

מס' דף: 1:

תאריך: 07/11/2024
ו' חשון תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202407 ביום ראשון תאריך 10/11/24 ט' חשון, תשפ"ה בשעה 11:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר שמעון חזן
מר יוסי סולימני
מר מוטי יעקובוב
מר שלומי מלכה
מר נדב ויצמן
מר מאיר יחזקאל
מר לוי רסקין
מר יוסי סעדי
מר חיים שטיינר
מר אליאור עמר
עו"ד לידור צרויה
גבי מירי דדון
גבי רחלי רחמים

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
אדר' אופיר בקר
מר איציק חנסב
מר רם סלהוב
גבי מירי תמיר
מר ישי טלאור
מר גדי מרק
מר אושרי גואטה

סגל:

אדר' אלישבע ליוש
עו"ד שני משה
עו"ד אן ברלוביץ
מר יוסף כהן
מר איתי קורן
אינג' יורי רחמן
גבי שירה מעודה

מהנדסת העיר
מ"מ יועמ"ש
מ"מ יועמ"ש (חיצוני)
מנכ"ל העירייה
מבקר העירייה
מהנדס רישוי
מנהלת הועדה

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 2:

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

תאריך: 07/11/2024
ו' חשון תשפ"ה

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202407 ביום ראשון תאריך 10/11/24 ט' חשון, תשפ"ה בשעה 11:00

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבת מליאה לתו"ב מס' 202407 ליום 10.11.24 ט' חשון תשפ"ה.
2. אישור פרוטוקול מליאה מס' 202406 מיום 13.10.24 י"א תשרי תשפ"ה.

מס' דף: 3:

תאריך: 07/11/2024

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202407 בתאריך: 10/11/24

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
4	כללי - כרמי נדיב 501, קרית מלא	נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת- שלום וסרטיל	501		2530	16/01/24	20230083	1

עורך הבקשה: יואב אומן
תאור הבקשה: בניה חדשה
שימוש עיקרי: מגורים ד' עם חזית מסחרית

מס' דף: 4

סעיף 1: מספר בקשה: 20230083 תיק בניין: 227100
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202407 בתאריך: 10/11/2024

מבקש:

נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת - שלום וסרטיל
שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:

נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת
יחזקאל 2 מודיעין עילית

עורך:

יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

מתכנן שלד הבנין:

צבי אברמוביץ

הפלדה אור יהודה

מודד:

קבוצת הלפרין- פלוס

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000246199

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

כתובת הבניין: כללי - כרמי נדיב 501, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2530 חלקה: מגרש: 501 ;

חלקה: 44 מגרש: 303 ; חלקה: 35 מגרש: 114 יעוד: מגורים ד' עם חזית
מסחרית

יח"ד
208

תיאור בקשה

שימוש עיקרי
מגורים ד' עם חזית מסחרית בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת 4 בנייני מגורים עם חזית מסחרית בק' קרקע ו 2 ק' חניונים תת קרקעיים
משותפים, וכן הקמת ח. טרפו ומיקום 2 צוברי גז.

בניינים בנין מס' 1 כולל: 8 ק' מגורים+ק' קרקע 30 יח"ד.

בניינים 3+2 כוללים: 12 ק' מגורים+ ק' קרקע, 46 יח"ד כל בניין.

בניין מס' 4 כולל: 22 ק' מגורים+ק' קרקע, 86 יח"ד סהכ 208 יח"ד והקלות:

1. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבניינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 4
בניינים במקום 5 בניינים.

2. הקלה לתוספת קומות בנין מס 2 ובנין מס 3 כך שיהיו 13 קומות (קרקע+12) במקום 10
(קרקע+9) קומות, המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה בניין מס 2 כך שיהיה בגובה 48 מ' במקום 45 מ' ובניין מס 3 כך
שהיה בגובה 49 מ' במקום 45 מ' המותר עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת שטח מרבי לחנות יהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר המותרים ע"פ
תב"ע.

5. הקלה למיקום מערכות טכניות (כולל מזגנים), כך שיוצבו במסתור בחזית קדמית של גג
המסחר, במקום בחזית האחורית כמוגדר בתב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס 202406 מיום 26.6.24 וירדה מסדר היום.

מס' דף: 5

הבקשה הובאה לדיון נוסף בוועדת משנה מס 202407 מתאריך 31.7.24 ואושרה בתנאים כעת מובאת לדיון נוסף לבקשת חבר הוועדה מר אליאור עמר.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס מ/קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				4186.75				מרתף	8.34-	5
				8407.25				מרתף	4.60-	5
				1957.28		2294.37		מסחרי	0.00	5
		86		128.23		467.40		מגורים	5.27	4
		46		138.50		431.64		מגורים	5.61	2
						157.46		מסחרי	5.61	5
		30		138.50		431.64		מגורים	6.12	1
		46		138.50		431.64		מגורים	6.46	3
				128.23		472.28		מגורים	8.33	4
				138.50		451.06		מגורים	8.67	2
				130.20		473.68		מגורים	9.18	1
				138.50		451.06		מגורים	9.52	3
				128.23		469.44		מגורים	11.39	4
				130.20		472.21		מגורים	11.73	2
				130.20		476.99		מגורים	12.24	1
				130.20		472.21		מגורים	12.58	3
				128.23		469.44		מגורים	14.45	4
				130.20		476.99		מגורים	14.79	2
				140.42		452.30		מגורים	15.30	1
				130.20		476.99		מגורים	15.64	3
				128.23		469.44		מגורים	17.51	4
				130.20		462.52		מגורים	17.85	2
				130.20		453.98		מגורים	18.36	1
				130.20		462.52		מגורים	18.70	3
				128.23		468.69		מגורים	20.57	4
				130.20		453.98		מגורים	20.91	2
				130.20		441.95		מגורים	21.42	1
				130.20		453.98		מגורים	21.76	3
				128.23		454.71		מגורים	23.63	4
				130.20		441.95		מגורים	23.97	2
				138.50		435.25		מגורים	24.48	1
				130.20		441.95		מגורים	24.82	3
				128.21		445.42		מגורים	26.69	4
				138.50		435.25		מגורים	27.03	2
				95.17		335.28		מגורים	27.71	1

מס' דף: 6

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				138.50		435.25		מגורים	27.88	3
				128.21		436.40		מגורים	29.75	4
				138.50		424.80		מגורים	30.09	2
				123.41				מגורים	30.93	1
				138.50		424.80		מגורים	30.94	3
				128.21		436.39		מגורים	32.81	4
				138.50		407.81		מגורים	33.15	2
				138.50		407.81		מגורים	34.00	3
				128.21		435.63		מגורים	35.87	4
				138.50		355.81		מגורים	36.21	2
				138.50		355.81		מגורים	37.06	3
				128.21		421.66		מגורים	38.93	4
				95.17		335.28		מגורים	39.44	2
				95.17		335.28		מגורים	40.29	3
				128.21		412.34		מגורים	41.99	4
				123.41				מגורים	42.67	2
				123.41				מגורים	43.52	3
				128.21		403.48		מגורים	45.05	4
				128.11		403.41		מגורים	48.11	4
				128.11		403.41		מגורים	51.17	4
				128.11		403.41		מגורים	54.23	4
				128.11		403.41		מגורים	57.29	4
				128.11		418.80		מגורים	60.35	4
				128.11		403.41		מגורים	63.41	4
				128.21		360.35		מגורים	66.47	4
				92.79		336.77		מגורים	69.70	4
				117.49				מגורים	72.93	4
		208		22011.47		25647.19				
		%בניה: 0.00%		22011.47		25647.19		סה"כ:		

תמצית זכויות במגרש:
התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18
שטח המגרש: 8701 איחוד מגרשים א/ח 100031
שטח עיקרי מקסימלי: 29592
שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 8300
שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 11500
מספר יח"ד: חלקה 44-118 יח"ד חלקה 35-98 יח"ד.
בהתאם לבניה במגרש 500 יהיה מס' 208 יח"ד.
תכסית: 80%

מס' דף: 7:

גובה מבנה מרבי: חלקה 44-3 מבנים גובה 75 מ', חלקה 35-2 מבנים גובה 45 מ'
מספר קומות: חלקה 44-2 קומות מרתף, קרקע +22 וקרקע +9, חלקה 35-2 קומות מרתף, קרקע +8.

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.

גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופטרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו אלמנטים

עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, ביתן היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי כביסה.

בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריונות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחות מ-80%

מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

חניה: יותרו חנוניים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאף היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה, מספר

מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חנייה

ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות. חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה ותמוקם בנפרד מהחניה

עבור המגורים.

מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.

חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני דיירים,

גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל

הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.

4. ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.

5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.

6. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.

מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות בכל סוג של מעטפת. תותר הקמתן של מרפסות מדלגות בלא יותר מ-40% מהדירות בכל

בניין בבניה רוויה.

דירות גג: הבנייה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין, מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר

לבניה, בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות בהתאם לתקנות.

דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים יהיה ניתן להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות, בדירות הגן ניתן

יהיה להקים מצללות מחומר קשיח או מחומר קל, על פי תקנות חוק התכנון והבניה. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי

שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש

להותיר שטח מגוון לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל

במחסנים. המחסנים ישויכו ליח"ד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק

מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן

תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. בבניה חדשה

תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.

זכות מעבר: בתא שטח 321 ו-302 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

בתא שטח 314 ו-303 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

בתא שטח 323 ו-305 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

הוראות לשטחי המסחר: חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופורציות זהות

מס' דף: 8

- למגורים.
- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי הרגל כמפורש בתשריט.
 - העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוף. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.
 - תתוכן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.
 - התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- שטח מרבי לחנות: יהיה 200 מ"ר.**
- גובה מירבי: של קומת המסחר יהיה 6 מ', ותותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.
 - יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.
 - יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.
- גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202406 מ: 26/06/24 הוחלט:

- להוריד את הבקשה מסדר היום.
- יו"ר הוועדה לא נכח בדיון ומ"מ יו"ר הוועדה ביקש ללמוד את הנושא טרם קבלת החלטה.
- הבקשה הובאה להצבעה להורדת הנושא מסדר היום.
- נוכחים: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן, מר לוי רסקין, גב' מירי דדון ומר מוטי יעקובוב.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202407 מ: 31/07/24 הוחלט:

- לאחר שמיעת היזם, המהנדס ויועצי התנועה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף למציאת פתרון חניה במסגרת המגרש ל-7 חניות הציבוריות בכביש לאורך המגרש, במידה ויוחלט לבטל את החניות הציבוריות בצדי הכביש וזאת מתוך חשיבה כי הרחבת הכביש תפזר, תזרים תנועה ותמזער עומס בציר הראשי שכניסה תת קרקעית אחת למגרש יכולה להעמיס על הציר הראשי.

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליץ לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 - הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.