



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 22/11/2020  
ו' כסלו תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202009 ביום ראשון תאריך 29/11/20 י"ג כסלו, תשפ"א בשעה 09:00

### מוזמנים:

#### 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
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג 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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 22/11/2020  
ו' כסלו תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202009 ביום ראשון תאריך 29/11/20 י"ג כסלו, תשפ"א בשעה 09:00

**הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:**

<https://us02web.zoom.us/j/86330076149?pwd=RWNhL0hKK3ZnanhUNIBoaW80cTZy;QT09>

863 3007 6149 Meeting ID:

196143 Passcode:

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה

דוא"ל אחראי ישיבה: [shira@k-m.org.il](mailto:shira@k-m.org.il)

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202008 מיום 14.10.2020.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/20

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100031	גבעת הסביונים 22 מגרשים	2930	22	28	5

**מטרת הדין**  
אישור תכנית לצורכי רישום.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

**סעיף: 1** | **תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100031**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

**שם:** גבעת הסביונים 22 מגרשים  
**נושא:** דיון לאישור  
**רשות קרית מלאכי**

יחס	לתכנית
תואם לתכנית	163/02/18

## גושים וחלקות

### חלקות בשלמותן:

גוש: 2930 חלקות: 22-28, 30-54, 55-59

גוש: 2930 חלקות: 60, 68, 73

### מגרשים לתכנית: 119 א+ב 125 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

127 א+ב 151 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

152 א+ב 156 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

156 א+ב 172 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

177 א+ב בשלמותו מתכנית: 163/02/18

### מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום.

### מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום

### החלטות משיבות קודמות

הוחלט בישיבת ועדת משנה 202008: שנערכה ב: 14/10/20.  
הנושא ירד מסדר היום.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

תאריך: 22/11/2020

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/20

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200335	08/07/20	2930	8	105 חלק	פתחי אפרים	יונה 17 קרית מלאכי	7

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20200551	28/10/20	2470	15	23	כהן אלדד	הבשור 28 קרית מלאכי	9
---	----------	----------	------	----	----	----------	---------------------	---

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד

3	20200508	18/11/20	3196	53	211	קוטגיים במחנה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלא	11
---	----------	----------	------	----	-----	---------------------	--------------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: שינוי ללא תוספת שטח שימוש עיקרי: אזור מגורים א

4	20200458	18/11/20	3196	54	212	קוטגיים במחנה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלא	15
---	----------	----------	------	----	-----	---------------------	--------------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

5	20200552	00/00/00	3196	39	213	קוטגיים במחנה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלא	19
---	----------	----------	------	----	-----	---------------------	--------------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

6	20200162	11/08/20	2414	19	156	אברהם הבר בשם כל הדיירים	שד' ירושלים 65/6 קרית מלאכי	22
---	----------	----------	------	----	-----	--------------------------	-----------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים ג

7	20180051	12/11/18	301	124	46	אחים דניאלי השקעות בע"מ	החרושת 13 קרית מלאכי	24
---	----------	----------	-----	-----	----	-------------------------	----------------------	----

עורך הבקשה: מנדי גולד

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

8	20200380	00/00/00	325	52	608	משרד הבינוי והשיכון/בני דוברונבסקי	מבצע ליטני קרית מלאכי	26
---	----------	----------	-----	----	-----	------------------------------------	-----------------------	----

עורך הבקשה: צבי קרבי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: תעשייה קלה ומלאכה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

מספר בקשה: 20200335 תיק בניין: 195901

**סעיף: 1**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

## מבקש:

♦ פתחי אפרים

היונה 17 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

רח יפו 216 בניין שערי העיר ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 78/28 אשדוד

## מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 41992415092

## כתובת הבניין: יונה 17 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 8 מגרש: 105 חלק

תכנית: 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי

5.69

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

## מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת גגון בבית קיים בהיתר מס' 20130064 - חזית מזרחית.

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.הקרקע 131 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

2. הקלה להגדלת התכנית ללא תוספת שטחים, כך שתהיה 131 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.

3. הקלה בקו בניין צפוני קדמי לפרגולה כך שיהיה 2.70 מ' מקו בניין המהווים 54% במקום 2.0 מ' המהווים 40% עפ"י תקן.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 626 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

**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:** 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:** קירווי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירווי 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.

**דוח פיקוח מתאריך 07/09/20**

בית בנוי לפי תכנית הגשה חדשה.  
אין עליה לחלל הגג.

**דרישות לתהליך רישוי - בקרה מרחבית**

העברה להתייחסות מחלקת תברואה  
העברה להתייחסות מחלקת חניה





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

מספר בקשה: 20200551 תיק בניין: 130903

**סעיף: 2**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

## מבקש:

♦ כהן אלדד

הבשור 28 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

## מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

שכונה: המייסדים

**כתובת הבניין: הבשור 28 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 15 מגרש: 23

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

## מהות הבקשה

שינויים מהיתר 20140081 הכולל: שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות, תוספת קירוי לחניית, תוספת שטחים והקלות:

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

2. הקלה להגבהת גדר דרום מערבית, כך שתהיה בגובה של 2.42 מ', במקום עד 1.50 מ' המותרת לפי חוק.

## תמצית זכויות במגרש:

בס"ד

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח המגרש: 367 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, מעל הכניסה הקובעת.

גובה בניין:

גג שטוח 5.50 מ' -

מדידת גובה המבנה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

גג רעפים - 8.5 מ' -

בגג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים. קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש  
**סה"כ אחוז בניה מקסימלי:** 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים.

**תכסית:** 60% מקסימום.

בינוי ופיתוח- על כל תא תבנה יחידת מגורים נפרדת צמודת קרקע עם כניסה מרחוב, יותר שימוש בחלל גג רעפים  
כחלק מזכויות הבניה.

**חומרי גמר:** החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.

**מס' מקומות חניה בחלקה: 2**

**חניה מקורה:** תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

**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.

**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.

**גג רעפים:** גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה  
הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. במידה ויבנה גג רעפים ניתן להשתמש בחלחלח הגג כחלק מזכויות הבניה מגובה  
שמעל 1.80 מ'.

**קו בניין:** קו בניין 0 או 3 מ'

קו בניין צדדי - 0 מ' צידי שמאלי

קו בניין קדמי - 3 מ' לכיוון רח' הבשור. קו בניין הכרחי.

קו בניין אחורי - 7 מ'

**תכסית:** 210.97 מ"ר המהווים 57.49%

**קו בניין:** עפ"י תשריט -

קו בניין צידי צפוני 0 מ'

קו בניין קדמי לכיוון רח' הבשור - 3 מ'.

קו בניין אחורי - 7 מ'

קו בניין צידי דרומי - 3 מ'

**דוח פיקוח מיום 15.11.20:**

1. הרכבת מחסן כתר בחצר אחורי

2. הגבהה גדר בחזית מזרחית מחומר מתכת בסטייה מהתוכנית



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מספר בקשה: 20200508 | תיק בניין: 1000427

**סעיף: 3**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

## מבקש:

♦ קוטג'ים במחנה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים

♦ הגר יצחק מאיר

עזרא ונחמיה 35 קרית מלאכי

♦ זוננפלד יחיאל זלמן

המ"ג קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

## אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 4515061762

**כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 53 מגרש: 211 יעוד: מגורים א'

תכנית: 164/02/18

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

תאור בקשה

שינוי ללא תוספת שטח

שימוש עיקרי

אזור מגורים א'

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20170111 הכוללת: שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 983 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

מס' יח"ד: 4 יח'.

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

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית: 60%.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

**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 מינמלי 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 דיר 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 202 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.

## 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.

**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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

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 משוואופעים 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 ודודי 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.

**קוי בניין מבוקשים:** קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 17.05.2020:**

**דירה 41:**

1. יש שינויים בפיתוח

2. בניית חלק מחומה בסיבוב מחוץ לגבול מגרש.

3. ביטול חיפוי אבן בחזית דרום מערבית קומה א'.

4. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'+ בניית מעקה בחניה.

5. בחזית דרום מזרחית בקומת קרקע בניית שני חלונות במקום 2 דלתות ביציאה מהסלון ואיחוד 2 חלונות+ביטול חיפוי אבן בקומה א'.

6. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.

7. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.

8. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.

**דירה 39:**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
2. בחזית דרום מזרחית בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

## דירה 37:

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
2. בחזית דרום מזרחית בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
7. בחזית צד צפונית ביטול חיפוי אבן, בקומת קרקע ביטול חלון אחד, בקומה א' ביטול חלונות.

## דירה 35:

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
2. בחזית דרום מזרחית בקומה א' ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן ופרגולה מפלדה בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
7. בחזית דרטס מערבית ביטול חלון בקומת קרקע, בקומה א' הרכבת חלון נוסף.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מספר בקשה: 20200458 | תיק בניין: 1000428

**סעיף: 4**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

## מבקש:

♦ קוטג'ים במחנה (ע"ר)  
פינס 11 ירושלים

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

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

## אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 102825507  
**כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 27 קרית מלאכי**  
גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 54 מגרש: 212 יעוד: מגורים א'

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

תכנית: 164/02/18

שימוש עיקרי  
אזור מגורים א'  
תאור בקשה  
שינויים במהלך בנייה

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר בניה מס' 201710112 הכוללת שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 4.05 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18  
שטח המגרש: 890 מ"ר

## יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.  
מס' יח"ד: 4 יח'.  
גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.  
שטח עיקרי: 720 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.  
שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
שטח תכסית: 60%.  
קווי בניין: כמסומן בתשריט.

**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 ומתוכן 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 מינמלי 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 202 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.

## 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 ומוסווים.

**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.

**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 - עצ.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

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 במישקים 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 יותר גגות רעפים, אך יותר, באישור מהנדס העיר, גגות משוואפעים 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"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 ודודי 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.

**קוי בניין מבוקשים:** קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 17.05.2020:**

**דירה 33:**

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

**דירה 31:**

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

**דירה 29:**

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.

## דירה 27:

1. גובה חניה יותר מ-2.30 מ'.
2. בחזית דרום מזרחית ביטול חיפוי אבן.
3. בחזית צפון מערבית עדיין אין הרכבת שערים, ביטול גמר טיח בקומת קרקע, ביטול חיפוי אבן בקומה א'.
4. חצר פילרים עדיין לא מרוצף.
5. הנמכת תקרות בחדרי שרות קומת קרקע וקומה א' מחומר קל.
6. ביציאה מהסלון חלק מהוויטרינה בנויה.
7. בחזית צפון מזרחית ביטול אבן וחלונות בקומה א', ביטול חלון בקומת קרקע+ביטול שליכט צבעוני בחומה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מספר בקשה: 20200552 תיק בניין: 1000430

**סעיף: 5**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

## מבקש:

♦ קוטג'ים במחנה (ע"ר)  
פינס 11 ירושלים

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

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

## אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

**כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 39 מגרש: 213 יעוד: מגורים א'

תכנית: 164/02/18

## תאור בקשה

שינויים במהלך בנייה

## שימוש עיקרי

אזור מגורים א'

## מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 20170115 הכוללת: שינויים בפיתוח, שינויים בחזיתות והקלה להגבהת גובה חניה מקורה כך שתהיה 3.20 מ' נטו מפני מפלס החניה, במקום עד גובה 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18  
שטח המגרש: 1048 מ"ר

## יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 4 יח'.

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

שטח עיקרי: 720 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר (+100 מ"ר שטח חניה מקורה)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

סה"כ שטחי שרות מותרים: 280 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
שטח תכסית: 60%.  
קווי בניין: כמסומן בתשריט.

**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 ומתוכן 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 מינמלי 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 202 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.

## 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 ומוסווים.

**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 יחיד 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.

**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 לבניין 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 - עצ.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

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 במישקים 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 משן ופועים 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 ליחידות. במקרה זה:

- יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
- 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 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.

**קוי בניין מבוקשים:** קווי בניין קדמי וצדדיים 0.00 מ', קו בניין אחורי 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך?**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

מספר בקשה: 20200162	תיק בניין: 152900
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020	

## מבקש:

♦ **אברהם הבר בשם כל הדיירים**  
שד' ירושלים 65 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ זוהר פיטוסי  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מתכנן שלד הבנין:

♦ זילברמן שלמון  
מנוחה ונחלה 46 רחובות

## מודד:

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

## אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 6232880002

שכונה: חב"ד

**כתובת הבניין: שד' ירושלים 65/6 קרית מלאכי**

**גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 19 מגרש: 156**

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 6/102/3/18, 26/102/02/8, 2009/מק/18

יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
12	אזור מגורים ג	תוספת למבנה קיים	348.08

## מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת 12 יח"ד בקומת קרקע בהיתר אחרון מס' 20160014 במסגרת תמ"א 38 (הסבת שטחי שרות של מחסנים קיימים ליח"ד) כולל שינויים בקומת הקרקע וכן בקשת הקלה לתוספת 12 יח"ד לפי תמ"א 38.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 45/102/02/18  
שטח המגרש: 1900 מ"ר לחישוב זכויות.  
שטח חלקה רשום עפ"י מפת גוש: 3580  
אזור מגורים: ג'

מספר קומות: 3-4 קומות

מס' קומות מעל קומת עמודים: 4

גובה: 4 קומות על עמודים

שטח בניה מקסימלי: 35% (לפי החלטת ועדת ערר 35% לקומה)

שטח בנייה מקסימלי יכול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צדיה.

יח"ד למגרש: לפי הבנוי.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

**תכסית:** 35%

**צפיפות:** נטו, מספר דירות לדונם 8 מקסימום.  
**מספר דירות:** מקסימום 32 בבניין.

## מחסנים:

הוראות בדבר הקמתם, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד אחת. שטח המחסנים יכלול במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
2. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
3. המחסנים יוצמדו ליח"ד לצרכי הרישום בטאבו ולא יירשמו בנפרד.
4. לא יותר חיבור מחסנים ליח"ד אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
6. המחסנים יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
7. בקומות עמודים המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה.
8. בבניה חדשה- תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
9. שטחי המחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.

קו בניין צדדי: כמסומן בתשריט או לפחות 3 מטרים.

קו בניין קדמי: 5 מ' מינימום.

קו בניין אחורי: 5 מ' מינימום.

**תנאים למתן היתר בניה:** אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לסילוק אשפה בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.

**שפ"פ:** 20 מ"ר מינימום ליח"ד לא כולל חניה.

**סטנדרט חניה:** לפי תקן חניה לפי בנוי.

## קווי בניין:

קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בניין קדמי: 5 מ'. קו בניין אחורי: 5 מ'.

**תכסית מבוקשת:** אין תוספת שטחים.

## קווי בניין מבוקשים:

קו בניין צדדי מזרחי: 3.00 מ'.

קו בניין צדדי מערבי: 3.00 מ'.

קו בניין קדמי: 5.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

**קיים דו"ח פיקוח מתאריך 09.09.2020**

שינוי תכנית תואם בשטח למה שהוצג בתכנית שינויים.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

מספר בקשה: 20180051 תיק בניין: 122200

**סעיף: 7**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020

## מבקש:

♦ אחים דניאלי השקעות בע"מ  
המלאכה 7 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ אחים דניאלי השקעות בע"מ

## עורך:

♦ מנדי גולד  
יעבץ 21 רחובות

## מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם  
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

## מודד:

♦ רמזי קעואר  
אל מותנבי 22 חיפה

## אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 9179610697

שכונה: אזור התעשייה

**כתובת הבניין: החרושת 13 קרית מלאכי**

שטח מגרש: 5271.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2635.50 מ"ר  
גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 124 מגרש: 46 יעוד: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

שימוש עיקרי תאור בקשה  
אזור תעשייה ב' 2-3 קומות תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

בקשה להכשרת מבנה תעשייה קיים המשמש למוסך חנויות, חנות חומרי בניין, מחסן גבס וחומרי בניין, מחסן ציוד למכבסות ומפעל מזרונים, גדרות, והקלות:  
1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 3,232 מ"ר במקום 1,597.2 מ"ר המהווים 61% במקום 30% המותרים עפ"י תב"ע.  
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 3,232 מ"ר במקום 1,597.2 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 6/105/03/18  
שטח המגרש: 5324 מ"ר  
שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר

יעוד: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

מספר קומות: 4

גובה מירבי: 15 מ'

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 100%

תכסית: 30%





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

**תכנית חניה:** תצורף להיתר, לשביעות רצון הרשות המוסמכת.  
**הערות:** מבנה או מתקן העולה על גובה 80 מ' מעל פני הים ידרש להביא אישור מצה"ל.  
**קו בניין:** צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ', קדמי – כמסומן בתשריט\*.  
(קו בניין קדמי: בהחלטת מהנדס העיר, נעם רווחה, קו בניין קדמי הינו מסוף הדרך שמהווה 16 מ' ולא מגבול מגרש)

**תכסית מבוקשת:** 3231.03 מ"ר המהווים 61%(בהקלה)

**מבנה בהיתר:** הנחת העבודה לבקשה זו הינה כי למבנה ניתן היתר בניה, אולם ההיתר לא נמצא בתיק.  
**חניות:**

1. בהתאם להחלטת מהנדס העיר התכנון יהיה על סמך מאזן חניה משנת 1983 כי מדובר על חידוש היתר.
2. חניה תפעולית, מוצע 1 חניה תפעולית, חסרים 4 חניות תפעוליות מאחר ולא ניתן לתמרן לאחור, גם לא בעזרת מכוון תנועה.
3. רחבת כיבוי אש מתוכננת מחוץ לגבולות המגרש בשל אי היתכנות של רחבה בתוך גבולות המגרש, בתמורה לכופר חניה.

דו"ח פיקוח מיום 13.6.19:

1. סולקו כל המבנים המסומנים להריסה.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

מספר בקשה: 20200380	תיק בניין: 936000
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202009 בתאריך: 29/11/2020	

## מבקש:

♦ **משרד הבינוי והשיכון/בני דוברונבסדקי**  
התקוה 4 באר שבע

## בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי  
קרית מלאכי קרית מלאכי

## עורך:

♦ צבי קרבי  
שוהם 15 קיסריה מיקוד: 3088900

## מתכנן שלד הבנין:

♦ צבי קרבי  
שוהם 15 קיסריה

## מודד:

♦ פוטו מאפ  
37 דירה 28

## אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 13978612

## **כתובת הבניין: מבצע ליטני קרית מלאכי**

שטח בניה מותר: 30.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 608 יעוד: דרך מוצעת;

גוש: 326 חלקה: 135

תכנית: 160/02/18

שטח שירות

14.15

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

תעשייה קלה ומלאכה

## מהות הבקשה

בקשה להקמת חדר טרנפורמציה עבור ח.חשמל והקלה:

1. בקשה לתוספת שטח עבור ח.חשמל, המתחייבת משינוי התקנות, כך שיהיה 41.15 מ"ר במקום 30 מ"ר עפ"י תב"ע.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה  
מהנדס העיר