



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 24/08/2016
ת. עברי: כ' באב תשע"ו

פרוטוקול דיון מלא רשות רישוי מקומית מס' 2016013

בתאריך: 24/08/2016 כ' באב תשע"ו שעה 11:00

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

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20160032 אישור בקשה	אזור מגורים ב , עבודות עפר ויסודות	גוש : 3196 חלקה : 14 מגרש : 4	ש.לירז חברה לבניין בע"מ	קרית מלאכי, שכונת : שכי המחנה הצבאי	3
2	בקשה להיתר	20160029 אישור בקשה	מבנה ציבור , תוספת למבנה קיים	גוש : 2609 חלקה : 5	ארגון נשי "חרות"	גובר רבקה ומרדכי 8-10	5
3	בקשה להיתר	20150189 דיון לסרוב	תעשייה מיוחד , תוספת למבנה קיים	גוש : 301 חלקה : 147 מגרש : 1	חברת מבני תעשייה בע"מ	בגין מנחם 6	6



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000164 : תיק בניין	20160032 : בקשה להיתר	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016013 תאריך: 24/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

ש.לירז חברה לבניין בע"מ, קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

פייג ישראל, ישעיהו 19 תל אביב-יפו, 62494

מתכנן שלד הבנין

גרינגרבג חיים, החלוץ 123 באר שבע, 08-6497939

כתובת: קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 14 מגרש: 4

תוכניות: 164/02/18

שימושים: אזור מגורים ב תאור הבקשה: עבודות עפר ויסודות

מהות הבקשה

בקשה לעבודות עפר, הכוללת: גדרות, קלונסאות ורצפת קומת קרקע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח חלקה: 3,530 מ"ר.

מספר יח"ד: 41 יח'.

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3,813 מ"ר.

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 1,805 מ"ר.

תכסית: 42%

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.

שטח מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3813 מ"ר.

שטח מרבי למטרות שרות מעל הקרקע: 1805 מ"ר.

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-31 מ' מקו בניין אחורי. אחורי-10 מ', צדדי צפוני - 10 מ'. צדדי דרומי 5 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160032

-בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.
- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יוותרו 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.

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 יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להוסיף חתך אורך ורוחב של החפירה.
- 3) יש לתקן פריסת גדרות.
- 4) יש להכניס לטבלת ההקלות, את ההקלות הרלוונטיות לבקשה ולשייך למס' בקשה של הבניין המקורי 20150190.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה להיתר: 20160029	תיק בניין: 922202
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016013 תאריך: 24/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

ארגון נשי "חרות"

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

לוינסקי יצחק, הרצל 17 חדרה, 0509267993

מתכנן שלד הבנין

זכאיים שהרם, יגיע כפיים 21/ג פתח תקוה, 0507323809

כתובת: גובר רבקה ומרדכי 8-10

גוש וחלקה: גוש: 2609 חלקה: 5

שימושים: מבנה ציבור **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה להרחבת מבנה מעון קיים מהיתר מס' 302

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה להרחבת מעון נשי חירות במגרש המבוקש חלה תכנית מתארית 26/102/02/18 שמכוחה לא ניתן להוציא היתר בניה.

התכנית הקודמת החלה במקום היא תכנית מתארית ד"700 אשר לא נתנה זכויות במבני ציבור, " לפי תכניות בנין עיר מפורטות ותכניות בינוי הטעונות אישור הועדה המחוזית והמלצת הועדה המקומית".

בהתיעצות שקיימנו עם היועמ"ש של הועדה ממליץ לאשר רק את המרחבים המוגנים.

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

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה באופן חלקי ובתנאים:

במגרש המבוקש חלה תכנית מתארית 26/102/02/18 שמכוחה לא ניתן להוציא היתר בניה. התכנית הקודמת החלה במקום היא תכנית מתארית ד"700 אשר לא נתנה זכויות במבני ציבור, " לפי תכניות בנין עיר מפורטות ותכניות בינוי הטעונות אישור הועדה המחוזית והמלצת הועדה המקומית".

ניתן לאשר רק את המרחבים המוגנים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה להיתר: 20150189	תיק בניין: 1000163
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016013 תאריך: 24/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

חברת מבני תעשייה בע"מ, תוצרת הארץ 7 תל אביב-יפו, 6109002

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

גנזל שרה, המלך ג'ורגי 38 תל אביב-יפו

מתכנן שלד הבנין

סוקולוב יצחק, שמעוני דוד 12 פתח תקוה

בגין מנחס 6

כתובת:

גוש: 301 חלקה: 147 מגרשים: 1,1א

גוש וחלקה:

שימושים: שימוש מעורב, תעשייה מיוחדת

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

עבודות פיתוח שטח להסדרת התנועה בחניה.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 36/102/02/18

שטח המגרש: 15,300 מ"ר

אזור תעשייה מיוחדת: מיועד לאזור תעשייה מיוחדת ולבתי מלאכה ושירותים נילוויים כגון: מחסנים ואולמות תצוגה של מפעלי תעשייה, שרותים משרדיים ומסחריים לתעשייה ולעובדיה. חלות עליו ההוראות המופיעות בתכנית המתאר של קרית מלאכי. **מגבלות ואיסורים:** תאסר בנית מפעלי תעשייה מזיקה, מרעושה, מטרידה ו/או מזהמת, ו/או דורשת טיפול נפרד של שפכים. לצורך מתן היתר בניה ידרש אישור משה"ב ואיכה"ס. למרות האמור לעיל תותר הקמת מפעל תעשייה ובתנאי שיוגש תסקיר השפעה על הסביבה.

מספר קומות: 3-4 קומות, גובה מירבי 16 מ' מגובה מפלס הכניסה הראשית של המבנה במגרש ועד לגובה גג הקומה האחרונה למעט גובה מעקה בנוי על הגג, ולמעט מתקנים מבנים ומסתורים למערכות טכניות שונות על הגג ובתנאי שינתן פתרון ארכיטקטוני אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה. **סה"כ שטח מותר למגרש:** 160%, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, פירים, מקלטים ומרתפים המשמשים מבנה עזר בלבד, לא יכללו באחוזי הבניה. **תכסית:** 40%

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

אזור תעשייה מושלב עם מסחר: תת מגרש 1 א' מיועד לשירותים לתעשייה ועובדיה. שימושים: משרדים, מסעדה, סניפי בנק ודואר, ושירותים מסחריים שונים לתעשייה ועובדיה. בקומה זו יתוכנן מעבר ציבורי להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ-4 מ', מעבר זה יקשר את המדרכה בצומת הדרום מערבית עם החנייה במגרש לתעשייה.

שטח לשימוש מסחרי: תותר הקצאת שטחים לשימוש מסחרי בכל אזור התעשייה ובלבד ששטחים אלו לא יעלו על 20% מכלל השטח המיועד לבניה.

מרתפים: תותר בנית מרתפים בגבולות התכנית ובלבד שישמשו למקלטים, חדרי מכונות וכו' שטח מרבי 100%, המרתפים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה.

גובה מעקה בנוי על הגג: 1.30 מ' מקסימום מעל פני גג הקומה האחרונה. הגגות יהיו שטוחים.

גדרות: הגדרות לאורך הדרך, תהיינה אחידות בכל שלבי הבניה במגרשים ועיצוב וגמר הגדר במבנה שיבנה בשלב א' יהא הקובע בשלבים הבאים.

בין המגרשים: תדרש בנית גדר, הגדר תבוצע משילוב קירות מבטון מסותת, מסורגל או מצופה גרנוליט, עם



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150189

פרופילים אנכיים של פח מגלוון.

מתקנים טכניים: יותרו הקמת מבנים טכניים בתוך המבנים ועל הגגות ובתנאי שיעוצבו באופן אחיד וחוזר. המתקנים שיותרו להצבה על הגג: מגדלי מעליות, חדרי מיזוג אוויר, קולטי שמש ודוודים.

תחנת טרנספורמציה: תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית ובלבד שיוקצה לצורך זה חדר נפרד בתוך המבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל.

אנטנה: בכל בנין או קבוצת בניינים תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כולשהיא.

ארובות: לא תותר הקמת ארובות על גגות המבנים, אלא באישור מהנדס העיר כנגד המצאת אישורים על עמידה במניעת זיהום האוויר.

חזות המבנים: חומרי הבניה יהיו קשיחים, לא תותר בנית מבנים קלים מאסבסט, פח גלי ו/או עץ בלוקים חשופים ובטון חשוף לא מסורגל.

כל חומרי הבניה יהיו טעונים אישור מהנדס העיר. במידה וותבצע בניה בשלבים העיצוב וגמר המבנים יהיה זהה למבנה הראשון.

לשילוט ו/או סוככים יקבע איזור מיוחד ע"ג חזיתות הבניינים ומתן היתר להקמתם יותנה בקבלת תכנית ביצוע הכוללת פרטים ארכיטקטוניים בקני"מ 1:20.

תכנית בנינו: הבניה בשלבים תעשה ע"פ השלבים המצויינים בנפח הבינוי באופן שחלוקת המשנה תתאפשר ללא צורך בהפקדה והפיתוח יעשה בהתאם לשלבי הבניה. יותר שינוי שלבי הבניה ובתנאי שכל שלב יתבצע בשלמותו ולפחות ב-2 קומות וכמות הבניה לא תפחת מ-2500 מ"ר.

גינון ונטיעות: לאורך חזית הדרך יש חובת ריצוף באבן משתלבת וגינון שיכלול בין היתר נטיעת שורות עצים במרחק של 3 מ' בין עץ לעץ. הפיתוח יעשה ע"י בעל הזכות במגרש. כמו כן יחויבו הבעלים בפיתוח וגינון מן העבר השני של המבנים בכל מקום בו מסומנת מדרכה או גינות בנספח הבינוי.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בעבודות פיתוח שטח להסדרת התנועה בחניה בהמשך לפגישה שהתקיימה עם המבקשים והיועמ"ש של הועדה הוחלט כי עיריית קרית מלאכי עפ"י חוק הרשויות המקומיות - שימוש ארעי במגרשים ריקים, מכח צו תשמיש את האזור לטובת חניה ציבורית, **ללא תשלום**.

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

החלטות

לדחות את הבקשה כפי שהוגשה.

עיריית קרית מלאכי עפ"י חוק הרשויות המקומיות - שימוש ארעי במגרשים ריקים, מכח צו תשמיש את האזור לטובת חניה ציבורית, **ללא תשלום**.

במקביל הנכם נדרשים תוך 3 חודשים להגיש בקשה להסדרת חריגות הבניה בהליך של תב"ע.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

נעם רווחה
מהנדס העיר