

**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: 19/05/2024
י"א אייר תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202404 ביום שני תאריך 20/05/24 י"ב אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

גב' רחלי רחמים

מר יוסי סעדי

מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אריאל אבן דן

מר איציק חנסב

מר רם סלהוב

גב' מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

מר אושרי גואטה

מר ישי טלאור

מר גדי מרק

סגל:

אדר' ראובן פריאב

עו"ד עידית יפת לוי

מר איתי קורן

מר יוסף כהן

מר ניר עזרה

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חברת הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

נציג משטרה

נציג משרד התחבורה

נציג משרד הבינוי והשיכון

מ"מ מהנדס הועדה

יועצת משפטית

מבקר העירייה

מ"מ מנכ"ל העירייה

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:

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

תאריך: 19/05/2024
י"א אייר תשפ"ד

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202404 ביום שני תאריך 20/05/24 י"ב אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת הישיבה ואישור פרוטוקול מס' 202403 מיום 01.05.24 כ"ג ניסן תשפ"ד.

יורד מסדר היום

2. 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. כמו כן בחינת מחודשת של המדיניות שאינה מאפשרת הקלות בשכונת נאות הכפר.

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

מס' דף: 3:

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

חומרי גמר - כלל השכונה תטוּח בטוּח צבעוני (מינרלי/אקרילי) בגוון 4031P קטלוג טמבור ספקטרום.

גגות - בגג רעפים, צבע הרעפים יהיה בגווןי אדום, הגוון יהיה אחיד ביחיד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יחיד 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 יחיד 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 שיע 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 והקירו לא יהיה אטום לא יבוא במניין השטחים.



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.

מס' דף: 4:

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,
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.

3. 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 בסטיה 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.

מס' דף: 5

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1087329	עמי אלימלך אשר אלב, יעקובוב, סיידו שינויים חלוקה במגרשים ברחוב יגאל הורוביץ קריית מלאכי	311	94	94	6
מטרת הדיון						
דיון בהמלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.						
2	617-0844308	א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1	301	34	34	7
מטרת הדיון						
דיון באישור התכנית לאחר הפקדה.						
3	617-1178482	המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי	301	65	65	8
מטרת הדיון						
דיון באישור התכנית לאחר הפקדה						
4	617-1063726	שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי	2469	86	86	9
מטרת הדיון						
דיון בהפקדת התכנית						
5	617-1288877	עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי				10
מטרת הדיון						
דיון בהפקדת תהכנית						
6	617-1181072	מגרש 146, רח' דיה, קרית מלאכי	2930	49	49	11
מטרת הדיון						
דיון להפקדת התכנית						

מס' דף: 6

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-1087329

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: עמי אלימלך אשר אלב, יעקובוב, סיידו, שינוים חלוקה במגרשים ברחוב יגאל הורוביץ קריית מלאכי
נושא: דיון להמלצה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 3,982.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	18/102/03/8
החלפה	2009/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8

גבולות התכנית

דרום מערב קרית מלאכי

מקום

רחוב דרך יגאל הורוביץ, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 311 חלקות: 105, 106, 107

חלקי חלקות:

גרש: 311 ח"ח 94

מטרת הדיון

דיון בהמלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מטרות התכנית

שינוי ייעודי קרקע להקמת אזור מגורים ומוסדות ציבור.

הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים מחדש.
2. שינוי ייעודי קרקע.
3. הוספת קומות.
4. הגדלת מספר יחידות דיור.
5. הגדלת זכויות בנייה בשטחים עיקריים ושרות.
6. הגדלת תכסית.
7. שינוי קווי בניין.
8. הסדרת תנועה לכניסות ויציאות רכב מכביש עירוני למגרשים.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
10. קביעת הוראות בנייה.

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מס' דף: 7

סעיף: 2
תכנית מפורטת: 617-0844308
סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1
נושא: דיון לאישור
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 7,008.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2010/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
החלפה	26/102/02/18
שינוי לתכנית	44/102/02/18
החלפה	44/102/02/18
כפופה לתכנית	1/תמא

גבולות התכנית

המגרש נמצא בכניסה צפונית לא.ת. קרית מלאכי.

מקום

רחוב פקר 1, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 34, 45
גוש: 2723 ח"ח 25

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה.

מטרות התכנית

הקמת מבנה תעשייה.

הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4):
- שינוי חלק מקו בניין צפון-מערבי מ-5 מ' ל-3.50 מ',
- הקלה מדרך ארצי מס' 3 מ-55 מ' ל-45 מ'
- שינוי קו בניין דרום-מערב מ-5 מ' ל-3.50 מ'.
- 2.2.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5):
- 2.2.3 כל ענין שניתן לבקשו כהקלה, לפי סעיף 62א(א)(9):
- הגדלת תכסית קרקע מ-60% ל-61.17%

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לאשר התכנית

מס' דף: 8

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-1178482

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 1,326.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	16/105/03/18
החלפה	16/105/03/18
שינוי לתכנית	2010/מק/18
החלפה	2010/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	26/102/02/8

מ ק ו ם

רחוב המלאכה 9, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 65

מגרשים לתכנית: 65 בשלמותו מתכנית: 16 / 105 / 03 / 18

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- קביעת גודל מגרש מינימאלי (תא שטח 1) ל-216.4 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(7).
- שינוי תכנית ל-90% לתא שטח 1, עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 1, מ-3 מטר ל-2.30 מטר, עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- שינוי של הוראות בדבר בינוי - תוספת גלריה, עפ"י סעיף 62א(א)(5).

חו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לאשר את התכנית

מס' דף: 9

סעיף: 4 תכנית מפורטת: 617-1063726

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 349.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	1/122/03/8
החלפה	122/03/8
כפופה לתכנית	2004/מק/18
כפופה לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/18
כפופה לתכנית	26/102/02/8
כפופה לתכנית	67/102/02/18

גבולות התכנית

שכונה של בתים צמודי קרקע ברח' גולן

מקום

רחוב גולן 75, שכונה: המייסדים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2470 חלקות: 83

חלקי חלקות:

גרש: 2469 ח"ח 86

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

חלוקת מגרש ושינויים בהוראות וזכויות הבניה

הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש ל-2 תאי שטח. סעיף 62א (א) (1)
2. הגדלת השטח בסך 125 מ"ר. סעיף 62א (ב) (א) (2)
3. הגבהת גובה המבנה. סעיף 62א (א) (א4)
4. תוספת קומה. סעיף 62א (א) (א4)
5. שינוי קו בניין הכרחי לקו בניין רגיל ושינוי קו בניין קדמי. סעיף 62א (א) (4)
6. שינוי הוראות בינוי - בניית גג שטוח חלקי במקום גג משופע (רעפים). סעיף 62א (א) (5)

חוו"ד מהנדס הוועדה

התיק יועבר לסמכות מחוזית ע"פ בדיקות שנעשו אינו עומד בקריטריונים לת.ב.ע. בסמכות מקומית, מיכוון שהחריגות בוצעו 10/8/2021 ולא כפי שהחוק מאפשר בת.ב.ע. מקומית עד 1/1/2018.

מהנדס העיר - ממליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מס' דף: 10

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877

סעיף: 5

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי

נושא: דיון להפקדה

רשות: קרית מלאכי

שטח התוכנית: 4,578,510.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית

כל שטח תחום שיפוט העיר קריית מלאכי

מקום

קרית מלאכי

גושים וחלקות

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תהכנית

מטרות התכנית

התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

הוראות התכנית:

בהתאם לסעיף 62א (א) (19) או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ביצוע חפירות ודיפון במהלך בנייתם, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. עוגנים אלו יכללו את כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד, לפני תחילת עבודות הבניה, בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי, לכיסוי כל נזק במידה וייגרם.

חוו"ד מהנדס הוועדה

מהנדס העיר - ממליץ להפקיד את התכנית ע"פ הנחיות מינהל התכנון.

מס' דף: 11

סעיף: 6 תכנית מפורטת: 617-1181072

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: מגרש 146, רח' דיה, קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
רשות: קריית מלאכי
שטח התוכנית: 621.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	163/02/18

גבולות התכנית

מגרש 146, רח' דיה 14,16, קריית מלאכי

מקום

רחוב דיה 14, שכונה: שכי גבעת הסביונים, קריית מלאכי
רחוב דיה 16, שכונה: שכי גבעת הסביונים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2930 חלקות: 49

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית

מטרות התכנית

תוספת זכויות בניה ויחיד בקומה א' במגרש B146.

הוראות התכנית:

- 1- תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א. (13ב)א(2) (מ- 440 מ"ר ל- 490 מ"ר).
- 2- שינוי הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני על פי סעיף 62א(א)(5).
- 3- חלוקת המגרש לשני תאי שטח B146, A146 על פי סעיף 62א(א)(1).
- 4- שינוי קווי בניין בתא שטח B146 צידי מזרחית מ- 3 מ' ל- 2.7 מ' וקו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4.9 בחלק, על פי סעיף 62א(א)(4).
- 5- תוספת יחיד בקומה א' בתא שטח B146 על פי סעיף 62א(א)(8).
- 6- הגדלת תכסית קרקע מ- 220 מ"ר ל- 320 מ"ר על פי סעיף 62א(א)(9).

חוו"ד מהנדס הוועדה

מהנדס העיר - אינו ממליץ להפקיד את התכנית היא למעשה משנה את מדיניות התפתחות השכונה, וגם סוטר את החלטת הוועדה בשכונת זו.

מס' דף: 12

תאריך: 19/05/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220679	12/03/23	326	191	107	אליהו וילהלם	מבצע סבנה 13, קריית מלאכי	13
עורך הבקשה: נירית שבת רוון								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
2	20210678	30/05/22	2916	214	100	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ 515900991	יצירה 1, קריית מלאכי	15

עורך הבקשה: צפיר גנני

שימוש עיקרי: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תאור הבקשה: בניה חדשה

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20220679	תיק בניין: 226400	סעיף: 1
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024		

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

עורד:

- ♦ נירית שבת רון
- ♦ צלף 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: 14

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, גווני 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: 15

תיק בניין: 223800

מספר בקשה: 20210678

סעיף: 2

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

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

שכונה: אזור תעשייה תימורים

כתובת הבניין: יצירה 1, קריית מלאכי

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 וחניית הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין

מס' דף: 16

- 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.

הבקשה נדונה בעבר בוועדת משנה מס' 202306 מיום 12/7/23 ובמס' 202401 מיום 1/1/24 ואושרה.

כעת מובאת לדיון חוזר עבור שינוי באחד התנאים להיתר:

היות והתגלה כי תשתית הביוב והמים באזור תעשייה תימורים בוצעה באופן לקוי, תאגיד המים מסרב להפיק אישור לנספח הסניטרי, למרות שנספח נבדק ואושר ע"י התאגיד כי נמצא תקין.

על הליקויים בתשתיות לקחה אחריות רשות מקרקעי ישראל מי שמטעמה נעשו העבודות באופן לקוי. וזו התחייבה לתקן את הליקויים.

מאחר והזים מילא את כל תנאי ההיתר, אין בסמכות התאגיד לעכב הוצאת ההיתר בשל אי ביצוע התשתיות או ביצוע התשתיות בצורה לקויה. לכן מבוקשת העברת אישור נספח תברואה (סניטרי) מאושר ע"י תאגיד מים ת.מ.ר - כתנאי למתן תעודת גמר ולא לבקרת תנן.

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.

מס' דף: 17

תכסית: 50% משטח תא השטח (40% עיקרי ו-10% שירות).
גובה מבנה: 12 מ' כולל מתקנים טכניים - 20 מ'
שטח בניה: 220%

תכליות ושימושים: שימושים עיקריים, מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, ואולמות לתצוגת רכים, מבנים למלאכה ותעשייה זעירה שאינן מהוות מטריד סביבתי באישור הוועדה המקומית. מבני הכשרה מקצועית, חממות יזמות הייטק, משרדים סדנאות יצירה, גלריות, מעבדות ושטחי שירות נלווים.
שימושים נלווים לשימושים עיקריים: קווים ומתקני תשתית, חדרי טרנספורמציה, ארונות סף וארונות כבלים, חניות, דרכים ושבילים. שטחים לגינון ונטיעות, מתקני אשפה, מרחבים מוגנים.
חניה: חניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה, יש להקצות מקומות החניה התפעוליים כולל תמרון בתחום המגרשים.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים יהיה עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

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

עיצוב אדריכלי: חומרי החזיתות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית, הגגות יהיה קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד הממוקם עם הגג. החזיתות הפונות לדרך מס 40 יהיו בגמר לפי הנחיות מרחביות עיצוב החזיתות מותנה באישור מהנדס הוועדה המוקמת.

קוי בנין 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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202401 מ: 01/01/24 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה הצגת תכנית המראה השבה של המבנה לשימוש הקודם.
 2. לאחר יציקת רצפת 0.00 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.
- נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סולימני ושמעון חזן.

**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: 18

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור העברת אישור התאגיד לשלב תעודת הגמר במקום לשלב בקרת התכן, בכפוף לתנאים שניתנו בעבר. 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. העברת אישור תאגיד מים כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא לבקרת תכן,
 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.