



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 05/03/2019  
כ"ח אדר א תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2019005 ביום שלישי תאריך 05/03/19 כ"ח אדר א, תשע"ט

### 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: 05/03/2019

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2019005 בתאריך: 05/03/19

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20170094	27/12/18	2916	36	509	א.פ.א חשמלאים בע"מ	שרייבר לאון 8 קרית מלאכי	3
<b>עורך הבקשה: אנריקה קירצוק</b>								
2	20180276	21/10/18	2469	17	76 א' 7 ב'	עמוס סבן	גולן 22 קרית מלאכי	6
<b>עורך הבקשה: אנריקה קירצוק</b>								



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מספר בקשה: 20170094	תיק בניין: 1000049	<b>סעיף 1:</b>
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019005 בתאריך: 05/03/2019		

## מבקש:

♦ א.פ.א חשמלאים בע"מ

אשדוד ת.ד. 6856 מיקוד : 77168

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

## מתכנן שלד הבנין:

♦ רפי אחוון

הבנים 5 ת.ד. 1029 אשדוד

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 22489301212

**כתובת הבניין: שרייבר לאון 8 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 36 מגרש: 509

תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשייה תימורים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשייה ומלאכה	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	252.20	-17.28

## מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה תעשייה למסגרות ועבודות פלדה, מס' היתר 20150069, הכולל שינויים פנימיים וחיצוניים למבנה A.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

## יעוד תעשייה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 8396 מ"ר

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%

תכסית: 50% (40% עיקרי+10% שירות)

סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

**קוי בניה:** כמסומן בתשריט על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.  
**קו בניין מתחת לקרקע:** תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

**חניה:** תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
**גדרות:** גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

### שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

### חומרי בניה:

חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

## דוח פיקוח מתאריך 02.05.18

בביקורת שנערכה התגלה כי:

1. מבנה B עדיין אין גישה לקומה ב' (לא בנו מדרגות)
2. בחזית צפונית מבנה B יש הרכבת שני חלונות בקומת ב'.
3. מבנה A יש שלושה גלריות על ממ"מים קיימים עם מדרגות מפלדה.
4. על ממ"מ 1 יש הצבת מבנה יביל.
5. גובה גדר חזית מערבית כ-4 מ'
6. גובה גדר חזית דרומית כ-4 מ'
7. הרכבת שער קטן בסטייה מהתוכנית.

שטח עיקרי קומת קרקע 3735.65	מ"ר שהם 44.49%
שטח עיקרי קומה א' 490.07	מ"ר שהם 5.8%
שטח עיקרי קומה ב' 343.76	מ"ר שהם 4.00%
סה"כ שטח עיקרי 4569.48	מ"ר שהם 54.42%

שטח שירות קומת קרקע 112.35	מ"ר שהם 1.34%
שטח שירות קומה א' 15.75	מ"ר שהם 0.19%
סה"כ שטח שירות 128.10	מ"ר שהם 1.53%
סה"כ שטח מבוקש: 4554.76	מ"ר שהם 54.25%

**תכסית מבוקשת:** 3848.00 מ"ר המהווים 45.83% מתוכם 3735.65 המהווים 44.49% עיקרי, 112.35 מ"ר המהווים 1.34% שירות.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

קווי בניין מבוקשים: קדמי - 5 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מצגי את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית שינויים למבנה תעשייה למסגרות ועבודות פלדה, מס' היתר 20150069, הכולל שינויים פנימיים וחיצוניים למבנה A.

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 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, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

מספר בקשה: 20180276	תיק בניין: 102204	תאריך: 05/03/2019	מספר: 2019005	בתאריך: 05/03/2019	סעיף: 2	פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019005
---------------------	-------------------	-------------------	---------------	--------------------	---------	--

## מבקש:

### עמוס סבן

נתניהו יונתן 11 קרית מלאכי

### אוחנה דורון דוד

הרב פינטו חיים 1 דירה 4 קרית מלאכי

### אוחנה מירב מננה

הרב פינטו חיים 1 דירה 4 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

### ר.מ.י

יפו 22 ירושלים

## עורך:

### אנריקה קירצוק

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

### ריסין דניאל

העצמאות 78 דירה 28 אשדוד

## אחראי בקשה:

### סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7310362638

## כתובת הבניין: גולן 22 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 17 מגרש: 76 א' ב' ;

גוש: 2468 חלקה: 17

תכנית: 1/122/03/18

שכונה: המייסדים

שטח עיקרי	שטח שירות	ית"ד
142.16	27.07	1

שימוש עיקרי

תאור בקשה

אזור מגורים ב'

בניה חדשה

מיוחד

## מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות, חניה אחת

מקורה וחניה אחת לא מקורה.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח החלקה: 699 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

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%.

**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' יחיד, 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:** יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' ויגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.  
**גדר:** תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. ירוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', יחומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.  
**קו בניין:** קדמי: קו בניין הכרחי 3 מ', צדדי 0-3 - מ', אחורי- 9 מ'.

תכסית מבוקשת: 169.23 מ"ר המהווים 24.21% משטח החלקה.

קוי בניין מבוקשים: קדמי: קו בניין הכרחי 3 מ', צדדי 0-3 - מ', אחורי- 9 מ'.

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

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות, חניה אחת מקורה וחניה אחת לא מקורה.

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.  
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות  
להבטחת תשלום החיובים.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדרי נעם רווחה  
מהנדס העיר