



מישאל דבר ה' אל ישראל ביד מלאכי (מלאכי א, א')

# עיריית קרית מלאכי

■ אגף ההנדסה ■



הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
חוות דעת מהנדס הוועדה



רח"ד

<b>עורך חוות הדעת</b>		<b>שם :</b> ראובן פריאב	
<b>תזכיר</b>	<b>תאריך:</b> 05.11.2023	<b>מ"מ מהנדס העיר</b> מ.ר. 38836465	
<b>זיהוי התכנית</b>			
<b>מספר התכנית :</b> 617-1178482		<b>מגיש התכנית :</b> צלח מנשה ושלמה	
<b>עורך התכנית :</b> ולנטינה ספקטור-סיני		<b>גושים וחלקות :</b> גוש : 301 , חלקה : 65	
<b>כתובת :</b> אזור תעשייה קריית מלאכי רח' העמל 9			
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>			
מטרת התכנית : הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.			
<b>עיקרי הוראות התכנית :</b>			
א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף 62א(א)(1).			
ב. קביעת גודל מגרש מינימאלי (תא שטח 1) ל-216.4 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(7).			
ג. שינוי תכסית ל-90% לתא שטח 1, עפ"י סעיף 62א(א)(9).			
ד. שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 1, מ-3 מטר ל-2.30 מטר, עפ"י סעיף 62א(א)(4).			
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>			
<b>יעוד הקרקע</b>	<b>מס' יח"ד</b>	<b>שטח המגרשים ביעוד</b>	<b>הערות</b>
תעשייה		דונם 1.326	היקפי בניה מצטברים 140%
		% 100%	
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>			
1. חלוקת מגרש מס' 65 לשני תאי שטח : תא שטח מס' 1 בגודל 216.4 מ"ר של משפחת צלח ותא שטח מס' 2 בגודל 1100 מ"ר ליתר בעלי עניין .			
2. קביעת גודל מגרש מינימאלי לתא שטח מס' 1 ל-216.4 מ"ר, ולתא שטח מס' 2 ל-1109.6 מ"ר			
3. שינוי תכסית קרקע מ-70% ל-90% לתא שטח מס' 1, ללא שינויים בתא שטח מס' 2 .			
4. שינוי קו בניין אחורי בתא שטח מס' 1 מ-3 מטר ל-2.30 מטר, ללא שינויים בתא שטח מס' 2 .			



"מיניא דבר ה' אל ישראל ביד מלאכי" (מלאכי א', א')

# עיריית קרית מלאכי

■ אגף ההנדסה ■



רח"ד

## הערות לגבי עריכת התכנית

יש למצוא פתרון יעיל לניקוז מי גשם על חשבון מגרש הפרטי (תא שטח מסי' 1), כי ישנה סטירה בהוראות התכנית בין התנאים הרשומים בסעיף 6.5 (לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש) ובין כיסוי קרקע 90% הרשום בסעיף 5.

## התייחסות למבנים ואתרים לשימור

אין מבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית.

## הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוות דעת מהנדס הוועדה

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת/המופקדת/בהכנה)			
אין תכנית כוללנית.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזית			
תואם. תכנית בתחום ישוב עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 34 בי/4		יש התייחסות לתמ"א בסעיף 6.5 בהוראות התכנית - ללא פתרון יעיל.	
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך תרבות וחברה	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
בריאות	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
דת	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
שטחים פתוחים	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
עתודות/אחר	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד

עיריית ק.מלאכי ת.ד. 1, ז'בוטינסקי 8 קניון הקריה, מל. 08-8608700, פקס. 08-8585036

[uri@k-m.org.il](mailto:uri@k-m.org.il)



רח"ד

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
לא תואם את חזון העיר		התאמה לחזון עיר
	אין השפעה	כלכלת הישוב / הרשות
	אין השפעה	השפעות חברתיות
אין מענה למקומות חניה		תשתיות ותחבורה
אין התייחסות מספקת לחלחול טבעי		סביבה ונוף
		אחר

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
חוות דעת מהנדס הוועדה**

המלצת אגף ההנדסה	
לדחות מהסיבות הבאות	להפקיד בתנאים הבאים
	1. יש למצוא פתרון יעיל לניקוז מי גשם על חשבון מגרש הפרטי ( תא שטח מסי' 1 ). 2. אין כלל מענה לחניה ותנועה בשטח המגרשים המבוקשים.