

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201706 ביום ראשון תאריך 27/08/17 ה' אלול, תשע"ז בשעה 10:30

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	סגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר אוהד דשן	נציג ר.מ.י
גבי חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה

מוזמנים:

עורך הבקשה להיתר מס' 20170012-	עורך הבקשה
מר עומרי ויצמן	
מבקש הבקשה להיתר בניה מס' 20170012-	מבקש הבקשה
מר אברהם בן חמו	
מתנגד לבקשה להיתר מס' 20170012-	מתנגד
מר יוסף אנונו	
עורך בקשה להיתר מס' 20150095-	עורך הבקשה
אדרי קרואני חיליק	
מבקש הבקשה להיתר בניה מס' 20150095-	מבקש הבקשה
מר אייל סלימי	
מבקש הבקשה להיתר בניה מס' 20150095-	מבקש הבקשה
מר אורי חכמון	
מבקש הבקשה להיתר בניה מס' 20150095-	מבקש הבקשה
מר עמוס חכמון	

מס' דף: 2

עו"ד המבקש

מתנגד

מבקש הבקשה להיתר בניה מס'
20150095-עו"ד איציק אגדי

נציג מתנגדים לבקשה להיתר מס'
20150095-מר אבי ביסמוט

מס' דף: 3

תאריך: 21/08/2017
כ"ט אב תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201706 ביום ראשון תאריך 27/08/17 ה' אלול, תשע"ז בשעה 10:30

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201705 מיום 05.07.17.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצר/100016	נאות הכפר 160/02/18	325	52	52	5

מטרת הדיון
אישור תצ"ר.

2	617-0235515	שינויים ברחוב הרצל 17, קריית מלאכי ושינוי לתכנית מס' 39/102/02/18	2467	75	75	6
---	-------------	--	------	----	----	---

מטרת הדיון
מתן תוקף.

סעיף: 1	תכנית לצורכי רישום: תצר/100016
סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201706 בתאריך: 27/08/2017	

שם: נאות הכפר 160/02/18
נושא: דיון לאישור
 רשות קרית מלאכי
 שטח התוכנית: 171,366.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
ע"פ תכנית	160/02/18

בעלי עניין:

יזם/מגיש:	עיריית קריית מלאכי
בעלים:	עיריית קריית מלאכי
♦	רשות מקרקעי ישראל

מקום

קרית מלאכי קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 325 חלקות: 52
 גוש: 326 חלקות: 135
 גוש: 2538 חלקות: 63

מטרת הדיון

אישור תצ"ר.

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום התואם תב"ע 160/02/18

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 617-0235515

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201706 בתאריך: 27/08/2017

שם: שינויים ברחוב הרצל 17, קריית מלאכי ושינוי לתכנית מס' 39/102/02/18
נושא: דיון לאישור
 רשות קרית מלאכי
 שטח התוכנית: 437.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	18/02/102/39
כפופה לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	8/02/102/16
כפופה לתכנית	8/02/102/26

גבולות התכנית

רחוב הרצל 17 קריית מלאכי - משפחת אטשגה

בעלי עניין:

♦מתכנן:	אריה לזובסקי
♦בעלים:	רשות מקרקעי ישראל
♦	קריית מלאכי

מקום

רחוב הרצל 17, קרית מלאכי

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2467 חלקות: 75

חלקי חלקות:

גוש: 2467 ח"ח 241

מטרת הדיון

מתן תוקף.

מטרות התכנית

קביעת שינוי קוי בנין.

שינוי בהוראות התכנית בדבר הבינוי.

מס' דף: 7

תאריך: 21/08/2017

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 201706 בתאריך: 27/08/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20150095	27/04/15	2929	50	225	א.א. אורות החושן	דרור 20 קרית מלאכי	8

עורך הבקשה: אדר' קרואני חיליק

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

2	20170012	00/00/00	2422	43	14	בן חמו שמחה	הורדים 2 19 קרית מלאכי	11
---	----------	----------	------	----	----	-------------	------------------------	----

עורך הבקשה: תנעמי יובל

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

3	20170032	07/06/17	2929	13	178	כהן מוריס	שלדג 22 קרית מלאכי	14
---	----------	----------	------	----	-----	-----------	--------------------	----

עורך הבקשה: תנעמי יובל

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

4	20160066	08/11/16	2510	110	313	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	16
---	----------	----------	------	-----	-----	------------------------	------------	----

עורך הבקשה: טיטו סמי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ד'

1000067 תיק בניין:	מספר בקשה: 20150095	סעיף: 1
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201706 בתאריך: 27/08/2017		

מבקש:

♦ א.א. אורות החושן

♦ דגן יגאל

דרור דירה 20 קרית מלאכי

♦ ע"י עו"ד ויקי שמעוני

הגדוד העברי 7 אשקלון

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אדרי קרואני חיליק

הרצל 36 אשקלון

מתכנן שלד הבנין:

♦ פלוקטין בוריס

עמישב 51 אשקלון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: דרור 20 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 50 מגרש: 225

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי 1446.84	שטח שירות 442.71	יח"ד 18	תאור בקשה בניה חדשה	שימוש עיקרי אזור מגורים ב
----------------------	---------------------	------------	------------------------	------------------------------

מהות הבקשה

- הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות + גג טכני, 18 יח"ד (3+15), הכולל: ממדי"ם, מרפסות, חניות, גדרות והקלות:
1. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 17%, כך שיהיו 18 יח"ד במקום 15 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.
 3. הקלה לתוספת קומה טכנית, כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות המותרות עפ"י תב"ע, לפי דרישת כיבוי אש.
 4. הקלה לקירוי מרפסות, כך שתהיינה מקורות.
 5. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 60 מ"ר, לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 6. הקלה להוספת שטחים בשטח של 32 מ"ר לצורכי נגישות ומילוט ע"פ דרישות כיבוי אש.

מתנגדים

- ♦ אבוקסיס יצחק ת.ד. 161 מושב בית עזרא
- ♦ אברהם ומרים פנירי דיה 6 קרית מלאכי
- ♦ אורן גל דרור 20 קרית מלאכי
- ♦ אזולאי מרדכי
- ♦ ביסמוט אברהם וחני דיה 1 קרית מלאכי
- ♦ בן חמו יורם חיים הרצוג 10 קרית מלאכי
- ♦ דוד וקנין קרית מלאכי
- ♦ זיווי שמעון ואיבון שדה יצחק 19 קרית מלאכי
- ♦ יעקובי יוגב וכנרת אנפה 3 קרית מלאכי
- ♦ יצחק יאיר דרור 12 קרית מלאכי
- ♦ ירון אלון דרור 20 קרית מלאכי

- ♦ **מדר מעיין ורונית** נחליאלי 3 קרית מלאכי
- ♦ **מטוסל אריק** ספיר פנחס 9 קרית מלאכי
- ♦ **רם רוני ואורטל** דרור 20 קרית מלאכי
- ♦ **שי בן מוחה** דרור 20 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 2298 מ"ר

אזור מגורים ב' -

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.

שטח עיקרי מותר למגרש: 1500 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 300 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 1800 מ"ר.

תכנית: 750 מ"ר.

קוי בניין: קו קדמי שד' אריק שרון 7 מ. קו קדמי רח' דרור 5 מ. קו צדדי מערבי ודרומי 5 מ-מ'.

חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן ההיתר.

מגרשי החניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים

גדולים, ע"י שילוב נטיעות באיי גינון, הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.

לא יותר תכנון יותר מ-7 מקומות חניה ברצף, ללא "אוזן" גינון, בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד.

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'.

בתוך הגדרות תותקנה גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, עפ"ינספח תכנית פיתוח.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן,

זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים - חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל,

והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הועדה המקומית.

לא יותר קירוי מרפסות גג ע"י בניה קשיחה דוגמת רעפים, אסבסט או בטון.

בבניינים משותפים תוצבנה אנטנות מרכזיות.

לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של

מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, לרבות דוד"ש. במקרה של גגות משופעים,

הדודים יוסתרו בחלל הגג.

מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא

מסתורים, לא יותר שימוש בשלבי p.v.c או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו.

אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת-קרקעיים, המספקים כל מגרש.

הסבר להקלות:

הוספת שטח להנגשת המבנה - עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן להוסיף שטחים לבניין של עד 5% משטח המגרש (2298

מ"ר 5%-מתוכם 115 מ"ר (או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה 1800) מ"ר 5%-מתוכם 90 מ"ר (לפי הקטן מביניהם 90

מ"ר) (להנגשת המבנה מבוקש תוספת של 32 מ"ר.

הוספת שטח למיגון לדירות עפ"י תב"ע 15 -דירות X 4 מ"ר תוספת לדירה (בעבר שטח הממ"ד היה 5 מ"ר נטו,

היום גודל ממ"ד מינימלי הוא 9 מ"ר נטו) סה"כ 60 מ"ר.

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, תרשים סביבה עם סימון

מגרש צבוע באדום, גבהים במגרשי השכנים.

4) פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, סימון מידת גובה גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים,

מס' דף: 10

פירוט חומרי גמר, יש לתכנן גובה לפי תב"ע. גדרות יתוכננו לפי תב"ע 2, מ' גובה מאמצע מגרש לכיוון שטח ציבורי מחופה אבן, קירות בין מגרשים יהיו מינמום 1.50 מ' (הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת).

חוו"ד מהנדס הוועדה

בוועדת משנה מספר 201705 שהתקיימה בתאריך 5.7.2017 התקבלה החלטה שיש להיצמד להוראות התב"ע ולא לאפשר מתן הקלות, לפיכך ממליץ לדחות את הקלות הבאות:

- 1- לעניין הקלה בקו בניין
- 2- הקלה להוספת יח"ד
- 4- הקלה לעניין קירוי מרפסות

ולאשר את הקלות 3,5 ו-6 שהן הקלות להוספת שטחים לצרכי: נגישות, מיגון ומילוט ע"פ דרישות כיבוי אש.

171300 תיק בניין :	מספר בקשה : 20170012	סעיף: 2
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 201706 בתאריך : 27/08/2017		

מבקש:

בן חמו שמחה

הורדים 19 2 קרית מלאכי

בן חמו אברהם

הורדים 19 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216

עורך:

תנעמי יובל

רימון 1/4

מתכנן שלד הבנין:

תנעמי יובל

רימון 1/4

אחראי בקשה:

sahar@k-m.org.il

סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הורדים 19 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2422 חלקה: 43 מגרש: 14

שימוש עיקרי

תאור בקשה

אזור מגורים ב

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת שטחים עיקריים, תוספת ממ"ד ופרגולה לבית קיים ומאושר בהיתר מס' קמ/ 1713

והקלות:

1. הקלה בקו בניין קידמי לפרגולה כך שיהיה מ' 0.00 במקום 3.00 מ' המותרים

עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בניין אחורי לממ"ד כך שיהיה 3.00 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מתנגדים

אנונו יוסף הורדים 19 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/22 במ/22+הסבת שטחים

שטח המגרש: 1.605

אזור מגורים ב'

מספר קומות: 1+2

+חדר נוסף על הגג. ניתן יהיה לבנות את הקומות במפלסים.

קומת קרקע: לדירות בקומת קרקע תותר בניית מרתף בשטח 30 מ"ר ברוטו וכן תוצמד אליהן החצר האחורית. החצר

הקידמית תחולק כך שחלק ממנה יוצמד לדירות שבקומת הקרקע וחלק ישמש כשביל גישה לחדר מדרגות המוביל

לקומה או ושטח לאחסון בלוני גז אשפתונים וגישה ל מקלט.

גובה רצפת קומת קרקע: 1 מ'. תהיה בגובה מירבי, מפני שביל הכניסה או המדרכה במרכז חזית הכניסה למגרש.

אחוזי בניה בקומת הגג: 9%. כלול בסה"כ השטח העיקרי.

גובה מירבי: 11.50 מ' מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש, ועד לגובה העליון של הגג.

מס' יח"ד למגרש: 12.

סה"כ שטח עיקרי למגרש: 73%.

מעל הקרקע: אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות בליטות חלקי תקרות הבולטות מהמבנה מעל 80 ס"מ וארגזי רוח בולטים מעל 60 ס"מ מהמבנה, מרפסות מקורות. למעט מקלטים בהתאם להוראות הג"א ומרתף שלא יעלה על 30 מ"ר ברוטו לכל דירה שצמוד לדירות שבקומת הקרקע ומרפסות לא מקורות.

שטח שרות למגרש מעל הקרקע: 240 מ"ר.

מקלט, מחסן או ח. מדרגות.

שטח שרות למגרש מתחת לקרקע: 180 מ"ר.

מרתף 30 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע.

חניה: תעשה בחניה ציבורית

מס' מקומות החניה יהיה בהתאם למפורט בתשריט התחבורתי המצורף לתכנית

חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קידמי 0-.

שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבנייה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה-

עפ"י שיקול דעתה.

גדרות ושערים: החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית פיתוח על נספחיה ובאישור מהנדס המועצה.

גגות: גגות המבנה יהיו שטוחים עם אפשרות שילוב גגות משופעים.

קו בניין צדדי: 0 מ'.

קו בניין בחזית: 3 מ' (לכיוון רח' הוורדים).

קו בניין אחורי: 8 מ'.

מרווחי בניה: מרווחי הבניה לא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט למרחק של 0.60 מ' מחזית הבניין.

חדר על הגג: לדירות שבקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג לכל דירה ויצמד אליו גם שטח הגג הנותר אחרי

שיקצה שטח הגג המשותף הדרוש להתקנת קולטי שמש ואנטנות.

גג משותף: הגישה לגג משותף תהיה דרך גרם מדרגות המוביל לדירה בקומה א' באמצעות פתח בגג או במדרגות.

מחסן:

הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה כדלהלן:

1. תותר בניית מחסן בקו 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר אורך פאה לא יעלה על 3.00 מ'. שטח זה

ייכלל במסגרת שטחי השרות המותרים. גובה מחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים לפי שיקול דעתה.

3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת.

מתקן לתליית כביסה: לכל דירה יוקצה מקום מיוחד לתליית כביסה (אורך חבלים 8 מ' לפחות) אשר יהיה מוסתר ע"י

מסתור יציב אשר לא ניתן לפירוק.

דודי שמש: בגגות רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג במידה וניתן הדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים יותקן

מקום מיוחד ומוסדר עם מסתור עבור דודי השמש והקולטים. בכל דירה תותקן אינסטלציה לגג עבור חיבור לדודי

שמש.

מכלי גז ודלק ביתיים: יתוכנן מקום מוסדר למיכלי הגז עם גישה נוחה לכל הדיירים.

מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למתקני מזוג אויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאישורו של מהנדס המועצה.

מערכת סולרית: תותר העמדת מערכת סולרית על הגג המשותף וגם על גג החדר הנוסף שעל הגג.

אשפה ופסולת: לכל יח"ד יותקן פח אשפה אחד. הפחים יותקנו בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית

הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או שביל הכניסה לבית ולא כלפי המדרכה הציבורית.

תכנית מבוקשת:

קוי בניין מבוקשים: קו בניין בחזית 3.00 מ' (לכיוון רח' הוורדים). קו בניין צדדי 0.00 מ'. קו בניין אחורי 3.00 (מבוקש

בהקלה לממ"ד).

חוו"ד מהנדס הועדה

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה

יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או

הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות

להבטחת תשלום החיובים.

4. תנאי לקבלת היתר בניה: הריסת המבנים המסומנים להריסה בבקשה להיתר.

הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

תיק בניין: 1000414

מספר בקשה: 20170032

סעיף: 3

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201706 בתאריך: 27/08/2017

מבקש:**כהן מוריס**

שלדג 22 קרית מלאכי

כהן הדסי

שלדג 22 קרית מלאכי

כהן מרדכי

קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

תנעמי יובל

הרימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

תנעמי יובל

הרימון 1 דירה 4 גן יבנה

אחראי בקשה:

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: שלדג 22 קרית מלאכי

שטח מגרש: 620.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 13 מגרש: 178

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביוניםיח"ד
1תאור בקשה
בניה חדשהשימוש עיקרי
אזור מגורים א**מהות הבקשה**

הקמת בית חדש דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, חניות לא מקורות, גדרות ופרגולות והקלות:

- הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 139 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 139 מ"ר במקום 110 המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 620/310

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 הועדה 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 בכלל.

יותר קירוי המרפסת הנצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה. ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל. והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מפני הקרקע הסופיים. או לפי תכנית פיתוח. באישור הועדה המקומית.

תכנית מבוקשת: מ"ר בהקלה.

קוי בניין מבוקשים: קדמי-5 מ' וצדדי-2.70 [בהקלה]. אחורי 4.50 [בהקלה]

חוו"ד מהנדס הועדה

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

מבקש:**נחלת אשר- שותפות מוגבלת**

יחזקיאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:נחלת אשר- שותפות מוגבלת
יחזקיאל 2 מודיעין עילית**עורך:**

טיטו סמי

בן גוריון 1 בני ברק

מתכנן שלד הבנין:

שנקר ואדים

תפוצת ישראל 5 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2510 חלקה: 110 מגרש: 313 ;

גוש: 2540 חלקה: 9 מגרש: 313 ; חלקה: 11 מגרש: 313 ; חלקה: 23

מגרש: 313

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה בניה חדשה	שימוש עיקרי אזור מגורים ד'
51	1980.88	6570.74		

מהות הבקשה

בקשה להקמת בניין מגורים בן 14 קומות (ק'+13), סה"כ 51 יח"ד, הכולל: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, גזוזטראות, מרפסות, גדרות והקלות.

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 14 קומות (קומת קרקע+13) במקום 13 קומות (קומת קרקע+12) המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת יח"ד לפי שבס עד 6.25%, כך שיהיו 51 יח"ד במקום 48 יח"ד, ללא תוספת בשטחי הבניה.

3. הקלה לניוד זכויות של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת לקומה מעל הכניסה הקובעת, כך שסך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת תהיה 1985 מ"ר במקום 1800 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18
2069/מק/18

שטח המגרש: 2868 מ"ר (לפי תב"ע)

שטח עיקרי מקסימלי: 6,576 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 1,800 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 2,650 מ"ר.

מספר יח"ד: 48

תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: 53 מ'

מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע

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

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי : יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע. גודל דירות : 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה. מפלס ה-0.00 : לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. חומרי הגמר : קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריונות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן : אבן טבעית לא פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

מערכת פינוי אשפה אנכית : בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט. חברות ניהול : בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה : בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים. מתקנים ומערכות סולריות : יטופלו באופן הבא :

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.
2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג.
3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.
4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.
5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.
6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות : לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל בניין בבניה רוויה.

דירות גג : הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן : בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה : יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה, מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות.

מחסן : תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל

תכסית מבוקשת : 513.26 מ"ר המהווים 17.90% קוי בניין : קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 3 מ'.

חו"ד מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים :

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

הערה : לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.