



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 14/10/2020  
כ"ו תשרי תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה-מקוונת בזום

ישיבה מספר: 202007 ביום חמישי תאריך 20/08/20 ל' אב, תש"ף בשעה 09:15

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה

#### נציגים:

מר יוסי ישראלשוילי

#### סגל:

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

#### מוזמנים:

אדר' מיכאל בורדמן	עורך תכנית מס' 617-0751206
סמדר רוטשטיין	משרד עורך תכנית מס' 617-0754424
מר שי בן ישי	יזם תכנית מס' 617-0754424
אדר' יואל גולדברג	עורך בקשה מס' 20190148
גב' שניאורסון הינדה	מגישת בקשה מס' 20190148

### נעדרו

#### חברים:

מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

#### 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
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

## סגל:

סגן יועמ"ש	עו"ד משה מליק
מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי
אחראי מחלקת השבחה	מר ניר עזרה
מהנדס רישוי	אינג' יורי רחמן



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

תאריך: 14/10/2020  
כ"ו תשרי תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה-מקוונת בזום**  
ישיבה מספר: 202007 ביום חמישי תאריך 20/08/20 ל' אב, תש"ף בשעה 09:15

(קובץ zoom\_0 זקה 13:38 – 13:55)

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:08 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' 202006 מיום 29.07.2020.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: סדר יום וועדת משנה, פותחים את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביאים להצבעה את אישור הפרוטוקול. ראש העיר ויו"ר הוועדה פותחים את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביאים להצבעה את אישור פרוטוקול מספר 202006 מיום 29/7/2020.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מי בעד?

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בעד.

חבר ועדה מר שי סיום: בעד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את פרוטוקול ישיבה 202006 מתאריך 29/7/20. הפרוטוקול מאושר פה אחד.**

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר שי סיום.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/20

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	617-0751206	קרית מלאכי רח' אריה צימוקי 12	2468	167	167	5

### מטרת הדיון

דיון חוזר לאחר קיום סיור בשטח להמלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית.  
תשריט גירסה: מס' 6  
תקנון גירסה: מס' 9

2	תצ"ר 100030	חיים מלכה	2470	4	4	12
---	-------------	-----------	------	---	---	----

### מטרת הדיון

דיון בתצ"ר

3	617-0754424	רח' השפלה 10,12-קריית מלאכי	2471	5	5	13
---	-------------	-----------------------------	------	---	---	----

### מטרת הדיון

דיון המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית  
תשריט גירסה: מס' 8  
תקנון גירסה: מס' 11



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

תכנית מפורטת: 617-0751206

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/2020

**שם:** קרית מלאכי רח' אריה צימוקי 12

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 3,406.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	29/102/02/8
שינוי לתכנית	5/103/03/8

## ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

## מ ק ו ם

רחוב צימוקי אריה 12, קרית מלאכי

## ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

### חלקות בשלמותן:

גוש: 2468 חלקות: 167

### חלקי חלקות:

גוש: 2468 ח"ח 168, 218

## מטרת הדיון

דיון חוזר לאחר קיום סיור בשטח להמלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית.

תשריט גירסה: מס' 6

תקנון גירסה: מס' 9

## מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

מטרת התכנית להסדיר מצב קיים בחלקה ע"י שינוי חלק מיעוד הקרקע משצ"פ לשטח פרטי

פתוח, הגדלת אחוזי בניה

## הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד קרקע משצ"פ לשטח פרטי פתוח

2.2.2 שינוי בקוי בנין

2.2.3 הגדלת אחוזי בנייה

2.2.4 תוספת 2 ח"ד

## החלטות מישיבות קודמות

הוחלט בישיבת ועדת משנה 202006: שנערכה ב: 29/07/20

(נדון כסעיף מס' 2 בישיבה)

הוחלט להוריד את התכנית מסדר היום.

יש לקבוע סיור בשטח של חברי הוועדה ולשבץ את התכנית לדיון חוזר לאחר קיום סיור זה.

## מ ה ל ך ה ד י ו ן



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

(קובץ zoom\_0 דקה 13:55 – 29:02)

(קובץ zoom\_1 דקה 1:26 – 11:01)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נושא ראשון, אפשר להכניס את מיכאל בורדמן.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: נעם וכב' ראש העיר אני משתתף בעצם בשלושת הנושאים הראשונים.

(אדר' מיכאל בורדמן מצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הנושא הראשון שלנו היה בוועדה הקודמת. הנושא הראשון זה הנושא של תב"ע של אריה צימוקי. הוא עלה בישיבה הקודמת ונתבקשנו לערוך סיוור בשטח. לסיוור הגיעו רק ראש העיר ויו"ר האופוזיציה אליאור עמר. הסיור הזה דן בתחום הקו הכחול של מה העירייה מוכנה להעביר מהשצ"פ לטובת שפ"פ למגרש המגורים הזה. אם אתם זוכרים בחזית הצפונית יש שם ערוגות כאלה באורך של 1.80 מטר ובעצם הם בנו שם את הגדרות שלהם. הם ביקשו להגדיר את זה בעוד כ-70 ס"מ כדי לאפשר להם להעמיד סוכה בחג סוכות או דברים כאלה. בצד המערבי יש שם בית שיש לו גם חלונות בקומת הקרקע וגם פה ביקשו לתת 2.7, בדיוק כמו בחלק הצפוני. ובצד המזרחי, למרות שאין לזה שום הצדקה, אז גם כן הם ביקשו פה מטר לקחת. אבל בעצם יש להם כניסה, אין להם שום חלונות שפונים לשצ"פ, יש להם כניסה מצפון לדירה הצפונית וכניסה מדרום לדירה הדרומית וזה סתם נראה מיותר. זהו, אם מישהו רוצה עוד הסבר אני פה.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: אני אשמח לעוד הסבר, בעצם למי הופקע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק רגע, אולי שמיכאל יגיד את מה שהוא רוצה להוסיף. מיכאל האדריכל.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: העמדה שלי היא כמו שהיתה בוועדה הקודמת. אני רוצה להדגיש שהתחלנו את התב"ע לפני הרבה שנים, עברנו פה את הוועדה, הגענו עד וועדה מחוזית ועקב שהיה חוסר מסמכים לאחד הדיירים, כל המסמכים זה פג תוקף והתב"ע נדחתה. הגשנו את התב"ע שנית, קיבלנו החלטת וועדה על כל שטח שאנחנו מדברים עכשיו ואני, האמת, לא מבין את ההתעקשות של מהנדס הוועדה על הסנטימטרים האלה. זה כל מה שאני יכול להוסיף. אני מבקש, אם יש אפשרות, אנחנו מדברים על סנטימטרים ספורים. אני נותן פה מקום, אני משאיר מקום, למרות שאין פה גישה. עשינו יחד עם מהנדס העיר את הבדיקות, העברת רכב כיבוי אש במקרה הכי גרוע שיכול להיות, למה אני משאיר פה 1.80 מטר, אם כבר נותנים אז לתת. אני מבקש להשאיר, אם כבר נותנים והוועדה החליטה לוותר על הקרקע הזו לטובת שפ"פ, גם כן, זה לא שנותנים במתנה, נשאר בשפ"פ אותו פונקציה, רק שעושים פיתוח על ידי הדיירים. ואני שוב פעם (נשמע מקוטע) הקו הכחול כמו שהוא.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: אני לא שמעתי שמהנדס העיר הציע לשנות את הקו הכחול, אני רק שמעתי שהוא שאל לגבי החזית המזרחית, למה צריך שם שפ"פ. אני יוסי מלשכת תכנון מחוז דרום, נעים מאד, אנחנו לא מכירים. אני אשמח להבין למי היתה שייכת הקרקע הזו קודם לפני שהופקעה לשצ"פ?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: לעירייה.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: תמיד היא היתה שייכת לעירייה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לפני שהקימו את קריית מלאכי אז לא, וודאי, היא היתה שייכת למדינה.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: בסדר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל יוסי, תשמע, בעיקרון השאלה היא פה, בגלל שלא היית בדיון הקודם, אתה רואה את הקו הכחול הקודם, ממש המסגרת של המגרש הכתום, בזמנו תכננו את זה, התב"ע הייתה קווי אפס וכו', היזם בנה להם פתחים אל השצ"פ בקו אפס והבטיח להם, לצערי הרב, שהרחבות לפני הבניין, זה הגיונות שלהם.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: על שצ"פ עירוני, בעצם על שטח ציבורי:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. עכשיו אנחנו דנו בנושא הזה, ולא מתוך חמלה לדיירים, בנושא המידע הלא נכון של היזם, אנחנו פשוט ראינו שבן אדם לא יכול לפתוח חלון מכיוון שכל מי שעובר שם, זה סוג של רחוב כזה השצ"פ הזה, זה בעצם סוג של דרך משולבת, כל מי שעובר שם, הולכי רגל שעוברים שם פשוט צופים להם לתוך הבית. ואז הם הקימו, על מה שאתה רואה בקווים, זה בעצם מן אבני שפה כאלה שבפנים זה ערוגה, מן גינה כזאת, ומבחוץ, צפונית לזה, זה האבנים המשתלבות. והם בעצם שמו במבוק וכל מיני גדרות כאלה על הערוגות האלה, כדי להסתיר להם את זה. ואנחנו ישבנו וחשבנו על זה ואמרנו שהם צריכים לקבל את הפרטיות הזאת שלהם, ולפיכך הייתה פה החלטה, עוד טרום זמני, כמו שנאמר פה, לפני הרבה שנים לאפשר להם את הפרטיות הזאת ולתת להם את השטח. השאלה שעלתה בדיון הקודם הייתה שאלה כמה לתת. ובגלל זה עשינו סיור בשטח. בסיור נוכחנו שבצד, איפה שאני מראה עם היד, בצד הימני מזרחי אין לזה הצדקה, בשני הצדדים יש לזה הצדקה מבחינת חלונות וכניסות. והייתה בקשה של הדיירים לאפשר להם לא רק את ה-1.80 מטר הזה, אלא טיפה יותר, כדי שהם יוכלו באמת להרגיש שהם יש להם דירת גן, זאת אומרת הם יוכלו לשים סוכה או משוה כזה, זה בעצם הרעיון. הם ביקשו עוד כמה עשרות סנטימטרים.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: אני רואה שזה בעצם 3 מטר ו-2.60 בחזית המערבית, ו-1.30 מטר בחזית המזרחית. אין לי בעצם מה לשאול, פשוט השאלה היא, אתם מעבירים קרקע שהיא בבעלות ציבורית לקרקע בבעלות פרטית. ברור העניין הזה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: משצ"פ לשפ"פ, כן.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: והעירייה מצטרפת לתכנית? מי מגיש את התכנית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כי גם לעירייה יש פה חלק. מיכאל, אתה יכול להשיב על השאלות האלה?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: אני פשוט רוצה להגיד שהנושא הזה על הקטנת זה בא כאלו בדקה האחרונה, כי אנחנו דיברנו על התכנית,

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: עוד לפני ההקטנה, אנחנו בנושא מהותי. אני עוד בשאלה המהותית. כי הנושא המהותי הוא של העברת קרקע ציבורית לקרקע פרטית, בסדר? זו השאלה. ובדרך כלל עמדת לשכת התכנון ומחוז דרום היא מתקשה בנושאים האלו וזה שאלות שיעלו בשנייה שהתכנית תיקלט בוועדה המחוזית, אז כדי שאנחנו נדע איך, באיזה מסלול הכי טוב לקדם אז אני שואל את זה כרגע. עדיף לשאול את השאלות הכי מוקדם שאפשר. אני מתנצל שאני נכנס בזמן מאוחר לתכנית, אבל,

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן: לא, זה בסדר גמור, ישראל, אני פשוט רוצה להגיד לך שהתכנית כבר היתה בוועדה המחוזית, זה אותה תכנית בלי שום שינוי. הנושא של השפ"פ זה לא נושא עקרוני, יש פה גם, ישראל, כשהתב"ע היתה בוועדה המחוזית ועברה תהליך תנאי סף, ובגלל שהיה חוסר הוכחת בעלות מדייר אחד, שזה בית משותף, אז עקב שלא הביאו את כל המסמכים הנדרשים אז התב"ע פג תוקף, כל התהליכים והתחלנו מחדש. ואנחנו שכחנו גם להביא את הסיקציות למהנדס העיר, שלעשות פה, זה גם מודגש בתב"ע, שהיה אדריכלות לפי החזיתות, איזה סוג פרגולות לעשות, איזה סוג גדרות שהיתה בניה אחידה. ולא היה מילה על הקטנות של, אני פשוט לא מבין פתאום את הנושא שאנחנו מדברים על הקטנות. אבל ההחלטה בידיים שלכם.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : סליחה, השאלה היתה האם העירייה מצטרפת לתכנית כמגישת התכנית.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : כן.
- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אוקי. וזה התקבל בהחלטת מועצת העיר?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : טרם לדעתי, אני חושבת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, זה התקבל.
- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : התקבל בהחלטת מועצת העיר. אוקי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, הצגנו את זה בישיבה לפני חודשיים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסוף זה כן התקבל? אני לא זוכרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן.
- חבר ועדה מר שמעון חזן : כן, כן, זה היה בישיבה, זה התקבל.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : מגישים את עיריית קרית מלאכי.
- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אוקי. ולמה זה שפ"פ ולא מגורים?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : כי רצינו לשמר את הירוק.
- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אבל זה לא ירוק, זה שטח פרטי שלהם, זה לא ירוק. אתם חוטאים בעצם למטרה. הציבור יסתכל על התכנית, יראה ירוק ויהיה בטוח שיש לו זכות מעבר, או שיש לו בכלל, זה צריך להיות מגורים.
- עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן : אבל זה ייעוד, הסימון של ייעוד זה שפ"פ, אני לא יכול להמציא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : יוסי, לדעתי לא רצו לתת שם זכויות בניה, לכן זה שפ"פ.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יוסי, אנחנו לא רוצים שיבנו שם שום דבר ושלא יהיו שם זכויות בניה, אנחנו פשוט רוצים לאפשר להם את המרחק הזה כדי לשמור על הפרטיות שלהם.
- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אתם רוצים לאפשר להם גינות, 100%, אני מבין, בסדר. פשוט אני אומר את ההערות, נעם, אתה יודע, התכנית תגיע בסוף ללשכת התכנון.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה גם יגיע לוועדה המחוזית.
- נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : וזו השאלה הראשונה שתהיה, אם זה מגורים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא רוצים שיהיו שם זכויות בניה, לא רוצים שיתקרבו לשטח הציבורי.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אז אל תתנו זכויות בניה, אבל זה צריך להיות מגורים. בסדר, טוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זו הדרך לדעתי, הדרך היא לעשות בשפ"פ. אם אתה מגדיר את זה ויש קו בניין אז יכול להיות שיוכלו לבנות שם. אני חושבת שזאת הדרך הנכונה.

עורך התכנית אדרי' מיכאל בורדמן : בניין כן, קו בניין לא נשאר אותו קו בניין אפס, לא יכולים לבנות שם שום דבר. מדובר בתב"ע.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : לא שאלו אותך, מיכאל, סליחה. בסדר, אז,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר, אם יהיו לכם הערות על התכנית.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : בסדר, אז יהיו הערות. אני רק אומר מראש שעקרונית,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסוף אנחנו ממליצים פה.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : סליחה, אני רק אגיד מראש שעקרונית עמדת לשכת התכנון היא נגד העברת שטחים ציבוריים לשטחים פרטיים, אתם בטח יודעים את זה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בסדר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אם אין עוד שאלות למיכאל אפשר להוריד אותו מהישיבה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : מיכאל, תודה רבה.

(אדרי' מיכאל בורדמן עזב את הישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מי נשאר? שמעון, ראש העיר, שי סיוס איפה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : שי סיוס, אתה פה? לא, לא פה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : עידית, אנחנו יכולים לקיים את הישיבה? לא. אנחנו חייבים עוד בן אדם.

(הפסקה)

(מר מישל טפירו מצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : טוב, ראש העיר, אתה תעדכן את מישל, מישל מדובר פה על בית ברחוב אריה צימוקי שיש פה רחוב משולב מהצדדים שלו, זאת אומרת ריצוף משתלב. הולכים פה רק הולכי רגל, זאת אומרת רק אנשים, אין פה תנועה של מכוניות. אבל מכיוון, אני חושב שאתה היית אז בדיון במליאת העיר, שמכיוון שדיברו על זה שאין פרטיות לאנשים שגרים פה מבחינת החלונות, אז העירייה רצתה לתת להם, להפוך את השפ"פ לשפ"פ, את חלקו, כדי שתהיה להם פרטיות ולא כל אחד יעבור להם על החלון. עלתה פה שאלה אם היה צריך להגדיר את זה כשפ"פ או להגדיר את המגרש כמגרש למגורים. ואנחנו אמרנו שבעצם מבחינתנו זו הדרך הנכונה יותר כדי לא לגעת ולשנות קווי בניין ולא לשנות שום דבר, להראות שזה בעצם הופך, עדיין זה נשאר שטח פתוח, רק הוא הופך להיות מציבורי לפרטי. בסדר? זו המהות שלו. היה על זה דיון בוועדה הקודמת, דובר על כמה שטח להעביר או איזה מרחק צריך להיות השפ"פ הזה, מה העומק שלו צריך להיות. והיינו בסיור בשטח



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

לפני שבוע, שבועיים וראינו שבצד המזרחי, איפה שהיד פה שאתה רואה, הצד המזרחי הוא מיותר, בצד המערבי יש חלונות, בצד המזרחי פשוט אין שום פתחים, זה רק כניסות לבתים ויש כניסות לשתי הדירות, גם מצפון וגם מדרום. ובצד הצפוני עלתה השאלה כמה צריך ללכת. יש פה ערוגות שנמצאות 1.80 מטר. הדיירים ביקשו להגדיל את זה מעט כדי שיהיה להם אפשרות לשים סוכה, אז הם ביקשו שזה יהיה 2.30, משהו כזה, כדי שיהיה להם רוחב מסוים לשים איזה שולחן עם כיסאות וסוכה בחג סוכות. בסדר? מישל? שמעתם אותי? שמעו אותי?

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : שמענו אותך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : יוסי, לשאלתך, המספר הקודם זה 0164889-617.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : תודה, אני רשמתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 100%. טוב, אפשר להביא את זה להצבעה?

חבר ועדה מר שמעון חזן : נעם, בסיוור שעשיתם זה מקובל על שני הדיירים בסוף, הם היו בסיוור?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הדיירים בסוף לא היו וזה לא רלוונטי, זה מה אנחנו מוכנים לתת. מה זה הדיירים בסוף, בצד מזרח, בצד ימין?

חבר ועדה מר שמעון חזן : כן, כאילו מה שאתה מתנגד בעצם שיהיה להם את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראו, אני מעלה את זה בפניכם, אני אומר שאין פה צורך, כאן, אם אתם רואים, עשו מדרגות, אבל יש להם גם כניסה מפה, לא צריך לתת להם לקצר. זאת אומרת אם מישוהו בא מפה, במקום שיעשה את הסיבוב, אז כדי שיהיה לו קצר מפה, שזה שטויות, וזה סתם יש לו גינה, הוא ממילא נכנס מפה. הוא מיותר, יש לו כמו כל דירה אחרת הגינה הזאת לפני הבית ואין טעם לדעתי לתת לו את זה, זה מבחינתי ברור מאליו. לגבי אחרים אתם תגידו איזה מרחק אתם רוצים. ההמלצה שלי היתה לתת את ה-1.80 מטר הזה כי זו הגינה באמת שיש, לרובם יש את הגדרות במקום הזה. מעבר לערוגה הזאת שיש, זו אבן משתלבת ואני לא רואה איך אנשים לוקחים ושמים גדר על האבן משתלבת ועושים ממנו גינה, צריך להסדיר את זה, לא כולם יש להם את הכסף וכו'. אני המלצתי 1.80 מטר בצד הצפוני, אותו דבר בצד המערבי. בצד ימני לבטל. ואני אומר עוד פעם, תצביעו אתם, הדיירים ביקשו יותר מזה קצת כדי לאפשר להם שאם כבר יש להם שפ"פ אז שהם יוכלו לשבת עם כסא, מבחינתי זו החלטה שלכם.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אתם מאשרים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אפשר להביא את זה להצבעה? מה אתם רוצים שהחלטה תהיה? אתם רוצים לדון בזה? שמעון, מה אתה אומר?

חבר ועדה מר שמעון חזן : אני רוצה להיטיב איתם, אם יש את האפשרות הזאת, ובאמת יהיה להם, אמרתי לך, אני גרתי שם פעם, ויש את האפשרות שאפילו יוכלו לעשות סוכה וזה עוד כמה ס"מ, ומבחינה בטיחותית, כיבוי אש וכו' אין בעיה, אז אני לא רואה בעיה, תטיבו איתם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מהדיונים שחלפו מהעבר והסיוור שעשינו שבוע שעבר עם המהנדס, עם יו"ר האופוזיציה אליאור עמר, עם חלק מהדיירים שם הבנו מהעבר גם וגם מההווה מה המצוקה שם במיוחד שמי שעובר באותם שבילים האלה הוא נוטה בדיוק לכיוון אותם חלונות או דלתות של אותו בית, שאתה בתוך הבית של הדייר. גם אין לו פרטיות לאותו דייר. מה שביקשו הדיירים בכל מקרה, את ה-70 ס"מ האלה עם אותם גדרות, לא מבטון, משהו שאם מחר, מחרתיים העירייה רוצה לפרק, יש לה אישור לפרק את זה גם. כלומר אני מבין פה שני דברים, אחד, קודם כל להבין את התושב, את הפרטיות שלו. מצד שני המרחבים של השבילים להולכי רגל נשארו, מבחינת בטיחות של המקום יש, אני חושב שצריך להיטיב איתם ולסיים את הסאגה הזאת במשך כמה שנים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז מה אתה ממליץ, לאשר את התכנית כמו שהיא, גם בצד המזרחי? בצד הימני, איפה שהיד הזאת מראה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני אגיד לך מה קרה שם, בצד הימני שאנחנו הלכנו באותו יום,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא שומעים אותך, ראש העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: באותו יום שהיינו שם אז ראינו איזה יהודי אחד עם כובע, היה איזה יהודי אחד שפנה אלינו שאתה ואליאור עברתם ואני המשכתי, עם כובע. אז תבין מי האדם הזה, הוא אחד שבהלם קרב מהצבא, הצבא איתנו במשך כמה שנים בשיח לגביו לעזור לו בכמה דברים, אבל לגבי הפתח שהוא עשה פה, זה מה שתחליטו אתם, אני לא רוצה להגיד כן או לא, רק אני יודע שהוא בהלם קרב ומשרד הביטחון בקשר איתנו לגביו. מה שתחליטו, תחליטו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה מדבר על מי שבצד מערב, איפה שהרחבה הגדולה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מערב, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אמרנו, אפשר להשאיר פה קצת, בסדר, אבל בצד המזרחי, השני, שם אין לזה שום הצדקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אני מבין אותך, איפה שהיתה האדנית הקטנה ההיא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, ממול המדשאה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תראה, אני רוצה להגיד משהו בהקשר לכל התהליך הזה פה.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אל תגעו שם, מהנדס העיר, למה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמעון, רק רגע, שמעון, תקשיב, לגבי הצד המזרחי, נעם, אני אומר לך, האדנית שנמצאת שם, ראית איך היא מוזנחת? אם לא היינו מטפלים בהמשך את כל הגן שעשועים הזה אז כל השכונה הזאת היתה נראית ככה. אתה תפתח עכשיו את הצוהר של ה-40-30 ס"מ זה לא ייתן לך שום דבר, רק לכלוך ולכלוך. אז אני חושב שאם אנחנו מאשרים את כל המתחם הזה אז נגמור גם את החתיכה הקטנה הזו שאין לה משמעות בכלל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז אתה רוצה לאשר את זה, את התב"ע כמו שהיא?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, סליחה רגע, היה חשוב לי להגיד שאנחנו במעמד ממליץ פה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: טוב, אנחנו ממליצים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא שאנחנו מאשרים, שלא תהיה אי הבנה, אישרנו, הסמכות שלנו להמליץ.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אנחנו ממליצים.

חבר ועדה מר שמעון חזן: ממליצים לאשר את זה ככה, נעם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אוקי. אז אני מקריא את ההחלטה הזאת, כולם פה אחד, מישל גם



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

אתה בעד ההמלצה הזאת?

חבר ועדה מר שמעון חזן : כן, כולם פה אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז ההחלטה בסעיף מספר 1 להמליץ על התכנית כפי שהיא, כפי שהוגשה.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת התכנית כפי שהוגשה.**

## **ה ח ל ט ו ת**

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית כפי שהוגשה.

נוכחים בהצבעה :

מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר מישל טפירו.  
\*שי סיוס (\* = נכח בחלק מהדיון, לא נכח בהצבעה).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

**סעיף: 2** | **תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100030**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/2020

**שם:** חיים מלכה  
**נושא:** דיון לאישור  
ר ש ו ת קרית מלאכי  
**סמכות:** ועדה מקומית

**יחס**  
תואם לתכנית  
**לתכנית**  
617-0660449

**גושים וחלקות**  
**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2470 חלקות: 4

**מטרת הדיון**

דיון בתצ"ר

**מטרות התכנית**

תכנית לצורכי רישום

**מהלך הדיון**

(קובץ zoom\_1 דקה 34:19 – 35:03)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה את התב"ע של חיים מלכה שאתם זוכרים, שהוא עבר בין יחידה לשתיים והחזיר את זה חזרה, אתם זוכרים?

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן, כן. חימי מלכה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אז מכיוון שזה עכשיו שתי יחידות ויש פה בעצם חלוקה אז צריך לאשר את התצ"ר הזה. הוא עבר משתי יחידות לאחת, היתה לו תב"ע לאחת, החזיר חזרה בתב"ע לשתיים, למצב שהיה בעבר, ובעצם אנחנו מאשרים תצ"ר לחלוקה של זה. בסדר? מקובל? פה אחד?

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן, פה אחד, מבחינתי פה אחד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את התצ"ר.**

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יוסי, תודה רבה לך.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: תודה רבה. שתהיה לכם וועדה נעימה.

(מר יוסי ישראלשווילי עזב את הישיבה)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)  
לאשר את התצ"ר.

נוכחים בהצבעה :  
מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-0754424**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/2020

**שם:** רח' השפלה 10,12-קרית מלאכי

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 690.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/122/03/8
שינוי לתכנית	122/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/8

## מקום

רחוב השפלה 10, קרית מלאכי

רחוב השפלה 12, קרית מלאכי

## גושים וחלקות

### חלקות בשלמותן:

גוש: 2471 חלקות: 5, 6

### חלקי חלקות:

גוש: 2471 ח"ח 63

## מטרת הדיון

דיון המלצה של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית

תשריט גירסה: מס' 8

תקנון גירסה: מס' 11

## מטרות התכנית

הקמת 3 יח"ד.

## הוראות התכנית:

בתאי שטח 1,2,3:

(1) איחוד וחלוקה ל-3 מגרשים.

(2) שינוי בקו בנין אחורי מ-8.00 מ' ל-5.00.

(3) שינוי קו בנין הכרחי לקו בנין.

(4) הגדלת שטחי בניה.

(5) קביעת שטח מגרש מינימלי של 190 מ"ר.

(6) שינוי בהוראות הבינוי.

(7) הפחתת מס' יח"ד המותרים מ-4 יח"ד ל-3 יח"ד.

## מהלך הדיון

(מר נדב ויצמן הצטרף לישיבה)

(קובץ zoom\_1 דקה 12:13 – 33:58)

(גב' סמדר רוטשטיין מצטרפת לישיבה)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : אני מבקשת בהצבעות להדליק את המצלמה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מישהו מהמגישים רוצה להציג את התכנית או שאני אציג אותה?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : בבקשה תציג אותה. אמנם אני בשם עורכת הבקשה, בלנקה,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : מה השם שלך? סמדר מה?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : סמדר רוטשטיין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : טוב. ברחוב השפלה 10 ו-12 יש מגרש שבתב"ע הוא מיועד ל-4 יחידות דיור. היזם שי בן ישי מבקש להפוך אותו ל-3 יחידות דיור. הוא הוריד יחידת דיור. את רוצה פה להציג את התכנית עצמה?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : כן. זה 3 יחידות דיור בעצם, ממש כמו שהתכנית שחלה במקום היא שתי קומות, קומת קרקע וקומה א' ועליית גג. וזהו, 3 יחידות דיור. המחוזית, נכנסנו למחוזית בגלל שזה הפחתה של יחידת דיור, מ-4 שמוטר לנו ל-3, זאת הסיבה. חשבנו שהולכים לקראת מקומית, אבל הסתבר שלא, זה צריך מחוזית. בגדול הגדלנו שטחים גם במסגרת שהיה מותר במקומית, אבל הסיבה היחידה זה רק בגלל הפחתת יחידות דיור. קווי בניין,

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה : שינויים בקווי בניין?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : כן, שינויים בקווי בניין, נכון, היה 8 מטר בצד האחורי, ביקשנו 5 מטר כדי לאפשר ככה יותר ניצול של השטח של הקרקע. קווי אפס בין השכנים נותר כמו שהוא, 3 מטר לחזית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : מה שאפשר לראות, יש פה גדר שהיא להריסה, שלא אפשרה מעבר לזה, יש פה בתים של אנשים שהשתלטו, זה השתלט פה על השטח וכו'.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : לדעתי זה גם שייך לשי בן ישי, כמה שאני יודעת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה שייך לאבא שלו נדמה לי או משהו כזה.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : אה כן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא התחייב שהוא הורס את הגדר, בהתחלה הוא לא רצה לקלקל אז הוא אמר בואו ניכנס מפה ונעשה חניות, אבל הוא לא הגיע לשתי חניות ליחידת דיור.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז הוא הסכים, זאת אומרת הוא נאות להרוס את הגדר הזאת. ובעצם יש לו פה דרך שמאפשרת כניסה לכל יחידת דיור לשתי חניות בצורה מסודרת.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : בעיקרון זה דרך בעצם, אבל בסדר, זה דרך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו דרך שמאפשרת כניסה לחניות. מה עוד?

חבר ועדה מר שמעון חזן : נעם, איפה זה בדיוק?





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק שניה, אני אראה לך בתרשים סביבה.

(מר אברהם בבר אזולאי הצטרף לישיבה)

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: תרשים סביבה יש במצב המאושר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה בשכונת הציפוף, שם, שי, שומע?

חבר ועדה מר שמעון חזן: זה אני שאלתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל שי בן ישי נמצא?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: לא נראה לי שהוא מחובר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא היה מחובר קודם.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: יכול להיות, אין לי מושג.

חבר ועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, איפה זה? איפה המיקום של זה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בשכונת הציפוף.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: שכונת הציפוף, כן. נקרא שכונת הציפוף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: סליחה שאני קוטע אתכם, נעם, זה ברחוב השפלה, נכון?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בכל מקרה שם יש מצוקה, אני חושב שמה שהוא עשה מבחינת העירייה זה הכי טוב שיכול להיות. כי גם ככה המקום הזה צפוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה צודק, זה היה חסום שם והיה בלגן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בדיוק. אני חושב כל דבר שיעשה שם, ייבנה שם פחות מהקיים, העירייה הרוויחה פשוט. כי אין שם חניות, יש שם בעיה, מצוקה של חניות, הכל צפוף. אם הורידו דירה אחת, הרווחנו.

(מר שי בן ישי הצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שי, הצגנו את התכנית, אנחנו נשמח אם אתה תבוא ותבהיר מה היה שם. הסברתי על הקיר שהפריע פה לכניסה למגרש וששמתם שתי חניות לכל יחידת דיור וכו' וכו'. בוא תסביר את הכוונות שלך ואת התהליך שעברנו פה, בסדר? כי אנחנו דנים בזה כבר שנה.

יו"ר התכנית מר שי בן ישי: אני אומר שבסך הכל השטח הזה זה שטח שקנינו אותו, לא אסטרטגית, קנינו אותו מכיוון שרצינו שהשטח השכן שלנו יהיה גם שלנו, בגלל הסיפור הזה של החומה ובגלל הסיפור של כל מה שקרה בקרקע הזו במשך שנים. אני לא אחזור על ההיסטוריה, אבל בכל הסיפוח שטחים פה ובכל ההפקעות שהיו פה מאבא שלי גזרו, לא רק ממנו, אבל במיוחד ממנו את החלק הארי של כל מה שקורה פה זה משטחים שהיו בזמנו של אבא שלי. וכל ראש מועצה או ראש עיר שהיה פה בשנים עברו ידע את הבעיה הזו וכולם הבטיחו לנו שלא יגעו בחומה וגם ביטלו את השביל להולכי רגל, יש לנו מכתבים על זה מכל ראשי הערים שהיו בקריית מלאכי. לעצם העניין, אני רכשתי את הקרקע הזו משבץ ואנחנו רוצים לבנות פה במקום 4 בתים, 3 בתים. ואנחנו רוצים הקלות



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

בבקשה שלנו, שזה הקלה בקו אחורי, כי אם אנחנו לוקחים 8 מטר לפי מה שהתב"ע מאשרת, אז אפשר לבנות שם בקושי 3 בוטקיה של שומרים. לכן אנחנו מבקשים שם הקלה ואנחנו מבקשים בחניות גם הקלה. וזהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שי, סליחה רגע, הקלה בקו בניין אחורי, מה זה?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: כן, מ-8 ל-5. מ-8 קו בניין אחורי ל-5.

יזם התכנית מר שי בן ישי: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: בעצם מה שהוא עושה כאן, הוא מבקש,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה דבר שאישרנו בהרבה מקרים, מ-8 ל-5, עדיין קו בניין 5 זה קו בניין לגיטימי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שהוא עושה, הוא מסדיר, הרי זו תב"ע מאד מאד ישנה שאז היו משקי עזר וכו'.

יזם התכנית מר שי בן ישי: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא בעצם רוצה להגיע לסטנדרטים שהם מקובלים היום, במסגרת זה הוא עושה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זאת ההקלה היחידה שיש, רק בקו בניין, או שיש עוד הקלות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא הקלה, זה הוראות תכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה נושא הדיון? תכנית, הקלה, היתר, מה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: זה באישור וועדה מחוזית, אנחנו ממליצים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה, אוקי, יש פה תכנית בסמכות וועדה מחוזית, אז מה הולך לקרות עם אותו שטח הבעייתי? הוא נשאר ציבורי? כי היה פה מקודם יוסי והוא אמר שהם לא מותרים על שטחים, יש פה שינוי ביעודים, נעם?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין: לא, שינוי ייעודים אין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין פה שינוי ייעודים, בעצם הוא מפנה שטח ציבורי שהיה תפוס על ידי מגרש שכן,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני יודעת, אבא שלו עם הגינון, נכון שי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני הגשתי כתב אישום פה. אז למה זה בסמכות וועדה מחוזית, נעם?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : עוד פעם, בגלל הפחתת יחידות הדיור, זאת הסיבה היחידה. הבנתי שכדי, אין שום סעיף בחוק שאומר הפחתת יחידות דיור, תוספת אין בעיה, אבל כאשר מפחיתים מ-4 ל-3 זאת הסיבה היחידה שעבורה צריך ללכת למחוזית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אם הוא מגיש בקשה להיתר עם הקלה בקו בניין אחורי, הוא לא יכול לעשות 3 יחידות במקום 4? איפה זה כתוב, מי אמר את זה? פניתם אלינו ואמרו לכם לא?

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : בודק התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : לא, לא, עידית, זה בגלל שמוגדרות שם 4 יחידות דיור ואנחנו משנים את זה, עם חניה לכל יחידת דיור, אנחנו משנים את זה ל-3 יחידות דיור. בדקנו את זה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : מול הוועדה המחוזית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ואמרו לכם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, ובגלל זה, זה חייב ללכת לדיון בוועדה המחוזית. יוסי, אתה שומע, אתה יודע להגיד על זה?

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אני שומע, אני לא יודע להגיד, אבל אני פשוט לא מבין כאילו, אם מאושר להם מגורים הם לא יכולים להגיש היתר? סליחה שאני שואל. פשוט שיגישו היתר לכמה שהם רוצים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל זה מה שהם רוצים, למה אי אפשר לעשות 3 יחידות במקום 4? אני לא מצליחה להבין.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : ביקשנו גם תוספת שטחים, אבל עוד פעם, זה במסגרת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : תוספת שטחים זה לא בסדר, גם עדיין, זה תכנית בסמכות וועדה מקומית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : עידית, עידית, זה לא היתר בניה על תב"ע קיימת, הוא משנה פה דברים, הוא משנה פה קווי בניין, הוא משנה אחוזי בניין, שינוי בהוראות הבינוי, שטח מגרש מינימלי, הוא לא יכול להוציא היתר. אם הוא היה יכול להוציא היתר מצוין, אבל מכיוון שיש פה שינוי תב"ע ובמסגרת כל השינויים התב"עיים שהוא עושה, הוא מוריד מ-4 ל-3 יחידות, זה חייב ללכת ללשכת התכנון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : רגע, אתה מדבר למה זה לא בסמכות של וועדה מקומית. בסדר, שאלתם את לשכת התכנון. ושינוי ייעודים אין פה? זה חשוב לי לשמוע.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : אין פה, לא, לא. אין שינוי ייעודים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין פה שינוי ייעודים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : והמגרש הזה בכוונתכם, שי, לפתוח את השביל הזה בעצם? שייתן גישה לחניות, נכון?

יום התכנית מר שי בן ישי : אני הייתי שמח אם לא היו צריכים זה, אבל כן, אנחנו הגשנו פה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

תכנית, אנחנו ביקשנו גם לצמצם את החניות ולעשות תקן של 1, כי יש חניות בחוץ.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, זה הבנתי, אבל אני אומרת, המקום הזה שאני מצביעה, לא רואים את ההצבעה, איך ייכנסו לחניות, מאותו שביל ציבורי, לא?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: קודם כל (נשמע מקוטע) אז בזמנו, קטמנו את החומה, אוקי? קטמנו אותה, זה אומר שאפשר להיכנס לשם גם עם משאית כרגע, נכון להיום. (נשמע מקוטע) את הקו הצהוב בתכנית. כרגע השכנים חונים שם, אין לי בעיה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זהו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עוד משהו אתם רוצים לשאול אותי?

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: למה אתה מוותר על יחידת דיור?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ויתרתי, (נשמע מקוטע) אני מבין את השאלה שלך, אני גם שאלתי את עצמי, אחרי שלא אישרו לי (נשמע מקוטע).

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: אני שומע מקוטע, אני מתנצל. עוד מישהו שומע מקוטע?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: (נשמע מקוטע) 3 בתים יפים יותר (נשמע מקוטע).

משרד עורך התכנית אדרי' סמדר רוטשטיין: שומעים אותך אבל מקוטע.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי, אני אנסה לדבר עכשיו יותר ברור. אני אומר שרציתי, הרי אני הולך למכור את הבתים האלה בשורה התחתונה, אז היה כדאי לי לבנות 4 בתים. והחלטתי לבנות 3 בתים כדי שהם יהיו יותר מרווחים, יותר יפים ועל שטח, על אותו שטח 3 בתים. פחות צפיפות, זה הכל. שמעו אותי?

משרד עורך התכנית אדרי' סמדר רוטשטיין: כן, שמענו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וזהו. אני עכשיו מבין שזו טעות, אלא אם כן זה ילך מהר, למרות שזה עובר לוועדה המחוזית.

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי: אני גם מקווה שילך מהר, אני מקווה מאד, מאד. אבל טוב, אנחנו מורידים צפיפות במרקם עירוני, שוב נושאים שהם קרובים לליבנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני רוצה למכור את הבתים האלה, זו טיפשות. בסדר, עכשיו אני מבין שזה היה טיפשות. כי אם הייתי רוצה לגור בהם אז הייתי, לשים את הילדים שלי שיגורו שם אז הייתי מעדיף שזה יהיה באמת 3 בתים ונעבור למחוזית. אבל אם אני מתכוון למכור אותם בעצם אז למה לא לבנות 4 בתים? גם הייתי חוסך זמן ולא מגיע למחוזית. האמת היא שלא ידעתי שזה יגיע למחוזית גם, חשבת שזה ברמה של ועדה מקומית.

משרד עורך התכנית אדרי' סמדר רוטשטיין: גם אנחנו חשבנו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אוקי, זו התמונה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אין לי מה להגיד, אנחנו נשמח לשקול, מה שיגיע אלינו יגיע אלינו,

יום התכנית מר שי בן ישי : אתה נציג הוועדה המחוזית?

נציג הוועדה המחוזית מר יוסי ישראלשווילי : אני נציג לשכת התכנון, נציג מתכנן המחוז, כן.

יום התכנית מר שי בן ישי : הבנתי. אוקי, רק תעשו את זה מהר, אני לא יודע אם יש מקרים שאפשר, הכי מהר שאפשר בבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רוצה לומר משהו. נעם, אנחנו מכירים את הוועדה המחוזית שעושה בסוף מה שהיא רוצה, עם תומר הזה, הוא עושה מה שהוא רוצה כי לא אכפת לו מקריית מלאכי, זה ההבדל. אבל אני אומר לכם מפנה לציטוט, שתומר ישמע את זה, גם תעביר לו את זה לוועדה. לא יעשה תומר מה שהוא רוצה בקריית מלאכי, זה נגמר העידן. אני לבית משפט אלך אתכם לכל כיוון. אתם תיתנו מה טוב לקריית מלאכי, לא מה טוב לכם לוועדה המחוזית, אתם לא גרים פה בכלל. אז אני מבחינתי 3 דיירים יגורו שם, יותר טוב מ-4 בגלל הצפיפות. הצפיפות תשאירו את זה לבאר שבע, לעומר, למקומות שתומר גר שם. אז אני אומר לכם פה תאשרו לו, לא תאשרו, אני אאשר בכל מחיר. אני עם וקנין, זה ילך עד הסוף. אז אני אומר לכם פה תאשרו לו, לא תאשרו, אני אאשר בכל מחיר. אני הולך אתכם עד הסוף. נמאס לי לשמוע אתכם שהוועדה המחוזית, הוועדה המחוזית. כי אתם, האינטרס שלכם במשרדים, לא בקריית מלאכי מה שהעיר הזו עברה. ואני לא כועס עליכם אתם שנמצאים פה בפורום, אני כועס על אלה שדיברו איתי לפני שבועיים בזום, עם כל ראשי הרשויות בוועדה וראשי הרשויות שהתנגדו למה שתומר רוצה והוא מחליט לבד מה שהוא עושה. אז נגמר העידן. מצידי אל תעשו לא וועדה מחוזית ולא וועדות איתנו. הנה אני אומר לכם פה לפרוטוקול. קחו את זה איך שאתם רוצים עכשיו, תודה רבה לכם.

יום התכנית מר שי בן ישי : תודה ללו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : טוב, אבל עכשיו ההחלטה צריכה להיות, שי, שמענו אתכם ואת המתכנת, אתם צריכים לרדת מהקו מה שנקרא.

יום התכנית מר שי בן ישי : יום טוב לכם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אלא אם יש לכם משהו להוסיף.

משרד עורך התכנית אדר' סמדר רוטשטיין : תודה רבה.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : תראו, אני אראה לכם את ההערות שיש לי לתכנית. אני בעיקרון ממליץ עליה, בשינויים הבאים : אז קודם כל אלה הערות שנתנו לו כשהוא התחיל, אז אני מראה לכם. לבטל זיקת הנאה בחזית קדמית, הוא ביטל, כדי שתהיה גישה מהכביש, שזה הוא בעצם בהתחלה לא רצה לפתוח את הדרך הציבורית הזאת. להרחיב את גבול התכנית, לסמן כביש קיים, לסמן חומה, גדר בינוי הוא עשה. קו בניין אחורי 5 מטר, הוא רצה 3 מטר, הוא עשה את זה. התאמה לתכנית הבינוי של השכונה, שהתכנית תהיה לא 70 כמו שהוא רצה אלא 60, זה בוצע. לכל בית צמוד קרקע יש שני מקומות חניה, למרות שבתכנית עצמה, מכיוון שהיו 4 יחידות דיור עם חניה לכל אחת, היה 4, הוא ביצע. יש דברים שאני רוצה להקל עליו, כי לדעתי הם לא הגיוניים. אחד זה הנושא של גג שטוח. הוא ביקש 7 מטר לגג שטוח, שלדעתי זה לא מספיק. זאת אומרת אם בן אדם בונה, אפילו 2.80 בין רצפה לתקרה ואחרי זה יש לו עוד 40 ס"מ עובי של תקרה, זה 3.20 כפול 2, זה 6.40 ואז כשאני צריך מעקה שלפחות יהיה 1.05 מטר בגג, אז אני עובר את ה-7 מטר. ולכן ביקשתי שלגג שטוח זה יהיה 8.5 מטר. לעומת זה לגג רעפים הוא ביקש 10, שבמצב הקיים יש לנו 8.5 ומספיק פה 9.5 אז



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

אני מבקש לשנות את השינויים האלה, בסדר? ולהוסיף לו הערה שהשערים ייפתחו כחוק כלפי פנים בלבד. בסדר?

חבר ועדה מר שמעון חזן: מבחינתי בסדר גמור, אני מאשר נעם. אם זה הרצון וזו הבדיקה שלך, אני מאשר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז ההמלצה, בואו תראו את ההחלטה שאני מקריא. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים שצינתי.

חבר ועדה מר שמעון חזן: מצוין. ראש העיר, תביא להצבעה.

(מר נדב ויצמן עזב את הישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש מישהו שנמנע או מתנגד?

חבר ועדה מר שמעון חזן: לא, לא, אנחנו בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, בעד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז כולם בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.**

## **החלטות**

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הערות המהנדס.

נוכחים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן מר מישל טפירו ומר אברהם בבר אזולאי.

\* נדב ויצמן (=נכח בחלק מהדיון לא נכח בהצבעה).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

תאריך: 14/10/2020

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/20

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20190148	12/05/19	2414	28	21	שניאורסון משה יהודה לייב	הרבי מילובביץ' 42 קרית מלאכי	21

עורך הבקשה: גולדברג יואל

2	20150145	23/08/15	2930	51	148	עזרא עטליה	דיה 7 קרית מלאכי	34
---	----------	----------	------	----	-----	------------	------------------	----

עורך הבקשה: מיכאל בורדמן

3	20150143	23/08/15	2930	51	148	עזרא עטליה	דיה 5 קרית מלאכי	37
---	----------	----------	------	----	-----	------------	------------------	----

עורך הבקשה: מיכאל בורדמן



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

מספר בקשה: 20190148 תיק בניין: 211000

**סעיף 1:**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/2020

## מבקש:

♦ שניאורסון משה יהודה לייב

נחלת הר חבי"ד 3 קרית מלאכי

♦ שניאורסון הינדה

נחלת הר חבי"ד 3 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ גולדברג יואל

גפן 1001 גני טל

## מתכנן שלד הבנין:

♦ פלוקטין בוריס

עמישב 51

## מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 1435948756

## כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 42 קרית מלאכי

שכונה: פס חב"ד

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 21 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 18/מק/2016, 18/מק/2009, 8/במ/55, 8/26/102/02, 8/6/102/02, 18/102/02, 1/35/5

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים א	בניה חדשה	434.96	88.23	1

## מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים חד משפחתי במגרש תלת משפחתי, דו קומתי + ק.מרתף,

הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות, 2 חניות והקלות:

1. הקלה בסטייה מתכנית להקמת יחידת דיור אחת במקום שלוש יחידות דיור, המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מתת קרקע לקומות עליונות ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות עליונות 330 מ"ר במקום 310 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

3. הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום החניות במגרש.

4. הקלה בקו בנין צדדי דרומי - מזרחי ב%10 כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בנין צדדי צפוני - מערבי ב%10 כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה בקו בנין צדדי צפוני-מערבי לפרגולה קלה כך שיהיה 47% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/מק/2016  
שטח המגרש: 490 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 12-23 תלת משפחתי  
שטח מגרש מינימלי: 475 מ"ר.  
מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.  
שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 310 מ"ר.  
שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 100 מ"ר.  
סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר.  
שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.  
סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.  
סה"כ שטח שרות למגרש: 125 מ"ר.  
סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.  
תכסית: 70%.  
מס' יח"ד: 3

גגות: גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנק' הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

חניה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש. מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.

גדרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינימלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר. (קיר בנוי 1.0-0.6 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ'). חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינן או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הוועדה. חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.

מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

קוי בניין: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 213.69 מ"ר המהווים 41.09%  
קוי בניין מבוקשים: קדמי 3 מ', צדדי צפוני מערבי 2.70 מ' (בהקלה), צדדי דרומי מזרחי 2.70 מ' (בהקלה).

**מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 201906 מ: 30/06/19 :**  
**(קובץ vltb\_sub\_01:03- הסוף)**

עוזב את הישיבה:

חבר הוועדה מר אברהם בבר אזולאי

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : תיק אחרון.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

חבר הוועדה חבר הוועדה מר מישל טפירו: שמעון בקדנציה הקודמת היה ממלא מקום של ראש הוועדה, יש לו ניסיון.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בגלל זה החזירו את השטח הזה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על פס חב"ד.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עוד הקלה בפס חב"ד?

חבר הוועדה חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא, אתה יודע מה, חב"ד שמה פס.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז אני מזכירה לכם, בחב"ד יש תלתיים ודואים, פה מדובר על מבנה תלת שהוא מבקש להפוך אותו לבית אחד וכבר אישרנו.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: עוד פעם בבקשה, מהתחלה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: במקום שלושה בתים, בונים בית אחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: במקום שלוש יחידות דיור, יחידת דיור אחת. זה בית אחד, זה בניין אחד, אבל שיש בו יחידת דיור אחת במקום שלוש, בסדר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אוקי. עכשיו ההקלה הראשונה זה שהוא מבקש יחידת דיור אחת במקום שלוש יחידות דיור. והוא מנייד זכויות מתחת לקרקע, מנייד 20 מטר,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: הוא מבקש לנייד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן. סך הכל 330 במקום 310. הוא מבקש לשנות את החניות, צריך להיות 2 כניסה או 3, נראה לי 3.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 3, כניסה, 3.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הוא מבקש, בגלל שזה דירה אחת הוא צריך רק 2 חניות, הוא מבקש פה את ה-2 חניות, אבל הוא עדיין צריך להראות,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו דרשנו ממנו, שמה יקרה אם הוא יפצל.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אם בעתיד הוא ימכור את המגרש,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם הוא יפצל, ימכור את המגרש, הוא משאיר אפשרות בעצם להוסיף,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אם ירצו חזרה בעצם לפצל ל-3 יחידות דיור, הוא יצטרך להראות איפה יהיו החניות ליחידות דיור האחרון.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז הוא מציג פה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בעצם בזה שהוא מגיש את הבקשה הזאת נמנע ממנו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא יכול להציג את זה שכאילו, הוא עשה את זה כדי לנצל את התכסית. תיאורטית, לא צריך, אני עושה בית אחד ואני צריך 2 חניות. בית אחד של 300 מטר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

ואז בפועל אחרי זה זה היה מתנהל כמו 3 יחידות דיור, אבל ככה הוא פטר את עצמו מהצורך בהקמת חניות. אז לא ויתרנו לו. דרשנו ממנו להשאיר את המצב בצורה כזאת שאם הוא יפצל את היחידות בעתיד,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא יפצל, אם הוא ימכור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ימכור או יפצל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה אותו דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היינו הך, זה אותו דבר. יש שם הרבה פיצולים. יפצל, מחר הוא יעשה דלת ויפצל וזה יתנהל כמו 3 יחידות דיור ויהיה שם 4, 5 מכוניות. בסוף לא יהיו חניות. לכן לא אישרנו לו.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עדיין הוא יצטרך היתר.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בוא נגיד ככה, אם הוא מחליט לפצל מאיפה הוא יביא את החניות?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הנה, אתה רואה? שמרנו, דרשנו ממנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא השאיר מקום לעשות חניות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השארנו מקום לחניה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתה רואה את המשולש הזה? זה חניה, זה חניה, זה חניה, זה חניה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: תגידי, אישרנו דבר כזה בשכונה הזאת בפס חב"ד?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן. גם את ההקלה הזאת של לשנות מיקום חניה וגם את ההקלה,

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כלפי חוץ זה נראה אותו דבר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ששני בתים הפכו לבית ו-3 גם.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כלפי חוץ זה נראה אותו דבר?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כלפי חוץ זה נראה בניין שלם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הדואים לא נראים, אתה לא רואה מבחוץ אם זה אחד, שתיים, שלוש.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה, יש מרפסות, זה, זה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מה הוא מבקש, הוא מבקש הקלות או מבקש במקום שלוש, אחד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא מבקש במקום 3, אחד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: בסדר, ויש לנו בעיה עם זה? אז סבבה, אז מה הבעיה?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתה בנית עם הקלות?  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אני לא בנית, זה אחי רן בנה, אני קניתי ממנו.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נו, והוא בנה עם הקלות?  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אין לי מושג. אני קניתי ממנו אחרי 5 שנים רק.  
חבר הוועדה חבר הוועדה מר מישל טפירו: אני זוכר שזה הגיע לדיון, בתכנית, שהיה אפשר 145.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: התכנית הזאת של הסביונים היא מעפנה, גם התכנית הזאת, זה תכניות ישנות, הגיוני שיבקשו.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן: שירה, סיימת?  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם היו הולכים לפי התביעה של הסביונים היו בלוקים. 110 על 110, זה התכנית. לעשות בלוקים, זה יפה?  
חבר הוועדה חבר הוועדה מר מישל טפירו: מרובע כזה.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ריבוע.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, מצד אחד זה לא, אבל מצד שני גם שם כל אחד בנה איך שהוא רצה, סתם.  
יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שיפה, זה בנה ביתך, כל אחד בסוף עושה, אתה שומר על גגות אחידים.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש לו הקלה בקווי בניין צדדיים,  
חבר הוועדה חבר הוועדה מר מישל טפירו: עדיף את זה מה שיש היום, מאשר אם כולם היה מרובע הזה.  
חבר הוועדה מר שמעון חזן: נכון.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הקלה בקווי בניין צדדיים של עד 10%.  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן: סליחה, שוב, שירה?  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הקלה בקו בניין צדדי,  
חבר הוועדה מר נדב ויצמן: לא שומעים אותך.  
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הקלה בקו בניין צדדי, גם לפה לכיוון הזה, ולכיוון הזה זה דרומי מזרחי וצפוני מערבי.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 10%.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: של עד 10% ואישרנו את זה. והקלה אחרונה זה פרגולה, הוא מבקש שתהיה הקלה, מותר בחוק 40% בלי הקלה, הוא מבקש 90%. ולא אישרנו הקלה כזאת באופן כזה שהוא נצמד לשכן. אתם שמים לב, זה הגבול מגרש וזה הקצה של הפרגולה.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היו התנגדויות?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אין התנגדויות. אם אתם מאשרים אתם מייצרים פה תקדים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כן?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן. כי האחרים יגידו למה להם אישרת, אנחנו גם רוצים.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: בגלל זה שאלתי אותך אם עד היום,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אף אחד לא ביקש.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: ביקשו, נעם, ביקשו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ולא אישרנו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא אישרנו, אתה זוכר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל מותר לאשר 90% במקום 40%?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בהקלה כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: 40% זה לא בהקלה. מעבר ל-40% זה מתחיל להיות הקלה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: רק מחומר קל.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: אז אני לא רוצה לקבוע תקדימים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אפשר להגיד שמאשרים את כל ההקלות חוץ מההקלה האחרונה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה עם פרגולות שבסוף הן גם לא נבנות, מקרים אותן ואחרי שמקרים אותן סוגרים אותן,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: כן, אם זה יפתח פתח אז מה, שירה, למה עכשיו צריך,

חבר הוועדה מר אליאור עמר: לא, אם זה פותח פתח לא צריך להיכנס.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: למה צריך את זה?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: מה אתה אומר, מישל?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז תחליטו כמה אתם כן מאשרים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: את שאר הדברים, אם אתם חושבים שזה בסדר, כן.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אתם יכולים להגיד, אנחנו מאשרים 50%, מאשרים 60%.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אתה חושב, מה ההמלצה של אנשי התכנון?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: היא אומרת שהיום נדחו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להגיד לכם מה אני חושב? אבל אני אומר את זה לא בידיעה מוחלטת. הכניסה של הבית שלהם היא משם, נכון? שירה, זאת הכניסה לבית, נכון?

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: 2 בקשות נדחו, למה שאני אתן לו?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הכניסה לבית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זאת הכניסה לבית.

חבר הוועדה מר נדב ויצמן: איך אנחנו ניראה מול האנשים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, זה לא הכניסה לבית, הכניסה לבית זה בדיוק מאיפה שהראית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש לך פה כניסה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה הכניסה לבית? מה פתאום, זה דלתות, מהמטבח נכנסים? איפה הכניסה הראשית לבית?

חבר הוועדה מר מישל טפירו: דרך חצר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכניסה הראשית לבית זה בדיוק משם, מהצד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: נכון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ולכן אני חושש שהפרגולה הזאת היא תשתית לגגון אחר כך, וגגון אסור שיחרוג, מותר לו עד 10% מקו בניין, זה הכל.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: מצוין, אז לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אבל אין לי שום אסמכתא לזה, זה סתם דעה שלי.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: בלי קשר. אנחנו לא רוצים לייצר תקדים כזה שמאפשר הגדלה דרמטית של מה שאנחנו אישרנו עד היום.

חבר הוועדה מר מישל טפירו: לא, תגיד לו שיעשה גגון שקוף.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: טוב, אז ההחלטה היא שמאשרים את זה בלי הנושא הזה של ה-40%.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: 100%.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא מאשרים בכלל את הפרגולה, או שאתם מאשרים,

חבר הוועדה מר שמעון חזן: מהנדס העיר, לא לאשר בכלל פרגולה?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : פרגולה עד 40% הוא יכול, זה לא בכלל הקלה.
- חבר הוועדה מר אליאור עמר : שיעשה מה שמוותר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אישרנו יותר מ-40%, אבל לא אישרנו 90%.
- סגן יועמ"ש עו"ד משה מליק : כמה אישרתם?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אני חושבת,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 60%.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : 60, משהו כזה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : תבדקו מה שאישרתם,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : את יכולה לבדוק?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : על סמך מה שאישרתם אנחנו נאשר.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : על סמך מה שאישרתם אין לנו בעיה לאשר.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני רוצה שתבינו, תראו, הוא רוצה להצליל את מי שבא אליו הביתה שיהיה לו צל, שזה דבר לגיטימי. בסדר? 40% מקו בניין של 3 מטר זה 1.20 מטר. נכון?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : זה לא הרבה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : 1.20 מטר מותר לו. עכשיו אם אתם רוצים לתת מעבר של 1.20 מטר,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : אבל אם הוא לקח עוד הקלה, אל תשכחו, הוא יצא מהקלה,
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : סליחה, יש לו גם 30 ס"מ של הבניין, בעצם, נכון? נשאר לו 80 ס"מ לעשות הצללה מעבר לזה. עכשיו תחליטו כמה אתם רוצים לתת. לדעתי,
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : לא, מה נתתם עד היום?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני אומר. לדעתי אם יש לו,
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : הוא כבר בהקלה בקו בניין.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא בהקלה בקיר עצמו, בהקלה של 10%.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : זה לא יאומן.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : בוא לא ניתן לו. אם הקלה על הקלה על הקלה על הקלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : רגע, שניה, שניה, עכשיו בעצם יוצא לו שיש לו פרגולה של עוד 80 ס"מ בלבד, הוא רוצה שאנשים יהיה להם צל כשהם באים אליו הביתה, לגיטימי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: זה שהוא רוצה לגיטימי, אנחנו לא חייבים לרצות אותו.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אבל 80 ס"מ זה לא לכאן ולא לכאן. אז אפשר לתת לו, לא 40%, חבר הוועדה מר נדב ויצמן: למה שניתן לו, אם יש כל כך הרבה הקלות?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: הקלות זה לא עבירה, נדב, מה הבעיה?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: 50% לדעתי זה, חבר הוועדה מר שמעון חזן: הקלה זה לא עבירה.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה לא הקלה על הקלה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: זה פריבילגיה שאפשר לתת לו.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן: כמה נתנו עד היום הקלות, שירה? באחוזים?
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: גם 60 נתנו.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אני חושבת בסביבות ה-60.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן: אז סבבה. אנחנו מאשרים עד כמה שנתתם, תבדקו. 60%, 50, 50. בסדר?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יורי, שאלה. אם הוא מבקש גגון, מותר גגון מעל כניסה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: גגון כניסה,
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: עד כמה מותר לו?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עד 3 מטר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: זאת אומרת הוא יכול פה להגיע גם עד גבול מגרש עם הגגון?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: צריך 1.5 מטר להשאיר מהשכן. אומרים 3 מטר, אבל תבדקו את המרחק מהשכן.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יפה. הוא נמצא כרגע עם הקיר שלו 2.70, בסדר, אפשר לתת לו 1.30 מטר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז נאשר לו עד 1.5 מטר, למה? עד 1.5 מטר. 1.5 מטר מקו בניין המקורי.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אוקי, בסדר, 1.5 מטר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: שזה מה שמותר בחוק לגגון. אתם מסכימים?





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

- חבר הוועדה מר שמעון חזן : סבבה, כן.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : גם בלי עמודים, כשאת מאשרת פרגולה זה עם עמודים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הפרגולה הזאת היא בלי עמודים, היא פרגולה קלה. נכון?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אנחנו מסכימים, סבבה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל יכול עם עמודים.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : מה יכול עם עמודים, גגון?
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : לא, פרגולה. אני חושב, חסרה כאן עוד הקלה נוספת. אמרתי לשירה, נעם, הכניסה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני שומע אותך.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : הכניסה, בגלל שכתוב בתב"ע שסטייה מהכניסה לחניה זה סטייה כאילו. אז מבקשים הקלה מכניסה לחניות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני יכול להביא את זה להצבעה? נו כולה עכשיו רק הסעיף הזה. נעם?
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : שניה, אנחנו רוצים לראות אם זה עם עמודים.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקיצור, אין עמודים שם.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אין עמודים, יורי.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין עמודים, אפשר לתת לו 1.30 מטר.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : 1.5 מטר מקו הבניין המקורי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : תני לו 1.30 מטר, על פי חוות דעת של המהנדס. סבבה, פה אחד.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : לאשר את כל ההקלה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הקלה של 50%, זה מה שאמרתי. הקלה של 50% בקו בניין.
- חבר הוועדה מר נדב ויצמן : ה-1.30 מטר זה משהו שאישרנו עד היום?
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : כן, זה 50%, גם אישרו 60%.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה : אנחנו אומרים שבכל מקרה מותר לו לפי חוק עד 3 מטר והוא צריך לשמור 1.5 מטר מגבול מגרש. אם הקו בניין היה 6 מטר אז הוא היה יכול 3 מטר. בגלל שכל הקו, בין קו בניין לגבול מגרש יש רק 3 מטר, אז הוא חייב להתרחק 1.5 מטר. בכל מקרה הוא יכול גגון עד 1.5 מטר, זה מה שאנחנו ניתן לו.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן : 100%, פה אחד.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

בישיבת ועדת משנה מספר: 201906 מ: 30/06/19 הוחלט:  
(נידון כסעיף מס' 8 בישיבה)

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. הפרגולה בחזית צדדית צפון מערבית תבלוט עד 1.50 מ' מקו הבניין המקורי.
2. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטיים 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.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר אברהם בבר אזולאי.

## מהלך דיון

(קובץ zoom\_1 דקה 40:01 – 56:14)

(גב' הינדי שניאורסון ואדר' יואל גולדברג הצטרפו לישיבה)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: אנחנו מדברים על משפחת שניאורסון שמתגוררת ברבי מלובביץ' 42 בפס חב"ד. הבקשה הזאת היתה כבר בדיון בעבר, אושרה וכרגע היא נכנסת לדיון חוזר כי יש שם שינויים. השינויים הם, קודם כל הפרגולה אז, הוא ביקש פרגולה יותר גדולה, לא אישרנו. אז הוא הקטין אותה ל-50% לפי מה שאישרנו בפרסומים. וגובה הגג, הגג היה גג רעפים בבקשה הקודמת ועכשיו הוא מבקש גג שטוח והוא מגביה את גובה הגג שיהיה 12.10 במקום 8.5.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אפשר להראות את התכנית.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: נעשה שיתוף של המסך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה המגרש המדובר. אם פה נכנסים לשכונה, פה זה הבתים של עמי אלימלך וכו'. כאן נכנסים, אז בעצם המגרש השלישי בצד שמאל. זה כבר היה בדיון כאן בוועדה. יש לו קומת מרתף. ברחוב הורוביץ, זה כאן, מכיוון שיש הפרש בגבהים אז בעצם זה כמו סוג של חצר אנגלית, יש לו פה חצר כאילו נקרא לזה, יש לו את חדר המדרגות, יש לו כאן אחסנה, כאן יש חדר ארונות, יש כאן חדר רחצה, חדר שינה, כאן עוד חדר שינה. בקומה השניה, שזו קומת הכניסה לבית, יש כאן את המטבח, סלון, פינת אוכל, יש כאן חדר שינה נוסף, שירותי אורחים, יש כאן מזווה. עולים במדרגות למעלה. חדר שינה הורים, חדר ארונות, חדר רחצה, חדר שינה, חדר שינה, עוד חדר שינה, עוד חדר שינה, כאן יש לו מחסן קומתי שהוא עשה, מחסן כלי גינה שהוא הגדיר אותו. וזה ליציאה לגג. עכשיו אני אעבור לחתכים. זה החתך העקרוני שאני אסתכל עליו. יש לו במרתף 2.75 גובה, בקומת הכניסה 4.10, קומת חדרי השינה 3.10. ואז עם החדר יציאה לגג הוא מגיע ל-11.20. ביחס לשצ"פ זה 12 מטר, שזה המדד. יש פה את האדריכלים, יואל?

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: אני כאן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אתה רוצה להסביר עוד משהו?



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: אני רק אגיד דבר אחד, שאני יכול להעיר עכשיו לגבי הגובה, שאני יודע שזו הנקודה פה. מערכת הביוב שעל הורוביץ היא מערכת די רדודה יחסית למערכות העירוניות. יש שם שוחה של 90 ס"מ עומק. וכל הבית, קראת לזה בהתחלה, נעם, חצר אנגלית, אז זה לא ממש חצר אנגלית, כי החצר של המרתף זה פחות או יותר במישור של הורוביץ, כפי שאתה רואה בחתכים ובחזיתות, כפי שאתם רואים בחתכים וחזיתות. וכל הבית בעצם שופך את הביוב לכיוון הורוביץ. וכמובן שאי אפשר בית שלם לשים על מערכת של משאבה וסניקה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: משהו פה, דרך אגב, מבחינה שרטוטית בחזית דרום מערבית, זה נראה כאילו הורוביץ ופס חב"ד, רחוב הרבי מלובביץ', הם באותו גובה. זה סתם הערה תכנונית.

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: עוד פעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יואל, בוא תסביר לנו למה אתה צריך 3.10 גובה בקומה העליונה, 2.75 במרתף, כי זה חלל עיקרי, אני יכול להבין. ולמה צריך 4.10 גובה בקומת הכניסה? כי זה בעצם גורם לך לבקש הקלה שלא היה לה אח ורע בכל הרחוב, שגם הוא נסמך בביוב שלו על הורוביץ שעומקו רק 90 ס"מ.

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: אנחנו רוצים לעשות מערכות נסתרות בתקרות, כנראה שנצטרך הנמכות בשתי הקומות, סביב 40 ס"מ. ואנחנו גם לא יודעים מה יהיה הגובה הסופי של התקרה של קומה א', בגלל שיש לנו מפתחים מאד גדולים, יכול להיות שהמהנדס ירצה שם לא 20 אלא 30 ס"מ עובי. אז אני חושב שגובה תקרה פנימית של חלל ציבורי בבית פרטי, 3.60 נטו, זה לא בקשה ממש גדולה, זה הייתי אומר סוג של סטנדרט, אולי סטנדרט קצת גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אין לי בעיה עם זה, עם מה שאתה חושב שהבקשה לא גבוהה, ומה אתה אומר על בקשה של שינוי קו הרקיע של המבנים בסביבה, שאף אחד לא ביקש כזה גובה, אלא מקסימום 2 מטר פחות ממה שאתם ביקשתם?

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: אז אני מסכים לגמרי, בעיקר הבליטה של ה-12 מטר שזה בעצם 2 מטר מעבר להקלות שאתם,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, אבל גם ההקלות האחרות, יואל, ההקלות האחרות שהתקבלו הן גם כן בגלל חדר יציאה לגג. זה לא שאני מסתכל נקודתית, רק זה הוא בעייתי, אלא הכל, אני אומר, קו הרקיע פתאום הגיע, אני לא נכנס לך לתכנון, הבית שלכם קצת זר ברחוב הזה, כולם הלכו על חלונות רגילים, ריבועיים, בוא נקרא להם ארץ ישראלים ואתם הלכתם על משהו שאולי יותר מתקרב לאיזה משהו אירופאי, שלא לומר בית כנסת. וכשאתה גם מעצים את הגובה שלו, אז בכלל זה נראה כאילו איזה מבנה ציבורי. אני שואל אותך אם אתה משוכנע שנדרשים כאלה גבהים ולחרוג, אני לא בטוח שהבקשה היא כזאת קטנה, בשביל לחרוג בגובה בצורה משמעותית. גם קודם כשהיה לכם גג רעפים לא הגעתם לגבהים כאלה, לא ביקשתם בכלל הקלה בגובה.

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: אז שני דברים, אחד, הגבהים שאנחנו מבקשים הם לא, ה-3.10 בחדרי שינה וה-4 מטר בחלל הציבורי, זה לא מה שנותן את ה-2 מטר הנוספים. הרי אנחנו לא מתכוונים לעשות 2.10 בחדרי שינה ו-3 בחלל הציבורי, זה לא יכול להיות שה-2 מטר זה כולו מהקומה הזאת. ולגבי הגג רעפים, גם בעלי הבית פחות אהבו את זה, פחות אהבו שהקולטים הם חשופים, הם מאד חשוב להם ולנו שהמערכות של המיזוג והקולטים, הכל יהיה נסתר למעלה, שלא יראו כלום. אם הולכים ברחוב אז כן רואים היום קולטים ודודים אפילו בבתים שהמסתור שלהם הוא לא 100%. אז לנו מאד חשוב שהדודים שהם עומדים, שלא יראו אותם. אז באמת הגובה שבאתי להגיד מקודם, הגובה שבוטל זה באמת חדר היציאה לגג. אפשר אולי להנמיך אותו טיפה. אבל אני לא רואה איפה 2 מטר אפשר להוריד בקומות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אני כן רואה אפשרות להוריד. אם הגובה בטון שלך הוא 7.90 ודוד



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

דורש 1.60 מטר, כדי להסתיר את הדוד והדוודים, אתה הגעת פה ל-1.90 מטר.

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: דוד עומד יכול להיות ל-2 מטר, 1.90 מטר. הוא לא 1.60 מטר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גם החדר יציאה לגג, הוא יכול להסתפק בגובה של 2.10 מטר ולא 2.60. זה מה שאני יכול להגיד לך. בסדר, ראיתי את מה שאתה מגיש וחברי הוועדה פה יחליטו. אני רוצה לדעת אם יש למישהו שאלות אליכם, אז בבקשה. טוב, תודה רבה לכם.

עורך התכנית אדר' יואל גולדברג: תודה רבה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להתראות.

(גב' הינדי שניאורסון ואדר' יואל גולדברג עזבו לישיבה)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: תראו, אני לא רואה צורך מבחינתי לאפשר גובה כזה גובה, אם אתם זוכרים בבר העלה שאלה לגבי גבהים ואנחנו במקסימום נתנו בחדר יציאה לגג להגיע ל-10 מטר. פה מבקשים 2 מטר נוספים, להגיע ל-12 מטר וכל זה בשביל לתת גבהים שהם בלתי סבירים או לא מקובלים בבניה פרטית. זה לא שצריכים חללים גבוהים של 4.10 מטר בשביל להראות או לתת תחושה של איזה בית כנסת או משהו כזה, לא סתם ציינתי את זה. אני גם חושב שהבעלים של הבית לא מבינים את המשמעות של גובה כזה גבוה בבית, לחמם דבר כזה זה מאד מאד קשה. כל החום עולה למעלה. זהו. אני מבחינתי ההמלצה שלי להישאר בגובה של, לתת להם הקלה עד 10 מטר ובהתאם לזה לתכנן את הבניין. כמו שעשינו במקומות אחרים, כדי ליצור אחידות בין התכנון באפשרויות שאנחנו נותנים לכל דייר ודייר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: נעם, תגיד לי רגע, חוץ מההקלה בגובה זו ההקלה היחידה שיש לו?

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: היו הקלות שאישרנו בעבר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: היו הקלות שאישרנו בעבר, הוא כבר היה בדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הבנתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: וזה מה שאמרתי שבעצם בוורסיה הקודמת היה לו גג רעפים והוא לא ביקש הקלה בגובה, ועכשיו יש לו גג שטוח, הוא כן מבקש. אני כבר אקריא לכם,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל כאילו היום בדיון זה רק ההקלה בגובה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רק ההקלה בגובה. אני אגיד לכם את ההקלות שאושרו. הקלה בסטייה מתכנית להקמת יחידת דיור אחת במקום 3 יחידות. הוא בונה על מגרש של 3 יחידות דיור יחידה אחת. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מתת הקרקע לקומות עליונות ללא תוספת בסך שטחי הבניה. זאת אומרת הוא מעלה זכויות מקומות המרתף, אם אפשר לקרוא לזה ככה, למעלה. שזה יהיה 338 במקום 3.10. הקלה של עד 10% בקו בניין צידי, שני הצידיים, גם דרומי וגם צפוני. הקלה בקו בניין צידי צפוני מערבי לפרגולה קלה, כך שיהיה 50% המהווים 1.5 מטר במקום 40%, שזה 1.20 מטר. כל הדברים האלה אושרו. והקלה שישית, שזה גובה הבניין, הוא 12.10, כשבעצם עד עכשיו נתנו הקלה עד גובה 10.40. אז אני ממליץ לא לעבור את ה-10.40. זהו. אתם רוצים, מישהו רוצה לדבר? שמעון? ראש העיר, מישל?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם אתה אומר, נעם, שהיו כמה הקלות בעבר זה בסדר מה שהחלטתם. דבר שני, אם לא משנה את האופי של האזור, הגובה שהוא ביקש, או שאתה נתת לכולם בשוויון הזה, לכולם עד הגובה הזה? אנחנו לא רוצים לפתוח עוד פער בין הדיירים בעתיד לאלה שכבר בעבר אולי ביקשו ולא קיבלו. אז זה לא אתי, אני חושב, במקום לאשר כמו שאתה אומר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כל מי שביקש הקלה בגובה נתנו והגובה המירבי שנתנו היה 10.40. ופה יש באמת חריגה מאד גדולה, וזה לא רק נקודתית בחדר על הגג, אלא גם בכרכוב של הגג. זאת אומרת בגלל שהמבנה, הוא לקח גבהים גדולים בקומות המגורים, אז זה יוצא לו גובה מאד גבוה בבניין כולו. וזה, אני חושש, שיהיה חריג בנוף של הרחוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : טוב, אתה המהנדס, אתה רואה את זה יותר טוב מאיתנו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני ממליץ, אני מקריא לכם מה אני רוצה להמליץ, לאשר את הבקשה ובתנאי שהגובה המרבי של הבניין יהיה 10.40, כמו המרבי שאישרנו עד כה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כמו שקיבלו בעבר אתה אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. שמעון, מה אתה אומר?

חבר ועדה מר שמעון חזן : אני הולך איתך.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז יש מישהו שמתנגד או נמנע? אני מבין שזה הצבעה פה אחד.

חבר ועדה מר שמעון חזן : כן.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת הצוות המקצועי.**

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

לאשר את הבקשה ובתנאי שהגובה המרבי של המבנה לא יעלה על גובה 10.40 מעל הנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש, כפי שאושר עד כה. יתר ההקלות נידונו ואושרו בוועדת משנה מס' 201906 ביום 30.06.19.

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

נוכחים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 39

מספר בקשה: 20150145	תיק בניין: 210302	<b>סעיף 2:</b>
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/2020		

## מבקש:

♦ עזרא עטליה

רמב"ס 11 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ מיכאל בורדמן

זבוטנסקי 8 ת.ד. 1071- קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

## **כתובת הבניין: דיה 7 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 51 מגרש: 148

## **שכונה: שכ' גבעת הסביונים**

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה
176.90	36.65	1	אזור מגורים א	בניה חדשה

## מהות הבקשה

בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, 2 חנויות מקורות, פרגולות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 135 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צדדי-מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי של פרגולה על מרפסת כך שתהיה עשויה מבטון במקום עץ או ברזל המותרים עפ"י תב"ע.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 20.09.16, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר יפוג בתאריך 20.09.19, מבקש להאריך את תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 20.09.21.

## תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201603 מתאריך 17/04/2016 הוחלט:  
לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש לתכנן חדר מחסן עם תקרה בגובה מקסימלי של 2.40 מ' מבטון.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 40

3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום 163/02/18 :  
שטח המגרש 643 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.

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

מ'מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

1.00

מהות הבקשה: בבקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד 2, חנויות מקורות,  
פרגולות, גדרות והקלות.

תכסית מבוקשת 134.99 מ"ר:  
קוי בניין מבוקשים: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ'.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש.
- 4) תוכנית קומת קרקע תכלול סימון: , גובה מחסן  
לא יעלה 2.40/2.20 מ' איוורור לכל חלקי המבנה, סימון קו גג עליון.
- 5) חתכים: , סימון מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- 6) חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים, פירוט חומרי גמר, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- 7) פריסת גדרות תכלול: פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.
- 8) פרגולות: מידות וחומרי בניה, מידות בליטה מקו בניין.
- 9) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 41

## מהלך דיון

(קובץ zoom\_1 דקה 15:56 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שני הסעיפים הבאים זה סעיפים של אנשים שקיבלו היתרים בעבר ואנחנו רק מאריכים להם את התוקף כי הם לא סיימו את הבניה שלהם.  
אחד זה בגבעת הסביונים, דו משפחתי. עזרא עטליה. היא גרה בדיה 7 והבית השני זה בדיה 5, זה הדו שלה בגבעת הסביונים.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני מאשר. מה, נגמר להם ההיתר בעצם והם מאריכים אותו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נגמר להם התוקף של ההיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ב-20/9.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני מאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, מאשרים גם מישל ואני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה אחד שניהם?

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.**

## החלטות

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הוחלט על הארכת תוקף היתר בניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 20.09.21.

נוכחים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר בבר אברהם אזולאי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 42

תיק בניין: 210301

מספר בקשה: 20150143

**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202007 בתאריך: 20/08/2020

## מבקש:

♦ עזרא עטליה

רמב"ם 11 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ מיכאל בורדמן

זבוטנסקי 8 ת.ד. - 1071 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

## **כתובת הבניין: דיה 5 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 51 מגרש: 148

## **שכונה: שכ' גבעת הסביונים**

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי
1	36.65	176.90

תאור בקשה	שימוש עיקרי
בניה חדשה	אזור מגורים א

## מהות הבקשה

בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, 2 חנויות מקורות, פרגולות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 135 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צדדי-מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי של פרגולה על מרפסת כך שתהיה עשויה מבטון במקום עץ או ברזל המותרים עפ"י תב"ע.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 20.09.16, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר יפוג בתאריך 20.09.19, מבקש להאריך את תוקף היתר הבניה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 20.09.21.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 43

## תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201602 מתאריך 10/03/2016 הוחלט:  
לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. אישור יועץ תנועה למיקום החניה המבוקש.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום 163/02/18:  
שטח המגרש 643 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.

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

מ'מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית. 1.00

מהות הבקשה: בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד 2, חנויות מקורות,  
פרגולות, גדרות והקלות.

תכסית מבוקשת 134.99 מ"ר:  
קוי בניין מבוקשים: קדמי-5 מ', צדדי- 2.70 מ'(בהקלה).

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- 4) פרגולות: מידות וחומרי בניה, מידות בליטה מקו בניין.
- 5) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 44

## מהלך דיון

(קובץ zoom\_1 דקה 15:56 – הסוף)

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שני הסעיפים הבאים זה סעיפים של אנשים שקיבלו היתרים בעבר ואנחנו רק מאריכים להם את התוקף כי הם לא סיימו את הבניה שלהם. אחד זה בגבעת הסביונים, דו משפחתי. עזרא עטליה. היא גרה בדיה 7 והבית השני זה בדיה 5, זה הדו שלה בגבעת הסביונים.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני מאשר. מה, נגמר להם ההיתר בעצם והם מאריכים אותו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נגמר להם התוקף של ההיתר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ב-20/9.

חבר ועדה מר שמעון חזן: אני מאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, מאשרים גם מישל ואני.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פה אחד שניהם?

חבר ועדה מר שמעון חזן: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.**

## ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

הוחלט על הארכת תוקף היתר בניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 20.09.21.

נוכחים בהצבעה:

מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר בבר אברהם אזולאי.

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

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר