



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 18/06/2019  
ט"ו סיון תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2019007 ביום חמישי תאריך 11/04/19 ו' ניסן, תשע"ט בשעה 10:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר

#### סגל:

אדרי נעם רווחה

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 18/06/2019

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2019007 בתאריך: 11/04/19

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20180156	27/05/18	2916	63	620	מסיבות אחים כץ בע"מ	שרייבר לאון 4 קרית מלאכי	3
<b>עורך הבקשה: אינסה בשניב</b>								
2	20180155	05/03/18	2916	37	510	שרית ניהול נכסים בע"מ	שרייבר לאון 10 קרית מלאכי	7
<b>עורך הבקשה: בשניב אינסה</b>								
3	20180202	00/00/00	2540	23	401	עיריית קרית מלאכי	קרית מלאכי	10
<b>עורך הבקשה: רועי יצחקי</b>								
4	20140064	00/00/00	2930	84	ת.ש.43	עיריית קרית מלאכי	שד' קרן הידידות 1 קרית מלאכי	13

**עורך הבקשה: כהן משה**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

**סעיף 1:** מספר בקשה: 20180156 תיק בניין: 1000359  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019007 בתאריך: 11/04/2019

## מבקש:

♦ מסיבות אחים כץ בע"מ  
הזית 104 אמונים

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ אינסה בשניב  
גושן 9 אשקלון מיקוד: 7842309

## מתכנן שלד הבנין:

♦ ג'ורג גרוס  
האצ"ל 46/24 חולון

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10182374901

**כתובת הבניין: שרייבר לאון 4 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 63 מגרש: 620

תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשייה תימורים

## שטח עיקרי

3.10

## תאור בקשה

תוספת למבנה קיים - בדיעבד

## שימוש עיקרי

תעשייה

## מהות הבקשה

תכנית שינויים במהלך בניה למבנה קיים בהיתר בניה מס 20160080 לתעשייה קלה, ואחסנה של פרופילי אלומיניום והקלה:

1. הקלה 10% בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 4.75 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

## יעוד תעשייה

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 5006 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%



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

**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 הוועדה 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.  
תעשיות דגים.  
תעשיות מזון לבעלי חיים.  
מפעלי עיבוד גליצירין וג'לטין.  
מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלאור.  
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, מכונות 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

## דוח פיקוח מתאריך 01.11.18

1. בניית תוספת למבנה קיין בחזית מערבית-ללא היתר
2. הגבהת חומה של שכן ובניית גגון על שטח חניה ללא היתר.

## דוח פיקוח מתאריך 16.01.18

בביקורת שנערכה התגלה כי:

1. ביטול חיפוי אבן נסורה מכל צידי המבנה.
2. ביטול חיפוי אבן על חומה מזרחית.
3. בחומה מזרחית אן הרכבת שער להולכי רגל. שינוי מיקום שער נגרר וגובה החומה כ-3.20 מ'
4. גובה של חומה מצד אחורי יותר מ-2.00 מ' ואין חיפוי טיח פיגמנטי.
5. לא בנוי מאגר מים-**אין צורך על פי כיבוי אש**
6. אין הרכבת מעקות קל בכניסה למבנה בגובה 1.10 מ'
7. עדיין אין בניית משרדים.
8. המבנה בנוי ללא עמודים לפי תכנית הגשה.
9. שינוי של שני מקומות חניה.

**תכסית שטח עיקרי** : 49.71% המהווים 2488.67 מ"ר .

**תכסית שטח שירות** : 9.98% המהווים 499.76 מ"ר .

קו בנין צידי מזרחי 5.00 מ'

קו בנין צידי מערבי 4.75 מ' בהקלה .

קו בנין אחורי דרומי 5.00 מ'

קו בנין קדמי צפוני מערבי 5.00 מ'

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציע את הפרויקט ומסביר כי מדובר בתכנית שינויים במהלך בניה למבנה קיים

בהיתר בניה מס 20160080 לתעשייה קלה, ואחסנה של פרופילי אלומיניום והקלות:

1. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית המזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע- הקלה לא רלוונטית.
2. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית המערבית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע- הקלה לא רלוונטית.
3. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית הצפונית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע- הקלה לא רלוונטית.
4. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית הדרומית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח לפי הוראות תב"ע- הקלה לא רלוונטית.
5. הקלה בחומר חיפוי הגדר מזרחית כך שתהיה בחיפוי טיח פיגמנטי בגוון חום בהיר במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע-- הקלה לא מאושרת.
6. הקלה 10% בקו בנין צדדי מערבי כך שיהיה 4.75 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע- הקלה מאושרת.

הבקשה נידונה בישיבת משנה מס' 201809 מיום 05.09.18 בישיבה זו הוחלט: עקב קיום הלוויתו של הרב העו"ד יוסף בלוי, יו"ר המועצה הדתית קרית מלאכי, נאלצו חברי הוועדה לצאת והישיבה הסתיימה מוקדם מהצפוי. התכנית תובא לדיון בישיבת הוועדה הקרובה.

ובישיבת מליאה מס' 20187 מיום 28.11.18 בישיבה זו הוחלט: רוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה לשינוי החיפוי לחומר קל בחזיתות



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

הנראות מדרכים ציבוריות, הגם שמדובר בסטייה ניכרת, שכן רוב המבנים באיזור בנויים מחומרים דומים, אולם בשל עמדתם של הגורמים המקצועיים, מהנדס הוועדה והיועמ"ש, כי המדובר בסטייה ניכרת ואין בסמכות הוועדה לאשר את הבקשה, הבקשה נדחת. חברי הוועדה מבקשים כי עמדתם תובא בפני ועדת ערר ככל שיוגש ערר. יתר ההקלות המבוקשות שאינם סטייה ניכרת מאושרות.

הבקשה נידונה בוועדת ערר מחוז דרום בישיבה מס' 2019002 מיום 03.03.19, בישיבה זו הוחלט: כי פנל מבודד הינו חומר איכותי באישור מהנדס העיר, ולכן ניתן לאשר את חיפוי המבנה, ללא צורך בכל הקלה בנושא, כמו כן הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים יהיו בחיפוי אבן.

וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

## ה ח ל ט ו ת

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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

סעיף 2: מספר בקשה: 20180155 תיק בניין: 1000032  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019007 בתאריך: 11/04/2019

## מבקש:

שרית ניהול נכסים בע"מ  
משק 102 בית עזרא

## בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

בשניב אינסה  
גושן 9 אשקלון

## מתכנן שלד הבנין:

גרוס גיורגי  
אצל 46 חולון

## אחראי בקשה:

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 37534574651

שכונה: אזור תעשייה תימורים כתובת הבניין: שרייבר לאון 10 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 37 מגרש: 510 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה ומלאכה	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	1.66	0.30

## מהות הבקשה

תכנית שינויים במהלך בניה להיתר בניה מס 20170084 למסגריה ואחסנה הכוללת: שינוי בבניה וחיפוי חזיתות, שינוי בחיפוי הגדרות והקלות:  
1. הקלה 10% בקו בניין צפוני מערבי כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים ע"פי תב"ע.  
2. הקלה להגדלת תכסית השטח העיקרי בקומת הקרקע ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 47% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.  
3. ניווד שטחים עיקרי מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שבסה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע יהיה 47% במקום 40% המותרים ע"פי תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 4216 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (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).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

**שטח שירות מתחת לקרקע: 60%**  
**תכסית: 50%** (40% 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 שתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.  
**קו בניין מתחת לקרקע:** תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

**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 שטח עיקרי:** 46.90% המהווים 1977.71 מ"ר **בהקלה**.  
**תכסית שטח שירות:** 1.35% המהווים 57.18 מ"ר.  
קו בנין צידי מזרחי 4.50 מ' **בהקלה בהיתר קודם מס' 20170084**  
קו בנין צידי מערבי 5.00 מ'  
קו בנין אחורי דרומי 5.00 מ'  
קו בנין קדמי צפוני מערבי 4.80 מ' **בהקלה**.

**דוח פיקוח מתאריך 22.01.18**  
**בביקורת שערכתי התגלה כי:**  
1. יש שינויים בחומר המבנה וגם בחיפוי המבנה מכל הצדדים בסטייה מהיתר.  
2. חומות בטון אין מחופה שלכט+קופינג אבן בצדדים מערבית, דרומית ומזרחית.  
3. אין מתקני אופניים.  
4. שלושה מכולות נמצאים על שטח חניות ללא היתר.  
5. יש שינויים בגבהים חומות פריסה 1.2.3.4





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

## מהלך דיון

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרויקט ומסביר כי מדובר בתכנית שינויים במהלך בניה להיתר בניה מס 20170084 למסגרייה ואחסנה הכוללת: שינוי בבניה וחיפוי חזיתות, שינוי בחיפוי הגדרות והקלות:
1. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית צפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח- הקלה לא רלוונטית.
  2. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית דרומית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח- הקלה לא רלוונטית.
  3. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית מזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח- הקלה לא רלוונטית.
  4. הקלה בחומר הבניה וחיפוי המבנה בחזית מערבית כך שתהיה מחומר קל במקום חומר קשיח- הקלה לא רלוונטית.
  5. הקלה בחומר חיפוי הגדר הצפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני +קופינג אבן במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע- הקלה לא מאושרת.
  6. הקלה בחומר חיפוי הגדר הדרומית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני במקום חיפוי אבן על הוראות תב"ע- הקלה לא מאושרת.
  7. הקלה בחומר חיפוי הגדר המזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע- הקלה לא מאושרת.
  8. הקלה 10% בקו בניין צפוני מערבי כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים ע"פי תב"ע- הקלה מאושרת.
  9. הקלה להגדלת תכסית השטח העיקרי בקומת הקרקע ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 47% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע- הקלה מאושרת.
  10. ניווד שטחים עיקרי מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שבסה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע יהיה 47% במקום 40% המותרים ע"פי תב"ע- הקלה מאושרת.

וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

הבקשה נידונה בישיבת משנה מס' 201809 מיום 05.09.18 בישיבה זו הוחלט: עקב קיום הלוויתו של הרב העו"ד יוסף בלוי, יו"ר המועצה הדתית קרית מלאכי, נאלצו חברי הוועדה לצאת והישיבה הסתיימה מוקדם מהצפוי. התכנית תובא לדיון בישיבת הוועדה הקרובה.

ובישיבת מליאה מס' 20187 מיום 28.11.18 בישיבה זו הוחלט: רוב חברי הוועדה סבורים שיש לאשר את הבקשה לשינוי החיפוי לחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, הגם שמדובר בסטייה ניכרת, שכן רוב המבנים באיזור בנויים מחומרים דומים, אולם בשל עמדתם של הגורמים המקצועיים, מהנדס הוועדה והיועמ"ש, כי המדובר בסטייה ניכרת ואין בסמכות הוועדה לאשר את הבקשה, הבקשה נדחית. חברי הוועדה מבקשים כי עמדתם תובא בפני ועדת ערר ככל שיוגש ערר. יתר ההקלות המבוקשות שאינם סטייה ניכרת מאושרות.

הבקשה נידונה בוועדת ערר מחוז דרום בישיבה מס' 2019002 מיום 03.03.19, בישיבה זו הוחלט: כי פנל מבודד הינו חומר איכותי באישור מהנדס העיר, ולכן ניתן לאשר את חיפוי המבנה, ללא צורך בכל הקלה בנושא, כמו כן הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים יהיו בחיפוי אבן.

וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

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 תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן 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

מס' דף: 11

מספר בקשה: 20180202	תיק בניין: 1000421	<b>סעיף 3:</b>
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019007 בתאריך: 11/04/2019		

## מבקש:

### ✦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס:

✦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

### עורך:

✦ רועי יצחקי

סוּטין 19 תל אביב - יפו

### מתכנן שלד הבנין:

✦ בויני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

### אחראי בקשה:

✦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4575815968

### כתובת הבניין: קרית מלאכי

שטח מגרש: 14577.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 19000.00 מ"ר

### שכונה: שכ' כרמי הנדיב

אחוזי בניה מותרים: 130%

גוש וחלקה: גוש: 2540 חלקה: 23 מגרש: 401 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 2/156/03/18

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מבנה ציבור	בניה חדשה	182.90	50.08

### מהות הבקשה

הקמת מבנה יביל מבנייה קונבנציונלית עבור גן ילדים הכולל 2 כיתות, ממ"מ וגדרות.

### תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: שטח תא שטח (מתכנית) 14577 מ"ר. שטח תא שטח (מתצ"ר) 15014 מ"ר.

שטח עיקרי מקסימלי: מעל הכניסה הקובעת 14600 מ"ר. (הזכויות העיקריות כוללות זכויות לגזוזטרה- 12 מ"ר עיקרי ליח"ד.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 4400 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: שטחי שרות מתחת לקרקע כוללים: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעברים. ניתן להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים לטובת חניות במסגרת הוצאת היתר בניה. תכנית: 50%

גובה מבנה מרבי: 20 מ'.

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: ק+3. מתחת לכניסה הקובעת: 1

### יעוד: מבנים ומוסדות ציבור



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

## התפלגות תאי שטח:

**תאי שטח 401,402,410**- קריית חינוך, בית ספר יסודי או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.  
**תאי שטח 403,705,706,708,409,411,412**- גני ילדים, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.  
**תאי שטח 403,704,706,707,409**- בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

**מספר קומות:** מעל מפלס הכניסה הקובעת-ק+3, מתחת למפלס הכניסה הקובעת-1, גובה מקסימלי 20 מ'.

**תכנית:** 50%, תותר הקמת מבנה ציבור בתכנית שלא תעלה על 60% מתא שטח.

**קוי בניין:** כמסומן בתשריט, בכל תאי השטח תותר בניה תת קרקעית, בקו בנין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת קרקעיים מותרים ביעודים השונים.

**גגות:** יהיו גגות שטוחים או משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.

**חניה:** לפי תקן חניה, הגישה לרכב ומערך חניה יהיו ע"פ המסומן בנספח תנועה מס. 3

**מחסן:** תותר בניית מחסנים עפ"י תכנית/18 מק, 2009/לאורך רח' הורוביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

במסגרת הבקשה להיתר בניה, יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תא שטח, 403 בתואי המסומן בתשריט.

תינתן זכות מעבר לרכבים דרך תא שטח 411 לתא שטח 301 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את מיקום זכות המעבר באישור מהנדס העיר.

## שלבי ביצוע:

שלבי הביצוע יהיו עפ"י המתחמים המצויינים בנספח מס. 2. ניתן יהיה להמיר מתחמים משלב ב' לשלב א', בתנאי

שסה"כ יח"ד בשלב הראשון לא יעלה על 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד, הקיימות בפועל.

סדר ביצוע השלבים אינו מחייב, ויקבע בעת הוצאת היתרי הבניה.

הוצאת היתר בניה ל-80% מכל שלב, יהווה סיום השלב.

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור

והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

התחלת שלב חדש תתאפשר בתנאי שהושלמו הדרכים והתשתיות לשלבים שהושלמו.

תנאי להוצאת היתר מעל 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס 4 יושני המעברים התת קרקעיים.

## תכנית מבוקשת: 232.98 מ"ר.

**קוי בניין מבוקשים:** כמסומן בתשריט.

## קיים דו"ח פיקוח מתאריך 24.02.19:

יש כניסה לכל גן בנפרד.

אין בניית רמפות בשטח.

לכל כניסה לגן בנו סככה שלא מופיעה בבקשה.

בין 2 הגנים לא בנוי ממ"מ.

שינוי מיקום ארגז חול.

יש הרכבת 2 שערים נוספים.

אין בור חילחול.

ביטול דלתות צדדיות.

צמוד ל-2 כניסות יש הרכבת ממ"מ ללא הגשת תכנית.

## מהלך דיון



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרויקט ומסביר כי מדובר בהקמת מבנה יביל מבנייה קונבנציונלית עבור גן ילדים הכולל 2 כיתות, ממ"מ וגדרות. וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

## ה ח ל ט ו ת

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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

**סעיף 4:** מספר בקשה: 20140064 תיק בניין: 933900  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019007 בתאריך: 11/04/2019

## מבקש:

### ♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## עורך:

♦ כהן משה

ת.ד. 14612 אשדוד

## מתכנן שלד הבנין:

♦ שילר ערן

פנחס רוזן 12 תל אביב-יפו

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

### כתובת הבניין: שד' קרן הידידות 1 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 84 מגרש: ת.ש. 43 יעוד: תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור;

גוש: 301 חלקה: 138 מגרש: 232

שימוש עיקרי תאור בקשה

מבנים ומוסדות בניה חדשה

ציבור ודת

## מהות הבקשה

הארכת תוקף להיתר בניה מס' 20140064 במהות של: תוספת למבנה קיים, שינוי להיתר בניה מס' 2010113.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/167/03/18

ייעוד: תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש: 2422 מ"ר

מספר קומות: 2

שטח עיקרי: 1250 מ"ר

שטח שרות: 250 מ"ר

סה"כ שטחי בניה: 1500 מ"ר

אחוזי בניה כוללים: 62%

תכסית: 50%

קוי בניין: קדמי מזרחי-5 מ', קדמי צפוני-5 מ' 4.70 מ', צדדי מערבי-16 מ', צדדי דרומי-5 מ'.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהארכת תוקף להיתר בניה מס' 20140064 במהות של: תוספת למבנה קיים, שינוי להיתר בניה מס' 2010113. ממליץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר הבניה עד לתאריך 17.02.2020. מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 17.02.2020.

---

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

---

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר