



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 12/10/2020  
כ"ד תשרי תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית-מקוננת בזום**  
ישיבה מספר: 202008 ביום רביעי תאריך 14/10/20 כ"ו תשרי, תשפ"א בשעה 09:00

## מוזמנים:

### חברים:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| מר אליהו זוהר       | יו"ר הועדה וראש העיר |
| מר שמעון חזן        | חבר הועדה            |
| מר מישל טפירו       | חבר הועדה            |
| מר אברהם בבר אזולאי | חבר הועדה            |
| מר בצלאל מזרחי      | חבר הועדה            |
| מר שי סיום          | חבר הועדה            |
| מר יוסי סולימני     | חבר הועדה            |
| מר מוטי יעקובוב     | חבר הועדה            |
| מר שלומי מלכה       | חבר הועדה            |
| מר יעקב טלה         | חבר הועדה            |
| מר אליאור עמר       | חבר הועדה            |
| גב' מירי דדון       | חברת הועדה           |
| מר נדב ויצמן        | חבר הועדה            |

### נציגים:

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| מר איציק סלובו     | נציג משרד הבריאות              |
| מר יורם חסני       | נציג ר.מ.י                     |
| מר יוסי ישראלשוילי | נציג ועדה מחוזית               |
| מר אלי בן שושן     | נציג כיבוי אש                  |
| מר רם סלהוב        | נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה  |
| גב' נרדית אסלנוב   | נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה |

### סגל:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| אדרי' נעם רווחה    | מהנדס העיר    |
| עו"ד עידית יפת לוי | יועצת משפטית  |
| עו"ד משה מליק      | סגן יועמ"ש    |
| מר איתי קורן       | מבקר העירייה  |
| מר תמיר היזמי      | מנכ"ל העירייה |
| גב' שירה מעודה     | מנהלת הועדה   |
| אינג' יורי רחמן    | מהנדס רישוי   |



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 12/10/2020  
כ"ד תשרי תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202008 ביום רביעי תאריך 14/10/20 כ"ו תשרי, תשפ"א בשעה 09:00

**הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:**

<https://us02web.zoom.us/j/83124593957?pwd=WkxMb0poSWtGVFFRdDAwUUMvSEg2dz09>

2459 3957 Meeting ID: 831

249698 Passcode:

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה

דוא"ל אחראי ישיבה: [shira@k-m.org.il](mailto:shira@k-m.org.il)

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202007 מיום 20.08.20.

## נושאים על סדר היום:

1. הנחיות מרחביות-דיון בנושא פרגולות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

תאריך: 12/10/2020

סדר יום לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202008 בתאריך: 14/10/20

## רשימת הבקשות

| סעיף | בקשה     | תשלום פקדון | גוש  | חלקה | מגרש | פרטי המבקש     | כתובת                    | ע.מ. |
|------|----------|-------------|------|------|------|----------------|--------------------------|------|
| 1    | 20190402 | 01/09/19    | 2474 | 92   |      | זיו ישראל בע"מ | ז'בוטינסקי 39 קרית מלאכי | 5    |

עורך הבקשה: ניר חן

תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה שימוש עיקרי: מגורים מסחר ותעסוקה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

|  |                   |                |
|--|-------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20190402  | תיק בניין: 152800 | <b>סעיף 1:</b> |
| סדר יום מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202008 בתאריך: 14/10/2020 |                   |                |

## מבקש:

♦ זיו ישראל בע"מ  
ספרא 7 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ ניר חן  
משכית 32 הרצליה

## מתכנן שלד הבנין:

♦ סלומון זיו  
אודם 6 פתח תקווה

## מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)  
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

## אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין: 8474047009

**כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 39 קרית מלאכי שכונה: בן גוריון**

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 92 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים;  
גוש: 2407 חלקה: 18 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים;  
גוש: 2474 חלקה: 25; 24 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים

תכנית: 47/102/03/18, 2050/מק/18, 5/35/1, 5/35/7, א22/102/02/8, 26/102/02/8, 155/03/8, 70/102/02/18, 1/122/03/8, 107/03/8, 2/122/03/8, 37/102/02/8, 3/107/03/8, 22/במ/8, 4/107/03/8, 3א/107/03/8, 9/155/03/18, 5/155/03/18, 5/35/20, 21/155/03/18, 129/03/18, 2/155/03/8, 102/02/18

| יח"ד | שימוש עיקרי         | תאור בקשה                  |
|------|---------------------|----------------------------|
| 195  | מגורים מסחר ותעסוקה | הריסת מבנה קיים ובניה חדשה |

## מהות הבקשה

בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים ומסחר הכולל: 5 קומות מרתף שהעליונה תשמש גם למסחר והיתר לאחסנה וחניה, 2.5 קומות מסחר ו21 קומות מגורים, סה"כ 195 יח"ד.

**הבקשה נידונה בוועדת רישוי מספר 2020009 מיום 14.06.20 ובוועדת מליאה מספר 202006 מיום 29.07.20, כעת מובאת לדין חוזר בעקבות הערר שהוגש ע"י חברי המליאה מר אליאור עמר ומר שי סיום.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

## מתנגדים

- דוד וינו משאבי שדה תאריך התנגדות: 25/02/2020
- חנוך סמדר תאריך התנגדות: 20/02/2020
- ימין רחמים ז' בוטינסקי 101 דירה 29 קרית מלאכי תאריך התנגדות: 05/03/2020
- שמעון וצביה אטדגי תאריך התנגדות: 20/02/2020

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0379792  
שטח המגרש: (ימולא לאחר אישור תצ"ר)

## מגורים מסחר ותעסוקה-

מס' יח"ד: 195 יח"ד  
מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת-23 ק'.  
מתחת לכניסה הקובעת-5 ק'.

## תכנית:

מגדל 1 - 20%, מגדל 2 - 20%, כללי מסחר ותעסוקה - 90%.  
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 24,230 מ"ר.  
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 1,400 מ"ר.  
שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 10,420 מ"ר.  
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 20,905 מ"ר.  
סה"כ שטחי בניה: 56,955 מ"ר.

\*ניוד: ניתן לנייד זכויות בניה לשטח עיקרי מעל ומתחת הקרקע לשימוש מסחר ותעסוקה לפי הצורך התכנוני עד 1,400 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

- בקומת הקרקע תיסוג החזית לצי סימון חזית מסחרית בתשריט.
- תותר הבלטות מרפסות עד לקו מגרש.

## שימושים:

- בקומות המרתף יותרו שימושים למסחר, בתי קולנוע, מקומות בילוי ומועדונים, מועדוני ספורט, באולינג, חניה, מערכות טכניות לרבות חדר טרפו, אחסנה, חדרי אשפה ומתקני מחזור, עמדות פריקה וטעינה, מרחבים מוגנים ולכל שימוש הנדרש לתפעול שטחי המסחר והמגורים.
- בקומות המסחר יותר מסחר מכל סוג שהוא כולל בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע, אולמות אירועים, בנקים, משרדים, מועדוני ספורט, בתי ספר פרטיים, נרכז רפואי, באולינג, בית כנסת ושירותים עסקיים ואישיים. כמו כן יותרו מבואות כניסה למגורים, חדרי אשפה ומתקני מיחזור, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים לרבות חדרי טרפו, עמדות פריקה וטעינה, כניסות לחניון תת קרקעי ועילי, אחסנה וחללים לשימוש תחזוקה ולכל שימוש נדרש לתפעול שטחי המסחר ותעסוקה. כמו כן יותרו מרחבים מוגנים.
- במפלס גג המסחר יותרו מבואות כניסה למגורים, דירות גן, חניות לכל השימושים המותרים בתכנית זו, אחסנה, מערכות הצללה וסגירות זמניות לפעילויות המותרות בקומת המסחר, מערכות טכניות וחללים לשימושי תחזוקה ותפעול ולכל שימוש הנדרש לתפעול המבנה. הצבות מערכות מכל סוג ושימוש במפלס גג המסחר לא יבוא על חשבון פגיעה בתקן חניה שיאושר למבנה במסגרת היתר הבניה.
- בקומה שמעל מפלס גג המסחר ועד לקומה העליונה יותר שימוש למגורים, מרחבים מוגנים, מבואות קומתיות וחללים לרווחת הדיירים.
- מעל קומת המגורים העליונה יותרו מערכות טכניות וחדרי מעליות ויציאה לגג טכני. לא יותר שימוש אחר לגג המבנה.

## חניה:

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה למגורים יהיה 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל 150 יח"ד ראשוניות ו 1.51 מקומות חניה לדירה לדירות המוספות ע"י תוכנית זו. תקן חניה למסחר יהיה 1: 25 עד 2,000 מ"ר ו 1: 45 מעל 2,000 מ"ר (שטח עיקרי לשימושי מסחר).
- פתרון החניה יהיה בתוך תחומי המגרש בלבד.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

- ג. תותר הקמת חניון תת קרקעי על כל שטח המגרש(קו בניין לתת קרקע יהיה 0 לכל החזיתות).
- ד. נספח התנועה לתכנית זו יהיה מחייב רק לנושא תקן חניה ומיקום כניסות ויציאות מהחניון.
- ה. חניות המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות. ניתן יהיה להצמיד עד 30% ממקומות החניה לשימושי מסחר לסוחרים עצמם.
- ו. חניות המגורים יופרדו מחניות השימושים האחרים באזור חניה אליו תהיה גישה לדיירי המגורים בלבד. תותר כניסה משותפת לחניה לשימושים השונים.

## איכות הסביבה:

- א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף המסחר ולאגף המגורים לחלק משטחי המסחר במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוהה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או חדר אשפה מרכזי עבור חנויות המזון.
- ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה בריצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
- ד. מיקום מערכות אלקטרו-מכאניות על גג קומות המסחר יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים.

## עיצוב פיתוח ובינוי:

- א. החזית המסחרית תעוצב ע"י אלמנטים שיצרו אחידות בהיקף המסחר.
- ב. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיואשרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. שילוט למסחר הנמצא מחוץ לקונטור החיצוני של המבנה יהיה אחיד לכל החנויות/העסקים במתחם.

## הנחיות מיוחדות:

- א. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשטחי המסחר והתעסוקה.
- ב. בנוסף לכניסה המופרדת תותר כניסה משנית לשטחי המגורים ישירות משטחי המסחר והתעסוקה.
- ג. בבנייני המגורים תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית.

## מתקנים אוויר שימושים זמניים:

- א. בשטח המעברים הפתוחים שבחלק המסחרי יותר קירוי עונתי זמני וזאת לפי פתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. בכל מקרה של שימוש בשטח המעברים הפתוחים(כולל בזמן קירוי עונתי) יש לשמור על מעבר חופשי של לפחות 3 מ'.

## אזורים מיוחדים:

- א. בחזית המבנה לרחוב ז'בוטינסקי תיבנה קולונדה בהתאם לקווי הבניין שבתשריט. בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תתבצע נסיגה לטובת רחבה מקורה.
- ב. גובה הקולונדה לא יפחת מ' 4 ולא יעלה על 8 מ'. לא תותר הצבת סחורה.
- ג. לאורך הקולונדה לא תותר הוצאת סחורות והעמדת כל חפץ או מבנה שיחסום את המעבר. באזור הרחבה המקורה שבפינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תותר הצבת סחורה, כסאות ושולחנות לבית קפה ודוכני מכירה באישור הוועדה המקומית ותוך הותרת מעבר פנוי ברוחב של לא פחות מ' 3.

## היקף אחסון:

- תותר הקמת מחסנים דירתיים בהתאם להוראות התכנית 18/מק/2009:
- א. שטח מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ושטחו יכלל בשטחי השירות.
  - ב. לא יותרו חיבורי אינסטלציה ומים למחסנים.
  - ג. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
  - ד. לא יותר חיבור המחסנים לדירה אחת או פירוק המחיצות ביניהם.
  - ה. יותרו מחסנים בקומת המרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומת המגורים הכניסה אליהם תהיה מחלל המבואה הקומתית ולא מתוך יחידות הדיור.

## תנאים למתן היתרי בניה:

- א. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

- בינוי ופיתוח בקני"מ המתאים, שתכלול גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, כניסות למגרשים, גדרות ושערים, מיקום מתקן אשפה, חיבור מים, מפלסי שבילים ורוחבם, מגרשי חניה, כל הקשור להסדרת הניקוז, מסתורי כביסה וכו'. הכול בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא ייצא היתר בניה אלא אם ימצא פתרון אקוסטי ופתרון נגד פליטת גזים לקירות החניון הפונים למגרשים השכנים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הוצאת היתר מותנת בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. אישור משרד הבריאות.
- ה. אישור רשות התמרון.
- ו. אישור רשות שדות התעופה האזרחי.
- ז. הריסת המבנים הקיימים ופינויים לאתר פסולת מורשה.
- ח. פתרון מלא לתקן חניה.
- ט. תוכנית תצ"ר+איחוד וחלוקה.
- י. היתר הבניה ינתן בכפוף לכך שהוכח לשביעות רצון הוועדה, שהדירות הראשונות יוקצו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.
- יא. הזכויות המוקנות מכח ההקלה בהוראת שעה לפי סעיף 151 (ב3) יהיו בתוקף עד למועד 1.1.2020, מועד פקיעת הוראת השעה. עד למועד זה תנתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה.
- יב. ככל שיבנו יח"ד שנוספו מתוקף תקנה 151 (ב3) לפי הוראת השעה עליהן לעמוד בתנאים הבאים: 1. מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, יהיו יח"ד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר. 2. שטחה של כל יח"ד שתיוסף כאמור לבניין, לא יעלה על 120 מ"ר.

## בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך הדיון מיישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202006 מ: 29/07/20 :  
(קובץ zoom\_0 דקה 1:29:10 – 1:29:44)

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: רגע, אז עכשיו אפשר להגיד שזה החלטה גם לגבי הסעיף הראשון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: עכשיו אני עובר לסעיף השני בעצם, שזה לגבי הפרויקט עצמו של דיברולי, אז אתם מאשרים להם להישאר עם ה-81 מחסנים?

חבר הוועדה מר אליאור עמר: אני חושב שהתוצאות של ההצבעה הן אותו דבר.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: כן, אני גם חושבת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז זה נשאר אותו דבר, אותה הצבעה, אנחנו עוברים הלאה.

## החלטה: מאשרים ברוב קולות את הבקשה.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202006 מ: 29/07/20 הוחלט:  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה להחלטה בדבר חיוב הקבלן לבנית מחסנים למגורים תהיה לשיקולו הבלעדי של מהנדס העיר.

בעד: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה, מר בבר אברהם  
אזולאי ומר יוסי סולימני.  
נגד: מר אליאור עמר ומר שי סיום.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

---

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

---

אדרי' נעם רווחה  
מהנדס העיר