



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 26/07/2016  
ת. עברי: כ' בתמוז תשע"ו

## פרוטוקול דיון מלא רשות רישוי מקומית מס' 2016011

בתאריך: 26/07/2016 כ' בתמוז תשע"ו שעה 11:00

### נכחו:

#### חברים:

מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה וראש העיר

#### סגל:

אדר' נעם רווחה - מהנדס העיר

### נעדרו:

#### סגל:

עו"ד עידית יפת לוי - יועץ משפטי  
גבי שירה מעודה - מנהלת הוועדה



# 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	רחוב פקר 12	פקר יד - פז	גוש : 301 חלקה : 98 תכ' :	קו גז בלחץ נמוך , קו גז	20150091 דיון להארכת תוקף החלטת ועדה	בקשה להיתר	1
4	רחוב העמל 16 , שכונה : אזור התעשייה	גירי יחזקאל	גוש : 301 חלקה : 125 מגרש : 2	תעשייה ומלאכה , תוספת בניה	20160024 אישור בקשה	בקשה להיתר	2
6	קרית מלאכי , שכונה : שכי המחנה הצבאי	ש.לירז חברה לבניין בע"מ	גוש : 3196 חלקה : 15 מגרש : 3	אזור מגורים ב , עבודות עפר ויסודות	20160033 אישור בקשה	בקשה להיתר	3



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



134900	תיק בניין:	20150091	בקשה להיתר:	1	סעיף
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016011 תאריך: 26/07/2016					

## בעלי עניין

### מבקש

פקר יד - פז, פקר 12 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

חברת לודן הנדסה ישראל בעמ, התנופה 4 ת.ד 508 יקנעם, פארק תעשייה, 20692

### מתכנן שלד הבנין

חברת לודן הנדסה ישראל בעמ, התנופה 4 ת.ד 508 יקנעם, פארק תעשייה, 20692

רחוב פקר 12

כתובת:

גוש: 301 חלקה: 98

גוש וחלקה:

26/102/02/18

תוכניות:

אזור תעשייה מיוחד

יעוד:

קו גז תאור הבקשה:

קו גז בלחץ נמוך

שימושים:

## מהות הבקשה

חצר מגופים מגודרת, קו גז טבעי תת קרקעי מפלסטיק 90 מ"מ וקו גז טבעי עיליים בקטרים 13" - 2" בלחץ נמוך מאוד עד 4 בר, עד לצרכני קצה בתחום מפעל פקר יד פז

## חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015009 מתאריך 05/05/2015 הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים:

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

תב"ע חלה במגרש: 8/105/03/18

## הערות בדיקה:

- (1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- (2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- (3) בתכנית המדידה יש לשנות את צבע הצנרת מצהוב.
- (4) בתכנית העמדה ופיתוח יש לתת מידות אורך לצנרת המבוקשת, ע"מ שניתן יהיה לבדוק את מדידתה. כמו כן יש לסמן מבנים קיימים בצורה ברורה, למשל: ע"י קווקו או ניקוד.

הערות בדיקה:  
תוקנו במלואן.

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



111902	תיק בניין:	20160024	בקשה להיתר:	2	סעיף
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016011 תאריך: 26/07/2016					

## בעלי עניין

### מבקש

גירי יחזקאל, העמל 16 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:** רחוב העמל 16, שכונה: אזור התעשייה

**גוש וחלקה:** גוש: 301 חלקה: 125 מגרש: 2

**תוכניות:** 7/105/3/18

**יעוד:** תעשייה ומלאכה **שטח מגרש:** 409.00 מ"ר

**שימושים:** תעשייה ומלאכה **תאור הבקשה:** תוספת בניה

## מהות הבקשה

תוספת סככה למבנה קיים בהיתר מס 1119/2 ושינויים פנימיים וחיצוניים.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/ קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			7.00	28.39	93.00	תעשייה ומלאכה	
			7.00	28.39	93.00	סה"כ	
		7.00		121.39			

## חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 7/105/03/18

שטח המגרש: 409 מ"ר

שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר

**יעוד:** תעשייה ומלאכה

**מספר קומות:** 4

**גובה מירבי:** 15 מ'.

**סה"כ אחוז בניה מקסימלי:** 100%+20% סככות

**תכסית:** 50%

**גובה גדר אטומה:** 1.80 מ'

**תכנית חניה:** תצורף להיתר, לשביעות רצון הרשות המוסמכת.

**הערות:** מבנה או מתקן העולה על גובה 80 מ' מעל פני הים ידרש להביא אישור מצה"ל.

**קוי בניין:** צדדי לכיוון מגרש 3-3 מ', צדדי לכיוון מגרש 1-0 מ', קדמי-5 מ', אחורי-3 מ'.

תכסית מבוקשת: 31.39%

קוי בניין מבוקשים: צדדי לכיוון מגרש 3-3 מ', צדדי לכיוון מגרש 1-0 מ', קדמי-5 מ', אחורי-3 מ'.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160024

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

**דו"ח פיקוח מיום 22.6.16 :**

1. בנוי גגון - בחזית דרום-מערבית.
2. בנוי גגון-מחסן בחזית צפון-מערבית.
3. עדיין נמצא בשטח שרותים.

הערות בדיקה :

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש לעדכן מפת ממדידה כפי שהתקבלה בדף מידע.
- 3) יש לסמן קווי בניין בכל התכניות.
- 4) יש לקבל אישור לתצ"ר.

#### החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/ת תכניות.
2. יש לעדכן את מפת המדידה, המפה אינה תואמת את המצב בשטח.
3. אישור תצ"ר.
4. הריסת מחסן אחורי, הריסת גגון מערבי וגגון צפוני.
5. השלמת כל האישורים הנדרשים.
6. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה להיתר: 20160033	תיק בניין: 1000125
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016011 תאריך: 26/07/2016		

#### 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: 15 מגרש: 3

##### 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: 2714 מ"ר.

מספר יח"ד: 29 יח'.

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 2697 מ"ר.

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 965 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.

**שטח מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע:**

**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 - מ', אחורי - מ', צדדי - 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 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, 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.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160033

#### 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 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 משןופועים 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.

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160033

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

#### החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים :

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש לתכנן גדרות ע"פי דרישות התב"ע.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.

---

אליהו זוהר  
יו"ר הועדה

---

נעם רווחה  
מהנדס העיר