



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 04/09/2016
ת. עברי: א' באלול תשע"ו

פרוטוקול דיון מלא ועדת משנה מס' 201606

בתאריך: 21/08/2016 י"ז באב תשע"ו שעה 09:00

נכחו:

חברים:

מר אליהו זוהר	- יו"ר הוועדה וראש העיר
מר חזן שמעון	- מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	- מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	- סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	- חבר הועדה

נציגים:

מר אוהד דשן	- נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	- נציג כיבוי אש

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי	- יועצת משפטית
אדר' נעם רווחה	- מהנדס העיר
מר אבייב רפאל	- מפקח/ת הועדה
גב' שירה מעודה	- מנהלת הועדה

מוזמן

אדר' מיכאל בורדמן	- עורך הבקשה
מר רגב אבישי	- מבקש
מר גרי יעקב	- מתנגד

אורח

מר רגב חיים	- מבקש
מר יניב שושן	- מבקש

נעדרו:

חברים:

ד"ר שלום אלדר	- חבר הועדה
מר שי סיום	- חבר הועדה

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	- נציגת משרד הבריאות
גב' חגית אלמוגי	- נציגת ועדה מחוזית
מר רם סלהוב	- נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

מר ארז אבירן	- שמאי מקרקעין
מר חיים מסילתי	- שמאי מקרקעין
מר ניר עזרה	- אחראי מחלקת השבחה
מר תמיר היזמי	- מנכ"ל העירייה
אינג' יורי רחמנוב	- מהנדס רישוי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך משתתפים לשיבה:

		מוזמן
- מתנגד	מר אהרון בן ישי	
- מתנגד	גבי ימין מירים	
- מתנגד	מר דוד אברהם	



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



על סדר היום:

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה 30: 09 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' 201605 מיום 24.07.16.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר ומר שמעון חזן.
(מר בוריס בורוכוב לא נכח בדיון קודם).



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	20150193	מרכז עסקים אזרחי, הריסת מבנה קיים ובניה חדשה	גוש : 2407 חלקה : 68 מגרש : 9	רגב אבישי קיימת התנגדות	רחוב שד' בן גוריון 12	5
2	בקשה להיתר	20150122	אזור מגורים ב, בניה חדשה	גוש : 3196 חלקה : 12 מגרש : 6	קן התור הנדסה ובניו בע"מ	קרית מלאכי, שכונה : שכי המחנה הצבאי	9
3	תוכנית בניין עיר תכנית לצורכי	תצר/100010 דיון לאישור	גוש 301 חלקה 93	גוש : 301 מחלקה : 93 עד חלקה : 93	רשות מקרקעי ישראל	חלוצי התעשייה 1, שכונה : אזור התעשייה	12
4	בקשה להיתר	20160037 דיון לאישור	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש : 2929 חלקה : 9 מגרש : 168	בניטה מאיר	שחף 4, שכונה : שכי גבעת הסביונים	13
5	בקשה להיתר	20160039 דיון לאישור	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 44 מגרש : 141	מאליב בני	חסידה 13, שכונה : שכי גבעת הסביונים	15
6	בקשה להיתר	20150141 דיון לאישור	מגורים מיוחד ב', תוספת למבנה קיים	גוש : 2468 חלקה : 23 מגרש : 58 (45)	גדות לינה	דורי יעקב 3	17
7	בקשה להיתר	20150194 דיון לאישור	אזור תעשייה, תוספת למבנה קיים	גוש : 301 חלקה : 152 מגרש : 3 א'	י.ע.ו. בע"מ	רחוב החרושת 32	19
8	בקשה להיתר	20160020 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים קיים ותוספת בניה, בניה חדשה	גוש : 2467 חלקה : 112 מגרש : 23 ד'	סנדרוביץ חי	גולדה מאיר 8	22
9	בקשה להיתר	20150143 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 51 מגרש : 148	עזרא עטליה	דיה 5, שכונה שכי גבעת הסביונים	24
10	בקשה להיתר	20150145 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 51 מגרש : 148	עזרא עטליה	דיה 7, שכונה שכי גבעת הסביונים	26
11	בקשה להיתר	20160038 דיון לביטול הקלה	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש : 2929 חלקה : 9 מגרש : 168	בניטה שרה	שחף 2, שכונה : שכי גבעת הסביונים	28
12	בקשה להיתר	20150123 דיון להנחה בגובה אגרות והיטלים	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש : 2930 חלקה : 25 מגרש : 122	אזולאי אביבה	שלו 5, שכונה : שכי גבעת הסביונים	30



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



150802	תיק בניין :	20150193	בקשה להיתר :	1	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך : 21/08/2016					

בעלי עניין

מבקש

רגב אבישי , שד' בן גוריון 12 קרית מלאכי
 שושן משה , שד' בן גוריון 12 קרית מלאכי
 סוגז רחל , שד' בן גוריון 12 קרית מלאכי
 רפאל רפאל , שד' בן גוריון 12 קרית מלאכי
 גוהרי יעל , שד' בן גוריון 12 קרית מלאכי

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

רחוב שד' בן גוריון 12

כתובת :

גוש : 2407 חלקה : 68 מגרש : 9

גוש וחלקה :

107/3/18

תוכניות :

שטח מגרש : 2474.00 מ"ר

מרכז עסקים אזרחי

יעוד :

תאור הבקשה : הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

מרכז עסקים אזרחי

שימושים :

מהות הבקשה

הריסת מבנה מסחרי ישן והקמת מבנה מסחרי דו קומתי הכולל : גלריה, ממ"ק והקלות :

1. הקלה להתיישרות עם רוב המבנים ברחוב כך שקו בנין קידמי יהיה 2.10 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה קומת קרקע כך שיהיה 5.70 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה מהוראות התכנית לבניית פרגולת אלומיניום במקום ארקדה.

4. הקלה מהוראות התכנית לגובה פרגולת אלומיניום בגובה 6.10 מ' במקום 4.80 מ' המותרים לגובה בניית ארקדה מקסימלית.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201605 מתאריך 24/07/2016 הוחלט :

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בתנאים :

1. המבקשים יקטינו את התוספת בחלק הצפוני ויבנו אותו בקומת הקרקע כך שמקו החנות של המתנגד מר גרי יעקב יוותר 4.20 מ' לכיוון המבנה המבוקש. קומה א' תבנה עד קו מחצית המעבר.
2. יש להציג מסמכי בעלות על כל מ"ר של שטח הבניה המבוקש או להחתים 100% מהדיירים המופיעים בנסח הטאבו.
3. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
4. השלמת כל האישורים הנדרשים.
5. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום : 107/03/18

שטח המגרש : 2474 מ"ר

יעוד : מרכז עסקים ואזרחי

מספר קומות: 3 קומות, 2 קומות משרדים או מסחר מעל קומת מסחר, כאשרקומת הקרקע תהיה מקסימום



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150193

5.0 מ', כולל גלריה, קומת משרדים 3.0 מ' כל קומה.

שטח עיקרי מותר: 3900 מ"ר.

תכסית: 1930 מ"ר.

קוי בניין: לפי המופיע בתשריט.

גגות: לא יהיו מפח או אסבסט, לא תותר הצבת מתקנים על הגג, אלא אנטנה מרכזית לכל חלקה וקולטי שמש עם דוודים, כחלק אינטגרלי של הגג בהתאם להואות הבניה.

מעבר מקורה: יהיה שטח עם זכות מעבר לציבור שיקורה ע"י בעל המבנה.

בין הארקדה לשטח הציבורי יהיו עמודים, הארקדה לא תהיה קונזולית.

גובה מינימלי ארקדה 3.0 מ', גובה מקסימלי 4.80 מ', עומק מינימלי 3.0 מ', ארקדות הפונות לדרום

מזרח ומערב יקבלו טיפול למניעת חדירת יתר שמש.

שילוט פנים וחוף ותאורה, יש להציגה בבקשה להיתר בניה בקנ"מ 1:25 לפחות.

חניה: לפי תקן חניה.

מנות ביצוע: תוספת בניה קדימה תתונה בבנית ארקדה. מנת ביצוע מינימלית תהיה גוש בניינים שלם.

תוספת בניה על גג החנויות תהיה על לא פחות מ-4 חנויות צמודות.

שימושים: לפי תכנית המתאר שטח לבינייני ציבור- שירותים כלל עירוניים, שירותי מסחר קמעונאי, שירותי

בידור ובילוי הזמן הפנוי, עסקים ומסחר, מלונאות, נופש פתוח עירוני, שימוש תחבורה 1, שירותים

עירוניים.

תכסית מבוקשת: 1,617.8 מ"ר

קוי בנין מבוקשים: קדמי- 2.10 מ' (בהקלה במקום 3 מ'- להתיישרות עם קו מבני הרחוב)

הערות בדיקה:

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

2) יש להשלים נתונים בטופס 1.

3) יש לתקן את חישוב השטחים, לפי שטחים קיימים בפועל לפי מפת מדידה.

4) יש לסמן שימוש לכל חנות.

5) יש לסמן גבולות מגרש, מידות קוי בניין ובליטות מחוץ לקוי בניין.

6) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מתנגדים

-

-

מתנגדים

-

-

מהלך דיון

נכנסים לדיון מבקשים רגב חיים, רגב אבישי, יניב שושן. אדריכל מיכאל בורדמן. מתנגד גרי יעקב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - המהנדס מציג את התכנית וההקלות ומפרט את ההחלטה הקודמת שהתקבלה בעקבות ההתנגדות של מר גרי יעקב - והיא לאפשר בניה לחזית הצפונית של

0.60 מ' במקום 1.80 מ' מבוקשים.

מסביר כי הבקשה מובאת לדיון חוזר כיוון שלטענת המבקשים לא ניתנה להם

ההזדמנות להציג את עמדתם להתנגדות.

מפקח הועדה מר רפאל אבייב - למתנגד יש חריגה של כ-1.0 מ' בחנות שלו.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה - מוסיפה כי הבקשה הובאה לדיון חוזר כיוון שהיו מתנגדים נוספים לבקשה,

אשר ביקשו להסיר את התנגדותם בטלפון ואמרו שלא יגיעו לדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150193

- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מחדדת ומסבירה כי הבקשה הייתה כבר בדיון והתקבלה החלטה בנושא, הבקשה מובאת לדיון חוזר עקב טענה של המבקשים כי לא קיבלו זימון לדיון וכיוון שהתקבלה התנגדות נוספת. לכן הבקשה חוזרת לדיון מחדש.
- מבקש מר חיים רגב - מבקש להודות לחברי הוועדה על הנכונות לסייע לפרוייקט, מבקש שהמעבר שהוועדה מבקשת לשמור יתחשב בחריגת הבנייה של המתנגד וייתחם לקו המבנה המקורי של הבניין טרם החריגה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציין כי גם המתגד, גרי, בעתיד יהרוס את המבנה שלו ויקים מבנה חדש.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להבין אם תבצע בעתיד הריסה, מדוע יש התנגדות.
- מתנגד מר גרי יעקב - מציין כי לא יודע מה גודל החריגה שבוצעה כיוון שהחריגה ישנה. כרגע מבקש לשמור על מעבר רחב לטובת התושבים ולטובת בניה בעתיד. לא יודע מה יהיה בעתיד אם יהרוס או לא. יכול להיות שבעתיד חברי הוועדה ישתנו ולא יאשרו לו את התוספת. מבקש שתהיה חלוקה שווה בין שני הצדדים ביחס למצב הקיים לאחר החריגה.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת כי האמירה של המתנגד מעודדת עבירות בניה.
- מתנגד מר גרי יעקב - מסביר כי הוא נמצא בתהליך של הסדרה, נמצא בדיון ודברים מול פיקוד העורף, הגיש לוועדה בקשה להסדרת החריגות בניה לפני כשנתיים.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציינת כי לא הוגשה לוועדה בקשה להיתר בניה.
- עורך הבקשה אדר' מיכאל בורדמן - נותן רקע להגשת הבקשה ומסביר כי תכנון המעבר בין המבנים הוא לאחר החריגה של המתנגד. כמו כן התכנון המבוקש יוצר קווים ישרים עם הבניה הקיימת היום בשטח.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - טוען כי יש לחשוב על ההתפתחות שיש בעיר, ואומר כי לא מדובר על רחוב צדדי, אלא על מעבר ראשי ולכן יש לשמור על מעבר מרווח.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - חוזר על דברי היו"ר שיש חשיבה לחידוש המרכז המסחרי לטובת העיר, ומציין כי קיימת חריגת בניה גם אם היא ישנה, לא ניתן לבקש להתייחס אליה כמצב קיים.
- מבקש מר חיים רגב - מבקש לציין כי כל שטח של תוספת הוא חשוב, לכן הוא יודה לחלוקה צודקת. הבקשה הוגשה תחת מהות בקשה של תמ"א 38 על מנת להימנע מתשלום היטל השבחה ולהימנע ממתנגדים. היועמ"ש טענה בעבר כי כשיש חפיפה בין התמ"א לתב"ע, התב"ע גוברת.
- מתנגד מר גרי יעקב - מבקש להשאיר את החלטת הוועדה הקודמת.
- עוזבים את הדיון מבקשים רגב חיים, רגב אבישי, יניב שושן. אדריכל מיכאל בורדמן. מתנגד גרי יעקב.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר שיש בעיה לתת משקל לבקשה של המתנגד כאשר יש לו חריגת בניה, הדרישה לא מוצדקת ולא הגיונית, עוד היא מוסיפה כי המרכז המסחרי נראה היום רע בגלל חריגות הבניה. מבקשת לציין כי תוספת הבניה המבוקשת נמצאת על שטח משותף יש להחתים 75% מהבעלים.
- מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי סוכם כי המבקשים שולחים 100% הודעות לכל הבעלים וההודעות אכן נשלחו.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מדגיש כי גם בעבר סבר שיש להתייחס לקו ממנו יש היתר בניה ולא מהמצב הקיים, גם התייחס לטענה שהמתנגד מנסה להוציא היתר כשנתיים אך עדיין לא הגיש בקשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150193

- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לבדוק האם יש את ההיתר הקודם המראה את גודל החנות של המתנגד לפני החרیגה.
- מפקח הועדה מר רפאל אבייב - משיב כי יש היתר וכי אבא של המתנגד זומן לשימוע על חריגות הבניה בגין השימוש.
- חבר הועדה מר מישל טפירו - לדבריו יש להתייחס לקו הבניין מהמצב הקודם טרם החריגה.
- חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש להסביר אך אמור היה להתנהל הדיון, יש להקשיב לאנשי המקצוע למהנדס וליועמ"ש, יש לתת את זכות הדיבור למתנגד ולמבקשים ואחרי שהמוזמנים יוצאים יש לנהל את הדיון. כמו כן לטענתו יש להתייחס למצב לפני החריגה.
- חבר הועדה מר חיים שטיינר - לדבריו יש להתייחס לקו הבניין מקו 0 לפני החריגה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - המבקשים הגישו את הבקשה במסגרת תמ"א 38 על מנת לקבל פטור מהיטלי השבחה, לטענתנו הדבר אינו נכון כיוון שתמ"א פותרת את התשלום מהיטל השבחה במידה ובונים מעבר זכויות שנתנה התבי"ע. ולכן במקרה זה הבקשה שלהם אינה רלוונטית. לפי התבי"ע מותר להם לבנות 3 קומות והם מבקשים לבנות 2 קומות.
- יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - המבקשים רוצים לבנות את התוספת של התמ"א בקומה השנייה במקום בקומה הרביעית. אם נאשר את הדבר הזה כולם יבקשו להגיש באופן זה והעירייה לא תקבל היטלי השבחה. מבקשת לדעת מה המרחק שיש בין המבנים טרם החריגה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - כ-6 מ'. אחרי החריגה יש כ-4.80 מ'.
- מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לבדוק מול נציג כיבוי אש מה המפתח הנדרש מבחינת בטיחות.
- נציג כיבוי אש מר אלי בן שושן - משיב כי המרווח הבטיחות הנדרש הוא 3.60 מ'.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לדברי היועמ"ש החריגה של המתנגד היא מבניה קלה, כמו כן ניתן לפעול נגד חריגת הבניה כיוון שבמסחר אין התיישנות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - ההתנגדות נדחית, יש לתת למבקשים לבנות 1.20 מ' לחזית הצפונית, למתנגד יש חריגה של כ-1.20 מ' כך שהמפתח ישאר 3.60 מ' בין המבנים. מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

החלטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים :

לאחר שמיעת המבקשים בפעם הראשונה והמתנגד פעם נוספת, ההחלטה הקודמת מבוטלת. כל צד יוכל לבנות 1.20 מ' מהמצב הראשוני, טרם חריגות הבניה, כך שישאר מעבר של 3.60 מ' לפי הנחיות כיבוי אש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000082	תיק בניין:	20150122	בקשה להיתר:	2	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016					

בעלי עניין

מבקש

קן התור הנדסה ובניו בע"מ, ת.ד. 87 שילת, 73188

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירושלים-5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 12 מגרש: 6

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בית מגורים רב משפחתי, 7 קומות (קרקע+6) וחדר יציאה לגג, סה"כ 23 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות וגזוזטראות, חניות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבי"ס, עד 10%, כך שתהיינה 23 יח"ד במקום 21 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.
2. הקלה להוספת קומה, כך שתהיינה 7 קומות במקום 6 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יח"ד צמודות הקרקע ובין השטח המשותף, במקום 2.5 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 2,213 מ"ר

מספר יח"ד: 23

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1,953 מ"ר

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 765 מ"ר

תכסית: 42%, שהם 929.46 מ"ר

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, 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 - 11.00/8.00 מ', אחורי - 12.00 מ', צדדי למגרש 5 - 6.00 מ', צדדי למגרש 7 - 8.00 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסך בקשה להיתר : 20150122

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.
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 לבנייה 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 במישיקים 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 משןופעים 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 ליח"ד. 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.

רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150122

הערות בדיקה :

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 4) מפת מדידה תכלול גבהים לשוחת ביוב עירונית אליה מתחברים. יש למחוק קווי בניין מהמפה.
- 5) תוכנית העמדה תכלול כיתוב : "גבול מגרש" ו-"קו בניין", סימון מידות קווי בניין. מגרש 7 ו-8 יסומנו : "לא להיתר".
- 6) יש לתקן את חישוב השטחים בהתאם להערות ע"ג התכנית. **יש לחשב את מלוא עובי הקיר הנדרש לפי החוק.**
- 7) **שטחי השירות חורגים מהשטחים המותרים.**
- 9) תוכנית פיתוח+קרקע תכלול : סימון מיקום כבישים, סימון פילרים, מחיקת קווים מרוסקים עבים מיותרים, צביעת גדרות בהיקף מגרש ובתוכו וסימון מפלסיהן האבסלוטיים, פתרון ניקוז פינת מגרש מערבית, סימון מסתורי כביסה, פתרון אוורו לכל חדרי השירותים, יש לציין ע"ג משטחים את מהותם - שטח גנני, שטח מרוצף וכד', יש לציין בכל התכניות שמעקות מדרגות/מרפסות הנם תקניים $H=1.05$, יש להוסיף מידות במקומות שסומנו, יש להקטין עומק "חצר חיצונית פתוחה" ביחידה 2. בהמשך - יש לדאוג לפתרון אוורור לחדר רחצה סמוך.
 - יש לסמן חניות מחוץ למגרש, המשוייכות למגרש.
 - תכנית סידור החניות אינה תואמת לזו שאושרה ע"י ברטל.
 - יש לשים לב שעומק חניות 13 ו-15 יאושר ע"י יועץ תנועה.
 - 0.00 מבנה אינו תואם תכנית ד. מרגלית.
 - עמודונים בגדר בגובה 69.10 לא אושרו ע"י ד. מרגלית, ואינם תואמים דרישות החוק לגובה מקסי' של 1.5 מ'.
- 10) תוכנית קומות תכלול : סימון "רוזטות" בפינות מגרש, אין לסמן מפלסים אבסלוטיים, יש להוסיף כיתוב אודות מעקה תקני, יש להוסיף פתרון ניקוז לגגון בקומה א', יש להוסיף מפלסים על קורות בקומות תחתונות, יש להוסיף קווי מידה במקומות שסומנו ע"ג התכנית.
 - יש להוסיף תכנית קומת גג עליון.
- 12) חתכים : יש להוסיף מפלסי פיתוח, גבהי פיתוח אבסולטיים, יש להוסיף סימון ק.ק.ט., יש לתקן סימון גבול מגרש.
- 13) חזיתות : יש להוסיף מפלסי פיתוח, גבהי פיתוח אבסולטיים, יש להוסיף סימון ק.ק.ט., יש לתקן סימון גבול מגרש.
- 14) פריסת גדרות תכלול : סימון מפלסים ע"ג ק.ק.ט. וק.ק.מ., קווי מידת גובה גדר מקו קרקע גבוהה ביותר.
 - יש לודא שגובה גדר עומד בתנאי תב"ע / חוק התכנון והבניה.

מהלך דיון

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר ממנה את מר שמעון חזן להיות מ"מ ו עוזב את הישיבה.

הבקשה יורדת מסדר היום, הפרסום לא בוצע כנדרש.

החלטות

להוריד מסדר היום



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 3	תכנית לצורכי רישום: תצ/100010
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016	

שם התכנית: גוש 301 חלקה 93

סוג תוכנית תכנית לצורכי רישום

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 5,460.00 מ"ר (5.46 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
37/בת/18	על בסיס תב"ע

בעלי ענין

יוזם/מגיש

רשות מקרקעי ישראל

בעלים

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

כתובות חלוצי התעשייה 1 - 9, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי, חלוצי התעשייה 24, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי, חלוצי התעשייה 26, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
301	לא	לא	93	93	כן
301	לא	לא	129	129	לא

מטרת התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום בסטייה מתכנית 37/בת/18 בגודל שטח המגרש העולה על 3%.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית לצרכי רישום ברחוב חלוצי התעשייה המינהל ביצע חלוקה מחדש של המגרשים וכעת המינהל הגיש תצ"ר על מנת שהחלקות יוכלו להירשם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן- מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 4	בקשה להיתר: 20160037	תיק בניין: 210002
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

בניטה שרה, קרית מלאכי

בניטה מאיר, גולדה מאיר 7 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

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.

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 הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160037

גמר כגון : פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
חזות המבנים : קירווי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.
יותר קירווי 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.

תכנית מבוקשת : 135 מ"ר בהקלה.
קווי בנין מבוקשים : קדמי-5 מ', צדדי-2.70 מ' בהקלה, 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 בנין, עד גבול מגרש.
- להשלים פריסת גדרות חסרות.
- הג"א : יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר 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 תכנית, 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.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן- מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה להיתר: 20160039	תיק בניין: 1000249
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

מאלייב בני, המ"ג 6 קרית מלאכי, 052-2953526

מאלייב זיוה בתיה, המ"ג 6 קרית מלאכי

פטוסי יוסף, עזריקם 10 קרית מלאכי

פטוסי זוהר, קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

קירצ'וק אנריקה, זבוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין

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

כתובת:

חסידה 13, שכונה: שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה:

גוש: 2930 חלקה: 44 מגרש: 141

תוכניות:

163/02/18

שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- בקשה להקמת בית מגורים אחד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: ממ"ד, גדרות, חניות, פרגולות והקלות:
1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 630 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.

תכנית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 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'.

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'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160039

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.

תכנית מבוקשת : 129.50 מ"ר בהקלה
קוי בניין מבוקשים : קדמי- 5 מ', אחורי- 5 מ', צדדי מערבי- 2.70 מ'(בהקלה)

הערות בדיקה :

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- מפת מדידה בקני"מ 1:250.
- תוכנית העמדה תהיה בקני"מ 1:250.
- תקרת מחסנים תהיה בגובה של עד 2.40 מ' מבטון.
- יש לתקן את חישוב השטחים, יש לוודא התאמה בין מידות התוכנית למידות חישוב השטחים.
- הג"א : יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה להקמת בית מגורים אחד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל : ממ"ד, גדרות, חניות, פרגולות והקלות :
- הקלה בקו בנין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן- מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

- תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
- השלמת כל האישורים הנדרשים.
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
- קורה מעל כניסה תהיה מחומר קל.
- יש לתכנן למחסן בקומת הקרקע דלת חיצונית.
- תקרת מחסנים תהיה בגובה של עד 2.40 מ' מבטון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 6	בקשה להיתר: 20150141	תיק בניין: 160003
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

גדות לינה, הנרקיסים 105 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

ענבר אהוד, ת.ד. 4293 ירושלים

מתכנן שלד הבנין

ריסין דניאל, העצמאות 87 אשדוד, 0545416446

דורי יעקב 3

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 23 מגרש: 58 (45)

שימושים: תוספת למבנה קיים

מגורים מיוחד ב'

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד לבית קיים בהיתר בניה מס' 950097, הכוללת הקלה:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 82 מ"ר במקום 75 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 82 מ"ר במקום 75 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 29/102/02/18

שטח המגרש: 214 מ"ר

שטח קומות קרקע: 75 מ"ר

סה"כ שטח בניה ליח"ד: 150 מ"ר

גובה בנין: הגובה הבניין (ב-2 קומות) יהיה עד 5.5 מ'.

במקרה של גג רעפים, יהיה קצה הרעפים עד לגובה 8.5 מ'.

הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.

מספר קומות: 2 קומות

סה"כ שטח בניה ליח"ד: 150 מ"ר

קוי בניין: אחורי - 8.5 מ'

קדמי - 2.5 מ'

(קו בניין 0 חלקות משנה) או "שטחים" במגרשי הקוטגים.

חניה מקורה: החניה תוסדר בשטח החניה הציבורית שבצד החלקה וכמפורט בתשריט.

קוי בניין מבוקשים: אחורי - 8.5 קדמי - 2.5 מ'.

תכסית מבוקשת: 82 מ"ר(בהקלה)

דו"ח פיקוח מיום 11.8.16:

1. אין חריגות בנייה.

2. מבנה תואם מפת מדידה.

הערות בדיקה:

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

(2) יש להשלים נתונים בטופס 1.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150141

3) תוכנית העמדה תהיה בקני"מ 1:250, תכלול סימון גבול מגרש, קווי בניין, מידות קווי בניין, גובה 0.00 מבנה, גדרות, חניות, פרגולות.

4) יש לתקן את חישוב השטחים

5) שטחי הבנייה חורגים מהשטחים המותרים - **יש לבקש הקלה לניוד שטחים אלא אם שטחי ההריסה שצריך להוריד יגיעו לסכום של עד 75 מ"ר לקומת הקרקע.**

6) בכל התוכניות: יש לתקן קוי בניין בכל התוכניות, יש להכניס גבולות מגרש וקוי בניין + מידות

7) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר תוספת ממ"ד לבית קיים בהיתר בניה מס' 950097, הכוללת הקלה:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 82 מ"ר במקום 75 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 82 מ"ר במקום 75 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.

2. השלמת כל האישורים הנדרשים.

3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



185200	תיק בניין :	20150194	בקשה להיתר :	7	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך : 21/08/2016					

בעלי עניין

מבקש

י.ע.ו. בע"מ, החרושת 32 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

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

מתכנן שלד הבנין

ענבר אהוד, ת.ד. 4293 ירושלים

רחוב החרושת 32

כתובת :

גוש וחלקה : גוש : 301 חלקה : 152 מגרש : 3 א'

2032/מק/18

תוכניות :

שטח מגרש : 4602.00 מ"ר

אזור תעשיה

יעוד :

תאור הבקשה : תוספת למבנה קיים

אזור תעשיה

שימושים :

מהות הבקשה

בקשה לתוספת סככות איחסון ופריקה בדיעבד + משרדים בקומת גלריה למבנה של מפעל קיים לייצור מזון בהיתר מספר 970083 ובהיתר מספר 20010057, הכוללת הקלה :
הקלה לשינוי מתוכנית בינוי לעניין סידור מבנים במגרש ומיקום החניות.

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016010 מתאריך 15/06/2016 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. הריסת הגדר המצויינת בהגשה.
5. יש לעדכן מדידה לפי תצ"ר.

התב"עות החלות במקום : 2032/מק/18

שטח המגרש : 4602 מ"ר

יעוד : אזור תעשיה

מספר קומות : 3

גובה הבניין : עד 15 מ'.

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה.

גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה.

חדר יציאה לגג- מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

סה"כ מגרש מינמלי : 4535 מ"ר

תכסית שטח מרבי : 3300 מ"ר

שטח עיקרי מעל הקרקע : 4602 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150194

שטח שרות מעל הקרקע: 575 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 767 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ושרות: 5944 מ"ר

קוי בניין: כמסומן בתשריט, קו בניין מקו הביוב קיים (קו סניקה) לא יפחת מ2 מ'.

חניה: חניה מקורה מהווה שטח למטרת שרות. החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

הפקעות: 30%.

תכלית ושימושים:

1. אזור תעשייה - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטחות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2. בתחום התכנית יותר תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה

3. שימושים למטרות שרות יהיו: א'- מתחת הקרקע: מקלטים או מרחבים מוגנים, ח. מכונות, חניה, מחסנים, חדרי מדרגות ופירי מעליות.

ב'- מעל הקרקע: למרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חניה, מחסנים, ח. מדרגות, ופירי מעליות.

גדרות: בחזית הפונה לדרך ציבורית- גדר שקופה מעבודות מסגרות עד גובה 180 ס"מ.

בגבול האחורי של המגרש- יהיו בנויות מקירות אטומים בגובה מרבי של 180 ס"מ משטח המגרש המפותח. מעל גובה זה תותר גדר רשת או מתכת שקופה. בגבולות צדדים-תותר גדר רשת שקופה או בנויה כנ"ל.

גינון: יש להקצות אזור מגוון בתחום המגרש הגובל בדרך ציבורית ששטחו המזערי יהיה 10% משטח המגרש. ניתן לשלב את סככות החניה עם שטחי הגינון.

סככות לחניה: תותר הקמת סככות לחניה פרטית בצמוד לגבול אחורי. הסככות יהיו מקונסטרוציית פלדה וקירווי ללא קירות) זולת הגדרות) בגובה נטו מרבי של 2.20 מ' ובשטח מרבי של 5% משטח המגרש.

גימורים: חומרי גמר המבנים יהיו ברי קיימא בלבד כגון:

בטון חשוף, טיח גרנוליט או מותז, ציפוי אריחים שונים, פח מגולוון צבוע בתנור. סככות החניה יהיו מקורות בחומרים קלים, כגון: פיברגלס, פח מגולוון וכו'.

דוח פיקוח מיום 25.2.16:

1. פרגולה עדיין לא בנויה

2. אין חלוקה בקומת הקרקע

3. החלק המוצע בגלריה לא קיים

4. החומה להריסה עדיין לא נהרסה

5. תוספת קיר פנל בנויה

6. גגון איסכורית צמוד מבנה ק"ק בנוי

מהות הבקשה: בקשה לתוספת סככות איחסון ופריקה + משרדים בקומת גלריה למבנה של מפעל קיים לייצור מזון בהיתר מספר 970083 ובהיתר מספר 20010057.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי 5- מ' וכמסומן בתשריט, קו בניין צדדי מזרחי-5 מ' ו-0 מ' כמסומן בתשריט, קו בניין אחורי- 0 מ', קו בניין צדדי מערבי- 3 מ'.

הערות בדיקה:

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

(2) יש להשלים נתונים בטופס 1.

(4) מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש, תרשים סביבה עם סימון מגרש צבוע באדום, גבהים במגרשי השכנים, גבהים לשוחת ביוב עירונית.

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

(6) חזיתות: פירוט חומרי גמר.

(7) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.

(8) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בקשה לתוספת סככות איחסון ופריקה בדיעבד + משרדים בקומת גלריה למבנה של מפעל קיים לייצור מזון בהיתר מספר 970083 ובהיתר מספר 20010057, הכוללת הקלה:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150194

הקלה לשינוי מתוכנית בינוי לעניין סידור מבנים במגרש ומיקום החניות.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

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

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן- מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.
4. תנאי לקבלת היתר הריסת הגדר החורגת מגבול מגרש.
5. יש לעדכן מפת מדידה לפי תצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 8	בקשה להיתר: 20160020	תיק בניין: 106203
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

סנדרוביץ חי, ת.ד. 668 קרית מלאכי, 0502148148

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

עזרא שימרית, 10 מנוחה

מתכנן שלד הבנין

בזיני אברהם, ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי, 050-537393

גולדה מאיר 8

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 112 מגרש: 23 ד'

יעוד:

שטח מגרש: 262.00 מ"ר

שימושים:

אזור מגורים קיים ותוספת בניה תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת יח"ד חד קומתית הכוללת: 2 חניות לא מקורות, ממ"ד, גדרות והקלות:
1. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 7.18 מ' במקום 7.88 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צדדי-מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201603 מתאריך 17/04/2016 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש לתכנן גדר בגובה מקסימלי של 1.50 מ'.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 39/102/02/18

שטח המגרש: 262 מ"ר

מספר קומות: 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים.

גובה בניין מקסימלי: 7.5 מ', במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה.

שטח עיקרי מותר: 160 מ"ר בכל המפלסים יחד, בכל חלקת משנה לא תהיה יותר מדירה אחת.

שטח שרות מותר: 10 מ"ר למקלט/ממ"ד+30 מ"ר מבני עזר(חניה מקורה עד 12.5 מ"ר מתוך 30 מ"ר מבני עזר)

מס' יחידות דיור למגרש: 1

קוי בניין: קדמי-5 מ' אנכית לגבול מגרש(כמסומן בתשריט), צדדי מערבי-0 מ', צדדי מזרחי-3 מ'. אחורי 13 מ' שנמדדים מקו בניין קדמי.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בשטח עד 12.5 מ', בתואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שיקבע ע"י מגיש התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר.

מקלט: ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160020

מחסן: עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר לבניה, בקו בניין אחורי- 0 מ', וקו בניין צדי 0 מ'.

מהות הבקשה: בקשה להקמת יח"ד חד קומתית הכוללת: 2 חניות לא מקורות, ממ"ד, גדרות והקלות.

קוי בניין מבוקשים: קדמי-5 מ' אנכית לגבול מגרש(כמסומן בתשריט), צדדי מערבי- 0 מ', צדדי מזרחי-2.70 מ' בהקלה. אחורי 13.70 מ' בהקלה, שנמדדים מקו בניין קדמי.

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לתת פתרון אוורור לחדר הורים.
- 4) יש לוודא שהגדרות יהיו מקסימום 1.50 מ' מהמפלס הגבוה.
- 5) בליטות: יש לסמן מידה מקו בניין דרך הבליטה עד לגבול מגרש בכל התוכניות.
- 6) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לביטול הקלה בעניין פרגולת בטון לאחר שהובאה לידיעת הוועדה כי לא ניתן לבקש הקלה לפרגולת בטון החורגת מקוי בנין.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - ההקלה בוטלה פה אחד.

החלטות

החלטה לאשר את ביטול ההקלה לעניין פרגולת בטון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



210301	תיק בניין:	20150143	בקשה להיתר:	9	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016					

בעלי עניין

מבקש

עזרא עטליה, רמב"ם 11 קרית מלאכי

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:

דיה 5, שכונה שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה:

גוש: 2930 חלקה: 51 מגרש: 148

שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, 2 חנויות מקורות, פרגולות, גדרות והקלות:
1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 135 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה בקו בנין צדדי-מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי של פרגולה על מרפסת כך שתהיה עשויה מבטון במקום עץ או ברזל המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201602 מתאריך 10/03/2016 הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. אישור יועץ תנועה למיקום החניה המבוקש.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 643 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.

תכנית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 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:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150143

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: בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, 2 חנויות מקורות, פרגולות, גדרות והקלות.

תכנית מבוקשת: 134.99 מ"ר
קוי בניין מבוקשים: קדמי-5 מ', צדדי- 2.70 מ'(בהקלה).

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- פרגולות: מידות וחומרי בניה, מידות בליטה מקו בניין.
- הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לביטול הקלה בעניין פרגולת בטון לאחר שהובאה לידיעת הוועדה כי לא ניתן לבקש הקלה לפרגולת בטון החורגת מקוי בנין.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - ההקלה בוטלה פה אחד.

החלטות

החלטה לאשר את ביטול ההקלה לעניין פרגולת בטון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 10	בקשה להיתר: 20150145	תיק בניין: 210302
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016		

בעלי עניין

מבקש

עזרא עטליה, רמב"ם 11 קרית מלאכי

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:

דיה 7, שכונה שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה:

גוש: 2930 חלקה: 51 מגרש: 148

שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

- בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, 2 חנויות מקורות, פרגולות, גדרות והקלות:
1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 135 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה בקו בנין צדדי-מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 4. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי של פרגולה על מרפסת כך שתהיה עשויה מבטון במקום עץ או ברזל המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201603 מתאריך 17/04/2016 הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש לתכנן חדר מחסן עם תקרה בגובה מקסימלי של 2.40 מ' מבטון.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 643 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.

תכנית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150145

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: בקשה להקמת יח"ד אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי, הכוללת: ממ"ד, 2 חנויות מקורות, פרגולות, גדרות והקלות.

תכנית מבוקשת: 134.99 מ"ר

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

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש.
- תוכנית קומת קרקע תכלול סימון: , גובה מחסן לא יעלה 2.40/2.20 מ' איורור לכל חלקי המבנה, סימון קו גג עליון.
- חתכים: , סימון מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- חזיתות: מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים, פירוט חומרי גמר, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- פריסת גדרות תכלול: פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.
- פרגולות: מידות וחומרי בניה, מידות בליטה מקו בניין.
- הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לביטול הקלה בעניין פרגולת בטון לאחר שהובאה לידיעת הוועדה כי לא ניתן לבקש הקלה לפרגולת בטון החורגת מקוי בנין.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - ההקלה בוטלה פה אחד.

החלטות

החלטה לאשר את ביטול ההקלה לעניין פרגולת בטון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



210001	תיק בניין :	20160038	בקשה להיתר :	11	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך : 21/08/2016					

בעלי עניין

מבקש

בניטה שרה , קרית מלאכי

בניטה מאיר , גולדה מאיר 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל , יפו 216 ירושלים

עורך

ענבר אהוד , ת.ד. 4293 ירושלים

מתכנן שלד הבנין

ריסין דניאל , העצמאות 87 אשדוד, 0545416446

כתובת :

שחף 2, 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 (מערבית) בעלת קומה אחת במגרש דו משפחתי, הכוללת : ממ"ד, גדרות, 2 חניות לא מקורות, פרגולות והקלות :

1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי 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 201605 מתאריך 24/07/2016 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.

הערה : לאחר שהפרוטוקול יצא התברר ליועמ"ש של הועדה, כי ההקלה לעניין יחס חצר חיצונית פתוחה אינו רלוונטי לבקשה ולכן הקלה מס' 5 מבוטלת.

התב"ע החלה במקום : 163/02/18

שטח המגרש : 597 מ"ר

אזור מגורים א'-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160038

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'.
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.

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

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לביטול הקלה בעניין יחס חצר חיצונית פתוחה לאחר שהובאה לידיעת הוועדה כי המקרה הנדון אינו עונה על הגדרה של חצר חיצונית פתוחה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את הבקשה להצבעה - ההקלה בוטלה פה אחד.

החלטות

החלטה לאשר את ביטול ההקלה לעניין חצר חיצונית פתוחה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



205201	תיק בניין:	20150123	בקשה להיתר:	12	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201606 תאריך: 21/08/2016					

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 5, 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.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201509 מתאריך 09/08/2015 הוחלט: 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.

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

הבקשה יורדת מסדר היום, כיוון שהחומר לבקשה להנחה נמסר מאוחר ולחברי הוועדה לא היה מספיק זמן ללמוד את החומר.

החלטות

החלטה להעביר לדיון הבא

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

נעם רווחה
מהנדס העיר