ומסכם כי סה"כ מבוקשות 5 קומות חניה.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת כמה קומות סה"כ מתוכננות בפרוייקט.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - משיב כי מדובר ב- 23 קומות מגורים מעל הקרקע, 2 קומות מסחר, קומת חניה ו-20 קומות מגורים. מתחת לקרקע מתוכננות 5 קומות. בפועל מקווים שיספיקו 3 קומות.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת כמה מקומות חניה נדרשים לכלל הפרוייקט.
- עורך התכנית אדר' עודד לבנון - משיב כי ליח"ד לפי תב"ע מאושרת נדרשים 150 מקומות חניה, תקן חניה אחד ליח"ד, ב-44 יח"ד הנוספות נדרש 1.5 חניות לדירה. במסחר- תקן חניה לפי מסחר.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - מוסיף כי המסחר יהיה פעיל בשעות יום וחלק מהדיירים לא יהיו בבנין, ולכן החניון התת קרקעי שמשרת חלק מהדיירים יהיה פנוי.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - מציין כי כפי הנראה המסחר המתוכנן, יפעל עד השעות המאוחרות של היום.
- עורך התכנית אדר' עודד לבנון - מעדכן כי תקן החניה השתנה לאחרונה לכל 40-50 מ"ר מסחר יש מקום חניה 1.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי התקן שהשתנה הוא לא באזור שלנו, אלא רק במרכז הארץ ששם מבקשים להעצים את התחבורה הציבורית. תקן החניה באזור שלנו נשאר כפי שהיה.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - לדבריו תכנון החניה עומד בתקן ומוסיף כי מעשית יהיו יותר חניות.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מעיר כי הבעיה של התכנית היא העומס שיווצר בבקרים לאחר תוספת של 194 יח"ד. כמו כן מציין כי מר יעקב ועקנין מתכנן בנין בסמוך למבנה, ומבקש לדעת האם יהיה מענה לתנועה שנוספת.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - משיב כי קיים סקר תנועה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ואומר שהסקר שבוצע אינו שלם, בסקר לא הייתה התייחסות לבניין של מר יעקב וקנין ולא לקצב הגידול של העיר ב-10 השנים הקרובות.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל את המהנדס האם יש תכנון עתידי להרחבת הכביש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לאחר השלמת הסקר הנושא יבחן עם יועץ התחבורה של הרשות.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - מבקש שהוועדה תקבל החלטה עקרונית והיזם במקביל ישלים את סקר התחבורה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, אם תהיה החלטה לאשר, תוך 60 היזם יצטרך להשלים את המסמכים אחרת הבקשה תסורב ויהיה צורך להתחיל את כל התהליך מחדש. ואומר כי מבחינת הוועדה, יש רצון לקדם את התכנית.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש להדגיש כי הוועדה רואה לנגד עיניה את התושבים.
- עורך התכנית אדר' עודד לבנון - מבקש להזכיר לסיום כי מבוקשת תוספת של 45 יח"ד(תיקון טעות מתחילת הדיון בה נאמר תוספת של 44 יח"ד) ולא של 195 יח"ד, כיוון ש-150 יח"ד מאושרות עפ"י תב"ע.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מציין כי התב"ע המקורית שהוסיפה 150 יח"ד אושרה לפני כ-20 שנה, כאשר לא לקחו בחשבון את הבנינים שנבנים עכשיו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - שב ומדגיש כי יש נכונות של הוועדה לאשר את התכנית, מצוקת הדיירים ידועה, מבקש כי יעבירו את כל המסמכים הנדרשים במרוכז.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - דורש לקבל תסקיר תחבורתי מלא, רק לאחר מכן הוועדה תוכל לקבל החלטה. לטעמו על הוועדה להוריד את הסעיף מסדר היום.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מעיר כי נכון להיום היזם יכול לבנות 150 יח"ד, מציין כי הוועדה מבינה את מצוקת הדיירים, מבקש כי היזם ישלים את התסקיר.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מדוע לא התחילו בבניה של ה-150 יח"ד שמאושרות.
- עורך התכנית אדר' ניר חן - משיב כי התב"ע שאושרה משנת 2004, מסביר כי החניה שתוכננה בעבר הייתה עילית, דבר שכינע את המבנה, כיום רוב החניה היא מתחת לקרקע. התסקיר מתוקן עפ"י התקן. מעיר כי תפקיד הפרוייקט הוא לא לפתור את בעיות התנועה של קיריית מלאכי.
- מנהל הכספים מר יואב סומך - מסביר כי לא יהיה ליווי בנקאי אם לא תהיה החלטה של הוועדה.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי כשהיזם יביא את המסמכים יקבע מועד לדיון שבוע לאחר מכן.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי מר סומך מדבר בסגנון מאיים כי אם הוועדה לא תקבל החלטה היום הפרוייקט יפול. כמו כן מציינת כי ללא ההחלטה של השר כחלון התכנית לא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך תוכנית: 617-0379792

הייתה מובאת לדיון. מוסיפה ואומרת כי לחברי הוועדה יש אחריות ציבורית, וכי יש לתת לוועדה את כלים ולהעביר תסקיר תחבורתי.

נציגי היזם עוזבים את הדיון: אדר' ניר חן, אדר' עודד לבנון, עו"ד אייל כהן, מר אמון שניידר, הגב' שימרית עזרא, מר יואב סומך, מר פרוספר סלוק ומר יורם סלוק.

- | | |
|---|------------------------------|
| - מסבירה כי החוק של כחלון נתן לוועדה סמכות שהייתה שייכת בעבר רק לוועדה מחוזית. מזכירה כי בעבר כבר העמיסו זכויות בניה על התכנית. מעירה כי כחלון אומנם נתן סמכות אך הוועדה צריך לשקול בכובד ראש ולבדוק אם במציאות ובתשתיות של העיר אפשר לאשר את המבוקש. | יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת |
| - לדבריו יש לאשר את התכנית ללא התוספות של כחלון. | חבר הוועדה מר מישל טפירו |
| - מדובר בדיירים שמחכים לדיון כבר 20 שנה, מציע כי אם יש בעיה עם עומס של תנועה שהוועדה לא תאשר לוקנין את התכנית. | יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר |
| - שואל האם בסמכות הוועדה לעצור את הקבלן. | חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב |
| - משיב כי התכנית של וקנין בסמכות מחוזית והעירייה היא במעמד ממליץ, במידה והוועדה תסרב, היזם יכול לגשת ישירות לוועדה מחוזית. | מהנדס העיר אדר' נעם רווחה |
| - מסבירה כי התכנית לא נבחנת רק לאור המצוקה של הדיירים, התכנית היום כלכלית יותר, שווי הדירות עלה מלפני 20 שנה. ואומרת כי יש לבחון את התסקיר התחבורתי. | יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת |
| - משיב כי רק לאחר קבלת תסקיר הוועדה תוכל לקבל החלטה. | מהנדס העיר אדר' נעם רווחה |
| - נותן דוגמא המסבירה את חשיבות ההמתנה לסקר, יתכן כי בעקבות התסקיר יהיה צורך לשנות את הגיאומטריה של הכיכר. | מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן |
| - מעירה כי המפקח העלה אזכור כי בעבר היה תצהיר בו התחייב היזם לדאוג ל-10 מקומות חניה והפקיד ערבות בנקאית. | מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה |
| - מסבירה כי זה לא רלוונטי לתכנית שבנדון. | יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת |
| - הסעיף יורד מסדר היום עד לקבלת תסקיר תנועתה מלא וחוו"ד של יועמ"ש. | יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר |

החלטות

מר שמעון חזן יוצא לקראת סוף הדיון ולא נכח בהצבעה.
מר יוסי סולימני חבר מליאת הוועדה נכנס בסוף הדיון לא השתתף בהצבעה.

החלטה להוריד מסדר היום, ממתין לקבלת תסקיר תנועה מלא, התסקיר יתייחס לקצב הגדילה העדכני של העיר ויאושר ע"י יועץ התנועה של הרשות.
הערה: הוגש תסקיר תנועה, שלא הכיל את הכפלת העיר בשכונות החדשות ולא התייחס לתב"ע של הפרוייקט שנמצא מעבר לכביש, של היזם יעקב וקנין, כמבוקש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 2	תוכנית מפורטת: 617-0308726
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016	

שם התכנית: שינויים במגרשים ברחוב יגאל הורביץ קריית מלאכי
סוג תוכנית תוכנית מפורטת
סמכות: ועדה מחוזית
שטח התוכנית 6,130.00 מ"ר (6.13 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
18/102/03/18	שינוי לתכנית
2009/מק/18	שינוי לתכנית
26/102/02/18	שינוי לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש
יעקובוב אליהו
עמי אלימלך

מתכנן
אדרי כץ ולדימיר

בעלים
עיריית קרית מלאכי
יעקובוב משה חיים
אשר אלבו
יעקובוב אליהו
עמי אלימלך
יעקובוב רפי
אורי סיידו

כתובות
דרך יגאל הורביץ 94 , קרית מלאכי, דרך יגאל הורביץ 105 , קרית מלאכי, דרך יגאל הורביץ 106 , קרית מלאכי, דרך יגאל הורביץ 107 , קרית מלאכי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
311	לא	לא	94	94	כן
311	לא	לא	105	107	כן
311	לא	לא	176	176	לא
311	לא	לא	191	191	לא
311	לא	לא	226	226	לא
311	לא	לא	233	233	לא

מטרת התכנית

שינוי יעודי קרקע להקמת אזור מגורים א ו-ב, שינוי קווי בניין, שינוי זכויות והוראות בניה.

מהלך דיון

אדרי ולדימיר כץ עורך התכנית נכנס לדיון.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מציג את מיקום התכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0308726

- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת כי הוועדה תשמח שהתכנית תאושר כיוון שהיא מסדירה חריגות בניה.
- עורך התכנית אדר' ולדימיר כץ - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מטרת התכנית להחזיר שטח שצ"פ שנלקח ע"י הדיירים ולהכשיר את חריגות הבניה. הסדרת קווי בניין, איחוד חלקות של אלימלך ואלבז.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כיצד מר אשר אלבז יכנס למגרש שלו. לפי מיטב ידיעתו קיים הפרש גבהים בין הכביש למפלס הקרקע של המבקש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי ניתן להסדיר את הכניסה ע"י קיר תומך ומדרגות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - גורס כי אומנם ניתן לפתור את הבעיה אך הפתרון יצריך מהדייר לשאת בהוצאות כספיות.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציין כי התכנית היא לא בהסכמת הבעלים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מרחיב ומסביר כי בעבר היה שצ"פ לאורך רחוב הורוביץ, סוכם כי השצ"פ יחזור לציבור והכניסה לרכבים לא תהיה דרך השצ"פ, אלא כמו יעקובוב.
- מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מעירה כי התכנית בסמכות ועדה מחוזית והוועדה היא במעמד ממליץ.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מעיר כי התכנית כבר הוגשה פעמיים לוועדה מחוזית ונדחתה, ועדה מחוזית דרשה כי גבול התכנית יכלול את כל האזור בתכנית קומפילציה וכעת התכנית מוגשת לפי הנחיות ועדה מחוזית. מבקש לציין עוד כי בתכנית המאושרת היתה קומה אחת למסחר וקומה אחת למגורים. מתוך ארבעת המגרשים רק מגרש אחד השאיר מסחר ומגורים כל היתר הפכו למגורים בלבד.
- חבר הועדה מר חיים שטיינר - מציין כי למיטב ידיעתו יש תאריך של בית משפט בו היוזמים צריכים לעמוד, ומבקש כי הוועדה לא תהיה הגורם שיעכב להם את לוח הזמנים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תשריט איחוד מגרשים : אח/100017	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך : 09/10/2016	

שם התכנית: תשריט איחוד מגרשים

סוג תוכנית תשריט איחוד מגרשים

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 10,149.00 מ"ר (10.149 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
166/03/18	על בסיס תב"ע

בעלי ענין

יוזם/מגיש

נייר וקרטון הדרום 1996 בע"מ ע"י קרטין שמואל

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

כתובות

שרייבר לאון 14 - 16, שכונה : אזור תעשייה תימורים, קרית מלאכי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2916	לא	לא	39	39	כן
2916	לא	לא	40	40	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2916	512	513		

מטרת התכנית

תשריט איחוד מגרשים 512 ו-513 למגרש אחד 1003 בגוש : 2916, בחלקות 39,40 ברחוב שרייבר ליאון 14,16 "א.ת. מלאכי 2000" קרית מלאכי, בסטייה מתכנית 166/03/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מהלך דיון

אדרי' בורדמן מיכאל נכנס לדיון.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן - מציג את התשריט ומסביר כי מדובר בשני מגרשים צמודים בא.ת. תימורים של אותם הבעלים של קרטין. מסביר כי לרוב המגרשים באזור אושר איחוד מגרשים וגורס כי יש עדיפות לאחד המגרשים ולבטל קווי בנין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה גודל כל מגרש.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן - משיב שמדובר בכ-5 דונם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת האם היזם ימש את כל הזכויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הזכויותהן עפ"י תב"ע ואינן משתנות, אך לא ניתן לדעת בשלב זה כמה מהם ינוצלו.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן - אומר כי יש בחוק אפשרות לאשר בניה בקו בנין אחורי אפס בהסכמת שכן, במסגרת הקלה ולהימנע מתשריט איחוד ומוסיף כי היזם מבקש להכפיל את גודל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך איחוד וחלוקה : אח/100017

המפעל.

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה מטרים היזם יבנה על השטח. חושש שהשטח ישאר פתוח לחנייה ולא יהיה מבונה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש להסביר את נתוני התב"ע ואומר כי התב"ע מאפשרת לבנות שני מבנים צמודים בהסכמת בעלים ללא הקלה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי אומנם יהיו שני מבנים צמודים אך יהיה קיר מפריד ביניהם שלא יאפשר מעבר בין חלקי המבנה. במסגרת רישיון העסק תהיה בדיקה שלא נפרץ פתח בין המבנים.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מסביר כי היזם בונה 2000 מ"ר על המגרש הראשון ורוצה לבנות עוד כ-2000 מ"ר לפחות במגרש הצמוד.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה היזם צריך לבנות עפ"י תב"ע.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי התב"ע מאפשרת בניה של 200%, ומסבירה כי עד היום אף יזם לא מימש את מלוא הזכויות. הבניה הקיימת בין 30%-40%.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת האם בחוזה שבו נרכש המגרש רשום כמה מ"ר יש לבנות, כמה עובדים העסק צריך להעסיק.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי היה בסיור בחברת דפוס מדובר על מבנה שנמצא בו רובוט, המבנה לא מעסיק עובדים. קריית מלאכי צריכה לתת פתרון תעסוקה לתושבים. ומשיב לעניין החוזה שאין התייחסות למספר עובדים.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - תוגש פרשה טכנית בזמן הגשת בקשה להיתר בניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי תשריט האיחוד לא משנה את זכויות הבניה, הוא רק מבטל את קו הבניין בין המבנים.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר את חשש יו"ר הוועדה, ואומר כי המינהל הגביל את היזמים במינימום בניה למגרש של כ-1400 מ"ר. ברגע שמאחדים את המגרשים השטח המינימלי לבניה נשאר 1400 מ"ר במקום 2800 מ"ר.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציעה להתנות כי השטח המינימלי לא ייפגע.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא מדובר בתכנית ולכן לא ניתן לבצע התניות.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מבקש לאשר את תשריט האיחוד, ומסביר כי היזם רוצה שהמפעל יעבוד בצורה חוקית. במידה והתשריט לא יאושר, היזם יבנה שני מבנים צמודים המותרים עפ"י תב"ע ואח"כ יבצע פתח בין המבנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסכמת ואומרת כי אם התוצאה של תשריט האיחוד תביא לניצול מופחת של שטח הבניה, הוועדה מתנגדת לה. ניתן להגיש תכנית תב"ע ואז הוועדה תוכל להוסיף תנאים.

אדר' מיכאל בורדמן עוזב את הדיון.

- מהנס העיר אדר' נעם רווחה - טוען כי אם היזם ילך לוועדת ערר, יקבלו את טענתו. היה צריך לעצור את המכירה של שני מגרשים צמודים לאותו יזם בשלב השיווק.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה נידחת פה אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך איחוד וחלוקה : אח/100017

החלטות

ס. 137 - סרוב לאשר תשריט איחוד מגרשים ע"י ועדה מקומית.
מהסיבה שאישור התשריט עלול להביא להקטנת מימוש זכויות הבניה, דבר אשר הרשות אינה מעוניינת בו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 4	תוכנית מפורטת: 617-0380360
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016	

שם התכנית: א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 73, משפ' פרידמן
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת
סמכות: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 11,285.00 מ"ר (11.285 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
2/105/03/8	שינוי לתכנית
26/102/02/18	שינוי לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רינה בילד פרידמן

מתכנן

מיכאל בורדמן

בעלים

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

כתובות

חלוצי התעשייה 11, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי, חלוצי התעשייה 13, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי, חלוצי התעשייה 15, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
301	לא	לא	73	73	כן
301	לא	לא	78	78	לא
301	לא	לא	129	129	לא

מטרת התכנית

חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי ושינוי בקווי בנין.

מהלך דיון

נציגי התכנית נכנסים לדיון: אדר' מיכאל בורדמן, הגב' רינה פרידמן, עו"ד חיים דבוש.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מציג את התשריט ומסביר כי מדובר על מגרש בא.ת. ישן, פינת החרושת וחלוצי התעשייה, מצייין כי בעבר הוגש תשריט חלוקה שחילק את המגרש לשני תאי שטח. התב"ע הנוכחית באה להסדיר חלוקה לשלושה תאי שטח ולהגדיר קווי בנין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי מדובר בתב"ע פשוטה שמסדירה כניסות למגרשים, מסדירה מצב קיים ומחלקת את המגרשים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקשים להסדיר קו בנין 0 בין מגרשים.

נציגי התכנית יוצאים מהדיון: אדר' מיכאל בורדמן, הגב' רינה פרידמן, עו"ד חיים דבוש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לפי הבנתי הגב' רינה פרידמן הייתה הבעלים, היא מכרה את המגרש לשלושה אנשים שונים. בכדי שהיא תוכל להעביר להם את הזכויות היא נדרשה לחלק את המגרש לשלושה חלקים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0380360

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציין כי הפרוייקט התעכב בגלל בעיות תנועה, האדריכל הגיש תכנית תנועה יש לדרוש שהתכנית תעבור אישור של יועץ תנועה של הוועדה.

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

החלטות

ס. 85 - החלטת הוועדה המקומית על הפקדת תכנית מפורטת בתנאים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 5	תוכנית מפורטת: 617-0309575
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016	

שם התכנית: גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת
סמכות: ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 472.00 מ"ר (0.472 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
2009/מק/18	שינוי לתכנית
29/102/02/18	שינוי לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

פחימה ניסים

פחימה פני

מתכנן

מיכאל בורדמן

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

עיריית קרית מלאכי

אלון יגאל 2, שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון, קרית מלאכי

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2468	לא	לא	172	172	כן
2468	לא	לא	221	221	לא

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין והוראות התכנית.

הגדלת שטחי בניה.

הגדלת תכסית קרקע.

מהלך דיון

אדר' מיכאל בורדמן נכנס לדיון.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן- מציג את התכנית ומסביר כי התושב מבקש להסדיר חריגות ולהוסיף זכויות בניה כמו כן קיים במגרש מקלט החורג מקווי הבניין. לדבריו בהתחלה הייתה מחשבה לבקש הקלה לממ"ד, כעת מבקש תוספת אחוזי בניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה אחוזי בניה מבוקשים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציין כי מדובר בהמלצה לוועדה מחוזית.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב כי מדובר בתוספת של 60 מ"ר כאשר לפי תב"ע מקורית מותר 150 מ"ר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מתקן ומסביר כי סה"כ מבוקש 340 מ"ר במקום 240 מ"ר.

בתב"ע המקורית מותר לבנות 150 מ"ר מעל הקרקע ו-90 מ"ר מתחת לקרקע.

אך מעיר כי התב"ע שאיפשרה מרתף אושרה לאחר שהמבנה היה בנוי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0309575

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן- מבוקש להתייחס רק לשטחים מעל הקרקע. 210 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שירות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת לטובת מה ינוצלו השטחים המבוקשים ומהם קוי הבניין המבוקשים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - הועדה מבקשת להתרשם כי התושב לא ינצל את תוספת השטח על מנת לפצל את המבנה ולהקים עוד יח"ד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציג את קווי הבניין, קו בנין צדדי 3 מ', קו בניין אחורי וקדמי 4 מ'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מדוע קו בנין אחורי 4 מ' ולא 5 מ' כפי שמקובל.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן- קו בניין אחורי בד"כ 3.00 מ'.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר מצהיר על ניגוד עניינים ועוזב את הישיבה.
מדובר בשכן של אח של ראש העיר, מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן- משיב לטענה לעניין פיצול יח"ד ואומר כי כל בית ניתן לחלק למס' יח"ד, לאדריכל אין אפשרות לשלוט מה התושב יעשה בעתיד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר שיש הבדל בין תושב שיש לו דירה קיימת לתושב שמבקש להוסיף שטח בניה. בשביל להסדיר חריגות בניה של ממ"ד לא צריך להוסיף את כל המטרים המבוקשים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מחזק את דברי היועמ"ש ומציין כי התושב ערירי.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן- משיב כי התושב רוצה שהילדים שלו יגורו איתו.

אדרי' מיכאל בורדמן עוזב את הדיון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - ממליצים לא לאשר את התכנית. הוועדה לא רואה הצדקה לאשר קו בניין אחורי 4 מ' ולהתקרב לשכן, כמו כן אין הצדקה לתושב שגר לבדו לבקש את כל המטרים- קיים חשש לפיצול למספר יחידות דיור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מחזק את דבריו ואומר כי מדובר בשכונה שכל הבתים בנויים באותו סדר גודל, הדבר עלול להוות תקדים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש לומר לוועדה כי בעבר אושרה באותה שכונה הקטנת קווי בנין ללא תוספת שטח לא בקדנציה הנוכחית. מציין שהתב"ע אושרה אחרי שרוב התושבים כבר בנו את הדירות ולא יכלו להגיש בקשה למרתף ולכן ביקשו להעביר זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע.

מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה נדחית פה אחד. (יו"ר הוועדה לא נכח בהצבעה)

החלטות

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר יוצא מהדיון - ניגוד עניינים.
מר מישל טפירו משמש כמ"מ יו"ר הוועדה.

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על דחיית תכנית מהסיבות הבאות:

1. אין הצדקה לאישור קו בניין אחורי 4 מ', יש לתכנן קו בנין 5 מ'.
2. אישור הגדלת השטחים יהווה תקדים שאין הוועדה מעוניינת בו, ניתן לבקש ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 6	תוכנית מפורטת: 617-0391771
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016	

שם התכנית: קטלן שלומי -רח' אלי כהן

סוג תוכנית תוכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית 662.00 מ"ר (0.662 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
7/102/2/18	שינוי לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

קטלן שלומי

שמחה מירב קטלן

מתכנן

יבגני נזנסקי

בעלים

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

כהן אלי 10, קרית מלאכי

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2409	לא	לא	3	3	כן
2409	לא	לא	28	28	לא
2474	לא	לא	79	79	לא

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניין.

מהלך דיון

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר חוזר לדיון.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת כי גם בתכנית זו מדובר בהסדרת חריגות בניה ומייצעת את הוועדה שיש לתושב כתב אישום. מבקשת כי הוועדה תבחן את התכנית כאילו החריגה לא קיימת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר את עיקרי הוראות התכנית, שינוי קוי בניין קדמי וצדדי לפי מצב קיים של החריגות הבנויות בשטח. מבקשת הסדרה לתוספת קומת מרתף מעבר ל-2 קומות המותרות מעל הקרקע. בחלק האחורי של המגרש היה שביל ציבורי שהפך לשפ"פ, לבדרי התושב הוא רכש את החלק של השפ"פ ומצרף אותו למגרש שלו ללא שינוי יעוד. התושב התבקש להציג מסמך המראה שהמגרש נרכש. התושב מבקש סה"כ 380 מ"ר, 290 מ"ר מעל הקרקע ו-90 מ"ר מרתף. מבקש לציין כי קיימת גדר בין היזם מר קטלן לבין השכן מר טוזלי, הגדר לא נבנתה בגבול המגרש, יוצא מכך שהשטח של מר קטלן קטן יותר,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0391771

- בתכנית הבינוי מוצג כי הגדר תבנה בגבול המגרש והחניה של השכן תהרס.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי התושב ידרש להחתים את השכן בנושא הגדר, ומוסיף כי הוועדה לא קובעת את הגבול בין המגרשים אלא המודד וממליץ לאשר את התכנית.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מזכיר לוועדה שבסעיף 5 ביקשו 340 מ"ר והוועדה לא אישרה וכעת מבוקש שטח גדול יותר, מעיר כי אין עקביות בהחלטות.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שמדובר בשכונה שמבנה הווילות שם שונות.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת מה שטח המגרש.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב שהשטח כ-500 מ"ר, 622 כולל שטח הכביש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי את המדיניות שלו ואומר כי כשיש מבנה שטרם נבנה הוא נבחן בכובד ראש, כשמדובר במבנה שבנוי מעבר ל-5 שנים, לא ניתן להתעלם מהמצב, הכוונה לאפשר לתושב להסדיר את חריגות הבניה, במידה והחריגה אינה נוראית.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מוסיף כי לפי תב"ע מאושרת מותר 161 מ"ר עיקרי ושרות, מבוקשת תוספת של 108 מ"ר שטח עיקרי בלבד. ו-90 מ"ר שטח מרתף.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מעיר כי דרושה חשיבה בעניין הגדר, על מנת שלא יוצר סכסוך בין השכנים, ואומר כי הוועדה רוצה לעזור לתושב מבלי לפגוע בשכן.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מחדד כי בתשריט הגדר מסומנת להריסה ומציע לרשום הערה בתכנית שהריסת הגדר בין השכנים תהיה בהסכמה.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מציע לבקש ממר קטלן לוותר על החלק שלו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לדעת האם בסמכות הוועדה להחליט כי תושב יוותר על השטח הסטטוטורי שלו, עלול להיווצר מצב שהתושב ימכור את הנכס בעתיד והקונה לא יסכים לכבד את התנאי.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה כי במסגרת האיחוד וחלוקה בתכנית, כיוון שהיזם קיבל שטח בחלק האחורי מהמינהל, היזם ירשום את החלק הצפון מערבי לטובת השכן.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי גם השכן זכאי לרכוש את השפ"פ הצמוד לחלק האחורי שלו.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה שוב להכניס את מר טוזלי כחלק מהתכנית ולבצע איחוד וחלוקה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאי הסדרת גבול צפון מערבי של החלקה והבאת קוי המגרש לגבול הגדר הקיימת בפועל.

אינג' יורי רחמן מהנדס רישוי עוזב את הדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



131001	תיק בניין:	20160041	בקשה להיתר:	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

אמויאל יעקב, רמב"ם 3 קרית מלאכי
אמויאל שילה אן, רמב"ם 3 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 1/4 גן יבנה

גולן 75

כתובת:

גוש: 2470 חלקה: 83 מגרש: 178

גוש וחלקה:

תאור הבקשה: בניה חדשה

אזור מגורים ב' מיוחד

שימושים:

מהות הבקשה

- הקמת 2 יח"ד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: יציאה לגג, 2 ממ"דים, 2 חניות לא מקורות, גדרות והקלות:
1. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
 3. הקלה להוספת קומה ליציאה לגג, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
 4. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע, ב%6 משטח המגרש.
 5. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 8 מ"ר, לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה לגובה התקרה הגבוהה ביותר, כך שיהיה 8.90 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 325 מ"ר.

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160041

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מס' מקומות חניה בחלקה 1:

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

קו בניין: קדמי 3/5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי - 0-3 מ', אחורי - 6 מ'.

קו בניין: קו בניין קדמי הכרחי - 5 מ', קו בניין אחורי - 5 מ'. צדדי - 0 מ'.

תכסית מבוקשת: 48.69%

קו בניין מבוקשים: קדמי הכרחי - 5 מ', צדדי - 0 או 3 מ', אחורי - 4.50 מ' (בהקלה).

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בהקמת 2 יח"ד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: יציאה לגג, 2 ממ"דים, 2 חניות לא מקורות, גדרות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

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

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

4. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע, ב6% משטח המגרש.

5. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 8 מ"ר, לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

6. הקלה לגובה התקרה הגבוהה ביותר, כך שיהיה 8.90 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מסבירה את הקלה מס' 3 המדברת על חדר יציאה למרפסת גג מתוך הבית.

במגרש מבוקש בית דו משפחתי, הבית בקו בנין צדדי 0 צמוד לשכנים משני הצדדים, גישה לגג מתאפשרת מהחצר הקדמית או מהחצר האחורית.

שטח המגרשים קטן ומכאן נגזר ששטח החצר קטן ולכן מבוקש שימוש בשטח

הגג.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם אישרנו בשכונה הזאת הקלה בקו בנין אחורי 10%.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי בשכונת הסביונים אישרנו הקלה בקו בנין אחורי 10%. במקרה הזה אין ניצול של כל ה-10%, יש חריגה קטנה.

מסבירה את הקלה מס' 6 המדברת על הגבהת גובה התקרה בגג שטוח ל-8.90 מ' במקום 5.50 מ' המותר עפ"י תב"ע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת האם העלייה לגג משנה מאופי הסביבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי הבקשה לעליה לגג נראית קצת חריגה, ניתן לעלות לטפל בגג עם סולם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160041

מסביר את תכנון הבית בכל הקומות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - גורסת שיש לבדוק אם ההקלה מהווה סטייה ניכרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ שלא לאפשר יציאה מחדר מדרגות לגג אלא ע"י פיר של מטר על מטר לטיפול בגג, לדבריו אין סיבה לעלות לגג.

מנהלת הוועדה הגבי' מעודה שירה - מזכירה לחברי הוועדה שככל הנראה כוונתם הייתה לא רק לטפל בגג אלא לנצל את שטח הגג כיוון שיש להם חצר קטנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - התב"ע איפשרה שתי קומות, כאן מבוקשת קומה נוספת שמהווה קומה שלישית, המשנה את אופי הסביבה. אין לוועדה סמכות לאשר את ההקלה כאשר הדבר מהווה סטייה ניכרת יש לבקש שינוי תב"ע.

מנהלת הוועדה הגבי' מעודה שירה - מסכמת את ההחלטה, לאשר את ההקלות ואת הבקשה פרט לתכנון חדר המדרגות המוביל לקומה שלישית- יציאה למרפסת גג.

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

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

1. לא ניתן לאשר את המדרגות העולות לגג הבניין, מהווה סטייה ניכרת.
2. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 8	בקשה להיתר: 20160046	תיק בניין: 207202
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

ויצמן תרצה, קרית מלאכי

בן דוד סמדר ומשה, דיה 14 קרית מלאכי, 050-6892189

בעל הזכות בנכס

בן דוד סמדר ומשה, דיה 14 קרית מלאכי, 050-6892189

קדוש מרדכי, קרית מלאכי

עורך

סלומון יניב, הרצל 74 גן יבנה, 0547588945

מתכנן שלד הבנין

ישראלי ברוך, היונה 4 קרית מלאכי

כתובת:

דיה 16

גוש וחלקה:

גוש: 2930 חלקה: 49 מגרש: 146

שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- הקמת בית מגורים דו קומתי בבנין דו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, גדרות פרגולות והקלות:
1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 140 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות/תחתונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 140.00 מ"ר/110.00 המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 620 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.

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: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160046

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', צדי מזרחי-2.70 מ'(בהקלה), אחורי- 5 מ'.
תכסית: 140 מ"ר (בהקלה).

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בהקמת בית מגורים דו קומתי בבניין דו משפחתי הכולל: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, גדרות פרגולות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 140 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות/תחתונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 140.00 מ"ר 110.00 המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

אהוד דשן נציג ר.מ.י עוזב את הדיון.

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
- 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 התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000080	תיק בניין:	20150120	בקשה להיתר:	9	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

קן התור הנדסה ובניו בע"מ, ת.ד. 87 שילת, 73188

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירושלים-5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 11 מגרש: 7

יעוד:

שטח מגרש: 2242.00 מ"ר

שימושים:

אזור מגורים ב תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בניין מגורים רב משפחתי, 7 קומות (קרקע+6) וחדר יציאה לגג, סה"כ 23 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 5%, כך שיהיו 23 יח"ד במקום 22 יח"ד, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת בשטחי הבניה.
2. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 7 קומות במקום 6 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה לביטול רצועת גינות לאורך קו הגבול שבין יחידות הדירור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף, במקום 2.5 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע.
4. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.
5. הקלה בקו בניין קדמי לכיוון צפון-מזרח עד 40% או 2 מ', לפי הנמוך מביניהם, עבור הקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 2,242 מ"ר

שטח מותר למטרות עיקריות מעל הקרקע: 2046 מ"ר.

שטח מותר למטרות שרות מעל הקרקע: 790 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מותר: 2836 מ"ר.

תכסית מבוקשת: 22.56%, שהם 505.80 מ"ר

קו בניין מבוקש: אחורי לכיוון שצ"פ - 9.00 מ', קדמי לכיוון כביש - 5.4 מ' (הקלה מ- 6.00 מ'), צדדי למגרש 6 - 10.00 מ', צדדי למגרש 8 - 8.00 מ'

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%, שהם 941.64 מ"ר

מספר יח"ד: 22

קו בניין: אחורי לכיוון שצ"פ - 9.00 מ', קדמי לכיוון כביש - 6.00 מ', צדדי למגרש 6 - 10.00 מ', צדדי למגרש 8 - 8.00 מ'



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר: 20150120

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.
חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.
חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.
- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

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 התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' 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. נטיעת 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.

נטיעת 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 גוונים.

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 משןופעים 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 שתוצמדה ליח"ד. במקרה זה :

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150120

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 מכוונות, 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"ג 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.

הערות בדיקה:

1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

2) לפי דרישת מהנדס העיר, יש לאטום חלון ח. רחצה הפונה למעבר ציבורי, ללא חציצת גינון - תוקן

3) בפריסת גדרות יש לוודא שגובה גדר עומד בתנאי תב"ע / חוק התכנון והבניה, וכן לוודא שגובהם עומד בתכנית העמדה ובתכנית פיתוח - תוקן

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בבניין מגורים רב משפחתי, 7 קומות (קרקע+6) וחדר יציאה לגג, סה"כ 23 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 5%, כך שיהיו 23 יח"ד במקום 22

יח"ד, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת בשטחי הבניה.

2. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 7 קומות במקום 6 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיוור צמודות הקרקע

ובין השטח המשותף, במקום 2.5 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע.

4. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.

5. הקלה בקו בניין קדמי לכיוון צפון-מזרח עד 40% או 2 מ', לפי הנמוך מביניהם,

עבור הקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת מדוע נדרשת בשביל דירה אחת מבוקשת תוספת קומה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי תוספת הקומה אינה בשביל דירה אחת, בתב"ע יש גם דרישה לדירוג.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מדוע מבטלים את רצועת הגינון בבניינים ואומר שמהיום הוא מתנגד לביטול רצועת הגינון.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה שאין ביטול גורף של הגינון, אלא בנקודות מסויימת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מוסיף ומסביר כי כמות העצים לא השתנתה אלא פוזרה בצורה שונה, כך שאין עץ כל 4 חניות, כמו כן התכנית אושרה אצל מתכנתת הנוף של הפרוייקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד, פרט לחבר הוועדה מר בוריס בורוכוב שמתנגד לביטול רצועת הגינון.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות - יש לשים לב לתיקון גובה גדר לפי הנדרש בחוק/תב"ע.

2. השלמת כל האישורים הנדרשים.

3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000082	תיק בניין :	20150122	בקשה להיתר :	10	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך : 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

קן התור הנדסה ובניו בע"מ, ת.ד. 87 שילת, 73188

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירושלים-5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 12 מגרש: 6

יעוד:

שטח מגרש: 2213.00 מ"ר

שימושים:

אזור מגורים ב תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים רב משפחתי, 7 קומות (קרקע+6) וחדר יציאה לגג, סה"כ 23 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות וגזוזטראות, חניות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 10%, כך שיהיו 23 יח"ד במקום 21 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.

2. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 7 קומות במקום 6 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדירור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף, במקום 2.5 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע.

4. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.

5. הקלה בקו בניין אחורי לכיוון דרום-מזרחית עד 40% או 2 מ', לפי הנמוך מביניהם, עבור הקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.

6. הקלה בקו בניין צדדי לכיוון דרום-מערבית עד 10%, עבור הקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.

חנות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201606 מתאריך 21/08/2016 הוחלט :
להוריד מסדר היום

התב"ע החלה במקום : 164/02/18

שטח המגרש : 2,213 מ"ר

שטח מותר למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1953 מ"ר

שטח מותר למטרות שרות מעל הקרקע: 765 מ"ר

סה" שטח בנוי מותר: 2718 מ"ר

תכסית: 42%, שהם 929.46 מ"ר

קו בניין: קדמי - 11.00/8.00 מ', אחורי - 11.70 מ' (הקלה מ-12.00 מ'), צדדי למגרש 5 - 5.4 מ' (הקלה מ-6.00 מ'), צדדי למגרש 7 - 8.00 מ'

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150122

תכנית: 42%

מספר יח"ד: 21

שטח מותר למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1,953 מ"ר

שטח מותר למטרות שרות מעל הקרקע: 765 מ"ר

קו בניין: קדמי - 11.00/8.00 מ', אחורי - 12.00 מ', צדדי למגרש 5 - 6.00 מ', צדדי למגרש 7 - 8.00 מ'

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו. - תותר בליטת מרפסת יזיית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

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 ומנני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' 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. נטיעת 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.

נטיעת 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 יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משוּפּוּעִים 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 שתוצמדה ליח"ד. במקרה זה :



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150122

- א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
- ב. 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"ג 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.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) לפי דרישת מהנדס העיר, יש לאטום חלון ח. רחצה הפונה למעבר ציבורי, ללא חציצת גינון - תוקן
- 3) יש להוסיף חזרה את החניב ש"נעלמה", בכדי שתהיינה 36 חניות, כנדרש.

מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בית מגורים רב משפחתי, 7 קומות (קרקע+6) וחדר יציאה לגג, סה"כ 23 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות וגזוזטראות, חניות וכן בקשת הקלות:
- בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
1. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 10%, כך שיהיו 23 יח"ד במקום 21 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.
 2. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 7 קומות במקום 6 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף, במקום 2.5 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע.
 4. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.
 5. הקלה בקו בניין אחורי לכיוון דרום-מזרחית עד 40% או 2 מ', לפי הנמוך מביניהם, עבור הקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
 6. הקלה בקו בניין צדדי לכיוון דרום-מערבית עד 10%, עבור הקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד, פרט לחבר הוועדה מר בוריס בורוכוב שמתנגד לביטול רצועת הגינון.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



208700	תיק בניין :	20150004	בקשה להיתר :	11	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך : 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר, פינס 11 ירושלים, 94701, 02-5374444

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירושלים-5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת: קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 4 מגרש: 48

תוכניות: 164/02/18

יעוד: אזור מגורים ב'

שימושים: אזור מגורים ב' **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים, קרקע + 4 קומות, סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים וחניות לא מקורות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201501 מתאריך 13/01/2015 הוחלט :
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס העיר:

1. גודל דירוג הדירות אושר.
2. יש לתקן את רצועת הגינון בהתאם להוראות התב"ע סעיף 18 (ב)- או לחילופין פרסום הקלה בנושא.
3. תיקון חישוב השטחים.
4. יש לתקן את תכנית הפיתוח לפי הנחיות התב"ע בהתאם לסעיפים 18-23.
5. תשלום היטל השבחה.
6. השלמת כל האישורים הנדרשים.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום הקלות מתוקנת:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150004

4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדין חוזר לצורך ביטול הקלה מס' 4.

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1969 מ"ר

אזור מגורים ב'

מס' יחידות דיור: 17

מס' קומות: 5 (קרקע+4)

שטח עיקרי מעל הקרקע: 1579.28 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע: 659.53 מ"ר

סה"כ שטח בנוי: 2238.81 מ"ר

שטח תכסית: 42% שהם 826.98 מ"ר

תכסית מבוקשת: 29.22% שהם 575.28 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: אחורי- 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 47 - 6 מ', צידי למגרש 49 - 5.4 מ' (הקלה מ-6 מ')

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשת הקלות שפורטו לעיל.

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 1581 מ"ר

שטח שרות מותר מעל הקרקע: 665 מ"ר

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: אחורי- 12 מ', קדמי - 6 מ', צידי למגרש 47 - 6 מ', צידי למגרש 49 - 6 מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3

מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה.

תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.

- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

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 ומוסוויים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר: 20150004

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 ומנני תשתיות:** חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' 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. נטיעת 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.

נטיעת 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 יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משןופיעים 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:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
ב. 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"ג 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.

הערות בדיקה: תוקנו.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה נידונה בעבר בוועדה ואושרה, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול הקלה בדבר הקטנת דרוג קומות משטח מינימלי של דירה, לשטח של 80 מ"ר לפחות, ובעומק 3.6 מ' בנקודה בצרה ביותר.
בעבר הוועדה חישה את נושא הדירוג רק במרפסות של דירות גג, כיום הוועדה מחשבת גם גגות טכניים, ולכן כיום יוצא שהדירוג לא קטן מגודל דירה ולכן ההקלה מתייתרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150004

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

החלטות

לאשר את ביטול ההקלה לעניין הדירוג ולהאריך תוקף החלטת ועדה בתנאים :

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



209000	תיק בניין :	20150012	בקשה להיתר :	12	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך : 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

דידן נצח (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר, פינס דירה 11 ירושלים, 94701, 02-5374474

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירושלים-, 5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת: קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 2 מגרש: 50

יעוד: שטח מגרש: 1973.00 מ"ר

שימושים: תאור הבקשה: בניה חדשה אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים בן 5 קומות (ק.קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בנין צידי בחזית צפון - מערבית עד 10% מ- 8.0 מ' המותרים עד 7.2 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכניות
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:

החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכניות
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום הקלות מתוקנת:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ- 8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלה מס' 4.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150012

התב"ע החלה במקום : 164/02/18
שטח המגרש : 1973 מ"ר

אזור מגורים ב'

מס' יחידות דיור : 17
מס' קומות : 5 (קרקע+4)
שטח עיקרי מעל הקרקע : 1579.28 מ"ר
שטח שרות מעל הקרקע : 659.53 מ"ר
סה"כ שטח בנוי : 2238.81 מ"ר
שטח תכסית : 42% שהם 828.66 מ"ר
תכסית מבוקשת : 29.16% שהם 575.28 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: אחורי - 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 49 - 6 מ', צידי לשצ"פ - 7.2 מ' (הקלה מ-8 מ')

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשת הקלות שפורטו לעיל.

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

שטח מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע:

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 49 - 6 מ', צדדי לשצ"פ - 8 מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.

- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

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 ומסוויים.

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150012

ארונון ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכו"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. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.

באזורים המוגדרים כנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת 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 משן ופועים 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"ג 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.

הערות בדיקה: תוקנו.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה נידונה בעבר בוועדה ואושרה, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול הקלה בדבר הקטנת דרוג קומות משטח מינימלי של דירה, לשטח של 80 מ"ר לפחות, ובעומק 3.6 מ' בנקודה בצרה ביותר.

בעבר הוועדה חישה את נושא הדירוג רק במרפסות של דירות גג, כיום הוועדה מחשבת גם גגות טכניים, ולכן כיום יוצא שהדירוג לא קטן מגודל דירה ולכן ההקלה מתייתרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150012

החלטות

לאשר את ביטול ההקלה לעניין הדירוג ולהאריך תוקף החלטת ועדה בתנאים:

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



208900	תיק בניין :	20150010	בקשה להיתר :	13	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך : 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר, פינס 11 ירושלים, 94701, 02-5374444

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירושלים-5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 3 מגרש: 49

תוכניות:

164/02/18

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בן 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים:

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201501 מתאריך 13/01/2015 הוחלט :

1. לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס העיר:
1. גודל דירוג הדירות אושר.
2. יש לתקן את רצועת הגינון בהתאם להוראות התב"ע סעיף 18 (ב)- או לחילופין פרסום הקלה בנושא.
3. תיקון חישוב השטחים.
4. יש לתקן את תכנית הפיתוח לפי הנחיות התב"ע בהתאם לסעיפים 18-23.
5. תשלום היטל השבחה.
6. השלמת כל האישורים הנדרשים.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום הקלות מעודכנות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150010

4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדין חוזר לצורך ביטול הקלה מס' 4.

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1964 מ"ר

מספר יח"ד: 17

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1581 מ"ר

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 665 מ"ר

שטח תכסית: 42% שהם 824.88 מ"ר

תכסית מבוקשת: 29.29% שהם 575.28 מ"ר

קווי בניין מבוקשים: קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 48 - 7.2 מ' (הקלה מ-8 מ'), צדדי למגרש 50 - 6 מ'.

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בן 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.

3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

בקשה זו כוללת את ההקלות שפורטו לעיל.

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 1581 מ"ר

שטח שרות מותר מעל הקרקע: 665 מ"ר

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 48 - 8 מ', צדדי למגרש 50 - 6 מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובין קו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3

מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.

- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר : 20150010

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 התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' 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. נטיעת 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.

נטיעת 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 משןופעיים 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 :

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. 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"ג 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.

הערות בדיקה :

תוקנו.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה נידונה בעבר בוועדה ואושרה, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול הקלה בדבר הקטנת דרוג קומות משטח מינימלי של דירה, לשטח של 80 מ"ר לפחות, ובעומק 3.6 מ' בנקודה בצרה ביותר.

בעבר הוועדה חישה את נושא הדירוג רק במרפסות של דירות גג, כיום הוועדה מחשבת גם גגות טכניים, ולכן כיום יוצא שהדירוג לא קטן מגודל דירה ולכן ההקלה מתייתרת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150010

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
- מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את ביטול ההקלה לעניין הדירוג ולהאריך תוקף החלטת ועדה בתנאים :

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



208800	תיק בניין :	20150009	בקשה להיתר :	14	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016					

בעלי עניין

מבקש

עמותת בנייני שמחה - ע"י עו"ד הגר, פינס 11 ירושלים

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירושלים-5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 5 מגרש: 47

תוכניות:

164/02/18

יעוד:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש: 1975.00 מ"ר

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשות להקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ6.00 מטרם המותרים עד 5.40 מטרם המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרם.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט :
החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201501 מתאריך 13/01/2015 הוחלט :



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150009

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס העיר:

1. גודל דירוג הדירות אושר.
2. יש לתקן את רצועת הגיבון בהתאם להוראות התב"ע סעיף 18 (ב) - או לחילופין פרסום הקלה בנושא.
3. תיקון חישוב השטחים.
4. יש לתקן את תכנית הפיתוח לפי הנחיות התב"ע בהתאם לסעיפים 18-23.
5. **תשלום היטל השבחה.**
6. **השלמת כל האישורים הנדרשים.**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שבוצע פרסום נוסף להקלה:

1. הקלה לביטול רצועת גיבון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ6.00 מטרם המותרים עד 5.40 מטרם המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלה מס' 4.

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1975 מ"ר

אזור מגורים ב'

מס' יחידות דיור: 17

מס' קומות: 5 (קרקע+4)

שטח עיקרי מעל הקרקע: 1579.28 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע: 659.53 מ"ר

סה"כ שטח בנוי: 2238.81 מ"ר

שטח תכסית: 42% שהם 829.50 מ"ר

תכסית מבוקשת: 29.13% שהם 575.28 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: אחורי- 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 48 - 6 מ', צידי למגרש 46 - 5.4 מ' (הקלה מ-6 מ')

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשת הקלות שפורטו לעיל.

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 1581 מ"ר

שטח שרות מותר מעל הקרקע: 665 מ"ר

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 48 - 6 מ', צדדי למגרש 46 - 6 מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובין קו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה.

תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר: 20150009

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יוותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

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 התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' 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 לבניין 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 - עצ.** נטיעת 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.

נטיעת 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 יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משןופעים 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 :

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. 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"ג 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150009

הערות בדיקה : תוקנו.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה נידונה בעבר בוועדה ואושרה, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול הקלה בדבר הקטנת דרוג קומות משטח מינימלי של דירה, לשטח של 80 מ"ר לפחות, ובעומק 3.6 מ' בנקודה בצרה ביותר.

בעבר הוועדה חישה את נושא הדירוג רק במרפסות של דירות גג, כיום הוועדה מחשבת גם גגות טכניים, ולכן כיום יוצא שהדירוג לא קטן מגודל דירה ולכן ההקלה מתייתרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

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

החלטות

לאשר את ביטול ההקלה לעניין הדירוג ולהאריך תוקף החלטת ועדה בתנאים :

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



205201 תיק בניין:	20150123 בקשה להיתר:	סעיף 15
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201607 תאריך: 09/10/2016		

בעלי עניין

מבקש

אזולאי ישראל, ידין יגאל 9 ת.ד. 791 קרית מלאכי, 052-9288564

אזולאי אביבה, ידין יגאל 9 ת.ד. 791 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

טברובסקי סטס, משה שרת 36/14 אשקלון, 0545297315

מתכנן שלד הבנין

בזיני אבי, רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

כתובת: שלו 5, שכונה: שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 25 מגרש: 122

שימושים: אזור מגורים א **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201606 מתאריך 21/08/2016 הוחלט: החלטה להעביר לדיון הבא

בישיבת ועדת משנה מספר 201509 מתאריך 09/08/2015 הוחלט: החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש להנמיך תקרות באזורי השירות ל-2.40 מ' מבטון.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 598 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.

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150123

קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'. (לפי המסומן בתשריט)
חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

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

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

מהות הבקשה: הקמת יחידת דיור אחת דו קומתית אחת מדו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:	112.79 מ"ר
שטח עיקרי קומה א':	66.88 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	179.67 מ"ר
שטח שרות קומת קרקע:	31.45 מ"ר
שטח שרות קומה א':	8.5 מ"ר
סה"כ שטח שרות:	39.95 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	219.62 מ"ר

תכסית מבוקשת: 219.62 מ"ר

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

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להנמיך תקרות באזורי השירות ל-2.40 מ' מבטון.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הנושא הובא לדיון בישיבה קודמת וירד מסדר היום כיוון שחברי הוועדה טענו שלא הספיקו ללמוד את החומר.
התושב מבקש לקבל הנחה בהיטל השבחה עקב מצב חומרי, הוצגו מסמכים לפי הנחיית הוועדה.
רקע: לבקשה יצא היתר בתנאים והם: תשלום לתאגיד המים ותשלום היטל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150123

השבחה, לאחר שהתושב קיבל את היטל השבחה הוא פנה לוועדת ערר בעניין גובה התשלום, ועדת ערר דחתה את הערר והתושב נדרש לשלם את היטל השבחה, כעת התושב מבקש לקבל הנחה על היטל השבחה.

- מבוקשת הנחה בהיטל השבחה, לפי התצהירים יש לתושב הכנסות גבוהות. לדברי נציג כיבוי אש יש לתושבים עסק בעיר, המצב החומרי אינו מצדיק הנחה. מוסיפה ונותנת דוגמה: אם תושב נכה ואין לו כסף והוא מבקש הקלה לבניית ממ"ד מגיעה לו הנחה. כמו כן מהמסמכים שהובאו לא התקבלה תמונה כללית על ההכנסות, אין הכנסה מהעסק ואין משכורת של האישה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת

- מוסיף ואומר כי לעיר קרית מלאכי אין מספיק הכנסות, העיר נמצאת במצוקה, מצב התושב יחסית טוב. אם הוועדה תאשר את ההנחה הדבר יהווה תקדים ליתר התושבים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה

- מקריא את המכתב של העובד הסוציאלי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו

- משיבה לו כי המכתב מראה שהמצב החומרי של המבקשים השתפר. כמו כן בחשבון בנק מופיעות רק הכנסות ממופת ויש מסמך מביטוח לאומי ששולם לתושבים 72,000 ש"ח, אך הרישום אינו מופיע בפירוט חשבון הבנק, ככל הנראה יש לו תושבים חשבון נוסף. ממליצה לדחות את הבקשה להנחה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת

- מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר

החלטות

החלטה לדחות את הבקשה להנחה בהיטל השבחה:

מהמסמכים שהובאו בפני הוועדה נמצא כי המבקשים לא עומדים בקריטריונים לזכות להנחה.

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

נעם רווחה
מהנדס העיר