



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 03/01/2018
ט"ז טבת תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201708 ביום חמישי תאריך 23/11/17 ה' כסלו, תשע"ח בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מר מישל טפירו	סגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אביב	מפקח הועדה

אורחים:

אדרי' בני אנקשטיין	אדריכל הבקשה
מר שלום וסרטיל	יוזם הבקשה
מר עמנואל וסרטיל	נציג היוזם
מר קובי שמעוני	נציג היוזם

נעדרו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

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

סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

אחראי מחלקת השבחה

מר ניר עזרה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 03/01/2018
ט"ז טבת תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201708 ביום חמישי תאריך 23/11/17 ה' כסלו, תשע"ח בשעה 10:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:17 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי. מישל טפירו-סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה מאחל לראש העיר רפואה שלמה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201707 מיום 26.09.2017.

החלטה: הפרוטוקול מאושר.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, ודי"ר שלום אלדר-הצביעו בעד,
מר בוריס בורוכוב-נמנע.

נושאים על סדר היום:

1. שכונת נאות הכפר- השלמת מגרשים שהושמטו מהחלטה קודמת.

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

- לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
- בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 160/02/18 ("נאות הכפרי") (להלן-התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5824 כ"ז בסיוון התשס"ח, עמוד 3657 בתאריך 26/06/2008, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי (להלן-הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 (להלן-הקרקע) דרושה לצורך ציבורי.
 - בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
 - הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, המזוהה

גוש: 325 חלק מחלקה: 52
מגרשים: 403, 402 (חלק) – בייעוד שטח לבניני ציבור.

העתק תשריט התכנית המאושרת נמצא בוועדה לתכנון ובניה בעיריית קרית מלאכי,
וכל המעוניין רשאי לעיין בו בשעות קבלת קהל.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי בישיבה הקודמת הייתה בקשה להודעה על הפקעה של כל המגרשים
בשכונת "נאות הכפר", היו שני מגרשים שהושמטו מהרשימה הקודמת וכעת יש השלמה של 2 המגרשים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להסביר ואומר כי שכונת "נאות הכפר" היא שכונה חדשה שמשווקת,
בשכונה זו יש תושב שמעבד חלק מהקרקע, מול תושב זה מתנהל הליך משפטי, ע"י המינהל, בשלב זה הוועדה מבצעת
הפקעה של כל השטחים הציבוריים: כבישים, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, התחיל תהליך של הפקעה בו
נרשמו החלקות הרלוונטיות וכיוון שנשמטו 2 חלקות, מביאים את הבקשה לדיון מחודש.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת מה היעוד של 2 המגרשים שנשמטו.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משיב כי היעוד ציבורי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי אם היעוד ציבורי ניתן לבצע הפקעה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מבקש להוסיף כי בפעם הקודמת הופקע חלק מהמגרשים, אך כיוון ש-2 המגרשים
יושבים על 2 גושים הופקע רק חלק מהמגרש.

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

מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצר/100019	משפחת אזולאי	2930	30	30	5
2	תצר/100020	ביה"ס אלי כהן-מבנה רווחה ונוער	2609	4	4	7
3	תצר/100021	שכונת כרמי נדיב- ציפחה	2530	1	1	8



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

סעיף: 1

תכנית לצורכי רישום: תצ/100019

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017

שם: משפחת אזולאי

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 599.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית תחולה: נקודתית

יחס לתכנית

על בסיס תב"ע 163/02/18

גבולות התכנית

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** משפחת אזולאי

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

מקום

קרית מלאכי שכי גבעת הסביונים

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2930 חלקות: 30

מגרשים לתכנית: 127 א' בשלמותו

127 ב' בשלמותו

מטרות התכנית

אישור תוכנית לצורכי רישום

מהלך הדיון

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מסביר כי המינהל אישר בשכונת "גבעת הסביונים" חלוקה של 22 מגרשים מתוך כ- 200 וחילק אותם לחצי, המגרש אחד חדש שנוצר מהחלוקה ניתן לנכיס ללא מכרז.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להסביר ואומר כי בשכונת "גבעת הסביונים" המגרשים הם 20 משפחתיים, למרות שלכאורה יש 2 בתים ההתייחסות למגרש היא כמו לבית משותף.

רשות מקרקעי ישראל לקחה 22 מגרשים מתוך השכונה והחליטה לחלק אותם ל-2 מגרשים על מנת לתת צד אחד לנכה.

חבר הוועדה די"ר שלום אלדר - שואל כמה נכיס יש בקריית מלאכי?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה שלא היו נכיס בכמות של המגרשים שהופקעו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - ממשיך להסביר שלא הייתה הענות לרכישת מגרשים אלו, כעת נדרש להכין תכנית לצרכי רישום למגרשים אלו על מנת שניתן יהיה להוציא היתר בניה. ממליץ לאשר את הבקשה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מחדדת כי התצ"ר המבוקש הוא רק למגרש אחד, ומוסיפה כי במקביל העירייה מקדמת תצ"ר ליתר המגרשים.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל אם כל תושב צריך להגיש תצ"ר בנפרד?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שכשהתושב הגיש בקשה להיתר בניה, הוא קיבל תיק מידע שבו נאמר כי יש להכין תצ"ר כתנאי לקבלת היתר בניה, התושב לא טיפל בנושא וכשהגיע לסוף התהליך הוא הכין תצ"ר. במקביל הרשות מטפלת בהכנת תצ"ר ליתר המגרשים.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את התכנית לצרכי רישום.

מאושר פה אחד:

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס ברוכוב וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

סעיף: 2

תכנית לצורכי רישום: תצ/100020

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017

שם: ביה"ס אלי כהן-מבנה רווחה ונוער

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 149,555.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
32/102/02/8	על בסיס תביע
91/102/02/18	על בסיס תביע

בעלי עניין:

- ♦ יזם/מגיש: עיריית קרית מלאכי
- ♦ בעלים: עיריית קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל

מקום

רחוב גובר רבקה ומרדכי 15, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 6, 5, 4

גוש: 2609 ח"ח 7

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום בהתאם לתכנית 91/102/02/18 ובסטיה מתכנית 32/102/02/8 ובסטיה מתשריט חלוקה בגודל של המגרש יותר מ-3% ובצורת המגרש.

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרויקט.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציג את גבולות החלקה הקיימים, ומסביר כי חלות לפחות 2 תכניות על החלקה, אחת של הקוטגיים של הקבלן שפץ ותכנית ישנה מס' 32 ומציג את החלוקה של תכנית זו. ומסביר כי לפני הרבה שנים העירייה הכינה תשריט חלוקה אשר חילק את המגרשים בצורה מסוימת, חלק מהם שייכה לבית ספר אלי כהן, התשריט לצורכי רישום שהוכן הוא בסטייה מהתכנית הישנה וכעת התצ"ר מוגש בהתאם לתכנית החדשה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מה מטרת התצ"ר? האם העירייה יזמה את התצ"ר?

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - משיב שהמטרה היא ביצוע רישום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב שיש תשריט חלוקה שיש לתת לו מענה בתצ"ר, העירייה יזמה את התצ"ר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את התכנית לצורכי רישום.

מאושר פה אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס ברוכוב ודי"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

סעיף: 3 תכנית לצורכי רישום: תצ/100021

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017

שם: שכונת כרמי נדיב- ציפחה

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 230,469.000 מ"ר

יחס
תואם לתכנית 2/156/03/18

בעלי עניין:

- ◆ **יזם/מגיש:** ציפחה אינטרנשיונאל 1994 בע"מ
- ◆ **מתכנן:** משה פלוס- הלפרין פלוס, מדידות
- ◆ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי
- ◆ רשות מקרקעי ישראל

מקום

קרית מלאכי שכי כרמי הנדיב

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

- גוש: 2530 חלקות: 1, 4, 6-7
- גוש: 2530 חלקות: 10, 13-14,
- גוש: 2540 חלקות: 2-24

מטרות התכנית

אישור תכנית לצרכי רישום התואם תכנית 2/156/03/18 (עקב תיקון לסדר פעולות)

מהלך הדיון

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מסביר כי הוועדה אישרה בעבר תצ"ר בשכונת "כרמי הנדיב", התשריטים עברו לבדיקות של המודדים שמצאו כי יש טעות טכנית, החלוקה בוצעה על מבנה שכבר מאוכלס וכעת יש לגרוע את המגרש מהתשריט בכדי לקצר תהליך של הרישום, מדובר בהליך טכני, אין שינוי בשטחים.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו – אומר כי לא ברור מה השינוי שבוצע?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי יש 3 בניינים שקיימים בעבר, התצ"ר שהוכן בעבר היה על כל השכונה, וכעת מבוקש לגרוע את המגרשים שלא רלוונטים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מסביר שמדובר רק על מגרש אחד, ואומר שביתר המגרשים החלוקה הייתה תקינה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מבקש לדעת מדוע מביאים תצ"ר לאישור בוועדה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי החוק דורש שתצ"ר יאושר בוועדה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי מדובר בקרקע הנמצאת בעיר ורצוי שהוועדה תחליט עליה ולא פקיד שיושב במשרד שאינו שייך לרשות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לעיתים יש פער בין התכנית לתצ"ר ויש לפרסם ולתת לאנשים אפשרות להתנגד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי בהרבה וועדות לא מכירים בכלל את ההליך של תצ"ר, ומציין כי הוועדה בקריית מלאכי היא וועדה מקצועית הפועלת לפי החוק.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את התכנית לצרכי רישום.

מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס ברוכוב וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

תאריך: 03/01/2018

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170017	19/04/17	2510	82	314	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	11
עורך הבקשה: בני אנקשטיין								
2	20170061	17/07/17	2470	146	41	גרדי דניאל ואורית	העמק 16 קרית מלאכי	17
עורך הבקשה: גולד מנדי								
3	20170083	23/10/16	2470	83	178	אמויאל שילה אן	גולן 75 קרית מלאכי	21
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
4	20160063	26/09/16	2468	16	13	עתל פרדי אלפרד	ידין יגאל 7 קרית מלאכי	24
עורך הבקשה: תנעמי יובל								
5	20170084	03/12/17	2916	37	510	שרית ניהול נכסים	שרייבר לאון 10 קרית מלאכי	28
עורך הבקשה: בשניב אינסה								
6	20160070	24/11/16	2412	39	2	בלוי חנה	הרבי מילובביץ' 4 קרית מלאכי	31
עורך הבקשה: פיטוסי זוהר								
7	20170076	00/00/00	3196	16	223	בן חיים יגאל	קרית מלאכי	33
עורך הבקשה: מיכאל בורדמן								



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20170017	תיק בניין: 1000407	סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת
יחזקאל 2

עורך:

♦ בני אנקשטיין
קורזין 1 גבעתיים

מתכנן שלד הבנין:

♦ ערן שילר
רוזן פנחס 12 תל אביב - יפו

אחראי בקשה:

♦ אחראי
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2510 חלקה: 82 מגרש: 314 ; חלקה: 86 מגרש: 314 ; חלקה: 110
מגרש: 314 ; חלקה: 111 מגרש: 314 ;
גוש: 2620 חלקה: 28 מגרש: 314 ; חלקה: 42 מגרש: 314 ; חלקה: 46
מגרש: 314 ; חלקה: 110 מגרש: 314

תכנית: 2/156/03/18

שטח עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
שימוש מגורים ד'	בניה חדשה	21955.68	7110.05	174

מהות הבקשה

בקשה להקמת 3 בנייני מגורים בני 16 קומות (ק'+15), 58 יח"ד לכל בניין, סה"כ 174 יח"ד, הכלול: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, גזוזטרואות, מרפסות, גדרות, חדר טרפו, 2 צוברי גז והקלות.
1. הקלה לשינוי מהוראות נספח הבינוי, כך שיהיו שלושה בניינים, במקום ארבעה.
2. הקלה להוספת 3 קומות, כך שתהיינה 16 קומות (קרקע+15), במקום 13 קומות (קרקע+12), המותרות עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

חוות דעת:
התביעות החלות במקום: 2/156/03/18
2069/מק/18

שטח המגרש: 8958 מ"ר (לפי תב"ע)
שטח עיקרי מקסימלי: 26,304 מ"ר.
שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 7,200 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 10,600 מ"ר.
מספר יח"ד: 192 יח"ד(לפי תב"ע), מבוקש-174 יח"ד
תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: 53 מ'
מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע
קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

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 ופתרונות 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, בין 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%. 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 מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת 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.

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

תכסית מבוקשת: 25.25% המהווים 2254.14 מ"ר

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

מספר קומות מבוקש: קרקע+15 (לפי תב"ע: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

מהלך דיון
נכנסים לדיון:

אדריכל הבקשה- אדרי' בני אנקשטיין
יזם הבקשה - מר שלום וסרטיל
נציג היזם- מר עמנואל וסרטיל
נציג היזם- מר קובי שמעוני

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מזכיר כי בישיבה הקודמת התקיים דיון על מגרש 314, שבו היו מיועדים להיבנות 4 בניינים, לאחר בדיקת התכנות של היזם, מטעמים כלכליים הוחלט כי הוא בונה רק 3 בניינים על מנת לא לבנות חניון קרקעי, היזם חילק את 3 הבניינים במגרש כך שרוב החניות נמצאות בחלק האחורי שלו, הבניינים נמצאים בתחום קווי הבניין.

נציגת הוועדה המחוזית ביקשה בישיבה הקודמת כי היזם יצמיד את הבניינים לקו בניין האחורי על מנת שכשילדים יצאו מהמגרש לשצ"פ לא יהיו חשופים לסכנה מבחינה בטיחותית, היזם מציג כעת 2 חלופות:
בחלופה אחת היזם מרחיק את המבנים לקו בניין אחורי, יש נתיב נסיעה המוביל את החניות מתחת לבניין, החניות מרוכזות בחלק הקדמי של הבניין, שבילי הגישה לבניין התארכו כי הבניין נסוג לאחור.
פונה אל היזם ושואל בכמה קטנו מספר יחידות הדיור בחלופה זו?

נציג היזם מר קובי שמעוני- משיב כי מספר יחידות הדיור בחלופה זו עומד על 139 יח"ד במקום 192 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע בגלל בעיית פתרון החניה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היזם יכול לבנות קומת מרתף ואז לא תהיה בעיית חניה, אך אומרת שהיזם לא רוצה לבנות חניה תת קרקעית אלא חניה עילית.

נציג היזם מר קובי שמעוני- משיב כי אם היזם יידרש לבנות חניון תת קרקעי הפרויקט לא יקום.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להזכיר ליזם כי הוא הגיש את התב"ע והוא היה צריך לבצע בדיקת היתכנות בשלב התכנית.

היזם מר שלום וסרטיל - מזכיר כי לאחר אישור התב"ע, נשאר סעיף החניה שראש העיר ביקש להגדיל את תקן החניה מ 1:1 ל 1:1.35.

עורך הבקשה אדרי' בני אנקשטיין - מבקש לומר כי ניתן לפתור את נושא החניה, בהתאם לבקשה הקודמת שהוגשה ומסביר כי בחלופה שבה הבניינים הוסטו לאחור, המיסעה שמשרתת את החניה שמתחת לבניינים משרתת צד אחד ולא שני צדדים וכך מתבזבז שטח גדול של המגרש, שביל הכניסה מהכביש מתארך, לטענתו הפתרון לא תורם לגישה לשצ"פ, הופחתו הרבה מקומות חניה שהקטינו את מספר יחידות הדיור והפכו את הפרויקט ללא כלכלי.
מבקש לומר במאמר מוסגר כי התכנון פוגע בארכיטקטורה של העיר כי כשהבניינים נסוגים לאחור אין דופן של רחוב, כמו כן רוב החזית של הכביש תהיה מלאה בחניות. אומר כי הוא אינו מבין מדוע ההצעה הקודמת נפסלה, כיוון שהיזם לא ביקש הקלה להעמדה של המבנה מעבר לקווי הבניין.

בחלופה השנייה מוצע פתרון לגישה של התושבים לשצ"פ, מבקש לומר במאמר מוסגר כי בתוך התב"ע יש דרך שמובילה מחזית הבניין לשצ"פ, דרך זו מוצגת בבקשה, יש הפקעה משני צדדים של המגרש לכיוון השצ"פ, החיבור המוצע בחלופה זו הוא לבצע חיבור של הבניין המרכזי לשצ"פ ע"י מעבר שבו החניה תעצר.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת כמה יחידות דיור היזם מבקש?

עורך הבקשה אדרי' בני אנקשטיין - משיב 174 יחידות דיור במקום 192 יחידות דיור, ומסביר כי זה פחות מהמותר בתב"ע.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת אם תקן החניה הוא 1:1.35?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

עורך הבקשה אדרי' בני אנקשטיין – משיב בחיוב.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל כמה חניות חסר ליזם?

נציג היזם מר קובי שמעוני- משיב כי 18 דירות כפול 1.35 חניות דרושות הם כ-24 חניות, שאין להם מקום במגרש.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת האם היו אמורים להיבנות 4 בניינים במקום 3?

עורך הבקשה אדרי' בני אנקשטיין – משיב בחיוב, ואומר כי הופחתו יחידות דיור.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת מדוע הוועדה לא מסכימה לאשר את הבקשה?
בעבר היזם רצה להוריד יחידות דיור בשני מגרשים ובמגרש אחד להוסיף יחידות דיור, היזם ביקש להתחיל מהבניין שמוסיפים בו יחידות דיור.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי היזם ביקש להוסיף יחידות דיור בשני מגרשים ובמגרש האחרון הוא מוריד יחידות דיור.

יזם הבקשה מר שלום וסרטיל – מבקש להתמקד בדרישה של נציגת ועדה מחוזית שנבדקה, הייתה דרישה לקרב את הבניינים, לטענתו קירוב של הבניינים גורם להפחתה נוספת של יחידות דיור שהופכות את הבניה ללא כלכלית. ואומר כי בחלופה המוצעת נפתרה נושא הנגישות לפארק.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לעשות סדר ומסבירה כי כיוון שכל החניה היא עילית לא נותרים שטחים ירוקים, כשהתושבים/ילדים יורדים למטה...

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - ממשיך את דברי היועמ"ש ואומר כי המקום היחיד שיש לילדים הוא הפארק.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו – אומר שהזיזו את המבנים.

נציג היזם מר קובי שמעוני- מסביר כי לא הייתה הזזה של המבנים אלא, האדריכל תכנן מעבר מסודר ובטיחות לילדים מהבניין המרכזי אל הפארק, משני הבניינים הצדדים היה כבר מעבר שמתוכנן על פי התב"ע.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר שוב שאם הבניין נסוג לאחור, לא ניתן שכל החניות יהיו בחזית המגרש. ואומר שהבניינים ממוקמים בתוך קווי הבניין.

היזם מר שלום וסרטיל - מבקש לומר דבר אחרון שהתכנית הייתה כ-10 חודשים בהנדסה, שהפארק לא יבוצע עכשיו רק ב-2018, לדבריו אם הפרויקט הנדון לא יצא לפועל גם נושא הקמת הפארק ידחה.

נציג היזם מר קובי שמעוני- מעיר כי הפארק משרת גם את הבניינים החדשים שאוכלסו השנה.

יוצאים מהדיון:

אדריכל הבקשה- אדרי' בני אנקשטיין
יזם הבקשה - מר שלום וסרטיל
נציג היזם- מר עמנואל וסרטיל
נציג היזם- מר קובי שמעוני

ההקלטה הופסקה מסיבה טכנית של המקליט (החלפת סוללות)

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מבקש לומר כי יש להביא את הבקשה להצבעה בנוכחות של נציגת הוועדה המחוזית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

שדרשה את הזאת המבנים ומבקש להוריד את הסעיף מסדר היום.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר שהוועדה לא מחויבת לשמוע בקול נציגת ועדה מחוזית, מבקשת שהמהנדס ייתן את המלצתו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי הוא בוחן את הבקשה לטובת התושבים, מסביר כי בשני המצבים הבניין עומד בתוך קווי הבניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מדוע הבקשה הובאה לדיון בוועדת משנה ולא ברשות רישוי?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הבקשה נידונה בישיבה קודמת, סורבה וכעת מובאת לדיון עקרוני. יש בבקשה הקלות שנידונו בישיבה הקודמת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שביקשו הקלות, בבניינים האחרים בקשו שבס ובבניין הנדון הורידו יחידות דיור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי היזם ביקש שינוי מהוראות הבינוי הקמת 3 בניינים במקום 4, שואלת האם מבקשת תוספת של 3 קומות?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בחיוב.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהיזם מסתכל בצורה כלכלית ומחשב שחניון תת קרקעי מייקר כל יחידת דיור ב-100,000 ש"ח. מציג את המיסעה הקיימת ומסביר כי אם כל הבניינים יסוגו לאחור וכל החניה תעבור לחזית הבניין תהיה החמרה של המצב, כי הדיירים נכנסים מחזית המגרש למבנה, ילדים ותושבים שיכנסו לכאורה לחניון "היסואן" מסתכנים יותר, כי הליכה לשצ"פ יכולה להיות פעם ביום ואילו כמות הפעמים שנכנסים לבניין היא יותר משמעותית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי בכל חופשה הילדים הולכים לשצ"פ.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי לא ניתן לדעת אם היזם צודק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך להסביר כי במצב שהבניינים נסוגים, יש צורך כי נתיב הנסיעה יהיה בחלק האחורי, הדבר מקטין לזים את כמות החניה, ובעיית הבטיחות לא נפתרה כיוון שעדיין יש ילדים שעוברים דרך החניה. מסביר כי היזם מבקש לחזור לוורסיה הקודמת של הבקשה כאשר במילא יש לו שבילים משני הבניינים הקיצונים שמוגדים בתב"ע והוא מייצר שביל נוסף שיהיו לו פטריות משני הצדדים על מנת שהמכוניות יעצרו במעבר.

חבר מליאת הוועדה מר צלי מזרחי נכנס לדיון.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מבקש שוב להעביר את הסעיף לדיון הבא כשנציגת הוועדה המחוזית תהיה נוכחת.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מציע להציג את החלופה לנציגת הוועדה המחוזית ולא לקיים ישיבה נוספת.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - אומר כי בישיבת המכינה המקדימה לוועדת המשנה ראש העיר המליץ לאשר את החלופה, אומר כי נבחר העיר מחליטים אם לאשר את החלופה או לא ולא נציגת הוועדה המחוזית. מבקש להביא את החלופה להצבעה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי זה לא רלוונטי אם ראש העיר בעד, חברי הוועדה צריכים לקבל את ההחלטה ולשקול את השיקולים הכלכליים, התכנוניים והתפקודיים לפי הסבריו של המהנדס.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - חושב שלא צריך להוריד את הבקשה מסדר היום, כי זאת תהיה התעללות ביזם. רואה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18

שמתעוררים קשיים לגבי הקמת הפארק.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש שתבר הוועדה ד"ר שלום אלדר לא יתייחס ל"איומים" של היזם כיוון שהעירייה יכולה לבצע את השצ"פ, אלא יחליט אם החלופה מקובלת עליו.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משיב כי גם אם יורידו את הבקשה בשלב זה מסדר היום, התוצאה תהיה אותה התוצאה ואומר שחבל לעכב את היזם, מזכיר כי בהתחלה דחו את הבקשה כעת היזם תיקן אותה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי היזם שינה את הבקשה אך לא תיקן אותה, וכי הוא לא בטוח כי זה הפתרון לבקשה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - פונה אל היועמ"ש ושואל מה השתנה בבקשה?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היא לא מבינה בתכנון ומפנה אותו למהנדס.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משיב כי בעיית הנגישות נפתרה.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש להביא את החלופה להצבעה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר שוב את פתרון ההנגשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה ברוב קולות.

ה ח ל ט ו ת

היזם נתן פתרון מבחינה בטיחותית, להנגשת המבנה לשצ"פ ע"י:

1. יצירת מעברים צדדים משני צידי המבנה לשצ"פ.

2. יצירת מעבר מהמבנה המרכזי לשצ"פ.

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, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות

להבטחת תשלום החיובים.

מאושר ברוב קולות.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר בוריס בורוכוב וד"ר שלום אלדר-בעד,

מר חיים שטיינר-נמנע.

יורי נכח בדיון, לא נכח בהצבעה-עזב את הישיבה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מספר בקשה: 20170061	תיק בניין: 116802	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

♦ גרדי דניאל ואורית
העמק 16 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ גולד מנדי
יעבץ 21 רחובות

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני
היסמין 3 קרית מלאכי

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה רישוי זמין: 12638032223

שכונה: המייסדים

כתובת הבניין: העמק 16 קרית מלאכי
גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 146 מגרש: 41

שימוש עיקרי תאור בקשה
אזור מגורים ב תוספת למבנה קיים - בדיעבד

מהות הבקשה

ביטול גג רעפים במבנה קיים בהיתר מס 20130087
והקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש:

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי
גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.
עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.
סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.
תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.
קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע,

במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, א"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

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

מס' מקומות חניה בחלקה 1:

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי. 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. ירוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קדמי 3/5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 0-3 - מ', אחורי 6 - מ'. בלבד מקומת הקרקע במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה

גג רעפים: גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי. 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

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.

קו בניין: כמופיע בתשריט/בטבלה

תכסית: 185.93: המהווים 33.68%

קווי בנין מבוקשים: קו בנין קדמי-3.00 מ'. קו בנין צדדי-3.00 מ'. קו בנין אחורי-6.00 מ'

דוח פיקוח מיום 01.03.17:

1. אין גג רעפים
2. ביטול פרגולה
3. אין הריסת גדר אחורית ובנית גדר חדשה.
4. טעות במפת המדידה.
5. בנית חומה קדמית מעבר לקווי מגרש.
6. אין הרכבת שערים.
7. צבע טיח לא תואם חומות.
8. יש פתח נוסף בכניסה למגרש.
9. יש שינוי במיקום הפילרים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרויקט. ומסביר כי התב"ע בשכונות הוותיקות אישרה בניה עם גג רעפים ואילו התושב בנה את הבית עם גג שטוח, כעת הוא מבקש לאשרר את הגג השטוח.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - המבקש בנה בניגוד לתב"ע! מדובר על הכשרת חריגות בניה?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בחיוב ואומרת שמדובר באישור בדיעבד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי הוועדה יכולה לאשר את הגג בהקלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם זה לא נחשב לסטייה ניכרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בשלילה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - לדבריו בכל השכונה יש גגות רעפים, שואל מדוע זה לא סטייה ניכרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי החוק מאפשר שאם בסביבה יש בתים עם גגות שטוחים לאפשר מתן הקלה כיוון שהדבר אינו משנה מאופייה של הסביבה. מסביר שיש בניינים של הקבלן יוסי וקנין עם גג שטוח.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי כאן מדובר בבית קרקע ולא בבניין.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שיש גם בתים פרטיים עם גגות שטוחים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת אך יתכן שהמבנים ניבנו בניגוד לתב"ע?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שמדובר על בניינים ישנים. הדבר נבחן בוועדה ולא נראה לנו שמדובר בשינוי מהותי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת אם יש תמונות?

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לראות שוב את הבית של המבקש.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - כועס שתושב מקבל היתר, בונה בסטייה מההיתר ואז בא ומבקש להכשיר את החריגה.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - משיב כי לצערו יש הרבה אנשים כאלה, אך טוען שאם תושב מסדיר את החריגה יש לאשר.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לומר כי יש למצוא את הדרך שכאשר תושב בונה בחריגה הוא יפצה את הרשות.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מסביר כי פעולה כזאת של פיצוי תגרום לתושבים לחשוב פעם שניה לפני שהם בונים ללא היתר.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לומר כי אם תושב לא מבקש היתר לפני החריגה.....

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב שהתושב לא יכול לבקש לפני.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי התושב יכול היה לבקש לפני.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי התושב היה מקבל תשובה שלילית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי לא בהכרח התשובה הייתה שלילית.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לומר כי שמשפחת אמויאל שמתגוררת בשכונה זו ביקשה גם הקלה מגג רעפים לגג שטוח והוועדה אישרה לו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי אמויאל ביקש אישור מוקדם ולא אישור בדיעבד.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לומר שוב שהתושב צריך לשלם קנס.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי בכדי שהתושב ישלם קנס הפיקוח צריך לפתוח תיק פיקוח לתושב על עברת בניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש לעשות הפרדה כאשר מדובר בחריגת בניה כשתושב מגיש דבר אחד ובסוף בונה דבר אחר, כמו שקרה במקרה זה, וחושב שבסוף יהיה בסדר. ואומר כשתושב בונה בית פרטי אך באמצע הבניה הוא מחליט לשנות דברים מבחינה תכנונית כמו מיקום של אמבטיה או להגדיל חלון, שינוי חיפוי הבניין וכו... ואומר כי גם כאן קרה אותו דבר...

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לומר כי משפ' גרדי הגישה בקשה להיתר בניה עם גג שטוח, לאורך כל הדרך הגג אושר, לפי הבנתה, ימים סופרים לפני קבלת ההיתר נאמר למבקשים כי נפלה טעות וכי התביע לא מאפשרת גגות שטוחים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מדוע המבקש בנה גג שטוח בכל זאת אם אמרו לו שלא ניתן?!

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - משיב כי נאמר לתושב רק ברגע האחרון.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב שאם אישרו לתושב אחר גם כאן יש לאשר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - לדבריה לא מדובר על משהו מהותי, התושב לא בנה יחידות דיור, ומוסיפה כי יש עוד דברים שהוועדה אישרה בדיעבד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מתי יצא ההיתר? האם נעם חתום עליו?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי למיטב ידיעתה ההיתר נחתם בשנת 2013, נעם לא חתום עליו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי יש לבחון את הבקשה כאילו לא בוצעה עבירת הבניה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מסכים עם היועמ"ש אך אומר כי בכל ישיבה חברי הוועדה אומרים כי הם לא יאשרו בקשות שהן לאישור בדיעבד ובכל ישיבה הועדה מאשרת דברים בדיעבד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי דבריו אינם נכונים ומזכירה שאת הבקשה של ניסנוב לא אישרו.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מעיר כי היזם ניסנוב פנה לחברי כנסת שלוחצים על חברי הוועדה.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - משיב שהם נותנים גיבוי מלא למהנדס וללשכה המשפטית עם כל הלחץ שמופעל גם עליהם.

מביא את הבקשה להצבעה מסכם ואומר כי עפ"י המלצת מהנדס העיר ומנהלת הוועדה הם מאשרים את ההקלה. - הבקשה אושרה פה אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

ה ח ל ט ו ת

ההחלטה לאשר את הבקשה להקלה לשינוי בנינוי מגג רעפים לגג שטוח, וזאת לאור חו"ד מהנדס העיר כי לא מדובר בסטייה ניכרת.

כמו כן המבקש הציג בתכנית הראשונית בקשה לגג שטוח, רק לקראת קבלת ההיתר נמסר לו שלא ניתן לאשר גג שטוח והוא נדרש לשנות את הגג מגג שטוח לגג רעפים. המבקש למעשה הוטעה ולכן בנסיבות אלו יש לאשר את הבקשה.

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.

מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

מספר בקשה: 20170083	תיק בניין: 131001	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

- ♦ אמויאל שילה אן
- רמב"ם 3 קרית מלאכי
- ♦ אמויאל יעקב
- רמב"ם 3 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ תנעמי יובל
- רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ תנעמי יובל
- רימון 1/4 גן יבנה

אחראי בקשה:

- ♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים
- סוג בקשה: בקשה להיתר
- מספר בקשה רישוי זמין: 649774939
- כתובת הבניין: גולן 75 קרית מלאכי**
- גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 83 מגרש: 178

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים ב' מיוחד	בניה חדשה	250.59	41.52	2

מהות הבקשה

- הקמת 2 יח"ד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: יציאה לגג, 2 ממ"דים, 2 חניות לא מקורות, גדרות והקלות:
1. הקלה לשינוי מהוראות בניוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
 2. הקלה להוספת קומה ליציאה לגג, כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
 3. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע, ב-6% משטח המגרש, כך שהשטח שיתווסף יהיה 16.80 מ"ר.
 4. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 24 מ"ר, לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 5. הקלה להגבהת גובה המבנה כך שגובה התקרה הגבוהה ביותר יהיה 8.90 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 325 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר

פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.

תכסית: 60%.

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

קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע,

במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יח"ד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו

הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

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

מס' מקומות חניה בחלקה: 1

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. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

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.

קו בניין: קדמי 3/5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי - 3-0 מ', אחורי - 6 מ'.

קו בניין: קו בניין קדמי הכרחי - 5 מ', קו בניין אחורי - 5 מ'. צדדי - 0 מ'.

תכסית מבוקשת: 54.84%

קוי בניין מבוקשים: קדמי הכרחי - 5 מ', צדדי - 0 או 3 מ', אחורי - 4.50 מ' (בהקלה).

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה הובאה לדיון בעבר וההקלות אושרו, כעת מבוקשת הקלה

נוספת לעניין הוספת שטחים לממ"דים, מזכירה שמדובר בבקשה ל-2 יח"ד, כיוון שמדובר בתב"ע ישנה לא ניתן

שטחים לממ"ד במסגרת הזכויות בתב"ע.

4. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 24 מ"ר, לפי תיקון

הנחיות פיקוד העורף.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי התשוב מתמודד לאורך כל הדרך של הבקשה עם בעיה של העדר זכויות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי מדובר במגרש קטן, המבקש תכנן בית ואז התגלה כי המודד טעה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

בגודל המגרש, המבקש ביקש הקלות שונות שעוזרות לו להגדיל את גודל המבנה. חוזרת כי מדובר בתכנית ישנה שלא נתנה זכויות לממ"ד ואומרת כי מבוקש עוד 12 מ"ר לממ"ד לכל דירה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג על המפה את גבול המגרש, ומראה כי כל הבתים ברחוב קרובים לכביש, מסביר את הטעות של המודד בגודל השטח ואומר כי המבקש חשב שגודל המגרש הוא לפני ההפקעה.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 201701 בתאריך 4.1.17 וכעת מובאת לדין חוזר בעניין הקלה 4. הקלה לתוספת שטחי שרות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 24 מ"ר, לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

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.
- מאושר פה אחד.
- נכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב וז"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

מספר בקשה: 20160063	תיק בניין: 125101	סעיף: 4
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

♦ עתל פרדי אלפרד

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

♦ עתל דבורה

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ עתל דבורה

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

♦ עתל פרדי אלפרד

ידין יגאל 7 קרית מלאכי

עורך:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 דירה 4 גן יבנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4994059667

כתובת הבניין: ידין יגאל 7 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2468 חלקה: 16 מגרש: 13 יעוד: אזור מגורים בנה ביתך

תכנית: 41/102/02/18, 29/102/02/18

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
אזור מגורים בנה ביתך	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	20.37	8.00

מהות הבקשה

- תוספת ליחידת דיור חלק מדו משפחתי קיימת ומאושרת בהיתר בניה מס' 1521 הכוללת:
תוספת שטחים עיקריים בקומת קרקע בהקלה, תוספת שטח עיקרי בקומה א', הקלות:
1. הקלה 30% בקו בניין אחורי, בקיר אטום, כך שיהיה 5.60 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 95 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בק. קרקע 88 מ"ר במקום 80 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 4. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומה א', ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומה א' 8 מ"ר במקום 0 המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 41/102/02/18

29/102/02/18



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

שטח המגרש: 273 מ"ר.

אזור מגורים בנה ביתך-

מספר קומות: 2 ללא קומת עמודים.

תכסית: 90 מ"ר

שטח עיקרי קומת קרקע: 80 מ"ר.

שטח עיקרי קומה א': 70 מ"ר

שטחי שרות קומת קרקע: 10 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה: 160 מ"ר.

גובה מבנה מגובה מדרכה: 5.50 מ' מקסימום. במקרה של גג רעפים יגיע קצה גג הרעפים עד לגובה 8.50 מ'. הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.

תוספת בניה: לא תותר תוספת לבניינים הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בניוי מאושרת ובה חלוקת משנה של מגרשים וללא פגיעה במכלול התכניות.

יח"ד למגרש: 2

שטח מגרש מינימלי: 540 מ"ר.

חניה: תוסדר בשטח המגרש ללא הקמת סככה, או חלק מהבנין בקומת הקרקע שיבנה כקומת עמודים לחנית רכב. **חניה מקורה:**

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

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קידמי 0-.

שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בניוי אחרים של הקירווי לחניה- עפ"י שיקול דעתה.

קומת מרתף: תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הקיים. השימוש ייקבע בהתאם להוראות התכנית מס'

41/102/02/18

שימושים: ישמש לבית מגורים אחד דו קומתי הכולל יחידת דיור אחת.

גובה מפלס הכניסה: הכניסה הקובעת למבנה = 0.00 (51.47)

חניה מקורה:

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

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קידמי 0-.

שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בניוי אחרים של הקירווי לחניה- עפ"י שיקול דעתה.

הנחיות בניה למרתף:

חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש א המדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מ' ממישור הקיר החיצון שלו.

שטח מרתף: 90 מ"ר מקסימום ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי החוץ של קומת הקרקע.

גובה מרתף:

2.20 מ' מינימום ולא יעבור על 2.40 מ'.

כניסה למרתף:

הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.

שימושים במרתף:

המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:

1. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה, כלים ביתיים בלבד.

2. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי בלבד.

3. חדר כביסה או ייבוש כבסים.

4. חדר משחקים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

5. חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איזורור.
6. חדר חשמל או אחסנת גנרטור או טרנספורמטור.
7. מקלט.

מחסן:

- הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה כדלהלן:
1. תותר בניית מחסן בקו 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר אורך פאה לא יעלה על 3.00 מ'. שטח זה יכלול במסגרת שטחי השרות המותרים. גובה מחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
 2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים לפי שיקול דעתה.
 3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.

פתחים:

לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות/חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם.

מבני עזר: לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו'. אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתונחה ע"י מגיש תכנית זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כשטח מהבניה.

קו בניין צדדי: 3.00 מ'. **קו בניין קדמי:** 4.00 מ' לכיוון רח' אלון יגאל. **קו בניין אחורי:** 8.00 מ'

בתים דו משפחתיים: קו בניין 0 בין חלקות משנה.

דווי שמש: לא יותרו, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.

פיתוח המגרשים:

ביצוע של כל בניה מותרת בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חצר וגדרות, שבילים וריצופים, גינות ונטיעות, מתקני כביסה, אשפה, מוסך לרכב, מתקני דלק וכן פרט אחד שיידרש ע"י מגיש התכנית והרשות המוסמכת. הכל בציון מפלס סופי של קירות החצר וחזיתות הכניסה לחצר. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצוע במקביל לשלבי הבניה והשלמתה למועד גמר הבניה. חומר הבניה של קירות החצר הפונה לחזית השביל הציבורי, הכיכרות, רחוב המגורים יהיו מבטון גלוי ויצורפו להן תכניות פיתוח עם פירוט ארגזי חשמל, עמודי תאורה הרחבות לספסלים, ארגזי פרחים וכו'.

קו בניין מבוקשים: קו בניין צדדי: 3.00 מ'. קו בניין קדמי- לכיוון רחוב אלון יגאל: 4.0 מ'. קו בניין אחורי: 8.00 מ'.

תכסית: 109.33 מ"ר המהווים 40.04%.

דו"ח פיקוח מיום 31.03.16: 1. מחסן אחורי לא מופיע במפה 2. בכניסה לחניה הכל מקורה. דו"ח פיקוח מיום 18.01.17: 1. קומת קרקע עדיין לא סגרו חלון בחזית (במטבח) 2. עדיין אין הריסת מחסן וחלק מהתוספת מאחור. 3. קומה א' בנויה לפי תכנית הגשה. 4. נמצאת חניה מקורה בשטח.

יש לציין בהמלצות לישיבה תנאים למתן היתר הכוללים הריסת מחסן אחורי, הריסת חלק מהתוספת האחורית ואטימת פתחים קיימים בתוספת בקו בניין אטום.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שהמבקשים קיבלו את היטל ההשבחה הם מבקשים להרוס את החניה המקורה בחזית המגרש, על מנת להפחית את תשלום היטל ההשבחה. מסבירה כי תסכית המבנה הוקטנה מ-123 מ"ר ל-95 מ"ר וההקלה של ניווד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע בוטלה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי כיוון שיש הקלות שמבוטלות הבקשה מגיעה שוב לדיון חוזר.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 201705 בתאריך 05/07/17

כעת מובאת לדיון חוזר לאחר פירוק חניה מקורה ושינוי הקלות

לעניין תכסית כך שתהיה 95 מ"ר במקום 123 מ"ר.

ביטול הקלה לניוד שטחי שרות מקומת מרתף לקומת קרקע.

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.
 4. תנאי למתן היתר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ואטימת פתחים קיימים בתוספת בקו בניין אטום.
- מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

מספר בקשה: 20170084	תיק בניין: 1000032	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

♦ שרית ניהול נכסים

משק 102 בית עזרא

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ בשניב אינסה

גושן 9 אשקלון

מתכנן שלד הבנין:

♦ גרוס גיורגי

אצל 46 חולון

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 26337073714

כתובת הבניין: שרייבר לאון 10 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 37 מגרש: 510

שכונה: אזור תעשיה תימורים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשיה ומלאכה	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	-8.50	17.37

מהות הבקשה

- בקשה לתכנית שינויים מבקשה מס 20170084 הכללת שינויים פנימים וחיצוניים. שינוי במיקומי החניה. הקמת ח. טרפו לשימוש של מסגריה והקלות:
1. הקלה במיקום ח. טרפו כך שימוקם בקו בניין קדמי 0.
 2. הקלה בגובה ח. טרפו כך שיהיה בגובה 3.15 מ' במקום 1.80 מ' המותרים לפי חוק.
 3. הקלה בקו בנין צידי מזרחי 10% כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי תב"ע.
 4. הקלה בגודל ח. טרפו כך שיהיה 17.64 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים לפי חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשיה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש:

מספר קומות: 2+1 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכוונות וכו').

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).

שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0

שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).

שטח שירות מתחת לקרקע: 60%



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

תכסית: 50% (40% עיקרי+10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

תכסית מבוקשת: 2009.52 מ"ר המהווים 47.66%

קוי בניין מבוקשים: קדמי 5.0 מ' אחורי 5.0 מ'. צדדי 5.0 מ' ו4.501 מ' צדדי מזרחי [בהקלה].

דוח פיקוח-מיום 05.09.17

- יש שינוי במיקום המבנה.
- קיים שינוי במיקום הממ"ד.
- קיימים שינויים בגודל המשרדים.
- בחצר בנוי חדר טרפו-ללא היתר

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה לתכנית שינויים מבקשה מס' 20170084 הכוללת שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי במיקומי החניה, הקמת ח.טרפו לשימוש של מסגריה בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה במיקום ח.טרפו כך שימוקם בקו בניין קדמי 0.
- הקלה בגובה ח.טרפו כך שיהיה בגובה 3.15 מ' במקום 1.80 מ' המותרים לפי חוק.
- הקלה בקו בנין צידי מזרחי 10% כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי תב"ע.
- הקלה בגודל ח.טרפו כך שיהיה 17.64 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים לפי חוק.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי חברת חשמל דורשת כי גם בתוך המגרשים יבנו חדרי טרנספורמציה כיוון שחדרי הטרפו' הציבוריים לא מספיקים לכל אזור התעשייה, תדר זה שייך לחברת חשמל ויש צורך שתהיה גישה מהמדרכה, היזם מבקש הקלה למיקום של החדר טרפו'.
מעיר כי הקלה זו אושרה גם במגרשים אחרים.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה ברוב קולות.

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, תאגיז המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

מאושר ברוב קולות.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב
ד"ר שלום אלדר (=נכח בדיון, לא נכח בהצבעה).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

מספר בקשה: 20160070	תיק בניין: 1000346	סעיף: 6
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

♦ בלוי חנה

חפץ חיים 6 ביתר עלית

♦ בלוי יהודה

חפץ חיים 6 ביתר עלית

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ פיטוסי זוהר

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אבי

רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 3272499335

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 4 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2412 חלקה: 39 מגרש: 2 יעוד: מגורים א'

שכונה: פס חב"ד

שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
339.91	בניה חדשה	אזור מגורים א
85.85		
1		

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים חד משפחתי במגרש דו משפחתי, דו קומתי+מרתף, הכוללת: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה בסטייה מתכנית להקמת יחידת דיור אחת במקום שתי יחידות דיור, המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה להקמת קומת מרתף.
3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.מרתף 105 מ"ר.
4. הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום החניות במגרש.
5. הקלה לשינוי גובה חצר אנגלית כך שתהיה בגובה של 3.20- מ', במקום 1.50- מ', המותר עפ"י החוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/מק/2016
שטח המגרש: 437.00 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 1-11 דו משפחתי
שטח מגרש מינמלי: 440 מ"ר.

מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג.

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 340 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 90 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 35

סה"כ שטח מותר למגרש: 430 מ"ר.
תכסית: 60%
מס' יח"ד: 2

גגות: גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנק' הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.
חניה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש. מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.
גדרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר. (קיר בנוי 1.0-0.6 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ'). חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הוועדה. חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.
מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.
מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.
קוי בניין: קדמי 3 מ', צדדי 3 מ', קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.
הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את מיקום הפרויקט ומסבירה כי מדובר בבקשה להקמת בית מגורים חד משפחתי במגרש דו משפחתי, דו קומתי+מרתף, הכוללת: ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, גדרות, פרגולות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בסטייה מתכנית להקמת יחידת דיור אחת במקום שתי יחידות דיור, המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה להקמת קומת מרתף.
3. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק. מרתף 105 מ"ר.
4. הקלה לשינוי מתכנית בינוי למיקום החניות במגרש.
5. מסבירה שכיוון שבתב"ע יש 2 דירות יש לשריין מקום ל-2 חניות עתידיות.
5. הקלה לשינוי גובה חצר אנגלית כך שתהיה בגובה של 3.20- מ', במקום 1.50- מ', המותר עפ"י החוק.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי בקומת המרתף יש בריכה, הגבהה של החצר האנגלית הינה לטובת איזורור הקומה מהכלור.

מ"מ יו"ר הוועדה וחבר הוועדה מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 36

הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

4. אישור הוועדה על תצ"ר- תוכנית לצורכי רישום.

מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב וד"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 37

מספר בקשה: 20170076	תיק בניין: 209700	סעיף: 7
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/2017		

מבקש:

♦ **בן חיים יגאל**

תפוז 5 דירה 11 אשדוד

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216

עורך:

♦ מיכאל בורדמן

זבוטנסקי 8 ת.ד. -1071

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 16 מגרש: 223

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים א תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לסגירת מרפסת לחדר כביסה+ הקמת פרגולות ביח"ד אחת מתוך חמש, לפי היתר מס' 20150017.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18 ו-6170193607

שטח המגרש: 1.257 ד'

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 5

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

שטח עיקרי: 900 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 200 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע: 275 מ"ר

סה"כ שטחי שרות מותרים: 475 מ"ר

סה"כ שטח בנוי: 1375 מ"ר

שטח תכסית: 60%.

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.

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201708 בתאריך: 23/11/17
גרסה IB5.7x28 - קומפלוט בע"מ



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 38

שערים: שער כניסה לרכב ושער כניסה רגלית ייבנו עם הפרדה ביניהם, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי, ובאורך שלא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני. שער הכניסה לרכב יהיה שער מתרומם.

חזית ק. קרקע על קו בניין 0 לא תפתח מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת. 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-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה.

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 המותיר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים, וכן תאי אשפה בחזית הרחוב, ייבנו בצורה מרוכזת בתוך גומחה בנויה, לפי נספח בינוי ופיתוח.

חניה: בכל יחידה תותר חניה מקורה. החניה תקורה בתקרת בטון, 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 מינמאלי 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 ייבנה בקו בניין קדמי 0, וישולב בקירות הבית, בתוך קווי בניין. גובהו לא יעלה על 2.20 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.

תכסית: 60%.

קוי בנין: קדמי צפון מזרחית - 0 מ', צידי דרום מזרחית - 3.5 מ', אחורי דרום מערבי - 5 מ', צידי צפון מערבי - 3 מ'.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה כי בן חיים יגאל ביקש לבטל את הבקשה ולכן הבקשה יורדת מסדר היום.

החלטות

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת בן חיים יגאל, לדבריו הוא אינו מתכוון לבנות את

התוספת.

מישל טפירו
מ"מ יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר