



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 13/06/2018
לי סיון תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201805 ביום רביעי תאריך 09/05/18 כ"ד אייר, תשע"ח בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה

נציגים:

גבי חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
סגל:	
אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה

נעדרו

חברים:

ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר אוהד דשן	נציג ר.מ.י
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אביב	מפקח הועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 13/06/2018
ל' סיון תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201805 ביום רביעי תאריך 09/05/18 כ"ד אייר, תשע"ח בשעה 10:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201804 מיום 11.04.18.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב.

נושאים על סדר היום:

1. רכיב חישוב שטחים – הוועדה קיימה הדרכה לאדריכלים להגשת בקשות להיתר עם רכיב חישוב השטחים. בשלב זה אין חיוב על פי חוק בשימוש ברכיב החישוב, כרגע הרכיב נמצא בפילוט במספר ועדות, בניהם קרית מלאכי, בעתיד הרכיב יהיה חובה בכל הוועדות. מטרת השימוש ברכיב חישוב השטחים הן:
 - א. קיצור זמן בדיקת הבקשות המוגשות.
 - ב. הקלה על עורכי הבקשה בחישוב השטחים, החישוב מתבצע ע"י רובוט.
 - ג. מניעה של זיוף נתונים בחישוב השטחים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי כל הבקשות להיתר מוגשות היום בצורה מקוונת, מנהל התכנון פיתח רכיב חישוב שטחים, מציגה דוגמא של לחישוב שטחים. ממשיכה להסביר כי כאשר מוגשת בקשה להיתר בניה על עורך הבקשה להציג את השטחים המבוקשים, שטחי שירות, שטחים עיקריים והורדות שאינם לחישוב, החישוב נכון להיום מבוצע בצורה ידנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מצטרף להסבר ונותן דוגמא לבית בצורה של מלבן, ומסביר את אופן החישוב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר – מבקש לדעת מה חישוב השטחים נותן?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי החישוב מציג את השטח הבנוי.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - שואל האם הרכיב מקשה על השירות או מקל?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הרכיב מקל על השירות, ומבקש כי מנהלת הוועדה תמשיך להסביר את דבריה. מסביר כי עד עתה החישוב היה מתבצע ידנית והיו עורכי בקשה שמרמים בחישוב השטחים.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל האם המתכנן הוא זה שמגיש את החישוב?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי לעיתים המתכנן לא "מדויק" בחישוב השטחים או טועה, בודק ההיתרים בוועדה בודק את חישוב השטחים ומעיר את הערותיו, כעת מנהל התכנון הכין רכיב, בשלב זה השימוש ברכיב אינו מחויב בחוק, אך קרית מלאכי נמצאת בפילוט ולכן יש להגיש את חישוב השטחים ע"י שימוש ברכיב. מסביר כי היה יום הדרכה לעורכי הבקשה, הגיעו כ-20 אדריכלים, כמו כן ניתן להוריד את הסרטון ביו-טיוב וללמוד להגיש עם הרכיב בצורה עצמאית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לומר כי העובדה שקרית מלאכי נמצאת בפילוט הוא כבוד גדול לוועדה, יש רק מספר קטן של רשויות שנמצאות בפילוט.
החל מה-15.04.18 האדריכלים מגישים את הבקשות עם השימוש ברכיב חישוב השטחים.

תבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל האם השימוש עם הרכיב הוא חובה? שואל האם עורך בקשה יכול להגיש בקשה ללא הרכיב?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי החוק אינו מחייב את השימוש ברכיב חישוב השטחים, אך מי שמגיש בקרית מלאכי צריך להגיש עם השימוש ברכיב.

תבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל האם נדרשת רכישה של הרכיב?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי השימוש ברכיב או ללא עלות.

תבר הוועדה מר מישל טפירו - מתקשה להבין כיצד השימוש ברכיב מקל על השירות?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מפרט את היתרונות של השימוש ברכיב:

א. קיצור זמן בדיקת הבקשות המוגשות- כיוון שהבודק יכול לסמוך על חישוב השטחים שנעשה ע"י הרובוט.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה שלא מתבצעת בדיקה של השטחים פרט לבדיקת תאימות השימושים ובדיקה אקראית של כמה מידות לוודא שאין שינוי בקני"מ.

ב. הקלה על עורכי הבקשה בחישוב השטחים, החישוב מתבצע ע"י רובוט.

ג. מניעה של זיוף נתונים בחישוב השטחים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - נותנת דוגמא ואומרת כי הבקשה להיתר של הקאנטרי חושבה ע"י הרכיב.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש בהזדמנות זו להודות לגב' אלמוגי שסייעה בקידום תכנית הקאנטרי.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - לסיכום אומרת כי התבקשה ע"י מינהל התכנון, כחלק מהפילוט, להביא את הנושא לידיעת חברי הוועדה ולקיים הצבעה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטה: פילוט רכיב חישוב השטחים מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0309575	גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה	2468	172	172	5

מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0309575

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/2018

שם: גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 405.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
18/02/102/26	כפופה לתכנית
18/02/102/41	שינוי לתכנית
2009/מק/18	כפופה לתכנית
8/02/102/29	שינוי לתכנית

בעלי עניין:

פחימה ניסים	יזם/מגיש:
פחימה פני	
מיכאל בורדמן	מתכנן:
לביב חלבי	
ניסים פחימה	בעלים:
פני פחימה	
נסים פחימה	מגיש:
פני פחימה	
פני פחימה	בעל עניין בקרקע:
נסים פחימה	
רשות הפיתוח	

מקום

רחוב אלון יגאל 2, שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2468 חלקות: 172

מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון למתן תוקף.

מטרות התכנית

שינוי קווי בניין והוראות התכנית.

הגדלת שטחי בניה.

הגדלת תכנית קרקע.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

2.2.1 שינוי בקווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי, הגדלת התכנית הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(5).

2.2.3 הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

2.2.4 ניווד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות מעל הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

מהלך הדיון

לא הוגשו תכניות מתוקנות למתן תוקף.

החלטות

התכנית ירדה מסדר היום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

תאריך: 13/06/2018

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/18

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
8	שלדג 22 קרית מלאכי	כהן מוריס	178	13	2929	15/05/18	20180062	1

עורך הבקשה: יובל תנעמי

11	חלוצי התעשייה 26 קרית מלאכי	בדרייה ראמי	93/2	93	301	29/03/17	20170013	2
----	-----------------------------	-------------	------	----	-----	----------	----------	---

עורך הבקשה: אנריקה קירצוק



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

מספר בקשה: 20180062	תיק בניין: 1000414	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/2018		

מבקש:

♦ כהן מוריס

עגור 15 קרית מלאכי

♦ כהן הדסי

עגור 15 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ אבבה עמנואל

קרית מלאכי

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ יובל תנעמי

הרימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

הרימון 1 דירה 4 גן יבנה

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 42755124901

כתובת הבניין: שלדג 22 קרית מלאכי

שטח מגרש: 620.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 13 מגרש: 178

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה
179.90	29.58	1	אזור מגורים א	בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד לשלד עבור בית דו קומתי אחד מדו משפחתי

הכוללת: גדרות, פרגולות, חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכסית ללא תוספת בסך השטחים כך שתהיה 139 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה בקומה א' כך שתהיה מבטון במקום חומר קל לפי הוראות תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך שבסה"כ

יהיה בקרקע 139 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

5. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 620/2

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 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 זירוג 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.

זוח פיקוח מתאריך 13/12/17 מס תיק 1000414 :
מביקור במגרש נמצא כי נבנה שלד ללא היתר בניה וללא אישור התחלת עבודות.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - פותח אומר כי בוצע פרסום בעבר לבקשה להיתר, כעת מבוקשת הקלה נוספת לפרגולה מבטון במרפסת של קומה א', מסביר כי הפרגולות המותרות בקומה א' בסביונים הן פרגולות קלות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי מדובר על בית שנבנה לו שלד לפני שיצא היתר בניה!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי מדובר על בקשה שהושלמו בה כל הדרישות, כולל תשלום אגרות, מביקור שנערך בשטח התגלה כי התושב החל בבניה והבית במצב שלד, התושב חויב להגיש בקשה חדשה להיתר בניה. לאחר שהוגשה הבקשה החדשה הסתבר כי ההקלה היחידה שלא פורסמה בעבר היא לפרגולות בטון.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת על איזו שכונה מדובר?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את ההקלות הקודמות שפורסמו ואושרו בעבר בבקשה הקודמת, ומסבירה כי מדובר על בית דו קומתי:

1. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית ללא תוספת בסך השטחים כך שתהיה 139 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

3. הקלה להקמת פרגולה בקומה א' כך שתהיה מבטון במקום חומר קל לפי הוראות תב"ע.
4. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך שבסה"כ יהיה בק. קרקע 139 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
5. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי רשום כי למגרש 110 בתב"ע יש הוראות אחרות! יוצא מין הכלל!

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי מדובר על מגרש 178 וההערה תימחק.

חבר הועדה מר שמעון חזן - שואל אם אישרנו בעבר פרגולה מבטון בשכונה?

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - משיבה בחיוב.

חבר הועדה מר שמעון חזן - משיב כי הוא בעד.

יוצא מהדיון:

חבר הועדה- מר שמעון חזן

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנ (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכנ גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

184702	תיק בניין :	20170013	מספר בקשה :	סעיף: 2
09/05/2018				פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201805 בתאריך: 09/05/2018

מבקש:

♦ בדרייה ראמי

קרית מלאכי ת.ד. 150

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

זיבוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

זיבוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7846481101

כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 26 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 93 מגרש: 93/2

תכנית: 37/בת/18

שכונה: אזור התעשייה

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>
16.79	325.87

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>
תעשייה ומלאכה	בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור בדיעבד למבנה תעשייה דו קומתי לאחסנת גזים תעשייתיים ורפואיים הכולל: ממ"מ, חניות לא מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה של עד 30% מקו בניין אחורי אטום כך שיהיה 4.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדרות צדדיות מערבית ומזרחית, כך שיהיו אטומות עד גובה 2.50 מ' במקום גדר אטומה עד גובה 1.80 מ' המותרת עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית דרומית, כך שתהיה אטומה עד גובה 0.90 מ' במקום גדר אטומה עד גובה 0.40 מ' המותרת עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה 2.60 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחיפוי המבנה כך שיהיה עשוי טיח במקום חומר בר קיימא.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלות במקום: 37/בת/18

שטח המגרש: 705 מ"ר

יעוד: אזור תעשייה ומלאכה זעירה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

גובה מירבי של המבנה: עד 15 מ'.

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנה.

גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה. חדר יציאה לגג – מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מספר קומות: 4

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה ע"פ התכנית שבתוקף.

שטח מגרש מזערי: 700 מ"ר.

גובה בניה:

א. גובה הבניה מתייחסים לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.

ב. גובה בניה מירבי:

- ב-2 קומות יהיה 9 מ'.

- ב-3 קומות יהיה 12.30 מ'.

ג. גובה יציע נטו לא יופחת מ- 2.25 מ'. גובה החלל בין רצפת קומת הקרקע ותחתית היציע לא יפחת מ- 2.50 מ'.

תכסית מירבית:

א. מבנה בעל 2 קומות- תכסית 60%.

ב. במבנה בעל 3 קומות- תכסית 40%.

שטח שרות מתחת הקרקע: 20%

שטח שרות מעל הקרקע: 10%

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120%

סה"כ שטח לבניה: 150%

תכליות ושימושים:

תעשייה ומלאכה זעירה – כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

בתחום התכנית יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות

המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

בקומות קרקע גבוהות תותר הקמת יציע בשטח עד 40% משטח הקרקע,

אשר יקוזז מסה"כ השטח המותר.

למקלטים או מרחבים מוגנים, עפ"י דרישות הג"א ובאישורו.

תכסית מבוקשת: 264.00 מ"ר המהווים 37.44%.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי: 5.00 מ'.

קו בניין צדדי מזרחי: 3.00 מ'.

קו בניין צדדי מערבי: 3.00 מ'.

קו בניין אחורי: 3.50 מ'.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 17.08.17:

1. יש מדרגה בכניסה למבואה של הממ"ד.

2. יש נישא בקומה העליונה עד קצה של מבואה המקורה של הממ"ד מתחת.

3. יש עוד 2 חלונות עליונים לכל אורך הקיר הצמוד למדרגות.

4. יש הגבהה של גדר קלה בחזית האחורית של המבנה השכן.

5. גדר בחזית מערבית גבוהה כ- 2.40 בקטע של הכניסה למגרש.

מלבד כל הני"ל ההגשה תואמת לתכנית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרוייקט.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי מדובר על אישור בדיעבד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי יצא בעבר היתר בניה לשלד, מבחינת הוועדה לא ניתן להוציא היתר בניה לשלד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי גם קיימת סטייה בקו בנין אחורי מהיתר הבניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מדוע לא להרוס את החריגה בקו בנין אחורי? יש לבצע הצדקה מדוע לאשר בניה בחריגה!

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת כי השינויים יוצגו על מנת לבחון האם דרושה הריסה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש לבחון את הבקשה כאילו החריגה טרם בוצעה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי לדעתה יש טעות במקרה הזה, או של המודד בעבר בזמן בניית המבנה, מציגה את מיקום המבנה ביחס לקווי הבניין, כביכול הבניין יכול להיכנס לתוך קווי הבניין אם מזיזים אותו, כביכול אין חריגה מעבר לתחום שטח קווי הבניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי לפי הבנתו הייתה במגרש פרצלציה ואז הזיזו את קווי הבניין ולא מדובר בטעות של מודד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שואל מה גודל החריגה בקו בניין האחורי?

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם הוא יכול לבקש את החריגה במסגרת הקלה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - טוענת כי יש הקלות לכל הצדדים, 1.5 מ' הקלה בקו בנין אחורי.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מתחילה להציג את ההקלות:

1. הקלה של עד 30% מקו בניין אחורי אטום כך שיהיה 4.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי לא מנוצלת כל ההקלה של ה-1.5 מ', ההגדרה להקלה היא של 30%.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - גורסת כי ההחלטה שתהיה היא לשנות את קו הבניין במקום 5.0 מ' ל-3.5, ואומרת כי אם בפועל לא דרושה לו כל המידה הזו אז למה לבקש את המרבי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי אין שינוי בקו בניין כמו בתב"ע!

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מה גודל החריגה בקו בנין בפועל?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי מדובר על חריגה של כ-90 ס"מ במקום 1.50 מ'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי ניתן לבקש הקלה בקו בנין 10% או 30%, מסבירה כי פרסום ההקלה בא ביחד עם תכנית בקשה.

יועמיש עוייד עידית לוי יפת - מבקשת כי ההחלטה תהיה בהתאם להיתר, יש לרשום את המידה המדויקת המבוקשת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי תרשם הקלה של עד 30% מקו בנין אחורי אטום כך שתהיה 4.05 מ' במקום 5.0 מ'. מסבירה כי אין טעם לשלוח את המבקש לפרסם הקלה חוזרת, כיוון שאם לא הייתה התנגדות להקלה ל-3.5 מ', לא תהיה התנגדות ל-4 מ'.

יועמיש עוייד עידית לוי יפת - מאשרת כי אין צורך בפרסום הקלה נוספת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - ממשיכה להציג את ההקלות:

2. הקלה להגבהת גובה גדרות צדדיות מערבית ומזרחית, כך שיהיו אטומות עד גובה 2.50 מ' במקום גדר אטומה עד גובה 1.80 מ' המותרת עפ"י תב"ע.

יועמיש עוייד עידית לוי יפת - שואלת האם גם הגדרות הבנויות מבוקשות לאישור בדיעבד?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בחיוב.

ממשיכה להציג את ההקלות:

3. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית דרומית, כך שתהיה אטומה עד גובה 0.90 מ' במקום גדר אטומה עד גובה 0.40 מ' המותרת עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה 2.60 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחיפוי המבנה כך שיהיה עשוי טיח במקום חומר בר קיימא.

הבקשות להקלה פורסמו בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מעיר כי יש בא.ת. מבנים עם חיפוי טיח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אומר כי הוא מבקש שיהיה חומר קשיח.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסכמת כי כל ההקלות מאושרות פרט להקלה 5 לעניין חומר החיפוי, מבוקש חומר בר קיימא שיובא לאישור מהנדס.

יועמיש עוייד עידית לוי יפת - מעירה כי יש לתקן את ההקלה הראשונה המדברת על קו בנין אחורי אטום לפי מה שסוכם בתחילת הדיון.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - פונה למהנדס ושואלת איזה חיפוי הוא רוצה לראות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא רוצה לראות חיפוי קשיח לדוגמא חיפוי פת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

- יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
 4. תנאי לקבלת היתר בניה אטימת חלון בשרותים מעבר לקו בניין אטום ופתיחת חלון חדש במקומו עפ"י המסומן בתכנית.
 5. גמר הבניין יהיה מחומר קשיח, לא יותר חיפוי טיח.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר ומר בוריס בורוכוב.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:50.

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר

