

**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: 19/12/2023  
ז' טבת תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**סדר יום לישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202312 ביום חמישי תאריך 28/12/23 ט"ז טבת, תשפ"ד בשעה 09:00

**מוזמנים:**

**חברים:**

מר אליהו זוהר  
מר שמעון חזן  
מר יוסי סולימני  
מר שי סיום  
מר נדב ויצמן

**נציגים:**

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר אריאל אבן דן  
מר רם סלהוב  
גב' מירי תמיר  
אדר' אופיר בקר

**סגל:**

עו"ד עידית יפת לוי  
אדר' ראובן פריאב  
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

יועצת משפטית  
מ"מ מהנדס העיר  
מ"מ יועמ"ש  
מבקר העירייה  
מנכ"ל העיריה  
אחראי מחלקת השבחה  
מנהלת הועדה  
מהנדס רישוי

**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: 19/12/2023  
ז' טבת תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**סדר יום לישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202312 ביום חמישי תאריך 28/12/23 ט"ז טבת, תשפ"ד בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202311 מיום 19.11.23 ו' כסלו תשפ"ד.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר סניף 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: 202312 בתאריך: 28/12/23

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100050	משה יעקב משה זן מוזלה שבתאי שלומית פורת (באמצעות חיים מלכה)	2470	134	134	4

**מטרת הדיון**  
דיון תשריט חלוקה

2	617-1271972	אחים דניאלי - קריית מלאכי, אזור תעשייה, מגרש 127א.	301	126	126	5
---	-------------	--	-----	-----	-----	---

**מטרת הדיון**  
דיון להמלצה על הפקדה לוועדה מחוזית

3	617-1154574	עיריית קריית מלאכי, בית כנסת "בית שמואל".	2412	29	29	6
---	-------------	---	------	----	----	---

**מטרת הדיון**  
דיון להפקדת התכנית

**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: 4

**תשריט חלוקה: א/ח 100050**

**סעיף: 1**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/2023

**שם:** משה יעקב משה דן מוזלה שבתאי שלומית פורת (באמצעות חיים מלכה)

רשות קרית מלאכי  
סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

רחוב העמק 213, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 2470 חלקות: 134

**מגרשים לתכנית:** 53 בשלמותו מתכנית: 1/122/03/18

**מטרת הדיון**

דיון תשריט חלוקה

**מטרות התכנית**

תשריט חלוקה מגרש 53 לשני מגרשים 53/1 ו-53/2 בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית  
1/122/03/8 המראה אותו כמגרש אחד.

לאחר פירסום בהעגר התנגדויות.

**חוו"ד מהנדס הוועדה**

ממליץ לאשר

מס' דף: 5

**סעיף: 2 תכנית מפורטת: 617-1271972**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/2023

**שם:** אחים דניאלי - קריית מלאכי, אזור תעשייה, מגרש 127א.  
**נושא:** דיון להמלצה  
**רשות קרית מלאכי**  
**שטח התוכנית:** 2,078.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	14/105/03/18
שינוי לתכנית	2010/מק/18
שינוי לתכנית	2/105/03/8
שינוי לתכנית	5/35/1
שינוי לתכנית	6/105/03/8

**מקום**

רחוב העמל 6, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי  
**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 301 חלקות: 126

**חלקי חלקות:**

גרש: 301 ח"ח 127

**מטרת הדיון**

דיון להמלצה על הפקדה לוועדה מחוזית

**מטרות התכנית**

שינוי ייעוד וזכויות בניה.

- שינוי ייעוד מתעשייה קלה למלאכה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- שינוי בקו בניין קידמי דרום - מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0.
- שינוי בקו בניין צדדי צפון - מערבי מ-3 מטר ל-4 מטר.
- שינוי בקו בניין דרום-מערבי מ-3 מטר ל-22.
- הוספת שטחי שרות בשתי קומות מרתף, עד כ-100% משטח המגרש בכל קומה.
- שינוי בקו בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש, במקום קו בניין 0 אחורי בלבד.
- שינוי בגובה המבנה מ-15 מ' ל-17.63 מטר.

**הוראות התכנית:**

- שינוי ייעוד מתעשייה קלה ומלאכה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- שינוי בקו בניין קידמי דרום - מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0.
- שינוי בקו בניין צדדי צפון - מערבי מ-3 מטר ל-4 מטר.
- שינוי בקו בניין צדדי דרום-מערבי מ-3 מטר ל-22 מטר.
- הוספת שטחי שירות בשתי קומות מרתף, עד כ-100% משטח המגרש בכל קומה.
- שינוי בקו בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש, במקום קו בניין 0 אחורי בלבד.
- שינוי בגובה המבנה מ-15 ל-17.63 מטר.

מס' דף: 6

**סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-1154574**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/2023

**שם:** עיריית קרית מלאכי, בית כנסת "בית שמואל".

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 837.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	26/102/02/8
החלפה	35/102/02/8
החלפה	6/102/02/8

**גבולות התכנית**

המגרש נימצא בחלק צפון מערב של העיר בקירבה ליציאה צפונית

**מקום**

רחוב ככר הבעל שם טוב 4, שכונה: חב"ד, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גרש: 2412 חלקות: 29

**מטרת הדיון**

דיון להפקדת התכנית

**מטרות התכנית**

שינוי בבינוי למבנה בית כנסת.

1. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
2. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).
4. שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62 א (א) (4).

**הוראות התכנית:**

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 2.2.2 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).
- 2.2.3 הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).
- 2.2.4 שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62 א (א) (4).

מס' דף: 7:

תאריך: 19/12/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/23

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220691	08/06/23	2930	52	149	יוסף וקנין	דיה 9, קריית מלאכי	8
<b>עורך הבקשה:</b> מיכאל בורדמן תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
2	20230030	20/03/23	2470	94	35	משה שושן	מצדה 36, קריית מלאכי	10
<b>עורך הבקשה:</b> תנעמי יובל תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד								
3	20210678	30/05/22	2916	214	100	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991	יצירה 1, קריית מלאכי	12
<b>עורך הבקשה:</b> צפריר גנני תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה								

מס' דף: 8

סעיף 1: מספר בקשה: 20220691 תיק בניין: 227001  
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/2023

**מבקש:**

♦ יוסף וקנין

בורג יוסף 13 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ יוסף וקנין

בורג יוסף 13 קרית מלאכי

**עורך:**

♦ מיכאל בורדמן

ז'בוטנינסקי 8 קרית מלאכי מיקוד: 8311001

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ אבי בזיני

ז'בוטנינסקי 43 קרית מלאכי

**מודד:**

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000232069

כתובת הבניין: דיה 9, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 52 מגרש: 149 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 101/02/8, 163/02/18, 2009/מק/18

שימוש עיקרי

אזור מגורים א'

תיאור בקשה

בניה חדשה

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

יח"ד  
2

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת מבנה דו משפחתי דו קומתי הכולל: 2 ממ"דים, 4 חניות לא מקורות, פרגולות, גדרות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 281.29 מ' במקום 220 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 281.29 מ' במקום 220 מ'.

3. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

יעוד: אזור מגורים א'

## מס' דף: 9

**שטח המגרש מינמלי:** בכל מקרה שטח מגרש לא יפחת מ-0.25 דונם  
**שטח מגרש:** 643 מ"ר  
**מספר קומות:** 2  
**מס י"ח"ד:** 2 (למגרש)  
**סה"כ שטח בניה:** 440 מ"ר  
**שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת:** 360 מ"ר  
**שטח שירות מעל כניסה קובעת:** 80 מ"ר  
(שטחי שרות ישמשו למחסנים, חניות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים עד 7.5 מ"ר).  
**תכנית קרקע מירבית:** 220 מ"ר  
**קוי בניין:** כמסומן בתשריט התכנית.  
**קו בניין ציד-ימני:** 3 מ'  
**קו בניין ציד-שמאלי:** 3 מ'  
**קו בניין קדמי:** 5 מ'  
**קו בניין אחורי:** 5 מ'  
**שימושים:** באזור זה יותר שימוש יעוד למגורים בלבד.  
א תותר בניית בנייני מגורים דו-משפחתי עם קיר משותף בגובה עד שתי קומות.

**הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי**  
**חומרי בניה:** חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכד.  
כל מבני העזר וכן תחנות הטרינספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.  
**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, על ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - והכל באישור הועדה המקומית.  
**קומת עמודים:** תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים, גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.  
**גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.  
**חניה:** החניה תהיה בתוך תחומי המגרש ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתרי בניה.  
תותר, בנוסף, הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו אפס קדמי של המגרש.  
**(יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הועדה, המצ"ב.)**  
**גגות:** מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.  
הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.  
חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

### המלצות מהנדס הועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
- יש לציין שהרעפים יהיו בגוון אדום.
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: 10

מספר בקשה: 20230030	תיק בניין: 127002	סעיף: 2
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/2023		

**מבקש:**

**משה שושן**

רמב"ם 36 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

**מתכנן שלד הבניין:**

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

**מודד:**

לביב חלבי (פרטו-מאפ)

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

**היתר בניה**

חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000265530

כתובת הבניין: מצדה 36, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 94 מגרש: 35 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/8

שכונה: המייסדים

יח"ד  
1

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ב' מיוחד

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים חד קומתי במגרש חד משפחתי עם קירות משותפים, הכולל: ממ"ד, פרגולות, מחסן צמוד, גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מחסן צמוד מעבר לקו בניין אחורי שנקבע בתכנית, עד 30%, כך שיהיה 4.30 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת גג שטוח במקום גג רעפים המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה קלה מעבר לקו בניין קדמי שנקבע בתכנית, כך שתהיה 54% המהווים 1.60 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח החלקה: 228 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

## מס' דף: 11

**גובה בניין:** עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.  
עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

**סה"כ אחוז בניה מקסימלי:** 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.  
**תכסית:** 60%.

**חומרי גמר:** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור המהנדס.  
**קומת עמודים:** במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**קומת מסד:** ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

**פתחים:** יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

**בסיס הבניין:** יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**גג רעפים:** יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

**ארובות:** ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

**חניה פרטית:** מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צוין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

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

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קדמי 0-0. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה עפ"י שיקול דעתה.

**מס' מקומות חניה בחלקה:** -

**מחסן:** יותר בקו בניין אחורי וצידי 0. מידות מקסימליות: שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השרות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

**גדר:** תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

**קו בניין:** קו בניין קדמי הכרחי לכיוון רחוב מצדה מ-3 עד 4 מ', צדדי 0-3 מ', אחורי- 5 מ'.  
**עצים:**

1. אין לעקור עץ ללא רישיון

2. כל עץ באם ייעקר יוחלף בעץ חדש

3. בכל חלקה יינטעו לפחות 3 עצים

תכסית מבוקשת: 119.26 מ"ר המהווים 52.31% משטח החלקה.

קו בניין מבוקשים: קדמי: קו בניין הכרחי לכיוון רחוב מצדה מ-3 עד 4 מ', צדדי - 0-3 מ', אחורי- עד 30% אטום בהקלה.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 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: 12**

**המלצות מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות, הריסת מחסן בחזית האחורית של המגרש והריסת גדר קידמית.
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: 13

סעיף 3: מספר בקשה: 20210678 תיק בניין: 223800  
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202312 בתאריך: 28/12/2023

**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 הבניין:**

♦ 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, קריית מלאכי**

**שכונה: אזור תעשייה תימורים**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 214 מגרש: 100 יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 116/03/8, 166/03/18, 161/02/18, 101/02/78, 617-0560045, 617-0183939, תת"ל 34, 116/03/8

**שימוש עיקרי**

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

**מהות הבקשה**

בקשה לשימוש חורג לבניין לאחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר עפ"י

תבע לתקופה של 10 שנים, המבנה יבנה מ-2 קומות ראשיות מעל קומות הקרקע וקומות

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

שהיה 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

**מס' דף: 14:**

- 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 בנין צפוני כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בנין 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 בנין 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.
15. הקלה לשימוש חורג לבניין אחסנה במקום מבנה לתעשייה קלה ומלאכה שמותר עפ"י תב"ע לתקופה של 10 שנים.

**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.  
**קו בנין:** צפוני- 8 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 5 מטר, מערבי- 16 מטר.

## מס' דף: 15

**עיצוב אדריכלי:** 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 המקומית.

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

בישיבת ועדת משנה מספר: 202306 מ: 12/07/23 הוחלט:

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
2. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים 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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר נדב ויצמן.

### **המלצות מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות והתאמתם לגובה המוצע בתכנית.
3. הבאת דוגמא לחומרי הגמר המוצעים בתכנית.
4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.