



מס' דף: 1

תאריך: 19/04/2023
כ"ח ניסן תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202304 ביום ראשון תאריך 30/04/23 ט' אייר, תשפ"ג בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הוועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הוועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר שי סיוס	חבר הוועדה
מר נדב ויצמן	חבר הוועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר אריאל אבן דן	נציג כבאות והצלה
מר רם סלהוב	נציג המשרד להגנת הסביבה
גב' מירי תמיר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדר' אופיר בקר	נציג ועדה מחוזית

סגל:

אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד משה מליק	מ"מ 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



מס' דף: 2

תאריך: 19/04/2023
כ"ח ניסן תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202304 ביום ראשון תאריך 30/04/23 ט' אייר, תשפ"ג בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202303 מיום 30.03.23.



מס' דף: 3

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202304 בתאריך: 30/04/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	תצ"ר 100048	תכנית לצורכי רישום	2916	41	42	4



מס' דף: 4

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100048

סעיף: 1

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202304 בתאריך: 30/04/2023

שם: תכנית לצורכי רישום

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 15,417,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב שרייבר לאון 20, קרית מלאכי

קרית מלאכי אזור תעשייה תימורים 20

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2916 חלקות: 41-42

מגרשים לתכנית: 5001 בשלמותו מתכנית: 166/03/18

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום בהתאם לתשריט איחוד חלקות 41,42

ובהתאם לתשריט איחוד מגרשים 514, 515 למגרש 5001



מס' דף: 5

תאריך: 19/04/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202304 בתאריך: 30/04/23

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
6	הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי	אלישיב ישראל	311	191	23	12/01/23	20211058 דיון בהתנגדויות	1

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

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

10	מבצע סבנה 27, קרית מלאכי	עובד דור	326	198	114	14/02/23	20220661	2
----	-----------------------------	----------	-----	-----	-----	----------	----------	---

עורך הבקשה: אולגה ברלין

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א



מס' דף: 6

סעיף 1:

תיק בניין: 205900

מספר בקשה: 20211058

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202304 בתאריך: 30/04/2023

מבקש:

אלישיב ישראל

- ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי
- בתיא אלישיב
- ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי
- יונתן רחל
- דרך יגאל הורביץ 601 דירה 5 קרית מלאכי
- יונתן רחמים
- דרך יגאל הורביץ 601 דירה 5 קרית מלאכי
- מנחם זוהר
- דרך יגאל הורביץ 601 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- זוהר פיטוסי
- ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- בזיני אבי
- רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

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: 10000107879

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

תכנית: 2016/מק/18

שכונה: פס חב"ד

תיאור בקשה

שינויים במהלך בנייה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

- תוכנית שינויים לבית תלת משפחתי קיים בהיתר מס' 20180046 הכוללת: שינויים בשטחים, שינויים פנימיים וחיצונים, שינויים בפיתוח והקלות:
- הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות עליונות לקומות תחתונות כך שיהיה שטח עיקרי מתחת לקרקע 194.00 מ"ר במקום 125 מ"ר המותר עפ"י תב"ע
 - הקלה לניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומות תחתונות כך שיהיה בקומת מרתף 67.00 מ"ר במקום 25 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.
 - הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 9.95 מ' מעל לנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש, במקום 8.5 מ' עפ"י תב"ע.
 - הקלה במיקום חניות כך שיהיו בסטיה מהוראות התכנית.



מס' דף: 7

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202303 ביום 30.03.23, מובא לדין חוזר בעקבות פנייתו של חבר הוועדה מר יוסי סולימני.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/מק/2016
שטח המגרש: 611

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: 31.45% המהווים 189.00

קוי בניין מבוקשים: קדמי צפוני 3.00 מ', צדדי 3.00 מ', וקדמי דרומי 3.00 מ'.

תאריך: 31/01/2023



מס' דף: 8

תיק בניין: 205900
תיק פיקוח: 20211058

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 22/01/23 ביקרתי ברחוב: הרבי מילובביץ' דירה: 46

גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אלישיב ישראל, יונתן רחל ורחמים, מנחם זוהר מחזיק:
בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. קומה 1 –

א- בכניסה ראשונה עדיין לא בנוי מזווה ומחסן בגובה 2.40 מטר, בכניסה שנייה מזווה ומחסן נבנו מעל גובה 2,40 מטר.

ב- הרכבת ריילסים של ברזל בחללים כפולים בן קומה 1- וקומת קרקע.

ג- בטול חצר אנגלית בכניסה שניה מאחורי חדר מדרגות.

2. קומת קרקע-

א. עדיין לא בנוי חדר ארונות בגובה 2.40 מטר.

ב. הרכבת ריילסים של ברזל בחללים כפולים בן קומת קרקע וקומה א'.

3. קומה א'

א. יש שינויים פנימיים בין המחסן וחדר כביסה.

ב. סגירת חלק מפרוזדור עם גג בטון.

4. קומת גג

א. יש שינויים בגג.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול עובר לבודק תכניות והורף הבקשה.

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה



מס' דף: 9

בישיבת ועדת משנה מספר : 202302 מ : 08/02/23 הוחלט :
הבקשה יורדת מסדר היום, הנימוקים להורדה מסדר היום :
בפרוייקט שבנדון בוצעו הכנות רבות לתוספת שטחים מעבר לזכויות הבניה המותרות
בתב"ע. על מנת שניתן לדון בבקשה בישיבה הבאה :
1. יש לחשב את שטח המדרגות ולפרסם הקלה חדשה.
2. יש ליצוק את תקרות הבטון בגובה 2.40 מ' תנאי להפקת היתר בניה.
3. יש לשבור את התקרה בקומה א'-תנאי להפקת היתר בניה.
4. במידה והריילסים נשארים, תנאי למתן תעודת גמר תכנית מפורטת בתוקף להוספת
השטחים ואישור תכנית שינויים בסמכות מהנדס לריילסים.

החלטה : הבקשה יורדת מסדר היום .
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

בישיבת ועדת משנה מספר : 202303 מ : 30/03/23 הוחלט :
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים :
1. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק הריילסים או לחילופין איטום החלונות מעל השטחים הפתוחים
וסימון הריילסים כחלק מהיתר הבניה.
2. תנאי להפקת היתר בניה - הנמכת תקרות בטון בשטחי השירות.
3. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק תקרת הבטון ביציאה למרפסת בקומה עליונה החורגת
מהשטחים.
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
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים :
1. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק הריילסים או לחילופין איטום החלונות מעל השטחים
הפתוחים וסימון הריילסים כחלק מהיתר הבניה.
2. תנאי להפקת היתר בניה - הנמכת תקרות בטון בשטחי השירות.
3. תנאי להפקת היתר בניה - פירוק תקרת הבטון ביציאה למרפסת בקומה עליונה החורגת
מהשטחים.
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
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 10

סעיף 2:

תיק בניין: 225800

מספר בקשה: 20220661

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202304 בתאריך: 30/04/2023

מבקש:

♦ עובד דור

נחליאלי 5 קרית מלאכי

♦ עובד עדן

אהובה עוזרי 1 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אולגה ברלין

הגבורה 1 אשקלון מיקוד: 7834201

מתכנן שלד הבנין:

♦ עדן עובד

קרית מלאכי

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: 10000234740

כתובת הבניין: מבצע סבנה 27, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 198 מגרש: 114 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 34/101/02/8, 15/101/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, ד/716

שכונה: נאות הכפר

יח"ד
1

תיאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א'

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף, הכולל: ממ"ד, בריכה,

מחסן, חניה לא מקורה וחניה קדמית מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין צדדי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.80 מ'

במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין אחורי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.80

מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת חדר מכונות מעבר לקו בניין אחורי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.60

מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך

שסה"כ שטח השירות בקומת הקרקע יהיה 21.23 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 261 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'



מס' דף: 11

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יחיד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 58 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קו בניין צדדי בחזית צפונית: 3 מ', קו בניין בחזית דרומית: 0 מ', קו בניין קדמי בחזית

מזרחית: 5 מ', קו בניין אחורי בחזית מערבית: 4 מ'.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיוור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

חניה: בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

עיצוב אדריכלי: מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום.

בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

גדרות: יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).

גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

גמר בתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

גג: תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

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