



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 02/01/2019
כ"ה טבת תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2019001 ביום רביעי תאריך 02/01/19 כ"ה טבת, תשע"ט בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדרי נעם רווחה

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 02/01/2019

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2019001 בתאריך: 02/01/19

רשימת הבקשות

| סעיף | בקשה | תשלום פקדון | גוש | חלקה | מגרש | פרטי המבקש | כתובת | עמ. |
|---------------------------------|----------|-------------|------|------|------|---------------------|--------------------------|-----|
| 1 | 20180268 | 00/00/00 | 3196 | 49 | 117 | עיריית קרית מלאכי | מבצע שלמה 9 קרית מלאכי | 3 |
| עורך הבקשה: תומר דבורציק | | | | | | | | |
| 2 | 20180235 | 05/09/18 | 2414 | 16 | 153 | משולם ברוקמן- זוסיא | שד ירושלים 59 קרית מלאכי | 7 |
| עורך הבקשה: מיכאל בורדמן | | | | | | | | |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

| | | |
|---|-------------------|----------------|
| מספר בקשה: 20180268 | תיק בניין: 935700 | סעיף 1: |
| פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019001 בתאריך: 02/01/2019 | | |

מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי
ז'בוטינסקי 8

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ תומר דבורציק
כפר חב"ד 136 כפר חב"ד מיקוד : 6084000

מתכנן שלד הבנין:

♦ טוביאס יהושע
אחוזה 120 רעננה מיקוד : 4345018

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9807703045

כתובת הבניין: מבצע שלמה 9 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 49 מגרש: 117 יעוד: בניני ציבור
תכנית: 164/02/18

| | | | |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <u>שימוש עיקרי</u> | <u>תאור בקשה</u> | <u>שטח עיקרי</u> | <u>שטח שירות</u> |
| מבנה ציבור | בניה חדשה | 333.68 | 67.24 |

מהות הבקשה

הקמת מקווה טהרה בן קומה אחת הכולל ממ"מ, 8 חניות לא מקורות וגדרות.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 974 מ"ר

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80% המהווים 779.2 מ"ר.

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 20% המהווים 194.8 מ"ר.

תכסית: 50% המהווים 487 מ"ר.

ייעוד: שטח לבנייני ציבור

מס' קומות מירבי: 3.

על הקומה העליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה.

גובה בניינים: 15 מ'.

גובה הבניינים יהיה כפי שמצוין בטבלת האזורים שימושים ומגבלות בנייה.

גובה קומה מקסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4 מ' ברוטו. מעל הקומה העליונה תותר קומה טכנית למכונות ומערכות.

גובה מרבי לבניין ציבורי יהיה 15.0 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית. גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובע לבניין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

היקפי בנייה מירביים:

מטרות עיקריות מעל הקרקע: 80%

מטרות שרות מעל הקרקע: 20%

ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות באופן שלא יעלה על 10%.

סה"כ עיקרי ושרות: 100%

במידה שינוצלו הבניינים הקיימים בשטחים אלה, השטחים יחושבו כחלק מזכויות הבניין.

ניתן לנייד זכויות בניה מקומה ולקומה, מעל גובה 0.00 באופן שלא יעלה על 10%.

תכסית שטח מירבי: 50%

קו בניין: לפי המסומן בתשריט.

תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא תכנית בינוי ופיתוח, כחלק מהבקשה להיתר בניה, בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח השטח, חניות, קירות תומכים, חיפוי חזיתות, נטיעות, מתקני תברואה וכד'. הכל כנדרש ע"י מהנדס העיר.

תנועה וחניה: החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. 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.

שימושים מומלצים: גן ילדים.

מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יותר שימוש שהוא לא בניין ציבורי.

בנייני ציבור: מגרשים אלו מיועדים לבניית בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת, מועדוני נוער וכו'. סעיפים 18,19 יחולו על מבני ציבור. מותר לאחד ולשנות גבולות מגרשים צמודים באישור הוועדה המקומית. קווי הבניין ישונו בהתאם.

תנאים למתן תעודות גמר: גמר ביצוע המבנה גולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת ייעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר. שיקום ופיתוח שטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

תנאים למניעת רעש כמפורט בסעיף 23 (בתקנון)

זיהום קרקע: תנאי למתן היתר בניה ראשון לרבות היתר לעבודות עפר, היתר לתשתיות או לדרכים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי פונתה או טופלה כל הקרקע המזוהמת בתחום התכנית. יתאשר מימוש של סעיף זה בכל אחד משלוש מתחמי התכנית בנפרד (אך כל מתחם אחר באופן מלא- לא יותר משלושה מתחמים סה"כ) איתור, זיהוי וטיפול או פינוי הקרקע המזוהמת ייעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הנחיות הנספח לתכנית זו לעניין קרקעות מזוהמות. בכל מקרה של סתירה בין הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לבין הוראות הנספח, יגברו הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

הוראות כלליות לפיתוח:

גדרות בחזיתות המגרשים יחופו באבן כורכרית.

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. יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומסוויים.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף 5:

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. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקומן המדויק בבקשה להיתר הבניה.

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, תישתל 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 אחד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משופעים 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 אחד 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. חלונות ממ"דים יתוכננו עם כנף נגררת לתוך כיס, הכל לפי הוראות הג"א לעת מתן ההיתר.

נכים: באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייד בכיסא גלגלים, מעלית ל-6 נוסעים. מידות מעלית אחת לפחות בבניין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכיסא גלגלים לפי ת"י 1918, חלק 1, סעיף 2.7.4-2.7.2.

קווי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי מזרחי 3.00 מ'. קו בניין צדדי צפוני: 2.00 מ'. קו בניין צדדי דרומי: 2.00 מ'. קו בניין אחורי מערבי: 3.00 מ'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת מקווה טהרה בן קומה אחת הכולל ממ"מ, 8 חניות לא מקורות וגדרות. וממליץ לאשר את הבקשה.

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

החלטות

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 תאגיד המים.

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: 7:

סעיף 2: מספר בקשה: 20180235 תיק בניין: 126500
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019001 בתאריך: 02/01/2019

מבקש:

- ♦ משולם ברוקמן- זוסיא
שד ירושלים 153 קרית מלאכי
- ♦ שושנה ברוקמן-רוזה
שד ירושלים 153 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ מיכאל בורדמן
ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ בזיני אברהם
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

- ♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 5300564481

שכונה: חב"ד

כתובת הבניין: שד ירושלים 59 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 16 מגרש: 153 יעוד: מגורים 3-4 קומות

תכנית: 18/מק/2009, 26/102/02/18, 6/102/02/8, 5/35/1

שטח שירות
3.97

שימוש עיקרי
אזור מגורים ג

תאור בקשה
תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת מעלית למבנה קיים בהיתר מס' קמ/237 לדירה מס' 11.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1599 מ"ר

יעוד: מגורים ג' 3-4 קומות

מספר קומות: 4 קומות על עמודים. בניינים בני 3-4 קומות.

גובה: 4 קומות על עמודים.

שטח בנייה מקסימלי: 35%.

שטח בנייה מקסימלי יכלול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.

יח"ד למגרש: לפי הבנוי.

צפיפות (נטו): 8 מקסימלי ביח"ד.

שפ"פ מינימלי (לא כולל חניה) ליח"ד: 20 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

סטנדרט חניה: לפי תקן חניה בנוי.

מחסנים:

- הוראות בדבר הקמתם, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:
1. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד אחת. שטח המחסנים יכלול במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
 2. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
 3. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
 4. לא יותר חיבור מחסנים ליחיד אחת או פירוק מחיצות בנייהם.
 5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
 6. המחסנים יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
 7. בקומות עמודים המחסנים לא יחרגו מקונטר המבנה.
 8. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
 9. שטחי המחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.

קוי בניין: קו בניין צדדי: כמסומן בתשריט או לפחות 3 מטרים.

קו בניין קדמי: 5 מ'. קו בניין אחורי: 5 מ' מינימום.

פיתוח:

- עקרונות הפיתוח של כל יחידה לתכנון מפורט מתוארים ע"י סוג הפיתוח ונושאי הפיתוח:
- א. הריסה של המבנים הקיימים, עריכת תכנית חדשה על כל השטח, כולל תכניות חלוקה מחדש למגרשים, בניה מחדש בהתאם להוראות התכנית.
 - ב. עריכת חלוקה חדשה של השטח למגרשים, שפוף מערכות התשתית וחלק מהמבנים הקיימים, הריסה חלקית של מבנים קיימים ובנית מבנים חדשים במקומם בהתאם להוראות התכנית.
 - ג. שפוף המבנים והתשתית, כולל הריסת מספר מבנים והשלמות בניה מזעריות הנובעות מהתכנית.
 - ד. השלמת בנוי לפי הוראות התכנית, שיפוץ של מבנים ותשתית קיימים.
 - ה. בנוי חדש באזורים בלתי בנויים בהתאם להוראות התכנית.

"תכנית 26/102/02/8 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת."

מהות הבקשה: תוספת מעלית למבנה קיים בהיתר מס' קמ/237 לדירה מס' 11

תכנית מבוקשת: 492.94 מ"ר המהווים 30.83% משטח המגרש.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין צדדי: כמסומן בתשריט או לפחות 3 מטרים.

קו בניין קדמי: 5 מ'. קו בניין אחורי: 5 מ' מינימום.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 25.11.18:

1. מעלון עדיין לא בנוי.
2. יש חריגות בניה בבניין (פרגולות, סככות)
3. כל התוספות נבנו מלבד התוספת של אורן ישראל דירה 5 קומה ב'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתוספת מעלית למבנה קיים בהיתר מס' קמ/237 לדירה מס' 11. וממליץ לאשר את הבקשה.

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

החלטות

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, תאגידי 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.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר