

**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



ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 1:

תאריך: 20/05/2024

י"ב אייר תשפ"ד

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

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

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר נדב ויצמן
מר יוסי סעדי
מר שלומי מלכה

סגל:

מר מ"מ מהנדס הועדה
מנהלת הועדה
מהנדס רישוי
מר מ"מ יועמ"ש-משרד שחר בן עמי

אורחים:

מר יוסי סולימני
מר אליאור עמר
מר לוי רסקין
מר עמי אלימלך
מר אברהם סיידו
מר אורי סיידו
מר יעקב ישראל אמואל
מר יניב סלמון
מר אורי נירית בן שבת
מר וילהלם אליהו
גב' וילהלם שינה

נעדרו

חברים:

מר שמעון חזן
גב' רחלי רחמים
מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר אריאל אבן דגן
מר איציק חנסב
מר רם סלהוב

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

**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: 2:

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
נציג ועדה מחוזית
נציג משטרה
נציג משרד התחבורה
נציג משרד הבינוי והשיכון

יועצת משפטית
מבקר העירייה
מ"מ מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה

גב' מירי תמיר
אדר' אופיר בקר
מר אושרי גואטה
מר ישי טלאור
מר גדי מרק
סגל:
עו"ד עידית יפת לוי
מר איתי קורן
מר יוסף כהן
מר ניר עזרה

מס' דף: 3:

תאריך: 20/05/2024
י"ב אייר תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

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

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:25 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

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

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202404 מיום 01.05.24 כ"ג ניסן תשפ"ד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר שלומי מלכה.

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 יחיד 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

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

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

מס' דף: 4:

גגות – בגג רעפים, צבע הרעפים יהיה בגווני 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 והקירוי 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.

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

מס' דף: 5:

חיפוי האבן יהיה על גוש מבונה כולו ולא על פאה אחת בלבד. האבן תהיה זהה ל-2 יחיד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יחיד 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 יחיד 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:

הוועדה מודיעה לציבור על עמדתה העקרונית כי היתרים שיצאו לאחר 15.04.19 הוועדה לא תאשר היתרי בניה בדיעבד המאשרים בניה שבוצעה בפועל בסטיה מהיתר. 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.

הנושא יורד מסדר היום.

מס' דף: 6

פרוטוקול 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 דיון להמלצה	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 דיון לאישור	א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1	301	34	34	7
---	----------------------------	-----------------------------	-----	----	----	---

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה.

3	617-1178482 דיון לאישור	המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי	301	65	65	8
---	----------------------------	----------------------------------	-----	----	----	---

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה

4	617-1063726 דיון להפקדה	שינויים בחלקה 83, רח' גולן 75, קריית מלאכי	2469	86	86	9
---	----------------------------	--	------	----	----	---

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

5	617-1288877 דיון להפקדה	עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי				10
---	----------------------------	---	--	--	--	----

מטרת הדיון

דיון בהפקדת תהכנית

6	617-1181072 דיון להפקדה	מגרש 146, רח' דיה, קרית מלאכי	2930	49	49	11
---	----------------------------	-------------------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 7:

תכנית מפורטת: 617-1087329

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: שינויים חלוקה במגרשים ברחוב יגאל הורוביץ קריית מלאכי
נושא: דיון להמלצה
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 3,983.000 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 קריית מלאכי

מקום

רחוב דרך יגאל הורוביץ, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 311 חלקות: 107, 106, 105

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:

- איחוד וחלוקת מגרשים מחדש.
- שינוי ייעודי קרקע.
- הוספת קומות.
- הגדלת מספר יחידות דיור.
- הגדלת זכויות בנייה בשטחים עיקריים ושרות.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קווי בניין.
- הסדרת תנועה לכניסות ויציאות רכב מכביש עירוני למגרשים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
- קביעת הוראות בנייה.

חוו"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת הערות מהנדס העיר, כמו

כן:

יש לבצע הרחבה של רצועת הדרך בהתאם להנחיות יועץ תנועה לצורך הרחבת הצומת.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 8:

ממליצים לאשר את החלק האחורי של בית הנכסת כשפ"פ במקום שצ"פ.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 9

תכנית מפורטת: 617-0844308

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1
נושא: דיון לאישור
רשות 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	תמא/1

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

החלטות

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

לאשר את התכנית למתן תוקף.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סעדי, מר נדב ויצמן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 10

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-1178482
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי
נושא: דיון לאישור
רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 1,326.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

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

מקום

רחוב המלאכה 9, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 301 חלקות: 65

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

מטרת הדיון

דיון באישור התכנית לאחר הפקדה

מטרות התכנית

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 תכסית 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).

חונ"ד מהנדס הוועדה

ממליץ לאשר את התכנית

החלטות

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

לאשר את התכנית למתן תוקף.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סעדי, מר נדב ויצמן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 11

תכנית מפורטת: 617-1063726

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת 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:

גוש: 2470 חלקות: 83

חלקי חלקות:

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

חוו"ד מהנדס הוועדה

התיק יועבר לסמכות מחוזית ע"פ בדיקות שנעשו אינו עומד בקריטריונים לת.ב.ע. בסמכות מקומית, מיכיון 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.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

**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

ע"פ בדיקה שבוצעה התכנית אינה עומדת בקריטריונים של תכנית בסמכות מקומית, מכיוון שחריגות הבניה בוצעו אחרי 10/8/2021 ולא כפי שהחוק מאפשר בתכנית בסמכות מקומית עד 1/1/2018 .
להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 13

סעיף: 5 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/2024

שם: עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י
שטח התוכנית: 4,578,510.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת

כל שטח תחום שיפוט העיר קריית מלאכי

מ ק ו מ

קריית מלאכי

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

מ ט ר ת ה ד י ו נ

דיון בהפקדת תהכנית

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

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.

חו"ד מהנדס הוועדה

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

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

להפקיד את התכנית.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, יוסי סעדי, מר נדב ויצמן ומר שלומי מלכה.

יורי רחמן עוזב לאחר ההצבעה.

מס' דף: 14

תכנית מפורטת: 617-1181072

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת 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

שינוי לתכנית 163/02/18

גבולות התכנית

מגרש 146, רח' דיה 14, 16, קריית מלאכי

מקום

רחוב דיה 14, שכונה: שכ' גבעת הסביונים, קריית מלאכי

רחוב דיה 16, שכונה: שכ' גבעת הסביונים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2930 חלקות: 49

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית

מטרות התכנית

תוספת זכויות בניה ויח"ד בקומה א' במגרש 146B.

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 146A, 146B על פי סעיף 62א(א)(1).

4- שינוי קוי בניין בתא שטח 146B 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 יח"ד בקומה א' בתא שטח 146B 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.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

התכנית יורדת מסדר היום.

יש לזמן את עורך התכנית לאגף ההנדסה.

**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



קריית מלאכי
לחלום - לשאוף - להגשים

מס' דף: 15

תאריך: 20/05/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202404 בתאריך: 20/05/24

רשימת הבקשות

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

עורך הבקשה: צפרייר גנני

מס' דף: 16

סעיף 1: מספר בקשה: 20220679 תיק בניין: 226400
פרוטוקול 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

עורך:

- ♦ נירית שבת רוך
- ♦ 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

שכונה: נאות הכפר

כתובת הבניין: מבצע סבנה 13, קרית מלאכי

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

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

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.

המלצות מהנדס הוועדה

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

ה ח ל ט ו ת

**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: 17

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)
לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
אין סמכות לוועדה המקומית לאשר את הבקשה כיוון שהיא סותרת את ההנחיות
המרחביות ואת מדיניות הוועדה.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 18

סעיף 2: מספר בקשה: 20210678 תיק בניין: 223800
פרוטוקול 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 הבנין:

♦ גיורא כנפו

הערבה 1 גבעת שמואל

מודד:

♦ קובי זייד

חיפה

מייצג:

♦ אילת יוחנן

אמונים

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000164954

כתובת הבניין: יצירה 1, קריית מלאכי

שכונה: אזור תעשייה תימורים

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

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

שימוש עיקרי תיאור בקשה

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 קומת הקרקע וקומת

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 שטח

הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 65% במקום 40%

4. הקלה להקמת חדר שנאים וטרנספורמציה מעבר לקו בנין דרומי שנקבע בתכנית כך

שיהיה 0.0 במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע. וכן גובהם יהיה 5.00 מ' במקום 1.8 מ'

המותר עפ"י חוק וגודלם יהיה 104 מ"ר במקום 10 מ"ר המותר עפ"י חוק.

5. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין

דרומי כך שיהיה בקו בנין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 19

6. הקלה לבניית רמפה ירידה למרתף וחניות הגובלות בשטח ציבורי, מעבר לקו בניין 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 בניין 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 בניין 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 והיזם 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 תכן.

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 המינורי 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.

**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: 20

ה ח ל ט ו ת

(נידון בסעיף מס' 8 בישיבה)

- לאשר אתר העברת אישור התאגיד לשלב תעודת הגמר במקום לשלב בקרת התכנון, 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 תכנון,
 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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סעדי, מר נדב ויצמן ומר שלומי מלכה.
- מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:54.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' ראובן פריאב
מ"מ מהנדס העיר