



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 06/09/2018
כ"ו אלול תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201808 ביום ראשון תאריך 29/07/18 י"ז אב, תשע"ח בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה

נעדרו

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר מישל טפירו	מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העיר
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

מר אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר אוהד דשן	נציג ר.מ.י
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה

סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 06/09/2018
כ"ו אלול תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201808 ביום ראשון תאריך 29/07/18 י"ז אב, תשע"ח בשעה 09:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:45.

יו"ר הוועדה לא נכח בדיון, מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו לא נכח אף הוא בישיבה, חבר הוועדה מר חיים שטיינר מונה לצורך ישיבת ועדת המשנה הנוכחית כמ"מ יו"ר הוועדה ע"י כל חברי הוועדה.

נוכחים בהצבעה:
מר שמעון חזן, מר חיים שטיינר, ד"ר שלום אלדר ומר בוריס בורוכוב.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לציין כי לא מאשרים בישיבה זאת את הישיבה הקודמת כיוון שטרם סיימה להכין את הפרוטוקול.

נושאים על סדר היום:

1. שינוי שלביות בשכונת "כרמי הנדיב" - ירד מסדר היום.
2. הפקעות שטחים לצרכי ציבור בשכונת "כרמי הנדיב" - ירד מסדר היום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 06/09/2018

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201808 בתאריך: 29/07/18

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
4	לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלא	קוטגיים במחנה (עי"ר)	211	53	3196	20/11/17	20170111	1
<u>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</u>								
8	לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלא	קוטגיים במחנה (עי"ר)	213	39	3196	20/11/17	20170115	2
<u>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</u>								
12	החרושת 23 קרית מלאכי	נדב בלילה	4	119	301	23/07/18	20180048	3
<u>עורך הבקשה: בשניב אינסה</u>								
17	העמק 13 קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	א191	89	2469	00/00/00	20180013	4
<u>עורך הבקשה: שטרית חווה</u>								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

מספר בקשה: 20170111	תיק בניין: 1000427	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201808 בתאריך: 29/07/2018		

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:

♦ בזיני אברהם
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין: 8808422724

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 35 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 53 מגרש: 211 יעוד: מגורים א'
תכנית: 164/02/18

שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי	שטח שירות	יח"ד
719.08	בניה חדשה	אזור מגורים א	213.90	4

מהות הבקשה

- הקמת 4 בתי מגורים טוריים צמודי קרקע, בני 2 קומות, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, 4 חניות מקורות בחלקן ו-4 חניות שאינן מקורות, גדרות והקלות:
1. הקלה בחומר קירוי החניה כך שיהיה מבטון במקום מחומר קל המותר עפ"י תב"ע.
 2. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה המותר עפ"י תב"ע.
 3. הקלה בגובה שער החניה לרכב כך שיהיה 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום 1.70 מ' המותר עפ"י פרט בתכנית הבינוי.
 4. הקלה בגובה גדרות ושערים בחזית קדמית דרום מערבית כך שיהיו בגובה של עד 2.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.0 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.
 5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ שטח השרות בקומות עליונות יהיה 147.0 מ"ר במקום 120 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18
שטח המגרש: 983 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.
מס' יחיד: 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 תכנית: 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'.

ארוגות 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 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 דירור תחויב בהקמת מחסן מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

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

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

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.

ארוגות ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר תריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכי' 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 - 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 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 משוּפּוּפּעים 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:

- 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 יישמש 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"י 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'.
תכסית: 55.11% המהווים 541.77 מ"ר.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי הוא זוכר שנידונה בקשה של היזם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש ליזם 3 מגרשים, מגרש 1 נידון בעבר, כרגע נידונים 2 מגרשים נוספים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לציין כי ההקלות זהות.

מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר ביזם "קוטגיים במחנה" הקמת 4 בתי מגורים טוריים צמודי קרקע, בני 2 קומות, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, 4 חניות מקורות בחלקן ו-4 חניות שאינן מקורות, גדרות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בחומר קירוי החניה כך שיהיה מבטון במקום מחומר קל המותר עפ"י תב"ע.
2. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה המותר עפ"י תב"ע.
3. הקלה בגובה שער החניה לרכב כך שיהיה 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום 1.70 מ' המותר עפ"י פרט בתכנית הבינוי.
4. הקלה בגובה גדרות ושערים בחזית קדמית דרום מערבית כך שיהיו בגובה של עד 2.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.0 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.
5. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ שטח השרות בקומות עליונות יהיה 147.0 מ"ר במקום 120 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי גובה השערים המבוקש גבוה, ותוהה איך גובה הגדרות משתלב עם הסביבה?

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - טוען כי השערים מסתדרים עם הסביבה כיוון שהיזם רכש את כל שורת המגרשים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לדעת מדוע דרוש גובה גדר 2.50 מ'?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי השער המבוקש הוא שער גלילה לחניה, מסבירה כי התריס נגלל לתוך קופסא, עול מנת שרכב יוכל להיכנס השער צריך להיות גבוה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי מבוקש שגובה הגדרות יהיה אחיד.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - מציין כי ההקלה כבר אושרה במגרש הקודם, מציין כי חשוב שהחזית תהיה אחידה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לציין כי הגבהת הגדרות היא הנמכה מהגובה המותר בתכנית החלה במגרש, מציין כי לפי התכנית גובה הגדר המותר הוא 1.80 מ' מגובה 0.00 של המבנה ומציג היכן נמצא גובה ה-0.00 של המבנה מסכם כי למעשה היזם מבקש גובה גדר 1.25 מ' מה-0.00 במקום 1.80 מ'.

יוצאים מהדיון:

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

ה ח ל ט ו ת

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).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

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, תאגידי 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 ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

מספר בקשה: 20170115	תיק בניין: 1000430	סעיף 2:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201808 בתאריך: 29/07/2018		

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

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9387646899

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 19 קרית מלאכי

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

תכנית: 164/02/18

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים א'	בניה חדשה	719.08	162.02	3

מהות הבקשה

הקמת 3 בתי מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות, הכוללים: ממ"דים, מחסנים, 2 חניות מקורות ו4 חניות שאינן מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה במס' יחידות הדיור כך שיהיו 3 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה בחומר קירוי החניה כך שיהיה מבטון במקום מחומר קל המותר עפ"י תב"ע.
3. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה המותר עפ"י תב"ע.
4. הקלה בגובה שער החניה לרכב כך שיהיה 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום 1.70 מ' המותר עפ"י פרט בתכנית הבינוי.
5. הקלה בגובה גדרות ושערים בחזית קדמית צפון מזרחית, כך שיהיו בגובה של עד 2.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.
6. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח השרות בקומות עליונות יהיה 133.0 מ"ר במקום 120 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1048 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

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)

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 מטטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

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

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

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד 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 דיור תחויב בהקמת מחסן מינימום 4 מ"ר מקסימום 6 מ"ר.

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

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

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.

באדריכלות המבנה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

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, טלויזיה, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

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

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת.

חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה 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 משוּוּפְעִים 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 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'.

תכסית: 47.34% המהווים 496.18 מ"ר.

מהלך דיון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

- מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בהקמת 3 בתי מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות, הכוללים: ממ"דים, מחסנים, 2 חניות מקורות 41 חניות שאינן מקורות, גדרות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
1. הקלה במס' יחידות הדיור כך שיהיו 3 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
 2. הקלה בחומר קירוי החניה כך שיהיה מבטון במקום מחומר קל המותר עפ"י תב"ע.
 3. הקלה במיקום המחסן כך שיהיה במרכז המבנה במקום בצמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה המותר עפ"י תב"ע.
 4. הקלה בגובה שער החניה לרכב כך שיהיה 2.50 מ' ממפלס המדרכה במקום 1.70 מ' המותר עפ"י פרט בתכנית הבינוי.
 5. הקלה בגובה גדרות ושערים בחזית קדמית צפון מזרחית, כך שיהיו בגובה של עד 2.50 מ' מפני המדרכה הסמוכה במקום לא פחות מ-1.80 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע של הבית המותר עפ"י תב"ע.
 6. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטח השרות בקומות עליונות יהיה 133.0 מ"ר במקום 120 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.
מצינת כי ההקלות דומות לבקשה הקודמת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם בניית 3 יח"ד במקום 4 יח"ד, אינה מהוות סטייה ניכרת ומשנה את אופי הסביבה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציין כי השינוי הוא פנימי, מבחוץ עדיין נראה כאילו יש 4 יח"ד, כמו כן היזם הציג הדמיה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל האם היזם יכול לאחד 2 מגרשים למגרש 1?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב בחיוב וכי היזם קיבל אישור ממשד השיכון.

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה כי אין איחוד מגרשים, מדובר במגרש אחד.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מתקן ומציין כי מדובר במגרש אחד עם פחות יחידות דיור אחת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם הבית המאוחד גדול יותר?

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - משיבה בחיוב.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי מדובר בבית אחד בגודל של 2 בתים ומציג את הבית.

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

ה ח ל ט ו ת

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, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

להבטחת תשלום החיובים.

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

נוכחים בהצבעה: מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ז"ר שלום אלדר ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מספר בקשה: 20180048	תיק בניין: 133205	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201808 בתאריך: 29/07/2018		

מבקש:

נדב בלילה

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

בשניב אינסה

גושן 9 אשקלון

מתכנן שלד הבנין:

ג'ורג גרוס

האצ"ל 46 דירה 24 חולון

אחראי בקשה:

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 6834009150

כתובת הבניין: החרושת 23 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4 יעוד: תעשייה ומלאכה

תכנית: 102/02/18, 2/105/03/8, 6/105/03/8, 8/105/03/18, 26/102/02/18, 5/35/1

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
-------------	-----------	-----------	-----------

אזור תעשייה ב 2 - 3	בניה חדשה	536.29	390.16
---------------------	-----------	--------	--------

קומות

מהות הבקשה

בקשה להקמת מחסן קירור לבשר הכולל: ממ"מ, גדרות, חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 61.2% המהווים 850 מ"ר במקום 30% המהווים 416.7 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיו 850 מ"ר במקום 416.7 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

3. הקלה להגדלת שטח הסככות כך שיהיו 25% המהווים 340 מ"ר במקום 10% המהווים 138.9 המותרים על פי תב"ע.

4. הקלה בגובה גדר צפון מזרחית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.

5. הקלה בגובה גדר דרום מזרחית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.

6. הקלה בגובה גדר דרום מערבית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.

7. הקלה בגובה גדר צפון מערבית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

התב"ע החלה במקום 6/105/03/18

שטח המגרש: 2330 מ"ר

מספר קומות: 3

שטח בניה מותר: 100%

שטח סככות: 10%

תכסית: 30%

שטח מגרש מינימלי-2000 מ"ר

יעוד- אזור תעשייה ב' 2-3 קומות.

גובה מירבי של מבנה-עד 15 מטר

קוי בניין: קדמי-כמסומן בתשריט, צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
תכלית-תעשייה,מלאכה,שרותים,אחסנה ומשרדים של מפעלים.
שימושים-

קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15-נופש פתוח עירוני.

3.2.16-תעשייה.

3.2.17-תעשייה מיוחד.

3.2.18-תחבורה 1

3.2.20-תחנות דלק.

קווי בנין מבוקשים-קדמי-6.00 מ'

-אחורי-5.00 מ'

צדדי-3.00 מ'

תכסית מבוקשת-849.15 מ"ר בהקלה

מ ה ל ך ד י ו ן

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל איזה מפעל יש במגרש?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הקרקע ריקה, אין בניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי בעבר הייתה קונסטרוקציה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר במגרש בא.ת. הישן בקשה להקמת מחסן קירור לבשר הכולל: ממ"מ,גדרות,חניות לא מקורות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1.הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 61.2% המהווים 850 מ"ר במקום 30% המהווים 416.7 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2.הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיו 850 מ"ר במקום 416.7 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

3.הקלה להגדלת שטח הסככות כך שיהיו 25% המהווים 340 מ"ר במקום 10% המהווים 138.9 המותרים על פי תב"ע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

4. הקלה בגובה גדר צפון מזרחית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.
5. הקלה בגובה גדר דרום מזרחית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.
6. הקלה בגובה גדר דרום מערבית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.
7. הקלה בגובה גדר צפון מערבית כך שתהיה גדר אטומה בגובה 2.50 מ' במקום 1.80 מ' המותרים על פי תב"ע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת מדוע מבוקשת הגדלת תכסית?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי היזם אינו רוצה לבנות לגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה היזם אינו מעוניין לבנות קומה שניה, כמו רוב מבני התעשייה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי היזם בונה חלל גבוה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל האם היזם ניצמד למגרש שכן?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מסביר כי יש בעיה עם בניה של מחסן קירור, כיוון שבמחסן אין העסקה של עובדים, ואומר כי חבל שלא מדובר בתעשייה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש לבדוק לאיזה צורך המינהל הקצה את המגרש?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי הוא בודק התאמה לתכנית החלה במגרש, ואומר כי מותר לבנות תעשייה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל האם מותר גם אחסנה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ניתן לבנות גם מבני אחסנה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מותר לבנות בא.ת. הישן הכל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת שאסור לבנות מסחר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מתקנת ואומרת שמבחינת תעשייה, אין הגבלה לסוגים של מבני תעשייה מסוימים, כמו כן אין הגבלות בעיצוב המבנה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציין כי החלונות אינם זהים במיקומם בין החזיתות וחתכים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הסככות המבוקשות מעבר לקוי הבנין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם הגדלת שטח הסככות מהווה סטייה ניכרת?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי הסככות לא מופיעות בחזיתות, טוען כי אינו מבין מדוע נדרשת סככה גדולה בחזית המגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הסככה נועדה לפריקה של המשאיות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הסככות מאוד גבוהות!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי ההגבלה בתכנית לשטח הסככות, הייתה כיוון שלא רצו שכל אזור התעשייה יהיה בנוי סככות, אומרת כי לטעמה לא ניתן לאשר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - שואלת האם יש הרבה סככות באזור התעשייה נכון להיום?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי יש הרבה סככות בחריגת בניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ואומר כי הסככות המבוקשות הן בגובה של 12.0 מ'!!!

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היא זוכרת שהייתה בעיה לאשר את הסככות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי הוא חושב כי הסככות יכערו את המבנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת כמה סככות יש ביחס לבינוני? אומרת למהנדס העיר כי הוא יכול לומר כי שהוא אינו ממליץ לאשר את הסככות.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - אומר כי מטרת הסככות, הגנה מפני הגשם בהעמסה של המשאיות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי עדיין זה לא מצדיק את גובה הסככה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי שטח הסככות הוא 340 מ"ר, שטח המבנה כ-500 מ"ר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי על הסככות משלמים ארנונה פחותה. שואלת האם הסככות מבוקשות בקו בנין?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי מבוקשת הקלה לבליטה של הסככות. מתקנת ואומרת כי לא דרושה הקלה וכי הבליטות מותרות לפי בניה במרווחים. פותחת את חוק התכנון והבניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי עדיין זה לא מצדיק את גובה הסככה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי היזם יסגור את הסככות בעתיד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ניתן לבלוט רק 0.75 מ' לגגון, ואומרת כי לא ניתן לבנות עמודים מעבר לקו בנין.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי אין עמודים, מעבר לקו בנין!

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יש עמודים בהדמיה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - אומרת כי יש לבקש מהיזם שיבטל את העמודים בהדמיה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מציע כי היזם יתקן את הבקשה ויגיש שוב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הדיון כרגע הוא בהקלה, אין צורך להביא לדיון חוזר. אומרת כי לא מדובר בסוכך שנמצא מעל כניסה ולכן לא ניתן לאשר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי רשום בתקנות כי גגון מעל כניסה או חלק ממבנה....

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי לדעתה מדובר רק על גגון מעל כניסה, גגון או חלק ממבנה בולט.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסכמת כי לפי תקנות בניה במרווחים ניתן לבלוט רק עד 75 ס"מ, ולא 1.5 מ' כפי שהיזם רצה, לכן עליו להקטין את הבליטה.
שואלת האם מאשרים את גודל הסככות והגובה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי תהיה הקטנה אוטומטית של שטח הסככות, עקב הקטנת הבליטה ל-75 ס"מ.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי ההקטנה תהיה של כ-60 מ"ר. אומר כי ניתן לאשר 75 ס"מ בליטה, מאשר את הגובה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת בכמה יש חריגה מ-10%? אומרת כי לא ראתה את ההוראה בתקנון התכנית.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אומר כי אינו רואה בעיה עם גודל הסככות וכי יש הרבה סככות באזור תעשייה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי רוב הסככות ניבנו שלא כדין. ולכן אזור התעשייה נראה כך.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - חוזר ושואל מדוע דרוש גובה סככה המבוקש?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי העמודים אינם יפים.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מדוע הסככה גבוהה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם היזם יכול לבנות מבנה סגור עד קו העמודים של הסככה בחזית מגרש?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בחיוב, אך אומרת כי הוא חורג מהתכנית המותרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי היזם ביקש בכל מקרה הגדלה של התכנית ושואלת האם יש צורך להשתמש בבניה במרווחים בחזית הקדמית?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה, ואומרת כי הבניה במרווחים היא רק לסככות בצדדים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל מדוע יש חלונות בחלק העליון של המבנה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי יתכן ומדובר בהכנה לקומת גלריה. אומר כי אינו רואה בעיה עם הסככות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסכמת את ההחלטה לאשר בתנאים:

1. יש לבטל את העמודים בהדמיה.

2. יש להקטין את הבליטות של הסככות כך שיבלטו עד 75 ס"מ מקו בנין.

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

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. יש לבטל את העמודים הבולטים מקו בניין צדדי בהדמיה, יש להקטין את בליטת הסככות

מקו הבניין צדדי כך שיבלטו עד 75 ס"מ לפי תקנות בניה במרווחים, יש להרים את גובה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

- 1-1. החלונות בחזיתות לגובה המתוכנן בחתך 1-1.
 2. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכנן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.
- נוכחים בהצבעה: מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, ד"ר שלום אלדר ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

921500	תיק בניין :	20180013	מספר בקשה :	סעיף 4:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201808 בתאריך: 29/07/2018				

מבקש:

♦ עיריית קרית מלאכי

זיבוטינסקי 8 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

זיבוטינסקי 8

עורך:

♦ שטרית חווה

בילו 19 נס ציונה

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

זיבוטינסקי 43 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1401229213

כתובת הבניין: העמק 13 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 89 מגרש: 191 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

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
בנייני 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.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 167/102/02/18

שטח המגרש: 1733 מ"ר

יעוד: שטח לבנייני 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

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

שטח תכסית: 280 מ"ר.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

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 דיון

יוצא מהדיון:

מר שמעון חזן- חבר הוועדה

מנהלת הוועדה הגבי' 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: 22

מהנדס העיר אדרי' 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.

ה ח ל ט ו ת

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, תאגידי 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.

מר חיים שטיינר מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 17:10.


מר חיים שטיינר
מ"מ יו"ר הוועדה


אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר