



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 14/04/2016  
ת. עברי: ו' בניסן תשע"ו

## פרוטוקול דיון מלא ועדת משנה מס' 201509

בתאריך: 09/08/2015 כ"ד באב תשע"ה שעה 10:00

			<b>נכחו:</b>
			<b>חברים:</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- יו"ר הוועדה וראש העיר	מר אליהו זוהר	
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הוועדה	מר בוריס בורוכוב	
10:00 : הוזמן לשעה:	- סגן ראש העיר	מר מישל טפירו	
10:00 : הוזמן לשעה:	- סגן ראש העיר	מר חיים שטיינר	
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הוועדה	דרי' שלום אלדר	
			<b>נציגים:</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציגת ועדה מחוזית	גב' חגית אלמוגי	
			<b>סגל:</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- יועצת משפטית	עו"ד עידית יפת לוי	
10:00 : הוזמן לשעה:	- מהנדס העיר	אדרי' נעם רווחה	
10:00 : הוזמן לשעה:	- מפקח/ת הועדה	מר אבייב רפאל	
10:00 : הוזמן לשעה:	- מנהלת הועדה	גב' שירה מעודה	
			<b>מוזמן</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- עורך התכנית	אדרי' מיכאל בורדמן	
			<b>אורח</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- אורח	מר דוד גלעם	
10:00 : הוזמן לשעה:	- אורח	מר הניג שי	
			<b>נעדרו:</b>
			<b>חברים:</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- מ"מ ראש העיר	מר חזן שמעון	
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הוועדה	מר שי סיום	
			<b>נציגים:</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא	
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג ר.מ.י	מר ארנון רזינסקי	
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג מכבי אש	מר אלי בן שושן	
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג המשרד לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב	
			<b>סגל:</b>
10:00 : הוזמן לשעה:	- שמאי מקרקעין	מר ארז אבירן	
10:00 : הוזמן לשעה:	- שמאי מקרקעין	מר חיים מסילתי	
10:00 : הוזמן לשעה:	- מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי	
10:00 : הוזמן לשעה:	- מהנדס רישוי	אינג' יורי רחמנוב	



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



#### על סדר היום:

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201508 מיום 22.07.15.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, דר' שלום אלדר.

נושאים על סדר היום:

1. מדיניות אכיפה- הצגת מסמך מדיניות אכיפה- ירד מסדר היום.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



## תקציר נושאים לדיון

עמ' /	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4	שד' בן גוריון 88	יוסף דוד חסד	גוש : 310 מחלקה : 29 עד חלקה : 29	תכנית מפורטת - נתיב החסד שד' בן גוריון 88	617-0164855 דיון להפקדה	תוכנית בניין עיר תכנית	1
6	החרושת 15 , שכונה : אזור התעשייה	ס.ר.י מתכת קרית מלאכי בע"מ	גוש : 301 מחלקה : 122 עד חלקה : 122	א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 122, ס.ר.י מתכת קרית	617-0164871 דיון להפקדה	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	2
8	שד' קרן הידידות 17 כניסה ב, שכונה שכי גבעת	עיריית קרית מלאכי	גוש : 2930 חלקה : 82 מגרש : 228	גן ילדים , בניה חדשה	20140060 דיון לאישור	בקשה להיתר	3
10	דובדבן 1, שכונה שכי "רוטנר"	עיריית קרית מלאכי	חלקה : 82 מגרש : 401 תכ" : 18/מק/2069	גן ילדים , בניה חדשה	20140061 דיון לאישור	בקשה להיתר	4
12	שלו 7, שכונה שכי גבעת הסביונים	אזולאי אביבה	גוש : 2930 חלקה : 25 מגרש : 122	אזור מגורים א , בניה חדשה	20150123 דיון לאישור	בקשה להיתר	5
15	בר יהודה 34	פטיטו עליזה	גוש : 2469 חלקה : 53 מגרש : 109	מגורים מיוחד ב' , הריסת מבנה קיים ובניה חדשה	20150110 דיון לאישור	בקשה להיתר	6
18	קרית מלאכי, שכונה שכי המחנה הצבאי	אפגד חברה לעבודות הנדסה ובנין בע"מ.	גוש : 3198 חלקה : 2 מגרש : 2	אזור מגורים ב , בניה חדשה	20150043 דיון לאישור	בקשה להיתר	7



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 1	תכנית מפורטת+נספח הבינוי: 617-0164855
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015	

**שם התכנית:** תכנית מפורטת - נתיב החסד שד' בן גוריון 88

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת+נספח הבינוי

**סמכות:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית** 3,912.04 מ"ר (3.912 דונם)

### יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
2005/מק/18	שינוי לתכנית
48/102/02/18	שינוי לתכנית

### בעלי ענין

**יוזם/מגיש**

יוסף דוד חסד

**בעלים**

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

שד' בן גוריון 88, קרית מלאכי

### כתובות

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
310	לא	לא	29	29	לא
310	לא	לא	33	35	כן
2412	לא	לא	41	41	לא
2412	לא	לא	44	44	לא
2412	לא	לא	45	45	לא

### מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים בתא שטח הנ"ל, ע"י הוספת שטחי מסחר ומגורים, שינוי בקווי בנין ושינוי יעוד קרקע.

### הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מאוחד למגורים ג' עם חזית מסחרית.
2. הוספת שטחי מסחר.
3. הוספת שטח למגורים.
4. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
5. שינוי וקביעת קווי בנין.
6. שינוי בהוראות בינוי.

### מהלך דיון

אדר' מיכאל בורדמן נכנס לישיבה.

אדר' בורדמן מיכאל עורך התכנית - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר הסדרת מצב קיים בתא שטח, ע"י הוספת שטחי מסחר ומגורים, שינוי בקווי בנין ושינוי יעוד קרקע. בתב"ע המקורית לא הייתה הפרדה בין שטחי מגורים לשטחי מסחר.

גב' חגית אלמוגי נציגת ועדה מחוזית- מבקשת לדעת מדוע הוגשה התכנית, מה התכנית באה להסדיר, מה השטחים שנוספו.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0164855

אדר' בורדמן מיכאל עורך התכנית - בוצעה חריגת בניה, הוטרינה של החנויות מתחילה מקו המרפסת של קומה א' כמו כן מבוקש שינוי בקוי בנין, חישוב השטחים בהיתר היה שגוי וכעת מסדירים את השטחים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ככל הנראה הייתה טעות מודד, כי כל המבנה נבנה בסטיה, גם הגדר חורגת מגבול המגרש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - האם נמצא פתרון למזגנים?

אדר' בורדמן מיכאל עורך התכנית - יש פתרון אסטטי.

גב' חגית ארלקי נציגת ועדה מחוזית- האם יש התיחסות לפתרון אשפה, חניה, פריקה וטעינה.

אדר' בורדמן מיכאל עורך התכנית - יש 6 חניות עם כניסה נפרדת למסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית לאחר תיקון התכנית עפ"י הערות מהנדס הוועדה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



<b>סעיף 2</b>	<b>תוכנית מפורטת: 617-0164871</b>
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015	

**שם התכנית:** א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 122, ס.ר.י מתכת קרית מלאכי בע"מ

**סוג תוכנית:** תוכנית מפורטת

**סמכות:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 2,301.00 מ"ר (2.301 דונם)

#### יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
2010/מק/18	שינוי וכפוף
26/102/02/18	שינוי וכפוף
6/105/03/18	שינוי וכפוף

#### בעלי ענין

##### יוזם/מגיש

ס.ר.י מתכת קרית מלאכי בע"מ

##### בעלים

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

החרושת 15, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

#### כתובות

##### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
301	לא	לא	122	122	כן
301	לא	לא	128	128	לא
301	לא	לא	129	129	לא

#### מטרת התכנית

שינוי בקווי בנין צדדי ואחורי, שינוי בהוראות התכנית בדבר הבינוי.

#### הוראות התוכנית

בתא שטח 1, שינוי בקווי הבנין הצדדים ואחורי ל-0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות התכנית-הגדלת תכסית הקרקע עד 76%, לפי סעיף 62א(א)(5).

ניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

#### מהלך דיון

התכנית ירדה מסדר היום.

אדר' מיכאל בורדמן עוזב את הישיבה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2015	הכנת פרסום	הפקדה

שינוי בהוראות התכנית בדבר הבינוי, הארכת תוואי דרך לצורך גישה למגרש.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך תוכנית: 617-0164871

**החלטות**  
**התכנית ירדה מסדר היום.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה להיתר: 20140060	תיק בניין: 934902
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015		

## בעלי עניין

### מבקש

עיריית קרית מלאכי, ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי, -

### בעל הזכות בנכס

עיריית קרית מלאכי, ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי, -

### עורך

שניאור לאה, רוטשילד 41 מזכרת בתיה

### מתכנן שלד הבנין

אברמוב נתן, אברבנאל 4 ראשון לציון, 054-4916587

**כתובת:** שד' קרן הידידות 17 כניסה ב, שכונה שכ' גבעת הסביונים

**גוש וחלקה:** גוש: 2930 חלקה: 82 (ח"ח) מגרש: 228

**תוכניות:** 163/02/18

**יעוד:** שטח לבנייני ציבור

**שימושים:** גן ילדים תאור הבקשה: בניה חדשה

## מהות הבקשה

הקמת מבנה ציבורי חדש- גן ילדים דו כיתתי

## חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201403 מתאריך 22/06/2014 הוחלט :  
החלטה לאשר בתנאים

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 2491 מ"ר

## בנייני ציבור-

תאי שטח:

מגרשים 228,229-מיועדים לגני ילדים ומעון יום.

מגרש 230-מיועד לביה"ס יסודי.

מגרש 231-מיועד לבנייני דת וחינוך.

מגרש 232-מיועד למתנ"ס ובנייני חינוך.

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר: 500 מ"ר

שטח שרות מותר: 200 מ"ר

סה"כ שטח מותר: 700 מ"ר

תכסית: 700 מ"ר

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש,

בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים

תהיה מינימום 1.50 מ'.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20140060

**מהות הבקשה: הקמת מבנה ציבורי חדש-גן ילדים דו כיתתי**  
**בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.**

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לגן ילדים בשכונת אורות-סביונים. בבקשה אין הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

**החלטה לאשר בתנאים:**

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכנון.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 4	בקשה להיתר: 20140061	תיק בניין: 935001
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015		

#### בעלי עניין

##### מבקש

עיריית קרית מלאכי, ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי, -

##### בעל הזכות בנכס

עיריית קרית מלאכי, ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי, -

##### עורך

שניאור לאה, רוטשילד 41 מזכרת בתיה

##### מתכנן שלד הבנין

אברמוב נתן, אברבנאל 4 ראשון לציון, 054-4916587

**כתובת:** דובדבן 1, שכונה שכ' "רוטנר"

**גוש וחלקה:** חלקה: 82 מגרש: 401

**תוכניות:** 2069/מק/18

**יעוד:** שטח לבנייני ציבור

**שימושים:** גן ילדים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת מבנה ציבורי חדש גן ילדים דו כיתתי.

#### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201403 מתאריך 22/06/2014 הוחלט: החלטה לאשר בתנאים

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 2032 מ"ר

**יעוד:** מבנים ומוסדות ציבור

**התפלגות תאי שטח:**

**תאי שטח 401,402,410**- קריית חינוך, בית ספר יסודי או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

**תאי שטח 403,705,706,708,409,411,412**- גני ילדים, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

**תאי שטח 403,704,706,707,409**- בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

**מספר קומות:** מעל מפלס הכניסה הקובעת-ק+3, מתחת למפלס הכניסה הקובעת-1, גובה מקסימלי 20 מ'.

**שטח עיקרי מותר:** 2050 מ"ר

**שטח שירות מותר:** 650 מ"ר

**סה"כ שטחי בניה:** 2700 מ"ר

**תכסית:** 50%, תותר הקמת מבנה ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא שטח.

**קוי בניין:** כמסומן בתשריט, בכל תאי השטח תותר בניה תת קרקעית, בקו בנין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת קרקעיים מותרים ביעודים השונים.

**גגות:** יהיו גגות שטוחים או משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.

**חניה:** לפי תקן חניה, הגישה לרכב ומערך חניה יהיו ע"פ המסומן בנספח תנועה מס' 3.

**מחסן:** תותר בניית מחסנים עפ"י תכנית 2009/מק/18, לאורך רח' הורוביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20140061

במסגרת הבקשה להיתר בניה, יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תא שטח 403, בתוואי המסומן בתשריט. תינתן זכות מעבר לרכבים דרך תא שטח 411 לתא שטח 301 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את מיקום זכות המעבר באישור מהנדס העיר.

**מהות הבקשה: הקמת מבנה ציבור חדש גן ילדים זו כיתתי- שכונת רוטנר**

קוי בניין מבוקשים: קדמי-3 מ', צדדי-6 מ'.

**בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.**

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- יש לתקן את חישוב השטחים, יש לחשב שטח חלל הגג העולה על 2.20 מ' כשטח עיקרי, יש לחשב שטח פרגולה, יש לוודא התאמה בין מידות התוכנית למידות חישוב השטחים.
- שטחי הבנייה חורגים מהשטחים המותרים.
- שטחי הבנייה חורגים מקווי הבניין המותרים.
- תוכנית פיתוח תכלול: יש לבדוק גובה 0.00 מבנה, גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, סימון ניקוז מי נגר עילי, סימון כיוון פתיחת שער לתוך המגרש.
- תוכנית גג תכלול: יש להשמיט ריצוף מתכנית הגג.
- חומר גג, סימון קונטור מבנה, כיוון ואחוז שיפוע הגג, קולטים ודוד שמש, מסתור לקולטים, ניקוז הגג.
- חתכים וחזיתות: יש לתקן גבהי קרקע אבסולוטיים, ולתקן חזיתות וחתכים.
- פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים לא תואמים תכנית, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, יש להשמיט חזיתות בפריסת הגדרות.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לגן ילדים בשכונת רוטנר. בבקשה אין הקלות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

**החלטה לאשר בתנאים:**

- תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/ת תכניות.
- השלמת כל האישורים הנדרשים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה להיתר: 20150123	תיק בניין: 1000083
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015		

#### בעלי עניין

##### מבקש

אזולאי ישראל, ידין יגאל 9 ת.ד. 791 קרית מלאכי, 052-9288564

אזולאי אביבה, ידין יגאל 9 ת.ד. 791 קרית מלאכי

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

טברובסקי סטס, משה שרת 36/14 אשקלון, 0545297315

##### מתכנן שלד הבנין

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

##### כתובת:

שלו 7, שכונה שכ' גבעת הסביונים

##### גוש וחלקה:

גוש: 2930 חלקה: 25 מגרש: 122

##### שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	סה"כ						

#### חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 598 מ"ר

#### אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכסית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'. (לפי המסומן בתשריט)

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש,

בקו 0 קדמי של המגרש.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150123

**גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח :  
 גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים  
 תהיה מינימום 1.50 מ'.  
**חומרי בניה:** חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן,  
 זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי  
 גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.  
**חזות המבנים:** קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.  
 יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה  
 עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.  
 תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה  
 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

**מהות הבקשה:** הקמת יחידת דיור אחת דו קומתית אחת מדו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא  
 מקורות והקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 144.24 מ"ר  
 במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:	112.79 מ"ר
שטח עיקרי קומה א':	66.88 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	179.67 מ"ר
שטח שרות קומת קרקע:	31.45 מ"ר
שטח שרות קומה א':	8.5 מ"ר
סה"כ שטח שרות:	39.95 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	219.62 מ"ר

תכסית מבוקשת: 219.62 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קידמי-5 מ', אחורי-5 מ', קו בניין צדדי-3 מ'

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להנמיך תקרות באזורי השירות ל-2.40 מ' מבטון.

### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות  
 במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות  
 והקלות:

1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י  
 תב"ע.
3. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך  
 שסה"כ יהיה בקרקע 144.24 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 144.24 מ"ר במקום  
 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150123

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

#### **החלטה לאשר בתנאים:**

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש להנמיך תקרות באזורי השירות ל-2.40 מ' מבטון.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 6	בקשה להיתר: 20150110	תיק בניין: 143204
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015		

#### בעלי עניין

##### מבקש

פטיטו פנחס, בר יהודה 34 קרית מלאכי

פטיטו עליזה, בר יהודה 34 קרית מלאכי

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

אהוד ענבר, ת.ד. 4239 ירושלים

##### מתכנן שלד הבנין

ריסין דניאל, העצמאות 87 אשדוד, 0545416446

##### כתובת:

בר יהודה 34

##### גוש וחלקה:

גוש: 2469 חלקה: 53 מגרש: 109

##### שימושים:

מגורים מיוחד ב'

תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

#### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, גדרות ו-2 חניות לא מקורות.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	סה"כ						

#### חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015010 מתאריך 19/05/2015 הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. יש לתכנן פרגולה מחומר קל עד 40% מקו בניין.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 419.00 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150110

**תכסית : 60%**

**חומרי גמר :** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.  
**קומת עמודים :** במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**קומת מסד :** ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.  
**פתחים :** יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

**בסיס הבניין :** יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

**גג רעפים :** יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

**ארוכות :** ארוכות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

**חניה פרטית :** מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

**חניה מקורה :** תותר בקו בניין צידי וקדמי - 0. שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.  
**מס' מקומות חניה בחלקה 1 :**

**מחסן :** יותר בקו בניין אחורי וצידי - 0. מידות מקסימליות : שטח - 7.5 מ"ר, אורך פאה - 3 מ' וגובה - 2.3 מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

**גדר :** תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי - 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי - 60 ס"מ.

**קו בניין :** קדמי 5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי - 3-0 מ', אחורי - 6 מ'.

**מהות הבקשה :** הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל : ממ"ד, פרגולה, גדרות ו-2 חניות לא מקורות.

מוצע :

קיים :

שטח עיקרי קומת קרקע : 69.24 מ"ר המהווים 16.52% 70.05 מ"ר המהווים 16.71%  
סה"כ שטח עיקרי : 139.29 מ"ר המהווים 33.24%

שטח שרות קומת קרקע : - 19.13 מ"ר המהווים 4.56%  
סה"כ שטח שרות : 19.13 מ"ר המהווים 4.56%

סה"כ שטח בנוי : 158.42 מ"ר המהווים 37.80%

תכסית מבוקשת : 158.42 מ"ר המהווים 37.80%

קוי בניין מבוקשים : קדמי 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.

**בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.**

הערות בדיקה :

(1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

(2) יש להשלים נתונים בטופס 1.

(3) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול : רוזטה על הכביש, גבהים לשוחת ביוב עירונית.

(4) תוכנית העמדה תכלול גובה 0.00 מבנה.

(5) יש לתקן את חישוב השטחים, יש לחשב שטח פרגולה.

(6) תוכנית פיתוח תכלול : גבול מגרש, לצבוע גדרות, מידות חניות, גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, סימון ניקוז מי נגר

עילי, מסתור כביסה, תוכנית אינסטלציה, גבהי פיתוח. (אין לתכנן פחות מ3 מדרגות)

(7) תוכנית קומת קרקע תכלול סימון : גבול מגרש, גובה מחסן לא יעלה 2.30 מ', להשלים מידות פתחים,

מידות חיצוניות, מידות גושים.

(8) תוכנית גג תכלול : גבול מגרש.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150110

- 9) חתכים : סימון מפלסי גדרות, גבהי פיתוח אבסולטיים, סימון גבול מגרש וקווי בניין.  
10) חזיתות : מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים ומפלסי גדרות, לא ברור פירוט חומרי גמר, סימון קווי בניין.  
11) פריסת גדרות תכלול : מפלסים אבסולטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.  
12) פרגולות : יש להראות פרט פרגולה, מידות וחומרי בניה, פרגולה חורגת מ-40% מותרים.  
13) הג"א : יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

#### מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי הבקשה מובאת לדיון בועדת משנה להפחתה בגובה אגרות בניה לפי הצגת מסמכים למצב חומרי ירוד, הוצג מסמך ממחלקת הרווחה, היטל השבחה יצא כ-700 ש"ח ולכן בעל הנכס לא מבקש הנחה בהיטל זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה הנחה הוועדה אישרה בעבר.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה פרוטוקול קודם ובו נמצא כי הנחה באגרות הבניה עמדו על 80%.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביע את חששו כי תהיה עליה לרגל של התושבים לבקשת הנחות, הוחלט כי כל מקרה ידון לגופו.  
לאור המלצת מחלקת הרווחה לגבי מצב בריאותי וכלכלי, ממליץ לאשר הנחה של 80% כמו שאושר ע"י הוועדה בעבר.  
מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

**לאשר את הבקשה להנחה באגרות הבניה בגובה של 80%.**



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 7	בקשה להיתר: 20150043	תיק בניין: 1000031
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201509 תאריך: 09/08/2015		

#### בעלי עניין

##### מבקש

אפגד חברה לעבודות הנדסה ובנין בע"מ, כצנלסון 13 אשקלון

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

גולומב גדעון, רוטשילד 16 ראשון לציון

##### מתכנן שלד הבנין

סלומון זיו, אודם 6 פתח תקווה

##### כתובת:

קרית מלאכי, שכונה שכ' המחנה הצבאי

##### גוש וחלקה:

גוש: 3198 חלקה: 2 מגרש: 2

##### שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים משותף, 34 יח"ד, בן 9 קומות הכולל קומת הקרקע + קומת גג טכני, הכוללת 2 דירות גן. התארגנות באתר והקמת צובר גז.

1. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 20%, כך שיהיו 34 יח"ד במקום 28 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.

2. הקלה להוספת קומה אחת, כך שיהיו 9 קומות במקום 8 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

3. ניווד זכויות מקומות תחתונות ל-2 קומות עליונות המבוקשות.

4. הקלה של 10% בקו בנין צידי בחזית דרום מערבית, למסתור כביסה.

5. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.

6. הקלה בהקמת רצועת גינון ברוחב 1.30 מ' לפחות, במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		217.18		233.04		מגורים	
47.89		89.64		296.32		מגורים	3.06
47.89		89.64		296.32		מגורים	6.12
47.89		89.64		296.32		מגורים	9.18
47.89		89.64		296.32		מגורים	12.24
47.89		89.64		296.32		מגורים	15.30
47.89		89.64		296.32		מגורים	18.36
47.89		89.64		296.32		מגורים	21.42
47.89		89.64		296.32		מגורים	24.48
		5.69				מגורים	27.40
383.12		939.99		2,603.60		סה"כ	
<b>383.12</b>		<b>939.99</b>		<b>2,603.60</b>			

#### חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201508 מתאריך 22/07/2015 הוחלט :  
החלטה להעביר לדיון הבא:



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150043

**לאחר בדיקה של כל הבנייה הרוויה בשכונת המחנה הצבאי המראה מס' יח"ד בכל בניין, גודל דירה, מס' חד', גובה קומות מותר ומבוקש.**

בישיבת ועדת משנה מספר 201505 מתאריך 26/04/2015 הוחלט :  
לאשר את הבקשה בתנאים :

1. בכפוף לאישור ועדת הליווי ומשרד הבינוי והשיכון.
2. יש להפחית את תוספת יח"ד לפי שבס ל 10%.
3. יש לתכנן שתי יח"ד בקומת הקרקע לפי דרישות התב"ע.
4. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/תכניות.
5. השלמת כל האישורים הנדרשים.
6. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

**התב"ע החלה במקום : 164/02/18**  
**שטח המגרש : 2197.00 מ"ר**

#### אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

**מספר קומות: 8**, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

**מחסן:** עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

**תכסית: 42%**

**קו בניין:** קדמי -10.00 מ', אחורי -10.00 מ', צדדי-צפון מזרחי -12.00 מ', צדדי-דרום מערבי 5.00 מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

**חניה:** תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה.

תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.  
**חניה מקורה:** חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה דירוגאחד ובגודל של דירה אחת וקומה אחת.

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.

- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

#### **הערות כלליות:**

**קיר פיתוח:** המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות.

על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

**פתחי ניקוז:** מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר: 20150043

**שטח משותף:** יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יחיד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם. **מתקני שירות:** אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה. **ארונות ומוני תשתיות:** חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

**חיבורי תשתיות:** מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

**גינון והשקיה:** אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת. חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

**חיבורי מים:** יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

**חומרי בניה:** קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים. לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותר גגות רעפים, אך יותר, באישור מהנדס העיר, גגות משןופעיים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליחיד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

**פרגולות:** עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמת הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

**מסתורי כביסה ומיזוג אוויר:** יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

**קולטי שמש ודודי מים:** יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

**מתקנים טכניים:** אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

הערות בדיקה:

**כל ההערות תוקנו.**

**מהלך דיון**

**שי הניג נציג חברת אפגד מצטרף לשיבה.**

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי הבקשה מובאת לדיון פעם שלישית, הוכנה טבלה של הבקשות שהוגשו עד כה עם בניה רוויה, הכוללת נתונים של מס' קומות מותר, מס' קומות מבוקש, מס' יחד, מס' חדרים וגודל דירה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150043

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה

- מבקש להזכיר כי הבקשה תוקנה לאחר הדיון הראשון, נוספה דירת גן בקומת הקרקע, הוספת יח"ד לפי שבס ירדה ל-20%, ויש עמידה בתקן חניה לפי הנחיות התב"ע.

לעניין גודל הדירות יש לשים לב כי אישרנו בעבר דירות הקטנות מ-70 מ"ר בפרוייקט של דיור בר השגה. כמו כן אי אפשר להתערב לקבלן בגודל הדירה. ממליץ לאשר את הבקשה.

מר חיים שטיינר סגן ראש העיר - אי אפשר לאשר הוספת קומות ואין לאשר שבס מעל 10%, כפי שלא אישרו לאחרים בעבר.

גב' חגית אלמוגי נציגת ועדה מחוזית - לא נכחה בישיבות קודמות, מבקשת לקבל רקע על הבקשה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה

- שני מגרשים סמוכים שנמצאים בדרום שכונת המחנה הצבאית, בצד אחד גובלים בבית ספר, בצד השני בכביש 3, ובמגרש של קבלן נוסף, מבוקש תוספת של 2 קומות, אין מניעה לאשר, אין סמיכות לבניה פרטית של קוטג'ים. בעבר התמהיל היה של 3 ו-4 יח"ד, לאחר דיון בוועדה הבקשה תוקנה והתמהיל מציע דירות בנות 3 ו-4 יח"ד. מבקשים תוספת של 6 יח"ד לפי שבס, קבלנים אחרים לא ביקשו יותר מ-10% שבס כי לא היה להם פתרון חניה.

מר שי הניג נציג אפגד

- תכנון המבנה שונה מס' פעמים לפי הנחיות הוועדה, שינוי התכנית עבר גם מול משרד הבינוי והשיכון, הוספנו דירות של 5 יח"ד, כך שהדירות מתאימות לכלל האוכלוסייה, ביקשנו תוספת שבס של 6 יח"ד עם עמידה בתקן חניה של התב"ע. הבניה שלנו היא בניה איכותית וחשוב לנו לבנות בקריית מלאכי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה

- מבקש לציין כי ברגע שיבנו שלושת השכונות, רוטנר, נאות הכפר והמחנה הצבאי נסגר הקו הכחול של קריית מלאכי, קריית מלאכי גובלת במושבים מסביב ובנחל האלה, עתודות הקרקע נגמרו. כדאי לאשר היום בניה, לאחר שמבנה כבר בנוי קשה מאוד להוסיף 2 קומות.

מר שי הניג עוזב את הישיבה.

מר חיים שטיינר סגן ראש העיר - אי אפשר בשכונה שכל הבניינים נמוכים לבנות בניין גבוה, אם תאשר יהיו לך הרבה תביעות.

דר' שלום אלדר חבר ועדה

- אני בעד לאשר, אל תאיים, הבניין נמצא באזור צדדי, לא חוסם נוף, מדובר בסה"כ ב-6 יח"ד נוספות, גם אם בעבר לא אישרו מותר לשנות החלטות, כל עוד אפשר לנמק מדוע מאשרים.

גב' חגית אלמוגי נציגת ועדה מחוזית - תוספת 6 יח"ד משפיעה על הקטנת שטחי שירות ושטחים משותפים לטובת הדיירים. מבחינת שטחי חניה יש פתרון על חשבון הקטנת שטחים פתוחים של הדיירים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - יש פארק סמוך.

גב' חגית אלמוגי נציגת ועדה מחוזית - בתכנית אחרת שקיבלנו, הוסיפו יח"ד וצמצמו את שיטחי השרות, לדוגמא: מחסן בשטח של 4 מ"ר, מחסן זה אינו פונקציונלי לבעלי משפחות שצריכים מקום לאופניים ועגלות. שטח הממ"ד קטן למינימום במקום שיהיה חדר מרווח. במקרה המוצג מספר הקומות אינו משפיע, יש לשים לב לשיטחי השירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - בנושא חניות, כל שכונת המחנה הצבאי יש בעיה עם דרישות התב"ע. בגלל דרישה לעמוד ברצועת גינון של 2.50 מ'.

מר בוריס בורוכוב חבר ועדה - יש להוריד קומה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150043

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - ממליץ לאשר את כל ההקלות, פרט להוספת 2 קומות, לאשר הוספת קומה אחת, קרקע+8 קומות כך שסה"כ יהיו 9 קומות. מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

#### החלטות

**החלטה לאשר בתנאים:**

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. להוריד קומה, ק.קרקע+8 קומות כך שסה"כ יהיו 9 קומות.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

---

אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

---

נעם רווחה  
מהנדס העיר