



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 24/06/2019
כ"א סיון תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20196 ביום ראשון תאריך 30/06/19 כ"ז סיון, תשע"ט בשעה 09:00

מ ו ז מ נ י ס :

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר שי סיוס	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר שלומי מלכה	חבר הועדה
מר יעקב טלה	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
גב' מירי דדון	חברת הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
ד"ר טלי שגיא	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 24/06/2019
כ"א סיון תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20196 ביום ראשון תאריך 30/06/19 כ"ז סיון, תשע"ט בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 20195 מיום 30.05.19.

נושאים על סדר היום:

1. **הנחיות מרחביות בבניה רוויה לכלל העיר** - היזם יבנה, במסגרת היתר הבניה את האלמנטים הבאים באופן הבא:
פרגולות: פרגולות בכל המרפסות והגזוזטראות.
חומרי הפרגולות יהיו מאלומיניום בלבד.
גוון הפרגולות יהיה בצבע של האלומיניום בחלונות או ע"פ צבע גמר קירות הבניין.
גדרות: גדרות בהיקף דירות הגן יהיו אטומות בהתאם לגובה הגדר בתב"ע.
מחסנים: יש לתכנן מחסן לכל דירה בגדול מינימלי של 3 מ"ר.
2. **קביעת תקן חניה בפרויקטים של תמ"א 38.**
3. **פגישות של נבחרי ציבור עם עובדי הוועדה בנושאים שונים**-מצ"ב מסמך יועמ"ש בנושא.
4. **עדכון הנחיות מרחביות בשכונת "המחנה הצבאי"** - ביטול פרגולה בגזוזטראות, בהתאם לתקנון תכנית מס' 164/02/18 סעיף 7 ג' 2.

ג - פרגולות

- 1) פרגולות יבנו על פי חוק התכנון והבנייה לרבות חומרי הבניין.
- 2) במרפסות זיזיות לא תותר הקמת פרגולה.
- 3) עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים, במגרש אחד אשר יוגשו לאישור כחטיבה אחת. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה להיתר הבנייה והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.
- 4) מרפסות מקורות בפרגולה לא תיכללנה בשטחי הבניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך עדכון הנחיות מרחביות 30.06.2019
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "המחנה הצבאי".

הנחיות מרחביות - שכונת "המחנה הצבאי"
תכנית 164/02/18

יעוד: מגורים צמודי קרקע, ב', ג', ד', ד' עם חזית מסחרית

פרגולה – בבנין משותף ניתן יהיה להקים פרגולה במרפסות הגג ובדירות הגן ובגזוזטראות (מרפסות קונזוליות תלויות), הפרגולה תהיה מחומר ופרופילים אחידים לכל הבניין.

הפרגולה תהיה בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013, או בגוון האלומיניום של הבית.
לא ניתן יהיה לבנות פרגולה בגזוזטראות אלא אם הפרגולה תוקם בו זמנית בכל הגזוזטראות בבנין, בצורה אחידה.

גדרות - גדרות יהיו מבניה קונבנציונלית, בהתאם להיתר הבניה, מעל הגדר ניתן יהיה להוסיף גדר קלה אטומה ממתכת (אלומיניום/ברזל מגלון) בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013, לא תותר גדר מאיסכורית, רשת או יוטה.
כדוגמת הגדר המופיעה בתמונה:



שערים – יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלון) צבועים בגוון קרם כדוגמת R.A.L1013.

ההנחיות המרחביות יקראו ביחד ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית החלה במגרשים, כמו כן ההנחיות המרחביות אינן גוברות על התכנית החלה או על חוק התכנון והבניה.

בברכה,
מר אליהו זוהר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו

עדכון הנחיות מרחביות בועדת מליאה לתכנון ובניה מס' 20196 מיום 30.06.19.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

תאריך: 24/06/2019

סדר יום לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20196 בתאריך: 30/06/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180072	28/08/18	2474	68	1	גבע נורית	שכ המ"ג 27 קרית מלאכי	6

עורך הבקשה: מיכאל בורדמן

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

מספר בקשה: 20180072	תיק בניין: 192900	סדר יום מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20196 בתאריך: 30/06/2019	סעיף 1:
---------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------	----------------

מבקש:

♦ גבע נורית

רזיאל דוד 23 קרית מלאכי

♦ גבע אלי

רזיאל דוד 23 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מיכאל בורדמן

זבוטנסקי 8 ת.ד. -1071

מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 87 דירה 28

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 31142155651

כתובת הבניין: שכ המ"ג 27 קרית מלאכי

שטח מגרש: 421.00 מ"ר

שכונה: המ"ג

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 68 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 2009/מק/18, 5/35/1, 26/102/02/18, 155/03/8, 5/35/20, 617-0164905

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	5.50	59.09	תוספת למבנה קיים	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

תוספת לבית קיים בהיתר מס' 2008072+בקשה לפיצול ל-2 יח"ד+ הקמת פרגולה והקלות:
1. הקלה בקו בנין דרומי מערבי לפרגולה כך שיהיה 2.56 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת דירת מגורים במגרש, מעל המספר המירבי המותר ע"פ הוראות התכנית החלה, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת ובלבד ששטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר, הדירה שתתווסף תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא העברת הזכויות בה.

הבקשה נידונה בוועדת מליאה מס' 201807 ביום 28.11.2018.
הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך דחיית הבקשה, על מנת שהתושב יוכל לגשת לוועדת ערר.

מתנגדים

♦ טוזלי יוסף אלי כהן 9 קרית מלאכי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

♦ ציון בר-מוחא

תמצית זכויות במגרש:
התב"ע החלה במקום: 617-0164905
שטח המגרש: 421 מ"ר

מגורים א'-

מספר קומות: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
גובה המבנה: 8.50 מ' מעל הכניסה הקובעת.
אחוזי בניה כוללים- 66.5 אחוז
שטח בניה מירבי- יכללו כל השטחים המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י המבנה מכל צידיה.
מס יח"ד-1

שטח בניה- 240 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, עיקרי.

שטח בניה- 40 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, שירות.

שטח שירות כולל ליחידת דיור אחת עד 40 מ"ר :
א. מחסן 12.00 מ"ר : 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי והשער בתוך קווי בניין.
ב. חניה מקורה 15.0 מ"ר.
ג. ממ"ד [מרחב מוגן] 13.00 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה- 280 מ"ר.

תכסית - 50 אחוז.

מקלט: בכל בית מגורים חדש יבנה המקלט כחלק בלתי נפרד מהביין. תותר בנית מקלט תת קרקעי או עילי, מקלט לכל יח"ד, בהתאם לתקנות הג"א, במועד בקשת ההיתר, תנתן אפשרות למקלטים דו משפחתיים באישור רשות הג"א.

חניה - 15 מ"ר חניה מקורה

מחסן- 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי והשער בתוך קווי בניין.
בבניה חדשה חובה להקים את המחסן כחלק מהמבנה.

גדר בגבולות בין מגרשים-
לבין השטח הציבורי 1.10 מ' גובה כולל מקסימאלי.
החלק האטום של הגדר לא יעלה על 80 ס"מ. ובצמתי רחובות עד 60 ס"מ מפני המדרכה.

גובה גדר רשת- 1.10 מ' מקסימום מהקרקע בין מגרשים.

גובה גג רעפים משופע- 8.50 מ'
מקסימום, יותר מקצה גג עד גובה מדרכה מאמצע המגרש, בבניה עד שתי קומות [קוטג'].

קווי בניין- כמתואר בתשריט.

שימושים ותכליות- כל הוראות תכניות 155/03/8 ו- 18/מק/2009 ישארו בתוקף, למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

שימושים- אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה העלולה לגרום למטרד, רעש, ריח אשפה שאינה ביתית, רעידה וכו'.

קולטי שמש על הגג-

- א. בגגות שטוחים יוצבו הקולטים לדודי השמש / מערכות סולאריות כחלק אינטגרלי מהגג או המעקה ותהיה מוסתרים.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ואו/מערכות סולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג ויהיו מוסתרים.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

חומרי גמר-

החומרים המותרים לשימוש בעיצוב החזיתות המבנים הם כדלקמן:
בטון גלוי, טיח, בניה גלויה ונקיה, לבנים, עץ, אבן, זכוכית, או כל חומר אחר לשביעות רצון הוועדה המקומית ובאישורה.
מומלץ בפני הוועדה לשמור על אחידות בשימוש חומרים לגדרות וחזיתות מבנים, סגנון גימורי גגות.

הנדון: דו"ח ביקורת בשטח .

בתאריך: 16/5/18 ביקרתי ברחוב: המ"ג 27 דירה / מס' דירה: 27

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: **גבע אליהו**

בביקורת שערכתי התגלה כי: בנכס קימות שתי דירות המופרדות ע"י קיר, לאורך הקיר יש דלת ללא ידית המוסתרת ע"י ארון – ז"א שנחסמה הגישה אליה.

כמוכן בחצר הנכס ניתן לזהות שתי דלתות כניסה משנתי חזיתות שונות, ועל דלתות כניסה שמות משפ' שונים. מצ"ב תמונות הקיר והדלת המוסתרת ותמונות שתי דלתות הכניסה השונות. [לירז כהן]

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20187 מ: 28/11/18 הוחלט:

(נידון כסעיף 4 בישיבה)

לפי חוות דעת של היועמ"ש לא ניתן לאשר את הבקשה להקלה עבור פיצול הדירות, כיוון שהמבקש יזם תכנית שמספרה 617-0164905 שאושרה בתאריך 24.09.17, למעט אישור להוספת יחידת דיור שסורבה בוועדה המחוזית, ואילו בהוראות השעה כתוב כי תותר הקלה לפיצול דירות בתנאי שהתכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום כה' בטבת התשע"ח (ינואר 2011).

לפי חוות דעת מהנדס העיר ניתן לאשר את הבקשה כיוון שהתכנית שאושרה לא הוסיפה יחידות דיור אלא רק הגדילה את אחוזי הבניה במגרש, לכן לא ממש מדובר בתכנית, הגדלת אחוזי הבניה שמפרים את יכולת הפיצול של המבקש להפוך את הדירה ל-2 יחיד. עקב חילוקי דעות בין היועמ"ש למהנדס העיר בשאלה האם ניתן לאשר את הבקשה להקלה במקרה דנן הוחלט לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת משפטית נוספת.

נוכחים בדיון: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר יעקב טלה, גבי מירי דדון, מר שי סיוס, מר נדב ויצמן, מר אליאור עמר ומר אברהם בבר אזולאי.