



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 20/11/2019
כ"ב חשון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201910 ביום רביעי תאריך 27/11/19 כ"ט חשון, תש"ף בשעה 10:30

מ ו ז מ נ י ס :

חברים:

מ"ר 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
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית

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
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: 20/11/2019
כ"ב חשון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201910 ביום רביעי תאריך 27/11/19 כ"ט חשון, תש"ף בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 201909 מיום 31.10.19.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/19

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצר/100027	תצ"ר מלאכי 2000 שלב ב'	2729	2	2	4

מטרת הדיון

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.

2	תצר/100028	תצ"ר משפחת דואק	2469	9	9	5
---	------------	-----------------	------	---	---	---

מטרת הדיון

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סעיף: 1 תכנית לצורכי רישום: תצר/100027

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

שם: תצ"ר מלאכי 2000 שלב ב'

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 464,729.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם לתכנית	617-0183939

בעלי עניין:

יזם/מגיש:	רשות מקרקעי ישראל
מתכנן:	הלפרין פלוס
בעלים:	רשות מקרקעי ישראל

מקום

קרית מלאכי אזור תעשייה תימורים

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2729 חלקות: 2, 4, 9-10

גוש: 2730 חלקות: 4, 7

גוש: 2731 חלקות: 365

גוש: 2916 חלקות: 9, 11, 28-29

גוש: 2916 חלקות: 43-45, 52-55, 58

גוש: 2916 חלקות: 61, 79, 81-82

גוש: 2916 חלקות: 84, 86, 97-98

מטרת הדיון

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.

מטרות התכנית

אישור תכנית לצרכי רישום התואמת לתכנית 617-0183939.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

סעיף: 2 תכנית לצורכי רישום: תצ/100028

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

שם: תצ"ר משפחת דואק

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 597.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
תואם לתכנית	3/122/03/8

בעלי עניין:

יזם/מגיש:	יצחק דואק
מתכנן:	פוטו מאפ- חלבי לביב

מ ק ו מ

רחוב גולן, שכונה: המייסדים, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2469 חלקות: 9

מטרת הדיון

דיון לאישור לתכנית לצרכי רישום.

מטרת התכנית

אישור תכנית לצרכי רישום התואמת לתכנית 3/122/03/8.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

תאריך: 20/11/2019

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180108	27/05/18	2469	2	61	קרדנה גלילה	הכרמל 37 קרית מלאכי	7
עורך הבקשה: קירצוק אנריקה תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: מגורים מיוחד ב'								
2	20190333	24/10/18	2930	80	226	ד.י.ל וקנין יזמות מסחר ובניה בע"מ	שדי קרן הידידות 19 קרית מלאכי	9
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
3	20150068	00/00/00				ביטון פרח	השפלה 17 קרית מלאכי	11
עורך הבקשה: בזיני אבי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: מגורים מיוחד ב'								
4	20150085	00/00/00	3196	8	10	עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (ע"ר)	קרית מלאכי	16
עורך הבקשה: שטרנשיין לארי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
5	20150086	00/00/00	3196	7	11	עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (ע"ר)	קרית מלאכי	19
עורך הבקשה: שטרנשיין לארי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
6	20180072	28/08/18	2474	68	1	גבע נורית	שכ המ"ג 27 קרית מלאכי	20
עורך הבקשה: מיכאל בורדמן תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

סעיף 1: מספר בקשה: 20180108 תיק בניין: 102603
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019

מבקש:

♦ קרדנה גלילה

הכרמל 37 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ קרדנה גלילה

הכרמל 37 קרית מלאכי

עורך:

♦ קירצוק אנריקה

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ בויני אברהם

היסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 37529713281

שכונה: המייסדים **כתובת הבניין: הכרמל 37 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 2 מגרש: 61 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 1/122/03/18, 5/35/1, 122/03/8, 26/102/02/8, 5/35/18, 2009/מק/18

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
מגורים מיוחד ב'	תוספת למבנה קיים	37.63	17.45

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד לסגירת מרפסת בבית קיים בהיתר מס' 20030015+תוספת חניה לא מקורה, מחסן והקלות:

1. בקשה להקלה בגובה גדר קדמית, דרומית מזרחית הפונה לצומת רחובות, כך שתהיה אטומה עד לגובה 2.70 מ' במקום 0.60 מ' המותר עפ"י תב"ע.

2. בקשה להקלה בגובה גדר קדמית, דרומית מערבית הפונה לצומת רחובות, כך שתהיה אטומה עד לגובה 2.20 מ' במקום 0.60 מ' המותר עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 310 מ"ר

מגרש: 61

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

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 יותר בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, 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' וגובה 2.3 - מ'. שטחו

יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי

הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קו בנין צדדי: 0 או 3 מ'

קו בנין קדמי: 3 מ'

לכיוון רח העמק.

קו בנין קדמי: 3 מ'

לכיוון רח הכרמל.

תכסית מבוקשת: 142 מ"ר [45.81%]

דוח פיקוח מתאריך 17.10.18

תכנית מבוקשת זהה למה שקורה בשטח.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

211100	תיק בניין :	20190333	מספר בקשה :	סעיף: 2
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 201910 בתאריך : 27/11/2019				

מבקש:

♦ ד.י.ל וקנין יזמות מסחר ובניה בע"מ

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ אנריקה קירצוק
הצבעוני 163 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ אחוון רפי
הבנים 5 ת.ד. 1029 אשדוד

מודד:

♦ כספי חגי
נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 4443880328

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

כתובת הבניין: שד' קרן הידידות 19 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 80 מגרש: 226 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 163/02/18

יח"ד
18

תאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות (ק+2) סה"כ 18 יח"ד הכולל: ממ"דים, חניות לא מקורות, מרפסות, גדרות, פרגולות, צובר גז והקלות:
1. בקשה להקלה מנספח התנועה לעניין החניה, כך שתקן החניה יהיה 1.2 לכל יח"ד במקום 1.5 לכל יח"ד המותר ע"פ נספח התנועה.
2. בקשה להקלה מהוראות התכנית כך שלא כל החניות יהיו בתחום המגרש.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 2117 מ"ר (לפי נסח טאבו)

אזור מגורים ב' -

מספר קומות: עד 3 קומות, כולל קומת קרקע ו/או עמודים.
שטח עיקרי מותר למגרש 1800 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש 360 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 2160 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

תכסית 900 מ"ר.

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: 758.82 מ"ר

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מספר בקשה : 20150068 תיק בניין : 144205

סעיף 3:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 201910 בתאריך : 27/11/2019

מבקש:

♦ **ביטון פרוחה**

קרית מלאכי

♦ עטון אליהו

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

שמאי:

♦ מר ארז אבירן

המסגר 1 רעננה

סוג בקשה : בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין :

שכונה : המייסדים

כתובת הבניין : השפלה 17 קרית מלאכי

תכנית : 1/122/03/18 , 5/35/1 , 122/03/8 , 26/102/02/8 , 5/35/15 , 2009/מק/18 , 5/35/26

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי	מגורים מיוחד ב'
2	25.28	348.78	בניה חדשה		

מהות הבקשה

הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

1. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בענינו כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 07.06.2016, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 07.06.2019, מבקש להאריך את החלטת הוועדה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 07.06.2021.

תמצית זכויות במגרש :

התב"ע החלה במקום 1/122/03/18 :

שטח המגרש 425 ממ"ר

יעוד : אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות 2 : קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין : עיבור גג שטוח 5.5 - מ' מנוקדות הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר .

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

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' יח"ד, 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' וגובה 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'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: כל קווי הבניין - אפס.

מהות הבקשה: הקמת בית דו משפחתי, הכולל: 2 ממ"דים, פרגולות וגדרות.

1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה להגבהת גובה תקרה עליונה כך שתהיה 6.15 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

קוי בניין מבוקשים: בהיקף המגרש קוי בניין, 0 - בצפון מערב) לפי המסומן בתשריט.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20150085	תיק בניין: 1000060	סעיף: 4
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019		

מבקש:

♦ עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (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:

♦ פלוסקין בוריס
עמישב 51 אשקלון

שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 8 מגרש: 10

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
21	712.08	1904.00	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים, קרקע+5 קומות וח. יציאה לגג - סה"כ 21 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה בקו בניין קידמי עד 40% או 2.00 מ' לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לביטול רצועת הגינון בין חצרות פרטיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום מגרש.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 22.11.2016, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 22.11.2019, מבקש להאריך את החלטת הוועדה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 22.11.2021.

תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201602 מתאריך 10/03/2016 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/תכניות.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הסדרת נושא זיקת ההנאה.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התב"ע החלה במקום 164/02/18:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

שטח המגרש 1865 מ"ר
מספר יח"ד מותרת: 21
שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע 1953 מ"ר
שטח למטרות שרות מעל הקרקע 765 מ"ר
שטח תכסית 42% : שהם 783.30 מ"ר
תכסית מבוקשת 30.04% : שהם 560.23 מ"ר
קווי בניין מבוקשים: קדמי לרח' הורוביץ 4.68 - מ', במקום 6 מ', (יקדמי לכביש 3 - 4 מ', אחורי למגרש 7 - 11 מ', אחורי לקוטגים 12 - מ'.

מהות הבקשה: הקמת בנין מגורים, קרקע + 5 קומות וח. יציאה לגג - סה"כ 21 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה והקלות:
1. הקלה בקו בניין קדמי 40% או 2.00 מ', לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה לביטול רצועת הגינון בין חצרות פנימיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום המגרש.

אזור מגורים ב, טיפוס בניין B

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.
מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.
תכסית: 42%
קו בניין: קדמי לרח' הורוביץ - 6 מ', קדמי לכביש 1 - 3 מ', אחורי למגרש 10 - 7 מ', אחורי לקוטגים - 12 מ'. במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.
חניה: 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.
חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.
- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: 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. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.
פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומסוויים.
שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.
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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר 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.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

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, תשתל 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 אחיד לכל חלקי המבנה.

ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משוּוּפעים 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 אחיד 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 וזודי 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.

רעש: תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מספר בקשה: 20150086	תיק בניין: 1000061	סעיף 5:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019		

מבקש:

- ♦ עמותת ברכה והצלחה-חב"ד (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:

- ♦ פלוסקין בוריס
עמישב 51 אשקלון

שמאי:

- ♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 7 מגרש: 11

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1859.55	736.61	22

מהות הבקשה

- הקמת בניין מגורים, קרקע + 5 קומות וכן חדר יציאה לגג, סה"כ 22 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, מרפסות, גזוזטראות, חניות שאינן מקורות, גדרות וכן בקשה להקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין קדמי עד 40% או 2.00 מ', לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות, לפי תקנות סטיה ניכרת.
 2. הקלה לפי שבס להוספת יח"ד בשיעור של 10%, כך שסה"כ יהיו 22 יח"ד, במקום 20 יח"ד.
 3. הקלה לביטול רצועת גינון בין חצרות פרטיות לשפ"פים/שבילים פתוחים/חניות/מדרכות בתחום מגרש.

ניתן היתר בניה לבקשה בתאריך 22.11.2016, בנית המבנה טרם הסתיימה ותוקף ההיתר פג בתאריך 22.11.2019, מבקש להאריך את החלטת הוועדה כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 22.11.2021.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

מספר בקשה: 20180072	תיק בניין: 192900	סעיף 6:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201910 בתאריך: 27/11/2019		

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

שכונה: המ"ג

כתובת הבניין: שכ המ"ג 27 קרית מלאכי

שטח מגרש: 421.00 מ"ר

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 מובאת לדיון חוזר בוועדת המשנה לאחר קיום דיון בנושא בוועדת ערר מיום 19.11.19.

מתנגדים

♦ טוזלי יוסף אלי כהן 9 קרית מלאכי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

♦ 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 בניית 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: 19

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.