

מס' דף: 1:

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

תאריך: 07/11/2024  
ו' חשון תשפ"ה

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202410 ביום ראשון תאריך 10/11/24 ט' חשון, תשפ"ה

#### מוזמנים:

##### חברים:

מר יוסי סולימני  
מר אליהו זוהר  
גב' מירי דדון  
מר יוסי סעדי  
מר מוטי יעקובוב

##### נציגים:

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר איציק חנסב  
מר רם סלהוב  
גב' מירי תמיר  
אדר' אופיר בקר  
מר אושרי גואטה  
מר ישי טלאור  
מר גדי מרק

##### סגל:

אדר' אלישבע ליוש  
עו"ד שני משה  
עו"ד אן ברלוביץ  
מר איתי קורן  
מר יוסף כהן  
מר ניר עזרה  
גב' שירה מעודה  
אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה  
חבר הוועדה וראש העיר  
חברת הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות  
נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה  
נציג המשרד להגנת הסביבה  
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
נציג ועדה מחוזית  
נציג משטרה  
נציג משרד התחבורה  
נציג משרד הבינוי והשיכון

מהנדסת העיר  
מ"מ יועמ"ש  
מ"מ יועמ"ש (חיצוני)  
מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מנהלת הועדה  
מהנדס רישוי

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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: 07/11/2024  
ו' חשון תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**סדר יום לישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202410 ביום ראשון תאריך 10/11/24 ט' חשון, תשפ"ה

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבה מס' 202410 ליום 28.10.24 כ"ו תשרי תשפ"ה.
2. אישור פרוטוקול מס' 202409 מיום 13.10.24 י"א תשרי תשפ"ה.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

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



מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/24

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	ח/א/100051	לוי ג'אל לוי גולמירה	2471	44	44	4

**מטרת הדיון**

תשריט איחוד מגרשים 46א' ו46 ב' בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותם כמגרשים נפרדים .

מס' דף: 4

תשריט איחוד מגרשים: א/ח 100051

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024

**שם:** לוי ג'אל לוי גולמירה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 337.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2471 חלקות: 44

**מגרשים לתכנית:** 46 בשלמותו מתכנית: 1/122/08/3

**מטרת הדיון**

תשריט איחוד מגרשים 46א' ו46 ב' בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה

אותם כמגרשים נפרדים.

**מטרות התכנית**

תשריט איחוד מגרשים 46א' ו46 ב' בהסכמת בעלים בסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה

אותם כמגרשים נפרדים

מס' דף: 5

תאריך: 07/11/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/24

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
6	מבצע סבנה 13, קריית מלאכי	אליהו וילהלם	107	191	326	12/03/23	20220679	1
<b>עורך הבקשה:</b> נירית שבת רוון תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
9	בן צבי יצחק 12, קריית מלאכי	דנית כהן	ד3	37	2467	20/06/24	20240099	2
<b>עורך הבקשה:</b> מתן נכט תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים קיים ות. בניה								
12	הרצל 38, קריית מלאכי	ירין אבו	ב3	48	2467	03/11/24	20240096	3
<b>עורך הבקשה:</b> יובל תנעמי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים קיים ות. בניה								
16	החרושת 34, קריית מלאכי	נטו מלינדה סחר בע"מ		152	301	02/04/24	20240056	4
<b>עורך הבקשה:</b> מיכאל בורדמן תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה								

מס' דף: 6

מספר בקשה: 20220679	תיק בניין: 226400	<b>סעיף 1:</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202410 בתאריך: 10/11/2024		

**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  
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: 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 תכסית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 118.50 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס: 202404 בתאריך: 20/05/2024

הולחט לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

אין סמכות לוועדה המקומית לאשר את הבקשה כיוון שהיא סותרת את ההנחיות המרחביות ואת מדיניות הוועדה.

היזם הגיש ערר על החלטת הוועדה.

בתאריך 31/10/24 התקבלה החלטת ועדת ערר שבמקרה של הערר, אין מניעה לאשר את הבקשה להגדלת התכסית ולסטות ממדיניות הוועדה.



## מס' דף: 8:

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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202404 מ: 20/05/24 הוחלט:  
(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, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

### המלצות מהנדסת הוועדה

בהתאם להחלטת ועדת ערר קמ/1018/0624, ועדת הערר לא ראתה מניעה לאשר את הגדלת התכנית ולסטות מהמדיניות הראוייה של הוועדה.

לפיכך בהתאם להחלטה, על הוועדה המקומית להוציא היתר בניה לאחר השלמת התנאים שיקבעו. בהתאם לכך הוחלט 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: 9

107003	תיק בניין :	20240099	מספר בקשה :	<b>סעיף 2:</b>
		10/11/2024	בתאריך :	סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202410

**מבקש:**

**דנית כהן**

- קריית מלאכי קריית מלאכי
- שרון כהן
- קריית מלאכי קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

- אברהם קדוש
- אילנה גלנטי
- זהבה קדוש
- זנט זוהר סבג
- יוסף קדוש
- רות קדוש
- תמר קדוש

**עורד:**

- מתן נכט
- נחל קדרון 30 טל שחר מיקוד : 7680500

**מתכנן שלד הבנין:**

- חגי עובדיה
- גבעת יערים 74 גבעת יערים

**מודד:**

- לביב חלבי (פוטו-מאפ)
- 2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

**היתר בניה**

- אליסיה וייס
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין : 10000384914
- כתובת הבניין: בן צבי יצחק 12, קריית מלאכי**
- גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 37 מגרש: 23 יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה;
- חלקה: 48

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 16/102/02/8, 26/102/02/8, 39/102/02/8, 5/35/21, 2009/מק/18

יח"ד  
1

**תיאור בקשה**

שימוש עיקרי  
אזור מגורים קיים ות. בניה בניה חדשה

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת מבנה חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, חניה אחד מקורה, חניה אחד לא מקורה, פרגולות, בריכת שחיה לא מקורה, חדר מכונות, גדרות והקלות:
- הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי-מזרחי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 2.70מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  - הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי-דרומי שנקבע בתכנית, עד 10% כך שיהיה 9.90 מ' במקום 11.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  - הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צדדי-מזרחי כך שתהיה 50% המהווים 1.50 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

מס' דף: 10

4. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין אחורי-דרומי כך שיהיה % 46.00 המהווים 5.06 מ' במקום % 40 המהווים 4.40 מ' המותרים עפ"י חוק.
5. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.62 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה בקו בנין אחורי-דרומי לבריכה כך שיהיה 0.80 מ' במקום 11.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי-דרומי לח.מכונות תת קרקעי כך שיהיה 0.80 מ' במקום 11.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה בקו בנין צדדי-מזרחי לח.מכונות תת קרקעי כך שיהיה 0.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1		19.98		104.91		מגורים	0.00	
				20.04		54.73		מגורים	4.15	
		1		40.02		159.64				
		%בניה: 0.00%		40.02		159.64		סה"כ:		

**תמצית זכויות במגרש:**

תב"ע קובעת מגרש/תא שטח: 39/102/02/8  
שטח חלקה רשום: 349 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)  
יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

**שימושים ותכליות** בנייני מגורים יהיו עד בני 2 קומות (דירה אחת) ללא קומת עמודים. חד או דו-משפחתיים (קו בנין 0.0 מ' בין שתי חלקות משנה).

**גובה מבנה** - 7.50 מ'. מקסימום, במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.

**מספר קומות** - 2

**שטח דירה** - 160 מ"ר

**שטחי שרות:** כל מבני העזר יהיו בתחום קווי הבניין, צמוד למבנה העיקרי. שטחם עד 30 מ"ר לא יחשב

## מס' דף: 11

בשטח הדירה.

**קו בניין קדמי - 5 מ**

**קו בניין צידי-ימני - 3 מ'**

**קו בניין צידי-שמאלי - 0 מ'**

**קו בנין אחורי - 16 מ' - מגבול כביש מס' 60 - בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.**

**הנחיות בניה**

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

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 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.

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

3. 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.**

**מקלט** ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א. שטחו עד 10 מ"ר לא ייחשב בשטח הדירה. **גג רעפים** תותר בנית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.

**חניה** החניה הפרטית תהיה ביחס של לפחות 1 מקום חניה ל 1- יחיד ותהיה בתחום חלקת המשנה. תותר חניה מקורה בשטח עד 12.5 מ"ר, בכפיפות לאמור בסעיף "מבני עזר". שטח זה לא יכלל בשטח הדירה האמור בסעיף "שטח דירה". בתוואי הכניסה לחניה תונמד אבן השפה של המדרכה במקום שייקבע ע"י מגיש התכנית, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. הביצוע ע"י מגיש התכנית או מי מטעמו.

**יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הוועדה, המצ"ב.**

**חניה מקורה** הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן: 1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ'. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה. 2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה. **עיצוב ארכיטקטוני** הבניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש והבניינים הפרטיים באזור "בני ביתך" יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני אשר תונחה ותאושר ע"י מחבר תכנית זו. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלימות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבניינים. לא תותר תוספת לבניינים הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של המגרשים וללא פגיעה במכלול התכנית. פתחים - לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים, אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם ולא תותר התקנת דודי שמש על גגות והתקנת אנטנות לרדיו וטלוויזיות, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה. מבני עזר - לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו', אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שיאושר ע"י מחבר תכנית זו.

### **המלצות מהנדסת 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 הבניה.

מס' דף: 12

107001	תיק בניין :	מספר בקשה : 20240096	<b>סעיף 3:</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202410 בתאריך : 10/11/2024			

**מבקש:**

♦ **ירין אבו**

הרצל 38 קריית מלאכי

♦ ספיר אבו

הרצל 38 קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל

**עורך:**

♦ יובל תנעמי

רימון 1 גן יבנה מיקוד : 6097000

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

**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 : 10000366517

**כתובת הבניין: הרצל 38, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 48 מגרש: 33 יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/21, 39/102/02/8, 26/102/02/8, 16/102/02/8, 102/02/18, 5/35/1

יח"ד

1

**תיאור בקשה**

שימוש עיקרי

אזור מגורים קיים ות. בניה בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים ובנית בית חד קומתי כולל ממ"ד בריכת שחיה 2 חניות לא מקורות גדרות

והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי מזרחי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 2.7 מ'

המהווים 10% במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 27 מ'

המהווים 10% במקום 30 מ'. המותרים עפ"י תב"ע. (לפי מידת קו בנין מגובל מגרש קדמי

20 מ').

3. הקלה להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית, כך

שיהיה במקום 13.5 מ' במקום 30 מ' המותרים עפ"י תב"ע. (לפי מידת קו בנין מגובל מגרש

קדמי 20 מ').

4. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית דרומית כך שתהיה בגובה 2.00 במקום 1.5 מ' המותרים

עפ"י חוק.

5. הקלה להגבהת גובה גדר צידית מערבית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.5 מ' הותרים

עפ"י חוק.

6. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע

בכיסוי רעפים.

מס' דף: 13

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1		12.55	7.22	122.60	37.00	מגורים	0.00	
		1		12.55	7.22	122.60	37.00			
		%בניה: 0.00%		19.77		159.60		סה"כ:		

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום:** 39/102/02/8

**שטח המגרש:** 670 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)

**מספר קומות:** 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים. חד משפחתי או דו (קו בנין 0.0 בין 2 חלקות משנה).

**גובה בניין מקסימלי:** 7.5 מ', במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה.

**שטח עיקרי מותר:** 160 מ"ר בכל המפלסים יחד, בכל חלקת משנה לא תהיה יותר מדירה אחת. כל שטחי הרצפה המקורים

**שטח שרות מותר:** כל מבני העזר יהיו בתחום קוי הבנין צמוד למבנה העיקרי שטחם עד 30 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

**מס' יחידות דיור למגרש:** 1

**קוי בניין:** קדמי-5 מ', צדדי 0- מ', צדדי 3 מ', אחורי- 20 מ'- מגבול כביש מס 58 בהתאם לתשריט בינוי.

**חניה מקורה:** תותר בניית חנייה מקורה בשטח עד 12.5 מ', בכפיפות לאמור בסעיף מבני עזר, שטח זה יכלל בשטח הדירה

האמור בסעיף שטח הדירה. בתואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שיקבע ע"י מגיש התכנית,

בתיאום עם מהנדס העיר. בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ'. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה,

צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

**מקלט:** ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

**מחסן:** עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר

לבניה, בקו בניין אחורי- 0 מ', וקו בניין צדי 0 מ'. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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

תאריך: 08/08/2024  
תיק בניין: 107001  
תיק פיקוח: 20240096

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 07/08/24 ביקרתי ברחוב: הרצל דירה: 38

גוש: 2467 חלקה: 48 מגרש: 33

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: ירין אבו מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**1. עדיין לא הוסרו חלק בית ישן ולא בנוי תוספת לבית קיים.**

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך: תיק עובר לבודקי תוכניות.

בברכה,

רפאל אביב  
מפקח בניה

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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

**המלצות מהנדסת הוועדה**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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: 16

<b>סעיף 4:</b>	מספר בקשה : 20240056	תיק בניין : 181300
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202410 בתאריך : 10/11/2024		

**מבקש:**

♦ **נטו מלינדה סחר בע"מ**  
החרושת 30 קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ מיכאל בורדמן  
ז\_בוטינסקי 8 קריית מלאכי מיקוד : 8311001

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ איגור בצביקי  
מעין 5 ראש העין

**מודד:**

♦ פוטו מאפ בע"מ  
דאלית אל-כרמל ת.ד. 21 מיקוד : 30056

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב  
**סוג בקשה:** בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000305240

**כתובת הבניין:** החרושת 34, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 153

**שימוש עיקרי**

אזור תעשייה

**תיאור בקשה**

תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

אישור בדיעבד למבנה תעשייה קיים (אחסנה בקירור) בהיתר מס' 1813א הכולל: תוספת קומות גלריה, הקמת ביתן שומר, סגירת רמפה ובניית גג, הגבהת גדרות + הקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צפוני מערבי עד 10% כך שיהיה 4.75 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צפונית מערבית שנקבע בתוכנית כך שתהיה בגובה של 3.00 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה להגבהת גובה גדר מערבית כך שתהיה בגובה של 3.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

4. הקלה להגבהת גובה גדר צפונית מזרחית כך שתהיה בגובה של 2.10 מ' במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

5. הקלה להגבהת גובה גדר דרומית כך שתהיה בגובה של 2.30 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה להקמת ביתן שומר, מעבר לקו בניין קדמי דרומי שנקבע בתוכנית, כך שיהיה 0.70 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לפי תב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	תעשייה	1362.04		51.10					

מס' דף: 17

תת חלקה	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
2	0.00	תעשייה	80.24	2091.95	41.40	30.76				
1	3.00	תעשייה		174.04		12.96				
2	3.00	תעשייה	101.18							
			181.42	3628.03	41.40	94.82				
<b>סה"כ:</b>			3809.45		136.22					

**תמצית זכויות במגרש:**  
**התב"ע החלה במקום:** 11/105/03/18 א  
**שטח המגרש:** 6460 מ"ר

יעוד: אזור תעשייה מיוחד

**גובה הבניין:** עד 15 מ'.  
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 תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

**מס' קומות:** 3.

**גובה הבניה:**

ב – 2 קומות יהיה - 9 מ'

ב – 3 קומות יהיה - 12.30 מ'

גבהי הבניה מתייחס לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.

**אחוזי בניה סה"כ:** 150%

אחוזי בניה מתייחסים לשטח בניה כולל (ברוטו) של כל קומה בכל מפלס שהוא, גם אם היא קומת מרתף. אין לכלול באחוזי הבניה שטחים המיועדים למקלטים, לחניה, או חדרי מכונות, למעליות ומיזוג אוויר.

**אחוזי בניה למטרות עיקריות:** 120%

**אחוזי בניה למטרות שרות:**

מעל הקרקע – 10%

מתחת לקרקע – 20%

**תכסית מרבית:**

ב-2 קומות – 60%

ב-3 קומות – 40%

**שטח מגרש מינימלי:** לא יפחת מ-2000 מ"ר

**קו בניין צדדי:** 3 מ'

**קו בניין קידמי:** 5 מ'

**קו בניין קידמי:** 20 מ' חלק מחזית קדמית כמסומן בתשריט – 20 מ' לכיוון רח' החרושת.

**קו בניין אחורי:** 5 מ' מקו ביוב קיים 2 מ'.

**תכלית מותרות:** לתעשייה, מלאכה, החסנה, שירותיים ומשרדים של המפעלים. תותר הקמת מפעל מזון בתנאי שיבנה במרחק מינימלי של 150 מ' מתחנת מעבר אשפה.

**גדרות:**

1. בחזית הפונה לדרך ציבורית מקסימום גדר שקופה מעבודות מסגרות עד גובה – – 1.80 מ'.

2. בגבול אחורי של מגרש יהיו בנויות מקירות אטומים בגובה מירבי של – – 1.80 מ' משטח המגרש המפותח. מעל גובה זה תותר גדר רשת או מתכת שקופה.

3. בגבולות צידיים תותר גדר רשת שקופה או בנויה כנ"ל.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר סקנין 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

תאריך: 07/04/2024  
תיק בניין: 181300  
תיק פיקוח: 20240056

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

א.נ.,

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

בתאריך 07/04/24 ביקרתי ברחוב: החרושת דירה: 34  
גוש: 301 חלקה: 153 מגרש:  
וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: נטו מלינדה סחר בע"מ מחזיק:  
בביקורת שערכתי התגלה כי:  
**יש להריסה סככות בשטח.**  
מצ"ב סקיצה של הנכס.  
המלצות להמשך: תיק עובר לבודקי תוכניות.

בברכה,

**רפאל אביב  
מפקח בניה**

**המלצות מהנדסת הועדה**

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
- יש להציג פרט גדר לאישור מהנדסת העיר.
  - תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות הריסת גדר צפון מערבית החורגת מגבול מגרש לשטח ציבורי והריסת סככות בשטח.
  - תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור כשרה לרישום - תוכנית לצרכי רישום.
  - קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  - הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.