



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 14/02/2021  
ב' אדר תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202102 ביום שלישי תאריך 16/02/21 ד' אדר, תשפ"א בשעה 10:00

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

#### נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר דוד מאיר	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג ועדה מחוזית

#### סגל:

אדר' 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
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



# עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 14/02/2021  
ב' אדר תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202102 ביום שלישי תאריך 16/02/21 ד' אדר, תשפ"א בשעה 10:00

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

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/81641209407?pwd=Y2RtK0FMTE1aeUg5T0VFUE15RitzZz09>

Meeting ID: 816 4120 9407

Passcode: 127759

One tap mobile

+13462487799,,81641209407#,,,,\*127759# US (Houston)

+16699006833,,81641209407#,,,,\*127759# US (San Jose)

Dial by your location

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

Meeting ID: 816 4120 9407

Passcode: 127759

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/u/kzlNggFI>



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

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.](#)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202101 מיום 21.01.21.

נושאים על סדר היום:

1. תכנית מפורטת מס' 617-0873729 לאיחוד וחלוקה בתאי שטח בא.ת. תימורים  
גוש 2916.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/21

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100031	גבעת הסביונים 22 מגרשים	2929	6	6	5

**מטרת הדין**  
אישור תכנית לצורכי רישום



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

**סעיף: 1** | **תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100031**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021

**שם:** גבעת הסביונים 22 מגרשים  
**נושא:** דיון לאישור  
ר ש ו ת קרית מלאכי  
**סמכות:** ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם לתכנית	163/02/18

## גבולות התכנית

שכונת גבעת הסביונים

## גושים וחלקות

### חלקות בשלמותן:

גוש: 2929	חלקות: 6, 8, 12
גוש: 2929	חלקות: 14, 17, 25
גוש: 2929	חלקות: 28, 30, 37
גוש: 2929	חלקות: 39, 41, 43
גוש: 2929	חלקות: 46, ,
גוש: 2930	חלקות: 22, 28, 30
גוש: 2930	חלקות: 54, 55, 59
גוש: 2930	חלקות: 60, 68, 73

### מגרשים לתכנית: 119 א+ב בשלמותו

- 125א+ב בשלמותו
- 127א+ב בשלמותו
- 151א+ב בשלמותו
- 152א+ב בשלמותו
- 156א+ב בשלמותו
- 157א+ב בשלמותו
- 165א+ב בשלמותו
- 167א+ב בשלמותו
- 171א+ב בשלמותו
- 172א+ב בשלמותו
- 177א+ב בשלמותו
- 179א+ב בשלמותו
- 182א+ב בשלמותו
- 190 א+ב בשלמותו
- 193א+ב בשלמותו
- 195א+ב בשלמותו
- 202 א+ב בשלמותו
- 204א+ב בשלמותו



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

206א+ב בשלמותו

208א+ב בשלמותו

211 א+ב בשלמותו מתכנית : 163/02/18

## מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

## מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

תאריך: 14/02/2021

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/21

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20200624	17/01/21	2929	15	180 חל	ברנשטיין נחמיה	שלדג 16 קרית מלאכי	8

עורך הבקשה: מרקמן אנדריי

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20200484	18/01/21	2620	117	309	נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	10
---	----------	----------	------	-----	-----	-------------------------	------------	----

עורך הבקשה: יואב אומן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ד'

3	20200644	07/01/21	2916	104	511	שוקילנד ניהול פרויקטים בעמ	שרייבר לאון 12 קרית מלאכי	12
---	----------	----------	------	-----	-----	----------------------------	---------------------------	----

עורך הבקשה: רבקה פפה

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: תעשייה קלה ומלאכה

4	20200533	09/12/20	2916	34	507	בני יאמין	יצירה 4 קרית מלאכי	14
---	----------	----------	------	----	-----	-----------	--------------------	----

עורך הבקשה: טליה מרקוביץ

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: תעשייה קלה ומלאכה

5	20210073	00/00/00	2407	8	5	עיריית קרית מלאכי	הגליל 2 קרית מלאכי	16
---	----------	----------	------	---	---	-------------------	--------------------	----

עורך הבקשה: בורדמן מיכאל

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: שטח לבנייני ציבור

6	20200278	00/00/00	2609	5	1	עיריית קרית מלאכי	שד' בן גוריון 48 קרית מלאכי	17
---	----------	----------	------	---	---	-------------------	-----------------------------	----

עורך הבקשה: רועי יצחקי

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: ספורט ונופש



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

מספר בקשה: 20200624	תיק בניין: 201902
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021	

## מבקש:

- ברנשטיין נחמיה
- שלדג 16 קרית מלאכי
- ברנשטיין ענבל
- שלדג 16 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

- אלימלך טלי רויטל
- הרב פינטו חיים 1/6 קרית מלאכי
- אלימלך משה טל
- הרב פינטו חיים 1/6 קרית מלאכי
- ברנשטיין נחמיה
- שלדג 16 קרית מלאכי
- ברנשטיין ענבל
- שלדג 16 קרית מלאכי

## עורך:

- מרקמן אנדריי
- ציזלינג 3 דירה 14 באר שבע

## מתכנן שלד הבנין:

- אטיאס טל שיי
- פרץ י ל 35 באר שבע

## מודד:

- כספי חגי
- נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## היתר בניה

- סהר קלאפיש - בודקת היתרים
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 2399557065

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

**כתובת הבניין: שלדג 16 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 15 מגרש: 180 חל

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	12.13	122.72	שינויים במהלך בנייה	אזור מגורים א

## מהות הבקשה

- בקשה לאישור בדיעבד לבית מגורים חד קומתי, אחד מדו משפחתי (יחידה מערבית) הכולל ממ"ד, פרגולות, גדרות, 2 חניות לא מקורות והקלות:
- הקלה לניוד זכויות מקומה עליונה לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
  - הקלה להגדלת תכסית ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
  - הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי מערבי, כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

לפי תב"ע.

4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי לפרגולה קלה כך שיהיה 69% המהווים 2.05 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים לפי חוק.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 620 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

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

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

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

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

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

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

מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

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

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

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

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה

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

הערה: במגרש 132 תנתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט, זכות מעבר זו תרשם כזיקת הנאה למגרש 131 בפנקס רישום המקרקעין.

תכסית מבוקשת: 134.85 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי: 5.00 מ', אחורי: 5.00 מ', צדדי מערבי: 2.70 מ' בהקלה.

דו"ח פיקוח מתאריך: 14.01.2021

1. מבנה בנוי לפי תוכנית הגשה חדשה.

2 יש על פרגולה בצד קדמי כיסוי פלסטיק שקוף.

3. עדיין יש הצבת מחסן בחצר קדמי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

מספר בקשה: 20200484 תיק בניין: 215000

**סעיף: 2**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021

## מבקש:

♦ **נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת**  
שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

## בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת  
שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

## עורך:

♦ יואב אומן  
בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

## מתכנן שלד הבנין:

♦ ואדים שנקר  
תפוצות ישראל גבעתיים

## מודד:

♦ אריאל גרשקוביץ הלפרין פלוס  
הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

## היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 2632948064

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2620 חלקה: 117 מגרש: 309 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 101/02/8, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2/156/03/18

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ד'

## מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בנייני מגורים בני 15 קומות (ק'+14), מתוכן 2 קומות טכניות, הכוללים 46 יח"ד בכל בניין, סה"כ 92 יח"ד. הבקשה כוללת ממ"דים, מחסנים, פרגולות, גזוזטראות, מרפסות, חניות מקורות ושאינן מקורות, גדרות, מיקום צוברי גז וכן בקשת הקלות: 1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 49.20 מ', במקום 45 מ' לפי תב"ע. 2. הקלה לתוספת 2 קומות (ק'+14), כך שיהיו 15 קומות במקום 13 קומות (ק'+12) המותרות עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18  
2069/מק/18

שטח המגרש: 4185 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 13,152 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 3,600 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 5,300 מ"ר.

סה"כ שטח לבניה: 22052 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מס' מבנים: 2

מספר יח"ד: 96

תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: 45 מ'

מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-10 מ' (6.50 מ' + 3.5 מ' זיקת הנאה)

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

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.

גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו

אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי

כביסה. 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%.

מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.

חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני

דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

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. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי

שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש

להותיר שטח מגוון לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה,

מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5

מקומות חניה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים

וחשמל.

בתא שטח 309-310 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב 7 מ'

כמסומן בתשריט.

-שלבי הביצוע ע"פ המתחמים המצויינים בנספח מס' 2 ניתן יהיה להמיר מתחמים משלב ב' לשלב א' בתנאי שסה"כ

יחידות הדיור בשלב הראשון לא יעלה על 1360 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימים בפועל.

-סדרי ביצוע השלבים אינו מחייב ויקבע בעת הוצאת היתרי הבנייה.

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

שצ"פ:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

- פיתוח שצ"פ 2005 יושלם עם אכלוס 80% יח"ד בפרוייקט.
- פיתוח שצ"פ 2000 ו 2008 - יושלם במקביל לבניית תאי שטח, **309**, 308, 307 ו 310 - האחרון מבניהם.

תכסית מבוקשת: 1047.14 מ"ר המהווים 25.02%  
קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 10 מ' (6.50 מ' + 3.5 מ' זיקת הנאה)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20200644 תיק בניין: 198300

**סעיף: 3**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021

## מבקש:

♦ שוקילנד ניהול פרויקטים בעמ  
שרייבר לאון 12 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו ירושלים

## עורך:

♦ רבקה פפה

הנביא 3 אשדוד

## מתכנן שלד הבנין:

♦ רון אורן

הירוק 85 כנות

## מודד:

♦ לביב חלבי

דאלית אל-כרמל

## היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 2979562116

**כתובת הבניין: שרייבר לאון 12 קרית מלאכי**

**גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 104 מגרש: 511 ;**

חלקה: 38 מגרש: 511 יעוד: תעשייה קלה ומלאכה;

חלקה: 103 מגרש: 511

תכנית: 166/03/18

תאור בקשה

שימוש עיקרי

שינויים במהלך בנייה

תעשייה קלה ומלאכה

## מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים להיתר קיים מס 20200094, הכולל שינויים בגדרות ובכניסה ויציאה למגרש.

1. הקלה מנספח התנועה לכניסה נוספת למגרש.

## תמצית זכויות במגרש:

תכנית החלה במקום: 166/03/18+תשריט איחוד מגרשים.

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 4913 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).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

**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

קו בנין צידי-ימני – 5 מ'.

קו בנין צידי-שמאלי – 5 מ'

קו בנין קדמי- 5 מ'.

קו בנין אחורי- 5 מ'.

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 בנין מתחת לקרקע:** תותר הקמת מרתף עד קו בנין 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-ראה הנחיות מרחביות.

**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.

**הוראות הבינוי**

-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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מספר בקשה: 20200533 תיק בניין: 193700

**סעיף 4:**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021

## מבקש:

### ♦ בני יאמין

תימורים 266 תימורים

♦ יאמין נעים

גבעתי 4

♦ לוי את טייכר

תימורים

## בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 266 ירושלים

## עורך:

♦ טליה מרקוביץ

קק"ל 25 גדרה

## מתכנן שלד הבנין:

♦ טליה מרקוביץ

קק"ל 25 גדרה

## מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

## היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 7820385674

**כתובת הבניין: יצירה 4 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 34 מגרש: 507

שטח שירות

97.40

שטח עיקרי

482.85

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

תעשייה קלה ומלאכה

## מהות הבקשה

בקשה לתוספת למבנה תעשייה קיים בקו בניין 0 עם שכן אחורי ובניית 2 מממ"ים.

1. הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים גובלים, כך שיהיו צמודים וחופפים

בהסכמת בעלים, במקום בקו בניין 5' המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות עליונות לק. הקרקע ללא תוספת בסך השטחים כך

שיהיו 43.25% המהווים 1561 מ"ר במקום 40% המהווים 1443.6 מ"ר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי כך שתהיה 43.25% המהווים 1561 מ"ר במקום 40%

המהווים 1443.6 מ"ר עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

שטח מגרש: 3609 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 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

**קו בנין צידי-ימני – 0 עם שכן .**

**קו בנין צידי-שמאלי – 0 עם שכן.**

**קו בנין קדמי- 5 מ'.**

**קו בנין אחורי- 0 עם שכן בהקלה.**

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 בנין מתחת לקרקע:** תותר הקמת מרתף עד קו בנין 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-ראה הנחיות מרחביות.

**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.

**הוראות הבינוי**

-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.

קוי בנין מבוקשים –

קו בנין אחורי- 0 עם שכן בהקלה.

דוח פיקוח מתאריך – 11/11/20

בביקורת שערכתי בשטח – אין בניית התוספת בשטח.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

מספר בקשה: 20210073 תיק בניין: 900002

**סעיף 5:**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021

## מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## עורך:

♦ בורדמן מיכאל

ת.ד. 1071

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 1770622694

## כתובת הבניין: הגליל 2 קרית מלאכי

**שכונה: המייסדים**

גוש וחלקה: גוש: 2407 חלקה: 8 מגרש: 5 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור חינוך

תכנית: 18/מק/2009, 2/122/03/8, 1/122/03/8, 26/102/02/8, 5/35/7, 102/02/18, 5/35/1

תאור בקשה

שימוש עיקרי

תוספת למבנה קיים

שטח לבנייני ציבור

## מהות הבקשה

הקמת בית כנסת לקהילה האתיופית מעל מקלט ציבורי קיים והקלות:

1. בקשה להקלה עבור חריגה מסך המבנים המותרים בחלקה עפ"י תב"ע כך שיהיו 8 מבנים במקום 1-2 מבנים המותרים לפי תכנית.

2. הקלה לשינו מהוראות הבינוי בעיניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת הקרקע כך שיהיו 36.40% בקומת הקרקע במקום 35% המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת התכסית כך שתהיה 36.40% במקום 35% המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה מהוראות התכנית לשינוי שימוש במבנה מבית ספר/גן ילדים לבית כנסת, כך שישאר ביעוד המקורי בתכנית למבני ציבור.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

מספר בקשה: 20200278 תיק בניין: 980904

**סעיף: 6**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202102 בתאריך: 16/02/2021

## מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## עורך:

♦ רועי יצחקי

סוטין 19 תל אביב - יפו

♦ אהוד בסט

קפלנסקי 49 גבעתיים

## מתכנן שלד הבנין:

♦ יעקב לבני

פתח תקווה ת.ד. 9034

## מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

## היתר בניה

♦ סהר קלאפיס - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000014238

## כתובת הבניין: שד' בן גוריון 48 קרית מלאכי

שכונה: בן גוריון

גוש וחלקה: גוש: 2609 חלקה: 5 מגרש: 1 יעוד: ספורט ונופש

תכנית: 32/102/02/18, 61/102/02/18, 63/102/02/18, 3/102/02/18, 2009/מק/18, 65/102/02/18, 91/102/02/18

617-0522912, 5/35/1, 26/102/02/18

תאור בקשה

שינויים במהלך בנייה

שימוש עיקרי

ספורט ונופש

## מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה ספורט ונופש קיים בהיתר מס' 20180092 הכוללת הקלה בקו בנין צדדי ימני (דרום-מזרח) לבריכה כך שיהיה כך שיהיה 3.20 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0522912

שטח החלקה: 14600 מ"ר

יעוד: ספורט ונופש

שימושים:

א. אולם ספורט

ב. בריכות שחיה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

- ג. שטחים לפעילות קהילתית כגון חדרי חוגים, חדרי הרצאות וכד'.
  - ד. שטחים סחירים להפעלת שרותים לרווחת המבקרים במקום כגון הסעדה, מזנונים, חנות לציוד ספורט וכיוצ"ב.
  - ה. שבילים ודרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
  - ו. דרכי גישה וחניה לכלי רכב.
  - ז. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.
- מספר קומות: 3** קומות מעל הכניסה הקובעת
- שטח עיקרי מותר למגרש מעל הכניסה הקובעת: 5000 מ"ר.**
- שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לכניסה הקובעת:** תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- שטח שרות מותר למגרש מעל הכניסה הקובעת: 500 מ"ר.**
- שטח שרות מותר למגרש מתחת לכניסה הקובעת: 7300 מ"ר.** מיועד לחניה. כמו"כ, יותרו שימושי שרות נוספים כגון: אחסנה, מקלט, מיקום מערכות טכניות, בריכות שחיה.
- סה"כ שטח מותר למגרש: 12800 מ"ר.**
- תכסית: 70%** מ"ר. התכסית כוללת 37.7% לטובת מבנה בן עד 5,500 מ"ר ו-32.3% למצללות.
- גובה מבנה: 24 מ'.** גובה מבנה לא כולל גובה מערכות טכניות המותקנות על גגות. ככל שיידרשו מערכות טכניות כנ"ל, הן יוסתרו מעיני הציבור בפתרון אדריכלי שיהא מקובל על מהנדס העיר.
- קוי בניין:** קדמי- 5 מ', אחורי - 5 מ', צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי- 5 מ'.
- חניה:** תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הסדרי התנועה ופתרונות החניה בכפוף לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן ההיתר.
- בינוי ו/או פיתוח: בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר. בקשה להיתר בניה של אולם ספורט הכולל בריכות שחיה תציג פתרונות לשמירת בטיחות המבקרים במבנים ובמתקנים, לרבות סידורי תנועה וחניה, בטיחות אש, הגנה במקום, שרותי הצלה וכל פתרון נדרש נוסף, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- תשתיות:** במידה ונדרשת העברת מתקני תשתית, תחליט הוועדה המקומית על הקמתם לאחר שבחנה רת הצורך בכך ואת ההשלכות התכנוניות והעיצוביות הכרוכות בכך.
- מיקום מתקן תשתית, תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. לביצוע התחנה ילווה תכנית בינוי ופיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני תשתית, מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', אחורי- 5 מ', צידי ימני- 3.20 מ' בהקלה במקום 5 מ', צידי ימני דרומי- 5.00 מ', צידי שמאלי- 5 מ'.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר