



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 1

דף:

תאריך: 19/01/2021

ו' שבט תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2021001 ביום שלישי תאריך 19/01/21 ו' שבט, תשפ"א בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד עידית יפת לוי

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר

יועצת משפטית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 2

דף:

תאריך: 19/01/2021

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2021001 בתאריך:

19/01/21

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20210046	13/01/21	2530	53	314	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	3

עורך הבקשה: בני אנקשטיין



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 3

דף:

מספר בקשה: 20210046 תיק בניין: 1000407

סעיף 1:

פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2021001 בתאריך: 19/01/2021

מבקש:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

בעל הזכות בנכס:

♦ נחלת אשר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

עורך:

♦ בני אנקשטיין

כורזין 1 גבעתיים

מתכנן שלד הבנין:

♦ ערן שילר

רוזן פנחס 12 תל אביב - יפו

מודד:

♦ ברד לאון

חומה 12 ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 7469327848

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2530 חלקה: 53 מגרש: 314 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 2/156/03/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים ד' שינויים במהלך בנייה

מהות הבקשה

בקשה לפצל את מספר הבניינים מבקשה מס' 20190050, כך שתכיל 2 בניינים בלבד.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

שטח המגרש: 8958 מ"ר (לפי תב"ע)

שטח עיקרי מקסימלי: 26,304 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 7,200 מ"ר.

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 4

דף:

- 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, וטרינות, 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

תכנית מבוקשת מהיתר מספר 20170017: 25.25% המהווים 2254.14 מ"ר

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

מספר קומות מבוקש מהיתר מספר 20170017: קרקע+15 (לפי תב"ע: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע).

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לפצל את מספר הבניינים מבקשה מס' 20190050, כך שתכיל 2 בניינים בלבד. וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' 5

דף:

החלטות

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר