



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 1:

תאריך: 06/07/2017
י"ב תמוז תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201705 ביום רביעי תאריך 05/07/17 י"א תמוז, תשע"ז בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מ"ר 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

נציגים:

גב' 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
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמנוב	מהנדס רישוי

מוזמנים:

אדרי עודד לבנון	עורך התכנית 617-0379792 זיו ישראל
-----------------	-----------------------------------

אורחים:

אדרי ניר חן	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
עו"ד אייל כהן	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
מנכ"ל מר נפתלי סיאני	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
נציגת היזם גב' דורית רנאי	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
נציגת היזם גב' שימרית עזרא	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר פרוספר סלוק	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר הרצל טוזלי	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר יוסי בוהדנה	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
דייר מר מנסטו ראובן	תכנית 617-0379792 זיו ישראל
אדרי וולטר שיינקמן	עורך הבקשה להיתר 20150164 ש.י.שפץ וקנין
אדרי אנריקה קירצ'וק	בקשה להיתר 20150164 ש.י.שפץ וקנין



מס' דף: 2

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



בקשה להיתר 20150164 ש.י. שפץ וקנין

היזם מר רענן וקנין

נעדרו

חברים:

מר שי סיום

נציגים:

אינג' דפנה זעירא

מר אוהד דשן

סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

מר רפאל אבייב

חבר הוועדה

נציגת משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מפקח הוועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 3

תאריך: 06/07/2017
י"ב תמוז תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201705 ביום רביעי תאריך 05/07/17 י"א תמוז, תשע"ז בשעה 09:00

אישור פרוטוקול מס' 201704 מיום 10.05.17.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.

נושאים על סדר היום:

1. בניה רוויה בשכונת גבעת הסביונים-

א. האם ניתן להגדיל תכנית בשכונת גבעת הסביונים? אם כן בכמה?
ב. האם ניתן לפצל את המבנים ממבנה בודד בתכנית הבינוי לשני מבנים. מבנה למסחר ומבנה למגורים?
מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת להביא לדיון עקרוני את נושא ההקלות בבניה הרוויה בגבעת הסביונים כיוון שהתקבלו מספר בקשות עם הקלות ויש לקבל החלטות על מנת שהועדה תהיה עקבית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להזכיר כי בעבר .
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת . -
נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי . -
חבר הועדה מר . -

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטה: כפי שהוחלט בעבר, יש להיצמד להוראות התב"ע לא תינתן כל הקלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 4:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצר/100015	ישיבת קרן אורה	310	32	32	5
סוג תוכנית: תכנית לצרכי רישום						
2	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	2407	12	12	6
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
3	617-0444844	מגרש 67, שכ' המייסדים, קרית מלאכי	2470	115	115	8
סוג תוכנית: תכנית מפורטת						
4	617-0380360	א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 73, משפ' פרידמן	301	73	73	10
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						
5	617-0522912	פארק עירוני קריית מלאכי	2609	1	2	11
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת						



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 5

סעיף: 1 | **תכנית לצרכי רישום: תצ/100015**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: ישיבת קרן אורה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 13,268.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
על בסיס תב"ע	2056/מק/18
על בסיס תב"ע	26/102/02/18

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** ישיבת קרן אורה

♦ עיריית קרית מלאכי

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

מקום

קרית מלאכי קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 310 חלקות: 32, 46

מגרשים לתכנית: 32/1 בשלמותו

32/2 בשלמותו

מטרת הדיון

תצ"ר

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום על בסיס תכנית 2056/מק/18 ותשריט חלוקה

החלטות

לאשר את התצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 6

סעיף: 2 תוכנית מפורטת: 617-0379792

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל

רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 8,578.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
כפופה לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	2/155/03/18
כפופה לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	5/35/1
שינוי לתכנית	5/35/7
שינוי לתכנית	70/102/02/18

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** זיו ישראל

♦ **מתכנן:** אדרי' ניר חן

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

מקום

רחוב ספרא, קרית מלאכי
רחוב ז'בוטינסקי, קרית מלאכי
רחוב שד' בן גוריון, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18, 24-25, 92

חלקי חלקות:

גוש: 2407 ח"ח 12, 17, 23

מטרת הדין

הפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי מתווה בינוי והוספת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע והוספת יח"ד.

1. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת יח"ד לפי הוראת שעה (תקנות סטייה ניכרת) וסעיף 62 א(א)(9).
4. תוספת שטח עיקרי ושרות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א(א)(9).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15).

החלטות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 7

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. הפקעה לטובת הרחבת הדרך של 2.5 מ' לאורך החזית של רחוב בן גוריון.
 2. הסדרת הכניסות והיציאות התנועתיות.
 3. עדכון תכנית המדידה וסימון מידות קוי בניין.
 5. תנאי למתן היתר בניה- הטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול לרבות הקמת ח.טרנספורמציה תת קרקעי בתחום המגרש הפרטי ע"ח היזם.
 6. תנאי למתן היתר בניה-אישור תשריט איחוד וחלוקה ותצ"ר.
4. תיקון טבלת השטחים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 8:

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-0444844

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: מגרש 67, שכ' המייסדים, קרית מלאכי

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 1,123.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/122/03/8
שינוי לתכנית	7/122/03/18
כפופה לתכנית	תמא/34/ב/4
כפופה לתכנית	תמא/35

גבולות התכנית

פינת הרחובות רמב"מ, רש"י.

בעלי עניין:

מיכאל שטרית	♦ יזם/מגיש:
בת אל סבג	♦
ישראל מסילטי	♦ מתכנן:
עיריית קרית מלאכי	♦ בעלים:
רשות מקרקעי ישראל	♦

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 115, 155

חלקי חלקות:

גוש: 2470 ח"ח 159

מטרת הדין

תיקון טעות סופר+שינוי שם יזם התכנית.

מטרות התכנית

הוספת יח"ד, זכויות בניה ושינוי הנחיות והוראות בניה.

1. הגדלת השטחים העיקריים בסך 20% משטח המגרש (155 מ"ר) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
2. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 25% (193 מ"ר) משטח המגרש ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
3. הגדלת תכסית מ-60% ל-65% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
4. שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת 2 יח"ד, מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
5. תוספת 2 קומות, מ-2 קומות קיימות ל-4 קומות מעל הקרקע ותוספת קומה מתחת לקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
6. שינוי גובה מכסימלי מ-8.5 מ' ל-16.5 מ' ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4א.
7. שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4:
- א. שינוי קו בנין צידי-שמאלי מ-0 מ' ל-2.7 מ'.



מס' דף: 9

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



- ב. שינוי קו בניין צידי-ימני מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
ג. שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-2.5 ושינוי חלקי מ-3 מ' ל-1.4 מ'.
ד. קביעת קו בניין עילי עבור מרפסות גג, גזוזטראות ובליטות כמסומן בתשריט.

החלטות

להפקיד את התוכנית לאחר תיקון טעות סופר ושינוי שם היזם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 10

סעיף: 4 | **תוכנית מפורטת: 617-0380360**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 73, משפי פרידמן

רשות קרית מלאכי
שטח התוכנית: 11,285.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	2/105/03/8
שינוי לתכנית	26/102/02/18

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/מגיש:** רינה בילד פרידמן
- ♦ **מתכנן:** מיכאל בורדמן
- ♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

מקום

רחוב חלוצי התעשייה 11, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי
רחוב חלוצי התעשייה 13, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי
רחוב חלוצי התעשייה 15, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 73

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 78, 129

מטרת הדין

מתן תוקף

מטרות התכנית

חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי ושינוי בקווי בנין.

החלטות

לאשר את התכנית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 11

סעיף: 5 | תוכנית מפורטת: 617-0522912

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

שם: פארק עירוני קריית מלאכי

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 67,019.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס לתכנית
שינוי לתכנית 26/102/02/18

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** עיריית ק. מלאכי

♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי

♦ רשות מקרקעי ישראל

מקום

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2609 חלקות: 3

חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 1-2, 4-5

מטרת הדיון

המלצה להפקדת התכנית.

מטרות התכנית

עדכון זכויות הבניה ותמהיל שימושי הקרקע בפארק קרית מלאכי, תוך מתן אפשרות להקמת מבני ציבור, אולם ספורט ומתקנים נוספים לרווחת המבקרים בפארק ותושבי העיר.

החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים:
הצגת מערכת הדרכים במפת קומפילציה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 12

תאריך: 06/07/2017

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170007	26/01/17	2470	104	28	לוי יעקב	מצדה 26 קרית מלאכי	13
עורך הבקשה: עזרא שימרית								
2	20170001	01/05/17	2929	22	187	חלפא אליה	נחליאלי 11 קרית מלאכי	15
עורך הבקשה: איגנה פרבר								
3	20160063	00/00/00	2468	16		עתל פרדי אלפרד	ידין יגאל 7 קרית מלאכי	17
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
4	20150164	00/00/00	2930	80	226	ש.י.שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ	שד' קרן הידידות 19 קרית מלאכי	20
עורך הבקשה: וולטר שיינקמן								
5	20160066	08/11/16	2510	110	313	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	רימון קרית מלאכי	22
עורך הבקשה: טיטו סמי								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 13

מספר בקשה: 20170007	תיק בניין: 131501	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017		

מבקש:

♦ לוי יעקב

מצדה 26 קרית מלאכי

♦ לוי ציפורה

מצדה 26 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ עזרא שימרי

10 מנוחה

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 26 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 104 מגרש: 28

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה
137.88	12.00	1	אזור מגורים ב' מיוחד	בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת יח"ד, דו קומתית במגרש אחד, הכוללת: ממ"ד, חניה, גדרות והקלות.

1. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה גג 6.30 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה גג 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה גג 7.43 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח החלקה: 211 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.

תכסית: 60%.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 14

- חומרי גמר:** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
- קומת עמודים:** במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.
- קומת מסד:** ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.
- פתחים:** יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.
- בסיס הבניין:** יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע,
- במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.
- גג רעפים:** יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ארובות:** ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה
- חניה פרטית:** מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.
- חניה מקורה:** תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.
- מס' מקומות חניה בחלקה 1:**
- מחסן:** יותרו בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. שטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.
- גדר:** תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.
- קו בניין:** קדמי 5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 0-3 - מ', אחורי 9- מ'.
- קו בניין מבוקש:** קדמי הכרחי-5 מ', אחורי-6.30 מ' (בהקלה), צדדי-0 מ'.
- תכסית מבוקשת:** 106.68 מ"ר המהווה 50.56%.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנן (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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכנן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 15

מספר בקשה: 20170001 תיק בניין: 203402
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

מבקש:

- ♦ חלפא אליה
- נחליאלי 9 קרית מלאכי
- ♦ חלפא רזיאל
- נחליאלי 9 קרית מלאכי
- ♦ מלול אברהם
- נחליאלי 9 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ אינגה פרבר
- הציונות 23 דירה 9 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ אינגה פרבר
- הציונות 23 דירה 9 אשדוד

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

סוג בקשה: בקשה להיתר
כתובת הבניין: נחליאלי 11 קרית מלאכי
גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 22 מגרש: 187
תכנית: 163/02/18

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה	אזור מגורים א
109.61	15.52	1	אזור מגורים א	בניה חדשה	

מהות הבקשה

- בקשה להקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולה, גדרות, 2, חניות לא מקורות והקלות:
1. הקלה בקו בניין אחורי כך שיהיה 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 126 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 126 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 220 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 16

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: 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'.

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: 125.13 מ"ר [בהקלה]
קוי בניין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי 4.5 מטר [בהקלה]
קו בנין צידי-3.00 מטר
קו בנין קדמי 5.00

ה ח ל ט ו ת

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 17

מספר בקשה: 20160063 תיק בניין: 163300

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

מבקש:

♦ **עתל פרדי אלפרד**

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

♦ **עתל דבורה**

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ **עתל דבורה**

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

♦ **עתל פרדי אלפרד**

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

עורך:

♦ **תנעמי יובל**

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ **תנעמי יובל**

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ידין יגאל 7 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 16

תכנית: 41/102/02/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תוספת למבנה קיים - בדיעבד		20.37	23.00

מהות הבקשה

- תוספת ליחידת דיור חלק מדו משפחתי קיימת ומאושרת בהיתר בניה מס' 1521 הכוללת: תוספת שטחים עיקריים בקומת קרקע בהקלה, תוספת שטח עיקרי בקומה א', חניה מקורה והקלות: 1. הקלה 30% בקו בניין אחורי, בקיר אטום, כך שיהיה 5.60 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 123 מ"מ במקום 90 מ"מ המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 88 מ"מ במקום 80 מ"מ המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 36 מ"מ במקום 10 המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומה א', ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומה א' 8 מ"מ במקום 0 המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 41/102/02/18

29/102/02/18



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 18

שטח המגרש: 273 מ"ר.

אזור מגורים בנה ביתך-

מספר קומות: 2 ללא קומת עמודים.

תכסית: 90 מ"ר

שטח עיקרי קומת קרקע: 80 מ"ר.

שטח עיקרי קומה א': 70 מ"ר

שטחי שרות קומת קרקע: 10 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה: 160 מ"ר.

גובה מבנה מגובה מדרכה: 5.50 מ' מקסימום. במקרה של גג רעפים יגיע קצה גג הרעפים עד לגובה 8.50 מ'. הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.

תוספת בניה: לא תותר תוספת לבניינים הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של מגרשים וללא פגיעה במכלול התכניות.

יח"ד למגרש: 2

שטח מגרש מינימלי: 540 מ"ר.

חניה: תוסדר בשטח המגרש ללא הקמת סככה, או חלק מהבנין בקומת הקרקע שיבנה כקומת עמודים לחנית רכב.
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. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה- עפ"י שיקול דעתה.

קומת מרתף: תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הקיים. השימוש ייקבע בהתאם להוראות התכנית מס'

41/102/02/18

שימושים: ישמש לבית מגורים אחד דו קומתי הכולל יחידת דיור אחת.

גובה מפלס הכניסה: הכניסה הקובעת למבנה $0.00 = (51.47)$

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. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה- עפ"י שיקול דעתה.

הנחיות בניה למרתף:

חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש א המדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מ' ממישור הקיר החיצון שלו.

שטח מרתף: 90 מ"ר מקסימום ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי החוץ של קומת הקרקע.

גובה מרתף:

2.20 מ' מינימום ולא יעבור על 2.40 מ'.

כניסה למרתף:

הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.

שימושים במרתף:

המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:

1. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה, כלים ביתיים בלבד.

2. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי בלבד.

3. חדר כביסה או ייבוש כבסים.

4. חדר משחקים.

5. חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איוורור.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 19

6. חדר חשמל או אחסנת גנרטור או טרנספורמטור.
7. מקלט.

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 ליחיד אחת.

פתחים:

לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות/חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם.

מבני עזר: לא תותר הקמת בניני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו'. אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתונחה ע"י מגיש תכנת זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כשטח מהבניה.

קו בניין צדדי:

3.00 מ'.

קו בניין קדמי:

4.00 מ' לכיוון רח' אלון יגאל.

קו בניין אחורי:

8.00 מ'

בתים דו משפחתיים: קו בניין 0 בין חלקות משנה.

דודי שמש: לא יותרו, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.

פיתוח המגרשים:

ביצוע של כל בניה מותרת בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חצר וגדרות, שבילים וריצופים, גינות ונטיעות, מתקני כביסה, אשפה, מוסך לרכב, מתקני דלק וכן פרט אחד שיידרש ע"י מגיש התכנית והרשות המוסמכת. הכל בציון מפלס סופי של קירות החצר וחזיתות הכניסה לחצר.

כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצוע במקביל לשלבי הבניה והשלמתה למועד גמר הבניה. חומר הבניה של קירות החצר הפונה לחזית השביל הציבורי, הכיכרות, רחוב המגורים יהיו מבטון גלוי ויצורפו להן תכניות פיתוח עם פירוט ארגזי חשמל, עמודי תאורה הרחבות לספסלים, ארגזי פרחים וכו'.

קו בניין מבוקשים: קו בניין צדדי: 3.00 מ'. קו בניין קדמי- לכיוון רחוב אלון יגאל: 4.0 מ'. קו בניין אחורי: 8.00 מ'.

תכסית: 109.33 מ"ר המהווים 40.04%.

דו"ח פיקוח מיום 31.03.16: 1. מחסן אחורי לא מופיע במפה 2. בכניסה לחניה הכל מקורה. דו"ח פיקוח מיום 18.01.17: 1. קומת קרקע עדיין לא סגרו חלון בחזית (במטבח) 2. עדיין אין הריסת מחסן וחלק מהתוספת מאחור. 3. קומה א' בנויה לפי תכנית הגשה. 4. נמצאת חניה מקורה בשטח.

יש לציין בהמלצות לישיבה תנאים למתן היתר הכוללים הריסת מחסן אחורי, הריסת חלק מהתוספת האחורית ואטימת פתחים קיימים בתוספת בקו בניין אטום.



מס' דף: 20

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



ה ח ל ט ו ת

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, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
4. תנאי למתן היתר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ואטימת פתחים קיימים בתוספת בקו בניין אטום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 21

סעיף: 4

מספר בקשה: 20150164 תיק בניין: 1000128

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017

מבקש:

♦ ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ
רח העמל 22 א-ת קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ וולטר שיינקמן
ת.ד. 14327 אשדוד

♦ קירצ'וק אנריקה
ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ אחוון רפי
הבנים 5 ת.ד. 1029 אשדוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שד' קרן הידידות 19 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 80 מגרש: 226

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שימוש עיקרי אזור מגורים ב	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 1591.85	שטח שירות 360.00	יח"ד 16
------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בנייני דירות גן-גג-דופלקסים חדשים, סה"כ 16 יח"ד, הכוללת: ממ"דים, חניות שאינן מקורות, גזוזטראות, פיתוח שטח, גדרות וכן הקלות:

- שינוי מנספח הבינוי לעניין תצורת המבנה, כך שיבנו בנייני גן-גג-דופלקסים, במקום בניין אחד.
- שינוי מנספח הבינוי לעניין תוספת בניין במגרש, כך שיהיו שני בניינים, במקום אחד.
- הקלה לשינוי מהוראות נספח הפיתוח והתנועה לעניין מיקום כניסה למגרש וכן לעניין אופן סידור החניות.
- הקלה לשינוי מהוראות התב"ע, כך שתהיינה בליטות באורך מקסימלי של 2.00 מ', במקום תכנון דירות בנסיגה.
- הקלה לשינוי מהוראות התב"ע לעניין חובת תכנון חניות בשילוב איי גינון.
- הקלה לשינוי מהוראות התב"ע לעניין חובת תכנון אוזון גינון כל רצף של 7 חניות.
- הקלה מקו בניין צדדי-מזרחי, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2930, חלקה 113)
- הקלה מקו בניין צדדי-צפוני, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2930, חלקה 92)
- הקלה מקו בניין אחורי-מערבי, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2545, חלקה 86)
- הקלה מקו בניין אחורי-דרומי, כך שיהיה 4.50 מ', במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע. (הגובל בגוש 2930, חלקות 27, 28, 29)
- הקלה מקו בניין אחורי-דרומי, עד 40% או 2.00 מ', לפי הנמוך מביניהם, במקום 5.00 מ', המותרים עפ"י תב"ע, עבור
- הקמת גזוזטראות. (הגובל בגוש 2930, חלקות 27, 28, 29)
- הקלה להקמת קיר תומך רצוף כך שיהיה 3.65 מ' במקום 3 מ' המותרים, בצד המערבי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 22

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 2130 מ"ר

אזור מגורים ב'

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.
שטח עיקרי מותר למגרש: 1800 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 360 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 2160 מ"ר.
תכסית 900 מ"ר.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

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 הוועדה 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 הוועדה 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.

תכסית מבוקשת: 762.13 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5 מ', צדדי מזרחי- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה), צדדי צפוני- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה), דרומי אחורי- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה) + גזוטראות 3 מ' בהקלה, אחורי מערבי- 5 מ' (4.50 מ' בהקלה).

ה ח ל ט ו ת

לדחות את כל ההקלות, פרט להקלה לעניין הגדרות.

לטענת הוועדה כי יש להיצמד להוראות התכנית, הוועדה לא השתכנעה כי ללא ההקלות לא



מס' דף: 23

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



ניתן לממש את הזכויות בתכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 24

1000338	תיק בניין :	20160066	מספר בקשה :	סעיף: 5
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201705 בתאריך: 05/07/2017				

מבקש:

♦ **נחלת אשר- שותפות מוגבלת**
יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2 מודיעין עילית

עורך:

♦ טיטו סמי
בן גוריון 1 בני ברק

מתכנן שלד הבנין:

♦ שנקר ואדים
תפוצת ישראל 5 גבעתיים

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רימון 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

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

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.

חוות דעת:

חוות דעת:

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%



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 25

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, ביתן 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 הוצאץ 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 חניה 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: 17.90%

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

ה ח ל ט ו ת



מס' דף: 26

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



הבקשה ירדה מסדר היום.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר