



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 1:

תאריך: 07/05/2017
י"א אייר תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2017008 ביום ראשון תאריך 07/05/17 י"א אייר, תשע"ז בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדר' נעם רווחה

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 2:

תאריך: 07/05/2017

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2017008 בתאריך: 07/05/17

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
3	עזרא ונחמיה 17 קרית מלאכי	אילוז אהרון	43	89	2473	29/11/16	20160075	1
עורך הבקשה: קירצ'וק אנריקה								
5	הרבי מילובביץ' 46 קרית מלאכי	אלישיב אריאל	23	191	311	00/00/00	20160023	2

עורך הבקשה: קירצ'וק אנריקה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 3:

סעיף 1: מספר בקשה: 20160075 תיק בניין: 165302
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2017008 בתאריך: 07/05/2017

מבקש:

♦ אילוז אהרון

עזרא ונחמיה 17 קרית מלאכי

♦ אילוז גלוריה

עזרא ונחמיה 17 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ קירצ'וק אנריקה

הצבעוני 16/31 ראשון לציון מיקוד: 75421

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עזרא ונחמיה 17 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2473 חלקה: 89 מגרש: 43

שימוש עיקרי תאור בקשה שטח עיקרי

אזור מגורים א תוספת למבנה קיים - בדיעבד 11.31

מיוחד

מהות הבקשה

תוספת חצר משק לאישור בדיעבד ושינוי 0.00 של המבנה לפי היתר בניה קיים מס' קמ/1653

חוות דעת:

התב"ע החלה במקום: 5/155/03/18

שטח המגרש: 1101 מ"ר

אזור מגורים א' מיוחד-

מספר קומות: עד 2 קומות.

גובה בנין: 8.50 מ' מעל מפלס המדרכה במרכז חזית המגרש.

שטח עיקרי מותר למגרש: 90% בכל הקומות.

מס' יח"ד: 5

תכסית: 60%.

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

קו בנין צדדי: 0 או 3 מ'. קו בנין 0.0 בגמלון מבנה בתנאי קיר אטום. קו בנין קדמי: 3 מ' (לכיוון כביש מס' 3) קו בנין

קדמי: 5 מ' (לכיוון רחוב עזרא ונחמיה)

חניה מקורה: תוסדר בתוך החלקה, תותר בניית סככה לרכב בשטח מירבי של 15 מ"ר.

הוראות בדבר הקמתה ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי 0- וקו בנין קדמי 0-0. שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 4:

המותרים לבניה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה עפ"י שיקול דעתה.

מקלט: מקלטים- מרחב מוגן דירתי: בהתאם לדרישות הג"א.

מבני עזר: יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנים.

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

1. תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי 0 ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאח לא יעלה על 3 מ'.

שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים.

גובה מחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנק' הגבוהה ביותר.

2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים עפ"י שיקול דעתה.

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

בניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.

גידור: בגבולות המגרש. בחזית המגרש לשטח ציבורי יבנו הגדרות בגובה כולל עד 1.10 מ'. החלק האטום של הגדר לא יעלה על 0.80 מ', ובצמתי רחובות עד 0.60 מ' מפני המדרכה. בין מגרשים גובלים תיבנה גדר רשת עד גובה 1.10 מפני קרקע סופי.

גג רעפים: שיפוע הגגות עם כיסוי רעפים. דודי שמש מוסתרים בחלל הגג וקולטי שמש מונחים על שיפוע הגג.

תנאים להוצאת היתרים:

חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו טיח (חלק, מותז, השלכה) בטון צבוע (לא חשוף), קרמיקה, ציפוי אבן, לא יותר שימוש בבטון ובלוקים חשופים.

פרטים אדריכליים: מהנדס העיר רשאי לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים מפורטים להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים, כגון: מסתור קולטים ודודי שמש, פרטי ניקוז גגות, ארגזי רוח לגגות ורעפים, פרגולות וכו'.

קרקע פרטית: לכל יח"ד תהיה כניסה נפרדת ותוצמד לה חלקת קרקע פרטית.

תשתית וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב והתקנת תאורת רחוב, וכן הסדרת ניקוז המגרשים הפרטיים והשטחים הציבוריים- הכל לשביעות רצון משרד מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

הערה: תכנית 26/102/02/18 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית מפורטת.

מהות הבקשה: תוספת חצר משק לאישור בדיעבד ושינוי 0.00 של המבנה לפי היתר בניה קיים מס' קמ/1653

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתוספת חצר משק לאישור בדיעבד ושינוי 0.00 של המבנה לפי היתר בניה קיים מס' קמ/1653 וממליץ לאשר את הבקשה.

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

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 5:

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 דוח 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 6

מספר בקשה: 20160023 תיק בניין: 205900
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2017008 בתאריך: 07/05/2017

סעיף: 2

מבקש:

♦ אלישיב אריאל

ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי

♦ יונתן רחמים

קרית מלאכי

♦ יונתן רחל

קרית מלאכי

♦ מנחם זוהר

קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ קירצ'וק אנריקה

הצבעוני 16/31 ראשון לציון מיקוד: 75421

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 46 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה מגורים, תלת משפחתי בעל שלוש קומות, הכולל: 3 ממ"דים, 6 חניות לא מקורות, גדרות,

פרגולות

והקלות:

1. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות שמעל 0.00 לקומה מתחת ל0.00, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שיהיה 176 מ"ר במקום 125 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות שמעל 0.00 לקומה מתחת ל0.00, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שיהיה

78 מ"ר במקום 25 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה מבנה בעל גג שטוח כך שיהיה 9.65 מ' במקום 8.50 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בשצ"פ

המותרים

עפ"י תב"ע.

♦ שלמה אברהמי גרונר דב 6 קרית מלאכי

מהות ההתנגדות

מתנגד להקמת 3 קומות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 7:

חות דעת:

התב"ע החלה במקום : 18/מק/2016
שטח המגרש : 601.00 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 23-12 תלתמשפחתי
שטח מגרש מינמלי : 475 מ"ר.
מספר קומות: 3 קומות+עליית גג.
שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע : 310 מ"ר.
שטח עיקרי מותר למגרש מתחת הקרקע : 125 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע : 100 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מתחת הקרקע : 25 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש : 560 מ"ר.
תכסית : 70%
מס' יח"ד : 3

גגות : גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנק' הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

חניה : תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש. מרפסת גג : שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.

גדרות : בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר. (קיר בנוי 1.0-0.6 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ'). חומרי בנייה לגדרות וקירות : סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה. חומרי גמר : חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הועדה.

מסתור כביסה ומזגנים : מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטוניית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

מחסנים : חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

קוי בניין : קדמי 3 מ', צדדי 3 מ', קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בניני.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים, תלת משפחתי בעל שלוש קומות, הכולל: 3 ממ"דים, 6 חניות לא מקורות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקריים מקומות שמעל 0.00 לקומה מתחת 0.00, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שיהיה 176 מ"ר במקום 125 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות שמעל 0.00 לקומה מתחת 0.00, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שיהיה 78 מ"ר במקום 25 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה מבנה בעל גג שטוח כך שיהיה 9.65 מ' במקום 8.50 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בשצ"פ המותרים עפ"י תב"ע.

בבקשה שהוגשה בפני :



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 8:

1. מוצגים בתוכנית חדרי שינה, שהוצגו כשטחי שרות.
2. לא חושב שטח קומה א' הבולטת מעל קומת הקרקע, אם יכללו שטחים אלו הבקשה תחרוג מסל הזכויות המותר בתב"ע.
3. הוצגו חללים כפולים אשר נראים כמקריים ללא כל התייחסות לארכיטקטורה של הבניין ולפיכך נראים כחשודים כהכנות לסגירה של חדרים נוספים בעתיד.

וממליץ לדחות את הבקשה.

הועדה אינה מוצאת טעם לדון בהקלות המבוקשות היות והבקשה עצמה נדחית ולכן הדיון מתקיים בוועדת הרישוי ולא בוועדת המשנה כנהוג.

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

ה ח ל ט ו ת

הבקשה נדחית מהסיבות הבאות:

1. מוצגים בתוכנית חדרי שינה, שהוצגו כשטחי שרות.
2. לא חושב שטח קומה א' הבולטת מעל קומת הקרקע, אם יכללו שטחים אלו הבקשה תחרוג מסל הזכויות המותר בתב"ע.
3. הוצגו חללים כפולים אשר נראים כמקריים ללא כל התייחסות לארכיטקטורה של הבניין ולפיכך נראים כחשודים כהכנות לסגירה של חדרים נוספים בעתיד.

הועדה אינה מוצאת טעם לדון בהקלות המבוקשות היות והתכנית עצמה נדחית.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר