



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 04/11/2015
ת. עברי: כ"ב במרחשוון תשע"ו

פרוטוקול ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מס' 20151

בתאריך: 01/11/2015 י"ט במרחשוון תשע"ו שעה 10:00

נכחו:		
חברים:		
10:00 : הוזמן לשעה:	- יו"ר הועדה וראש העיר	מר אליהו זוהר
10:00 : הוזמן לשעה:	- סגן ראש העיר	מר מישל טפירו
10:00 : הוזמן לשעה:	- סגן ראש העיר	מר חיים שטיינר
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר חזן שמעון
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר בוריס בורוכוב
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	ד"ר שלום אלדר
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר דוד גלעם
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	שלומי מלכה
סגל:		
10:00 : הוזמן לשעה:	- יועצת משפטית	עו"ד עידית יפת לוי
10:00 : הוזמן לשעה:	- מהנדס העיר	אדר' נעם רווחה
10:00 : הוזמן לשעה:	- מפקח הועדה	מר אבייב רפאל
10:00 : הוזמן לשעה:	- אחראי מחלקת השבחה	מר ניר עזרה
10:00 : הוזמן לשעה:	- מנהלת הועדה	גבי שירה מעודה
מוזמן		
10:00 : הוזמן לשעה:	- עורך התכנית	אדר' מיכאל בורדמן
אורח		
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציגת מינהל התכנון	אדר' טל קראוס איגוס
נעדרו:		
חברים:		
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר בצלאל מזרחי
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר שי סיום
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר יוסי סולימני
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר גדעון מהרי
10:00 : הוזמן לשעה:	- חבר הועדה	מר יוסי חדד
נציגים:		
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציגת משרד הבריאות	גבי דפנה זעירא
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציגת ועדה מחוזית	גבי חגית אלמוגי
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג ר.מ.י	מר ארנון רוזינסקי
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג מכבי אש	מר אלי בן שושן
10:00 : הוזמן לשעה:	- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב
סגל:		
10:00 : הוזמן לשעה:	- שמאי מקרקעין	מר ארז אבירן
10:00 : הוזמן לשעה:	- שמאי מקרקעין	מר חיים מסילתי



עיריית קרית מלאכי

מתלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך משתתפים לשיבה:

הוזמן לשעה: 10:00
הוזמן לשעה: 10:00
הוזמן לשעה: 10:00

- שמאי מקרקעין
- מנכ"ל העיריה
- מהנדס רישוי

מר יעקב שלום
מר תמיר היזמי
מר יורי רחמנוב

סגל:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



על סדר היום:

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:30 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת מליאת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201510 מיום 09.09.15.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן,
ד"ר שלום אלדר, מר שלומי מלכה, דוד גלעם.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד פרט למר דוד גלעם שנמנע.

נושאים על סדר היום:

1. הסמכת 2 מפקחים חדשים ומפקח 1 קיים למחלקת פיקוח בניה לפי סעיף 257:

- א. הגב' לירז כהן ת.ז. 39359468-מפקחת חדשה.
- ב. מר מרדכי אברגיל ת.ז. 26541276-מפקח חדש.
- ג. מר רפאל אבייב ת.ז. 307017269-אשרור מפקח קיים.

אדרי נעם רווחה, מהנדס העיר, מסביר כי-במסגרת תיקון 101 לחוק, קיבלנו תקצוב לכח אדם. היו 2 מכרזים קודמים
שלא צלחו. לפי כחודש היה מכרז נוסף, הגיעו 10 אנשים ומתוכם נבחרו 2 מפקחים ע"י ועדת בחינה, לאחר שעמדו בתנאי
המכרז. למוטי אברגיל יש תואר ראשון ולירז כהן היא הנדסאית אדריכלות.
רפאל אבייב מפקח ותיק. אנו מסמיכים אותו בישיבה זו למען הסר ספק.

החלטה: מאושר פה אחד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - חילקה מסמך ניגוד עניינים לחברי הוועדה אשר טרם חתמו על מסמך זה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
5	שדי ירושלים 12 , שכונה: חבי"ד	יהושוע רסקין	גוש: 2409 מחלקה: 21 עד חלקה: 21	תכנית מפורטת-משפ' רסקין שכי חבי"ד	617-0263822	תוכנית בניין עיר תוכנית מפורטת	1
10	הבשור 6 , שכונה: המייסדים	מלכה סופי	גוש: 2470 חלקה: 4 מגרש: 44	מגורים , בניה חדשה	20140012 ת.בנין: 130304	בקשה להיתר	2
13	שחף 1, שכונה: שכי גבעת הסביונים	פרץ משה יוסף	גוש: 2929 חלקה: 12 מגרש: 171ב'	אזור מגורים א , בניה חדשה	20140109 ת.בנין: 200701	בקשה להיתר	3
16	הרבי מילובביץ' 28, שכונה חבי"ד	פרידלנד פרנק	גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 14	אזור מגורים א , שינויים במהלך בניה	20150124 ת.בנין: 207100	בקשה להיתר	4
20	קרית מלאכי, שכונה שכי המחנה הצבאי	נח רפפורט (1990) בע"מ	גוש: 3196 חלקה: 44 מגרש: 45B	אזור מגורים ב , בניה חדשה	20150092 ת.בנין: 1000064	בקשה להיתר	5
26	יונה 1, שכונה שכי גבעת הסביונים	כהן מיכאל	גוש: 2930 חלקה: 12 מגרש: 109	אזור מגורים א , בניה חדשה	20150134 ת.בנין: 1000090	בקשה להיתר	6



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 1	תוכנית מפורטת: 617-0263822
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 תאריך: 01/11/2015	

שם התכנית: תכנית מפורטת-משפ' רסקין שכי חבי"ד

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 828.00 מ"ר (0.828 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
	7/102/2/18

שינוי לתכנית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

יהושוע רסקין

מתכנן

מיכאל בורדמן

בעלים

עיריית קרית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

כתובות שדי ירושלים 12, שכונה: חבי"ד

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2409	לא	לא	21	21	כן
2409	לא	לא	28	28	לא
2409	לא	לא	46	46	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2409	214	214	כן	

מטרת התכנית

שינוי בקווי בנין קדמי מ-5.0 מ' ל-4.40 מ' ו-4.0 מ' ושינוי בקו בנין צדדי מ-3.0 מ' ל-2.80 מ'.

הגדלת זכויות בניה מ-165.2 מ"ר ל-459.00 מ"ר. שינוי בהנחיות עיצוב אדריכלי קביעות גובה 0.00 מבנה ל-72.06, גובה מהמדרכה 2.06 מ'. קביעות גובה מבנה 11.0 מ' מגובה המדרכה במקום, הקמת חניה מקורה בקו בנין צדדי 0, תותר סגירת קומת עמודים. קביעות תכליות ושימושים מאזור מגורים בי לאזור מגורים א'.

בישיבת ועדת משנה מספר 201507 מתאריך 21/06/2015 הוחלט: הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח.

מהלך דינן

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בתכנית של משפ' רסקין משכונת חבי"ד, התכנית הובאה בעבר לדינן, סוכם לשוב ולדון לאחר קבלת דו"ח פיקוח.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט, מציג את המצב הקיים, מבקש להגדיל זכויות בניה, הגבהת גובה 0.00, שינוי בקוי בנין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תעודת זהות: 510200000000000000

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר במצב מאושר, לפי התבייע הנוכחית, אין הרבה חריגות מקו בנין. יש תקדים לפני כ-12 שנה הוגשה תבייע זהה לשלנו, ואולי יש עוד מגרש נוסף זהה לתכנית שלנו.
במצב מוצע יש שינוי בקו בנין להכניס את המדרגות, לאחר פרצלציה ועבודות פיתוח נוצר מפלס כניסה גבוה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - לפי החוק מותר שמפלס 0.00 יהיה עד 1.20 מהמדרכה, וכאן מבוקש 2.05 מ', זה מצב קיים.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- לתושב יש היתר על המרונף. בהתחלה קיבל היתר בניה לבית, ואח"כ קיבל היתר למרתף. הלקוח ביקש ממני לאשר מעון יום שפתיח, ראיתי שאי אפשר לאשר את זה. אני אגיש את המעון יום בשימוש חורג.

יועמ"ש עוי"ד עידית יפת לוי - מדגישה כי מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית, הועדה במעמד ממליץ.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- כל מה שאתם רואים בתכנית זה בהיתר בניה ויש להם טופס 4. ליחידת מגורים יש גישה מתוך הבית.

חבר הועדה מר חיים שטיינר - התושב מבקש לאשר שינוי תבייע להגדלת אחוזי בניה. הוא יוציא מסמך שתוך שנה הוא יסגור את המעון.

יועמ"ש עוי"ד עידית יפת לוי - התושב מבקש להכפיל את זכויות הבניה.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- בתבייע הקודמת לא הייתה חלוקה בין שטחי שירות לשטחים עיקרים. אז זה נראה כאילו התושב מכפיל את שטחי הבניה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מה היו השטחים המותרים בעבר וכמה מבוקש היום?

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- מצב מאושר 165 מ"ר שירות ועיקרי, עכשיו מבוקש סה"כ 459 מ"ר. יש בעיה עקרונית לפי חישוב שטחים חדש. אם נחשב את השטח שבנוי היום, אז יש לו כבר חריגות.

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - מבחינת קוי בנין קידמים לפי תבייע מאושרת היו 5 מ' וצדדי 3 מ' מבקש לשנות בכדי להכשיר מצב קיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מותר לשנות קו בנין בחזית?

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - זה מותר בהליך של תבייע. גם קו בנין קדמי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - התושב מבקש לסגור מרפסת למעלה.

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - עוד מבוקש הגדלת זכויות בניה מ-165 מ"ר ל-459 מ"ר.

יועמ"ש עוי"ד עידית יפת לוי - יש כאן היתר שניתן ע"י ועדה מקומית טובים על 305 מ"ר. ההיתר ניתן בניגוד לתבייע בשנת 1990.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- יש כאן מרפסת מקורה התושב רוצה לסגור ולקרנות בגג.

מנהלת הועדה הגבי מעודה שירה - מה השטח של המרפסת, 60 מ"ר? היכן עוד 100 מ"ר?

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- תבייע זה כוונות, הוא מבקש עוד 100 מ"ר.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - אם נאשר לו, כל אחד בעתיד יוכל לבקש שם גם 460 מ"ר.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית-יש תקדים באזור הזה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



מס' תכנון 1522-017-01

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - גובה מבנה 0.00 כפי שהמהנדס הסביר, מותר עד 1.20 מ', מבקש לאשר 2.06 מ'. ולשנות שימוש ממגורים בי למגורים א'.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- השימוש הופך מאזור מגורים בי לפי נוהל מבאיית זה הופך לאזור מגורים א'. זה משהו טכני שנדרש לפי נוהל מבאיית. בית פרטי נחשב כאזור מגורים א'.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - לפי דו"ח פיקוח יש בקומת מרתף משפחתון של 14 ילדים ויחיד אחת, בקומת קרקע יש יחידה נוספת. ועל סמך זה החלטנו להמליץ לדחות את התכנית.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- לא מסכים להגדרה של שתי יחידות דיור, יש גישה מתוך הבית, אם עושים חדר ושירותים זה הופך ליחיד?

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - היה פיקוח שלנו שמצא שיש יחיד נוספת.

מפקח הוועדה מר רפאל אביב - דיברתי עם התושב, אמר שמכין יחיד עתידית, כרגע לא גרים שם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - זה בניגוד לתביע. אסור שם שתי יחיד.

ההקלטה הופסקה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - הוטרינה שיש בקומת מרתף זה חלון או דלת? זה פתח כמו של סלון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - בפועל יש שם דלת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - לא יהיה מצב שיש שם כמה כניסות.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - לפי ההיתר יש לו כניסה חיצונית מקומת מרתף.

אדרי מיכאל בורדמן עורך התכנית- גם בוילה תמיד יש כניסה ראשית וכניסה אחורית ומהסלון, זה כבר 3 כניסות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - כל המבוקש הוא מצב קיים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - חוץ מהמרפסת.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה עוזב את הישיבה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - תושב בא לאשר, צריך לתת לו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - ליוסי לוגסי לא אישרתם לו אמרתם לו להרוס.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - לא אמרנו לו להרוס.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - אמרנו לו, הוא בנה בגבול מגרש 0 בשתי חזיתות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - צריך לבחון את הנושא בהנחה שהתושב לא ביצע את העברות בניה. האם היינו מאשרים את התכנית אם התושב לא היה מבצע את עבירת בניה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אתה רוצה לאשר את כל העבירות בניה, גם אם לא תפסנו אותם!!!

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה -אנחנו לא מאשרים חריגות בניה, יחד עם זה אמרנו שנלך לפי שנים מסוימות, מה שישן מאוד לא נהרוס. צריך להתייחס לשכנים מה בנוי בשכונה, יש ציביון לשכונה, אם הבתים בשכונה גדולים אי אפשר להגיד לו שישאר בתוך ה-160 מ"ר. יש חריגות בניה מבחינת השימושים. גם הוועדה המחוזית רצו לדעת מה היה כאן בפעם הקודמת. שכל אחד יביע את דעתו וינמק אותה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



מס' תכנון 2015/11-01

אדרי מיכאל בורדמן מתבקש לעזוב את הישיבה.

- חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - אני מכבד את ההחלטה שלכם, אך אם החלטתם שאתם מאשרים את חריגות הבניה שהיו עד לפני כמה שנים אז זה מעקר את הדין.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - כל מקרה נידון לגופו.
- חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - אני מאשר בהסתייגות לנושא השימוש.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - לגבי החריגות בתוך הקונטור אין בעיה לאשר כי זאת בניה ישנה, לגבי השימוש, להוציא ממנו מסמך.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - שימוש חורג לא יפתור את הבעיה, יש כאן פיצול.
- חבר הוועדה מר מישל טפירו - משפחתון מותר בכל בית עד 5 ילדים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מדובר ב-14 ילדים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - שתהיה כניסה אחת לבית ואז לא יהיה פיצול.
- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - אתה אומר שאם יש לו כניסה במרתף בהיתר שיאטום אותה?
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - שיכין מסמך שיתחייב לנו שלא יהיה שם 2 יחיד. זה נטל על הביובים.
- חבר הוועדה מר שמעון חזן - הפתח הבא יהיה למרפסת.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - בכדי לעשות יחיד במרפסת הוא יעשה מדרגות חיצוניות ואז ניתן לראות את זה מהכביש.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - יש כאן אדם שבא עם תביעה בידים לא נקיות. יש מקומות שלאדם יש משפחה גדולה והוא רוצה לחיות בבית מרווח, וזאת שכונה שנחשבת יוקרתית והוא רוצה לגור ב-400 מ"ר. כאן יש אדם שעל פניו, כשהמפקח היה אצלו הוא אמר שהוא רוצה לעשות יחיד עתידית, בתכניות הוא מכחיש את זה. יש לו בפועל משפחתון של 14 ילדים, בניגוד לתביעה והוא רוצה תוספת זכויות בניה. יש בעיה עם גובה המבנה. ולכן המהנדס המליץ לא לאשר את התביעה, צריך לאשר את התביעה שתאפשר את המרתף וגובה 0.00 למבנה קיים.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - אפשר את גובה המבנה להוריד, לבקש להנמיך את הגג מעל המרפסת, ככה גם נמנע שימוש עתידי בחלל הגג.

ההקלטה הופסקה.

- חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - אי אפשר לאשר.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - זאת אמירה לעיר.

שמעון חזן עוזב את הישיבה.

- חבר הוועדה מר מישל טפירו - אם לא היה מעון יום, התכנית הייתה מאושרת?
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - יש הנחיה מאוד ברורה של היועצת המשפטית לממשלה שאומרת שאם לוועדה יש חשד שתתבצע עבירת בניה- לסרב.
- מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - ההחלטה להמליץ לדחות בגלל השימוש החורג, התכנית תגיע לוועדה המחוזית שתשלח מפקח שיראה שיש שימוש חורג והם ישאלו איך אישרנו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



התקנות והחוקים הרלוונטיים

דוד גלעם עוזב את הישיבה.

- חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - יש יעוץ משפטי, יש דו"ח פיקוח, יש מהנדס שממליץ לא לאשר.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - ממליץ לאשר בכפוף להתחייבות לסגירת המשפחותון בסוף השנה; אם זה לא חוקי שהוועדה המחוזית לא תאשר.
- חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - אני אומר לא, על סמך ההמלצות שלכם.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אם התושב יתן הצהרה של עו"ד.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - זה חסר משמעות, אין תנאי כזה בתב"ע. התפקיד לאכיפת חוק התכנון ובניה הוא שלנו. כרגע אנחנו ועדה עם סמכויות מינימליות, בוחנים את קבלת ההחלטות שלנו.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שישגור את הגן.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אני רוצה לדבר אישית עם התושב בעניין.
- ההקלטה הופסקה
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - זה ניגוד עניינים.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - ההחלטה היא לשוב ולדון לאחר פגישה של התושב עם בודק התכניות במחלקת הנדסה. מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה 4 בעד אחד נמנע.

החלטות

לשוב ולדון לאחר פגישה של התושב עם בודק התכניות במחלקת הנדסה לבירור פרטים נוספים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה להיתר: 20140012	תיק בניין: 130304
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 תאריך: 01/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

מלכה חיים, הבשור 6 קרית מלאכי
מלכה סופי, הבשור דירה 6 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

חיים מלכה, הבשור 6 קרית מלאכי
מלכה סופי, הבשור דירה 6 קרית מלאכי

עורך

גרגיר אמיר, נחום 25 גדרה, 0776647473

מתכנן שלד הבנין

קעדאן סמי, ת.ד. 480 בקע אל גרביה

כתובת:

הבשור 6, שכונה: המייסדים

גוש וחלקה:

גוש: 2470 חלקה: 4 מגרש: 44

תוכניות:

2070/מק/18, 11/122/03/18

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

אישור בדיעבד להקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, חניה מקורה וחניה לא מקורה, גדרות ומחסן חיצוני

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 2070/מק/18

שטח המגרש: 289 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

מס' יח"ד מקסימלי בחלקה: 2 יח"ד אחת בק. קרקע ויח"ד שניה בקומה מעל.

היחידה העליונה לא תקטן מ-75% משטח היחידה התחתונה ובכל מקרה השטח לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 260 מ"ר 90%, בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שירות, אולם חלה עליה תקנה 13 ב' בתקנות התכנון והבניה.

תכסית מבוקשת: 60%.

קוי בניין מבוקשים: קו בנין קדמי 5 מ', קו בנין צדדי 0 מ', קו בנין צדדי 2.70 מ', קו בנין אחורי 2.60 מ'.

גובה בנין: 7.5 מ' גג שטוח 8.5 מ' עם גג משופע.

חניה פרטית: מספר מקומות החנייה יהיה כמספר יח"ד, אלא אם צויין אחרת. החניה תוכל להיות בקומת עמודים, או בתלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה: בהתאם לתקן חניה ארצי.

שטחי שירות:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סימן מסמך: 103.19/2015

מחסן: תותר בניית מחסן בקו בניין צדדי ואחורי 0 בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר, בתנאי שמפלט הרצפה יהיה שונה ממפלט בני המגורים.

חומרי הגמר למחסן - באישור מהנדס הוועדה.
קולטי שמש: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לקולטי שמש ודוודים שיוסותרו באמצעות המבנה. בגגות משופעים יוצבו קולטי שמש צמודים לשיפוע הגג ודוד השמש יותקן בחלל הגג.
מדרגות: שטח המדרגות ליחיד השניה יהיה במסגרת קוי הבניין ובצמוד ליחיד שבקומות הקרקע.

תנאים להוצאת היתר בניה:

הריסה: כל המבנים המסומנים להריסה, הנבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה!!!
 יש להציג מעבר ליחידת הדיור בקומה א'.

מהות הבקשה: אישור בדיעבד להקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, חניה מקורה וחניה לא מקורה, גדרות, מחסן חיצוני והריסות

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:	103.19 מ"ר המהווים 35.71%
סה"כ שטח עיקרי:	103.19 מ"ר המהווים 35.71%
שטח שרות קומת קרקע:	33.37 מ"ר המהווים 11.55%
סה"כ שטח שרות:	33.37 מ"ר המהווים 35.71%
סה"כ שטח בנוי:	136.56 מ"ר המהווים 47.25%

תכסית מבוקשת: 47.25%

קוי בניין מבוקשים: קו בנין צדדי 0 מ', קו בנין צדדי 2.70 מ', קו בנין קדמי 5 מ', קו בנין אחורי 2.60 מ'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט, ומסבירה, כי הבקשה מובאת לדיון חוזר להארכת תוקף החלטת ועדה. מדובר באישור בדיעבד להקמת בית מגורים חד קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, חניה מקורה וחניה לא מקורה, גדרות ומחסן חיצוני. למגרש קימת תב"ע נקודתית אשר הכשירה את קוי הבניין. תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תב"ע- הריסת חריגות הבניה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - עשה שינוי תב"ע, היה לו כתב אישום, יש לו צו הריסה. מדובר בחידוש החלטה.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה ברוב קולות 4 בעד, 1 נמנע.

החלטות

החלטה לאשר חידוש החלטה בתנאים:

1. הריסת חריגות הבניה-תנאי לקבלת היתר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 01/11/2015

2. יש להגדיר מעבר ליח' הדיור בקומה א'-תנאי לקבלת היתר.
3. יש לעדכן מפת מדידה ולהראות גדר הבנוייה בגבול מגרש עם שכן.
4. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
5. השלמת כל האישורים הנדרשים.
6. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 3	בקשה להיתר: 20140109	תיק בניין: 200701
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 תאריך: 01/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

פרץ משה יוסף, שחף 1 קרית מלאכי, 050-4574776

בעל הזכות בנכס

מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים

עורך

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

כתובת:

שחף 1, שכונה: שכ' גבעת הסביונים

גוש וחלקה:

גוש: 2929 חלקה: 12 (ח"ח) מגרש: 171ב'

תוכניות:

163/02/18

שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים אחד במגרש דו - משפחתי בעל 2 קומות ובקשה להקלות:

1. ניווד זכויות מקומה עליונה לקומת קרקע לצורך הגדלת תכסית קרקע מ - 110 מ"ר עד ל - 145 מ"ר .

בוצע פרסום בהעדר התנגדויות .

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/08/2014	הכנת פרסום	הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	18/09/2014	17/09/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	18/09/2014	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	19/08/2014	18/09/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	19/08/2014	פורסם	הקלות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 19/08/2014

מבצע	תאריך סיים	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	20/10/2015	19/08/2014	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			18/09/2014	תאריך עיתון 1
			ישראל היום	עיתון 2
			18/09/2014	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			18/09/2014	תאריך עיתון 3

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 521 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכסית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קוי בניין: קו בניין קדמי 5.00 מ', קו בניין אחורי 3.00 מ', קו בניין צדדי 5.00 מ'.

חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

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'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, 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: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה

1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים אחד במגרש דו - משפחתי בעל 2 קומות ובקשה להקלות:

1. ניוד זכויות מקומה עליונה לקומת קרקע לצורך הגדלת תכסית קרקע מ - 110 מ"ר עד 145 מ"ר.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע: 132.05 מ"ר

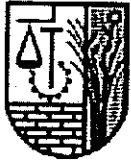
שטח עיקרי קומה א': 46.68 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי: 178.73 מ"ר

שטח שרות קומת קרקע: 12.76 מ"ר

שטח שרות קומה א': 1.90 מ"ר

סה"כ שטח שרות: 14.66 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תכנון וקבלת תוכנית - 01140107

סה"כ שטח בנוי: 193.39 מ"ר

תכנית מבוקשת: 144.81 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי 5.00 מ', קו בניין אחורי 3.00 מ', קו בניין צדדי 5.00 מ'.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול ההקלות הנוגעות לבריכת השחיה. מדובר בהקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו-משפחתי ובקשה להקלה:
1. ניווד זכויות מקומה עליונה לקומת קרקע לצורך הגדלת תכנית קרקע מ - 110 מ"ר עד ל - 145 מ"ר.

הבקשה להקלה פורסמה בעבר בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בהעדר התנגדויות

הבקשה מובאת לדיון חוזר להארכת תוקף ולביטול הקלות לעניין בריכת שחיה. לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 4	בקשה להיתר: 20150124	תיק בניין: 207100
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 תאריך: 01/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

פרידלנד שמואל, נחל 11 רמת גן

פרידלנד פרנק, נחל 11 רמת גן

אסטולין נפתלי הרץ, נחל 11 רמת גן

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

מיכאל בורדמן, זבוטנסקי 8 ת.ד. - 1071 קרית מלאכי, 052-2756443

מתכנן שלד הבנין

בזיני אבי, רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

כתובת:

הרבי מילובביץ' 28, שכונה חב"ד

גוש וחלקה:

גוש: 2414 חלקה: 28 (ח"ח) מגרש: 14

תוכניות:

2016/מק/18

שימושים:

אזור מגורים א

תאור הבקשה: שינויים במהלך בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים במהלך בנייה להיתר בניה מס' 20140104, שינויים בחזיתות, ביטול פרגולות, הקמת פרגולות חדשות והקלה: בקו בנין צדדי לפרגולת בטון כך שיהיה 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	27/08/2015	הכנת פרסום	הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גבי שירה מעודה	01/09/2015	27/08/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	27/08/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	11/10/2015	פורסם	הקלות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 11/10/2015

מבצע	תאריך סיווג	תאריך תחילה	שלב	מצב
גב' שירה מעודה	11/10/2015	11/10/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי' 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			03/09/2015	תאריך עיתון 1
			ישראל היום	עיתון 2
			04/09/2015	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			04/09/2015	תאריך עיתון 3

חות דעת

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18
שטח המגרש: 480 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 23-12 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 הנקי הגבוהה 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 0.6-1.0 מ' ומעליו 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" מעקות.

מחסנים: חובה להקים מחסן כללי 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 11/11/2015

מהות הבקשה: תכנית שינויים במהלך בנייה להיתר בניה מס' 20140104, שינויים בחזיתות, ביטול פרגולות, הקמת פרגולות חדשות והקלה: בקו בנין צדדי לפרגולת בטון כך שיהיה 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

בית 1 קיים	בית 2 קיים	בית 3 קיים
שטח עיקרי קומת קרקע: 71.73 מ"ר	71.73 מ"ר	-
שטח עיקרי קומה א': 65.89 מ"ר	65.89 מ"ר	12.25 מ"ר
שטח עיקרי קומה ב': -	-	141.56 מ"ר
שטח עיקרי קומת גג: -	-	5.64 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ליח': 137.62 מ"ר	137.62 מ"ר	159.45 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי: 434.69 מ"ר		
שטח שרות קומת קרקע: 24.32 מ"ר	24.32 מ"ר	-
שטח שרות קומה א': 17.68 מ"ר	17.69 מ"ר	-
שטח שרות קומה ב': -	-	33.20 מ"ר
סה"כ שטח שרות ליח': 42.00 מ"ר	42.01 מ"ר	33.20 מ"ר
סה"כ שטח שרות: 117.21 מ"ר		
סה"כ שטח בנוי: 551.90 מ"ר		

תכסית קיימת: 40.02%
קוי בניין מבוקשים: קדמי 3 מ', צדדי 3 מ'.

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש לפרסם הקלה לפרגולת בטון החורגת מקווי בניין.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- מפת מדידה תהיה עדכנית וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה על הכביש, תרשים סביבה עם סימון מגרש צבוע באדום, גבהים במגרשי השכנים, גבהים לשוחת ביוב עירונית.
- תוכנית העמדה תהיה בקני"מ 1:250, תכלול סימון גבול מגרש, קווי בניין, יש לצבוע את המוצע בקונטור אדום.
- תוכנית פיתוח תכלול: גבול מגרש, קווי בניין, סימון רוזטות בגבולות המגרש, יש לבדוק ניקוז מי נגר עילי סימון כיוון פתיחת שער לתוך המגרש.
- תוכנית קומת קרקע תכלול סימון: חץ צפון, גבול מגרש, קווי בניין, מידות קווי בניין, גובה 0.00 מבנה, גובה מחסן לא יעלה 2.40/2.20 מ' (תלוי בדרישת התב"ע), איורור לכל חלקי המבנה, פרוט ייעוד החדרים, מידות חיצוניות, מידות גושים, סימון קו גג עליון.
- תוכנית גג תכלול: יש להשלים ולתקן מידות כך שיתאמו את חישוב השטחים.
- פרגולות: מידות וחומרי בניה, מידות בליטה מקו בניין.

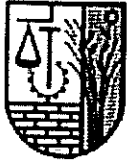
מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בתכנית שינויים במהלך בנייה להיתר בניה מס' 20140104, שינויים בחזיתות, ביטול פרגולות, הקמת פרגולות חדשות

בבקשה פורסמה ההקלה הבאה:
הקלה בקו בנין צדדי לפרגולת בטון כך שיהיה 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



מס' תכנון: 01/11/2015

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה להיתר: 20150092	תיק בניין: 1000064
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 תאריך: 01/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

נח רפפורט (1990) בע"מ, יפה נוף 3 אשקלון, 6713855

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

כהן בנימין, בן גוריון 25 אשקלון

מתכנן שלד הבנין

שנקר ואדים, תפוצת ישראל 5 גבעתיים

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 44 מגרש: 45B

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים קרקע+5 קומות - סה"כ 21 יח"ד והקלות:

1. הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.
3. הקלה בהקמת רצועת גינון ברוחב 0.60 מ' לפחות, במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	20/05/2015	הכנת פרסום	הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
גבי שירה מעודה	21/05/2015	20/05/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור
			ישראל היום	עיתון 1
			15/10/2015	תאריך עיתון 1
			הארץ	עיתון 2
			15/10/2015	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			16/10/2015	תאריך עיתון 3

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	14/10/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	29/10/2015	פורסם	הקלות

חות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18
שטח המגרש: 1782 מ"ר.

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תשס"ה בקשה להיתר בניה 2015

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 משןאופעיים 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 ליחיד. 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 ודודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכוונות, 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"י חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

מהות הבקשה: הקמת מבנה מגורים בן 21 יחיד ב-6 קומות+חניות, ממ"דים, גדרות ופיתוח.

קיים: מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:

שטח עיקרי קומה א':

סה"כ שטח עיקרי:

שטח שרות קומת קרקע:

שטח שרות קומה א':

סה"כ שטח שרות:

סה"כ שטח בנוי:

תכסית מבוקשת:

קוי בניין מבוקשים: קדמי (הקלה) - 2.4 מ', אחורי - 12 מ', צידי למגרש 40 - 6 מ', צידי למגרש 45 - 6 מ'.

בקשה זו כוללת הקלות:

1. הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.

3. הקלה בהקמת רצועת גיגון ברוחב 0.60 מ' לפחות, במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיר צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

הערות בדיקה:

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

2) יש להשלים/לתקן נתונים בטופס 1, ובחישוב השטחים.

3) מפת מדידה תהיה עדכנית ותתומוה ע"י מודד מוסמך ותכלול: רוזטה מעודכנת על הכביש, תרשים סביבה עם סימון מגרש צבוע באדום, סימון עצים קיימים לעקירה/העתקה במידה וישנם.

4) ותוכנית העמדה תהיה בקני"מ 1:250, ותכלול סימון גבול מגרש, קווי בניין, מידות קווי בניין, גובה 0.00 מבנה, גדרות, חניות, פרגולות.

5) תוכנית פיתוח + קומת קרקע תכלול: סימון חץ צפון, גבול מגרש, קווי בניין, מידות קווי בניין, גובה 0.00 מבנה, גדרות, סימון רוזטות בגבולות המגרש, חניות, פרגולות, גובה מפלסי גדרות אבסולוטיים, סימון ניקוז מי נגר עילי, מסתור כביסה, אוורור לכחלקי המבנה עצים לעקירה/העתקה במידה וישנם.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



ת.ד. 7100000

יש לוודא שמספר חניות במגרש תואם דרישות תב"ע. כרגע חסרה חניה אחת.

- 6) תכנית קומות תכלול: פתרון אוורור לכל חלקי המבנה, סימון מפלס מסתור כביסה, סימון מפלס מעקה תקני במרפסות וחדרי מדרגות, סימון מעקה קל ע"ג בטון, מחיקת קווקו קירות קומה תחתונה, פתרון ניקוז במקומות שסומנו.
- 7) תוכנית גג תכלול: תוספת כיתוב "גג טכני", תוספת מידע לגבי פרגולה כמסומן בתכנית, תוספת קווי מידה, תוספת מפלסי מרפסות וקורות בקומות תחתונות.
- 8) חותכים: תוספת מפלסים, תיקון גבהי פיתוח אבסולטיים, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- 9) חזיתות: תוספת מפלסים, תיקון גבהי פיתוח אבסולוטיים, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- 10) פריסת גדרות תכלול: סימון גבול מגרש, תוספת קווי גובה מקרקע גבוהה ביותר בכל "קפיצה" של קרקע/גדר, מידות אורך הגדר כללית וגושים,
- 11) פרגולות: יש להזראות פרט פרגולה, מידות וחומרי בניה.
- 12) הגי"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הגי"א מאושרת.

מהלך דיון

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות+ קרקע סה"כ 21 יח"ד והקלות:
 בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין קדמי לגוזזטראות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה מחובת שילוב נטיעת עצים כל 4 חניות.
 3. הקלה בהקמת רצועת גינון ברוחב 0.60 מ' לפחות, במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מפרטת את ההקלה בסעיף 2 לעניין חובת נטיעת עצים כל 4 חניות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - כל המבקשים ביקשו את ההקלה לעניין העצים, כיוון שזה בלתי אפשרי להכניס במגרש את כל כמות החניות.
 מה שמבוקש כאן זה מה שאישרנו בעבר. ההקלה לא נובעת מכך שהוא הוסיף יחידות דיור, הקבלן לא מבקש הקלה לפי שבס.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - סעיף 3 לפי התב"ע רצועת הגינון צריכה להיות בין הדירות גן לחניה 2.50 מ', מבוקשת רצועה מינימלית של 60 ס"מ. שאישרנו בעבר לכולם.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - יש כאלה שאישרנו להם בעבר לבטל לגמרי את רצועת הגינון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - לדברי המהנדס, בבסיס התב"ע דרשה כמות חניות לא הגיונית.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - יש שלוש דירות גן, היתה בקשה של אדריכל התב"ע שבין דירות הגן לחניות במגרש יהיה מרחק של 2.5 מ', ולמרות זאת גם מתכנן התב"ע חתם לו על התכנית כיוון שהוא יודע שלא ניתן להכניס את כל כמות החניות הדרושה למגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לא לאפשר את ביטול העצים והקטנת שטח הגינון ל-0.60 מ', על מנת לא לפגוע בבעלי דירות הקרקע.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - אישרנו לכולם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - אי אפשר להכניס חניות.

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - אתה חייב לאפשר לו לממש את הזכויות של הנכס. הוא לא מבקש תוספת דירה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המסמך בקשה לתוכנית - 2015/11

- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - הוא לא מבקש תוספת יחידות דיור.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אם היה מוריד דירה לא היתה לו בעיה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אתה חייב לאפשר לו לממש את זכויות הבניה שלו.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - יש מושג שנקרא רציפות שלטונית, התב"ע שהקנתה את זכויות הבניה עברה תהליך ארוך שאושר, לא בזמנך, זאת תב"ע בסמכות הוועדה המקומית, אתה מחוייב לה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שני דברים: אחד- היו בקשות זהות שאושרו במהלך השנה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - הטעתם אותנו או שלא למדנו את החומר נכון.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - דבר שני - מתכנן התב"ע בעצמו חתם והוא אישר את זה כי הוא ידע שזה בלתי אפשרי להכניס גם את החניות הדרושות וגם לעמוד בהנחיות הגינון.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - זה שהם עשו טעות זאת בעיה שלהם, לא בעיה של העיר.

ההקלטה הופסקה.

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - יש כאן שתי בעיות: שבעל הדירת גן יסבול מרעש של המכוניות והויתור על העצים.
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - לא ויתרנו לו על עצים, יש הרבה עצים במגרש, פשוט לא יהיה עץ כל 4 חניות.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - כמה חניות יש במגרש?
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - 31 חניות.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אז יהיו פחות 7 עצים.
- יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - עדין חסרה חניה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אז עכשיו ניתן לו הקלה בחניה?
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - לא, הוא יצטרך למצוא פתרון לחניה.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שיתרחק מטר ולא 60 ס"מ.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - רעש של מכונית לא משנה אם המרחק הוא 2.0 או 60 ס"מ, בד"כ החניות שצמודות לדירות גן שיכות לבעלי הדירות.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - אם עשינו טעות זה לא אומר שצריך לחזור עליה.
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - לפי הערת המפקח, בקיר חדר השינה הצמוד לחניה אין חלון, החלון פונה לגינה הפרטית.

- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מה אורך הרצועה של ה-60 ס"מ?
- מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - הרצועה של ה-60 ס"מ פחות מ-4 מ' והרצועה של ה-1.00 מ' כ-6 מ'.
- חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אפשר לבקש שהחניה תהיה של אותו דייר.
- חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - ברגע שאישרנו למבקש אחד אי אפשר לא לאשר לאחר.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



מס' תכנון: 1015009

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. התאמת חניות עפ"י תב"ע, יש להשלים חניה אחת שחסרה בתוך המגרש.
2. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תיק בניין: 1000090

בקשה להיתר: 20150134

סעיף 6

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20151 תאריך: 01/11/2015

בעלי עניין

מבקש

כהן מיכאל, קרית מלאכי, 054-7808901

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

חסן יעל, קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין

עזר יורם

יונה 1, שכונה שכ' גבעת הסביונים

כתובת:

גוש: 2930 חלקה: 12 מגרש: 109

גוש וחלקה:

תאור הבקשה: בניה חדשה

אזור מגורים א

שימושים:

מהות הבקשה

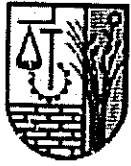
הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 145 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 145 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע.
4. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לבריכה כך שיהיה 0.70 מ' במקום 3.00 מ'.
5. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי לחדר מכונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה בקו בנין אחורי לחדר מכונות תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 3.20 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום חניה.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	25/08/2015	הכנת פרסום	הקלות

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	01/09/2015	25/08/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (סי 149)	סגור

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	20/09/2015	הועבר למבקש לפרסום	הקלות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 16/02/2018

מבצע	תאריך סיום	תאריך תחילה	שלב	מצב
לירז כהן	26/10/2015	20/09/2015	פרסום לשימוש חורג/הקלה (ס' 149)	סגור
			הארץ	עיתון 1
			03/09/2015	תאריך עיתון 1
			ישראל היום	עיתון 2
			04/09/2015	תאריך עיתון 2
			כאן דרום	עיתון 3
			04/09/2015	תאריך עיתון 3
תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום	הקלות
	03/09/2015	פורסם		

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 925 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.
 שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.
 שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.
 סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.
 תכסית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.
 קוי בניין: קדמי- 5.00 מ', צדדי- 3.00 מ', אחורי- 5.00 מ'. (לפי המסומן בתשריט)
 חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
 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'.
 חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, 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: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.
 יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.
 תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

מהות הבקשה: הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות והקלות.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע: 104.72 מ"ר
 שטח עיקרי קומה א': 74.45 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי: 179.17 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תעודת פקשת לרישום: 144.44 מ"ר

שטח שרות קומת קרקע:	39.72 מ"ר
שטח שרות קומה א':	-
סה"כ שטח שרות:	39.72 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	218.89 מ"ר

תכסית מבוקשת: 144.44 מ"ר
קוי בניין מבוקשים: קדמי- 5.00 מ', צדדי- 3.00 מ', אחורי- 4.50 מ' בהקלה.

הערות בדיקה:

- יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- יש להשלים נתונים בטופס 1.
- יש לתקן טבלת אחוזי שטחים.
- יש לפרט בקשה להקלה לפי נוסח פרסום.
- לעדכן תכנית מדידה.
- להשלים חדר מכוונת לבריכת שחייה.
- פריסת גדרות, יש לתקן גובה גדר בין שכנים לפי המותר.
- יש להוסיף חתך לבקשה.

מהלך דיון

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר עוזב את הישיבה-ניגוד עיניינים.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות במגרש דו משפחתי הכוללת: ממ"ד, פרגולות, גדרות, שתי חניות לא מקורות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 145 מ"ר, במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 145 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה להקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע.
- הקלה בקו בניין צדדי מזרחי לבריכה כך שיהיה 0.70 מ' במקום 3.00 מ'.
- הקלה בקו בנין צדדי מזרחי לחדר מכוונת תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין אחורי לחדר מכוונת תת קרקעי לבריכה כך שיהיה 3.20 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום חניה.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - כיוון שיו"ר הועדה יצא, ינהל את הישיבה חיים שטינר.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - מבקשות כאן הרבה הקלות, הקלה ראשונה קשורה לתכסית, רוב ההקלות נוגעות לבריכת השחיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חדר המשאבות הוא תת קרקעי.

