



מס' דף: 1:

תאריך: 26/01/2022
כ"ד שבט תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202201 ביום ראשון תאריך 30/01/22 כ"ח שבט, תשפ"ב

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
גב' שני דר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג ועדה מחוזית

סגל:

אדר' 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: 26/01/2022
כ"ד שבט תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202201 ביום ראשון תאריך 30/01/22 כ"ח שבט, תשפ"ב

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/83764419163?pwd=aUVURm1Ed1M5V0ZVVUVUY0IDbVIYdz09>

Meeting ID: 837 6441 9163

Passcode: 516138

One tap mobile

+19294362866,,83764419163#,,,,*516138# US (New York)

+12532158782,,83764419163#,,,,*516138# US (Tacoma)

Dial by your location

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

Meeting ID: 837 6441 9163

Passcode: 516138

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/j/83764419163?pwd=aUVURm1Ed1M5V0ZVVUVUY0IDbVIYdz09>



מס' דף: 3

להתחברות לשיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה

דוא"ל אחראי ישיבה: shira@k-m.org.il

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



מס' דף: 4:

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202112 מיום 15.12.21.

נושאים על סדר היום:

1. **תכנית 617-0453290** - הקמת והסדרת מבנים ומוסדות ציבור התכנית מוגשת ע"י עיריית קרית מלאכי



מס' דף: 5

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100026	מגה אור אחזקות בע"מ	301	98	98	6

מטרת הדין
אישור תשריט איחוד מגרשים.

2	תצ"ר 100037	עיריית ק. מלאכי אזור התעשייה "2000"	2916	135	136	7
---	-------------	-------------------------------------	------	-----	-----	---

מטרת הדין
אישור תצ"ר



מס' דף: 6

סעיף: 1 תשריט איחוד: א/ח 100026

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

שם: מגה אור אחזקות בע"מ

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו ם

רחוב העמל 12, שכונה: אזור התעשיה, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 98, 104

מגרשים לתכנית: 15 בשלמותו מתכנית: 2/105/02/8

29 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים.

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תשריט איחוד מגרשים 15 ו- 29 למגרש 100 בסטייה מתכנית 2/102/03/8

המראה אותם כמגרשים נפרדים



מס' דף: 7

סעיף: 2 | תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100037

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

שם: עיריית ק. מלאכי אזור התעשייה "2000"

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו ם

קרית מלאכי אזור תעשייה תימורים

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 138-139, 135-136

מגרשים לתכנית: A101 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

A102 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

A40 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

A41 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

B101 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

B102 בשלמותו מתכנית: 617-0873729

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

אישור תכנית לצורכי רישום



מס' דף: 8

תאריך: 26/01/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/22

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200271	01/11/20	301	76	51	אשי"ל נכסים והשקעות בע"מ	חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי	9

עורך הבקשה: אנריקה קירצוק

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: תעשייה קלה ומלאכה

2	20210481	22/06/21	3198	24	106	חבדניצע שול (ע"ר)	הרב עובדיה יוסף 8 קרית מלאכי	11
---	----------	----------	------	----	-----	-------------------	---------------------------------	----

עורך הבקשה: וולטר שיינקמן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: מבנה ציבור

3	20190387	00/00/00	2405	24	907	עיריית קרית מלאכי	סאן דייגו 13 קרית מלאכי	14
---	----------	----------	------	----	-----	-------------------	----------------------------	----

עורך הבקשה: רועי יצחקי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: מבנה ציבור

4	20211002	09/12/21	301	119	4	נדב בלילה	החרושת 23 קרית מלאכי	17
---	----------	----------	-----	-----	---	-----------	-------------------------	----

עורך הבקשה: רבקה פפה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות



מס' דף: 9

סעיף 1: מספר בקשה: 20200271 תיק בניין: 135700
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

♦ אשי"ל נכסים והשקעות בע"מ

השקמה 1 אשקלון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ אהוד ענבר

ת.ד. 4239

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

מייצג:

♦ חיים מלכה הפצה ושינוע בע"מ

"רמב"מ" 5 קרית מלאכי

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 9273034638

כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 76 מגרש: 51

תכנית: 10/105/03/8

שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
99.26	1756.69	תוספת למבנה קיים	תעשייה קלה ומלאכה

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד של קומה 2 ותוספת קומה 3 למבנה תעשייה קיים בהיתר אחרון מס' קמ/691. הבקשה כוללת שימוש חורג מתעשייה למשרדים בקומות ב' וג' לתקופה של 5 שנים, תוספת ממ"קים, מעלית והקלה לשימוש חורג בקומות ב' וג' מתעשייה למשרדים לתקופה של 5 שנים.

♦ אליעזר קובליו בשם רוחמה קובליו חלוצי התעשייה 5 דירה 8 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התכנית שחלה במקום: 10/105/03/8

שטח חלקה: 5663 מ"ר

שטח מגרש: 5710 מ"ר



מס' דף: 10

גובה מירבי של מבנה : עד 15 מטר

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים 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 תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג
לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מס' קומות: 4

+3 גלריה

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה עפ"י התוכניות שבתוקף.

היתרי בניה:

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות)

עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים. אלא באישור צה"ל.

ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו
עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

סה"כ אחוזי בניה: 100%

תכסית: 30%

אחוז בניה לקומה: 50% לגבי מבנים משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות.

שטח גלריה: עד 5%

שטח מגרש מינימלי: 2000 מ"ר.

גובה גדר אטומה 1.80 מ' מעל פני המדרכה בחזית הדרך, במגרשים בשטח קרקע של עד 2000 מ"ר.

קווי בניין:

קו בניין קדמי 0

קו בניין צדדי מערבי 0.

קו בניין צדדי מזרחי 7.00 מ' מהמבנה הימני עפ"י תכנית בינוי מאושרת. בין המבנה הימני לאמצעי ישנו מרחק של
16.60 מ' ובינו לבין המבנה השמאלי- 6.40 מ'.

תכליות מותרות: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של המפעלים.

קו בניין מבוקשים:

קו בניין קדמי 0

קו בניין צדדי מערבי 0.

קו בניין צדדי מזרחי 7.00 מ' מהמבנה הימני עפ"י תכנית בינוי מאושרת. בין המבנה הימני לאמצעי ישנו מרחק של
16.60 מ' ובינו לבין המבנה השמאלי- 6.40 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך 30.11.2021

1. קומה ב' עדיין לא בנוי.

2. קומה א' בנוי לפני לתוכנית הגשה.

3. סככות בקומת קרקע עדיין לא הרסו.



מס' דף: 11

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
 2. לשיקול הוועדה הטלת כופר חניה בגלל חוסר של 59 חניות פרטיות במגרש.
 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.



מס' דף: 12

סעיף 2: מספר בקשה: 20210481 | תיק בניין: 936100
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 | בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

♦ **חבדניצע שול (ע"ר)**

הרב עובדיה יוסף 8 קרית מלאכי

עורך:

♦ וולטר שיינקמן

שד ירושלים 18 אשדוד

♦ אנריקה קירצוק

ז_בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אברהם בזיני

יסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

מייצג:

♦ יוסף סגל

חוכר:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000104564

כתובת הבניין: הרב עובדיה יוסף 8 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3198 חלקה: 24 מגרש: 106 יעוד: בניני ציבור

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מבנה ציבור	בניה חדשה	247.44	22.93

מהות הבקשה

הקמת בית כנסת הכולל חניות וממ"מ והקלה להגבהת גובה קומה מקסימלי כך שיהיה 4.50 מ' ברוטו, במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 11,091

אזור שטח למבני ציבור:

מספר קומות: 3 על הקומה העליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה.
גובה: 15 מ' גובה קומה עד 4 מ' ברוטו, מעל קומה עליונה תותר קומה טכנית שטחה לא יעלה 25% משטח הקומה



מס' דף: 13

מתחתיה, גובה מבנה ציבור עד 15 מ' כולל קומה טכנית ממפלס הכניסה הקובע לבנין.

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80% המהווים 8,872.8 מ"ר.

שטח למטרות שירות מעל הקרקע: 20% המהווים 2,218.2 מ"ר.

ניתן לנייד שטח עיקרי לשירות עד 10%

סה"כ עיקרי ושירות: 100% המהווים 11,091 מ"ר במידה וינוצלו הבניינים הקיימים בשטחים אלה שטחים יחושבו כחלק מזכויות הבניין.

תכסית מריבית: 50%

קו בניין: קדמי צפון מערב- 5 מ', אחורי דרום מזרח- 5 מ', צידי צפון מזרח- 5 מ', צידי דרום מערב- 5 מ'.

חניה: בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי. 1.8 מקומות חניה לפחות 1 יח"ד כאשר 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים (סמוך למגרש) תתאפשר חניה כפולה במספר מירבי של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

שימושים מומלצים: בית ספר, מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הועדה המקומית, לא יותר שימוש לא בנין ציבורי.

הערות כלליות:

גדרות וחזיתות – המגרשים יחפו אבן כורכרית.

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומסוויים.

מתקני שירות: אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה.

ארונות ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבניין ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת.

חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. **לפחות כל 4 חניות - עץ.** נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה.

ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליח"ד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.



מס' דף: 14

פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.
לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.
מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.
לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.
קולטי שמש ודודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.
רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

תכנית מבוקשת: 270.37 מ"ר
קוי בניין מבוקשים: קו בנין צידי צפוני-5 מ', קו בנין צידי דרומי-5 מ', קו בנין קדמי מזרחי-5 מ'
קו בנין אחורי מערבי-5 מ'.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר 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: 15

תיק בניין: 925800

מספר בקשה: 20190387

סעיף 3:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

♦ עיריית קריית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קריית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קריית מלאכי

עורך:

♦ רועי יצחקי

סוטיץ 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ ליבני יעקב

השילוח 8 פתח תקווה

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 6017513751

כתובת הבניין: סאן דייגו 13 קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2405 חלקה: 24 מגרש: 907

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	תוספת למבנה קיים	2.52	166.56

מהות הבקשה

תוספת ממ"מ בקומה א' ושיפור נגישות לרבות תוספת מעלית, שרותים נגישים ומדרגות

חרום למבנה קיים בהיתר, כולל הקלות:

- הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע, ב-5% משטח המגרש לצורך נגישות.
- הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי להקמת מרחב מוגן כך שיהיה 0.35 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין צדדי דרום מזרחי להקמת מרחב מוגן כך שיהיה 0.82 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה מבנה, כך שיהיה בגובה של 7.50 מ' במקום 6.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי להקמת מדרגות חרום כך שיהיה 0.30 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות עדכון פרסום, לאחר שנידונה כבר בישיבה מס' 202006 בתאריך 29/07/2020.
הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות עדכון פרסום, לאחר שנידונה כבר בישיבה מס' 202112 בתאריך 15/12/2021



מס' דף: 16

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 5/35/1, 102/02/18, 5/35/7, 26/102/02/8
שטח המגרש: 899 מ"ר
יעוד: בנייני ציבור

מספר קומות: 2 קומות

כפי שיקבע בתכנית מפורטת ותכנית הבינוי, אבל גובהו לא יעלה על רוחב הרחוב בין החזית וקו הבניין ממול.
גובה בניה: 6 מטר
שטח בניה מקסימלי: 70%.
תכסית מקסימלית: 35%.
קוי בניין: כמסומן בתשריט.

גדרות: חומרי הבניה לגדרות יהיו כחומרי הבניין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 0.60 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת בתחתית הקיר.

פני הקיר יהיו בקו ישר רצוף, לא יינתן טופס לחיבור חשמל ומים לפני השלמת הקיר.
קולטי שמש: הצבת קולטים תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים הקולטים יוצמדו לשיפוע הגג.

תכסית מבוקשת: 479.20 מ"ר המהווים 53.30% משטח המגרש.

קוי בניין מבוקשים: 3.00 מטר.

קו בניין צדדי דרום-מזרחי 0.82 מ' בהקלה.

קו בניין צדדי צפון-מזרחי 0.35 מ' בהקלה.

גובה מבנה: 7.50 מ' בהקלה.

דו" פיקוח מתאריך 15.01.2020:

עדיין לא בנוי תוספת בקומה א' על מרפסת קיימת.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202006 מ: 29/07/20 הוחלט:

(נדון כסעיף מס' 8 בישיבה)

הבקשה מאושרת 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202112 מ: 15/12/21 הוחלט:

הבקשה מאושרת 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.



מס' דף: 17

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מישל טפירו ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר 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: 18

סעיף 4:

מספר בקשה: 20211002 | תיק בניין: 133205

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202201 בתאריך: 30/01/2022

מבקש:

♦ **נדב בלילה**

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רבקה פפה

הנביא נחום 3 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

♦ דוד כהן

יעבץ זאב 27 פתח תקווה

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: 100001090281

כתובת הבניין: החרושת 23 קרית מלאכי

שכונה: אזור התעשייה

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4 יעוד: תעשייה ומלאכה

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 2/105/03/8, 6/105/03/8, 8/105/03/18, 26/102/02/18, 6/105/03/18

תאור בקשה

שימוש עיקרי

אזור תעשייה ב' 2-3 קומות תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים עבור מחסן קירור הקיים בהיתר מס 20190597 הכוללת: הגדלת חדר טרנספורמציה שינויים בפיתוח שטח והקלות:

1. הקלה להקמת חדר טרפו מעבר לקו בניין קדמי צפון מזרחי, כך שיהיה 0 במקום 6 מ' המותרים עפ"י חוק.

2. הקלה בגובה חדר טרפו כך שיהיה בגובה 3.25 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה בקו בניין צדדי דרומי מזרחי להקמת חדר טרפו כך שיהיה 2.60 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 58.67% המהווים 815 מ"ר במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר עפ"י תב"ע.

5. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 58.67% המהווים 815 מ"ר במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 6/105/03/18 ו-18/מק/2010

שטח המגרש: 1389 מ"ר



מס' דף: 19

מספר קומות: 4

שטח בניה מותר: 100%

שטח סככות: 10%

תכסית: 30%

שטח מגרש מינימלי-2000 מ"ר

יעוד- אזור תעשייה ב' 2-3 קומות.

גובה מירבי של מבנה-עד 15 מטר

למעט ח. יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה ימדד 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 תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

היתרי בניה: א. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי לרבות המתקנים הגגות עולה על 80 מ' מעל הגובה פני הים, אלא באישור צה"ל.

ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

גובה גדר אטומה: 1.80 מ'

במגרשים בשטח קרקע עד 2000 מ"ר יש לגדר בחזית הדרך בגדר אטומה בגובה 180 ס"מ מעל פני המדרכה.

קוי בניין: קדמי-כמסומן בתשריט, צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.

תכלית-תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של מפעלים. שימושים-

קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15-נופש פתוח עירוני.

3.2.16-תעשייה.

3.2.17-תעשייה מיוחדת.

3.2.18-תחבורה 1

3.2.20-תחנות דלק.

קווי בנין מבוקשים-קדמי צפון מזרח-6.00 מ'

צידי דרום מזרח- 2.70 מ' בהקלה.

-אחורי דרום מערב-3.50 מ' בהקלה קיר אטום.

צידי צפון מערב-2.80 מ' בהקלה .

תכסית מבוקשת- % 58.67 המהווים 815 מ"ר בהקלה (במקום % 30 המהווים 416.70 מ"ר המותרים ע"פי תכנית).

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לדחות את הבקשה עקב בניה בסטייה מההיתר ומהתב"ע.