

מס' דף: 1:

תאריך: 18/04/2024  
" ניסן תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202403 ביום רביעי תאריך 01/05/24 כ"ג ניסן, תשפ"ד בשעה 09:00

#### מוזמנים:

##### חברים:

מר אליהו זוהר

##### נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אריאל אבן דן

מר רם סלהוב

גבי מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

מר ישי טלאור

מר גדי מרק

מר אושרי

##### סגל:

אדר' ראובן פריאב

עו"ד עידית יפת לוי

מר איתי קורן

מר יוסף כהן

מר ניר עזרה

גבי שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

נציג משרד התחבורה

נציג משרד הבינוי והשיכון

נציג משטרה

מ"מ מהנדס הועדה

יועצת משפטית

מבקר העירייה

מ"מ מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

מס' דף: 2

תאריך: 18/04/2024  
" ניסן תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202403 ביום רביעי תאריך 01/05/24 כ"ג ניסן, תשפ"ד בשעה 09:00

פתיחת סדר יום  
ואישור פרוטוקול מס' 202402 מיום 07.02.2024 כח' שבט תשפ"ד.

נושאים על סדר היום:

1.

הודעה לפי סעיף 19  
לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,  
ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 31/102/02/8 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3297 התשמ"ו 1304, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי הקרקע המתוארת בתוספת, אשר שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 3412 התשמ"ו בכסלו עמ' 393 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע המהווה: גוש 2467 (גוש לשעבר 310) חלקה 218 (לשעבר ח"ח 6) בקרית מלאכי

אליהו זוהר  
יושב ראש הוועדה המקומית  
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

### מס' דף: 3

2.

#### הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,  
ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965,  
ובהתאם לתכנית מס' 7/102/02/8 ו-9/102/02/8 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 2332  
התשל"ז עמ' 1624 מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, (להלן-הוועדה) בהתאם לסעיף 19  
לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה),  
כי הקרקע המתוארת בתוספת, אשר ביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7  
לפקודה בילקוט הפרסומים 3327, התשמ"ו עמ' 1943 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי  
מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

#### 2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע המהווה כגוש 2409 (חלק מגוש 311 לשעבר) חלקות בשלמות 4, 8, 11, 7, 43, 45, 47  
ביעוד שצ"פ

חטיבת קרקע המהווה גוש 2409 (חלק מגוש 311 לשעבר) חלקות בשלמות 27, 28, 44, 46, 48.  
ביעוד: דרך.

#### אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית  
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

3.

#### הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,  
ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס'  
48/102/02/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4153 התשמ"ד עמ' 231  
מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, (להלן-הוועדה) בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות  
(רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה),  
כי הקרקע המתוארת בתוספת, אשר ביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7

#### מס' דף: 4:

לפקודה בילקוט הפרסומים 4308 התשנ"ה עמ' 3415 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות .

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע המהווה כגוש 2412 ( בגוש 311 לשעבר ) חלק 44 (לשעבר ח"ח 203) בקריית מלאכי בשטח של כ- 110 מ"ר : יעוד : דרך .

אליהו זוהר  
יושב ראש הוועדה המקומית  
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

.4

#### הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,  
ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 22/102/02/8 א' שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 2897 התשמ"ג עמ' 1206 מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, (להלן-הוועדה) בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי הקרקע המתוארת בתוספת , אשר ביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 3015 התשמ"ד עמ' 1329 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות .

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע המהווה כגוש 2407 (בגוש 309 לשעבר) חלקה 39 (לשעבר ח"ח 5,6), בקריית מלאכי בשטח של כ- 1347 מ"ר : יעוד : שצ"פ .

אליהו זוהר  
יושב ראש הוועדה המקומית  
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מס' דף: 5

**5. עדכון הנחיות מרחביות בשכונת נאות הכפר :**

ביטול חיוב גובה 0.00 לשני הבתים. לא ניתן לאשר זאת בהנחיות מרחביות ולכן זה הופך להיות במדיניות כי בשכונת נאות הכפר ל 2 יח"ד במבנה דו משפחתי גובה 0.00 יהיה זהה.

**הנחיות מרחביות עודכנו בוועדת משנה לתכנון ובניה מס' 202403 מיום 01.05.24**

**הועדה המקומית לתכנון ובניה-קריית מלאכי**

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "נאות הכפר".

**הנחיות מרחביות- שכונת נאות הכפר  
תכנית 160/02/18**

יעוד : מגורים א' יחידות דיור חד משפחתי ודו משפחתי

**גובה 0.00 - 2 יחידות הדיור במבנה דו משפחתי יהיו בעלי אותו גובה 0.00.**

**חומרי גמר-** כלל השכונה תטויח בטיח צבעוני (מינרלי/אקרילי) בגוון-P4031 קטלוג טמבור ספקטרום.

**גגות-** בגג רעפים, צבע הרעפים יהיה בגווןי אדום, הגוון יהיה אחיד ביח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי תעשה במקביל, יהיה עליהם להגיע להסכמות לעניין צבע הרעפים, ככל שלא תהיה ביניהם הסכמה, יבואו בפני מהנדס העיר להחלטתו. במידה ולא תהיה בניה בו זמנית, הראשון שיבנה ינסה להגיע להסכמה עם יח"ד הצמודה, במידה ולא תהיה הסכמה, הראשון שיגיש את הבקשה יקבע את צבע הרעפים.

**חניה-** תהיה חניית מניפה תלויה רשת או פרספקס של חברת "קשתות" מחומר קל או ש"ע באישור מהנדס העיר. עמודי החניה יהיו ממתכת בגוון קרם R.A.L1013, לא יותר שימוש בעץ. תחויב לפחות הקמת חניה 1 מקורה, בחזית המגרש, בקו בנין קדמי וצדדי 0. במידה והקירוי לא יהיה אטום לא יבוא במניין השטחים.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר מלאכי, 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**



**פרגולה** – תהיה קונזולית תלויה, הפרגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים ויהיו זהים לגוון חלונות הבית.

**השערים, הגדר הקלה ושער החניה** – יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים בגוון קרם R.A.L1013.

**אבן** – סוגי האבן לבחירה: טרוורטין, סיליקט בגוון קרם (לא לבן) או אבן כורכר טבעית/כורכרית, או בריקים בגוון קרם/חום בהיר.

חיפוי האבן יהיה על גוש מבונה כולו ולא על פאה אחת בלבד. האבן תהיה זהה ל-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי תעשה במקביל, יהיה עליהם להגיע להסכמות לעניין סוג האבן, ככל שלא תהיה ביניהם הסכמה, יבואו בפני מהנדס העיר להחלטתו. במידה ולא תהיה בניה בו זמנית, הראשון שיבנה ינסה להגיע להסכמה עם יח"ד הצמודה, במידה ולא תהיה הסכמה, הראשון שיגיש את הבקשה יקבע את סוג האבן.

**גדרות** – יהיו לפי פרטי תכניות הפיתוח של השכונה – רצ"ב.

**ניוד זכויות** – לא תאושר הקלה לניוד שטחים מקומת המרתף למעל הקרקע פרט לממ"ד, לא תאושר הגדלת תכסית.

בברכה,

## מס' דף: 7:

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.

### 6. דיון חוזר בדבר מדיניות הוועדה מיום: 14.04.19:

הועדה מודיעה לציבור על עמדתה העקרונית כי היתרים שיצאו לאחר 15.04.19 הועדה לא תאשר היתרי בניה בדיעבד המאשרים בניה שבוצעה בפועל בסטייה מההיתר. ככל שהמבקש יבקש להכשיר את עבירות הבניה, ידרש להרוס את העבירה ולאחר מכן להגיש את הבקשה, כך שבמועד הגשת הבקשה לא תהיה עבירת בניה.

הבאה לדיון חוזר של החלטה שאושרה, לשקול את ביטול ההחלטה הקודמת שניתנה כיוון שהיא החלטה דרקונית שאינה מאפשרת יישום בשטח.

### 7. עדכון מדיניות בנושא תנועה - כל העיר

#### מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה-קריית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות תנועתיות אשר יחולו במרחב התכנון של כל העיר.

#### עדכון מדיניות בנושא תנועה - כלל העיר

##### שכונת "כרמי הנדיב" –

בבניה רוויה 50% מיחידות הדיור 1.2 חניות לדירה, והיתרה 1.5 חניות לדירה. בצמודי קרקע 2 חניות ליחידת דיור.

##### שכונת "המחנה הצבאי" –

בבניה רוויה 1.5 חניות במגרש לדירה+0.3 חניות מחוץ למגרש לדירה, יח"ד שנוספו בהקלה 1.8 חניות לדירה. בצמודי קרקע 2 חניות ליחידת דיור.

##### שכונת "גבעת הסביונים" –

בבניה רוויה 1.5 חניות לדירה. בצמודי קרקע 2 חניות ליחידת דיור.

##### שכונת "נאות הכפר" –

בבניה רוויה מגורים ב' 1.7 חניות לדירה, מגורים ג' 1.5 חניות לדירה, יח"ד שנוספו בהקלה 1.8 חניות לדירה.

## מס' דף: 8:

בצמודי קרקע 2 חניות ליחידת דיור.

### ברחבי העיר-

תקן החניה יהיה בהתאם להוראות התכנית באם הוגדר, במידה ולא הוגדר, התקן יהיה כדלקמן:  
בבניה רוויה 1.5 חניות לדירה, יחיד שנוספו בהקלה 1.8 חניות לדירה.

בצמודי קרקע 2 חניות ליחידת דיור. למעט מגרשים ששטחם אינו עולה על 250 מ"ר או שרוחב החזית קטן מ-8 מ' בהם תהיה חניה אחת.

יש לתכנן אורך עם עץ בוגר כל 7 חניות.

הדרישה לחניות למשרדים ומסחר ותעשייה תהיה ע"פ התקן המחמיר בעת מתן הבניה.  
הדרישה לתעשייה ומלאכה בא.ת. תימורים תהיה 1:80 לרכבים פרטיים.

במבנים של תמ"א הדרישה לחניה בדירות הקיימות תהיה 1:1 וכמו כן בדירות החדשות 1:1.  
ניתן יהיה לבקש הקלה לכמות החניות.

הערה כללית: לא יאושרו מכפילי חניה עיליים או תת קרקעיים ברחבי העיר.

בברכה,  
מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין במידע באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בכתובת האינטרנט

<http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx>

הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זועדכון המדיניות בועדת מליאה לתכנון ובניה מס' 202106 מיום 10.06.2021 (עדכון מסמך המדיניות נדון בועדת משנה מס' 202403 מיום 01.05.24)

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דבורה 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: 9

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/24

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100055	נטו מלינדה סחר בע"מ	301	153	153	9

**מטרת הדיון**

אישור 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: 10

**תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100055**

**סעיף: 1**

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024

**שם:** נטו מלינדה סחר בע"מ

רשות קרית מלאכי  
סמכות: ועדה מקומית

**מקום**

רחוב החרושת, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 301 חלקות: 153

**מטרת הדיון**

אישור תכנית לצורכי רישום

**מטרות התכנית**

תכנית לצורכי רישום.

**חוו"ד מהנדס הועדה**

התצ"ר תואם תבי"ע ממליץ לאשר את התצ"ר.

מס' דף: 11

תאריך: 18/04/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/24

### רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230124	09/01/24	2422	93	6	נחמן סגל	השושנים 7/1, קריית מלאכי	11
<b>עורך הבקשה:</b> עמבר אביטל								
תאור הבקשה: תוספת ממ"ד למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים ג								
2	20210362	22/02/22	2930	63	n/160	ברדה ניסים	עגור 17, קריית מלאכי	14
<b>עורך הבקשה:</b> אנריקה קירצוק								
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
3	20230108	07/11/23	2472	6	43 חלק	גירי צחי	הירדן 19, קריית מלאכי	17
<b>עורך הבקשה:</b> אנריקה קירצוק								
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
4	20230123	26/11/23	2471	196	1	שושן עדנה	הכרמל 24, קריית מלאכי	22
<b>עורך הבקשה:</b> מיכאל בורדמן								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד								
5	20240030	18/02/24	301	93	93.5	סי.אפ.איי. בע"מ	חלוצי התעשייה 9, קריית מלאכי	26
<b>עורך הבקשה:</b> מאיר יעקב								
תאור הבקשה: שינוי ללא תוספת שטח שימוש עיקרי: אזור מלאכה ותעשייה זעירה								
6	20220679	12/03/23	326	191	107	אליהו וילהלם	מבצע סבנה 13, קריית מלאכי	29
<b>עורך הבקשה:</b> נירית שבת רון								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
7	20230133	20/11/23	301	98	29	מגה אור החזקות בע"מ - נמרוד	פקר 12, קריית מלאכי	31
<b>עורך הבקשה:</b> גיורא לוי								
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות								

**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: 12

מספר בקשה: 20230124	תיק בניין: 165501	<b>סעיף 1:</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024		

**מבקש:**

**נחמן סגל**

השושנים 7 דירה 1 קרית מלאכי

**רחל סגל**

השושנים 7 דירה 1 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

**נחמן סגל**

השושנים 7 דירה 1 קרית מלאכי

**רחל סגל**

השושנים 7 דירה 1 קרית מלאכי

**עורך:**

**עמבר אביטל**

וילנסקי משה 59 באר שבע

**מתכנן שלד הבניין:**

**ניב אביטל**

עומרים 8 עומר

**מודד:**

מודדי הבית - יעקב יחיאל מודד מוסמך

**היתר בניה**

חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000309105

כתובת הבניין: השושנים 7/1, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2422 חלקה: 93 מגרש: 6

תכנית: 22/במ/8

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד למבנה קיים

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים ג

**מהות הבקשה**

תוספת ממ"ד למבנה קיים בהיתר אחרון מס' 1990058 + והקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.60 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 22/במ/8

שטח המגרש: 783 מ"ר

**יעוד: אזור מגורים ג'**

מס' יח"ד: 49

גובה הבניין: 21 מ', הגובה המירבי המותר יהיה 21 מ' מגובה 0.00 של קומת כניסה ועד לגובה עליון של הגג.

## מס' דף: 13

מס' קומות: 6+1

מס' קומות מקסימלי: מספר הקומות לבניין יהיה בין 4-6 כולל קומת קרקע + חדר נוסף על הגג. קומת קרקע: בקומת הקרקע תותר בניית יחידות דיור בשטח שנותר לאחר הקצאת השטח הדרוש לכניסות לבתים, מקלטים, חדרי גז (במידה וידרשו) ושירותים נוספים לפי דרישת מהנדס המועצה. שטח בניה בקומת גג: 13 אחוז, עבור הדירות שבקומה העליונה. אחוז בניה: אחוזי הבניה שבטבלה (הוראות התכנית) כוללים את כל השטחים הבנויים בכל הקומות/ המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות: בליטות, חלקי תקרות הבולטים מהמבנה מעל 80 ס"מ וארגזי רוח בולטים מעל 60 ס"מ מהמבנה ומרפסות מקורות למעט מקלט, בהתאם להוראות להוראות הג"א, ק' עמודים מפולשת, חדרי גז ומרפסות לא מקורות.

סה"כ שטח עיקרי + שרות מעל הקרקע: 146%

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 133%

שטח שירות מעל הקרקע: 13%, מקלט, קומות עמודים, אשפה וכו'.

תכסית קרקע מירבית: 25%

מרווחי בניה: מרווחי בניה כמפורט בטבלה (הוראות התכנית) ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט למרחק של 60 ס"מ מחזית הבית.

קו בניין: קווי בניין ראה תשריט

**שימושים:** בית בן 4-6 קומות כולל ק' קרקע + חדר על הגג.  
**מחסנים:**

1. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד אחת. שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
2. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
3. המחסנים יוצמדו ליח"ד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
4. לא יותר חיבור מחסנים ליח"ד אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
6. המחסנים יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
7. בקומות עמודים - המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה.
8. בבניה חדשה - תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ואו חניה.
9. שטחי המחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.

**מקלט:** תותר בניית מקלט על קרקע או תת קרקעי בהתאם לשיקול היזם

**גגות:** גגות המבנה יהיו שטוחים עם אפשרות שילוב גגות משופעים.

**שטח הגג:** לדירות שבקומה העליונה יצורף שטח הגג הנותר אחרי שיוקצה שטח הגג המשותף הדרוש להתקנת קולטי שמש ואנטנות.

**חדר על הגג:** תותר בניית חדר על הגג עבור הדירות שבקומה העליונה. לדירות אלו יצורף גם שטח הגג הנותר אחרי שיוקצה שטח הגג המשותף הדרוש להתקנת קולטי שמש ואנטנות.

**גינון:** לדירות בקומות הקרקע יצורף שטח של 30 מ"ר ברוטו לפחות לצרכי גינון ומרפת גן.

**מסתורים/מעקות הסתרה:** מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.

**מתקן לתליה כביסה:** לכל דירה יוקצה מקום מיוחד לתליית כביסה (אורך החבלים הכולל יהיה 8 מ' לפחות) אשר יהיה מוסתר ע"י מסתור יציב שלא ניתן לפירוק.

**מערכת סולרית:** תותר העמדת מערכת סולרית על הגג המשותף וגם על גג החדר הנוסף שעל הגג.

א. בגגות רעפים ישולבו הקולטים בשפוע הגג במדה וניתן והדוד י וסתר בחלל הגג.

ב. בגגות שטוחים יותקן מקום מיוחד ומוסדר עם מסתור עבור דודי השמש והקולטים.

**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: 14

ג. בכל דירה תותקן אינסטלציה לגג עבור חבור לדודי השמש.  
**מיכלי גז**: יותקנו בחדרי גז שימוקמו בקומת העמודים או תותקן מערכת גז מרכזית.  
**גדרות ושערים**: החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית הפיתוח על נספחיה ובאישור מהנדס העיר.

תאריך: 08/04/2024  
תיק בניין: 165501  
תיק פיקוח: 20230124

**לכבוד**  
**מהנדס הועדה המקומית**  
**לתכנון ובניה**  
**קריית מלאכי**  
א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .**

בתאריך 08/04/24 ביקרתי ברחוב: השושנים דירה: 7

גוש: 2422 חלקה: 93 מגרש: 6

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: נחמן סגל מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**עדיין לא בנוי ממ"ד, נמצא סככה באותו המקום.**

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך: **תיק עובר לבודקי תוכניות.**

בברכה,

רפאל אביב

**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: 15

מפקח בניה

**המלצות מהנדס הוועדה**

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.  
ההקלה המבוקשת היא לטובת מיגון, תואמת את תמ"א 40/א'1/1 ממליץ 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.

**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

**סעיף 2:**

תיק בניין: 202601

מספר בקשה: 20210362

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024

**מבקש:**

**♦ ברדה ניסים**

עגור 17 קרית מלאכי

**♦ ברדה נטלי**

עגור 17 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

**♦ ברדה נטלי**

עגור 17 קרית מלאכי

**♦ ברדה ניסים**

עגור 17 קרית מלאכי

**♦ ברקול אפרים**

הכרמל 32 קרית מלאכי

**♦ ברקול רויטל**

הכרמל 32 קרית מלאכי

**עורך:**

**♦ אנריקה קירצוק**

ז\_בוטנינסקי 8 קרית מלאכי

**מתכנן שלד הבנין:**

**♦ בזיני אברהם**

יסמין 3 קרית מלאכי

**מודד:**

**♦ חגי כספי**

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

**היתר בניה**

**♦ חן שירה סימן טוב**

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 372419721

**כתובת הבניין: עגור 17, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 63 מגרש: 160 ח/

**שימוש עיקרי**

**אזור מגורים א**

**תיאור בקשה**

**תוספת למבנה קיים**

**מהות הבקשה**

בקשה לאישור בדיעבד לבית דו קומתי, אחד מדו משפחתי (יחידה מערבית), קיים בהיתר מס' 20140080, הכוללת שינויים פנימיים, תוספת בריכה פרטית, שינויים בגדרות, הגדלת פרגולות והקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות מעבר לקו בניין אחורי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.95 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין צידי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 1.55 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

מס' דף: 17

**תמצית זכויות במגרש:**  
**התב"ע החלה במקום: 163/02/18**  
**שטח המגרש: 757 מ"ר**

**יעוד: אזור מגורים א'**

**מס' קומות: 2** קומות.

**קומת עמודים וקומת המסד:** 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 הוועדה המקומית.  
**מגרש מינימלי:** שטח מגרש לא יפחת מ-0.25 ד'  
**מספר יחידות דיוור:** למגרש- 2 יח' (זכויות מבוקשת לכל מגרש בנפרד)  
**סה"כ מותר לבניה:** היקף בניה מרביים במגרש – 440 מ"ר  
**שטח בניה עיקרי למגרש:** למטרות עיקריות מעל הקרקע – 180 מ"ר  
**שטח בניה לבניה למטרות שרות למגרש:** למטרות שירות מעל הקרקע – 40 מ"ר  
**תכנית קרקע מרבית:** 110 מ"ר  
**חניה למגרש:** 2 מקומות חניה

ותור בנוסף הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו אפס קדמי של המגרש. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש וע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתר בניה.  
**קו בניין קדמי:** 5 מטר, לפי המסומן בתשריט.  
**קו בניין אחורי:** 5 מטר, לפי המסומן בתשריט.  
**קו בניין צדדי שמאלי:** 3 מטר, לפי המסומן בתשריט.  
**קו בניין צדדי ימני:** 3 מטר, לפי המסומן בתשריט.  
**חומר בניה:** א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן ניסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד בס"ד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית, לא תותר בניה בחומר גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכ"ו.

ב. כל מבני העזר וכן תחנות הטרנספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.  
**חזיתות 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 הוועדה המקומית.

**גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתכנית הפיתוח. מצ"ב חוברת הנחיות לעיצוב קיר הגדר, גבול בין המגרשים לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעברים ציבוריים.

**מתקן גז:** אספקת הגז תהיה דרך מכלי גז תת קרקעיים המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש, הכל ע"פ התקנים הישראליים (מצ"ב הנחיות לתכנון נוף המגרש).

**מתקן גז:** לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטה של מתקני מיזוג אויר מעבר החזיתות של הבניין.

**מתקן מיזוג:** לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטה של מתקני מיזוג אויר מעבר החזיתות של הבניין.

**קולטי שמש:** על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים לרבות דודי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר, במקרה של גגות משופעים הדודים יוסתרו בחלל הגג.

**מתקן לתלייה כביסה:** מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים, לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

**שערים ודלתות:** מצ"ב הנחיות לתכנון נוף במגרש.

**ריצוף חניה:** מצ"ב הנחיות לתכנון נוף במגרש.

מס' דף: 18



תאריך: 06/11/16  
תיק מס': 202601

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.ג.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת בשטח .**

בתאריך 30/10/16 ביקרתי ברחוב: עגור 17 דירה /מס' דירה

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: ברדה ניסים ונטלי מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. אין בור חלחול. - יש אבק
2. גובה חומות בן שכנים כ- 2.00 מטר. - החדיא שכן צדקה 22
3. אין שער בחצר תשתיות. - יש ארבעון
4. בחזית מערבית ודרומית בנוי פרגולה מבטון ובסטייה מהתוכנית. - 11/16 שמואל ק
5. בחזית מערבית שינוי חלונות והוספת חלון בקומת א.
6. בחזית צפונית בקומת א' במקום פרגולה בנוי קורות ועמודים מבטון. - חלה
7. בחזית דרומית בקומת א' במקום גג רעפים בנו מרפסת פתוחה.
8. מדרגות מקומת קרקע לקומת א' בנוי בסטייה מהתוכנית.

**המלצות מהנדס הועדה**

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.  
ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הועדה, והן מסוג ההקלות שהועדה אישרה בעבר, ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לקבלת תעודת גמר - פירוק והחלפת קירוי פרגולה בחזית אחורית צפונית לסנטר שקוף. והקטנת פרגולה בחזית צידית מערבית כך שתבלוט עד 1.20 מ' מקו בניין.
  2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינורי 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: 19

תיק בניין: 148304

מספר בקשה: 20230108

סעיף: 3

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024

**מבקש:**

**ג'ורי צחי**

יסמין 19 קרית מלאכי

**ג'ורי אלס**

יסמין 19 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

אנריקה קירצוק

ז'בוטנינסקי 8 קרית מלאכי

**מתכנן שלד הבנין:**

ריסין דניאל

העצמאות 87 אשדוד

**מודד:**

כספי חגי

מושב נחלים

**היתר בניה**

אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298959

כתובת הבניין: הירדן 19, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 6 מגרש: 43 חלק

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה לתוספת שטח בקומת קרקע, תוספת קומה א' ופרגולות לבית קיים בהיתר בניה מס' 20130059 - יחידה צפונית והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 6.00 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת אחוזי הבניה בשיעור של 3% כך שסה"כ יבנה 215.64 מ"ר במקום 193.80 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מחסן מעבר לקו בנין אחורי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202402 מיום 07.02.24 ואושרה. הבקשה מובאה לדיון חוזר לבקשת מר אליאור עמר בטענה של אישור עם ניגוד עניינים.

**תמצית זכויות במגרש:**

תכנית: 8/102/02/8

## מס' דף: 20

שטח המגרש: 646 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: קומה אחת + קומת עמודים, קוטג'.!

מס' יחיד בחלקה: 2

גובה הבניין: 5.50 מ', יותר גג רעפים. יותר השמוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה. הגובה יחושב מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר. במקרה של גג רעפים יחושב הגובה העליון, תחתית גג רעפים. קצה הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

**שטח בניה מותר למגורים:**

בקומה: 50%

בקוטג': 60%

**שטח מינימלי למגרש: 500 מ"ר**

**שטח בניה מותר מבני עזר:**

מחסן: 6 מ"ר

קו בנין צדדי: 3 מ"ר

קו בנין אחורי: 4 מ"ר

קו בנין קדמי: 5 מ"ר

לכיוון רח' הירדן.

**תנאי בריאות, מים, ביוב, נקוז:** לפי דרישות ולשביעות רצון המשרד הבריאות.

**חניה מקורה:**

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

תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי-0- וקו בנין קדמי-0-.

שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג

ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

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

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

שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים.

גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

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

אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.

**בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**



## מס' דף: 22:

בישיבת ועדת משנה מספר: 202402 מ: 07/02/24 הוחלט:  
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית קידמית.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינורי 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.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר יוסי סולימני.

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202402 מ: 07/02/24:  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הירדן 19 זה איפה שההורים של אבן חן צלח גרים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, שכונת המייסדים. מבקש ג'ורי צחי מהות הבקשה מבקש בקשה לתוספת שטח בקומת קרקע. התוספת קומה א' לפרגולה בבית קיים בניה מספר 201300959 יחידה צפונית והקלות. הקלה מספר 1 הגבהת גובה מבנה כך שיהיה 6 מטר מנקודת הבנין הנמוכה ביותר, עד התקרה הגבוה ביותר במקום 5.5 המותרים על פי תב"ע. אתם יכולים לראות את זה כאן. מבקש גובה תקרה גובה 6 במקום 5.5. הקלה מס' 2, הגדלת אחוזי בניה בשיעור של 3 אחוז, כך שסך הכל יהיה 215.64 במקום 193.80. בעצם מדובר בתב"ע לפני אוגוסט 89. ושמותר להגדיל בסך 6 אחוזי בניה במגרש. מדובר פה במגרש דו משפחתי אז הוא מחלק בשלושה אחוז שלושה אחוז. והקלה מספר 3 הקלה להקמת מחסן מעבר לקו בניין. בעצם הוא מוסיף בקומת קרקע את החלק הזה, מדרגות ומחסן. כשבמחסן הוא חורג קיר פתח בסך 10 אחוז משלוש.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: זה צמוד לבניין המחסן? לקו אפס?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לא. לא צמוד הוא חורג מקו בניין בעצם עד 10 אחוז, במקום 4 מטר הוא בעצם אנחנו מגדילים לו קו בניין מקטינים סליחה, ל-3.60 בסדר. זה זה. זה מה שהוא מבקש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עוד לא הבנתי. המחסן לא הבנתי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. רגע, אוקי. והוא מבקש בקומת קרקע הוא מקים את המדרגות האלה וכולל מחסן שהוא חורג מקו בניין. זה קו בניין. יכול להיות שזה מבלבל כי יש פה, יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: האדום המקווקו זה הקו בניין.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הקו בניין התחתון.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הראשון זה המקורי והשני זה הקלה שהוא מבקש.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: נכון עד 10 אחוז.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה כבר בנוי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. לא זה לא בנוי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל 90 ס"מ עומק של מחסן מה אפשר לעשות בו? מה זה 90 ס"מ? רוחב של מחסן. הוא לא יכול להשתמש בו בכלל. אתה פותח דלת. ו,

## מס' דף: 23

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אולי רוצים לשים עגלה שם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: יכול להיות כלי גינה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יכול להיות כלי גינה.  
מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל 90 הוא אפילו לא יכול להסתובב שם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא אומר 90 ס"מ.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: הוא יכול גם תמיד לנצל את החלל מתחת למדרגות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ועוד דלת פנימה בכלל.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, זה מה שהוא מבקש. בקומת קרקע. בקומה למעלה... תוספת. כל הקומה.  
ההמלצה היא כן לאשר את הבקשה בכפוף להריסת יש לו פרגולת בטון בחזית הקדמית שהוא מתחייב זה התנאי לתחילת  
העבודות. אישור תחילת עבודות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: להתחלת היתר או התחלת עבודות?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: עבודות. תחילת עבודות. תנאי לתחילת עבודות פירוק הפרגולה מבטון והוא  
מקים במקום הבטון פרגולה מאלומיניום. בעצם הוא לא יכול לחרוג. בגלל שהוא חורג מקו בניין.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שירה, השכן בנוי מגג רעפים או שטוח, שכן צמוד.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: שכן צמוד עם רעפים אבל הוא גם מבקש לשטח. הורסים,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מי השכן גם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כך זה נראה לי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. למה אני שואל בגלל שכאילו שני מבנים צמודים. אחד גג רעפים אחד גג שטוח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אין מה לעשות הרבה מקומות זה ככה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אם זה מותר לו על פי התב"ע.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: תב"ע לא אומרת כלום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היתרון שלנו שהצלחנו לייצר את הדבר הזה לעומת גבעת הסביונים. האזור החדש זה  
נאות הכפר. שמה היינו איתנים וזה נגמר איך שרצינו. שם אין שינוי מאף אחד. גם אף אחד לא מגיש אם אתה שם לב.  
הגישו בהתחלה שתיים שלושה הגישו בהתחלה אמרנו לא. כולם הבינו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: טוב, זו הבקשה. ההמלצה היא כן לאשר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן. מאשרים.

**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: 24

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צריך את שמעון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אז איפה הוא.

(מדברים ביחד)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : הוא אמר שהוא בעד בטלפון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר. פה אחד.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : סעיף הבא מקווה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן : בעד.

### המלצות מהנדס הוועדה

לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הוועדה, והן מסוג ההקלות שהוועדה אישרה בעבר, ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים :

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית 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: 25

מספר בקשה: 20230123	תיק בניין: 149404	סעיף: 4
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024		

**מבקש:**

**שושן עדנה**

הכרמל 24 קריית מלאכי

שושן דוד

הכרמל 24 קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

שושן דוד

הכרמל 24 קריית מלאכי

שושן עדנה

הכרמל 24 קריית מלאכי

**עורך:**

מיכאל בורדמן

ז\_בוטנינסקי 8 קריית מלאכי

**מתכנן שלד הבניין:**

אבי בזיני

ז\_בוטנינסקי 8 קריית 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: 10000315260

**כתובת הבניין: הכרמל 24, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 196 מגרש: 1 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/15, 26/102/02/8, 122/03/8, 5/35/1, 1/122/03/18, 1/122/03/8, אח/196/2471-1, אח/102/02/18, 2-196/2471

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים ב' מיוחד

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**יח"ד**

1

**מהות הבקשה**

תוספת בניה לאישור בדיעבד לבית מס' 1 קיים בהיתר מס 1494/135 א', הכולל: סגירת קומת עמודים במפלס 3.00-, שינויים בפיתוח, שינויים פנימיים והוספת מחסן. הקמת בית מס' 2 דו קומתי הכולל: ממ"ד ופרגולה גדרות והקלות:

1. הקלה לבנין מס 2 לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה לבנין מס 2 הגבהת גובה מבנה כך שיהיה 6.3 מ' בנק' התקרה הגבוהה ביותר, במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לבנין מס 1 להקמת פרגולה מעבר לקו בנין (אחורי דרומי) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 60% המהווים 4.2 מ' במקום 40% מ' המהווים 2.8 מ' המותרים עפ"י חוק.

## מס' דף: 26

4. הקלה להקמת מחסן מעבר לקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 1.26 מ' במקום 0.0 מ', וקו בנין אחורי דרומי כך שיהיה 1.30 במקום 0 מ'.
5. הקלה להגבהת גובה גדרות סביב המגרש הגובלים עם שכנים כך שתהינה בגובה של 1.70 מ' במקום 1.5 מ' המותק עפ"י חוק.
6. הקלה להגבהת גובה גדר חזית קדמית צפונית כך שתהיה 1.86 מ' במקום 1.80 מ' המותרים לפי תב"ע.

### תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18  
שטח המגרש: 628 שטח חלקה לחישוב זכויות

### יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

**מספר קומות:** 2 קומות, בנוי קומפלקסי

**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 מגיש התכנית.

**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 צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

**חניה מקורה:** תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

**מס' מקומות חניה בחלקה 1:**

**מחסן:** יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. 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:** אחורי דרומי- 6 מ', קדמי צפון מזרחי- 3 מ', צדדי צפון מערבי- 0.0 או 3.00 מ', צדדי דרום מזרחי- 0.0 או 3.0 מ'.

קוי בנין לחצר: מידות החצר: אורך 5 - מ', רוחב - בהתאם למסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין. הכל בהתאם

למסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין. ניתן לשנות את מקום החצר מבלי לשנות את גודלה.

**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: 27

תאריך: 27/12/2023  
תיק בניין: 149404  
תיק פיקוח: 20230123

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

א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)**

בתאריך 24/12/23 ביקרתי ברחוב: הכרמל דירה: 24

גוש: 2471 חלקה: 196 מגרש: 1

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: שושן עדנה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. אין הריסת חריגות בניה בשטח.
2. אין בניית בית חדש מצד אחורי בית קיים.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

תיק עובר לבודקי תוכנות

בברכה,

רפאל אביב

**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: 28

מפקח בניה

**המלצות מהנדס הוועדה**

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.  
ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הוועדה, והן מסוג ההקלות שהוועדה אישרה בעבר, ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת כל המסומן להריסה בבקשה.
  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.

**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: 29

מספר בקשה: 20240030	תיק בניין: 184705	<b>סעיף 5:</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024		

**מבקש:**

♦ **סי.אפ.איי. בע"מ**  
ריאל מלמסון 6 קריית מלאכי  
**בעל הזכות בנכס:**

♦ ר.מ.י.  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ מאיר יעקב  
באר טוביה

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ בזיני אברהם  
ז'בוטינסקי 43 קריית מלאכי

**מודד:**

♦ חגי כספי  
נחלים

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב  
**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357164

**כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 9, קריית מלאכי**  
שטח מגרש: 1194.00 מ"ר

**גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 93 מגרש: 93.5 יעוד: אזור תעשייה ומלאכה זעירה**

**שימוש עיקרי**  
**תיאור בקשה**  
אזור מלאכה ותעשייה זעירה שינוי ללא תוספת שטח

**מהות הבקשה**

בקשה להגבהת גדר קדמית לאישור בדיעבד מהיתר בניה מס' 20190026 והקלות:  
1. הקלה להגבהת גובה גדר בחזית קדמית כך שתהיה בגובה של 3.80 מ' במקום 1.80 מ' המותר עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלות במקום: 37/בת/18  
שטח המגרש: 1194 מ"ר  
יעוד: אזור תעשייה ומלאכה זעירה.

**גובה מירבי של המבנה:** עד 15 מ'.

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים 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 תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג

מס' דף: 30

לפחות 2 מ' מכל צדדיו.  
**מספר קומות:** 4, ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה ע"פ התכנית שבתוקף.  
שטח מגרש מזערי: 700 מ"ר.  
**תכנית מירבית:**

- א. מבנה בעל 2 קומות- תכנית 60%.
  - ב. במבנה בעל 3 קומות- תכנית 40%.  
שטח שרות מתחת הקרקע: 20%  
שטח שרות מעל הקרקע: 10%  
שטח עיקרי מעל הקרקע: 120%  
סה"כ שטח לבניה: 150%
- תכליות ושימושים:**

תעשייה ומלאכה זעירה – כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
בתחום התכנית יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
בקומות קרקע גבוהות תותר הקמת יציע בשטח עד 40% משטח הקרקע, אשר יקוּז מסה"כ השטח המותר.  
למקלטים או מרחבים מוגנים, עפ"י דרישות הג"א ובאישורו.

תאריך: 04/03/2024  
תיק בניין: 184705  
תיק פיקוח: 20240030

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

א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)**

בתאריך 04/03/24 ביקרתי ברחוב: חלוצי התעשייה דירה:

גוש: 301 חלקה: 93 מגרש: 93.5

וצילמתי כ/ לא בעל הנכס: סי.אפ.איי. בע"מ מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**הגבה גדר קדמי לפי תוכנית הגשה.**

**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: 31

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

תיק לטיפול עובר לבודקי תוכניות

בברכה,

רפאל אביב  
מפקח בניה

**המלצות מהנדס הוועדה**

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.  
ממליץ לאשר את הבקשה, בכפוף לפירוק הגדר הקלה הבנויה מעל גדר הבטון, 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: 32

226400	תיק בניין :	מספר בקשה : 20220679	<b>סעיף 6:</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202403 בתאריך : 01/05/2024			

**מבקש:**

**♦ אליהו וילהלם**

שד בן גוריון 73 קרית מלאכי  
שיינא צפורה וילהלם  
שד בן גוריון 73 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ נירית שבת רון  
צ'לף 4/11 יבנה מיקוד : 8120004

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ טל קורן  
ארקין צבי 39 גדרה

**מודד:**

♦ שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ  
חומה 12 ראשון לציון

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000186377

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 13, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 191 מגרש: 107 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 9999, 15/101/02/8, 26/102/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

יח"ד

1

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים א'

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף +קומת מרתף הכולל: ממ"ד, גדרות ו-2 חניות לא מקורות והקלות:  
1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות עליונות 18.50 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע  
2. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 118.50 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 275 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

### מס' דף: 33

מס' קומות: 2+מרתף.  
 מס' יחיד: 1  
 גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.  
 שטח עיקרי: 160 מ"ר  
 שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.  
 שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)  
 סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.  
 סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
 סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר  
 שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).  
 קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי - 3 מ', צידי צפוני - 0.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.  
**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף - חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות פרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.  
**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).  
 גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:  
 לא ניתן לאשר את הבקשה להקלה להגדלת תכסית, בתאריך 29.12.2019 התקבלה החלטת ועדה בוועדת המליאה, שלא לאשר הקלות בשכונת נאות הכפר במטרה לשמור על צביון אחיד לשכונה.

מס' דף: 34

מספר בקשה: 20230133	תיק בניין: 134900	סעיף: 7
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 01/05/2024		

**מבקש:**

♦ מגה אור החזקות בע"מ - נמרוד

תאנה שילת

♦ נמרוד בן יהודה

תאנה שילת

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ גיורא לוי

דרך עכו 47 קרית מוצקין מיקוד: 2636741

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ עמיר מגן

קרן היסוד 15 טירת הכרמל

**מודד:**

♦ עופר קוקוס

ריזה 10 עשרת

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000321991

**כתובת הבניין: פקד 12, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 98 מגרש: 29

תכנית: 2/105/03/8

**שימוש עיקרי**

אזור תעשייה ב' / 2-3 קומות תוספת למבנה קיים

**תיאור בקשה**

שכונה: אזור התעשייה

**מהות הבקשה**

בקשה לתוספת שטח, לשני מבני אחסנה למוצרים מטלטלים באריזתם המקורית שאינם

מכילים חומרים מסוכנים, מהיתר בניה אחרון מס' 20210690

בבנין מס' 1 תוספת שטח בקומת הגג, שינויים בחזיתות המבנה ושינויים פנימיים

בבנין מס' 2 תוספת שטח בקומה ג' שינויים בחזיתות המבנה ושינויים פנימיים.

שינויים בתכנית הפיתוח והקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 70% המהווים 38393.60 מ"ר במקום 30% המהווים 16454.40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 70% המהווים 38393.60 מ"ר במקום 30% המהווים 16454.40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה במבנה כך שיהיה שחלק מהמבנה בגובה של 24.90 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה, במקום עד 15 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## מס' דף: 35

4. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 5 קומות במקום 4 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

5. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין קדמי דרום-מזרחי 1.30 מ', במקום 5.00 מ' המותר על פי תב"ע, ושימוקם בקו בניין קדמי צפון-מזרחי 4.00 מ', במקום 5.00 מ' המותר על פי תב"ע.

### **תמצית זכויות במגרש:**

תכנית שחלה במקום: 2/105/03/8

שטח חלקה: 54848 מ"ר

### **שימושים:**

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**

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%**

עד 50% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות.

תכסית: 30%

שטח סככות: 10%

### **חדר יציאה על הגג:**

### **גדרות:**

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

### **קווי בניין:**

קו בניין קדמי דרום-מזרחי - 5 מ'

קו בניין צדדי צפון-מזרחי - 3 מ'

קו בניין צדדי דרום-מערבי - 3 מ'

קו בניין אחורי צפון-מערבי - 5 מ'

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

**קו בניין מבוקשים:** קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בניין קדמי: 5 מ'. קו בניין אחורי: 5 מ'.

תאריך: 27/11/2023

**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: 36

תיק בניין: 134900  
תיק פיקוח: 20230133

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

א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)**

בתאריך 23/11/23 ביקרתי ברחוב: פקר דירה: 12

גוש: 301 חלקה: 98 מגרש: 29

וצילמתי כ/ לא בעל הנכס: מגה אור החזקות בע"מ - נמרוד מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**מבנה 1 בלבד**

1. שינויים בפיתוח.
2. שנוי מיקום חניות נכים.
3. אין עדיין סימוני חניות בשטח.
4. יש הריסת מבנה שומר.
5. ביטול גגון על קונסטרוקציית פלדה בחזית מזרחית קומת קרקע.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול עובר לבודקי תכניות.

בברכה,

**רפאל אביב  
מפקח בניה**

**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: 37

**המלצות מהנדס הוועדה**

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.  
ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הוועדה, ווהן מסוג ההקלות שהוועדה אישרה בעבר, ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לתעודת גמר הנמכת גדר לפי היתר אחרון מס' 20210690.
  2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת המבנים הסמוכים לנחל לכיוון צפון ולכיוון דרום מזרח.
  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.