



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 01/05/2018  
ט"ז אייר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201805 ביום רביעי תאריך 09/05/18 כ"ד אייר, תשע"ח בשעה 10:00

### מ ו ז מ נ י ס :

#### חברים:

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

#### נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
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:

אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 01/05/2018  
ט"ז אייר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201805 ביום רביעי תאריך 09/05/18 כ"ד אייר, תשע"ח בשעה 10:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201804 מיום 11.04.18.

### נושאים על סדר היום:

1. רכיב חישוב שטחים – הוועדה קיימה הדרכה לאדריכלים להגשת בקשות להיתר עם רכיב חישוב השטחים. בשלב זה אין חיוב על פי חוק בשימוש ברכיב החישוב, כרגע הרכיב נמצא בפיילוט במספר ועדות, בניהם קרית מלאכי, בעתיד הרכיב יהיה חובה בכל הוועדות. מטרת השימוש ברכיב חישוב השטחים הן:
  - א. קיצור זמן בדיקת הבקשות המוגשות.
  - ב. הקלה על עורכי הבקשה בחישוב השטחים, החישוב מתבצע ע"י רובוט.
  - ג. מניעה של זיוף נתונים בחישוב השטחים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/18

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0309575	גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה	2468	172	172	4

### מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

**סעיף: 1** תכנית מפורטת: 617-0309575

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/2018

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

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 405.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

## בעלי עניין:

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

## מקום

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

## גושים וחלקות

### חלקות בשלמותן:

גוש: 2468 חלקות: 172

### מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

### מטרות התכנית

שינוי קווי בניין והוראות התכנית.

הגדלת שטחי בניה.

הגדלת תכסית קרקע.

### הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

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

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

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

תאריך: 01/05/2018

סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/18

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180062	00/00/00	2929	13	178	כהן מוריס	שלדג 22 קרית מלאכי	6

עורך הבקשה: יובל תנעמי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20170013	29/03/17	301	93	93/2	בדרייה ראמי	חלוצי התעשייה 26 קרית מלאכי	8
---	----------	----------	-----	----	------	-------------	-----------------------------	---

עורך הבקשה: אנריקה קירצוק

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: תעשייה ומלאכה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

תיק בניין: 1000414

מספר בקשה: 20180062

**סעיף 1:**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/2018

## מבקש:

### ♦ כהן מוריס

עגור 15 קרית מלאכי

### ♦ כהן הדסי

עגור 15 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

### ♦ אבבה עמנואל

קרית מלאכי

### ♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

### ♦ יובל תנעמי

הרימון 1 דירה 4 גן יבנה

## מתכנן שלד הבנין:

### ♦ תנעמי יובל

הרימון 1 דירה 4 גן יבנה

## אחראי בקשה:

### ♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 42755124901

## **כתובת הבניין: שלדג 22 קרית מלאכי**

שטח מגרש: 620.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 13 מגרש: 178

תכנית: 163/02/18

**שכונה: שכ' גבעת הסביונים**

יח"ד

1

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

## מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד לשלד עבור בית דו קומתי אחד מדו משפחתי הכוללת: גדרות, פרגולות, חניות לא מקורות והקלות.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 620/2

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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

**סה"כ שטח מותר למגרש:** 220/440 מ"ר. **שטח ליחידה:** 220 מ"ר.

**תכסית:** 110/220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.

**קוי בניין:** לפי המסומן בתשריט.

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

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

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

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

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

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

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

תיאסר בניית קומות עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

**דוח פיקוח מתאריך 13/12/17 מס תיק 1000414 :**

מביקור במגרש נמצא כי נבנה שלד ללא היתר בניה וללא אישור התחלת עבודות.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

סעיף: 2 מספר בקשה: 20170013 תיק בניין: 184702  
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/2018

## מבקש:

### ♦ בדרייה ראמי

קרית מלאכי ת.ד. 150

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ אנריקה קירצוק  
ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7846481101

שכונה: אזור התעשייה

כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 26 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 93 מגרש: 93/2

תכנית: 37/בת/18

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשייה ומלאכה	בניה חדשה	325.87	16.79

## מהות הבקשה

אישור בדיעבד למבנה תעשייה דו קומתי לאחסנת גזים תעשייתיים ורפואיים הכולל: ממ"מ, חניות לא מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה של 30% מקו בניין אחורי אטום כך שיהיה 3.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדרות צדדיות מערבית ומזרחית, כך שיהיו אטומות עד גובה 2.50 מ' במקום גדר אטומה עד גובה 1.80 מ' המותרת עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית דרומית, כך שתהיה אטומה עד גובה 0.90 מ' במקום גדר אטומה עד גובה 0.40 מ' המותרת עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה 2.60 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחיפוי המבנה כך שיהיה עשוי טיח במקום חומר בר קיימא.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלות במקום: 37/בת/18

שטח המגרש: 705 מ"ר

יעוד: אזור תעשייה ומלאכה זעירה.

גובה מירבי של המבנה: עד 15 מ'.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנה. גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה. חדר יציאה לגג – מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

## מספר קומות: 4

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה ע"פ התכנית שבתוקף. שטח מגרש מזערי: 700 מ"ר.

## גובה בניה:

- גובה הבניה מתייחסים לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.
- גובה בניה מירבי:
  - ב-2 קומות יהיה 9 מ'.
  - ב-3 קומות יהיה 12.30 מ'.
- גובה יציע נטו לא יופחת מ-2.25 מ'. גובה החלל בין רצפת קומת הקרקע ותחתית היציע לא יפחת מ-2.50 מ'.

## תכסית מירבית:

- מבנה בעל 2 קומות- תכסית 60%.
- במבנה בעל 3 קומות- תכסית 40%. שטח שרות מתחת הקרקע: 20% שטח שרות מעל הקרקע: 10% שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% סה"כ שטח לבניה: 150%

## תכליות ושימושים:

תעשייה ומלאכה זעירה – כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

בתחום התכנית יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה. בקומות קרקע גבוהות תותר הקמת יציע בשטח עד 40% משטח הקרקע, אשר יקוּזוּ מסה"כ השטח המותר. למקלטים או מרחבים מוגנים, עפ"י דרישות הג"א ובאישורו.

תכסית מבוקשת: 264.00 מ"ר המהווים 37.44%.  
קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי: 5.00 מ'.  
קו בניין צדדי מזרחי: 3.00 מ'.  
קו בניין צדדי מערבי: 3.00 מ'.  
קו בניין אחורי: 3.50 מ'.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 17.08.17:

- יש מדרגה בכניסה למבואה של הממ"ד.
- יש נישא בקומה העליונה עד קצה של מבואה המקורה של הממ"ד מתחת.
- יש עוד 2 חלונות עליונים לכל אורך הקיר הצמוד למדרגות.
- יש הגבהה של גדר קלה בחזית האחורית של המבנה השכן.
- גדר בחזית מערבית גבוהה כ-2.40 בקטע של הכניסה למגרש. מלבד כל הנ"ל ההגשה תואמת לתכנית.