



מס' דף: 1:

תאריך: 04/08/2021
כ"ו אב תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202108 ביום חמישי תאריך 12/08/21 ד' אלול, תשפ"א בשעה 09:00

מוזמנים:

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 בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר שי סיוס	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר שלומי מלכה	חבר הועדה
מר יעקב טלה	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
גב' מירי דדון	חברת הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר יוסי ישראלשווילי	נציג ועדה מחוזית
גב' ענבל אוחנה	נציגת כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



מס' דף: 2:

תאריך: 04/08/2021
כ"ו אב תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202108 ביום חמישי תאריך 12/08/21 ד' אלול, תשפ"א בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202107 מיום 26.07.21.

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/81169432810?pwd=ZXNYRG9GTUZXCzRzaXMwSTFYWjNtdz09>

Meeting ID: 811 6943 2810

Passcode: 043075

One tap mobile

+13126266799,,81169432810#,,,,*043075# US (Chicago)

+13462487799,,81169432810#,,,,*043075# US (Houston)

Dial by your location

+1 312 626 6799 US (Chicago)

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

Meeting ID: 811 6943 2810



מס' דף: 3

Passcode: 043075

Find your local number: <https://us02web.zoom.us/j/kdbRv5h4Dh>

להתחברות לשיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה

דוא"ל אחראי ישיבה: shira@k-m.org.il

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



מס' דף: 4

תאריך: 04/08/2021

סדר יום לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202108 בתאריך: 12/08/21

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20210089	19/05/21	301	35		עמרם אוחנה	היוצר 5 קרית מלאכי	5

עורך הבקשה: גולד מנדי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: תעשייה



מס' דף: 5

מספר בקשה: 20210089	תיק בניין: 135600	סעיף 1:
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202108 בתאריך: 12/08/2021		

מבקש:

עמרם אוחנה

כפר אחים 135 כפר אחים

אשר אוחנה

כפר אחים 143

עורך:

גולד מנדי

רח' יעבץ 21, רחובות מיקוד: 76250

גילה טננבאום הדר

אלישע הנביא 24 מודיעין-מכבים-רעות

מתכנן שלד הבנין:

בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000052181

כתובת הבניין: היוצר 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 35

תכנית: 3/105/03/18

שכונה: אזור התעשייה

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשייה	תוספת למבנה קיים	1144.64	293.54

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג ממבנה תעשייה למרפאות, משרדים ומסחר לתקופה של 10 שנים.
הבקשה כוללת תוספת מדרגות ומעליות, הקמת מרחבים מוגנים מחוזקים, שינויים פנימיים מהיתר בניה אחרון מס' 990049, תוספת קומה ב' חלקית, הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על הגג, וכן בקשת הקלות:

- הקלה לשימוש חורג בקומה א' מתעשייה למרפאה, משרדים ומסחר לתקופה של 10 שנים.
- הקלה להגדלת תכסית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 34.21% המהווים 1035 מ"ר במקום 30% המהווים 907.50 מ"ר.
- הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 34.21% המהווים 1035 מ"ר במקום 30% המהווים 907.50 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202106 מיום 10.06.2021 וירדה מסדר היום.
הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202107 מיום 26.07.2021, ואושרה,
כעת מובאת לדין חוזר לאחר בקשת חבר הוועדה מר אליאור עמר לדון במליאת ועדת תכנון ובניה.



מס' דף: 6

- ♦ אבירם נבון
- ♦ אלבז בנימין
- ♦ מאיר יוסף

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 3/105/03/8
שטח חלקה: 3025 מ"ר

יעוד: שטח תעשייה

מספר קומות: 4

גובה מירבי: 15 מ' מגובה פני המדרכה סמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה, למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר (מותרת בליטה של 3 מ' מפני תקרת הגג, והחדר יורחק 2 מ' מכל צדדיו), ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנה (מותרת בליטה של 2 מ' מפני תקרת הגג, והמתקן יורחק 2 מ' מכל צדדיו). במידה וגובה המבנה עולה על 80 מ' מפני הים, ידרש אישור צה"ל כתנאי להיתר.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 100%

סה"כ אחוז בניה לקומה: לגבי מבנים סטנדרטיים עד 65% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ 2 קומות. לגבי מבנים אחרים 40% משטח המגרש בכל קומה, ובסה"כ 2 קומות.

תכסית: 30%

שטח סככות: 70% מקסימום משטח המגרש.

קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט

קו בנין אחורי: לא פחות מ-5 מ' מגבול המגרש. לא פחות מ-55 מ' מציר כביש מס' 3.

תכלית: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, משרדים ש המפעלים אשר בתוך המבנים.
מגבלות ואיסורים:

כמוגדר בפקודת התעשיות והמלאכות או בחוק עזר מקומי או בתקנון בעל תוקף המתייחס לשטח זה, או הסתייגות משרד הבריאות.

מים וביוב:

כנדרש עפ"י פקודת התעשיות והמלאכות והרשות המקומית.

הערה:

תכנית 26/102/02/18 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. זכויות הבניה ינתנו ע"פ התכנית המפורטת האחרונה החלה על החלקה.

קו בניין:

קו בניין קדמי (לכיוון רח' החרושת): 6 מ'.

קו בניין צדדי: 3.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך: 03.06.2021

1. עדיין אין הריסות ו בניה תוספת בשטח.

2. בצד אחורי חדר מדרגות נימצא מבנה קיר בנויה עם דלת.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202106 מ: 10/06/21 הוחלט:

(נידון בישיבה כסעיף מס' 2)

לאחר קיום דיון בין המתנגדים למבקשים, הוחלט כי הבקשה תרד מסדר היום ותובא לדיון



מס' דף: 7:

חוזר לאחר:

1. הגעה להסדר בין כל החוכרים בנושא הקניין.
2. עמידה בתקן החניה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202107 מ: 26/07/21 הוחלט:
(נידון כסעיף מס' 2 ברישוי)
מישל יצא עקב ניגוד עניינים

- לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:
1. ההתנגדויות נידחות, מאחר והטענות של המתנגדים לא תואמות את היתר הבניה משנת 1999. המבקש לא עשה שינוי מהותי בתוואי החניות, הכביש לא הוצר והוא תואם היתר קודם.
 2. באשר לטענות הקנייניות מבקש ההיתר הוכיח זכויות בקרקע.

תנאים לאישור הבקשה:

1. תנאי להפקת היתר בניה, הסדרת כל חריגות הבניה בשטחים הציבוריים כולל: הסדרת השירותים הציבוריים המשותפים, פתיחת מעבר שנחסם ובניות לא חוקיות במעברים.
2. חניות- מאשרים תכנון חניות לפי התקן המקל, כיוון שאין מספיק שטחים בא.ת. בהם העירייה יכולה להקים חניות ציבוריות. היזם ישלם כופר חניה לפי התקן המקל והעירייה תקים חניות ציבוריות.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

הבקשה אושרה ברוב קולות:

בעד: שמעון חזן, מר אברהם בבר אזולאי, מר נדב ויצמן ומר מוטי יעקובוב.

נגד: שי סיוס מתנגד לדון בבקשה עד להסדרת נושא הקניין.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. בשימוש המבוקש לא ניתן לעמוד בדרישות החניה המינימליות של התקן לכל המבנה.
2. המבנה היום לא בנוי בהתאם להיתר הבניה שלו ובכלל זה לא נבנו שרותים בחנויות בפרט וציבוריים בכל המבנה בכלל, לרבות סגירת מעברים במרחבים הציבוריים של המבנה.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.