



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 26/01/2017  
ת. עברי: כ"ח בטבת תשע"ז

## פרוטוקול דיון מלא ועדת משנה מס' 201701

בתאריך: 04/01/2017 ו' בטבת תשע"ז שעה 09:00

### נכחו:

#### חברים:

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

#### נציגים:

מר אוהד דשן	- נציג ר.מ.י
גב' חגית אלמוגי	- נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	- נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	- נציג המשרד לאיכות הסביבה

#### סגל:

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

#### מוזמן

אדר' ניר חן	- עורך התכנית
אדר' מיכאל בורדמן	- עורך התכנית
מר עמרי אלול	- מבקש
אדר' אורי סולומון	- עורך הבקשה
נעמן מטבחים-בני יאמין	- מתנגד
מר ליאור בר	- יועץ תנועה ועדה

#### אורח

אדר' עודד לבנון	- עורך התכנית
מר יורם סלוק	- תושב/דייר
מר פרוספר סלוק	- תושב/דייר
גב' שימרית עזרא	- נציג היזם
מר אמון שניידר	- נציג היזם
עו"ד אייל כהן	- נציג היזם
מר יואב סומך	- נציג היזם
מר משה כהן	- יועץ תנועה יזם



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



#### המשך משתתפים לשיבה:

		אורח
- יזם התכנית	מר פחימה ניסים	
- יזם	מר אורן הגר	
- נציג היזם	מר אריאל כהן	
- נציג היזם	מר יעקב צביקה	
		נעדרו:
		חברים:
- חבר הועדה	מר שי סיום	
		נציגים:
- נציגת משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא	
		סגל:
- שמאי מקרקעין	מר ארז אבירן	
- שמאי מקרקעין	מר חיים מסילתי	
- אחראי מחלקת השבחה	מר ניר עזרה	
- מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי	
		מוזמן
- מתנגד	נציג ועד מושב תימורים	



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



#### על סדר היום:

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה בשעה: 9:45 ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201607 מיום 09.10.16.

#### החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

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

נושאים על סדר היום:

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה מציגה את הנושאים על סדר היום-  
הפקעת מגרש 708 לפי סעיף 19 לטובת גן ילדים ומגרש 401 לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת בית ספר בשכונת כרמי הנדיב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי לפי החוק, שטח ציבורי אמור להיות מופקע מהמינהל לרשות, כאן אנו מבקשים להפקיע את הקרקע לטובת בית ספר וגן ילדים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מחדד את הדברים ומסביר כי במגרש 708 פורסם בעבר סעיפים 5 ו-7 וכעת רק מבקשים חזקה. במגרש 401 של בית הספר מתחילים את הליך ההפקעה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה את מנגנון ההפקעה, תחילה מפרסמים סעיפים 5 ו-7 בו מודיעים לבעלי המקרקעין על הכוונה להפקיע, יש לבעלים 60 יום להתנגד. אם אין התנגדות ממשיכים בהליך ומפרסמים הודעה לפי סעיף 19 על העברת הבעלות לרשות המקומית.

#### **1. הודעה לפי סעיף 19 גוש: 2620 חלקה: 105 מגרש: 708 גן ילדים בשכונת "כרמי הנדיב".**

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 2/156/03/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6944, התשע"ה, עמ' 2003 ו-2004, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4409, התשנ"ו עמ' 13353-13354 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע המהווה חלקה בשלמות 105 בגוש 2620 מגרש 708 בקריית מלאכי שטח החלקה כ-1194 מ"ר, יעוד: שטח לבינייני ציבור לפי תכנית 2/156/03/18.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית

לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

#### החלטה: מאושר פה אחד.

#### **2. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות מגרש: 401 בית ספר בשכונת "כרמי הנדיב".**

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה

בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,

ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון

והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 2/156/03/18

(להלן-התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6944

התשע"ה עמ' 2003-2004 (להלן-התכנית), מוסרת בזה הוועדה המקומית

לתכנון ובניה קריית מלאכי(להלן-הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 (להלן-הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של בית ספר.

2. בכוננת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה.

התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, שכונת "כרמי הנדיב", המזוהה

כגוש: 2618 חלקות: 3 - 13, 20 - 33, 43 חלק מחלקות: 2, 14 - 19, 40, 41.

כגוש: 2538 חלק מחלקות: 6, 7, 8, 64.

כגוש: 2540 חלק מחלקות: 2, 3, 23.

מגרש: 401 כמסומן בתשריט תכנית המאושרת 2/156/03/18

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

צבוע בצבע חום.

סך הכל שטח להפקעה 14,577 מ"ר

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

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית

לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

### החלטה: מאושר פה אחד.

### 3. רישום הערה על חריגת בניה לפי סעיף 29:

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את המקרים בהם לא יבוצע רישום של חריגות בניה בהליך של העברה בטאבו.

מהנדס העיר מוסמך להורות כי לא תרשם הערה על חריגת בניה וזאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

א. כאשר עברות הבניה לא בוצעו ע"י המוכר, בכפוף לחתימתו על תצהיר.

ב. כאשר מדובר בעברה שהתיישנה (עפ"י חוק), ואין כוונה לפעול בהליך משפטי.

ג. כאשר גודל החריגה לא עולה על 6 מ"ר.

חריגות בניה אשר הינם פרגולות, מחסן עד 6 מ"ר ועומדים בתנאי תקנות הפטור-לא תירשם הערות אזהרה בגינם.

בכל המקרים אשר אינם עומדים בתנאי הפטור מרישום הערה, בסמכות מהנדס לדחות את רישום ההערה 30 יום לאחר העברת הזכויות, ובכפוף להסכמת הקונה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי מובאת הצעה לדיון. ומפרטת כי בהליך של העברת זכויות כשמגלים חריגת

בניה, הוועדה שולחת הערה לטאבו לפי סעיף 29 לחוק, שהקונה ידע שיש חריגת בניה.

בחריגת בניה היסטורית שאינה משמעותית לא ראינו צורך לרשום הערה על חריגה.

מצאנו כי עד 8 מ"ר הוא גודל החריגה שאין לרשום בו הערה בטאבו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי עד עתה גודל החריגה המקסימלי היה 6 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לתקן כי גודל החריגה לא יעלה על 6 מ"ר. ומציינת כי גודל חריגה של 8 מ"ר הוא כבר כמעט בגודל חדר.

שבה ומסבירה כי מטרת הרישום הינו ידוע הקונה כי בנכס קיימת חריגת בניה, מבהירה כי במקרים הנ"ל לא פוטרים מהגשת בקשה להיתר להסדרת החריגה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה- מעירה כי בעקבות תיקון 101 ישנו פטור מהיתר בניה במקרה של פרגולה ומחסן.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת כי עד עתה הוועדה נהגה עפ"י הכללים המובאים מעלה, אך רצתה להביא את המדיניות של הוועדה לקבלת החלטה של הוועדה המקומית, ומציינת שוב את התנאים.

חבר ועדה מר בוריס בורוכוב -יש סקר ארנונה ניתן לבדוק מתי בוצעה העברה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה- מבקשת לדעת מדוע כשהמוכר קנה בעבר את הנכס בוצעה העברה ללא רישום ההערה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת -משיבה כי בעבר לא הייתה הקפדה ובדיקה של הנושא. לא בדקו היטלי פיתוח.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה- מסבירה את הסעיף האחרון של דחיית רישום ההערה ב-30 יום, כיוון שהמינהל לא מאפשר רישום של ההעברה כאשר יש הערה על חריגת בניה.

#### החלטה: מאושר פה אחד.

לבקשת ראש העיר נוסף סעיף נוסף

#### **4. פתיחת מעבר פנימי מדירות הגן למגרש בשכונות החדשות.**

לאור בקשת מס' יזמים בשכונות החדשות, הוחלט לאפשר פתיחת פתח מעבר להולכי רגל, עד גודל של 1.20 מ', בגדר המפרידה בין שטח החצר של דירות הגן אל החניה בתוך המגרש של הבניין בו נמצאות דירות הגן.

#### הפסקת חשמל -יו"ר הוועדה עוזב את הדין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי בתב"ע של השכונות החדשות בבניינים משותפים יש אזור חניה לכלל הדיירים. התקבלו פניות מדיירים שיש להם דירות גן, והחניות שלהן צמודות לדירה, לצאת מהחצר של הדירה, בשער פשפש, במקום מחדר המדרגות. הדיירים מבקשים לפתוח פתח בין החומה שלהם לחניה של הבניין. הוסיף כי עדיף שהיזם יפתח את הפתחים לחניה בצורה מבוקרת בשלב ההיתר מאשר שלאחר האכלוס כל דייר יפתח פתח באופן עצמאי. יו"ר הוועדה ביקש להביא את הנושא לדין לשמוע את דעתם של חברי הוועדה.

חבר ועדה ד"ר שלום אלדר - מציין כי לטעמו הבקשה של הדיירים הגיונית. אם תושב מבקש מלכתחילה יש לאשר, אם התושב מבקש לאשר בדיעבד לא לאשר.

#### יו"ר הוועדה שב לדין.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש להוסיף הערה שפתיחת הפתח לא תהיה בניגוד לתב"ע באזור. יש בתב"ע הגדרה וסימון היכן הכניסות, כמו כן מבקש לוודא שלא מדובר בקיר חיצוני של המגרש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לסכם את הדברים, מאושר לפתוח פתח אל החניה הפרטית הצמודה לבית של המבקש ובתחום המגרש שלו ובלבד שצבע השערים יהיו אחידים ובצבע הגמר של הקיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש שירשם שהשער יהיה להולכי רגל, גודל שער הפשפש לא יעלה על 1.20 מ'.

#### החלטה: מאושר פה אחד.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



#### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20160065 דיון לאישור	אזור מגורים א , בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 59 מגרש : 156א'	אלול עמרי	עגור 3, שכונה : שכי גבעת הסביונים	8
2	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0379792 דיון להפקדה	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	גוש : 2407 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	זיו ישראל	ספרא	12
3	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0309575 דיון להמלצה	גוש : 2468, חלקה : 172, קרית מלאכי, בית משפ' פחימה	גוש : 2468 מחלקה : 172 עד חלקה : 172	פחימה ניסים	אלון יגאל 2 , שכונה : השכונה הצפונית-יגאל אלון	19
4	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	617-0263822 דיון להמלצה	תכנית מפורטת-משפ' רסקין שכי חב"ד	גוש : 2409 מחלקה : 21 עד חלקה : 21	יהושוע רסקין	שדי ירושלים 12 , שכונה : חב"ד	21
5	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	100007/אח דיון לאישור	פקר ידפו פרופילים בע"מ	גוש : 301 מחלקה : 99 עד חלקה : 99	פקר יד פז פרופילים בע"מ	החרושת 26 , שכונה : אזור התעשיה	23
6	תוכנית בניין עיר תכנית לצורכי	100011/תצר דיון לאישור	תכנית לצרכי רישום מגן דוד אדום	גוש : 2407 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	מגן דוד אדום	הנגב 3 עד כניסה א	25
7	בקשה להיתר	20160051 דיון לאישור	אזור מגורים א , בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 53 מגרש : 150	כחלון אידה	דיה 13-15, שכונה : שכי גבעת הסביונים	26
8	בקשה להיתר	20160041 דיון לאישור	אזור מגורים ב' מיוחד , בניה חדשה	גוש : 2470 חלקה : 83 מגרש : 178	אמויאל יעקב	גולן 75	28
9	בקשה להיתר	20160061 דיון לאישור	אזור מגורים קיים ותוספת בניה , תוספת למבנה קיים	גוש : 2467 חלקה : 77 מגרש : 20 ב'	בן חמו מרים	הרצל 21	31
10	בקשה להיתר	20160044 דיון לאישור	אזור מגורים ב , תחנת טרנספורמציה	חלקה : 10 מגרש : 607 תכ" : 18/מק/2069,	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	רחוב תאנה 8, שכונה : שכי כרמי הנדיב	33
11	בקשה להיתר	20150172 דיון לאישור	תעשייה , בניה חדשה	גוש : 2916 חלקה : 73 מגרש : 1	בלדי בע"מ קיימת התנגדות	שרייבר לאון 24-26, שכונה : אזור תעשיה	36
12	בקשה להיתר	20150190 דיון לאישור	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 14 מגרש : 4	ש.לירז חברה לבניין בע"מ	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	41
13	בקשה להיתר	20150161 דיון לאישור	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 15 מגרש : 3	ש.לירז חברה לבניין בע"מ	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	44
14	בקשה להיתר	20150085 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים ב , בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 8 מגרש : 10	עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (ע"ר)	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	47
15	בקשה להיתר	20150099 דיון לאישור	תעשיה קלה ומלאכה , בניה חדשה	גוש : 2916 חלקה : 31 מגרש : 504	דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ	יצירה 14, שכונה : אזור תעשיה תימורים	50
16	בקשה להיתר	20150100 דיון לאישור	תעשייה , בניה חדשה	גוש : 2916 חלקה : 47 מגרש : 604	דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ	בונים 5, שכונה : אזור תעשיה תימורים	53
17	בקשה להיתר	20150197 דיון לאישור	תעשייה , בניה חדשה	גוש : 2916 חלקה : 46 מגרש : 603	דיזל דרומית בע"מ	קרית מלאכי, שכונה : אזור תעשיה תימורים	57



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה



## תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
60	קרית מלאכי, שכונה: אזור תעשיה תימורים	דיזל דרומית בע"מ	גוש : 2916 חלקה : 30 מגרש : 503	תעשיה קלה ומלאכה , בניה חדשה	20150162 דיון לאישור	בקשה להיתר	18



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



204702: תיק בניין:	20160065: בקשה להיתר:	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

אלול עמרי, המ"ג 4 דירה 15 קרית מלאכי

אלול נטע, המ"ג 4 דירה 15 קרית מלאכי

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

אינגה פרבר, הציונות 23 דירה 9 אשדוד

##### מתכנן שלד הבנין

אינגה פרבר, הציונות 23 דירה 9 אשדוד

**כתובת:** עגור 3, שכונה: שכ' גבעת הסביונים

**גוש וחלקה:** גוש: 2930 חלקה: 59 מגרש: 156א'

**תוכניות:** 163/02/18

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

#### מהות הבקשה

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

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 138.50 מ"ר במקום 110.00 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 138.50 מ"ר במקום 110.00 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

#### חוות דעת

**התב"ע החלה במקום:** 163/02/18

שטח המגרש: 310 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 הועדה 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





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160065

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.

**תכנית מבוקשת:** 138.03 מ"ר (בהקלה)  
**קוי בניין מבוקשים:** קדמי- 5 מ', צדדי מזרחי- 2.70 מ' (בהקלה), אחורי- 3 מ'.

#### מוזמן

- אלול עמרי

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בבית חד קומתי בשכונת הסביונים  
בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י  
תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 138.50 מ"ר  
במקום 110.00 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה  
כך שסה"כ יהיה בקרקע 138.50 מ"ר במקום 110.00 מ"ר המותרים עפ"י  
תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי היתה ועדה טרום זמנו ובה הוחלט כי במפלס אחד מאשרים לבקש  
הקלה להגדלת תכנית עד 135 מ"ר לקומה, ובשתי קומות מאשרים לבקש הקלה  
להגדלת תכנית עד 145 מ"ר לקומה.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - בבקשה זו התושב מבקש הקלה בבית חד קומתי העולה על 135 מ"ר מאחר  
והשכנים בנו את כל הגדר בתוך השטח שלו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להבין כיצד הגדרות של המגרשים הסמוכים נבנו בשטח המבקש מבלי  
שהפיקוח יטפל בנושא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מדובר בסטיה של 20 ס"מ.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - פונה אל המבקש לבדוק אם ברצונו להוסיף על הנאמר.

מבקש מר עמרי אלול - מסביר כי השכנים בנו את הגדרות שלהם בתוך השטח שלו ומבקש כי הוועדה  
תאשר לו את ההקלה להגדלת תכנית.

#### מר עמרי אלול עוזב את הדיון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לדבריו במהלך בניה יש סטיות של הקבלן, מדובר בסוגיה בין השכנים,  
העירייה אינה צד, המבקש צריך לפתור את הנושא בבית משפט.  
הוועדה קבעה בעבר כלל וכעת אי אפשר לבטל אותו.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - מציין כי בעבר כבר הוועדה אישרה תכנית של 145 מ"ר בקומה אחת, אומנם  
נקבע כלל בעבר אך לא מדובר בסטייה מהותית, כמו כן לדבריו לא מדובר  
באישור בדיעבד, התושב שמבקש את ההקלה בצורה מסודרת ולכן הוא נוטה לאשר  
את ההקלה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160065

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש כי חברי הוועדה לא יקשרו את ההחלטה להקלה לעניין החומה.  
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מעירה כי בעבר נקבע כלל ובמידה וההקלה תאושר הדבר יהווה תקדים.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - מדובר רק ב-3 מ"ר.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי ברגע שיש החלטה קודמת אי אפשר לתת מטריז' נוסף, אפילו מזערי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - לדבריו ההחלטה שהתקבלה הוכיחה את עצמה מתחילת הקדנציה, במקרה המדובר השכנים לקחו מהמבקש שטח ולכן נוטה לאשר.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי כפי שאמר המהנדס נושא החומה וההקלה לא קשורים עניינית, הוועדה קיבלה החלטה בעבר, אי אפשר להחליט פעם כך ופעם אחרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לדבריו הסירוב הוא בגלל ההחלטה בעבר של ה-135 מ"ר, לטענתו לא היה צריך לקבל את ההחלטה מלכתחילה אלא לדון כל עניין לגופו. במצב נכון להיום אם הוועדה תאשר את ההקלה נצטרך להתמודד עם מבקשים אשר סורבו בגין אותה בקשה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מזכיר את התושבים האחרים שביקשו בעבר הגדלת תכסית והוועדה סרבה לאשר להם.  
חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משיב כי תפקיד עובדי הוועדה הוא לפעול לפי הכללים, ותפקיד חברי הוועדה לדון בכל הדברים שיוצאים מין הכלל.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי הוועדה תהיה חשופה לתביעה, כתושב מגיע לוועדה הוא מקבל מידע במידע רשומים הכללים. לא יתכן כי מי שמתעקש הוועדה תאשר לו כיוון שהיא לא עומדת בלחצים. לא מדובר במקרה חריג, יש צורך לנמק את האישור להקלה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - בהמשך לדברי היועמ"ש, אם היה מדובר בנכה שיש צורך להנגיש את הבית ולייצר מסדרונות רחבים היה ניתן לאשר.  
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מוסיפה כי בעבר אושרה תכסית של 145 במקרה של תושב נכה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדייק בדברים ואומר כי הוועדה לא אישרה והתושב פנה ועדת ערר.  
חבר הוועדה מר מישל טפירו - בהמשך לדבריו של ראש העיר, ועדת ערר אישרה לכן יש לאשר את ההקלה.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ועדת ערר לא אישרה את ההקלה, אלא אישרה את החלטת הוועדה ואמרה שההחלטה סבירה ועדת ערר ביקשה לפני משורת הדין שהוועדה תבוא לקראת המבקש בגלל המקרה החריג.  
הקלה היא לא דבר שמותנה בחוק אלא נתון לשיקול דעת.
- חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מציע להוסיף תת סעיף להחלטה שתותר חריגה של 10%.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי ההצעה שלו גורמת לביטול ההחלטה.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת מדוע לא אמרו לתושב שלא ניתן לבקש את ההקלה. ומדוע ההקלה מובאת לדיון.  
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי נאמר לתושב שיש החלטה, אך לא ניתן למנוע מהתושב לבקש הקלה, בכל מקרה יש לנמק את ההחלטה.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - התקבלה החלטה בעבר לא מובן מדוע הבקשה מובאת לדיון. בעבר לא היו מביאים בקשות כאלו לדיון. מציע שאם רוצים לאשר לתושב יש לפתוח את ההחלטה ולאשר מעכשיו לכולם 138.50 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160065

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסרב לפתוח את ההחלטה לדיון. בהמשך לדברי המהנדס יש לדון כל דבר לגופו של עניין. ומוסיף שהמערכת טעתה כשנתנה טופס 4 לשכנים.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי אם הוועדה תאשר את ההקלה היא תקטין לתושב את החצר כיוון שהגדלת תכסית מקטינה את שטח החצר. פרט לכך הוועדה לא צריכה לפצות את התושב על עברה שהשכן עשה. יש אפשרות שהמודד טעה בסימון הגדר.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - טוען כי נתנו לתושבים תכסית של 140 מ"ר, לאחר קבלת ההחלטה, בשנתיים האחרונות.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לשמוע את דעתה של נציגת ועדה מחוזית.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מדובר בהחלטה של הוועדה, היועמ"ש הבהירה את הדברים, יש לעמוד בהחלטה שהוועדה קיבלה ולהיות עקביים.
- חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מעיר כי אם אין נימוק לא ניתן לאשר את ההקלה. במקרה הזה הטיעון לגופו של עניין לא תקף כיוון שניתנה בעבר החלטה. אלא אם כן פותחים את ההחלטה. תפקיד היועמ"ש לתת יעוץ משפטי.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מדובר כאן בתושב שמבקש להתעלם מההחלטה שקבעה הוועדה. מציינת כי ועדת ערר טענה כי החלטתנו נכונה. אין כאן סיבה לסטות מההחלטה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - ההחלטה לדחות את ההקלה להגדלת תכסית כיוון שהתקבלה החלטה גורפת בעבר. מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

### החלטות

**החלטה לאשר בתנאים:**

**לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי.**

**לא לאשר את ההקלות להגדלת תכסית וניוד שטחים מעבר ל-135 מ"ר עפ"י החלטת ועדה עקרונית שהתקבלה בוועדת משנה בעבר.**

**1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).**

**2. הגשת דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.**

**3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



<b>סעיף 2</b>	<b>תוכנית מפורטת: 617-0379792</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017	

**שם התכנית:** מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל

**סוג תוכנית** תוכנית מפורטת

**סמכות:** ועדה מקומית

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

### יחס לתוכנית

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

### בעלי ענין

**יוזם/מגיש**  
זיו ישראל

**מתכנן**  
אדר' ניר חן

**בעלים**  
רשות מקרקעי ישראל

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

### כתובות

### גושים חלקות

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

### מטרת התכנית

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

### הוראות התוכנית

1. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4)-

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

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

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

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

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

2. תוספת קומות לפי סעיף 62א(א)(4)-

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

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

#### חוות דעת

**בישיבת ועדת משנה מספר 201607 מתאריך 09/10/2016 הוחלט:**  
**מר שמעון חזן יוצא לקראת סוף הדיון ולא נכח בהצבעה.**  
**מר יוסי סולימני חבר מליאת הועדה נכנס בסוף הדיון לא השתתף בהצבעה.**

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

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

#### מהלך דיון

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מדובר בתב"ע ישנה שניתנו בה זכויות במסגרת פינוי בינוי בסמכות מחוזית.  
בעקבות תיקון 101 היזם מבקש להגיש את התכנית בסמכות ועדה מקומית ולהוסיף 20% תוספת לשטחי הבניה בשני מגדלים, כמו כן היזם מבקש להגדיל את מספר יחידות הדיור מ-150 ל-195.  
היזם התבקש להעביר תסקיר תנועה שיכלול גם את הפרוייקט המתוכנן של י.ע.ו, בית גיל, ניסנוב ואת השכונות החדשות שנבנות.
- אדר' עודד לבנון עורך התכנית - מציג את מפגש הרחובות זבוטינסקי בן גוריון. מזכיר את החשיבות של החזרת המסחר לתוך העיר, כחלק מהחייאת העיר. המבנה מאפשר התחברות ציר ירוק לשכונות הסמוכות.
- נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב - מבקש לדעת האם בשביל יהיה מעבר לרוכבי אופניים או רק להולכי רגל.
- אדר' עודד לבנון עורך התכנית - משיב בחיוב. אך מסתייג שהשביל לא נמצא בתחום הכחול של התכנית. מדובר בפרוייקט של שני מגדלים המכיל 195 יח"ד, קומת קרקע מסחרית, גודל המסחר אינו משתנה מהתב"ע הקודמת. 4000 מ"ר מעל הקרקע ו-1400 מ"ר מתחת לקרקע.  
חניון תת קרקעי וחניון בגג המבנה, החניה בגג המבנה מיועדת לדיירי הבנין וחלק מחניות הדיירים יהיו בתת הקרקע. בתת הקרקע יש סופר מרקט וחמש קומות חניה תת קרקעית.  
מציג קומה טיפוסית. חתך של המבנה.
- חבר הועדה מר שמעון חזן - מעיר כי קומות החניה התת קרקעיות טובות לעיר.
- אדר' עודד לבנון עורך התכנית - משיב כי מס' קומות החניה יקבעו עפ"י התקן בשלב התכנון המפורט. וממשיך להציג את יתר הפרוייקט.
- נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לראות את הנושא התנועתי.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

יועץ תנועה של הפרוייקט מר משה כהן - מסביר את הדו"ח התחבורתי, ואומר כי בוצעו ספירות תנועה השנה ביוני, במשרד אייל קראוס  
בצמתים שמסביב לפרוייקט במצב קיים ובמצב עתידי של שנת היעד עם  
מקדם גידול של 4%.

מסביר את המסקנות ואומר שהפרוייקטים שנלקחו בחשבון הם הפרוייקטים  
שציין המהנדס. מציין את שמות הצמתים שחושבו ספרא זבוטינסקי בן  
גוריון, צומת שכונת המחנה הצבאי.  
המלצותיו הן ביטול הכיכר ורימזור של צומת שתיים ושלוש שהוצגו בתכנית,  
נותנים רמת שירות E.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש להבין מה המשמעות של רמת שירות E, כמה זמן עיכוב זה יוצר, ומבקש  
לקבל דוגמאות של ערים באותו סדר גודל של קרית מלאכי.

יועץ תנועה של הפרוייקט מר משה כהן - משיב כי מדובר בעיכוב של 60 שניות לרכב ברמזור. מעלה אדומים היא  
ממשרד אייל קראוס  
בסדר גודל של קרית מלאכי ושם יש אזור שרות דומה. יש התכנות לפרוייקט  
בכפוף לישום ההמלצות.

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב - מבקש לדעת האם נכון להתייחס גם אל צומת של היציאה מהעיר ברחוב  
הורוביץ.

יועץ תנועה של הפרוייקט מר משה כהן - נכון לבחון את הצמתים הקרובים.  
ממשרד אייל קראוס

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - טוענת כי לא הבינה את פתרונות התנועה והחניה, על פניו נראה כי  
האזור יהיה פקוק ומסבירה כי כשמדובר בשילוב של מגורים ומסחר יש  
להראות פתרונות לחניה של מגורים בנפרד ולחניה של המסחר בנפרד.  
מוסיפה כי היא מקווה שהיזם יישם את חמש קומות החנייה.  
אין הצגה של כניסות ויציאות, נתיבי תנועה.  
אומרת כי לא הוצגה פרוגרמת לצרכי ציבור לטובת הדירים המתייחסת  
לגנים, מעונות, בתי כנסת ומרחקים וכדומה...

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי אין לו את הכלים לבדוק את הסוגייה מבחינת מענה ציבורי לפרוייקט.  
ההנחה הייתה שהתבי"ע אושרה בעבר ע"י ועדה המחוזית והנושא נבחן בעבר.  
התבי"ע אושרה עם היקף בניה גדול שטחי מסחר שלא השתנו, והוא נשען על  
ההחלטה שהייתה בעבר שאמרה שהעיר יכולה להכיל את הפרוייקט,  
התייחסותו הייתה רק ל-45 יח"ד שנוספו שמחצית מהן יהיו לאוכלוסיה מבוגרת  
ולזוגות צעירים והמחצית השניה למשפחות גדולות.

אדר' עודד לבנון עורך התכנית - מוסיף כי מנקודת ראות סטטוטורית התוספת למעשה היא רק 45 יח"ד.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי גם אם האוכלוסיה מבוגרת הנושא משמעותי.  
מבקשת לומר כי עדיין לא הוצג פתרון מלא לתנועה וחניה.  
הפרוייקט של יעקב וקנין נלקח בחשבון מבחינה תנועתית אך גם שם יש  
בעיות של שטחי ציבור.

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב - מבקש להעיר שתי הערות, אחת נושא תשתיות סניטציה, ואומר שהסופרמרקט  
התת קרקעי אומנם מקטין את השלכות הסביבתיות ומבקש לוודא שינתנו  
פתרונות לנושאים של פסולת, אקוסטיקה ושפכים. נושא שני שיש לבדוק את  
ההבטים של התחבורה הציבורית מהשכונות למרכז והחוצה.

אדר' עודד לבנון עורך התכנית - משיב כי מדריך שטח הקצאה לשטחי ציבור אומר כי מתחת ל-300 יח"ד, אומר  
שאיך צורך להכניס את השירותים לתוך הפרוייקט.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה שאם יש פתרונות אז זה טוב. כמו כן היא לא אומרת כי  
הפרוייקט הזה צריך להכיל את השירותים בתוכו, יש לבחון את  
הסביבה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

- חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי יש בתי ספר קרובים לפרוייקט, אם הקבלן רוצה לבנות לפי התב"ע המאושרת הוא יכול ולכן ההסתכלות היא שונה.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לראות שוב את הכניסות והיציאות.
- דייר הבניין מר יורם סלוק - מבקש לומר כי כל השירותים שציננה נציגת ועדה מחוזית קיימים וקרובים לפרוייקט, קופת חולים בית ספר ומרכז יום לקשיש במרחק הליכה.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי יש להציג פרוגרמה לצרכי ציבור ואז לבחון את הנושא.
- אדרי' עודד לבנון עורך התכנית - מציג את הכניסה מרחוב זבוטינסקי לחניון התת קרקעי לטובת המסחר וחלק מהדיירים, ומציין כי ברחוב ספרא יש ירידה לתת הקרקע ועליה לחניון הגג לדיירים.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת האם יש הפרדה מחניות המגורים לחניות הציבוריות.
- אדרי' עודד לבנון עורך התכנית - משיב כי בגג העליון יחנו רוב הדיירים והיתרה יחנו למטה. באי המסחר יחנו בתת הקרקע ומציין כי יש הפרדה בין פריקה וטעינה מרחוב ספרא.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת האם רחוב ספרא יכול להכיל את כל התנועה שתתווסף.
- יועץ תנועה של הפרוייקט מר משה כהן - הצומת נבחנה והיא אמורה לתפקד, הרחוב יכול להכיל את העומס. 200 יח"ד ממשד אייל קראוס בשעת שיא מייצרות חצי נסיעה ליח"ד כלומר 0.2. הכל נמצא בתסקיר התחבורה שהוגש. התחשיב בוצע בהנחה שכ-100 כלי רכב יוצאים בבוקר.
- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לבדוק כי הבין שהרמזורים יוצבו בז'בוטינסקי בן גוריון ובז'בוטינסקי משה שרת, ולא ברחוב בספרא.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לוודא שוב אם ברחוב ספרא עם בית הספר הקיים יוכל להכיל את התנועה כיוון שנכון להיום, ללא התוספת יש שם בעיה.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מצטרף לדברי יו"ר הוועדה ואומר כי בשעות הבוקר פועל בית ספר שההורים מביאים את התלמידים לבית ספר ובערב יש מתנ"ס עם פעילויות ואירועים.
- יועץ תנועה של הפרוייקט מר משה כהן - משיב כי הנושא נבחן ואין בעיה עם רחוב ספרא. ומציין כי נלקח בחשבון גידול תלמידים של 25% לבית הספר.

#### עוזבים את הדיון כל נציגי היזם.

- יועץ תנועה מר ליאור בר - טוען כי נתוני הדו"ח שהוצגו בפניו תקינים באופן כללי. כאשר תוגש תכנית הסדרי תנועה היא תבחן. צומת ספרא בן גוריון היא בעייתית גם ללא התיחסות לפרוייקט ויש לשקול יצירת כיכר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - יש להציג את המכשולים אם יש.
- יועץ תנועה מר ליאור בר - היזם לא הגיש עדיין תכנית תנועה.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - טוען כי נאמר לו שהמסמך יוגש לאחר ההפקדה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מסבירה כי התכנית היא תכנית בסמכות ועדה מקומית, בתקופת ההפקדה התכנית מגיעה לוועדה המחוזית וחשוב שתופקד אותה בצורה נכונה. מוסיפה כי תכנית בסדר גודל כזה, היא תכנית משמעותית וצריכה לכלול פתרון מלא בנספח תנועה וחניה שיבדק גם ע"י יועץ של ועדה מחוזית, פרוגרמה לצרכי ציבור וכושר נשיאה של תשתיות, יתכן וידרשו שידרוגים.

כל המסמכים צריכים להיות בתקופת ההפקדה על מנת שמי שרוצה לעיין



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית : 617-0379792

בתכנית יוכל לראות את כל המסמכים.

- חבר הוועדה מר מישל טפירו - כועס שהתכנית מובאת לדיון כבר מספר פעמים עם חומר חלקי.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - ממשיך את דברי חבר הוועדה ואומר שכל פעם חסרים דברים וזה לא נראה טוב, מבקש שיביאו את כל המסמכים ורק אחר כך לשבץ לדיון.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבינה שיש לחצים, אך יש לתת פתרונות.
- מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציין שרק אתמול הוגשה תכנית מתוקנת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש שמהנדס העיר יאמר האם הוא צופה בעיה של מחסור במבני ציבור. האם נדרשים גנים או בית ספר לפרוייקט.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא נראה לו שתהיה בעיה אך אין לו את הכלים לבדוק.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי חברי הוועדה מכירים את השטח יותר ממנה, ואת הצרכים והמבנים. צריך לזכור את הפרוייקט של י.ע.ו. יש בעיה של תנועה ברח' משה שרת בפרוייקט שלו הוא מבטל שטחים לצרכי ציבור לטובת מגורים ומסחר. יש לבחון בראיה כוללת כל פרוייקט. יש צרכים של מבני ציבור שצריכים להיות אזוריים שכונתיים ויש צרכים עירוניים כמו בריכה אחת, מתני"ס אחד.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת האם אי הבאת המסמכים מעכב את האישור.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה שכן. לא ניתן לאשר פרוייקט בלי מענה לצרכי ציבור וחניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מזכיר כי נכון להיום אם יבנו מבנה עם 150 יח"ד, היזם לא צריך אישור שלנו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי יש סבל גדול של התושבים והם לוחצים לקדם את הפרוייקט, תוספת הזכויות שניתנו לוועדה מקומית במסגרת תקנה 101. כרגע דנים רק בתוספת של 45 יח"ד שניתן היה לאשר אותם לפי שבס וכחלון בהקלה ולא היתה נדרשת תכנית חניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לא מסכימה עם דבריו, מדובר בתכנית שונה עם פתרון חניה שונה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ביקש שהיזם יכניס את כל המסמכים כמו בתכנית חדשה. אך יש לחץ גדול שמופעל מהיזם להביא את התכנית לדיון והוא יביא בזמן ההפקדה את המסמכים. הוסבר ליזם שאם לא יביא את כל המסמכים בזמן ההפקדה התכנית תבוטל.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אי אפשר להפקיד את התכנית ללא כל המסמכים. אם תושב רוצה לעיין הוא צריך לראות את כל המסמכים. על חברי הוועדה לראות את התמונה הכוללת לטובת העיר ולהפעיל לחצים על היזם ולא הפוך.
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היזם לוחץ על הוועדה פעם אחר פעם להפקיד את התכנית ומתחייב להביא את כל המסמכים אך לא מביא.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לבדוק שוב מול יועץ התנועה כי פתרון רמזורר הצמתים הוא תקין מבחינתו.
- יועץ תנועה מר ליאור בר - משיב כי הפתרון הוא בסדר, הבעיה היא ברחוב ספרא, כשהמסחר כלפי רחוב, תושבים מעדיפים לא להיכנס לחניון, אלא לחנות ברחוב.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לומר כי לא ברור לו מה יהיה מצב ביציאה מהעיר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי גם בתל אביב יש פקקים.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - עונה כי בתל אביב יש שבילי אופניים. ברחוב בן גוריון יש נתיב אחד יש לקחת בחשבון את הפקק. אם היום יש בעיות סביר להניח שבעתיד יהיו בעיות.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - האם ניתן להפקיד את התכנית בתנאים?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי ניתן יהיה להפקיד בתנאים, לאחר קבלת הפרוגרמה ונספח תנועה שנותן מענה מלא, הנספחים יבדקו שהם נותנים מענה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי ונציג איכות הסביבה מר רם סלהוב עוזבים את הדיון.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר שחוות דעתה בעניין סמכות הוועדה אומרת שהתכנית כוללת לא רק תוספת של 45 יח"ד, אלא גם מבקשת לשנות קווי בניין, מוסיפה קומות ושטחי שירות בתת הקרקע, התוספת היא מכח תיקון 101 לחוק שהוסיף סמכויות לוועדה המקומית. בינהם הוספת קומות. כשהוועדה המחוזית תקבל את התכנית היא תבדוק אם התכנית טעונה אישור השר. ההנחיה של כחלון אומרת כי צריכה להיות מונחת בפני הוועדה חו"ד של מהנדס הוועדה האומרת כי מוסדות הציבור השטחים הפתוחים התשתיות והחניה נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת יחידות הדיור. לדברי המהנדס אין חו"ד כזאת. יש כאן תנאי שלא מתקיים. הוועדה צפויה להיות חשופה לתביעה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מציע כי בפרוייקט גדול יש לעשות ועדה מקדימה שתכלול גם את היועצת המשפטית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדון בתכנית לגופו של עניין. מסבירה כי היום יש פסיקה של ועדת ערר כי נספח של תכנית הוא מחייב כי מסמכי התכנית הם חלק מהתכנית. גם אם מפקידים בתנאים יש להחזיר את התכנית לדיון לאחר קבלת המסמכים הנוספים.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מסביר כי התביעה הקודמת אושרה עפ"י סקר תנועה, הסקר שאושר בעבר לא רלוונטי כי כל הפרוייקטים שיש היום לא היו בעבר. מטרת היועמ"ש להגן על חברי הוועדה ויש לשמוע לדבריה. יש תחושה כי התכנית לא מוכנה לדיון. הבעיה העיקרית של הפרוייקט היא בעית תנועה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מקריאה מהחוק את הסעיף בעניין חו"ד מהנדס לתקנה של כחלון. וטוענת כי חו"ד שהונחה בפני הוועדה לא מספקת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - טוען כי בחוות הדעת שלו התייחס לתכנית כמו בקשה להקלה. לאחר השלמת המסמכים יקימו שוב דיון בתכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת שוב כי אין לוועדה סמכות לדון בתכנית כיוון שלטעמה אין חוות דעת מהנדס. ומסבירה כי בחוק שבס הקודם לא ניתנו הוספת שטחים ולכן לא הייתה דרישה של חו"ד מהנדס עיר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי ומסביר את התכנית.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - לא ברור לו אם יהיו 4 או 5 קומות חניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בתביעה לא יורדים לתכנון מפורט ולכן עורך התכנית לא יודע בשלב זה מה כמות קומות החניה שידרשו.

יועץ תנועה מר ליאור בר - יש להציג בנספח תנועה את כמות החניות הנדרשות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - אם הוועדה רוצה כי יוקצו חניות לציבור הרחב יש לבקש את זה בהוראות התביעה שלא יהיה מצב שבליה יש מחסום שנסגר.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0379792

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - עפ"י דברי היועמ"ש והמהנדס לא ניתן לאשר את התכנית כפי שהוצגה. התכנית יורדת מסדר היום.

#### החלטות

**החלטה להוריד מסדר היום**  
**יש להשלים מסמכי תכנית: נספח תנועה ופרוגרמה לצרכי ציבור.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 3	תוכנית מפורטת: 617-0309575
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017	

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

### יחס לתוכנית

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

### בעלי ענין

#### יוזם/מגיש

פחימה ניסים

פחימה פני

#### מתכנן

מיכאל בורדמן

#### בעלים

רשות מקרקעי ישראל

עיריית קרית מלאכי

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

### כתובות

#### גושים חלקות

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

### מטרת התכנית

שינוי קווי בניין והוראות התכנית.

הגדלת שטחי בניה.

הגדלת תכסית קרקע.

### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201607 מתאריך 09/10/2016 הוחלט:

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר יוצא מהדיון - ניגוד עניינים.

מר מישל טפירו משמש כמ"מ יו"ר הוועדה.

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

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

### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי התכנית מובאת פעם נוספת לדיון לאחר שהוגשה תכנית מתוקנת.

ראש העיר יוצא מהדיון- ניגוד עניינים, מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0309575

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לוודא כי התכנית מובאת לדיון חוזר לאחר שמולאו תנאי הוועדה מישיבה קודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מאשר ומסביר כי המבנה ממוקם ליד כיבוי אש, קו בנין אחורי מאושר 10 מ', התושב ביקש להקטין את קו הבניין ל-4 מ' ולהוסיף שטחים למבנה בצורה ניכרת. לוועדה היה חשש שהגדלת השטחים נועדו ליצירת יחידת דיור נוספת. עורך התכנית התבקש להגדיר קו בנין אחורי ל-5 מ' ולהעלות את השטחים שלא נוצלו מתת הקרקע לקומות שמעל הקרקע.

עורך התכנית אדר' בורדמן מיכאל - מציג את תיקון קו הבניין בתכנית ובתקנון השטחים ומסביר כי נוידו שטחים מקומות המרתף לקומות הקרקע והקטין את השטחים שהיו במרתף.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מחדד את דברי עורך הבקשה ומסביר כי השטחים בקומות המרתף שאושרו בעבר הם שטחי שירות ואילו השטחים שנוידו לקומות העליונות הם שטחים עיקריים.

עורך התכנית אדר' בורדמן מיכאל - מפרט ומוסיף כי 40 מ"ר שטחים עיקריים ו-10 מ"ר שטח שירות. סה"כ 250 מ"ר.

אדר' מיכאל בורדמן ומר פחימה ניסים יוצאים מהדיון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

נציג כיבוי אש מר אלי בן שושן עוזב את הדיון.

**החלטות**

**להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תוכנית מפורטת: 617-0263822	סעיף 4
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017	

**שם התכנית:** תכנית מפורטת-משפ' רסקין שכ' חב"ד

**סוג תוכנית** תוכנית מפורטת

**סמכות:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית** 828.00 מ"ר (0.828 דונם)

### יחס לתוכנית

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

### בעלי ענין

**יוזם/מגיש**

יהושוע רסקין

**מתכנן**

מיכאל בורדמן

**בעלים**

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

**כתובות** שד' ירושלים 12, שכונה: חב"ד, קרית מלאכי

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2409	לא	לא	21	21	כן
2409	לא	לא	28	28	לא
2409	לא	לא	46	46	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2409	214	214	כן	

### מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין.

### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 מתאריך 01/11/2015 הוחלט: לשוב ולדון לאחר פגישה של התושב עם בודק התכניות במחלקת הנדסה לבירור פרטים נוספים.

בישיבת ועדת משנה מספר 201507 מתאריך 21/06/2015 הוחלט: הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח.

### מהלך דיון

אדר' מיכאל בורדמן נכנס לדיון.  
יו"ר הוועדה אליהו זוהר נכנס לדיון.

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0263822

אדרי' מיכאל בורדמן עורך התכנית - מסביר כי מדובר בבית של משפ' רסקין, על הסדרת מצב קיים, הגדלת זכויות בניה ושינוי נקודתי בקווי בנין. חישוב השטחים בהיתר הקודם לא מתאים לחישובים של היום. לדבריו יש תקדימים בעבר בשכונה הזו בסדר גודל דומה. התביעה מובאת לדיון חוזר לאחר שהתושב סגר את המשפחתון ואין חלוקה ל-2 יח"ד. גובה 0.00 מבוקש לפי מצב קיים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לשמוע על המצב בדירה מהמפקח רפאל אביב ולדעת האם אין חלוקה ליח"ד ולוודא כי המשפחתון לא פועל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לוודא כי המפקח ראה שאין חריגות בניה.

מפקח בניה מר רפאל אביב - מסביר כי הוא לא היה בדירה אלא מפקח מוטי אברגיל.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי בתיק יש דו"ח של מפקח הבניה מוטי אברגיל שאומר שאין פיצול של יח"ד ואין פעילות של משפחתון.

אדרי' מיכאל בורדמן עורך התכנית - מבקש להעיר ולומר שאין דירה שלא ניתנת לפיצול. אז לא ברור לו מדוע הוועדה אמרה בישיבה הקודמת כי יש חשד לפיצול.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי יש פסיקה של ועדת ערר כי הוועדה המקומית רשאית לדחות תכנית על חשד לפיצול. כאן לא היה חשד היה פיצול.

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

#### החלטות

**להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 5	תשריט חלוקה : אח/100007
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך : 04/01/2017	

**שם התכנית:** פקד ידפו פרופילים בע"מ

**סוג תוכנית** תשריט חלוקה

**סמכות:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 5,262.00 מ"ר (5.262 דונם)

### יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
2/105/03/8	
4/105/03/18	
5/35/4	

### בעלי ענין

**יוזם/מגיש**

פקד יד פז פרופילים בע"מ

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

בורדמן מיכאל

החרושת 26 , שכונה : אזור התעשייה, קרית מלאכי

### כתובות

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
301	לא	לא	99	99	כן
301	לא	לא	133	133	כן

### מטרת התכנית

תשריט חלוקת מגרשים מחדש, חלקות ארעיות 1 ו-3 לחלקות סופיות 99 ו-133.

### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 20130001 מתאריך 28/02/2013 הוחלט : החלטת הוועדה על אישור התשריט.

### מהלך דיון

אדר' מיכאל בורדמן-נכנס לדיון.

מהנדס רישוי אינג' יורי בורדמן - מציג את התשריט ומסביר כי מדובר על שטחים ששייכים לחברת פקר. בעבר נעשתה חלוקה של מגרשים, אך לא המשיכו הליך של רישום. המינהל עשה פרצלציה ולא התייחס לחלוקה שנעשתה בעבר ולכן אין התאמה בין פרצלציה לחלוקה. וכעת מבקשים להסדיר את הגבולות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - טוען כי ככל הנראה היזם רוצה למכור את המגרש ולכן מסדיר את הגבולות.

אדר' מיכאל בורדמן-עוזב את הדיון.

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך איחוד וחלוקה : אח/100007

**החלטות**  
**לאשר תשריט חלוקת מגרשים.**





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 6	תכנית לצורכי רישום: תצ/100011
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017	

**שם התכנית:** תכנית לצורכי רישום מגן דוד אדום

**סוג תוכנית** תכנית לצורכי רישום

**סמכות:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 886.00 מ"ר (0.886 דונם)

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

מגן דוד אדום

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

הנגב 3 - 3 כניסה א, קרית מלאכי

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2407	לא	לא	1	1	כן
2407	לא	לא	69	70	כן

**מטרת התכנית**

תכנית לצורכי רישום.

**מהלך דיון**

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציג את הפרוייקט ומסביר כי הועדה אישרה בעבר איחוד מגרשים בין חלקה 69 וחלקה 70 ובכדי להמשיך את ההליך של הרישום מוגש תצ"ר.

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

**החלטות**

לאשר את התצ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 7	בקשה להיתר: 20160051	תיק בניין: 196001
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

כחלון אליעזר, קרית מלאכי

כחלון אידה, צימוקי אריה 7 דירה 9 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

ניר בן ישי, 185 בני ראם

### מתכנן שלד הבנין

ניר בן ישי, 185 בני ראם

**כתובת:** דיה 13-15, שכונה: שכ' גבעת הסביונים

**גוש וחלקה:** גוש: 2930 חלקה: 53 מגרש: 150

**תוכניות:** 163/02/18

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

## מהות הבקשה

בקשה להקמת שתי יח"ד בקומה אחת במגרש דו משפחתי הכוללות: 2 ממ"דים, 4 חניות לא מקורות, גדרות, פרגולות 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 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

## חוות דעת

**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:** קדמי-5 מ', אחורי-5 מ', צדדי-3 מ'.

**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 הועדה 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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160051

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.  
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה  
1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.  
תכסית: 135 מ"ר (בהקלה) לכל יחידה.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להקמת שתי יחיד בקומה אחת  
במגרש דו משפחתי הכוללות: 2 ממ"דים, 4 חניות לא מקורות, גדרות, פרגולות  
בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:  
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 לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה  
כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

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

#### החלטות

**לאשר את הבקשה בתנאים:**

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



131001 תיק בניין:	20160041 בקשה להיתר:	8 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

אמויאל יעקב, רמב"ם 3 קרית מלאכי  
אמויאל שילה אן, רמב"ם 3 קרית מלאכי

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

##### מתכנן שלד הבנין

תנעמי יובל, רימון 1/4 גן יבנה

גולן 75

כתובת:

גוש: 2470 חלקה: 83 מגרש: 178

גוש וחלקה:

1/122/03/18

תוכניות:

תאור הבקשה: בניה חדשה

אזור מגורים ב' מיוחד

שימושים:

#### מהות הבקשה

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

#### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201607 מתאריך 09/10/2016 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים:

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

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 325 מ"ר.

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160041

**מספר קומות: 2** קומות, בנוי קומפלקסי  
**גובה בניין:** עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.  
 עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.  
**סה"כ אחוז בניה מקסימלי:** 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית  
 התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.  
**תכסית:** 60%.

**חומרי גמר:** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.  
**קומת עמודים:** במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.  
**קומת מסד:** ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.  
**פתחים:** יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

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

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

**ארובות:** ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

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

**חניה מקורה:** תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.  
**מס' מקומות חניה בחלקה 1:**

**מחסן:** יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל  
 במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.  
**גדר:** תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין.  
 בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.  
**קו בניין:** קדמי 3/5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי - 0-3 מ', אחורי - 6 מ'.  
**קו בניין:** קו בניין קדמי הכרחי - 5 מ', קו בניין אחורי - 5 מ'. צדדי - 0 מ'.

תכסית מבוקשת: 48.69%

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

### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שבפעם הקודמת הבקשה נדחתה  
 מחשש שהוספת קומה לטובת חדר מדרגות היוצא לגג מהווה סטייה ניכרת. יתר  
 ההקלות אושרו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - החוק אומר ניתן לשנות מהוראות הבינוי כל עוד הוא תואם את אופי הסביבה, לאחר  
 שבדקו את הנושא נמצא כי לא מדובר בסטייה ניכרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מי ביצע את הבדיקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי ממול לבית המבוקש יש פרווייקט של נאות אילי שיש בו 3 קומות, המבקש  
 תיקן את הבקשה בהתאם להנחיית מהנדס העיר והצמיד את שני גרמי המדרגות  
 כך שיהיו גרעין בין שתי יחידות הדיור המבוקשות.

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

### החלטות

לאחר שהובהר כי תוספת הקומה אינה מהווה סטייה ניכרת, הוחלט לאשר את ההקלה להוספת קומה בתנאים:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160041

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



148703 תיק בניין:	20160061 בקשה להיתר:	9 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

בן חמו מרים, בן צבי יצחק 15 קרית מלאכי  
בן חמו מרדכי, בן צבי יצחק 15 קרית מלאכי

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

##### מתכנן שלד הבנין

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

##### הרצל 21

##### כתובת:

גוש: 2467 חלקה: 77 מגרש: 20 ב'

##### גוש וחלקה:

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

אזור מגורים קיים ותוספת בניה

##### שימושים:

#### מהות הבקשה

- תוספת בניה בקומת קרקע לבית קיים הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, 2 חניות לא מקורות, גדרות והקלות:
1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 9.15 מ' במקום 10.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  3. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה 8.35 מ' במקום 10.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  4. הקלה בקו בנין אחורי לפרגולה קלה כך שיהיה 5.20 מ' במקום 6.00 מ' המותרים.
  5. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

#### חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 39/102/02/18

שטח המגרש: 330 מ"ר

מספר קומות: 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים.

גובה בניין מקסימלי: 7.5 מ', במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה.

שטח עיקרי מותר: 160 מ"ר בכל המפלסים יחד, בכל חלקת משנה לא תהיה יותר מדירה אחת.

שטח שרות מותר: 10 מ"ר למקלט/ממ"ד+30 מ"ר מבני עזר(חניה מקורה עד 12.5 מ"ר מתוך 30 מ"ר מבני עזר)

מס' יחידות דיור למגרש: 1

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-10 מ'.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בשטח עד 12.5 מ', בתואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שיקבע ע"י מגיש התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר.

מקלט: ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

מחסן: עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר לבניה, בקו בנין אחורי-0 מ', וקו בנין צדי 0 מ'.

תכנית מבוקשת: 145.17 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי-5 מ', צדדי 2.70 מ' (בהקלה), אחורי-8.35 מ' (בהקלה)

דו"ח פיקוח מיום 25.12.16:

עדיין לא הוסו בית ישן, מצב בשטח כמו במפת המדידה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160061

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר במשפחת בן חמו תוספת בניה בקומת קרקע לבית קיים הכוללת : ממ"ד, פרגולות, גדרות, 2 חניות לא מקורות, גדרות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 9.15 מ' במקום 10.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה 8.35 מ' במקום 10.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה בקו בנין אחורי לפרגולה קלה כך שיהיה 5.20 מ' במקום 6.00 מ' המותרים.
5. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.  
מבוקשת הריסה ובניה מחדש של המבנה.

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

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

#### החלטות

**לאשר את הבקשה בתנאים :**

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
4. תנאי לתחילת עבודות- הריסת המבנים והגדרות המסומנים בתוכנית.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



197500 : תיק בניין	20160044 : בקשה להיתר	סעיף 10
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך : 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

### בעל הזכות בנכס

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

### עורך

אדר' זידאן ליית, ת.ד. 3101 זמר, 38828, 0502257500

### מתכנן שלד הבנין

אינג' בייסרמן גבי, תבין אלי 1 דירה 3 תל אביב-יפו

### כתובת:

רחוב תאנה 8, שכונה: שכ' כרמי הנדיב

### גוש וחלקה:

חלקה: 10 מגרש: 607

גוש: 2540 חלקה: 10 מגרש: 607

גוש: 2618 חלקה: 10 מגרש: תא שטח 1

### תוכניות:

2/156/03/18, 55/במ/18, 2069/מק/18

### יעוד:

אזור מגורים ב'

### שימושים:

אזור מגורים ב'

תאור הבקשה: תחנת טרנספורמציה

## מהות הבקשה

בקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי והקלה:

הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות עליונות לקומה תת קרקעית, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיו 33 מ"ר שטחי שרות תת קרקעי.

## חוות דעת

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 3318

שטח עיקרי מקסימלי: 3499 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 935 מ"ר

תכסית: 40%

מספר יח"ד: 32

גובה מבנה מרבי: 16

מספר קומות: קרקע+4+1 תת קרקעי

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

קווי בניין: קדמי מערבי- 5 מ', קדמי דרומי- 4 מ', צדדי מזרחי- 7 מ', צדדי צפוני- 7.50 מ'.

בכל תאי השטח תותר בנייה תת קרקעית בקו בניין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת קרקעיים המותרים בייעודים השונים.

גובה הבניינים: 16 מ' עד למפלס תקרת הקומה העליונה. בנוסף תותר בניית חדר טכני ו/או חדר מדרגות על הגג בגובה שלא

יעלה על 19 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160044

גגות : יהיו שטוחים ויוקפו במעקה בגובה בהתאם לחוק התכנון והבניה.  
**חדרי מדרגות:** הכניסה לחדרי המדרגות אך ורק מכיוון החצר הפנימית.  
**גודל דירות:** 20% מיחידות הדירור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

**מס יח"ד לכניסה:** אין הגבלה.

**חומרי הגמר:** בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן : אבן טבעית לא פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

**מתקנים ומערכות סולריות:** יטופלו באופן הבא :

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

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

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

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

**5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.**

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

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

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

**דירות גן:** בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה.

**מחסן:** תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. **לאורך רחוב הורביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה.**

**חנייה:** תהיה לפי תקן חניה ארצי, תותר בניית מקום לחניה אחת מקורה בשטח 15 מ"ר בקו בניין צידי 0 וקו קדמי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון התא שטח המבקש או הרחוב. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, הגובה, אופן פתיחת השערים, צורת הגג ופרטי הבינוי האחרים של הקירווי לחניה- ע"פ שיקול דעתה.

**זכות מעבר:** 1. תינתן זכות מעבר משותפת לתא שטח 610 ו-611 כמסומן בתשריט.

2. תינתן זכות מעבר לרכבים לתאי שטח 603 ו-606 דרך תא שטח 324 כמסומן בתשריט.

3. תינתן זכות מעבר לרכבים לתא שטח 609 דרך תא שטח 312 כמסומן בתשריט.

**חניה:** לפי תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי.

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות עליונות לקומה תת קרקעית, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיו 33 מ"ר שטחי שרות תת קרקעי.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מדובר בהוספת חדר טרנספורמציה למגרש עם מבנה קיים, החדר הוא תת קרקעי ורק כמטר ממנו בולט מעל פני הקרקע. מציינת כי התביע אפשרה הקמת חדר תשתיות מתחת לקרקע אך לא נתנה שטחים ולכן מבוקשת כאן הקלה זו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מעיר כי חדר הטרפו מתוכנן מול הכיכר בעתיד.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי יש אישור של יועץ תנועה. מציגה חתך של החדר ומסבירה כי מדובר בבליטה קטנה.

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

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

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב עוזב את הישיבה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן עוזב את הדיון.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160044

#### החלטות

החלטה לאשר בתנאים :

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



1000146 : תיק בניין	20150172 : בקשה להיתר	סעיף 11
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

בלדי בע"מ, הקציר 6 באר טוביה, 035556666

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

מושלי אלדר אדריכלים בע"מ, הנביאים 18 חיפה

##### מתכנן שלד הבנין

עמיר מגן, קרן היסוד 15 טירת הכרמל

**כתובת:** שרייבר לאון 24-26, שכונה: אזור תעשיה תימורים

**גוש וחלקה:** גוש: 2916 חלקה: 73 מגרש: 1, חלקה: 74

**יעוד:** שטח מגרש: 15550.00 מ"ר

**שימושים:** תעשייה תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

בקשה להקמת מרכז לוגיסטי לחברת בלאדי הכולל: ממ"קים, חניות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 34 מ' במקום 20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להוספת 2 קומות, כך שיהיו 5 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה עשוי חומר קשיח, המותר עפ"י תב"ע.
4. הקלה להנמכת גובה גדר בנויה כך שתהיה בגובה של 0.30 מ' בנקודה הנמוכה ביותר במקום 2.00 מ' המותרים ועליה תוקם סבכה קלה בגובה 2.00 מ'.
5. הקלה לשינוי בחומר הגמר של גדר המבנה כך שתהיה מבטון במקום אבן כורכרית מנוסרת.

#### חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

##### יעוד תעשיה:

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 15,550 מ"ר

מספר קומות: 1+3 (קומות מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

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

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 60% (50% עיקרי + 10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

##### קוי בניה: כמסומן בתשריט

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

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

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר : 20150172

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

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר :  
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).  
מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.  
מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.  
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוניות חמשל וכו'.  
מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.  
מכבסות.  
מפעלי טווייה וייצור חוטים.  
מפעלי ייצור דבקים.  
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים.  
מפעלי שמנים צמחיים.  
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.  
תעשיית בשר ומוצריו.  
תעשיית מוצרי חלב.  
תעשיית שימורי מזון.  
אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) - באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

תכסית מבוקשת: עיקרי : 6179.66 מ"ר המהווים 43.21% שרות : 518.7 מ"ר המהווים 3.34%

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי צפוני- 5 מ', קו בניין קדמי מערבי- 5 מ'. קו בניין צדדי דרומי- 5 מ'. קו בניין צדדי מזרחי- 5 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 : כותרות.

4) תוכנית פיתוח+קומת קרקע תכלול : גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים לפי תכנון מוצע, מפלס 0.00 אבסולוטי, סימון ניקוז מי נגר עילי+מפלסים אבסולוטיים, מידות פנימיות.

5) תוכניות מפלס 3.50 עד +18.00 יכללו : סימון ייעוד, מידות פנימיות לתכניות שהשתנו, מפלסים לפודסטים.

6) חתכים : סימון מפלסי פיתוח אבסולוטיים, סימון מפלסים אבסולוטיים לק.ט. עפ"י מדידה, מפלסים אבסולוטיים וסופיים לגדרות המוצעות.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150172

7) חזיתות: סימון מפלסי פיתוח אבסולוטיים, סימון מפלסים אבסולוטיים לק.ט. עפ"י מדידה, מפלסים אבסולוטיים וסופיים לגדרות המוצעות.  
8) פריסת גדרות: יש להוריד את "תכנית תנוחה" לגדרות המוצעות ולשלב אותה בתכנית פיתוח, יש לשים לב שגבהי הפיתוח הקיימים מופיעים גם במדידה כדי שניתן יהיה לתאם בין התכנית לפריסה.

#### מתנגדים

-

#### מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להקמת מרכז לוגיסטי לחברת בלדי הכולל: ממ"קים, חניות, גדרות.  
בעבר היו שתי חלקות שאוחדו לחלקה אחת. המבקשים קיבלו היתר לעבודות עפר ויסודות. למתנגדים יש חשש כי לא מדובר במרכז לוגיסטי אלא במפעל לעיבוד בשר שמייצר מפגעים.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה שהמתנגדים יכולים להגיש התנגדות להקלות שפורסמו.
- מתנגד מר בני יאמין - מסביר כי יש לו חשש כי יוקם במקום מפעל לעיבוד מזון, דבר הסותר את הרשום בתב"ע.
- עורך התכנית אדרי' אורי סולומון - מסביר כי בתכנית אין מפעל מזון וליזם אין כוונה כרגע ובעתיד הנראה לעין להקים מפעל מזון.
- מתנגד מר בני יאמין - מבקש כי ירשם לפרוטוקול כי האדריכל אמר שכרגע אין כוונה להקים מפעל לעיבוד מזון.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי האדריכל אמר כרגע ובעתיד הנראה לעין.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסביר כי הפרוייקט המוגש חשוב, והעירייה מסייעת ליזם לקדמו, אך מצד שני מסביר כי בעבר היה מפעל של מרבק והייתה זרימת דם, הרשות לא מעוניינת כי באיזור התעשייה החדש יחזרו מראות אלו.
- עורך התכנית אדרי' אורי סולומון - משיב כי הם מכירים את התב"ע והפעילות במפעל היא קבלת סחורות מחו"ל אחסנה והפצה.
- היזם מר צביקה יעקב - משיב כי הסחורה מגיעה קפואה.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - שואלת האם בחנות מפעל יש פעולות של עיבוד בשר.
- עורך התכנית אדרי' אורי סולומון - משיב שאין בחנות המפעל קצב וימכרו שם מוצרים קפואים ארוזים. לב הפרוייקט הוא מחסן קפוא, החלק הצפוני מיועד לפריקת סחורה ע"י משאיות. הסחורות נכנסות להקפאה עמוקה. מסביר את השימושים ביתר הקומות.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מבקשת לדעת האם האוכל בחדר האוכל מגיע מוכן, או שיש בישול במקום.
- מתנגד מר בני יאמין - אין לו בעיה עם בישול בחדר האוכל. מעיר כי ביקש לקבל את החומר לעיון ולא קיבל.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי הועבר כל החומר שביקשו.
- עורך התכנית אדרי' אורי סולומון - עונה לעניין חדר האוכל כי מדובר במטבח מבשל, יקבל אישור משה"ב, מתוכנן גם מטבח לתצוגה במקום.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150172

- היזם מר צביקה יעקב - מבקש לציין לפרוטוקול כי ראש העיר מקדם את הבקשה כיוון שהוא דואג שלתושבי קריית מלאכי תהיה תעסוקה ומודה לראש העיר ולמחלקת ההנדסה.
- מתנגד מר בני יאמין - מציין כי הוא דחף שקריית מלאכי תקבל את אזור התעשייה של תימורים. הוא אינו מתנגד לקידום איזור התעשייה, אך מציין כי בתי התושבים של תימורים קרובים לריחות של תימורים.
- היזם מר צביקה יעקב - מבקש לעצור את דברי המתנגד ואומר כי קיים מודל של מבנה זהה בא.ת. באר טוביה, ומדגיש כי הכל קפוא. ואין חיתוך ואין ריחות.
- מתנגד מר בני יאמין - בעיה נוספת היא המלחת המים. היום הייתה בדיקה של המים ורמת המלח הייתה גבוהה, במצב זה המים נשפכים לוואדי ולא ניתן להשתמש בהם. מבקש ערבויות מהיזם שלא תהיה פגיעה בזיהום האוויר ובזיהום המים.

#### מתנגד מר בני יאמין עוזב את הדיון.

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את ההקלות :
1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 34 מ' במקום 20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  2. הקלה להוספת 2 קומות, כך שיהיו 5 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
  3. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה עשוי חומר קל במקום חומר קשיח, המותר עפ"י תב"ע.
  4. הקלה להנמכת גובה גדר בנויה כך שתהיה בגובה של 0.30 מ' בנקודה הנמוכה ביותר במקום 2.00 מ' המותרים ועליה תוקם סבכה קלה בגובה 2.00 מ'.
  5. הקלה לשינוי בחומר הגמר של גדר המבנה כך שתהיה מבטון במקום אבן כורכרית מנוסרת.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להסביר כי ברחוב בו מבוקש המבנה קיימות גדרות בגמר בטון וחיפוי המבנים הוא מפתח, כמו בארגז ובביכורי שדה. לעניין גובה המבנה חברת הארגז ביקשו הקלה ל-23 מ', אומנם מדובר בגובה גבוה, אך מדובר במבנה תעשייה. וממליץ לאשר את הבקשה.

#### נציגי היזם עוזבים את הדיון.

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת האם ההקלה לעניין הגבהת המבנה מהווה סטייה ניכרת. מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בשלילה.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מבקשת לסכם את הנאמר, היזם יתן תצהיר שלא יהיה עיבוד של בשר ולא יהיה זיהום של מים ואוויר.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם ההערה לעניין סטייה ניכרת שהעיר היו"ר היה לגבי החיפוי או גובה המבנה.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי לעניין הגובה, כיוון שאת החיפוי אישרו לכולם.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי המבנה לא יהיה צמוד לישוב כי אחריו יהיה שלב ב' של אזור התעשייה, ויוקף בבנינים, המראה שלו הוא של מבנה תעשייה, הגובה הוא להסתיר את מערכות הקירור שעל הגג. ומציג את החתך. ומסכם כי לטעמו אין פגיעה באופי הסביבה.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - צריך לעודד בניה באזור התעשייה כיוון שזאת הכנסה כלכלית לעיר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - החשש הוא שהיזמים שיבואו אח"כ יבקשו להגביה את המבנים האחרים, איפה יוצב הגבול.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150172

#### חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר עוזב את הישיבה.

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חברת הארגון וביכורי שדה הם גם מבנים גדולים, איחדו 8 ו-9 מגרשים, מה ההבדל אם יש מבנה גדול לרוחב או לגובה.
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מוסיפה כי חסרים להם 16 מקומות חניה וכי ידרשו לשלם כופר חניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - לא מאשר תשלום של כופר חניה.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסכימה עם יו"ר הוועדה ואומרת כי היא נגד השיטה של כופר חניה בוודאי בתעשייה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי בביכורי שדה חונים בחוץ, המבקש מביא את העובדים עם הסעות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - למה הבקשה הגיעה לדיון אם אין חניה מאושרת.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד בתנאים.

#### החלטות

#### לאשר את הבקשה בתנאים:

1. פתרון חניות - לא ניתן לקדם את הבקשה ויתר האישורים ללא הגשת תכנית תנועה מתוקנת מאושרת!
2. יש לתת תצהיר כי השימוש במבנה הינו למרכז לוגיסטי בלבד ולא מפעל לעיבוד בשר. התצהיר יכול שהפעילות במקום לא תייצר זיהום של המים והאוויר.
3. יש להנמיך את גובה המבנה ל-33 מ' לפי פרסום או לחילופין לפרסום הקלה חדשה.
4. הצגת חומר החיפוי לאישור מהנדס העיר.
5. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
6. השלמת כל האישורים הנדרשים.
7. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



1000164 : תיק בניין	20150190 : בקשה להיתר	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך : 04/01/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

ש.לירז חברה לבניין בע"מ, ישפה 21 מבשרת, 90805

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

פייג ישראל, ישעיהו 19 תל אביב-יפו, 62494

##### מתכנן שלד הבנין

גרינגרבג חיים, החלוץ 123 באר שבע, 08-6497939

##### כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

##### גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 14 מגרש: 4

##### תוכניות:

164/02/18

##### יעוד:

שטח מגרש: 3530.00 מ"ר

##### שימושים:

אזור מגורים ב תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בעל 8 קומות ( ק. קרקע +7 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות ושאנים מקורוץ מקורות, סה"כ 49 (41+8) יחידות דיור, וכן בקשות להקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד של 19.50%, כך שיהיו 49 יח"ד במקום 41 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.
2. הקלה בקו בניין קדמי לצורך בניית גוזזטראות, כך שיהיה 3.20 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה של 10% בקו בנין צידי בחזית דרום מערבית, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.
5. הקלה בהקמת רצועת גינון ברוחב 1.70 מ' לפחות, במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
6. הקלה בגובה קיר הבנוי לחזית רחוב, כך שיהיה 1.80 מ', במקום 1.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בשטח הבנייה, כך שיהיה 3,882 מ"ר שטח עיקרי במקום 3,813 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע ו- כך שיהיה 1,818 מ"ר שטח שרות במקום 1,805 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה להוספת 2 קומות, כך שיהיו 8 קומות במקום 6 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

#### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201605 מתאריך 24/07/2016 הוחלט :  
לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. מיום קבלת ההיתר יש להתחיל בניה תוך שנה, אחרת יפקע תוקף ההיתר ולא ניתן יהיה לחדשו.
3. הגדר החיצונית הגובלת עם החזית תהיה בנויה כטרסה, כך שהקיר החיצוני שלה יהיה כמוגדר בתב"ע, בגובה 1.30 מ' והגדר הפנימית תהיה בגובה 1.80 מ'.
4. השלמת כל האישורים הנדרשים.
5. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח חלקה: 3,530 מ"ר.

מספר יח"ד: 41 יח'.

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3,813 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150190

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 1,805 מ"ר.  
תכסית: 42%

#### אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

**מספר קומות:** 8, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

**שטח מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע:** 3813 מ"ר.

**שטח מרבי למטרות שרות מעל הקרקע:** 1805 מ"ר.

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

**תכסית:** 42%

**קו בניין:** קדמי- 31 מ' מקו בניין אחורי. אחורי- 10 מ', צדדי צפוני - 10 מ'. צדדי דרומי 5 מ'.

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

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

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

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

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

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

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

#### **הערות כלליות:**

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות.

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

**פתחי ניקוז:** מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

**שטח משותף:** יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

**לפי תקנה 2520 מותר להוסיף שטחים לבניין, התוספת לא תחשב כסטייה ניכרת בתנאים הבאים:**

1. המגרש מיועד למגורים בבניה רוויה.

2. המגרש נמצא ברשות עירונית.

3. תוספת השטח אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה... - מותר לבנות 5618 מ"ר 20% מתוכם 1123.6 מ"ר, שטח התוספת המבוקש הינו 75 מ"ר לשרות.

4. מחצית משטח היחידות הנוספות לא יעלה על 75 מ"ר והיתרה לא תעלה על 120 מ"ר... - סה"כ נוספו 8 יח"ד שטח 4 דירות הינם עד 75 מ"ר ושטח 4 דירות נוספות הינם עד 120 מ"ר.

5. בעת הגשת הבקשה טרם התחילה הקמת הבניין.

6. לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח.

7. חו"ד מהנדס שיש מענה למוסדות ציבור, תשתיות ושטחי הבניה.

8. הוראות לא יחלו אם נתנה תמ"א 38.

9. ניתן לתת הקלה בעניין גובה קומות, מס' יח"ד, ותכסית המבנה לא יחשבו כסטייה ניכרת, בתנאי אישור הוועדה המקומית ושהתכנית שחלה על המגרש בתוקף מלפני 01.01.2011 - התב"ע בתוקף מ-2010.

10. הקלה בגובה הבניין צריכה להיות תואמת את הוראות שר הביטחון ובתנאי אישור הוועדה המחוזית-לא רלוונטי.

11. מיום קבלת היתר הבניה יש להתחיל הקמת המבנה תוך שנה, אחרת ההיתר יפקע ולא ניתן יהיה לחדשו.

**חו"ד מהנדס, אדר' נעם רווחה:**

הגדלת השטח הינה ע"פ תקנה שר האוצר, כחלון, אשר מאפשרת הגדלת שטחים לטובת הגדלת יח"ד ע"פ חוק שב"ס, ההגדלה היא מאד מינורית, מדובר ב-75 מ"ר שרות בלבד, המתחלקים על 49 יח"ד, סך הכל



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150190

כלומר פחות מ1.53 מ"ר ליח"ד.

הערות בדיקה :

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

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון הקלה מס' 7- בעניין תוספת השטחים, השטחים שחושבו בפרסום הקודם התייחסו לשטח העודף עיקרי ושירות שמבוקש מעבר לתב"ע המקורית.

בתיקון ההקלה השטח שחושב הוא השטח המלא של הדירות המבוקשות והיתרה שתיוותר תשאר לניצול עתידי של הדיירים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש כי גודל המעלית יהיה 1.40/1.40 פנימי נטו. מעל 12 קומות מבקש שיהיו 3 מעליות. למי שיש התנגדות שיפנה לוועדת ערר.

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

#### החלטות

**לאשר את תיקון ההקלה בתנאים:**

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. מיום קבלת ההיתר יש להתחיל בניה תוך שנה, אחרת יפקע תוקף ההיתר ולא ניתן יהיה לחדשו.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. גודל תא מעלית פנימי לא יפחת מ-1.40/1.40 מ' נטו.
5. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



1000125 : תיק בניין	20150161 : בקשה להיתר	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

ש.לירז חברה לבניין בע"מ, ישפה 21 מבשרת, 90805

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

פייג ישראל, ישעיהו 19 תל אביב-יפו, 62494

##### מתכנן שלד הבנין

גרינגרבג חיים, החלוץ 123 באר שבע, 08-6497939

##### כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

##### גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 15 מגרש: 3

##### יעוד:

שטח מגרש: 2721.00 מ"ר

##### שימושים:

אזור מגורים ב תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בן 9 קומות (ק. קרקע +8 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 33 יחידות דיור, וכן בקשות להקלות: (הותרה הקלה בשטחי הבנייה מתוקף תקנה 2520)

1. הקלה לתוספת יח"ד של 13.80%, כך שיהיו 33 יח"ד במקום 29 יח"ד.
2. הקלה להוספת קומה אחת, כך שיהיו 9 קומות במקום 8 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה של 10% בקו בנין צידי בחזית דרום מערבית, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה של 10% בקו בנין אחורי בחזית דרום מזרחית, כך שיהיה 9.00 מ' במקום 10.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.
6. הקלה בהקמת רצועת גינון ברוחב 2.00 מ' לפחות, במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
7. הקלה בקו בנין אחורי דרום מזרחי לצורך בניית גזוזטראות, כך שיהיה 9.20 מ', במקום 10.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה בגובה קיר הבנוי לחזית רחוב, כך שיהיה 2.30 מ', במקום 1.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
9. הקלה בשטח הבנייה, כך שיהיה 2,868 מ"ר שטח עיקרי במקום 2,697 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע ו-989 מ"ר שטח שרות במקום 965 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

#### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201604 מתאריך 20/06/2016 הוחלט :  
לאשר את הבקשה בתנאים :

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. תנאי לטופס 4 - מהוצאת היתר הבניה יש להתחיל בניה תוך שנה, לא ניתן יהיה לחדש את היתר הבניה.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח חלקה: 2714 מ"ר.

מספר יח"ד: 29 יח'.

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 2697 מ"ר.

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 965 מ"ר.

תכסית: 42%



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150161

#### אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

**מספר קומות:** 8, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

**שטח מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע:**

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

**תכסית:** 42%

**קו בניין:** קדמי- 31 מ' מקו בניין אחורי, אחורי- 10 מ', צדדי צפוני - 10 מ'. צדדי דרומי 5 מ'.

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

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

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

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

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

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

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

#### **הערות כלליות:**

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

**פתחי ניקוז:** מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

**שטח משותף:** יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

**לפי תקנה 2520 מותר להוסיף שטחים לבניין, התוספת לא תחשב כסטייה ניכרת בתנאים הבאים:**

1. המגרש מיועד למגורים בבניה רוויה.

2. המגרש נמצא ברשות עירונית.

3. תוספת השטח אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה... מותר לבנות 3662 מ"ר 20% מתוכם 732.40 מ"ר, שטח התוספת המבוקש הינו 182 מ"ר.

4. מחצית משטח היחידות הנוספות לא יעלה על 75 מ"ר והיתרה לא תעלה על 120 מ"ר... סה"כ נוספו 4 יח"ד שטח 2 דירות 74.90 מ"ר ושטח 2 דירות נוספות 119.28 מ"ר.

5. בעת הגשת הבקשה טרם התחילה הקמת הבניין.

6. לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח.

7. חו"ד מהנדס שיש מענה למוסדות ציבור, תשתיות ושטחי הבניה.

8. הוראות לא יחלו אם נתנה תמ"א 38.

9. ניתן לתת הקלה בעניין גובה קומות, מס' יח"ד, ותכסית המבנה לא יחשבו כסטייה ניכרת, בתנאי אישור הוועדה המקומית ושהתכנית שחלה על המגרש בתוקף מלפני 01.01.2011 - התב"ע בתוקף מ-2010.

10. הקלה בגובה הבניין צריכה להיות תואמת את הוראות שר הביטחון ובתנאי אישור הוועדה המחוזית-לא רלוונטי.

11. מיום קבלת היתר הבניה יש להתחיל הקמת המבנה תוך שנה, אחרת ההיתר יפקע ולא ניתן יהיה לחדשו.

#### **חו"ד מהנדס, אדר' נעם רווחה:**

הגדלת השטח הינה ע"פ תקנה שר האוצר, כחלון, אשר מאפשרת הגדלת שטחים לטובת הגדלת יח"ד ע"פ חוק שב"ס, ההגדלה היא מאד מינורית, מדובר ב-23 מ"ר עיקרי בלבד, המתחלקים על 33 יח"ד, סך הכל כלומר פחות מ-1.80 מ"ר ליח"ד, וכן מדובר בתוספת של שטח שרות של 159 מ"ר המשמשים בעיקר לטובת מחסנים דירתיים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150161

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון הקלה מס' 9- בעניין תוספת השטחים, השטחים שחושבו בפרסום הקודם התייחסו לשטח העודף עיקרי ושירות שמבוקש מעבר לתב"ע המקורית.

בתיקון ההקלה השטח שחושב הוא השטח המלא של הדירות המבוקשות והיתרה שתיוותר תשאר לניצול עתידי של הדיירים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש כי גודל המעלית יהיה 1.40/1.40 פנימי נטו. מעל 12 קומות מבקש שיהיו 3 מעליות. למי שיש התנגדות שיפנה לוועדת ערר.

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

#### החלטות

לאשר את תיקון ההקלה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. תנאי לטופס 4 - מהוצאת היתר הבניה יש להתחיל בניה תוך שנה, לא ניתן יהיה לחדש את היתר הבניה.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
4. גודל תא מעלית פנימי לא יפחת מ-1.40/1.40 מ' נטו.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000060 : תיק בניין	20150085 : בקשה להיתר	סעיף 14
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (ע"ר), ת.ד. 11400 אשדוד

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

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

### מתכנן שלד הבנין

פלוסקין בוריס, עמישב 51 אשקלון

**כתובת:** קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

**גוש וחלקה:** גוש: 3196 חלקה: 8 מגרש: 10

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

## מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים, קרקע+5 קומות וח. יציאה לגג - סה"כ 21 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה בקו בניין קידמי עד 40% או 2.00 מ' לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לביטול רצועת הגינון בין חצרות פרטיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום מגרש.

## חוות דעת

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

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הסדרת נושא זיקת ההנאה.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

**התב"ע החלה במקום:** 164/02/18

**שטח המגרש:** 1865 מ"ר

**מספר יח"ד מותר:** 21

**שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע:** 1953 מ"ר

**שטח למטרות שרות מעל הקרקע:** 765 מ"ר

**שטח תכסית:** 42% שהם 783.30 מ"ר

**תכסית מבוקשת:** 30.04% שהם 560.23 מ"ר

**קווי בניין מבוקשים:** קדמי לרח' הורוביץ - 4.68 מ' (במקום 6 מ'), קדמי לכביש 4 - 3 מ', אחורי למגרש 11 - 7 מ', אחורי לקוטגים - 12 מ'.

**מהות הבקשה:** הקמת בנין מגורים, קרקע+5 קומות וח. יציאה לגג - סה"כ 21 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה בקו בניין קדמי 40% או 2.00 מ', לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לביטול רצועת הגינון בין חצרות פנימיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום המגרש.

## אזור מגורים ב', טיפוס בניין B



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר: 20150085

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

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

**תכסית:** 42%

**קו בניין:** קדמי לרח' הורוביץ - 6 מ', קדמי לכביש 1 - 3 מ', אחורי למגרש 10 - 7 מ', אחורי לקוטגיים - 12 מ'.

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

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

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

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

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

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

#### הערות כלליות:

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות.

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

**פתחי ניקוז:** מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

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

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

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

הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה.

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

דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש

במקום תקני שאינו גלוי לעין.

**חיבורי תשתיות:** מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות

ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבנייני

ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות

אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

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

חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת

העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.

באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים

אלו תהיה בטפטוף בלבד.

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

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

**חומרי בניה:** קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה

במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף

או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה.

ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150085

**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משןופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם. יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליח"ד. במקרה זה:

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

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

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

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

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

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

#### הערות בדיקה:

אישור ד. מרגלית - הובאה ת. פיתוח בלבד.  
לא הובאו שאר התכניות. לפי הערת ד. מרגלית ע"ג ת. הפיתוח מה- 4.1.15 - גם היא טרם קיבלה אותן.  
שלחתי לה שאלה בעניין ב- 6.10.16.  
הנושא הועבר לטיפולו של י. אורלין, שאישר המשך טיפול בבקשה.  
מצ"ב תכתובת בתיק.

שאר ההערות תוקנו.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היזם פרסם הקלות על דעת עצמו טרם בדיקת התכנית, לאחר בדיקה הסתבר כי הוא ביקש הקלות מיותרות, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלות הבאות:

1. הקלה בדרוג הקומות העליונות משטח מינימלי של דירה, לשטח מינימלי של 55 מ"ר לפחות.
2. הקלה לפי שבס לתוספת יח"ד בשיעור של 5% כך שסה"כ יהיו 22 יח"ד במקום 21 יח"ד.
3. ניווד שטחים עיקריים ממגרש 10 למגרש 11.
4. ניווד 22 מ"ר משטחים עיקריים לשטחי שירות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לבדוק את גודל המעלית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי רשמנו לו תנאי על ההיתר.

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

#### החלטות

לאשר את ביטול ההקלות הבאות:

1. הקלה בדרוג הקומות העליונות משטח מינימלי של דירה, לשטח מינימלי של 55 מ"ר לפחות.
2. הקלה לפי שבס לתוספת יח"ד בשיעור של 5% כך שסה"כ יהיו 22 יח"ד במקום 21 יח"ד.
3. ניווד שטחים עיקריים ממגרש 10 למגרש 11.
4. ניווד 22 מ"ר משטחים עיקריים לשטחי שירות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000003 : תיק בניין	20150099 : בקשה להיתר	סעיף 15
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ, התאנה 9 אשדוד, 054-7807000

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

מדנס חנוך, העמק 11 רמת השרון

### מתכנן שלד הבנין

שילר ערן, פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

**כתובת:** יצירה 14, שכונה: אזור תעשייה תימורים

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

**שימושים:** תעשייה קלה ומלאכה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

## מהות הבקשה

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

- הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 62% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 62% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 14.20 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה מחומר קל במקום חומר קשיח המותר עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין אחורי אטום כך שיהיה 0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.
- הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

## חוות דעת

**התב"ע החלה במקום:** 166/03/18

### יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 6075 מ"ר

**מספר קומות:** 1+2 (קומת מרתף).

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

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

**שטח עיקרי מתחת לקרקע:** 0

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

**שטח שירות מתחת לקרקע:** 60%

**תכסית:** 50%

**סה"כ שטח בניה מותר:** 200 מ"ר

**קוי בניה:** קדמי 8.00 מ', צדדי 5.00 מ', אחורי 5.00 מ'.

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

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר: 20150099

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
**גדרות:** גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

#### שימושים:

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

#### חומרי בניה:

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

- יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

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

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

**תכסית מבוקשת:** עיקרי: 3757.76 מ"ר המהווים 61.85% שרות: 122.47 מ"ר המהווים 2.01%

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- תוכנית פיתוח+ק. קרקע תכלול: יש לסמן מפלסים חיצוניים, פתרון לניקוז מי נגר עילי, יש לסמן מיקום חת מקומי דרך המדרגות.
- תוכנית מפלס +3.75 תכלול: לא להציג פיתוח שטח, יש לסמן מידות חיצוניות ומידות גושים.
- תוכנית מפלס +7.00 תכלול: יש למחוק אלמנטים מפיתוח שטח.
- תכנית מפלס גגות תכלול: יש למחוק אלמנטים מפיתוח שטח.
- חתכים: מידות גובה חתך, סימון מפלסים, גבהי פיתוח אבסולוטיים, סימון קו בניין בהקלה, חסר חתך אנכי דרך המדרגות.
- חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח וגדרות אבסולוטיים.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר עקב הוספת הקלה מס' 6 - הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.  
 בישיבה הקודמת פרסמו הקלה להגבהת גובה המבנה מ-12 מ' ל-14 מ'.

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

#### החלטות

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

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150099

**7. קבלת אישור יועץ תנועה התואם את הבקשה.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000005: תיק בניין:	20150100: בקשה להיתר:	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ, התאנה 9 אשדוד, 03-5402907

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

מדנס חנוך, העמק 11 רמת השרון

### מתכנן שלד הבנין

שילר ערן, פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

**כתובת:** בונים 5, שכונה: אזור תעשייה תימורים

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

**שימושים:** תעשייה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

## מהות הבקשה

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

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

## חוות דעת

**התב"ע החלה במקום:** 166/03/18

### יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 6996 מ"ר

**מספר קומות:** 1+3 (קומת מרתף).

**גובה מירבי:** 20 מ'

**שטח עיקרי מעל הקרקע:** 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

**שטח עיקרי מתחת לקרקע:** 0

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

**שטח שירות מתחת לקרקע:** 60%

**תכסית:** 60% (50% עיקרי + 10% שירות)

**סה"כ שטח בניה מותר:** 200 מ"ר

**קוי בניה:** קדמי 5.00 מ', צדדי 5.00 מ', אחורי 5.00 מ'.

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150100

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

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

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

קוי בנין מבוקשים: קדמי 5 מ', צדדי 5 מ' אחורי 0(בהקלה).

**תכנית מבוקשת:** עיקרי: 3653.68 מ"ר המהווים 52.22% שרות: 126.37 מ"ר המהווים 1.80%

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) תוכנית העמדה תהיה בקני"מ 250:1, יש לציין קני"מ.
- 4) תוכנית פיתוח+ק. קרקע תכלול: מפלסים חיצוניים ליד הכניסות.
- 5) תוכנית מפלס +3.75 תכלול: סימון גג של מבנה שומר עד גובה +2.60.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150100

- 6) תוכנית מפלס +7.00 תכלול: מידות פנימיות, סימון ייעוד לכל החדרים.
- 7) תוכנית מפלס +11.20 תכלול: מידות פנימיות.
- 8) תוכנית גג תכלול: חומר מעקה.
- 9) חתכים: מידות גובה חתך, סימון מפלסים, גבהי פיתוח אבסולוטיים, סימון קו בניין בהקלה, חסר חתך אנכי דרך המדרגות.
- 10) חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח אבסולוטיים, סימון קו בניין בהקלה.

#### מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר להוספת הקלות הבאות:
3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 53% במקום 50% המותרים עפ"י תב"ע.
  4. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 53% במקום 50% המותרים עפ"י תב"ע.
  5. הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
  7. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם במרווח של קו בניין קדמי, במקום בקו בניין קדמי 5.00 מ', המותר לפי תב"ע.
  8. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 3.70 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.
  9. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה כך שיהיה בשטח של 25.00 מ"ר במקום בשטח של 10.00 מ"ר המותרים לפי חוק.
- הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות. מזכירה כי לשני המבנים של דינמיק יש קיר משותף אטום, ואנו דורשים כי הקיר יהיה בנוי מבלוקים ולא מחומר קל. חדר הטרפו הוא עילי בגובה 3.70 מ'.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מדוע חדר הטרפו ממוקם בחזית המגרש.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי זו דרישה של חברת החשמל לעשות חדרי טרפו והכניסה צריכה להיות מהחזית על מנת שחברת החשמל תוכל לטפל בחדר הטרפו, שלא בתלות בכניסה לשטח המפעל.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

לאשר את ההקלות המפורטות שנוספו לבקשה:

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

#### בתנאים הבאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. הצגת חומר החיפוי לאישור מהנדס העיר.
3. יש לתכנן את מבנה השומר הממוקם מחוץ לקוי הבניין כך שלא יעלה על 2.60 מ'.
4. יש לחפות את חזיתות המבנה הפונות לרחוב באבן.
5. הקיר המשותף בין חלקי המבנה במגרשים השונים יבנה מבניה קונבנציונלית (בלוקים בטון 20 ס"מ או קיר בטון ברוחב 20 ס"מ), הקיר יהיה אטום ללא פתחים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150100

6. השלמת כל האישורים הנדרשים.
7. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
8. קבלת אישור יועץ תנועה התואם את הבקשה.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000170 : תיק בניין	20150197 : בקשה להיתר	סעיף 17
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

דיזל דרומית בע"מ, לזרוב 31 ראשון לציון

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

גררה גדעון, נוה דורון באר יעקב

### מתכנן שלד הבנין

גררה גדעון, נוה דורון באר יעקב

**כתובת:** קרית מלאכי, שכונה: אזור תעשייה תימורים

**גוש וחלקה:** גוש: 2916 חלקה: 46 מגרש: 603

**שימושים:** תעשייה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

## מהות הבקשה

- בקשה למבנה לתעשייה לתיקון ושיפוץ מנועים, מכונות חשמל וכיו"ב, הכוללת: ממ"ד, גדרות, חניות והקלות:
1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה עשוי חומר קל במקום חומר קשיח, המותר עפ"י תב"ע.
  2. הקלה בקו בנין אחורי אטום כך שהיה 0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.

## חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

### יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 5216 מ"ר.

**מספר קומות:** 1+3 (קומת מרתף).

**גובה מירבי:** 20 מ'

**שטח עיקרי מעל הקרקע:** 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).

**שטח עיקרי מתחת לקרקע:** 0

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

**שטח שירות מתחת לקרקע:** 60%

**תכסית:** 60% (50% עיקרי+10% שירות)

**סה"כ שטח בניה מותר:** 200 מ"ר

### קוי בניה: כמסומן בתשריט

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

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

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

לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:

מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.

מפעלי בורסקאות.

מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.

מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר : 20150197

תעשיות דגים.  
תעשיות מזון לבעלי חיים.  
מפעלי עיבוד גליצירין וגילטין.  
מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואור.  
מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.  
מפעלי ייצור שרפים.  
מפעלי היתוך מתכות.  
מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.  
מפעלי ברוסקאות.  
מכוני פסדים.  
בתי מטבחים ומשחטות.  
מפעלי טחינת אבן וגריסתה.  
מפעלי ייצור אספלט.  
מפעלי בטון, בטון מובל.  
אולמות בידור.

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

תכנית מבוקשת : שטח עיקרי 42.15%, שטח שרות 7.15%. סה"כ 49.30%  
קוי בניין מבוקשים: קדמי 8 מ'. צדדי- 5 מ', אחורי- 0 מ' בהסכמת שכן.

הערות בדיקה :

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- תוכנית העמדה תהיה בקני"מ 1:250, תכלול סימון גבול מגרש, חניות.
- יש לתקן את חישוב השטחים.
- תוכנית פיתוח תכלול: רוזטות בגבולות המגרש,
- תוכנית קומת קרקע תכלול סימון : איזורור לכל חלקי המבנה,
- חתכים: גבהי פיתוח אבסולטיים.
- חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים.
- פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים,
- פירוט חומרי גמר, חסרה פריסת גדרות בין שכנים, יש לתכנן גדר בטון 2.00 מ' מינימום מהמפלס הגבוה, גדר לכיוון שצ"פ תהיה מחופה אבן.**
- הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150197

#### מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בבקשה למבנה לתעשייה לתיקון ושיפוץ מנועים, מכונות חשמל וכיו"ב, הכוללת: ממ"ד, גדרות, חניות. בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה עשוי חומר קל במקום חומר קשיח, המותר עפ"י תב"ע.
  2. הקלה בקו בנין אחורי אטום כך שהיה 0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

#### החלטות

**החלטה לאשר בתנאים:**

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000126 : תיק בניין	20150162 : בקשה להיתר	סעיף 18
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201701 תאריך: 04/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

דיזל דרומית בע"מ, לזרוב 31 ראשון לציון

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

גררה גדעון, נוה דורון באר יעקב

### מתכנן שלד הבנין

גררה גדעון, נוה דורון באר יעקב

**כתובת:** קרית מלאכי, שכונה: אזור תעשיה תימורים

**גוש וחלקה:** גוש: 2916 חלקה: 30 מגרש: 503

**שימושים:** תעשיה קלה ומלאכה **תאור הבקשה:** בניה חדשה

## מהות הבקשה

בקשה למבנה לתעשייה זעירה, מלאכה ואחסנה (להשכרה), תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להיות מטרד או מפגע חזותי, הכוללת: ממ"ד, גדרות, חניות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה עשוי חומר קל במקום חומר קשיח, המותר עפ"י תב"ע.

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

## חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

### יעוד תעשיה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 5166 מ"ר

**מספר קומות:** 1+2 (קומת מרתף).

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

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

**שטח עיקרי מתחת לקרקע:** 0

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

**שטח שירות מתחת לקרקע:** 60%

**תכסית:** 50% (40% עיקרי+10% שירות)

**סה"כ שטח בניה מותר:** 200%

### קוי בניה: כמסומן בתשריט

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

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150162

**חניה:** תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
**גדרות:** גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

#### שימושים:

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

#### חומרי בניה:

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

-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

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

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

תכסית מבוקשת: שטח עיקרי 40%, שטח שרות 9.8%. סה"כ 49.8%.  
קוי בניין מבוקשים: קדמי-8 מ'. צדדי-5 מ', אחורי-0 מ' בהקלה.

#### הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש לסמן רוזטות בפנינת מגרש לפי תוכנית מדידה, בכל התוכניות.
- פריסת גדרות- יש לתכנן גדרות לפי דרישות התב"ע.
- הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה למבנה לתעשייה זעירה, מלאכה ואחסנה (להשכרה), תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להיות מטרד או מפגע חזותי, הכוללת: ממ"ד, גדרות, חניות והקלות:

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה עשוי חומר קל במקום חומר קשיח, המותר עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין אחורי אטום כך שהיה 0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע בהסכמת שכן.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

#### החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

- תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
- השלמת כל האישורים הנדרשים.
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
- יש לתקן פריסת גדרות ע"פ דרישת התב"ע.
- הצגת חומר החיפוי לאישור מהנדס העיר.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150162

6. הקיר המשותף בין חלקי המבנה במגרשים השונים יבנה מבניה קונבנציונלית (בלוקים בטון 20 ס"מ או קיר בטון ברוחב 20 ס"מ), הקיר יהיה אטום ללא פתחים.

---

אליהו זוהר  
יו"ר הועדה

---

אדרי נעם רווחה  
מהנדס העיר