



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 12/09/2019
י"ב אלול תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201908 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט

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 מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
גב' ניצה צפריר	נציג ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

אדר' 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
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
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: 12/09/2019
י"ב אלול תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201908 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 201907 מיום 21.08.19.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0730523	רח' העמל 15, א.ת. קריית מלאכי	301	125	125	4

מטרת הדיון
דיון בהפקדת התכנית

2	617-0730226	א.ת. מלאכי 2000, מגרש 507	2916	34	34	5
---	-------------	---------------------------	------	----	----	---

מטרת הדיון
דיון בהפקדת התכנית

3	617-0727800	רח' המ"ג 39, קרית מלאכי	2474	61	61	6
---	-------------	-------------------------	------	----	----	---

מטרת הדיון
דיון בהפקדת התכנית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סעיף: 1 | **תכנית מפורטת: 617-0730523**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

שם: רחי העמל 15, א.ת. קריית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 566.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 12 **גרסת תשריט:** 7

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	2010/מק/18
כפופה לתכנית	26/102/02/18
שינוי לתכנית	7/105/03/8

גבולות התכנית

המגרש נמצא בחלק צפוני של קריית מלאכי באמצע רחי העמל.

בעלי עניין:

מגיש:	משה כהן
בעל עניין בקרקע:	ר.מ.ג.-רשות הפיתוח

מקום

רחוב העמל 15, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 125

מגרשים לתכנית: 8 בשלמותו מתכנית: 7 / 105 / 03 / 8

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי קווי בניין במגרש.

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4). שינוי קו בניין צדדי דרום מערב (חלק מ-3 מ'
ל-2.7 מ' וחלק מ-3.0 מ' ל-0.00 מ') ושינוי קו בניין אחורי דרום מזרח (חלק מ-5 מ' ל-4.30 מ').
(מ').



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 617-0730226

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

שם: א.ת. מלאכי 2000, מגרש 507

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 3,614.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	161/02/18
שינוי לתכנית	166/03/18

גבולות התכנית

פארק תעשייה מלאכי 2000

בעלי עניין:

מגיש:	בני יאמין
♦	נעים יאמין
♦	לוי את טייכר (1987) בע"מ
♦ בעל עניין בקרקע:	קרן קיימת לישראל

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 34

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי קווי בניין.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי קו בניין צדדי צפוני (חלק מ-5 מ' ל-1.80 מ'), שינוי קו בניין צדדי דרומי (חלק מ-5.0 מ' ל-

1.90 מ') ושינוי קו בניין אחורי מזרחי (מ-5 מ' ל-0.00 מ').



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-0727800

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

שם: רח' המ"ג 39, קרית מלאכי
נושא: דיון להפקדה
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 366.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 12 **גרסת תשריט:** 7

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	2/155/03/18

גבולות התכנית

המגרש נמצא בחלק דרום מערב של קריית מלאכי באמצע רח' המ"ג.

בעלי עניין:

מגיש:	בעל עניין בקרקע:
בצלאל מזרחי	בצלאל מזרחי
אביגיל מזרחי	אביגיל מזרחי
אביגיל מזרחי	אביגיל מזרחי
בצלאל מזרחי	בצלאל מזרחי

מקום

רחוב המ"ג 39, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 61

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

שינוי קווי הבניין, הוספת זכויות בניה והגדלת תכסית.

הוראות התכנית:

בתא שטח 14A:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.2 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע ושינוי גובה מבנה, לפי סעיף 62א(א)(5)
- 2.2.3 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).
- 2.2.3 הוספת זכויות בניה, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

תאריך: 12/09/2019

סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190127	18/03/19	2412	39	4	שייקביץ חיה דובה	הרבי מילובביץ' 8 קרית מלאכי	8

עורד הבקשה: פיטוסי זוהר

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20190125	17/03/19				נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת	רימון קרית מלאכי	10
---	----------	----------	--	--	--	-------------------------	------------------	----

עורד הבקשה: יואב אומן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: מגורים ד' עם חזית מסחרית

3	20150083	00/00/00	3196	28	227	עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)	קרית מלאכי	13
---	----------	----------	------	----	-----	----------------------------------	------------	----

עורד הבקשה: שטרנשיין לארי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

4	20150081	00/00/00	3196	29	226	עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)	קרית מלאכי	15
---	----------	----------	------	----	-----	----------------------------------	------------	----

עורד הבקשה: שטרנשיין לארי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

5	20150078	00/00/00	3196	30	230	עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)	קרית מלאכי	17
---	----------	----------	------	----	-----	----------------------------------	------------	----

עורד הבקשה: שטרנשיין לארי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

סעיף 1: מספר בקשה: 20190127 תיק בניין: 211200
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

מבקש:

- ♦ שייקביץ חיה דוברה
התאנה 8 דירה 2 קרית מלאכי
- ♦ פלד דניאלה
התאנה 8 דירה 2 קרית מלאכי
- ♦ שייקביץ צבי
התאנה 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ פיטוסי זוהר
חסידה 15 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ בזיני אברהם
היסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

- ♦ חגי כספי
נחלים 328

אחראי בקשה:

- ♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 886858534

שכונה: פס חב"ד

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 8 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2412 חלקה: 39 מגרש: 4 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 18/מק/2016, 18/מק/2009, 8/במ/55, 8/102/02/26, 10/5/35, 8/102/02/6, 18/02/102, 1/35/5

שימוש עיקרי אזור מגורים א'	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 333.63	שטח שירות 82.16	יח"ד 2
-------------------------------	------------------------	---------------------	--------------------	-----------

מהות הבקשה

בקשה לבניית בית מגורים דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: 2 ממ"דים, מרפסת גג, 4 חניות מקורות חלקית, גדרות והקלות:
1. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 9.70 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש, במקום 8.50 מ' המותר עפ"י תב"ע.
2. הקלה בגובה גדר דרום מזרחית הגובלת בשכן כך שתהיה עד לגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/מק/2016
שטח המגרש: 444 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

אזור מגורים א'-במגרש 1-11 דו משפחתי

שטח מגרש מינמלי: 440 מ"ר.
מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג.
שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 340 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 90 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 430 מ"ר.
תכסית: 60%
מס יח"ד: 2

אזור מגורים א'-במגרש 12-23 תלת משפחתי

שטח מגרש מינמלי: 475 מ"ר.
מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.
שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 310 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 100 מ"ר.
סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.
שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.
סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.
סה"כ שטח שרות למגרש: 125 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' והגבוהה 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' וימעליו 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 הוועדה.
חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.
מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית 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: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 216.12 מ"ר המהווים 48.68%
קוי בניין מבוקשים: קדמי צפון מערב- 3.00 מ'.
קדמי דרום מערב- 3.00 מ'.
צדדי מזרחי- 3.00 מ'.
צדדי מערבי- 3.00 מ'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

סעיף: 2 מספר בקשה: 20190125 תיק בניין: 212800
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

מבקש:

נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2

עורך:

יואב אומן
בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

מתכנן שלד הבנין:

אברמוביץ צבי
הפלדה 5 אור יהודה

מודד:

אריאל גרשקוביץ
הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

אחראי בקשה:

רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 5979751404

כתובת הבניין: רימון קרית מלאכי

שטח מגרש: 8739.00 מ"ר

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
208	18394.32	25250.69	בניה חדשה	מגורים ד' עם חזית מסחרית

מהות הבקשה

בקשה להקמת ארבעה בנייני מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע וחניון תת קרקעי משותף, ממ"דים, חדר טרפו, צוברי גז, חניות עיליות ותת קרקעיות, מחסנים, מרפסות, גזוזטראות, גדרות והקלות.

בניין 1 כולל: קרקע+8 קומות, 30 יח"ד.

בניין 2,3 כולל: קומת קרקע+12 קומות, 46 יח"ד לכל בניין.

בניין 4 כולל: קומת קרקע+22 קומות, 86 יח"ד.

סה"כ 208 יח"ד.

- הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו ארבעה בניינים, במקום חמישה.
- הקלה להוספת 3 קומות לבניין מספר 2 ובניין מספר 3, כך שתהיינה 13 קומות (קרקע+12), במקום 10 קומות (קרקע+9), המותרות עפ"י תב"ע.
- הקלה להגבהת גובה בניין מספר 2 כך שיהיה 48 מ' במקום 45 מ' ובניין מספר 3 כך שיהיה 49 מ' במקום 45 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
- בקשה להגדלת שטח מרבי לחנות כך שיהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר, המותרים ע"פ תב"ע.
- הקלה למיקום מערכות טכניות (כולל מזגנים), כך שיוצבו במסתור בחזית הקדמית של גג המסחר במקום בחזית האחורית, כמוגדר בתב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 8,739 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 31,692 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 10,130 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 13,050 מ"ר

מספר יח"ד מקסימלי: 216

תכסית: 80% המהווים 6,991.2 מ"ר

גובה מבנה מרבי: כ-75 מ'

מספר קומות: ק+22

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.

גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו

אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, ביתן היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי

כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריונות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא

פחות מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה,

מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננת במגרש ו-1.5

מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות. חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה

ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.

חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני

דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה

בחלל הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג ושולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות

בכל בניין בבניה רוויה.

דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר

לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן

יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי

שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש

להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים

וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליח"ד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה

אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

- דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
- זכות מעבר :** בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.
- הוראות לשטחי המסחר :** חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופורציות זהות למגורים.
- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי הרגל כמפורש בתשריט.
 - העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוץ. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.
 - תתוכן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.
 - התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- שטח מרבי לחנות :** יהיה 200 מ"ר.
- **גובה מירבי :** של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.
 - יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.
 - יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.
- גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.
- קוי בניין : קו בניין תחתי-0 מ', קו בניין עילי : קדמי מערבי- 0 מ', קדמי דרומי- 3 מ'0 מ', אחורי מזרחי- 3 מ', צדדי צפוני- 0 מ'.
- תכסית : 4375.49 מ"ר
- מספר יחידות מבוקש : 208



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

סעיף 3: מספר בקשה: 20150083 תיק בניין: 1000058
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019

מבקש:

♦ עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)
ת.ד 11400 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שטרנשיין לארי
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד: 5234

מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידציביב גאורגי
הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 28 מגרש: 227

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
3	82.11	492.24	בניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת שלושה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל דירה, גדרות והקלות:
1. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה.
2. הקלה בגובה גדר חזית המגרש כך שתהיה בגובה 1.80 מ' ממפלס פני המדרכה, במקום 1.80 מ' ממפלס 0.00 הקובע לבניין.
3. הקלה באורך חזית הבניין על קו 0 כך שתהיה 30% מאורך תחום קו הבניין הקידמי במקום 30% מאורך חזית המגרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף ההיתר שניתן בתאריך 16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18
שטח המגרש: 739 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 2 יח"ד.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

שטח עיקרי: 540 מ"ר.
שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר.
שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר.
שטח חניה מקורה: 75 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר.
שטח תכסית: 60%.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס $+0.8$ מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכלול בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן, מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.02 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

חומרי בניה: יותר עד 60% ממעטפת הבניין טיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

תכסית מבוקשת: 337.11 מ"ר המהווים 45.6%.

קוי בניין מבוקשים: קדמי 0 ואחורי 5.00 מ'.

הערות בדיקה:

(1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

(2) יש לתקן גבול מגרש בחתכים ובחזיתות.

(3) יש להוריד פריסה שלא כלולה בבקשה.

(4) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מספר בקשה: 20150081	תיק בניין: 1000056	סעיף 4:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019		

מבקש:

♦ **עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)**
ת.ד 11400 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שטרנשיין לארי
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד: 5234

מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידציביב גאורגי
הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 29 מגרש: 226

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

שימוש עיקרי אזור מגורים א	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 492.24	שטח שירות 82.11	יח"ד 3
------------------------------	------------------------	---------------------	--------------------	-----------

מהות הבקשה

- הקמת שלושה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל דירה, גדרות והקלות:
1. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה.
 2. הקלה בגובה גדר חזית המגרש כך שתהיה בגובה 1.80 מ' ממפלס פני המדרכה, במקום 1.80 מ' ממפלס 0.00 הקובע לבניין.
 3. הקלה באורך חזית הבניין על קו 0 כך שתהיה 30% מאורך תחום קו הבניין הקידמי במקום 30% מאורך חזית המגרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף ההיתר שניתן בתאריך 16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18
שטח המגרש: 805 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 2 יח"ד.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

שטח עיקרי: 540 מ"ר.
שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר.
שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר.
שטח חניה מקורה: 75 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר.
שטח תכסית: 60%.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס $+0.8$ מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותיר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוזו.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן, מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.02 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

חומרי בניה: יותר עד 60% ממעטפת הבניין טיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

תכסית מבוקשת: 337.11 מ"ר המהווים 41.1 מ'.

קוי בניין מבוקשים: קדמי 0 ואחורי 5.00 מ'.

הערות בדיקה:

(1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

(2) יש להוריד פריסת גדרות שלא נכללת בבקשה.

(13) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

מספר בקשה: 20150078	תיק בניין: 1000054	סעיף: 5
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201908 בתאריך: 18/09/2019		

מבקש:

♦ עמותת נחלת אבות קרית מלאכי (ע"ר)
ת.ד 11400 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שטרנשיין לארי
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד: 5234

מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידציבייב גאורגי
הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 30 מגרש: 230

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

שימוש עיקרי אזור מגורים א	תאור בקשה בניה חדשה	שטח עיקרי 820.40	שטח שירות 136.85	יח"ד 5
------------------------------	------------------------	---------------------	---------------------	-----------

מהות הבקשה

- הקמת חמישה קוטג'ים דו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל דירה, גדרות והקלות:
- הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה.
 - הקלה בגובה גדר חזית המגרש כך שתהיה בגובה 1.80 מ' ממפלס פני המדרכה, במקום 1.80 מ' ממפלס 0.00 הקובע לבניין.
 - הקלה באורך חזית הבניין על קו 0 כך שתהיה 30% מאורך תחום קו הבניין הקידמי במקום 30% מאורך חזית המגרש.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף ההיתר שניתן בתאריך 16.08.16, תוקף ההיתר החדש יהיה עד לתאריך 16.08.21.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1.186 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 2 יח"ד.

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 900 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

שטח שרות מתחת לקרקע: 200 מ"ר.
שטח שרות מעל הקרקע: 150 מ"ר.
שטח חניה מקורה: 125 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי: 1375 מ"ר.
שטח תכסית: 60%.

גג: תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

מרתף: תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

שערים: שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס +0.8 מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותיר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוזו.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

מחסן: כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן, מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.02 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

חומרי בניה: יותר עד 60% ממעטפת הבניין טיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

מהות הבקשה: הקמת חמישה קוטג'ים זו קומתיים הכוללים: ממ"ד, פרגולות, 2 חניות לא מקורות לכל זירה, גדרות והקלות.

תכסית מבוקשת 561.65 מ"ר המהווים 47.35%.

קוי בניין מבוקשים: קדמי 0, צדדי 0 ואחורי 5.00 מ'.

הערות בדיקה:

(1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.

(2) לשנות כיתוב "תכסית" בטבלת שטחים.

(3) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.