



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 20/11/2019
כ"ב חשוון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2019015 ביום רביעי תאריך 20/11/19 כ"ב חשוון, תש"ף בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדרי נעם רווחה

נעדרו

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר

יועצת משפטית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 20/11/2019

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2019015 בתאריך: 20/11/19

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
3	שחף 5 קרית מלאכי	חמדת ישראל ייזום ובניה בע"מ	223	48	2929	02/04/19	20190175	1

עורך הבקשה: שחר בן חמו

5	אנפה 4 קרית מלאכי	חמדת ישראל ייזום ובניה בע"מ	224	49	2929	02/04/19	20190176	2
---	-------------------	-----------------------------	-----	----	------	----------	----------	---

עורך הבקשה: שחר בן חמו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

סעיף 1: מספר בקשה: 20190175 תיק בניין: 214300
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019015 בתאריך: 20/11/2019

מבקש:

♦ **חמדת ישראל ייזום ובניה בע"מ**
הציפורן 216 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שחר בן חמו
פסגות 3 פסגות

מתכנן שלד הבנין:

♦ משה הילו
תכלת מרדכי 822 ירושלים

מודד:

♦ יורם אלישיב
הרכבים 9 ירושלים

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 969808020

כתובת הבניין: שחף 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 48 מגרש: 223 יעוד: מגורים ב'
תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
1780.30	בניה חדשה	1780.30	421.81	18

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בניינים בני 3 קומות(קרקע+2), בעלי 3 כניסות, סה"כ 18 יח"ד הכוללים:
ממ"דים, חניות, גדרות, מרפסות ופרגולות.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 3603 מ"ר (לפי נסח טאבו)

אזור מגורים ב' -

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע למגרש: 1800 מ"ר.

שטח שרות מותר מעל הקרקע למגרש: 360 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 2160 מ"ר.

תכסית: 900 מ"ר.

מספר יח"ד: 18



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

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: 822.39 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 7 מ', אחורי וצדדי- 5 מ'.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה להקמת 2 בניינים בני 3

קומות(קרקע+2), בעלי 3 כניסות, סה"כ 18 יח"ד הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, מרפסות ופרגולות.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5:

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אין להפיק תעודת גמר עד סיום ביצוע שינוי מיקום הכניסות לחניות ע"י היזם לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. יש לראות הכנת תשתית למיקום מעבים על הגגות כתנאי לתעודת גמר.
3. לא יינתן אפשרות לפתיחת פתחים בגדרות שנמצאות על גבול מגרש לכיוון הכבישים הפנימיים של השכונה.
4. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. 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

סעיף 2: מספר בקשה: 20190176 תיק בניין: 214400
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019015 בתאריך: 20/11/2019

מבקש:

♦ חמדת ישראל ייזום ובניה בע"מ
הציפורן 216 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שחר בן חמו
פסגות 3 פסגות

מתכנן שלד הבנין:

♦ משה הילו
תכלת מרדכי 822 ירושלים

מודד:

♦ יורם אלישיב
הרכבים 9 ירושלים

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6042025007

כתובת הבניין: אנפה 4 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 49 מגרש: 224

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1499.24	369.97	15	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת בניין מגורים בעל 3 כניסות, בן 3 קומות (קרקע+2), סה"כ 15 יח"ד, הכולל: ממ"דים, מרפסות, חניות, פרגולות וגדרות.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 2518 מ"ר (לפי נסח טאבו)

אזור מגורים ב' -

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ואו עמודים.

שטח עיקרי מותר מעל הקרקע למגרש: 1500 מ"ר.

שטח שרות מותר מעל הקרקע למגרש: 300 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 1800 מ"ר.

תכסית: 750 מ"ר.

מספר יח"ד: 15



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

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.

תכנית מבוקשת: 695.23 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי- 7 מ', אחורי וצדדי- 5 מ'.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה להקמת בניין מגורים בעל 3 כניסות,

בן 3 קומות (קרקע+2), סה"כ 15 יח"ד, הכולל: ממ"דים, מרפסות, חניות, פרגולות וגדרות.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אין להפיק תעודת גמר עד סיום ביצוע שינוי מיקום הכניסות לחניות ע"י היזם לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. יש לראות הכנת תשתית למיקום מעבים על הגגות כתנאי לתעודת גמר.
3. לא יינתן אפשרות לפתיחת פתחים בגדרות שנמצאות על גבול מגרש לכיוון הכבישים הפנימיים של השכונה.
4. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. 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