

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי

אתר: k-m.org.il

מייל: oshrit@k-m.org.il

טל. 08-860-8721

פקס. 08-858-5036

חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 1

תאריך: 13/09/2023

כ"ז אלול תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### **קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה**

**ישיבה מספר: 202309 ביום שלישי תאריך 12/09/23 כ"ו אלול, תשפ"ג בשעה 09:30**

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:39 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

מר שלומי מלכה – מ"מ יו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה שהיא המשך לועדת משנה מס' 202308 מיום 10.09.23 כ"ד אלול תשפ"ג.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 2:

תאריך: 13/09/2023

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202309 בתאריך: 12/09/23

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
3	דרך יגאל הורביץ 107, קרית מלאכי	עמי אלימלך		107	311	00/00/00	20230049	1

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

### מס' דף: 3

**סעיף: 1** מספר בקשה: 20230049 תיק בניין: 147700  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202309 בתאריך: 12/09/2023 בשעה: 09:30

#### מבקש:

- ♦ עמי אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ אסתר אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ בעל הזכות בנכס:
- ♦ אזו אלבז
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ אסתר אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ מגי אלבז
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי
- ♦ עמי אלימלך
- ♦ דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

#### עורך:

- ♦ זוהר פיטוסי
- ♦ חסידה קרית מלאכי

#### מתכנן שלד הבנין:

- ♦ בזיני אברהם
- ♦ יסמין קרית מלאכי

#### מודד:

- ♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)
- 2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

#### היתר בניה

- ♦ רחלי סברדלוב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000302074  
**כתובת הבניין:** דרך יגאל הורביץ 107, קרית מלאכי  
גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 107

יח"ד  
1

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ג

תיאור בקשה  
הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

#### מהות הבקשה

בקשה להריסת מבנה קיים, פרט למקלט, לפי היתר אחרון מס' קמ/817 והקמת מבנה מסחר חדש בין 2 קומות, 2 חניות לא מקורות והקלות:  
1. הקלה עבור הסבת קומה א ממגורים למסחר.  
2. הקלה להקמת מבנה ללא פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 30% המהווים 1.20 במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.  
3. הקלה להקמת מבנה עם פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 0.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

#### מס' דף: 4

4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 35.08% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה שובצה לדין לאחר קבלת חו"ד משפטית.

#### המלצות מהנדס הוועדה

#### ה ח ל ט ו ת

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

תכנית 18/102/03/8- מתייחסת לאזור מגורים ג (לימים אזור מגורים זה שינה את שמו לאזור מגורים ב'). תכנית זו מתירה תוספת קומה מסחרית אחת, בנוסף לקומה למגורים המותרת מכוח תכנית 700, כאשר זכויות הבניה עומדות על 35% לכל קומה. (סה"כ 70% בשתי קומות כאשר מתוכן קומת הקרקע היא מסחר ומעליה מגורים).

תכנית מתאר 26/102/02/8 שהינה מאוחרת יותר קובעת את ייעודו של המגרש למגורים ב'. בהתאם להוראות התכנית:  
א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ללא תכנית מפורטת.  
ב. התכניות המפורטות הקיימות נותרות בתוקף "רק אם אין סתירה בין הוראותיה".

כמו כן, בהתאם לטבלה שבסעיף 3, במגרש המיועד למגורים ב' ששטחו עולה על 450 מ"ר, מותר 2 יח"ד, עד 2 קומות, סה"כ 45% בניה (לשתי הקומות).  
השאלה שעומדת לפנינו הינה האם ניתן להוציא את היתר הבניה המבוקש – הקמת 2 קומות למסחר – 35% לכל קומה?

כפי שנראה מפשט האמור בהוראת 1.4.1 לתכנית 26/102/02/8 כאשר קיימת סתירה תכנית זו גוברת ולפיכך אחוזי הבניה המותרים הינם עד 45% בלבד.  
יחד עם זאת קיימת פרשנות מרחיבה, לפיה ניתן לומר כי תכנית 26/102/02/8 הינה סוג של תכנית "כתמים" שלא באה לשנות נורמה תכנונית קודמת (ראו ענין דומה בערר (דרום) 6067/12 ג'דעון בן עמר נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון). מטרת "הכתם" הינה לאפיין את הייעוד הכללי של האזור, אולם מטרתו אינה לשנות ייעודים ספציפיים שנקבעו בתכנון ישן ותקף.

בענייננו ע"פ התכנית המפורטת מדובר באזור מגורים שהוגדר בתכנית זו כאזור מגורים ג' בעוד בתכנית המתארת מדובר באזור מגורים ב' ולכן ממילא לא ניתן להשוות בין הוראות הבינוי שבין 2 התכניות באופן שהתכנית המתארת מהווה סטייה לתכנית המפורטת.

מטרתה של תכנית 26/102/02/8, הינה לקבוע בין היתר כי במידה ותצא בעתיד תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר 26/102/02/8 בה תהא התייחסות לאזור מגורים ב' הרי שאז זכויות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכנית המתאר 26. אגב יאמר כי אם אזור המוגרים נשוא ענייננו היה מלכתחילה "אזור מגורים ב'" הרי שאז ניתן היה לומר כי אחוזי הבניה האמורים בתכנית 26/102/02/8 באו לשנות את אחוזי הבניה האמורים בתכנית 18/102/03/8.

הובהר מפי היועמ"ש כי פרשנות רחבה זו לא חפה מספקות וכי יכולות להיות השלכות למקרים שיהיו בעתיד ועל הוועדה לקחת ענין זה בחשבון, לאור האמור ולאחר בחינת העניין בכובד ראש הוועדה החליטה לאמץ את הפרשנות המרחיבה ובהתאם לכך לאשר את הבקשה. בכפוף לתנאים הבאים:

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דבירינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל: 08-860-8721  
פקס: 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



**מס' דף: 5**

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.
  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 התכנון.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- מר שלומי מלכה מ"מ יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 16:10.

---

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

---

אדרי' ראובן פריאב  
מ"מ מהנדס העיר