



מס' דף: 1

תאריך: 05/07/2023
ט"ז תמוז תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202306 ביום רביעי תאריך 12/07/23 כ"ג תמוז, תשפ"ג בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר יוסי סולימני

מר שי סיוס

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אריאל אבן דן

מר רם סלהוב

גב' מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר

מ"מ יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 05/07/2023
ט"ז תמוז תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202306 ביום רביעי תאריך 12/07/23 כ"ג תמוז, תשפ"ג בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202305 מיום 28.05.2023 ח' סיוון תשפ"ג.



מס' דף: 3

תאריך: 05/07/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202306 בתאריך: 12/07/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220654	21/09/22	2929	27	192	אנקונינה חני	נחליאלי 14, קרית מלאכי	4

עורך הבקשה: אנריקה קירצוק

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20210678	30/05/22	2916		100	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991	יצירה 1, קרית מלאכי	7
---	----------	----------	------	--	-----	------------------------------------	---------------------	---

עורך הבקשה: צפריר גנני

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה



מס' דף: 4

סעיף 1:

תיק בניין: 211301

מספר בקשה: 20220654

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202306 בתאריך: 12/07/2023

מבקש:

אנקונינה חני

נחליאלי 14 קרית מלאכי

אנקונינה ישראל מורדכי

נחליאלי 14 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

אנקונינה חני

נחליאלי 14 קרית מלאכי

אנקונינה ישראל מורדכי

נחליאלי 14 קרית מלאכי

קולדין קורין

קולדין שי

עורך:

אנריקה קירצוק

ז_בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

בויני אברהם

יסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000290036

כתובת הבניין: נחליאלי 14, קרית מלאכי

שטח מגרש: 620.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 27 מגרש: 192 יעוד: מגורים א'

תכנית: 163/02/18

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר בניה מספר 20200673 הכוללת: ביטול מרתף ותוספת שטח בקומת הקרקע-יחידה מזרחית והקלות:

1. הקלה לניוד זכויות שטחים מקומה עליונה לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח הבניה בקומת הקרקע יהיה 135.00 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע

2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח הבניה בקומת הקרקע יהיה 135.00 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 619 מ"ר



מס' דף: 5

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 מקורות 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 הועדה 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 דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה 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 הועדה המקומית.

הערה: במגרש 132 תנתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט, זכות מעבר זו תרשם כזיקת הנאה למגרש 131 בפנקס רישום המקרקעין.

קוי בניין מבוקשים: קדמי – 5 מ' אחורי- 5 מ' צדדי – 3 מ'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

תאריך: 17/04/2023

תיק בניין: 211301

תיק פיקוח: 20220654

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית

לתכנון ובניה

קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח.

בתאריך 03/04/23 ביקרתי ברחוב: נחליאלי דירה: 14

גוש: 2929 חלקה: 27 מגרש: 192

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אנקונינה חני מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. אין חצר אנגלית בשטח.

2. עדיין פרגולה אחורי וצדדי בנוי מבטון.



מס' דף: 6

מצי"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

תיק עבר לבודקי תכניות

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2023014 מ: 23/05/23 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מהלך הדיון מישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2023014 מ: 23/05/23:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית שינויים מהיתר בניה מספר 20200673 הכוללת: ביטול מרתף ותוספת שטח בקומת הקרקע-יחידה מזרחית.

וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת תעודת גמר חיפוי פרגולת בטון בעץ.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 7

סעיף: 2

תיק בניין: 223800

מספר בקשה: 20210678

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202306 בתאריך: 12/07/2023

מבקש:

♦ נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

מודד:

♦ קובי זייד

חיפה

מייצג:

♦ אילת יוחנן

אמונים

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000164954

כתובת הבניין: יצירה 1, קרית מלאכי

שכונה: אזור תעשיה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: מגרש: 100 ; חלקה: 26 ; 25 יעוד: מסחר ותעשיה קלה

ומלאכה;

חלקה: 24 ;

חלקה: 23 ; 22 ; 20 ; 27 יעוד: מסחר ותעשיה קלה ומלאכה

תכנית: 116/03/08 , 617-0183939 , 617-0560045 , 101/02/8 , 161/02/18 , 166/03/18 , תת"ל 34 ,

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

בניה חדשה

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

מהות הבקשה

הקמת מבנה אחסנה בין 2 קומות ראשיות מעל ק. הקרקע וקומת מרתף הכוללים:

קומות ביניים וגלריות, ממ"מים וחללים טכניים והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 15.00 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65%

במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי

הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 65% במקום 40%

4. הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתכנית כך

שיהיה 0.0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע. וכן גובהם יהיה 5.00 מ' במקום 1.8 מ'

המותר עפ"י חוק וגודלם יהיה 104 מ"ר במקום 10 מ"ר המותר עפ"י חוק.

5. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין

דרומי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין

צפוני כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.



מס' דף: 8

7. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין מזרחי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
9. הקלה להקמת מדרגות ירידה למרתף, מעבר לקו בנין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.00 במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תכנית מפורטת.
10. הקלה להקמת מדרגות פיתוח בקומת קרקע, מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 14.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תכנית מפורטת.
11. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקרים מקומות עליונות לתת הקרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה 60%.
12. הקלה לתוספת קומות מעל הכניסה הקובעת כך שיהיו 5 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
13. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בנין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בנין 3.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
14. הקלה להקמת מאגר מים וחדר משאבות תת קרקעיים מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.00 במקום 16 מ' המותרים עפ"י תב"ע, וכן גובה המאגר יהיה 6.00 מ' מעל רצפת המרתף במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0560045
שטח המגרש: 31.680 דונם - איחוד מגרשים 417-422.
יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
מס קומות: 3
מס קומות מתחת לכניסה הקובעת: 1
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 120% קומת קרקע 40% משטח המגרש.
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 20% קומת קרקע 10% משטח המגרש.
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 80% תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישאר קו בנין.
תכסית: 50% משטח תא השטח (40% עיקרי ו-10% שירות).
גובה מבנה: 12 מ' כולל מתקנים טכניים - 20 מ'
שטח בניה: 220%

תכליות ושימושים: שימושים עיקריים, מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, ואולמות לתצוגת רכים, מבנים למלאכה ותעשייה זעירה שאינן מהוות מטריד סביבתי באישור הוועדה המקומית. מבני הכשרה מקצועית, חממות יזמות הייטק, משרדים סדנאות יצירה, גלריות, מעבדות ושטחי שירות נלווים.
שימושים נלווים לשימושים עיקריים: קווים ומתקני תשתית, חדרי טרנספורמציה, ארונות סף וארונות כבלים, חניות, דרכים ושבילים. שטחים לגינון ונטיעות, מתקני אשפה, מרחבים מוגנים.
חניה: חניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה, יש להקצות מקומות החניה התפעוליים כולל תמרון בתחום המגרשים.
גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים יהיה עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
קוי בנין: צפוני- 8 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 5 מטר, מערבי- 16 מטר.
עיצוב אדרכילי: חמורי החזיתות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית, הגגות יהיה קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד הממוקם עם הגג. החזיתות הפונות לדרך מס 40 יהיו בגמר לפי הנחיות מרחביות עיצוב החזיתות מותנה באישור מהנדס הוועדה המוקמת.

קוי בניין מבוקשים: צפוני - 8 מ', דרומי- 5 מ', מערבי- 16 מ', מזרחי- 8 מ'



מס' דף: 9

המלצות מהנדס הוועדה

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.