



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 22/05/2019
י"ז אייר תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201905 ביום חמישי תאריך 30/05/19 כ"ה אייר, תשע"ט בשעה 10:00

מ ו ז מ נ י ס :

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
ד"ר טלי שגיא	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 22/05/2019
י"ז אייר תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201905 ביום חמישי תאריך 30/05/19 כ"ה אייר, תשע"ט בשעה 10:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 201904 מיום 14.04.19.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר: 201905 בתאריך: 30/05/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	100027	דניאלי השקעות	301	126	126	4

מטרת הדיון

דיון בתצ"ר.

2	100021	יניב אוחיון/תשריט איחוד	2470	143	143	5
---	--------	-------------------------	------	-----	-----	---

מטרת הדיון

דיון בתשריט איחוד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סעיף: 1 | **תכנית לצורכי רישום: 100027**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201905 בתאריך: 30/05/2019

שם: דניאלי השקעות

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

	דניאלי השקעות	יזם/מגיש:
--	---------------	------------------

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 126, 127

מגרשים לתכנית: 127/א בשלמותו מתכנית: 14/105/03/18

מטרת הדיון

דיון בתצ"ר.

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

סעיף: 2 | **תשריט איחוד: 100021**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201905 בתאריך: 30/05/2019

שם: יניב אוחיון/תשריט איחוד

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 321,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

	יניב אוחיון	יזם/מגיש:
	מינהל מקרקעי ישראל	יבעל עניין בקרקע:

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 143

מגרשים לתכנית: 44/א בשלמותו מתכנית: 1/122/03/18

44/ב בשלמותו מתכנית: 1/122/03/18

מטרת הדיון

דיון בתשריט איחוד.

מטרות התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

תאריך: 22/05/2019

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 201905 בתאריך: 30/05/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180203	21/08/18	310	46	001	קרן אורה- ישיבת קרית (מלאכי(ע"ר)	הרב ניסים יצחק 8 קרית מלאכי	7

עורד הבקשה: מיכאל בורדמן

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: מבנים ומוסדות ציבור לחינו

2	20180364	11/12/18	2916	35	508	יא חברה לעבודות חשמל בע"מ	יצירה 2 קרית מלאכי	9
---	----------	----------	------	----	-----	---------------------------	--------------------	---

עורד הבקשה: מנדי גולד

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: תעשייה ומלאכה

3	20170132	01/01/18	2916	40	513	נייר וקרטון הדרום	שרייבר לאון 16 קרית מלאכי	12
---	----------	----------	------	----	-----	-------------------	------------------------------	----

עורד הבקשה: פנוביץ סלאבן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: תעשייה ומלאכה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

סעיף 1: מספר בקשה: 20180203 תיק בניין: 901002
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201905 בתאריך: 30/05/2019

מבקש:

♦ קרן אורה - ישיבת קרית מלאכי(ע"ר)
הרב ניסים יצחק 10

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מיכאל בורדמן
זבוטנסקי 8 ת.ד. - 1071 קרית מלאכי
♦ שטרית חווה
בילו 19 דירה 26 נס ציונה

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי
רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין: 2211057846

שכונה: ויצמן

כתובת הבניין: הרב ניסים יצחק 8 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 310 חלקה: 46 מגרש: 001 ; חלקה: 32 מגרש: 001

תכנית: 18/מק/2056

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
שימוש עיקרי מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שינויים במהלך בנייה	78.65	21.83

מהות הבקשה

- שינויים במבנה פנימיה צפוני המאושר בהיתר מס' 20140108, הכולל:
1. הסבת מבנה פנימיה למעון יום.
 2. ביטול קומות בבניין, קומה ב' בשלמות, קומה א' חלקי.
 3. שינויים פנימיים ופיתוח.
 4. תוספת ושינויים בתוכנית תנועה.

- ♦ יענקי הופמן-בשם הדיירים בן אהרון אליהו 12 דירה 7 קרית מלאכי
♦ יענקי הופמן-בשם הדיירים בן אהרון אליהו 12 דירה 7 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התביעות החלות במקום: 18/מק/2056
(כפיפות 26/102/02/18)



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

שטח המגרש : 8263 מ"ר

יעוד : מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
מספר קומות : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
סה"כ שטחי בניה : 105% המהווים 8676.15 מ"ר
תכסית : 35% .

קוי בניין : כמסומן בתשריט

חניה : החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי תקף.

עיצוב אדריכלי : המבנים יהיו מבניה קשוחה מצופים אבן או טיח אקרילי, הגגות יהיו שטוחים או בכיסוי רעפים, דודי מים יהיו מוסתרים והקולטים צמודים לגג.

תכסית מבוקשת : 2,727.96 מ"ר המהווים 33.01% .

קוי בניין מבוקשים : קדמי 5- מ, צדי מזרחי-5 מ', צדי מערבי 6 מ', אחורי 2.70 מ' (בהקלה מהיתר מס' 20140108) .

דו"ח פיקוח מיום 8.5.19 :

קיימים בשטח מבנים יבילים, סככות ומבנה פח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

תיק בניין: 1000017

מספר בקשה: 20180364

סעיף: 2

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201905 בתאריך: 30/05/2019

מבקש:

♦ **יא חברה לעבודות חשמל בע"מ**
היוצר 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מנדי גולד
יעבץ 21 רחובות מיקוד : 7625016

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 4654060603

כתובת הבניין: יצירה 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 35 מגרש: 508

תכנית: 161/02/18, 166/03/18, 617-0183939

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

תעשייה ומלאכה

מהות הבקשה

בקשה לתוספת למבנה תעשייה קיים בהיתר מס': 20150054 המשמש לאחסון פנלים סולריים, מסגרייה וקייטרינג, הבקשה כוללת: חדר טרפו, סככה, מתקנים למיזוג אוויר, תוספת קומת ביניים, שינויים בקומה א', שינוי בגדר צפונית והקלות:

1. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 2.95 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.

2. הקלה בגודל חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגודל של כ-30 מ"ר במקום עד 10 מ"ר המותרים לפי חוק.

3. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בגבול מגרש דרומי מערבי במקום בתוך קו בניין.

4. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות מעל הקרקע במקום 2 קומות מעל הקרקע, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת שטחי בניה.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 166/03/18 :

יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינמלי 2500 מ"ר

שטח מגרש:

מספר קומות) 3+1 :קומת מרתף/

שכונה: אזור תעשייה תימורים



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

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%

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה 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.

לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:

מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.

מפעלי בורסקאות.

מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.

מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.

תעשיות דגים.

תעשיות מזון לבעלי חיים.

מפעלי עיבוד גליצירין וג'לטין.

מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואור.

מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.

מפעלי ייצור שרפים.

מפעלי היתוך מתכות.

מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.

מפעלי בורסקאות.

מכוני פסדים.

בתי מטבחים ומשחטות.

מפעלי טחינת אבן וגריסתה.

מפעלי ייצור אספלט.

מפעלי בטון, בטון מובל.

אולמות בידור.

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:

מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל) שאינם כלולים בסעיף קודם.)

מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.

מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ויאנם עוסקים בבורסקאות.

מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חמשל וכו'.

מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.

מכבסות.

מפעלי טוויה וייצור חוטים.

מפעלי ייצור דבקים.

מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים.

מפעלי שמנים צמחיים.

מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים- באישור המשרד לאיכות הסביבה.

מעבדות כימיות ומעבדות צילום.

תעשיית בשר ומוצריו.

תעשיית מוצרי חלב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

תעשיית שימורי מזון.

אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלי ציפוי מתכות) ללא היתוך - (באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה .

יעוד תעשייה קלה ומלאכה :

שטח המגרש מינמלי 2000 מ"ר

שטח מגרש :

מספר קומות) 2+1 :קומת מרתף .

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

שטח עיקרי מעל הקרקע) 120% :שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש.

שטח עיקרי מתחת לקרקע) 0 :

שטח שירות מעל הקרקע) 20% :שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש.

שטח שירות מתחת לקרקע) 60% :

תכסית) 50% :

סה"כ שטח בניה מותר 200 מ"ר

קוי בניה :כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

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

חניה :תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות :גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

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.

חומרי בניה :

חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון :שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה .

יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה .

יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית מבוקשת :

קוי בניין מבוקשים :

קיים דו"ח פיקוח מתאריך : 27.01.19

1. חדר טרפו עדיין לא בנוי.

2. בנויות סככות חיצוניות.

3. קומת ביניים עדיין לא בנויה.

4. בקומת אי יש בניית משרדים נוספים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

1000431	תיק בניין :	20170132	מספר בקשה :	סעיף: 3
		30/05/2019	בתאריך :	סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 201905

מבקש:

♦ נייר וקרטון הדרום

צומת ראם ד.ג. שיקמים קרית מלאכי מיקוד : 7981300

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ פנוביץ סלאבן

מלכי ישראל 178 קרית גת

מתכנן שלד הבנין:

♦ קופלמן נורבט

שדרות נורדאו 86 תל אביב - יפו

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 79392880261

כתובת הבניין: שרייבר לאון 16 קרית מלאכי

שטח מגרש: 4917.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 40 מגרש: 513 יעוד: תעשייה

שכונה: אזור תעשייה תימורים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשייה ומלאכה	בניה חדשה	2619.52	364.42

מהות הבקשה

הקמת מבנה דו קומתי לאחסנת ברזל, הכולל: משרדים ממ"מ, והקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית שטח עיקרי בקומת הקרקע, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 49% המהווים 2402 מ"ר במקום 40% המהווים 1966.80 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 2402 מ"ר במקום 1966.80 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.
3. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 13.70 מ' במקום 12 מ' המותרים לפי התב"ע.
4. הקלה בחומר חיפוי הגדר הצפונית הפונה לשטח ציבורי, כך שתהיה בחיפוי בטון גלי במקום אבן נסורה לפי הוראות תב"ע-הקלה לא רלוונטית-מותר עפ"י הנחיות מרחביות.
5. הקלה בחומר חיפוי הגדר הדרומית הפונה לשצ"פ כך שתהיה בחיפוי בטון חשוף במקום אבן נסורה לפי הוראות תב"ע-הקלה לא רלוונטית, תוקן בבקשה לבטון גלי.
6. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית דרומית הפונה לשצ"פ כך שתהיה עשויה לוחות בטרם ובחיפוי שליכט צבעוני בגוון אפור בהיר במקום חומר קשיח כמותר עפ"י התב"ע.
7. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית מזרחית כך שתהיה עשויה לוחות בטרם ובחיפוי שליכט צבעוני בגוון אפור בהיר במקום חומר קשיח כמותר עפ"י התב"ע.
8. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית מערבית כך שתהיה עשויה לוחות בטרם ובחיפוי שליכט צבעוני בגוון אפור בהיר במקום חומר קשיח כמותר עפ"י התב"ע.
9. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית צפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה עשויה לוחות בטרם, ובחיפוי אלומיניום ושליכט צבעוני בגוון אפור בהיר במקום חומר קשיח כמותר עפ"י התב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

תמצית זכויות במגרש:

יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 4917 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

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

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי+10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: קדמי-5 מ' צדדי-5 מ' 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 הוועדה המקומית.

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

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים

ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

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.

חומרי בניה:

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית שטח עיקרי: 48.83% המהווים 2401 מ"ר, **בהקלה**

תכסית שטח שירות: 2.28% המהווים 110.98 מ"ר.

קו בנין צידי מזרחי 5.00 מ'

קו בנין צידי מערבי 5.00 מ'

קו בנין אחורי דרומי 5.00 מ'

קו בנין קדמי צפוני 5.00 מ'