

מס' דף: 1:

תאריך: 25/10/2023
י' חשון תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202310 ביום שלישי תאריך 31/10/23 ט"ז חשון, תשפ"ד 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' ראובן פריאב

עו"ד אן ברלוביץ

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

מ"מ מהנדס העיר

מ"מ יועמ"ש (חיצוני)

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בונטנינסקי 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: 25/10/2023
" חשון תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202310 ביום שלישי תאריך 31/10/23 ט"ז חשון, תשפ"ד בשעה 09:00

מר אליהו זוהר – יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה מס' 202310 מיום 29.10.23 יד' חשוון תשפ"ד ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202309 מיום 12.09.23 כו' אלול תשפ"ג שהוא המשך לוועדת 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: 3

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100049	זיו ישראל הע"מ	2407	18	18	4

מטרת הדיון

אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

2	תצ"ר 100052	זיו ישראל בע"מ	2474	24	24	5
---	-------------	----------------	------	----	----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

3	תצ"ר 100053	זיו ישראל בע"מ	2407	18	18	6
---	-------------	----------------	------	----	----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטינסקי 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: 4

סעיף: 1 תשריט איחוד וחלוקה: א/ח 100049
סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

שם: זיו ישראל הע"מ

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 7,204.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב ז'בוטינסקי 39, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18

גוש: 2474 חלקות: 24, 25, 92

מגרשים לתכנית: 18 בשלמותו

24 בשלמותו

25 בשלמותו

92 בשלמותו

מטרת הדיון

אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

מטרות התכנית

תשריט איחוד וחלוקה תואם לת.ב.ע.

70/102/02/18 ו - 617-0379792

חוו"ד מהנדס הוועדה

יש להחתים את רשות מקרקעי ישראל על התכנית/תשריט

**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: 5

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100052

סעיף: 2

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

שם: זיו ישראל בע"מ

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קרית מלאכי בן גוריון

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 24, 25, 92

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום

**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: 6

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100053

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

שם: זיו ישראל בע"מ

רשות קרית מלאכי
סמכות: ועדה מקומית

מקום

קרית מלאכי בן גוריון

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום

מס' דף: 7:

תאריך: 25/10/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230039	18/04/23	2916	64	621	גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ	שרייבר לאון 6, קריית מלאכי	8
עורך הבקשה: מיכלוביץ שרי תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: תעשייה								
2	20230049	16/08/23	311	107		עמי אלימלך	דרך יגאל הורביץ 107, קריית מלאכי	11
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ג								
3	20230104	21/08/23	2471	101	104	אדר מרדכי ביטון	ז'בוטינסקי 46, קריית מלאכי	15

עורך הבקשה: אבי אברהם אטיאס
 תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד

**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: 8

סעיף 1:

תיק בניין: 193400

מספר בקשה: 20230039

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

מבקש:

♦ גורן י.ר. ובניו שיווק בע"מ
עין צורים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מיכלוביץ שרי
דוד רמז 4 גדרה

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם
ז'בוטנינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ אבנר שיאון
שד בן גוריון 14 אשקלון מיקוד: 7828113

היתר בניה

♦ חן שירה סימן טוב
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000265597

כתובת הבניין: שרייבר לאון 6, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 64 מגרש: 621

תכנית: 166/03/18

שימוש עיקרי

תיאור בקשה
שינויים במהלך בנייה

תעשייה

מהות הבקשה

אישור בדיעבד למיקום ממ"מ, שינוי במיקום קירות, בניית מחסן בקומה א למפעל לשיווק מוצרי מזון והקלות:

1. הקלה לבניית שני בניינים חופפים על שני מגרשים גובלים בגבול מגרש אחורי, כך שיהיו צמודים וחופפים בהסכמת הבעלים כולל הקמת ממ"מ במקום קו בניין 5 מ' המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתיהיה 2778.98 מ"ר המהווים 58.27% במקום 2384.50 מ"ר המהווים 50% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים, כך שה"כ יהיה בקומת הקרקע 2778.98 מ"ר במקום 2384.50 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

שטח המגרש: 4769 מ"ר

יעוד: תעשייה

שכונה: אזור תעשייה תימורים

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דבובינסקי 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: 9

- גובה בנין - 20 מ'
- מספר קומות מעל לכניסה הקובעת - 3 קומות
- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת - 1 קומות
- גודל מגרש מזערי - 2500 מ"ר
- שטחי ואחוזי בניה
- אחוזי בניה כוללים - 200 אחוז
- שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת - 120 אחוז - שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 50% משטח המגרש. שטחי שירות:
- שטח שירות מעל כניסה קובעת - 20 אחוז
- שטח שירות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש.
- שטח שירות מתחת לכניסה קובעת - 60 אחוז
- תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבנין.
- תכנית - 60 אחוז משטח תא השטח.
- קווי בניין
- קווי בניין- כמסומן בתשריט.
- קו בניין צדדי - על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- קו בניין צידי-ימני - 5 מ'
- קו בניין צידי-שמאלי - 5 מ'
- קו בניין קדמי - 5 מ'
- קו בניין אחורי - 5 מ'

שימושים:

1. תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
2. לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן: מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים. מפעלי בורסקאות. מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'. מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות. תעשיות דגים. תעשיות מזון לבעלי חיים. מפעלי עיבוד גלצירין וגילטין. מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואר. מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון. מפעלי ייצור שרפים. מפעלי היתוך מתכות. מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט. מפעלי ברוסקאות. מכוני פסדים. בתי מטבחיים ומשחטות. מפעלי טחינת אבן וגריסתה. מפעלי ייצור אספלט. מפעלי בטון, בטון מובל. אולמות בידור.
3. מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר: מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל(שאינם כלולים בסעיף קודם). מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.

מס' דף: 10

מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכונות חשמל וכו'.
מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
מכבסות.
מפעלי טוויה וייצור חוטים.
מפעלי ייצור דבקים.
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטים.
מפעלי שמנים צמחיים.
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
תעשיית בשר ומוצריו.
תעשיית מוצרי חלב.
תעשיית שימורי מזון.
אחסון חומרים מסוכנים – באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) – באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

הוראות בינוי

1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה ו/או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים.
2. למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות לרבות גדת נחל האלה. ויותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
3. יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר מהדרכים הציבוריות מסביב למבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
4. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבניין, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכנית וקווי בניין לפי תוכנית :

- תכנית מבוקשת:** 58.27% (מבוקש בהקלה)
קו בניין מערבי - 0 בין שני מגרשים (בהקלה בהיתר הקודם)
קו בניין צידי - צפוני - 5 מ'
קו בניין צידי - דרומי - 0 מ' (בהקלה בהיתר הקודם)
קו בניין קדמי - 5 מ'

תאריך: 26/06/23
תיק בניין: 193400

**לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי**

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח

**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: 11

בתאריך 26/06/23 ביקרתי ברחוב: שרייבר לאון דירה: 6

גוש: 2916 חלקה: 64 מגרש: 621

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אבי גורן – א.תעשיה תימורים מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

אין חריגות בניה

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.

מס' דף: 12

תיק בניין: 147700

מספר בקשה: 20230049

סעיף: 2

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

מבקש:

עמי אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

אסתר אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

אזו אלבו

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

אסתר אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

מגי אלבו

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

עמי אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

עורך:

זוהר פיטוסי

חסידה קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

בויני 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

שימוש עיקרי

תיאור בקשה
הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

אזור מגורים ג

יח"ד
1

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: 13

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

הבקשה שובצה לדיון לאחר קבלת חו"ד משפטית.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/102/03/8

שטח המגרש: 450 מ"ר.

מספר קומות: 2

קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת מגורים אחת.

גובה בנין: 5.5 לגג שטוח, גג רעפים 8.40 מקסימלי

מס' יח"ד-על 1-2 יח' בחלקה בשטח פחות מ-450 מ"ר תבנה יחידה אחת בלבד.

סה"כ בניה מקסימלי: 70%, 35% בכל קומה – מהשטח נטו לאחר הפקעה.

תכסית: 30%.

קוי בניין: קדמי-0 מ', צדדי-4 מ', אחורי-4 מ'.

מחסן: 7.5 מ"ר כחלק משטחי השירות (מבנה עזר) המותרים, קו בניין אחורי צידי 0 מ', וארך פאה לא יעלה על 3 מ'. גובה

המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי גמר ופרטי בנוי אחרים יקבע ע"י

הוועדה. ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה עצמו עד 7.5 מ' ליח"ד. **בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

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

הוועדה תקבע את סוג החומר, גובה, צורה, ופרטי בינוי עפ"י שיקול דעתה.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בטניסקי 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: 14

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בטניסקי 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



תאריך: 21.2.23

תיק מס': _____

הנדון: דוח ביקורת בשטח

בתאריך 21.2.23 ביקרתי ברחוב משה חיים דירה 75
בעל הנכס: אריאל אהרון מחזיק: _____

בביקורת שערכתי נמצא כי

במצב, 21.2.23 הדמתי לזכר וללא מהונדס קולור (מזאכי
הגמר הקיים (הרס קולור) וקסקבות רב, הם קונים קור חצל לא
המכר, לא היה היתר אם לא והריסה
מפקחת: אריאל אהרון, שעה: 11:45

מצ"ב תמונות.

בברכה,

מח' פיקוח על הבנייה

חועדה המקומית לתכנון ובניה ק.מלאכי

מס' דף: 15

בישיבת ועדת משנה מספר: 202308 מ: 10/09/23 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר קבלת התייחסות של יועמ"ש, נקבעה ישיבה חדשה ליום ג' בקרוב לשעה 09:30.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202309 מ: 12/09/23 הוחלט:
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 מתוכנן 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 גדעון 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 המתארית מדובר באזור מגורים ב' ולכן ממילא לא ניתן להשוות בין הוראות הבינוי שבין 2 התכניות באופן שהתכנית המתארית מהווה סטיה 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:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות-הריסת כל האלמנטים החורגים מגבול המגרש.

**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: 16

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
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

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 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: 17

סעיף 3: מספר בקשה: 20230104 תיק בניין: 104401
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202310 בתאריך: 31/10/2023

מבקש:

♦ אדר מרדכי ביטון

ז'בוטניסקי קרית מלאכי

♦ לז' שושן ביטון

ז'בוטניסקי קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ אדר מרדכי ביטון

ז'בוטניסקי קרית מלאכי

♦ לז' שושן ביטון

ז'בוטניסקי קרית מלאכי

עורך:

♦ אבי אברהם אטיאס

אחוזת אתרוג 6/3 מרכז שפירא

מתכנן שלד הבנין:

♦ עבד גאברין

אלד_הר 60 אום אל-פחם

מודד:

♦ קסם מיפוי ומדידה

כפר קאסם מיקוד: 48810

היתר בניה

♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000308030

כתובת הבניין: ז'בוטניסקי 46, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 101 מגרש: 104 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/18

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

תיאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

יח"ד

1

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חד קומתי אחד מזו משפחתי הכולל: ממ"ד, מחסן, חניות לא מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה לפתח גדר מערבית לרחוב כל שתהיה ברוחב של 5.60 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר מערבית לרחוב כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

מס' דף: 18

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8
שטח המגרש: 330 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מס' קומות: 2.

מספר יח"ד-

מס' יח"ד מקסימלי בחלקה: 1 יח"ד

מספר מבנים- מספר בנינים בחלקה: 1

גובה- גובה הבניין: 5.50 מ', בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.50 מ' מעל הקרקע. הגובה יהיה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר. בגג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים. קצה הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

קווי בניין

קו בניין קדמי מערבי: 3 מ'

קו בניין צידי צפוני: 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין צידי דרומי: 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין אחורי מזרחי: 6 מ'

שטחי ואחוזי בנייה-

שטח בניה מקסימלי: 90 אחוז

שטח הבניה כולל את כל שטחי הרצפה המקורים ובלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית החתומה ע"י הבניין מכל צידיה.

תכנית- כיסוי קרקע: 60 אחוז מקסימום.

שימושים ותכליות- יכלול מבני מגורים קומפלקסי נמוך (1-2 קומות) כגון: בנוי "שטיח" בתים טוריים וכד' הכל בהתאם לזכויות הבניה. וכן כל הוראות החוק כולל הוראות הג"א לגבי מקלטים.

הנחיות בניה

מחסנים

הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

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

שטח זה יכלול במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים - עפ"י שיקול דעתה.

3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת. בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

גדרות: בגבולות מגרש בין שטח המגורים לשטח ציבורי ייבנו גדרות בגובה של 1.80 מ' בהתאם להוראות הבניה, שה"כ רוחב הפתחים לא יעלה מעל 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ.

בניה משולבת (קומפלקסית): יותר בינוי קומפלקס 2 - 1 קומות. יחידת תכנון מינימלית לרישוי תהיה זו של מגרש אשר ניתן לחלקו לתת חלקות

פיקוד העורף- מקלט: המקלט יכלול בקווי הבניין.

גגות-

גג רעפים: גגות הבניינים יהיו רעפים. יותר השימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.

שיפוע גג: 25% - 30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה.

המתקנים על הגג: לא תותר הצבת מתקנים על הגג אלא כמצוין מטה:

1. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל חלקה תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת אנטנה נוספת.

2. קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג, או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא הדודים אשר יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג) הפתרון התכנוני טעון אישור הוועדה המקומית, הכל לפי הוראות הבניה.

חניה

מס' דף: 19

חניה פרטית: מספר מקומות החניה יהיה כמספר יח"ד, אלא אם צוין אחרת בזכויות הבניה. החניה תוכל להיות בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים כמופיע בתכנית המתאר.

חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ'.
2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

מס' חלקה חניה בחלקה: (יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הוועדה, המצ"ב).

תברואה ותשתיות

חיבור צנרת: כל בניין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, דלק וכו'.
עיצוב אדריכלי

ארובות: תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבניין כמופיע בהוראות הבניה. מקסימום - 1.5 מ', מקסימום בליטה מעל הגג - 0.5 מ'.

שמירה על חיצוניות הבניינים:

יש לשוות לכל בניין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה. בניין קיים אשר בו המראה החיצוני לקוי, יותנה מתן ההיתר להשלמת הבניה בתקון הלקוי ובסלוק התוספות החריגות.

חומרי גמר:

1. החזיתות - יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
2. הפתחים - ברזל, עץ, אלומיניום מגולוון.

דו"ח בדיקה בשטח

תאריך: 29/08/23 **ביקרתי ברחוב:** ז'בוטנינסקי **מספר דירה:** 46 **גוש:** 2471 **חלקה:** 101

הערות:

בבדיקה בשטח, האם הממ"ד בנוי? הרצפה יצוקה, קירות הממ"ד עדיין לא, מצב תמונות 29/8/23.

המלצות מהנדס הוועדה