



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 25/08/2020
ה' אלול תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית-מקוננת בזום

ישיבה מספר: 2020011 ביום ראשון תאריך 23/08/20 ג' אלול, תש"ף בשעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדרי נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

יו"ר הוועדה וראש העיר

מהנדס העיר

יועצת משפטית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 25/08/2020

סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2020011 בתאריך: 23/08/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20180013	00/00/00	2469	89	א191	עיריית קרית מלאכי	העמק 13 קרית מלאכי	3

עורד הבקשה: שטרית חווה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: בנייני ציבור

2	20190123	02/07/19	2474	92		זיו ישראל בע"מ	ז'בוטינסקי 39 קרית מלאכי	6
---	----------	----------	------	----	--	----------------	--------------------------	---

עורד הבקשה: שמעון ישראל יעקובוביץ

תאור הבקשה: עבודות פיתוח וסלילה שימוש עיקרי: מגורים מסחר ותעסוקה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מספר בקשה: 20180013 תיק בניין: 921500

סעיף: 1

סדר יום רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 23/08/2020

מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8

עורך:

♦ שטרית חווה

בילו 19 נס ציונה

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 1401229213

כתובת הבניין: העמק 13 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 89 מגרש: 191 א יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

תכנית: 5/35/1, 5/35/18, 122/03/8, 1/122/03/8, 2004/מק/18, 67/102/02/18

שכונה: המייסדים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
בניין ציבור	תוספת למבנה קיים	65.27	80.00

מהות הבקשה

הסבת מבנה קיים מגן ילדים למעון יום, הכולל שינויים פנימיים וחיצוניים, הוספת שטחים עיקריים, ממ"מ, חניות לא מקורות, גדרות והקלה מהוראות התכנית כך שיבנה מעון יום במקום כיתת גן+תכנית בינוי לחומרי גמר.

תוקף החלטת הוועדה פג בתאריך 29.07.2020, בהתאם לתקנה 46 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016, התקבלה בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת. כך שתוקף ההחלטה יהיה עד לתאריך 29.07.2021.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 167/102/02/18

שטח המגרש: 1733 מ"ר

יעוד: שטח לבניין ציבור

מס' קומות: 2.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 480 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 80 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 560 מ"ר (עיקרי ושרות)
שטח תכנית: 280 מ"ר.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

קווי בניין לבניה קיימת יישאר בעינם. קווי בניין למרתף 0 לכל כיוון.

חניה

תתוכנן עפ"י תקן חניה מקומי או תקן ארצי, המחמיר מבין השניים, וכן דרישות משרד התחבורה אשר יהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר.

מקלט: יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

תכליות ושימושים:

השטח מיועד למבנה ציבור, כגון: חינוך, רווחה, בריאות, דת, תרבות וכו', כולל שטחי שרות בהתאם לתכלית. במגרש א' 191- גן ילדים- כיתתי קיים- תותר הרחבה עפ"י טבלת זכויות סעיף 12 א' מתב"ע זו.

מבנים להריסה:

לא יוצא היתר בניה במגרש שבו המבנה המיועד להריסה, אלא אם ההיתר כולל את ההריסה. מועד ואחריות להריסת המבנים המיועדים לכך בתשריט יקבעו ע"י הוועדה המקומית. אחריות הריסת התכנית תחול על יוזם התכנית.

הנחיות עיצוב:

הבינוי לביצוע יאושר ע"י מהנדס העיר עפ"י בינוי שתוגש לוועדה המקומית ע"י מגיש הבקשה להיתר במגרש זה. חומרי גמר בבנייני ציבור יהיו מחומרים עמידים ורחיצים, כגון: קרמיקה, אבן גרניט, אלומיניום, קירות מסך.

פתרונות מסתורי כביסה, מסתורי יחידות מזגן ישולבו במבנה ליצירת מבנה ארכיטקטוני נאות לשביעות רצון מהנדס העיר.

שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

קוי בניין מבוקשים: קווי בניין קדמי וצדדיים 3.00 מ', קו בניין אחורי 6.00 מ'.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 16.01.18:

1. מפת מדידה לא תואמת מצב קיים בשטח

2. בשטח קיימים מבנים יבילים.

3. עידכון 10.07.18:

התקבלה מפת מדידה מעודכנת התואמת מצב קיים בשטח.

אין בניה חדשה לפי התכנית.

מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 201808 מ: 29/07/18 :

יוצא מהדיון:

מר שמעון חזן- חבר הוועדה

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר במבנה קיים של העירייה ברחוב העמק. הסבת מבנה קיים מגן ילדים למעון יום, הכולל שינויים פנימיים וחיצוניים, הוספת שטחים עיקריים, ממ"מ, חניות לא מקורות, גדרות בבקשה פורסמו ההקלה הבאה:

הקלה מהוראות התכנית כך שיבנה מעון יום במקום כיתת גן+תכנית בינוי לחומרי גמר.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי החלק הצבוע באדום הוא התוספת המבוקשת ויתר המבנה קיים.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל מה ההבדל בין גן ילדים למעון?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי ההקלה פורסמה ליתר ביטחון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף 5:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי ההבדל הוא בגיל הילדים ואומר כי אם התכנית הייתה מתאשרת היום, לא היו עושים את ההבחנה הזאת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציינת כי נדרשת הכנה של תכנית בינוי, תכנית הבינוי מוגשת בחזיתות מראה חיפוי של הקירות באבן.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי יש מחסור של גני ילדים בעיר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם ניתן להצביע ללא נוכחות של החבר חזן?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משיב בחיוב.

מ"מ יו"ר הוועדה מר חיים שטיינר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

בישיבת ועדת משנה מספר : 201808 מ : 29/07/18 הוחלט :
לאשר את הבקשה בתנאים :

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

הערה : לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

נוכחים בהצבעה : מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר.
מר שמעון חזן* - נכח בחלק מהדיון לא נכח בהצבעה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

סעיף: 2 מספר בקשה: 20190123 תיק בניין: 152800
סדר יום רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2020011 בתאריך: 23/08/2020

מבקש:

♦ זיו ישראל בע"מ
ספרא 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שמעון ישראל יעקובוביץ
ז' בוטינסקי 16 ראשון לציון מיקוד: 7510901

מתכנן שלד הבנין:

♦ סלומון זיו
אודם 6

מודד:

♦ לביב חלבי
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 2779691174

כתובת הבניין: ז' בוטינסקי 39 קרית מלאכי

שכונה: בן גוריון

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 92; 25; 24 יעוד: משולב מגורים מיוחד, מסחר ומשרדים

תכנית: 155/03/8, 26/102/02/8, 22/102/02/8, 5/35/7, 5/35/1, 5/18/מק/2050, 47/102/03/18, 43/107/03/8, 102/02/18, 1/122/03/8, 107/03/8, 2/122/03/8, 37/102/02/8, 3/107/03/8, 22/במ/8, 4/107/03/8, 9/155/03/8, 21/155/03/18, 129/03/18, 5/35/20, 5/155/03/18, 5/155/03/18

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים מסחר ותעסוקה עבודות פיתוח וסלילה

מהות הבקשה

בקשה לדיפון וחפירה בגוש 2474 חלקות 24,25,92.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 617-0379792
שטח המגרש: (למלא אחרי אישור תצ"ר)

מגורים מסחר ותעסוקה-

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת-23 ק'.
מתחת לכניסה הקובעת-5 ק'.

תכסית:

מגדל 1 -20%, מגדל 2-20%, כללי/מסחר ותעסוקה-90%.
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 24,230 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 1,400 מ"ר.
שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 10,420 מ"ר.
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 20,905 מ"ר.
סה"כ שטחי בניה: 56,955 מ"ר.

*ניוד: ניתן לנייד זכויות בניה לשטח עיקרי מעל ומתחת הקרקע לשימוש מסחר ותעסוקה לפי הצורך התכנוני עד 1,400 מ"ר.
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

- בקומת הקרקע תיסוג החזית ל[י סימון חזית מסחרית בתשריט.
- תותר הבלטת מרפסות עד לקו מגרש.

שימושים:

- בקומות המרתף יותרו שימושים למסחר, בתי קולנוע, מקומות בילוי ומעודונים, מועדוני ספורט, באולינג, חניה, מערכות טכניות לרבות חדר טרפו, אחסנה, חדרי אשפה ומתקני מיחזור, עמדות פריקה וטעינה, מרחבים מוגנים ולכל שימוש הנדרש לתפעול שטחי המסחר והמגורים.
- בקומות המסחר יותר מסחר מכל סוג שהוא כולל בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע, אולמות אירועים, בנקים, משרדים, מועדוני ספורט, בתי ספר פרטיים, נרכז רפואי, באולינג, בית כנסת ושירותים עסקיים ואישיים. כמו כן יותרו מבואות כניסה למגורים, חדרי אשפה ומתקני מיחזור, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים לרבות חדרי טרפו, עמדות פריקה וטעינה, כניסות לחניון תת קרקעי ועילי, אחסנה וחללים לשימוש תחזוקה ולכל שימוש נדרש לתפעול שטחי המסחר ותעסוקה. כמו כן יותרו מרחבים מוגנים.
- במפלס גג המסחר יותרו מבואות כניסה למגורים, דירות גן, חניות לכל השימושים המותרים בתכנית זו, אחסנה, מערכות הצללה וסגירות זמניות לפעילויות המותרות בקומת המסחר, מערכות טכניות וחללים לשימושי תחזוקה ותפעול ולכל שימוש הנדרש לתפעול המבנה. הצבות מערכות מכל סוג ושימוש במפלס גג המסחר לא יבוא על חשבון פגיעה בתקן חניה שיאושר למבנה במסגרת היתר הבניה.
- בקומה שמעל מפלס גג המסחר ועד לקומה העליונה יותר שימוש למגורים, מרחבים מוגנים, מבואות קומתיות וחללים לרווחת הדיירים.
- מעל קומת המגורים העליונה יותרו מערכות טכניות וחדרי מעליות ויציאה לגג טכני. לא יותר שימוש אחר לגג המבנה.

חניה:

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה למגורים יהיה 1.2 מקומות חניה ליחיד ל 150 יחיד ראשונות ו 1.51 מקומות חניה לדירה לדירות המוספות ע"י תוכנית זו. תקן חניה למסחר יהיה 1: 25 עד 2,000 מ"ר ו 1: 45 מעל 2,000 מ"ר(שטח עיקרי לשימושי מסחר).
- פתרון החניה יהיה בתוך תחומי המגרש בלבד.
- תותר הקמת חניון תת קרקעי על כל שטח המגרש(קו בניין לתת קרקע יהיה 0 לכל החזיתות).
- נספח התנועה לתכנית זו יהיה מחייב רק לנושא תקן חניה ומיקום כניסות ויציאות מהחניון.
- חניות המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות. ניתן יהיה להצמיד עד 30% ממקומות החניה לשימושי מסחר לסוחרים עצמם.
- חניות המגורים יופרדו מחניות השימושים האחרים באזור חניה אליו תהיה גישה לדיירי המגורים בלבד. תותר כניסה משותפת לחניה לשימושים השונים.

איכות הסביבה:

- יתוכננו כניסות נפרדות לאגף המסחר ולאגף המגורים לחלק משטחי המסחר במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוהה ביותר בבניין.
- יתוכננו ביתני אשפה סגורים או חדר אשפה מרכזי עבור חנויות המזון.
- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה בריצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
- מיקום מערכות אלקטרו-מכאניות על גג קומות המסחר יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

עיצוב פיתוח ובינוי:

- א. החזית המסחרית תעוצב ע"י אלמנטים שיצרו אחידות בהיקף המסחר.
- ב. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיואשרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. שילוט למסחר הנמצא מחוץ לקונטור החיצוני של המבנה יהיה אחיד לכל החנויות/העסקים במתחם.

הנחיות מיוחדות:

- א. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשטחי המסחר והתעסוקה.
- ב. בנוסף לכניסה המופרדת תותר כניסה משנית לשטחי המגורים ישירות משטחי המסחר והתעסוקה.
- ג. בבנייני המגורים תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית.

מתקנים אוו שישושים זמניים:

- א. בשטח המעברים הפתוחים שבחלק המסחרי יותר קירוי עונתי זמני וזאת לפי פתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. בכל מקרה של שימוש בשטח המעברים הפתוחים(כולל בזמן קירוי עונתי) יש לשמור על מעבר חופשי של לפחות 3 מ'.

אזורים מיוחדים:

- א. בחזית המבנה לרחוב ז'בוטינסקי תיבנה קולונדה בהתאם לקווי הבניין שבתשריט. בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תתבצע נסיגה לטובת רחבה מקורה.
- ב. גובה הקולונדה לא יפחת 4 מ' ולא יעלה על 8 מ'. לא תותר הצבת סחורה.
- ג. לאורך הקולונדה לא תותר הוצאת סחורות והעמדת כל חפץ או מבנה שיחסום את המעבר. באזור הרחבה המקורה שבפינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תותר הצבת סחורה, כסאות ושולחנות לבית קפה ודוכני מכירה באישור הוועדה המקומית ותוך הותרת מעבר פנוי ברוחב של לא פחות 3 מ'.

היקף אחסון:

תותר הקמת מחסנים דירתיים בהתאם להוראות התכנית 18/מק/2009:

- א. שטח מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ושטחו יכלל בשטחי השירות.
- ב. לא יותרו חיבורי אינסטלציה ומים למחסנים.
- ג. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
- ד. לא יותר חיבור המחסנים לדירה אחת או פירוק המחיצות ביניהם.
- ה. יותרו מחסנים בקומת המרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומת המגורים הכניסה אליהם תהיה מחלל המבואה הקומתית ולא מתוך יחידות הדיור.

תנאים למתן היתרי בניה:

- א. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ המתאים, שתכלול גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, כניסות למגרשים, גדרות ושערים, מיקום מתקן אשפה, חיבור מים, מפלסי שבילים ורוחבם, מגרשי חניה, כל הקשור להסדרת הניקוז, מסתורי כביסה וכו'. הכול בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא ייצא היתר בניה אלא אם ימצא פתרון אקוסטי ופתרון נגד פליטת גזים לקירות החניון הפונים למגרשים השכנים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הוצאת היתר מותנת בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. אישור משרד הבריאות.
- ה. אישור רשות התמרור.
- ו. אישור רשות שדות התעופה האזרחי
- ז. הריסת המבנים הקיימים ופינויים לאתר פסולת מורשה.
- ח. פתרון מלא לתקן חניה.
- ט. תוכנית תצ"ר+איחוד וחלוקה.
- י. היתר הבניה ינתן בכפוף לכך שהוכח לשביעות רצון הוועדה, שהדירות הראשונות יוקצו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.
- יא. הזכויות המוקנות מכח ההקלה בהוראת שעה לפי סעיף 151 (ב3) יהיו בתוקף עד למועד 1.1.2020, מועד פקיעת הוראת השעה. עד למועד זה תנתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

יב. ככל שיבנו יח"ד שנוספו מתוקף תקנה 151 (ב3) לפי הוראת השעה עליהן לעמוד בתנאים הבאים: 1. מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, יהיו יח"ד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר. 2. שטחה של כל יח"ד שתיוסף כאמור לבניין, לא יעלה על 120 מ"ר.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר