



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: I

תאריך: 30/04/2020
ו' אייר תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202002 ביום ראשון תאריך 23/02/20 כ"ח שבט, תש"ף

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
סגל:	
אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי

נעדרו

חברים:

מר מישל טפירו
מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גבי חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העיריה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 30/04/2020
ו' אייר תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202002 ביום ראשון תאריך 23/02/20 כ"ח שבט, תש"ף

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202001 מיום 26.02.2020.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן, מר בבר אברהם אזולאי, מר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202002 בתאריך: 23/02/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	100022	מדור זכריה ובת שבע	2469	19	19	4

מטרת הדין

תשריט חלוקת מגרש מס' 77 מגרש לשני מגרשים 77/1 ו-77/2 בהסכמת הבעלים, בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותו כמגרש אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

תשריט חלוקה: 100022

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202002 בתאריך: 23/02/2020

שם: מדר זכריה ובת שבע

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 429.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
בסטיה מתוכנית
מפורטת

לתכנית

1/122/03/18

בעלי עניין:

מדר זכריה

• יזם/מגיש:

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2469 חלקות: 19

מגרשים לתכנית: 77/1 בשלמותו מתכנית: 1/122/03/8

77/2 בשלמותו מתכנית: 1/122/03/8

מטרת הדיון

תשריט חלוקת מגרש מס' 77 מגרש לשני מגרשים 77/1 ו- 77/2 בהסכמת הבעלים, בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותו כמגרש אחד.

מטרות התכנית

אישור תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מהלך הדיון

(קובץ 0315 zoom – 2:21 – 4:25)

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מדובר על תשריט חלוקה למגרש לפי תכנית באזור הצפוף, רחוב הכרמל. לפי התביע בתקנון כתוב שבמגרש הזה מותר להקים שתי יחידות. אבל יש כאן בית קיים, יחידה אחת. אז יש בקשה מהמבקש לחלק אותו לשתי תת חלקות ולהקים שתי יחידות. עכשיו, התביע מאפשרת לעשות דבר כזה, והוגשה בקשה לתשריט חלוקה, אם אפשר לפתוח.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ובפועל שם יש כאילו,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש יחידה אחת.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: איפה זה?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: ברחוב הכרמל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לפי התביע שחלה באזור הזה מותר להקים שתי יחידות. מצב קיים זה מוצע.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה מצב קיים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה מצב קיים מגרש אחד ויחידה אחת. עכשיו, לפי תבי"ע מותר להקים שם שתי יחידות, אבל שם יש תנאי, אתה יכול להקים שניים בתנאי שאתה תחלק אותו לתת חלקות, א' וב'.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל אם אחד קיים על כל הרוחב, אז איך,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא הורס את הבית.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אה, הוא הורס. אז תגיד, בגלל זה משהו לא הגיוני.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: הוא יכול גם לחלק בצורה אחרת, הוא יכול לעשות כאן קיר הפרדה ולהוסיף כאן. מותר לבנות קו אפס, אפס, אפס.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בסוף אבל יהיו שני בתים שכל אחד בחלקה שלו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יפה.

חבר הועדה מר שמעון חזן: סבבה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זו הבקשה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זה הגיוני. והוא הורס?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: או שהוא הורס או שהוא עושה תוספת ומחלק את הבית באמצע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אני תמיד ממליץ להרוס, אבל אנשים לא חושבים,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בית ישן וכדאי להרוס אותו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: יש לו את כל האופציות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עכשיו, הוא פרסם בעיתונות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ואין התנגדות, אז אנחנו הבאנו את זה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: זכותו, אם יש לו שניים, מה?

חבר הועדה מר שמעון חזן: סבבה, מי בעד?

חבר הועדה מר אליאור עמר: שניה אחת. איזה סעיף זה?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: פה אחד, סעיף 1.

חבר הועדה מר אליאור עמר: סבבה.

החלטה: מאשרים פה אחד את התכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

ה ח ל ט ו ת

לאשר את תשריט החלוקה של מגרש 77 לשני מגרשים בהסכמת בעלים בסטייה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותו כמגרש אחד, מהטעמים הבאים:

1. במגרש המבוקש קיים מבנה, בסעיף 7 ד' רשום " בבניינים קיימים ניתן יהיה להרחיב או לחליפין להרוס ולבנות תחתם 2 יח"ד ע"י חלוקה לתת חלקות כנ"ל ובלבד ששטח החלקה לא יפחת מ-380 מ"ר. גודל המגרש המבוקש לפני החלוקה הינו 429 מ"ר.
2. סעיף 8 ב' טבלת חלוקה לחלקות וזכויות בניה, מאשרת הקמת 2 יח"ד במגרש.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן, מר בבר אברהם אזולאי, מר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

תאריך: 30/04/2020

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202002 בתאריך: 23/02/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
7	הירדן 35 קרית מלאכי	אייש שרון	51	90	2472	00/00/00	20150040	1
<u>עורך הבקשה: תנעמי יובל</u>								
12	בר יהודה 3 קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	926	38	2413	00/00/00	20190316	2
<u>עורך הבקשה: רועי יצחקי</u>								
16	עגור 1 קרית מלאכי	מלכה פנחס	156 ב'	59	2930	24/08/17	20170073	3
<u>עורך הבקשה: תנעמי יובל</u>								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

1000030	תיק בניין :	20150040	מספר בקשה :	סעיף: 1
			23/02/2020	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202002 בתאריך :

מבקש:

• איש שרון

אילת 18 קרית מלאכי

• איש שרון

אילת 18 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

• רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

• תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

אחראי שלד:

• תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הירדן 35 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 90 מגרש: 51

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	34.92	160.21	בניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור בעלת 2 קומות במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, חניה מקורה והקלות:

1. הקלה בגובה המבנה מ-5.50 מ' עד ל-9.00 מ'.
2. תוספת שטחי שירות עד 4.00 מ' לטובת בניית מרחב מוגן.
3. הקלה בקו בנין צידי בחזית צפונית עד 10% מ-3.0 מ' המותרים ל-2.70 מ' המבוקשים.
4. הקלה בהגדלת שטח הרצפה עד 3%.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 26.08.15, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 26.08.2018, מבקש להאריך את תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 26.08.2020.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/18

שטח המגרש: 583/2

מספר קומות: קומת אחת+קומת עמודים

שטח עיקרי מותר: 60%

תכסית: 50%



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.
חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה.
מחסן: 6 מ"ר, קו בניין 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן, גובה המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

מהות הבקשה: הקמת יחידת דיור בעלת 2 קומות דו משפחתי הכוללת: ממ"ד+חניה מקורה+גדרות בקשה להקלה

מבקש מוצע:	שכן קיים:	
שטח עיקרי קומת קרקע:	136.73 מ"ר המהווים 23.45%	106.53 מ"ר המהווים 18.27%
שטח עיקרי קומה א':	-	54.85 מ"ר המהווים 9.40%
סה"כ שטח עיקרי:	298.11 מ"ר המהווים 51.13%	
שטח שרות קומת קרקע:	8.00 מ"ר המהווים 1.37%	34.92 מ"ר המהווים 5.98%
סה"כ שטח שרות:	42.92 מ"ר המהווים 7.36%	
סה"כ שטח בנוי:	341.03 מ"ר המהווים 58.49%	

תכסית מבוקשת: 286.18 מ"ר המהווים 49.08%
קוי בניין מבוקשים: קו בנין צדדי 3 מ' או 0 מ', קו בניין קידמי 5 מ'.

בקשה זו אינה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה המבנה מ-5.50 מ' עד ל-9.00 מ'.
- תוספת שטחי שירות עד 4.00 מ' לטובת בניית מרחב מוגן.
- הקלה בגובה גדרות מ-1.50 מ' עד ל-2.0 מ'.
- הקלה בקו בנין צידי בחזית צפונית עד 10% מ-3.0 מ' המותרים ל-2.70 מ' המבוקשים.
- הקלה בהגדלת שטח הרצפה עד 3%.

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- יש לתקן את חישוב השטחים.
- מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש.
- תוכנית העמדה תהיה בקני"מ, 1:250 תכלול סימון גבול מגרש, גדרות, חניות, פרגולות.
- שטחי הבנייה חורגים מקווי הבניין המותרים.
- תוכנית פיתוח תכלול, גדרות, סימון ניקוז מי נגר עילי, מסתור כביסה, תוכנית אינסטלציה.
- אין לתכנן פחות מ-3 מדרגות)
- תוכנית גג תכלול: מידות חיצוניות, מידות גושים.
- פרטיות גדרות תכלול: סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים.

מהלך דינו

קובץ 0315zoom – 4:28 – 7:28



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: תעברו לעמוד 8. אייש שרון. רחוב הירדן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לו בית שם.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: יש בית, נכון. הוא לא סיים את הבניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עד עכשיו לא סיים את הבניה?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: לא, הוא לא סיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שנים.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: סיים, אבל לא קיבל טופס 4.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: תעודת גמר הוא לא קיבל ואז הוא בא אלינו ואמרנו לו,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: היו לו הרבה עבירות.

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: שהוא צריך לעשות הארכת תוקף של ההיתר בניה. עכשיו בגלל שהיו לו הקלות בעבר, כדי להאריך תוקף של בקשה שנדונה בעבר בוועדת משנה, אנחנו צריכים שגם הארכת התוקף שלה תהיה בוועדת משנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא מבחינתו כל מה שהוא לא עשה לפי התכנית,

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: הוא לא עשה דברים לפי התכנית, עכשיו הוא מאריך תוקף ואחר כך הוא יעשה תכנית שינויים בסמכות מהנדס. אבל הוא כרגע לא יכול לעשות תכנית שינויים בסמכות מהנדס אם ההיתר עצמו לא בתוקף. אז קודם הוא מאריך את התוקף ואז הוא עושה,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איזה שינוי לדוגמא יש לו שם?

מנהלת הוועדה הגבי שירה מעודה: אני יודעת שהוא עשה שינויים בפתחים, גדר הוא הגביה, הוא יצטרך להרוס אותה, להנמיך אותה, כל מיני כאלה, אני לא זוכרת בדיוק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא יביא את זה למצב שלפי ההיתר שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לפי ההיתר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מצוין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: שינויים בסמכות מהנדס זה למשל אם היה לו חלון כזה והוא רוצה כזה, או לסגור, אם היה לו חיפוי אבן והוא רוצה בלי חיפוי אבן או הפוך, היה לו טיח והוא רוצה אבן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, גם צריך לזכור שהשכונה היא ישנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: ואתם חייבתם שם, כמו שבשכונות האחרות, חומה מאבן?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, לא חייבנו חומה מאבן.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: ראש העיר, זה שכונה ישנה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא משנה, גם רחוב אילת עכשיו הוא ישן, חייבנו אותם באבן. שכבר השכונות הישנות ייראו נורמליות.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: אפשר להגיד לו, נעם, שחלק מהתנאי זה חיפוי באבן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: מה, למה לא? חבר'ה, בואו נעשה את השכונות כמו שצריך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הגדר שלו כבר בנויה עם טיח.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא יודע, אבל אני,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא גר שם כבר כמה שנים. זה ליד אמא שלך?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אמא שלו.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל מה אני אומר, אתם הלכתם על שיטה, ואני חושב שהיא צודקת, כמו ברחוב אילת שרצו לבנות, חייבנו פה בוועדה הזאת,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל זה לבניה חדשה, לא למישהו שקיבל כבר היתר. אתה מחדש לו את ההיתר.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, רק אני אומר, בואו תשמרו.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: יש היגיון, מה שראש העיר אומר, אבל אני חושב שמי שיבקש מעכשיו,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אתה מבין? אתה לא יכול לבוא לבן אדם שכבר בנה,

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, הולך. מקובל.

חבר הועדה מר שמעון חזן: בן אדם בונה בית עכשיו, קיבל שם שטח, הורס את הכל, בונה, כולל חומות. תגיד לו, אתה רוצה אבן.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: בדיוק.

חבר הועדה מר שמעון חזן: אבל בן אדם שיש לו כבר את החומה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: זה מה שאמרת.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בסדר, מקובל.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: החל מהיום.

חבר הועדה מר שמעון חזן: כן.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, מאז שהחלטנו, כבר החלטנו על זה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: כן?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: כן.
- חבר הועדה מר שמעון חזן: טוב, מי בעד? סבבה.
- מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: פה אחד! להאריך תוקף.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: להאריך תוקף.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: להאריך תוקף אין שום הקלות וכאלה?
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: לא, הכל לפי אישור מהנדס.
- מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: בגלל שהיו הקלות בעבר זה מגיע לוועדה הזאת.
- חבר הועדה מר אליאור עמר: אז לא מאשרים משהו חדש?
- מנהלת הועדה הגבי שירה מעודה: אתה לא מאשר שום דבר חדש.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל ראש העיר אמר להוסיף אבן.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: אבל הם אומרים פה טענה אחרת, שזה כבר לפני שסיכמנו,
- חבר הועדה מר שמעון חזן: לא, אבל זה נכון, ראש העיר.
- חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: מה זה משנה? אם הוא בונה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בהיתר צריך להגיד.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: הוא כבר בנה, הוא כבר בנה.
- יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: בנה.
- חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה אתה רוצה להפיל עליו?
- החלטה:** מאשרים פה אחד להאריך את התוקף.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך
26.08.2020

החלטה: הבקשה אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן, מר בבר אברהם אזולאי, מר
אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20190316	תיק בניין: 900801	סעיף 2:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202002 בתאריך: 23/02/2020		

מבקש:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

• רועי יצחקי

סוטיץ 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבניין:

• בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

• לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

אחראי בקשה:

• סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 2121379894

כתובת הבניין: בר יהודה 3 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2413 חלקה: 38 מגרש: 926

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 26/102/02/8, 5/35/11, 24/102/02/8

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי שטח שירות

שטח לבנייני ציבור תוספת למבנה קיים 1849.60 592.59

מהות הבקשה

שינויים בקומת הקרקע ותוספת 2 קומות למבנה בי"ס ("עציון") קיים בהיתר מס' 20030024, הכוללת: 12 כיתות, ממ"מים מרפסות מקורות ולא מקורות ופרגולה והקלה לתוספת קומה כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת שטחי בניה +תכנית בנין.

תמצית זכויות במגרש:

שטח חלקה: 6943 מ"ר

יעוד: בנייני ציבור

מספר קומות: 3 קומות

שטח בניה מקסימלי: לפי הבנוי והצורך.

תכנית מקסימלית: 35%.

קוי בניין: כמסומן בתשריט.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

שטח בניה בקומה: 35%

קווי בניין: קו בניין בחזית: 5 מ', קו בניין צדדי: 3 מ', קו בניין אחורי: 4 מ'.
גדרות: לא יוקמו גדרות בשטח התכנית בלי הסכמת יוזם התכנית.

תכנית מבוקשת: 2287.04 מ"ר המהווים 32.94% משטח המגרש
קווי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי: 5 מ', קו בניין צדדי: 3 מ', קו בניין אחורי: 4 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך: 17.06.19

1. הצבת 2 מבנים יבילים
2. בניית מחסן בחצר
3. הצבת ביתן שומר

מהלך דיון

(קובץ zoom0315 – 7:33 – 10:34)

חבר הועדה מר אליאור עמר: בית ספר עציון, בטח, של שמעון, למה לא?

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: של קריית מלאכי.

חבר הועדה מר שמעון חזן: של קריית מלאכי, מה של שמעון?

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: בית ספר עציון.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: הגדלה.

חבר הועדה מר נדב ויצמן: אני מתנגד.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: קודם כל לפי התביעה צריך לעשות תכנית בינוי, אז התכנית שמוצגת לכס היא תכנית בינוי. תראה להם את החזיתות. ולפי תביעה מותר רק שלוש קומות, הם מבקשים ארבע קומות. שהקומה הרביעית למעשה היא חדר יציאה לגג.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: אבל יש שם דירות.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: איזה דירות?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: בית ספר עציון.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה: לא.

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: יש שם בניינים, וילות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר: איפה?

חבר הועדה מר אברהם בבר אזולאי: על יד התיכון, לא?

חבר הועדה מר נדב ויצמן: מה אתה רוצה לשנות תביעה עכשיו?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קדימה זה בניינים, אחורה זה בניינים.
- חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: אנחנו מתנגדים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין בית ספר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: צדקתי במה שאמרתי לו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: ש-?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אמרתי לו 400.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא יודע.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכל מה כתוב שם. 401.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 401, כן.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יחידות דיור, אני צדקתי.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן, אבל מה התוספות?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אמר לו בלי התוספות.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: על זה הוא מדבר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני דיברתי שהתב"ע הקיימת היא 400.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בסדר, אתה אמרת 400, הוא 420, זה לא משנה. הוא דיבר,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אמר 420.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא אמר להגיע ל-1000 עם התוספות. אם אתה מאשר לוקנין עוד 140,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא אמר שאם הארבעה בניינים האלה של וקנין, אנחנו מדברים רק על שכונת גבעת הסביונים עכשיו, נכון? השכונה עצמה, 400 יחידות דיור,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עזוב, בוא, אני מה זה ממחר, בוא נתקדם אחרי זה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, נו מה.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נעם, תרד לחזיתות.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תסתכלו חבר'ה,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אפשר לעשות שינוי תב"ע.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין פה שינוי תב"ע, מי אמר שינוי תב"ע? מה, יש שינוי תב"ע?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: לא, מה פתאום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אמרתי לך, איזה שינוי תבי"ע?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מי אמר שינוי תבי"ע?

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: סך הכל הם מוסיפים, מותר להם שלוש קומות, הם מוסיפים קומה אחת שזה חדר יציאה לגג, אבל בגלל שהם מוסיפים אותו,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה זה הם מוסיפים? הרשות מוסיפה, הרשות.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: אנחנו, אנחנו מוסיפים.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הרשות ומשרד החינוך.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: משרד החינוך, מה זה הם? מה זה מוסיפים, מי זה מוסיף?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: כלומר בקומה הרביעית לא יהיו כיתות?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אין, אין, זה יציאה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: לא, רק יציאה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שאתה שם את כל המערכות על הגג.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תכריה, יום טוב לכם.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: נדב, רק תגיד שאתה בעד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני בעד.

(מר נדב ויצמן יצא מחדר הישיבות)

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה: זו הקומות הרביעית, זה חדר יציאה לגג.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, רק יציאה. מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: הבקשה אושרה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר נדב ויצמן, מר בבר אברהם אזולאי, מר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

204701	תיק בניין :	20170073	מספר בקשה :	סעיף: 3
				פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 202002 בתאריך: 23/02/2020

מבקש:

♦ מלכה פנחס

עגור 1 קרית מלאכי

♦ מלכה אורלי

עגור 1 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבניין:

♦ תנעמי יובל

רימון 14 גן יבנה

מודד:

♦ פוטו מאפ

דאלית אל-כרמל

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 4711515086

כתובת הבניין: עגור 1 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 59 מגרש: 156 ב'

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
אזור מגורים א	תוספת למבנה קיים	1.00	1.00

מהות הבקשה

אישור בדיעבד להגדלת שטח עיקרי בקומה א', שינוי מעקה בנוי במרפסות במקום מעקה קל, ביטול חיפוי אבן בחזית דרומית, לבית קיים בהיתר בניה מס' 20130067 - יחידה מערבית והקלות:

- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.הקרקע 122 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תכנית מאושרת.
- הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 122 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תכנית מאושרת.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 310 מ"ר

אזור מגורים א'-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

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.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד

לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה

המקומית.

הערה: במגרש 132 תנתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט, זכות מעבר זו תרשם כזיקת הנאה למגרש 131 בפנקס רישום המקרקעין.

דוח פיקוח מתאריך 25.12.19

בית בנוי לפי תכנית הגשה חדשה.

מהלך דיון

(קובץ 0315zoom – 10:34 – הסוף)

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: וסעיף אחרון בשכונת הסביונים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: סעיף 3?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: סעיף 3, כן. זה בית שקיבל היתר, בפועל הוא ביצע בניה בסטייה קטנה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מי זה הבית, איפה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רחוב עגור.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: עגור, מי זה?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: פנחס מלכה.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: צריך לעזור לו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתם רואים את הקיר הצהוב, במקום לבנות את הקיר ככה, הוא בנה אותו ככה. הוא סטה ב-20 ס"מ החוצה ואז הדבר הזה מייצר לקומה למטה הגדלה של תכסית. אז הוא היה צריך לפרסם הקלה שהוא מגדיל תכסית ולנייד זכויות מלמעלה למטה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל הוא הוריד מלמעלה למטה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לו, הכל דברים שאישרנו בעבר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתם רואים את הקו האדום? זה קו הבניין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא לא חורג מקו בניין ולא כלום.

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: מי בעד?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: זה בסדר, נעם?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: סך הכל תכסית 122 במקום 110.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר מבחינתך, נעם? יש לו אחוזים, יש לו הכל.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לו הכל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אישרנו דבר כזה בעבר?

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי: כן, יותר גרוע.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: וודאי, אישרנו יותר מזה, אישרנו גם הקלה בקו בניין בנוסף, לא רק זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.

ה ח ל ט ו ת

החלטה: הבקשה אושרה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי, מר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:40.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20


מנכ"ל
יו"ר הוועדה


אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר