



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 28/11/2016
ת. עברי: כ"ז במרחשוון תשע"ז

פרוטוקול דיון מלא רשות רישוי מקומית מס' 2016015

בתאריך: 28/11/2016 כ"ז במרחשוון תשע"ז שעה 08:30

נכחו:

חברים:

סגל:

מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה וראש העיר

אדר' נעם רווחה - מהנדס העיר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3	שחף 4, שכונה: שכי' גבעת הסביונים	מועלם אפרת	גוש: 2929 חלקה: 9 מגרש: 168	אזור מגורים א, בניה חדשה	20160037 שינוי שם המבקש	בקשה להיתר	1
5	הרבי מילובביץ' 28, שכונה: חב"ד	פרידלנד פרנק	גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 14	אזור מגורים א, שינויים במהלך בניה	20150124 דיון להארכת תוקף החלטת ועדה	בקשה להיתר	2



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



210002	תיק בניין:	20160037	בקשה להיתר:	1	סעיף
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016015 תאריך: 28/11/2016					

בעלי עניין

מבקש

מועלם אפרת, ספרא 1 דירה 15 קרית מלאכי

מועלם יורם, ספרא 1 דירה 15 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:

שחף 4, שכונה: שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה:

גוש: 2929 חלקה: 9 מגרש: 168

תוכניות:

163/02/18

יעוד:

שטח מגרש: 597.00 מ"ר

שימושים:

אזור מגורים א תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת יחידת דיור אחת (מזרחית) בעלת קומה אחת במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, גדרות, 2 חניות לא מקורות, פרגולות והקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135.00 מ"ר במקום 110.00 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 135.00 מ"ר במקום 110.00 המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201606 מתאריך 21/08/2016 הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
4. פרגולה קלה עד 40% מקו בניין.
5. גג רעפים לא יחרוג מ 0.75 מ' מקו בניין.
6. הקלה מס' 5 שפורסמה לעניין יחס חצר חיצונית פתוחה לא רלוונטית.

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 597 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160037

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'.

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'.

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.

תכסית מבוקשת: 135 מ"ר בהקלה.

קווי בנין מבוקשים: קדמי-5 מ', צדדי-2.70 מ', אחרי 4.50 מ' בהקלה.

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- מפת מדידה: לעדכן מפה, להוסיף רוזטה על הכביש.
- להוסיף מידה לכל בליטה מקו בניין, עד גבול מגרש.
- להשלים פריסת גדרות חסרות.
- הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי הבקשה נידונה בעבר ואושרה וכעת מובאת לדיון חוזר לבקשה בשינוי שם המבקשים מבניטה מאיר ושרה למועלם יורם ואפרת לאחר יום הליך מכירה.
וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה לשינוי שם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



207100	תיק בניין:	20150124	בקשה להיתר:	2	סעיף
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016015 תאריך: 28/11/2016					

בעלי עניין

מבקש

פרידלנד שמואל, נחל 11 רמת גן

פרידלנד פרנק, נחל 11 רמת גן

אסטולין נפתלי הרץ, נחל 11 רמת גן

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

מיכאל בורדמן, זבוטנסקי 8 ת.ד. -1071 קרית מלאכי, 052-2756443

מתכנן שלד הבנין

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

כתובת: הרבי מילובביץ' 28, שכונה: חב"ד

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 (ח"ח) מגרש: 14

תוכניות: 2016/מק/18

שימושים: אזור מגורים א **תאור הבקשה:** שינויים במהלך בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים במהלך בנייה להיתר בניה מס' 20140104, שינויים בחזיתות, ביטול פרגולות, הקמת פרגולות חדשות.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 מתאריך 01/11/2015 הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18

שטח המגרש: 480 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 23-12 תלת משפחתי

שטח מגרש מינמלי: 475 מ"ר.

מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 310 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 100 מ"ר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.

סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.

סה"כ שטח שרות למגרש: 125 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.

תכסית: 70%.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150124

מס' יח"ד : 3.

גגות: גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנק' הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.
חניה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.

גדרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר. (קיר בנוי 0.6-1.0 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ'). חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה.
חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.

מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

קוי בניין: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בניו.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית קיימת: 40.02%
קוי בניין מבוקשים: קדמי 3 מ', צדדי 3 מ'.

הערות בדיקה:

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

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי הבקשה נידונה בעבר ואושרה וכעת מובאת לדיון חוזר להארכת תוקף החלטת ועדה. וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

החלטות

לאשר את הבקשה הארכת תוקף.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

נעם רווחה
מהנדס העיר