



## קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202204 ביום רביעי תאריך 27/04/22 כ"ו ניסן, תשפ"ב בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:30 בח.ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202203 מיום 06.04.22 ה ניסן תשפ"ב.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.

### נושאים על סדר היום:

1. שינוי שלביות בתכנית שמספרה 2/156/03/18 (שכונת כרמי הנדיב) - בתכנית החלה על השכונה קיימת מגבלה, בה ניתן לתת היתרים עד 1360 יח"ד מתוך 3217 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית, רק לאחר סלילתה של דרך מס' 4 – (בתחום התכנית) וכן ביצוע המשך דרך 4 כביש 3703, הכביש העוקף ממערב לשכונה, בתחום תכנית 164/02/18 (שכונת המחנה הצבאי) – ניתן להמשיך ליתן היתרי בניה מעל 1360 יח"ד. בעקבות עיכובים רבים בפינוי המחנה הצבאי "מזיי", נבדקה אפשרות לסלילת הכביש בחלק הפנוי בתחום התכנית וחיבורו לכיכר באר טוביה המאפשר כניסה ויציאה מהשכונה לאשדוד שלא דרך רח' הורביץ, וכן מאפשר לשכונה חיבור נוסף לעיר (ללא צורך בשימוש ברח' הורביץ). כמו כן בוצע בה"ת המתייחס לשיפורים המחברים את השכונה לעיר. נמצא כי סלילת כביש זה תאפשר לתושבים היוצאים מערבה לכיוון אשדוד לצאת מהשכונה דרך חלקו הצפוני של כביש זה ובכך להקטין את העומס על רחוב הורוביץ.

לפיכך מוגשת בזאת בקשה לאשר את המשך מתן היתרי הבניה לעוד 860 יח"ד מתוך ה-1857 יח"ד הנותרות (לאחר הפחתת ה-1360 יח"ד הזמינות להוצאת היתרים) ולהגביל את מתן תעודת הגמר ליח"ד נוספות אלו בסלילת הכביש המאפשר יציאה מערבה.

שינוי זה, יבוא לידי ביטוי בהוראות התכנית 2/156/03/18 החלה במקום, לפיכך סעיף 7 להוראות התכנית, יתוקן באופן הבא, ובהתאמה יתוקן סעיף 6. יג להוראות התכנית.

1. בסעיף 7.1.1 במקום המספר 1360 יח"ד, ירשם המספר 2220 יח"ד.

2. בסעיף 7.1 בעמודת " תיאור השלב: דרכים ותשתיות" ס"ק 2 יתוקן באופן הבא:

2.1 הסעיף ימחק ובמקומו יבוא:

"תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 2220 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס' 4 (למען הסר ספק המדובר על ביצוע דרך מס' 4 בתחום התכנית וכן ביצוע המשך דרך 4 - כביש 3703-הכביש העוקף בתחום תכנית המחנה הצבאי שמספרה 164/02/18 עד לחיבורה לכביש 3),



## מס' דף: 2:

- 2.2 יתווסף ס"ק 3 : "תנאי למתן תעודת גמר מעל 1360 יח"ד ועד 2220 יח"ד, הינו ביצוע דרך מס' 4 (כביש 3703) בתחום התכנית בתחום השיפוט של העיר קרית מלאכי באופן שיהיה לפחות נתיב נסיעה לכל כיוון.
3. סעיף 6.1 יג לתכנית יתוקן בהתאמה כך שיירשם : תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 2220 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס' 4 (למען הסר ספק המדובר על ביצוע דרך מס' 4 בתחום התכנית וכן ביצוע המשך דרך 4 - כביש 3703-העוקף בתחום תכנית המחנה הצבאי שמספרה 164/02/18 עד לחיבורה לכביש 3).
4. יתווסף ס"ק 4, תנאי להוצאת היתרי בניה לשטחי תעסוקה ומסחר, מעל 50% המותר על פי התכנית (במצטבר) יהיה ביצוע דרך מס' 4 בתחום התכנית וכן ביצוע המשך דרך 4- כביש 3703- הכביש העוקף במלואו בתחום תכנית המחנה הצבאי שמספרה 164/02/18 עד לחיבורה לכביש 3.

החלטה : ההמלצה על שינוי השלבויות בתכנית 2/156/03/18, כרשום לעיל, מאושרת פה אחד.  
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 3

### רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר       | שם התכנית/נושא תכנוני | גוש | מחלקה | עד חלקה | עמ. |
|------|------------|-----------------------|-----|-------|---------|-----|
| 1    | א/ח 100033 | סולי תעשיות בע"מ      | 301 | 90    | 92      | 4   |

#### מטרת הדין

אישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת הבעלים

מגרשים 7 ו 8 קיימים לפי תשריט איחוד וחלוקה  
למגרשים חדשים 9 ו 10- בהתאם לתכנית 2/105/03/8



מס' דף: 4

תשריט איחוד וחלוקה: א/ח 100033

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/2022

**שם:** סולי תעשיות בע"מ

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,300.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

רחוב חלוצי התעשייה 23, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 301 חלקות: 90-92

**מגרשים לתכנית:** 7 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

8 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

**מטרת הדין**

אישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת הבעלים

מגרשים 7 ו- 8 קיימים לפי תשריט איחוד וחלוקה

למגרשים חדשים 9 ו- 10 בהתאם לתכנית 2/105/03/8

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מחדש בהסכמת בעלים

**החלטות**

לאשר את תשריט איחוד וחלוקת מגרשים.

התשריט מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 5

תאריך: 27/04/2022

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/22

### רשימת הבקשות

| ע.מ.                          | כתובת                    | פרטי המבקש           | מגרש | חלקה | גוש | תשלום פקדון | בקשה     | סעיף |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|------|------|-----|-------------|----------|------|
| 6                             | מבצע ליטני 5, קרית מלאכי | מגידו י.ק. יזום בע"מ | 209  | 52   | 325 | 16/09/20    | 20200293 | 1    |
| <b>עורד הבקשה: איל איצקין</b> |                          |                      |      |      |     |             |          |      |
| 8                             | מבצע ליטני 3, קרית מלאכי | מגידו י.ק. יזום בע"מ | 210  | 135  | 326 | 16/09/20    | 20200294 | 2    |
| <b>עורד הבקשה: איל איצקין</b> |                          |                      |      |      |     |             |          |      |



מס' דף: 6

|                                       |                    |         |
|---------------------------------------|--------------------|---------|
| מספר בקשה: 20200293                   | תיק בניין: 213000  | סעיף 1: |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202204 | בתאריך: 27/04/2022 |         |

**מבקש:**

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ  
החילוץ 5 רמת גן

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ איל איצקין  
היצירה 108 מבשרת ציון

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ דורון טואג  
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

**מודד:**

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

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 2539140809

כתובת הבניין: מבצע ליטני 5, קרית מלאכי  
גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 209 יעוד: אזור מגורים א'  
שכונה: נאות הכפר

| שימוש עיקרי   | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------|
| אזור מגורים ב | בניה חדשה | 1073.56   | 332.34    | 10   |

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.  
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
  2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
  3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.
  4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
  5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
  6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
  7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
  8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה



מס' דף: 7

המותרת לפי תב"ע.

12. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 656.14 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 36.14 מ"ר.
- 13.\*\* הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי דרומי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלה.

#### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ-1.10X1.40 מ"ר.
2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
3. תנאי למתן תעודת גמר הצמדה של מחסן לכל יח"ד.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

החלטה: ההקלות מאושרות פה אחד, הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.



מס' דף: 8

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| מספר בקשה: 20200294                   | תיק בניין: 213100  |
| פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202204 | בתאריך: 27/04/2022 |

**מבקש:**

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ  
החילוץ 5 רמת גן

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ איל איצקין  
היצירה 108 מבשרת ציון

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ דורון טואג  
מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

**מודד:**

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

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 2560997931

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע ליטני 3, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 210 יעוד: דרך מוצעת;  
גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 210 יעוד: אזור מגורים ב'

| שימוש עיקרי   | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------|
| אזור מגורים ב | בניה חדשה | 1073.72   | 332.68    | 10   |

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.  
הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:
1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
  2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
  3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
  4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
  5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
  6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיר המותרות לפי תב"ע.
  7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
  8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
  10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.



מס' דף: 9

11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
12. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 656.15 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 36.15 מ"ר.
- 13\*\*. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי צפוני שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלה.

#### המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ1.10X1.40 מ"ר.
  2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
  3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
  4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

#### ה ח ל ט ו ת

- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
  2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
  3. תנאי למתן תעודת גמר הצמדה של מחסן לכל יח"ד.
  4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

החלטה: ההקלות מאושרות פה אחד, הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר נדב ויצמן.  
מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:40.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר