

מס' דף: 1:

תאריך: 21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202405 ביום חמישי תאריך 30/05/24 כ"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 דנן

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

תאריך: 21/05/2024
י"ג אייר תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202405 ביום חמישי תאריך 30/05/24 כ"ב אייר, תשפ"ד בשעה 09:00

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת הישיבה ואישור פרוטוקול מס' 202404 מיום 20.05.24 י"ב אייר תשפ"ד.

מס' דף: 3

תאריך: 21/05/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202405 בתאריך: 30/05/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240040	20/03/24	2916	213	4000	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ	יצירה 21, קרית מלאכי	4
עורך הבקשה: צפריר גנני תאור הבקשה: בניה חדשה								
2	20220628	05/06/23	2916	216	102	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ	יצירה 23, קרית מלאכי	6
עורך הבקשה: צפריר גנני תאור הבקשה: בניה חדשה								
3	20210354	14/03/24	2916	47	604	דינמיק תעשיות מגבוניים בע"מ	בונים 5, קרית מלאכי	8
עורך הבקשה: הנריך חיים בר תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים								
4	20210357	14/03/24	2916	31	504	דינמיק תעשיות מגבוניים בע"מ	יצירה 14, קרית מלאכי	11
עורך הבקשה: הנריך חיים בר תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים								
5	20211130	16/01/22	2930	12	109	אור מטוסל	יונה 3, קרית מלאכי	13
עורך הבקשה: עדנה פרג תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים א								

מס' דף: 4

תיק בניין: 222900

מספר בקשה: 20240040

סעיף: 1

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 30/05/2024

מבקש:

נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ

הזית 104 אמונים

עורך:

צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

מודד:

אביגדור מזור

רוטשילד 102 ראשון לציון

היתר בניה

חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000360654

כתובת הבניין: יצירה 21, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 213 מגרש: 4000 ;

חלקה: 6 מגרש: 4000 יעוד: מסחר ;

חלקה: 7 מגרש: 4000

תכנית: 101/02/8, 161/02/18, 166/03/18

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

בניה חדשה

שכונה: אזור תעשייה תימורים

מהות הבקשה

הקמת מבנה תעשייה קלה הכולל: 2 קומות תת קרקעית ו-3 קומות מעל הקרקע + הקלות:

1. הקלה להגבהת המבנה כך שיהיה 15 מ' במקום 12 מ' המותרים לפי תב"ע.

2. הקלה להגדלת תכנית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לקומות קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ 65% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בקו בניין מזרחי, 0.00 מ' במקום 8.00 מ', המותרים לפי חוק.

5. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 5.00 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.

6. הקלה בשטח חדר שנאים וטרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 75 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 5

7. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחניה הגובל בשטח ציבורי מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע
9. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחניה הגובל בשטח ציבורי מעבר לקו בניין מזרחי כך שיהיה 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע
10. הקלה להקמת רמפה בקומת קרקע מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
11. הקלה להוספה קומה במרתף כך שיהיו 2 קומות במקום קומה אחת המותרת עפ"י תב"ע.
12. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין מזרחי 0.00 מ' במקום 8.00 מ' המותר לפי תב"ע.
13. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין צדדי 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותר לפי תב"ע.
14. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין מערבי 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותר לפי תב"ע.
15. הקלה במיקום ביתן שומר, כך שימוקם בקו בניין צדדי 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותר לפי תב"ע.
16. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לתת קרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה עד 60%.
17. הקלה לבניית שני בניינים צמודים חופפים במגרש גובלים בהסכמת בעלים.

תמצית זכויות במגרש:

- התב"ע החלה במקום:** 617-0560045
שטח המגרש: 9305 מ"ר - איחוד מגרשים 404-403.
 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.
קוי בנין: צפוני- 5 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 4 מטר, מערבי- 16 מטר.
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.

**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: 6

קוי בניין מבוקשים: צפוני - 5 מ', דרומי - 4 מ', מערבי - 16 מ', מזרחי - 8 מ' לציין כיוונים

המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן 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: 7

סעיף 2:

תיק בניין: 222800

מספר בקשה: 20220628

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 30/05/2024

מבקש:

♦ **נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ**

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ צפריר גנני

המסגר 20 תל אביב - יפו מיקוד: 6777673

מתכנן שלד הבנין:

♦ גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

מודד:

♦ קובי זייד

דרך העצמאות 9 חיפה

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000167813

כתובת הבניין: יצירה 23, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 216 מגרש: 102 ;

חלקה: 4 מגרש: 401 ; חלקה: 5 מגרש: 402 יעוד: מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

תכנית: 101/02/8, 161/02/18, 166/03/18

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

בניה חדשה

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

מהות הבקשה

הקמת מבנה לתעשייה קלה הכולל 2 קומות תת קרקעיות ו-3 קומות מעל הקרקע

והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה המבנה כך שיהיה 16.80 מ' במקום 12 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת קרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 65% במקום 40% המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לקרקע ללא תוספת בסך שטח הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 65% במקום 40%.
4. הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בניין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 0.0 במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע, וכן גובהם יהיה 5.00 מ' במקום 1.8 מ' המותר עפ"י החוק וגודלם יהיה 75 מ"ר במקום 10 מ"ר המותר עפ"י החוק.
5. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחנייה הגובל בשטח הציבורי, מעבר לקו בניין מערבי כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה לבניית מרתף לתנועה וחנייה הגובל בשטח הציבורי, מעבר לקו בניין צפוני, כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 8:

7. הקלה להקמת רמפה למגלזות בקומות קרקע מעבר לקו בנין מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10.00 מ' במקום 16.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות עליונות לתת קרקע כך שסה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע יהיה עד 60%.
9. הקלה לתוספת קומת במרתף כך שיהיו 2 קומות במקום 1 קומה המותרת עפ"י תב"ע.
10. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בניין מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 16.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע, ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ'.
11. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בניין דרומי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בניין 0.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע, ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ'.
12. הקלה לבניית ביתן שומר מעבר לקו בניין מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה בקו בניין 2.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים לפי התב"ע ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ'.
13. הקלה לבניית שני בניינים צמודים חופפים במגרשים גובלים בהסכמת בעלים.

תמצית זכויות במגרש:

- התב"ע החלה במקום:** 617-0560045
שטח המגרש: 8709 מ"ר - איחוד מגרשים 401-402.
 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 מטרה סביבתית 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- 5 מטר, מזרחי- 8 מטר, דרומי- 4 מטר, מערבי- 16 מטר.
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 המוקמת.

קו בניין מבוקשים: צפוני - 5 מ', דרומי- 4 מ', מערבי- 16 מ', מזרחי- 8 מ'
 תכסית מבוקשת: 5472.34 שהם 62.84% (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: 9

המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן 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.

מס' דף: 10

מספר בקשה: 20210354	תיק בניין: 1000005	סעיף: 3
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 30/05/2024		

מבקש:

דינימיק תעשיות מגבוניים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

דינימיק תעשיות מגבוניים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

עורך:

הנריך חיים בר

צידון 7 תל אביב - יפו מיקוד: 6350841

מתכנן שלד הבנין:

רון אורן

כנות 58 כנות

מודד:

מוחמד מחאגנה

דרך יפו חיפה

היתר בניה

אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329080

כתובת הבניין: בונים 5, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 47 מגרש: 604

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לבניה בסטיה מהיתר בניה מס' 20150100 למבנה תעשייה ואחסנה למטליות

לחות הכולל: המרת שטחים עיקרי ושירות ללא תוספת בסך שטחי הבניה והקלות:

1. הקלה לבניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, הכוללים

קירות חופפים עם פתחים.

2. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בקו בניין קדמי מזרחי 0.00 מ' במקום

בקו בניין קדמי 5.00 מ', וימוקם בקו בניין צדדי דרומי 0.00 מ', במקום בקו בניין צדדי

5.00 מ' המותר לפי תב"ע.

3. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 22.09 מ"ר במקום 10 מ"ר מותר

על פי חוק.

4. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה כך שיהיה בגובה 3.70 מ' במקום 1.80 מ' המותרים

עפ"י חוק.

5. הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין צדדי-דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.80

מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

שכונה: אזור תעשייה תימורים

מס' דף: 11

יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר
שטח מגרש: 6996 מ"ר
מספר קומות: 3+1 (קומת מרתף).
גובה מירבי: 20 מ'
שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).
שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0
שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).
שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 60% (50% עיקרי+10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט

קו בניין צידי-ימני - 5 מ'

קו בניין צידי-שמאלי - 5 מ'

קו בניין קדמי - 5 מ'

קו בניין אחורי - 5 מ'

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 מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

תכסית מבוקשת: 50.43%

קו בניין מבוקשים: קו בניין אחורי 0.00 מ' מבוקש בהקלה

תאריך: 23/04/2023

תיק בניין: 1000005

תיק פיקוח: 20210354

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית

לתכנון ובניה

קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 26/03/23 ביקרתי ברחוב: בונים דירה: 5

גוש: 2916 חלקה: 47 מגרש: 604

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: דינימיק תעשיות מגבונים בע"מ מחזיק:

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר סניט, 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

בביקורת שערכת התגלה כי:

1. עדיין מבנה בבניה (עבודות פנים ופיתוח בחצר)
2. בחזית צפונית הרכבת גגון במקום מצללה.
3. בחזית דרומית ביטול מדרגות חיצוניות ודלתות.
4. לא בנוי קיר פנימי בן שני חלקות.
5. ביטול מדרגות חיצוניות לחדר מכוונות בחזית צפונית.
6. בחזית צפונית בחדר חשמל ביטול חלון בחדרים מכוונות וקומפרסור שינוי גודל חלונות.
7. בחזית מזרחית ביטול כניסה ודלת לחדר מכוונות ושינוי גודל חלון בחדר קומפרסור.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

תיק עובר לבודק תכנית ובעל ההיתר

בברכה,
רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
- לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מס' דף: 13

סעיף 4:

תיק בניין: 1000003

מספר בקשה: 20210357

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 30/05/2024

מבקש:

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

דינמיק תעשיות מגבונים בע"מ

התאנה 9 אשדוד מיקוד: 6350841

עורך:

הנריך חיים בר

צידון 7 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

רון אורן

כנות 58 כנות

מודד:

מוחמד מחאגנה

דרך יפו חיפה

היתר בניה

אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329946

כתובת הבניין: יצירה 14, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 31 מגרש: 504

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

תעשייה קלה ומלאכה

שכונה: אזור תעשייה תימורים

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לבניה בסטיה מהיתר בניה מס' 20150099 למבנה תעשייה ואחסנה למטליות לחות הכולל: תוספת מרתף, המרת שטחים עיקרי ושירות ללא תוספת בסך שטחי הבניה והקלות:

- הקלה להוספת קומה, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 16.90 מ' במקום 12.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3100 מ"ר המהווים % 51 במקום 2430 מ"ר המהווים % 40 המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 3100 מ"ר במקום 2430 מ"ר.
- הקלה להגדלת תכסית שטח שרות, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 730 מ"ר המהווים % 12 במקום 607.50 מ"ר המהווים % 10 המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לבניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, הכוללים קירות חופפים עם פתחים.
- הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין צידי-דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

מס' דף: 14

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשייה: תעשייה קלה ומלאכה

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 6075 מ"ר

מספר קומות: 1+2 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות ארובות, ח. מכוונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות מירבי לקומת קרקע 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60% (תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם

ישמר קו הבנין).

תכסית: 50% (משטח תא השטח).

סה"כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט (לציין קווי בנין)

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים

ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

קו בניין צידי-ימני: 5 מ'

קו בניין צידי-שמאלי: 5 מ'

קו בניין קדמי: 8 מ'

קו בניין אחורי: 5 מ'

שימושים: תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים

הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור

ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

הוראות: א. בינוי תותר בניה של מתקנים הנדסיים: חדרי טרנספורמציה, ארונות סעף, ארונות כבלים. ב. תנאים למתן

היתרי בניה לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה

ומשרד הבריאות.

הנחיות בניה

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 הבנינים.
 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 מהבנין, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.
- חניה:** החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

המלצות מהנדס הועדה

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה

בתנאים, להלן התנאים:

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר גולדברג, 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

- לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מס' דף: 16

סעיף 5:

תיק בניין: 203102

מספר בקשה: 20211130

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202405 בתאריך: 30/05/2024

מבקש:

♦ אור מטוסל

סוויסה אברהם קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ כהן מיכאל מכלוף

יונה 3 קרית מלאכי

עורך:

♦ עדנה פרג

אשחר 18 גדרה

מתכנן שלד הבניין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטניסקי 43 קרית מלאכי

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: 10000348945

כתובת הבניין: יונה 3, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 12 מגרש: 109 יעוד: אזור מגורים א'

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית דו קומתי אחד מדו משפחתי, הכולל ממ"ד, פרגולות, גדרות בריכת שחיה והקלות-יחידה מערבית:

1. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לבריכת שחיה כך שיהיה 1.00 מ' מגבול מגרש במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בניין אחורי דרומי לחדר מכונות כך שיהיה 3.20 מ' מגבול מגרש במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקה כך שתהיה 143.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת התכסית כך שתהיה 143.50 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בניין צידי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 0.925 מ"ר

מס' דף: 17

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) **שטח ליחידה:** 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. **שטח ליחידה:** 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. **שטח ליחידה:** 220 מ"ר.

תכסית: 110/220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן,

זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

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, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה

1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.

המלצות מהנדס הוועדה

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הזזת הידרנט והזזת פילר.

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.