



מס' דף: 1

תאריך: 18/07/2022
י"ט תמוז תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202207 ביום שני תאריך 25/07/22 כ"ו תמוז, תשפ"ב בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הוועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הוועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הוועדה
מר נדב ויצמן	חבר הוועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הוועדה
מר שי סיום	חבר הוועדה
מר שאול שטרית	חבר הוועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
גבי מירי תמיר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדרי אופיר בקר	נציג ועדה מחוזית

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



מס' דף: 2

תאריך: 18/07/2022
י"ט תמוז תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202207 ביום שני תאריך 25/07/22 כ"ו תמוז, תשפ"ב בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202206 מיום 22.06.22.



מס' דף: 3

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100041	נדב בלילה לוגיסטיקה בע"מ	2916	4	5	4

מטרת הדיון

אישור תשריט לצורכי רישום

2	תצ"ר 100042	סולי תעשיות בע"מ	301	90	92	5
---	-------------	------------------	-----	----	----	---

מטרת הדיון

אישור תשריט לצורכי רישום.

3	תצ"ר 100043	בן ישי אהרון אנט ושי	2471	5	6	6
---	-------------	----------------------	------	---	---	---

מטרת הדיון

אישור תשריט לצורכי רישום.

4	617-0844308	ליאם שלום מתחמים בע"מ א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1	301	34	34	7
---	-------------	---	-----	----	----	---

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית.

5	617-0794909	בני ושמואל דניאלי השקעות בע"מ - אזור תעשיה, מגרש 127א.	301	126	126	8
---	-------------	--	-----	-----	-----	---

מטרת הדיון

דיון בהמלצת התכנית



מס' דף: 4

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100041

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

שם: נדב בלילה לוגיסטיקה בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 4-5

מגרשים לתכנית: 401 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

402 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

מטרת הדיון

אישור תשריט לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תשריט לצורכי רישום בסטיה מתכנית 617-0560045 תואם לתשריט איחוד מגרשים

המראה אותם כמגרשים נפרדים.



מס' דף: 5

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100042

סעיף: 2

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

שם: סולי תעשיות בע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 90-92

מגרשים לתכנית: 10 בשלמותן מתכנית: 2/105/03/8

9 בשלמותן מתכנית: 2/105/03/8

מטרת הדיון

אישור תשריט לצורכי רישום.

מטרות התכנית

אישור תשריט לצורכי רישום בהתאם לתכנית 2/105/03/8 ותשריט איחוד וחלוקה.



מס' דף: 6

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100043

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

שם: בן ישי אהרון אנט ושי

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2471 חלקות: 5-6

מטרת הדיון

אישור תשריט לצורכי רישום.

מטרות התכנית

אישור תשריט לצורכי רישום בהתאם לתכנית 617-0754425 ובהתאם לתשריט איחוד מגרשים.



מס' דף: 7

תכנית מפורטת: 617-0844308

סעיף: 4

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

שם: ליאם שלום מתחמים בע"מ א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1
נושא: דיון להפקדה
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 7,008.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

לחסי	תכנית
כפופה לתכנית	2010/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	44/102/02/18

גבולות התכנית

המגרש נמצא בכניסה צפונית לא.ת. קרית מלאכי.

מקום

רחוב פקר 1, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 34, 45
גוש: 2723 ח"ח 25

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית.

מטרות התכנית

הקמת מבנה תעשייה.

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4):

- שינוי חלק מקו בניין צפון-מערבי מ-5 מ' ל-0.0 מ',

- שינוי של קו בניין לכיוון כביש מס' 3 דרום-מזרח מ-15.0 מ' ל-5.0 מ'

- שינוי קו בניין דרום-מערב מ-5 מ' ל-0.0 מ'.

2.2.2 שינוי של הוראות הבינוי, לפי סעיף 62א(א)(5):

- הגדלת תכסית קרקע,

2.2.3 כל ענין שניתן לבקשו כהקלה, לפי סעיף 62א(א)(9):

- הגדלת תכסית קרקע מ-60% ל-61.17%



מס' דף: 8

תכנית מפורטת: 617-0794909

סעיף: 5

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

שם: בני ושמואל דניאלי השקעות בע"מ -אזור תעשייה, מגרש 127.א.

נושא: דיון להמלצה

רשות קריית מלאכי

שטח התוכנית: 2,078.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

תכנית	יחס
14/105/03/18	שינוי לתכנית
2010/מק/18	שינוי לתכנית
2/105/03/8	שינוי לתכנית
5/35/1	שינוי לתכנית
6/105/03/8	שינוי לתכנית

מקום

רחוב העמל 6, שכונה: אזור התעשייה, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 126

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 127

מטרת הדיון

דיון בהמלצת התכנית

מטרות התכנית

שינוי ייעוד וזכויות בניה.

הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מתעשייה קלה ומלאכה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- שינוי בקו בניין קידמי דרום -מזרחי מ-5-מ' לקו בניין 0.
- שינוי בקו בניין צדדי צפון -מערבי מ-3 מטר ל-4 מטר.
- שינוי בקו בניין צדדי דרום- מערבי מ-3 מטר ל-22 מטר.
- הוספת שטחי שירות בקומת מרתף עד 100% משטח המגרש.
- שינוי בקוי בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש, במקום קו בניין 0 אחורי בלבד.
- שינוי בגובה המבנה מ-15 ל-17.63 מטר.



מס' דף: 9

תאריך: 18/07/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/22

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20210769	03/11/21	2468	65	246	ארז הורוביץ	יקינטון 13, קרית מלאכי	10

עורך הבקשה: אילנית ארביב

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א מיוחד

2	20220543	06/06/22	2414	28	19	יחיאל זלמן זוננפלד	הרבי מילובביץ' 38, קרית מלאכי	13
---	----------	----------	------	----	----	--------------------	-------------------------------	----

עורך הבקשה: רחל רבינוביץ

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א



מס' דף: 10

סעיף: 1

תיק בניין: 160400

מספר בקשה: 20210769

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

מבקש:

♦ ארז הורוביץ

יקינטון 13 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אילנית ארביב

תירוש 2 א בני עייש

מתכנן שלד הבנין:

♦ נחשון הורביץ

הרדוף 6 קרית מלאכי

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: 10000158921

כתובת הבניין: יקינטון 13, קרית מלאכי

אלו

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 65 מגרש: 46 יעוד: מגורים א מיוחד

תכנית: 9/103/03/8 א

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א מיוחד

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר מס' מק/1604א הכולל: פירוק גג רעפיים ובניית גג בטון ותוספת

קומה על הגג אישור בדיעבד לגדרות והקלה:

1. הקלה לתוספת קומה ללא חריגה בסך השטחים המותרים לבניה,

כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

תכנית קובעת: 9/103/03/8 א

אזור מגורים א' מיוחד

מס קומות: 2

גובה בנין מקסימלי: 8.50 מ'

שטח בניה מירבי ליחידה: 150 מ"ר.

שטח יח"ד בקומת קרקע: 75 מ"ר.

מבוקש עיקרי קיים: 128.93 מ"ר. עיקרי מוצע: 20.15 מ"ר.

תכסית: 63.79 מ"ר

סה: כ שטחי בניה: יכול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצרות פנימיות התחומות ע"י הבניין מכל צדדיו.



מס' דף: 11

גג רעפים : תותר בנית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה

חניה : החניה לכל יחידה תסודר בחניה הציבורית שבצד החלקה- חניה מקורה, תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי-0 ובקו בנין קדמי- 0 שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה- ע"פ שיקול דעתה.

מחסן : תותר בניית מחסן בקו בנין אחורי-0 וצידי- 0 בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השירות (מבני עזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בניי אחרים עפ"י שיקול דעתה. אין האמור לעיל גורע מהאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת. בנייה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

מקלט : לא יוצא כל רישיון בשטח התכנית, אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א לא תוצא תעודת שמוש בנין, אלא אם המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א.

מבני עזר : לא תותר הקמת מבנה עזר(חניה, מחסן וכו..).

גדרות : תותר בניה גדרות וקירות עד גובה 1.80 מ'.

קו בנין צידי- 0

קו בנין קדמי – 2.50 מ'

קו בנין אחורי- 8 מ'

שימושים : בנייני מגורים(קוטג'ים) צמודים (קו בנין 0 ביניהם)

עיצוב אדריכלי : הבניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני, אשר יונחה ע"י מגיש תכנית זו ותאושר ע"י הוועדה המקומית. הנחיות לתכנון ובניה, אחוזי בניה כמפורט לעיל. לא תותר כל פעולה שיהיה על מנת לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, קירות החצרות, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבניינים. לא תותר

פריצה/סגירה של פתחי מרפסות חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים אשר התכנית המקורית לא התייחסה להם ולא תותר התקנת דודי שמש על גגות והתקנת אנטנות אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית להיתר בניה. לא תותר הקמת בנייני עזר כגון : מוסכים פרטיים, מחסנים בייתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו.. אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח שטח שתונחה ע"י מגיש תכנית זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר : 2022006 מ : 03/03/22 הוחלט :

דחיית הבקשה מהסיבות הבאות :

הבקשה עברה שלב אוטומטי-(הוחזרה ביום האחרון לסיום בקרה מרחבית.

לא תוקנו הערות במפת מדידה.



מס' דף: 12

תאריך: 24/02/2022
תיק בניין: 160400
תיק פיקוח: 20210769

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)

בתאריך 23/02/22 ביקרתי ברחוב: יקינטון דירה: 13

גוש: 2468 חלקה: 65 מגרש: 346

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: ארז הורביץ מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. קומת עלית הגג לא בנוי.
2. בחזית מערבית בקומה א' יש פתיחת חלון.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 13

סעיף 2:

תיק בניין: 225600

מספר בקשה: 20220543

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202207 בתאריך: 25/07/2022

מבקש:

♦ יחיאל זלמן זוננפלד

המ"ג קרית מלאכי

♦ זוננפלד זיילר חנה

הרבי מילובביץ' 38 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ זוננפלד זיילר חנה

הרבי מילובביץ' 38 קרית מלאכי

♦ יחיאל זלמן זוננפלד

המ"ג קרית מלאכי

עורך:

♦ רחל רבינוביץ

הרבנית חנה שניאורסון קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ בוריס פלוטקין

ניסן אשקלון

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000165881

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 38, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 19 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 26/102/02/8, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2016/מק/18

שכונה: פס חב"ד

יח"ד
3

תאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים תלת משפחתי, במגרש תלת משפחתי, בעל 3 קומות. הכולל: 3

ממ"דים, פרגולות, גדרות, 6 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה לגובה בניין בעל גג שטוח מעל הנקודה הגבוהה ביותר בשצ"פ בחזית הכניסה

למגרש, כך שיהיה בגובה 10.40 מ' במקום 8.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בניין צדדי דרומי-מזרחי שנקבע בתכנית עד 10% כך

שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בניין צדדי צפוני-מערבי שנקבע בתכנית עד 10% כך

שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות עיקריות מקומות עליונות לתת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי

הבניה כך שיהיה בתת הקרקע 148 מ"ר במקום 125 מ"ר עפ"י התב"ע.

5. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות עליונות לתת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה

כך שיהיה בתת הקרקע 40 מ"ר במקום 25 מ"ר עפ"י התב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18



מס' דף: 14

שטח המגרש: 482 מ"ר
אזור מגורים א-במגרש 12-23 תלת משפחתי
שטח מגרש מינמלי 475 מ"ר.
מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.
שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע 310 מ"ר .
שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע 100 מ"ר.
סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר .
שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.
סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.
סה"כ שטח שרות למגרש: 125 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.
תכסית: 70%.
מס יח"ד: 3.

גגות: גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ, גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ. גובה המבנה ימדד) כולל מבנה למדרגות יציאה לגג (מעל הנק' והגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

חניה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.

גדרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר). קיר בנוי 1.0-0.6 מ' יומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ'. (חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה.
חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הועדה.

מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

קוי בניין: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 185.72 מ"ר } 38.53%
קוי בניין מבוקשים: קדמי צפוני לרח' הרבי מילובביץ – 3.00 מ'
קדמי דרומי לרח' הרבי הורוביץ – 3.00 מ'
צדדי דרומי-מזרחי 2.70 מ' **בהקלה**
צדדי צפוני-מערבי 2.70 מ' **בהקלה**



מס' דף: 15

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. חתימה על תצהיר לגובה חומה עם שכן כך שלא יפחת מ-60 ס"מ לכל אורך הגדר.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.