



"מישא דבר ה' אל ישראל ביד מלאכי" (מלאכי א', א')

עיריית קרית מלאכי

■ אגף ההנדסה ■



הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוות דעת מהנדס הוועדה



רח"ד

עורך חוות הדעת			
שם : נעם רווחה		תאריך: 22/12/2020	חתימה
זיהוי התכנית			
מספר התכנית : 617-0794909		מגיש התכנית : אחים דניאלי השקעות בע"מ	עורך התכנית : גילה הדר טננבאום
כתובת : אזור תעשייה קריית מלאכי רח' העמל 6		גושים וחלקות : גוש : 301 , חלקה : 126 (שלם) ו- 127 (חלק)	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
מטרת התכנית : שינוי זכויות בניה.			
עיקרי הוראות התכנית :			
1. שינוי בקו בניין קדמי, צפון-מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0 , לפי סעיף 62א(א) (4) .			
2. שינוי בקו בניין קדמי דרום-מזרחי מ-5 מ' לקו בניין 0 , לפי סעיף 62א(א) (4) .			
3. שינוי בקו בניין צדדי צפון-מערבי מ-3 מטר ל-5 מטר , לפי סעיף 62א(א) (4) .			
4. שינוי בקו בניין צדדי דרום-מערבי מ-3 מטר ל-22 מטר , לפי סעיף 62א(א) (4) .			
5. הוספת שטחי שירות בקומת מרתף עד 100% משטח המגרש , לפי סעיף 62א(א) (15) .			
6. שינוי בקו בניין בקומת המרתף לקו בניין 0 בכל צידי המגרש , במקום קו בניין 0 אחורי בלבד , לפי סעיף 62א(א) (4) .			
7. שינוי בגובה המבנה מ-15 מטר ל-17.75 מטר , לפי סעיף 62א(א) (א4) .			
8. תוספת קומה , לפי סעיף 62א(א) (א4) .			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה מצטברים
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		דונם 2.078 100%	270%
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
1. שינוי בקו בניין קדמי צפון-מזרחי ממרחק של 5.0 מטר שבמצב קיים ל - 0 מטר במצב חדש .			
2. שינוי בקו בניין קדמי דרום-מזרחי ממרחק של 5.0 מטר שבמצב קיים ל - 0 מטר במצב חדש .			

עיריית ק.מלאכי ת.ד. 1 , ז'בוטינסקי 8 קניון הקריה, מל. 08-8608700 ,פקס. 08-8585036

uri@k-m.org.il



רח"ד

3. שינוי בקו בניין צדדי צפון-מערבי ממרחק של 3.0 מטר שבמצב קיים ל – 5.0 מטר במצב חדש .
4. שינוי בקו בניין צדדי דרום-מערבי ממרחק של 3.0 מטר שבמצב קיים ל – 22.0 מטר במצב חדש .
5. הוספת שטחי שירות בקומת מרתף עד 100% משטח המגרש המהווה 2078 מ"ר במצב חדש במקום 50 מ"ר במצב קיים .
6. שינוי בקווי בניין בקומת המרתף של קו בניין 0 אחורי בלבד לקו בניין 0 בכל צידי המגרש .
7. שינוי בגובה המבנה מ-15 מטר שבמצב קיים ל -17.75 מטר במצב מוצע .
8. תוספת קומה אחת ל – 3 קומות (כולל קומת מרתף) שבמצב קיים ולקבל במצב מוצע 4 קומות , 3 קומות מעל הקרקע וקומה אחת בקומת מרתף .

הערות לגבי עריכת התכנית

1. יש לתקן נספח תנועה .
2. יש למצוא פתרון לניקוז מי גשם על חשבון מגרש הפרטי.
3. יש להרחיק קווי בניין מהצומת רחובות החרושת-העמל .

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

אין מבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית .

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוות דעת מהנדס הוועדה

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת /המופקדת/בהכנה) אין תכנית כוללנית .	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזית תואם . תכנית בתחום ישוב עירוני .	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם .
תמ"א 34 בי/4	יש התייחסות לתמ"א בסעיף 6.10 בהוראות התכנית - ללא פתרון
תמ"א	
תמ"א	
תמ"א	



מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך תרבות וחברה	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
בריאות	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
דת	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
שטחים פתוחים	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
עתודות / אחר	לא נדרשת		אין תוספת יח"ד
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון עיר			
כלכלת הישוב / הרשות			
השפעות חברתיות			
תשתיות ותחבורה	ישנה השפעה לתשתיות ותחבורה קיימת		
סביבה ונוף			
אחר			

רח"ד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חוות דעת מהנדס הוועדה

המלצת אגף ההנדסה

לדחות מהסיבות הבאות	להפקיד בתנאים הבאים
	<p>1. הבקשה לקווי בניין "0" בחזיתות נדונה בשיחות עם היזם, כשביקש לשנות את היעוד למסחר, מתוך כוונה שחנויות צריכות להיות סמוכות למדרכה. בהמשך החליט להשאיר עם היעוד לתעשייה אך לא שינה את קווי בניין בחזרה.</p> <p>2. לתקן נספח תנועה עפ"י הערות מהנדס התנועה.</p> <p>3. לתקן תשריט מצב מוצע.</p> <p>4. לתקן הוראות התכנית.</p>