



מס' דף: 1

תאריך: 15/09/2022
י"ט אלול תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202209 ביום חמישי תאריך 22/09/22 כ"ו אלול, תשפ"ב בשעה 09:00

מ ו ז מ נ י ס :

חברים:

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

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
גב' 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
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 15/09/2022
י"ט אלול תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202209 ביום חמישי תאריך 22/09/22 כ"ו אלול, תשפ"ב בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה.

נושאים על סדר היום:

1. הנחיות מרחביות א.ת. תימורים החדש –

גידור המיגרש – קיר חזית לרחוב / שטח ציבורי

1.1 עיצוב חזית מיגרש אופיינית לרחוב ראה פרט א1. העיצוב יהיה בהתאם למפורט להלן:
א. בתכנון המיגרש יש למקם לפחות 15 מטר של המבנה על קו הבנין המוגדר בתב"ע.
ב. לאורך חזית זו תמוקם הכניסה הראשית למבנה.
ג. לאורך חזית זו לא תהיה גדר בגבול המיגרש, ושטח המיגרש יהיה המשכי למידרכה הגובלת, ליצירת רחבת כניסה.

1.2 תיכנון רחבת הכניסה יהיה בהתאם למפורט להלן:
א. ריצוף רחבת הכניסה יהיה המשכי לריצוף הרחוב, לפי פרט ב6.
ב. שטח רחבת הכניסה יהיה מגוון לפחות ב 20% מהשטח.
ג. יש לשלב ברחבה עצים לפי מפתח של עץ ל 25 מ"ר רחבה.
ד. יש לשלב אזורי ישיבה הכוללים לפחות 4 ספסלים ו 2 אשפתונים.

1.3 קיר בחזית לרחוב או שטח ציבורי יהיה:
א. גובה מקסימלי כללי 180 ס"מ מהקרקע/מדרכה בחזית הקיר.
ב. גובה מינימלי לקיר מסד בנוי 60 ס"מ מהקרקע/מדרכה בחזית הקיר.
ג. גמר קיר בחיפוי אבן טבעית לפי פרט ב1.
ד. במידה ונדרש קיר גובה מ 180 ס"מ יבוצע דרוג קירות בנסיגה כלפי המיגרש, לפי פרט ב1
ה. במידה ונדרש מעקה מעל לקיר תומך בחזית המיגרש לרחוב, יותר מעקה בטיחות בגובה 105 ס"מ לפי פרט ג1.

1.4 גדר סבכה בחזית לרחוב או שטח ציבורי תהיה:
א. לפי פרט ג1 בגוון RAL לפי גוונים מאושרים.
ב. גדר תבוצע ע"ג מסד בנוי בלבד.
ד. גובה גדר סבכה ע"ג קיר מסד 120-50 ס"מ. לאורך החזית תתוכנן גדר סבכה בגובה אחיד.
ה. במידה ונדרש מעקה מעל לקיר תומך, יותר מעקה בטיחות בגובה מינימלי 105 ס"מ לפי פרט ג1.

1.5 צבע גמר לגדרות ושערים:
א. צבע גמר לכל הגדרות והשערים RAL 9006 Weibaluminium
ב. יותר גוון שונה מהנ"ל בתנאי שכל הגדרות והשערים בחזית המיגרש יהיו באותו גוון ובאישור מהנדס העיר.

1.6 לא תותר גדר סבכה בגבול מיגרש באזורים הצופים אל חצר תיפעולית. בבקשה להיתר יש לפרט בפרישת הקירות היכן ממוקמות החצרות התפעוליות.

1.7 יותר שילוב חדר טרפו בגדר חזית קידמית לרחוב, בקו בנין אפס. לפי פרט ב4.



מס' דף: 3:

גידור המיגרש – קיר בין מיגרשים (לא ציבוריים)

- 2.1 קיר בין מיגרשים יהיה לפחות בגמר בטון חשוף לוחות בעמידה לפי פרט ב2. גובה מינימלי 60 ס"מ מעל הקרקע הגבוהה. יותר חיפוי קיר בטון בגמר לפי בחירת המתכנן בתנאי שיהיה מחומרים עמידים.
 - 2.2 ע"ג קיר גדר בנוי תותר גדר קלה/מעקה בטיחות לפי בחירת המתכנן. לא תותר גדר עם קרן או גדר תיל. גובה כולל מקסימלי מהקרקע הנמוכה 180 ס"מ. במידה ונדרש גובה גדול יותר יש לבצע דירוג קירות במרווח מינימלי 60 ס"מ, כלפי פנים המיגרש.
- שער כניסת רכב**
- 3.1 שער כניסת רכב ימוקם בצמוד לגבול מיגרש, בהתאם למיפריצי כניסת רכב במידרכה. רוחב השער בהתאם לתכנית יועץ תנועה.
 - 3.2 מיקום כניסת רכב למיגרש נקבע בתכנית התנועה המאושרת. כל שינוי במיקום כניסת רכבים למיגרש ילווה בתכנית יועץ תנועה.
 - 3.3 שער רכב יפתח במלואו בתחום המיגרש. תנועת שער חשמלי/אוטומטי תלווה בנורת אזהרה.
 - 3.4 עיצוב השער יהיה כדוגמת שער כנף בפרט ג2, המאופיין בעיצוב ע"י מוטות אנכיים במירווחים שווים.
 - 3.5 לא יותר שער נגרר ע"ג מסילה. יותר שער קונזולי צף כדוגמת שער קונזולי בפרט ג5, המאופיין בעיצוב ע"י מוטות אנכיים במירווחים שווים.
 - 3.6 גובה השער יהיה מיושר עם גובה ראש הקיר / גדר סבכה. תותר חריגה בגובה השער עד לגובה 220 ס"מ מגובה המידרכה.

שער הולכי רגל

- 4.1 עיצוב השער יהיה כדוגמת שער הולכי רגל בפרט ג2, המאופיין בעיצוב ע"י מוטות אנכיים במירווחים שווים.
- 4.2 גובה השער מיושר עם גובה ראש קיר / גדר סמוך, מקסימום 180 ס"מ.
- 4.3 השער יפתח במלואו בתחום המיגרש.

חדר אשפה ביתית

- 5.1 פחי אשפה ביתית ימוקמו בחדר יעודי לכך אשר ישולב בגדר לרחוב, מיקום חדר האשפה לאורך חזית המיגרש יהיה במקום בו קיימת גישה ישירה מהמידרכה אל הכביש.
- 5.2 חדר האשפה לא יהיה נצפה מהרחוב. קירות מכיוון הרחוב יהיה אטומים לכל הגובה. גובה מינימלי 120 ס"מ.
- 5.3 שער כניסה לחדר אשפה לא יהיה מופנה כלפי הרחוב. הפתח יהיה סגור ע"י שער פח מחורר לפי פרט ג3. ללא נעילה. גובה השער יהיה מיושר עם הקירות הגובלים, מקסימום 180 ס"מ.



מס' דף: 4:

- 5.4 יותר שער פנימי המקשר בין המיגרש לחדר האשפה.
5.5 כמות פחי האשפה וגודלם עפ"י הנחיות מחלקת תברואה בעיריה.

אשפה ומיחזור

- 6.1 מתקני אשפה ומיחזור (לא אשפה ביתית) ימוקמו בחדר אשפה בתחום המיגרש.
6.2 הגישה אל חדרי האשפה תהיה מתוך תא השטח ותפורט בתכנית התנועה למיגרש. לא תותר גישה ישירה מהרחוב.
6.3 חדר האשפה יהיה נסתר מהשטחים הציבוריים.
ניתן למקם בגבול המיגרש לרחוב, בתנאי שהמבט מהרחוב יהיה חסום ע"י קיר אטום לכל גובהו.

חניה

- 7.1 תכנית תנועה וחניה תוכן ע"י יועץ תנועה ותכלול את כל הנדרש ע"י תקן החניה התקף וצרכי המפעל, לרבות חנית נכים, עובדים, רכב תפעולי, אופניים.
7.2 החניה תסומן ותשולט לפי תכנית תנועה וחניה.
7.3 כל שטח החניה יהיה מאספלט או אבן משתלבת. לא תותר חניה ממצעים מהודקים.
7.4 סככה לחניה תהיה חלק מהמבנה הראשי. חומרי הגמר יהיו תואמים את המבנה הראשי.
7.5 בשטח חניה ללא קירוי ישתלו עצים בקוטר 3" לפי מפתח של עץ לכל 4 חניות.

פיתוח החצר

- 8.1 בגבול המיגרש הגובל בשטחים ציבוריים תהיה רצועת גינון ברוחב מינימלי 1 מ'. (לא כולל אזורי פתחים בגדר) לפי פרט א1.
8.2 בשטח רצועת הגינון ישתלו שיחים, צמחי כיסוי ועצים.
צמחי כיסוי ושיחים ישתלו במרווח שתילה מקסימלי 1 מ'.
עצים ישתלו במרווח שתילה 8 מ'. יותר מירווח עד 10 מ' באישור מהנדס הועדה המקומית ולאחר הנמקה של הסיבה להקלה.
8.3 כל שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת השקיה אשר תופעל ע"י מחשב השקיה.
8.4 לא תותר השארת קרקע מקומית חשופה. כל שטחי החצר אשר אינם שטחי גינון או ריצוף ירוצפו בריצוף קשיח.
8.5 שטח החצר יואר בתאורה היקפית חסכונית.

ביתן שומר



מס' דף: 5

- 9.1 יותר שילוב ביתן שומר בגדר לרחוב (קו בנין 0) בגודל מקסימלי 4 מ"ר.
- 9.2 יש לשלב את ביתן השומר בגדר החזית ע"י חיפוי באבן כדוגמת הקיר וצביעה בגוון השער.
- 9.3 דוגמא לשילוב ביתן שומר טרומי בגדר החזית ראה פרט ב3.

שילוט

- 10.1 יותר שילוט ע"ג המיבנה. השילוט ימוקם על הקיר הפונה לחזית, ולא יבלוט ממנו. השילוט יהיה חלק מחזית המבנה ויתואר בבקשה להיתר, לאישור מהנדס הועדה. לא יותר שילוט ע"ג הגג.
- 10.2 יותר שילוט משולב בגדר היקפית, לפי פרט ב5.
 - א. שלט משולב בנישה בנויה בגדר היקפית במיקום לפי בחירה (לא יותר ברדיוס בפינת המיגרש)
 - ב. רוחב הנישה 3-6 מטרים, שקועה 40 ס"מ מקו המיגרש.
 - ג. השלט ימוקם בצורה סימטרית במרכז הנישה, כולל שוליים .
 - ד. השלט יבלוט עד 7 ס"מ ממישור הקיר.
 - ה. יותר שלט מואר. שילוב גופי תאורה בקיר יסומנו בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה.
 - ו. בחזית השלט ישולב גינון, אשר יושקה ע"י מערכת ההשקיה של המיגרש.



מס' דף: 6

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202209 בתאריך: 22/09/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1063726	שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי	2469	86	86	7

מטרת הדיון

דיון חוזר לאחר סיור בשטח

2	תצ"ר 100044	רשות מינהל מקרקעי ישראל	2609	5	5	8
---	-------------	-------------------------	------	---	---	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום



מס' דף: 7

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-1063726

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202209 בתאריך: 22/09/2022

שם: שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 349.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	1/122/03/8
החלפה	122/03/8
כפופה לתכנית	2004/מק/18
כפופה לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8
כפופה לתכנית	67/102/02/18

גבולות התכנית

שכונה של בתים צמודי קרקע ברח' גולן

מקום

רחוב גולן 75, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 83

חלקי חלקות:

גוש: 2469 ח"ח 86

מטרת הדיון

דיון חוזר לאחר סיור בשטח

מטרות התכנית

שינויים בהוראות וזכויות הבניה

הוראות התכנית:

1. תוספת שטחים עיקריים בסך 44 מ"ר.
2. תוספת שטחי שירות בסך 69 מ"ר.
3. הגבהת גובה המבנה.
4. תוספת קומה.
5. שינוי קו בניין הכרחי לקו בניין רגיל ושינוי קו בניין קדמי.
6. קביעת שטח עבור חניה מקורה.
7. שינוי הוראות בינוי - בניית גג שטוח במקום גג משופע (רעפים)



מס' דף: 8

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100044

סעיף: 2

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202209 בתאריך: 22/09/2022

שם: רשות מינהל מקרקעי ישראל

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 5

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום



מס' דף: 9

תאריך: 15/09/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202209 בתאריך: 22/09/22

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
10	בר יהודה 10, קרית מלאכי	יהושע מלכה	65	53	2472	23/08/22	20220472	1

עורך הבקשה: יובל תנעמי
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים
שימוש עיקרי: אזור מגורים א



מס' דף: 10

תיק בניין: 101602

מספר בקשה: 20220472

סעיף 1:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202209 בתאריך: 22/09/2022

מבקש:

♦ יהושע מלכה

אילת 21 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ יהושע מלכה

אילת 21 קרית מלאכי

עורך:

♦ יובל תנעמי

רימון 1 גן יבנה מיקוד: 6097000

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000157643

כתובת הבניין: בר יהודה 10, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 53 מגרש: 65 יעוד: מגורים ג מיוחד

תכנית: 5/35/1, 8/102/02/18, 26/102/02/18

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת שטח בקומת הקרקע, ותוספת בניה חדשה בקומת קרקע הכוללת:

ממ"ד, פרגולה גדרות וחניה לא מקורה-יחידה צפונית והקלות:

1. הקלה להתישרות עם קו רחוב קדמי צפוני, כך שיהיה 2.80 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה מעבר לקו בניין צידי מזרחי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין קדמי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 2.25 מ' המהווים 56% במקום 1.60 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.

4. הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי דרומי שנקבע בתכנית.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/8

שטח המגרש: 723 מ"ר

מספר קומות: קומת אחת+קומת עמודים. קוטג'

שטח בניה מותר: 50% בקומה 60% בקוטג'

קוי בניין: קדמי לכיוון רח אילת-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-4 מ'.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה.

מחסן: 6 מ"ר, הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה,

1. תתור בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ' שטח

זה יכלל במסגרת שטחי השירות [מבני העזר] המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה



מס' דף: 11

- ביותר.
2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי האחרים עפ"י שיקול דעתה.
3. אן האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מבמנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת.
בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

תאריך: 12/09/2022
תיק בניין: 101602
תיק פיקוח: 20220361

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 11/09/22 ביקרתי ברחוב: אילת דירה: 29

גוש: 2472 חלקה: 53 מגרש:

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: יהושע מלכה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. המצב בשטח לפי מפת מזידה. (אין הריסת חריגות ואין בניית תוספות)

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

תיק עובר לבודק תכניות.

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה



מס' דף: 12

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי אישור תחילת עבודות הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית.
 2. חניות - המלצת מהנדס העיר כי החניות יהיו 2 ולא 1 עפ"י המסומן בתכנית, ומיקומם יהיה בצד דרום מזרח [בצמוד לממ"ד] ולא במיקום המסומן בתכנית.
 3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.