



מס' דף: 1

תאריך: 16/06/2022
י"ז סיון תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202206 ביום רביעי תאריך 22/06/22 כ"ג סיון, תשפ"ב בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדרי' אופיר בקר	נציג ועדה מחוזית

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 16/06/2022
י"ז סיון תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202206 ביום רביעי תאריך 22/06/22 כ"ג סיון, תשפ"ב בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202205 מיום 19.05.22.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן ומר שי סיום. (*=נכח בדיון לא נכח בהצבעה).



מס' דף: 3

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100034	מט"ש /תאגיד המים תמר	2730	13	13	4

מטרת הדין

אישור תשריט לאיחוד מגרשים/תא שטח בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

2	תצ"ר 100039	נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	2620	116	117	5
---	-------------	-------------------------	------	-----	-----	---

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום

3	תצ"ר 100040	נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	2530	25	25	6
---	-------------	-------------------------	------	----	----	---

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום



מס' דף: 4

תשריט איחוד מגרשים: א/ח 100034

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

שם: מט"ש/תאגיד המים תמר

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב בונים 8, שכונה: אזור תעשייה תימורים, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2730 ח"ח 13

גוש: 2916 ח"ח 10, 89, 122

גוש: 2916 ח"ח 128,

מגרשים לתכנית: 501 בשלמותו מתכנית: 617-0164517

502 בשלמותו מתכנית: 617-0164517

מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים/תא שטח בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

מטרות התכנית

תשריט לאיחוד מגרשים/תא שטח בהסכמת בעלים מגרשים 501 ו-502

למרגש 1111 בסטייה מתכנית 617-0164517 המראה אותם כמגרשים הפרדיים

חוו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור תשריט איחוד.



מס' דף: 5

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100039

סעיף: 2

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

שם: נחלת אש"ר שותפות מוגבלת

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קריית מלאכי שכי כרמי הנדיב

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2620 חלקות: 116-117

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום בסטיה מתכנית 2/156/03/18 ובהתאם לתשריט איחוד

חוו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור התצ"ר.



מס' דף: 6

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100040

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

שם: נחלת אש"רשותות מוגבלת

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קריית מלאכי שכי כרמי הנדיב

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2530 חלקות: 25, 28, 33

גוש: 2530 חלקות: 35, 37, 44

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום בסטיה מתכנית 2/156/03/18 ובהתאם לתשריט איחוד

חוו"ד מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור התצ"ר.



מס' דף: 7:

תאריך: 16/06/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/22

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
8	אילת 17 א, קרית מלאכי	עדי יהודה פרחן	n70	59	2472	12/06/22	20211025	1

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

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

10	מבצע ליטני 4, קרית מלאכי	מגידו י.ק. יזום בע"מ	100	135	326	02/12/20	20200297	2
----	--------------------------	----------------------	-----	-----	-----	----------	----------	---

עורך הבקשה: איל איצקין

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

14	הרב עובדיה יוסף 8, קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	106	24	3198	00/00/00	20210676	3
----	-------------------------------	-------------------	-----	----	------	----------	----------	---

עורך הבקשה: רועי יצחקי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: שטח לבנייני ציבור



מס' דף: 8

סעיף 1:

תיק בניין: 100704

מספר בקשה: 20211025

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

מבקש:

עדי יהודה פרחן

אילת 17 א קרית מלאכי

בינה פרחן

אילת 17 א קרית מלאכי

עורך:

זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

לביב חלבי (פורטור-מאפ)

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

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000107758

כתובת הבניין: אילת 17 א, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 59 מגרש: 70 יעוד: מגורים ג מיוחד

תכנית: 5/35/1, 8/102/02/18, 26/102/02/18

שכונה: המייסדים

שטח שירות
11.90

שטח עיקרי
54.90

תאור בקשה
תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה לתוספת בניה לבית קיים בהיתר מספר 143 הכוללת: תוספת שטח בקומת הקרקע, ממ"ד, פרגולות, שינוי בגג והקלות:

1. בקשה להקלה מעבר לקו בניין צדדי צפוני 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/18

שטח המגרש: 989 מ"ר

מספר קומות: קומת אחת + קומת עמודים

שטח עיקרי מותר: 60%

תכנית: 50%

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-4 מ'.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה.



מס' דף: 9

[מתכנית: 18 / מק / 2009]

מחסן:

- הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:
1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על-7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
 2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים - עפ"י שיקול דעתה.
 3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.
- בניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה .**

תכסית מבוקשת: 167.30 מ'
קוי בניין מבוקשים: צדדי צפוני 2.70 מ' [בהקלה]
קדמי מזרחי 5.00 מ'
אחורי מערבי 4.00 מ'

תאריך: 22/05/2022
תיק בניין: 100704
תיק פיקוח: 20211025

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני וועדה)

בתאריך 15/05/22 ביקרתי ברחוב: אילת דירה: 17

גוש: 2472 חלקה: 59 מגרש:

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: עדי יהודה פרחן מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

עדיין אין הריסת חריגות ובניית תוספת לבית קיים.

מצ"ב סקיצה של הנכס.
המלצות להמשך:

בברכה,
רפאל אביב
מפקח בניה



מס' דף: 10

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תשלום כופר חניה בגין חניה אחת שחסרה במגרש.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 11

סעיף: 2	מספר בקשה: 20200297	תיק בניין: 213400
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ

החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין

היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג

מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 1520273079

כתובת הבניין: מבצע ליטני 4, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 100 יעוד: אזור מגורים ב';

חלקה: 135 יעוד: מגורים ב';

חלקה: 135 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
24	764.73	2790.48	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת 3 מבנים דו קומתיים, 21 מבנים נוספים בני 3 קומות סה"כ 24 יח"ד.

הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות.

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 24 יח"ד במקום 20 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום

בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.

4. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 96 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד

העורף.

5. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות

דיוור המותרות לפי תב"ע.

6. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.20 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

7. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

9. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.



מס' דף: 12

10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שתהיה 4.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
11. הקלה במס' הכניסות לכלי הרכב, כך שיהיו 2 כניסות למגרש, במקום כניסה אחת אל הדרך הציבורית הסמוכה.
12. הקלה להקמת גזוזטרה בנין מס 5 ו-4 מעבר לקו בנין קדמי מערבי כך שיהיה 40% המהוויים 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.
13. הקלה להקמת גזוזטרה בנין מס 4 מעבר לקו בנין קדמי צפוני שנקבע בתכנית כך שיהיה 40% המהוויים 1.60 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.
14. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 1740.58 מ"ר במקום 1670 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, שה"כ תוספת של 70.58 מ"ר.
15. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות מרתף לקומות עליונות 668.73 מ"ר, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך ששה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 764.73 מ"ר במקום 160 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (764.73-96=668.73)
16. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך ששה"כ יהיה בקומת קרקע 1740.58 במקום 1670 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 14, 15 ו-16.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1745+2068+1051 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3000 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 760 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 800 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 3760 מ"ר.

מתחת לקרקע: 800 מ"ר.

תכנית מירבית: 2270 מ"ר. (כולל חניה 600 מ"ר)

מס' יח"ד מירבי למגרש: 20 יח"ד.

קו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.

לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת

מתן היתרי בניה.

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדירור תוצמד חצר.



מס' דף: 13

שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.
 - תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע
 - תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
 - כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
 - לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
 - גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
 - שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
 - ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
 - במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
 - המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
 - קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
 - גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 ס"מ.
 - הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
 - גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח (כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 1696 מ"ר**

החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: ראש העיר, אתה יכול לסגור את הישיבה, תודה רבה לכולם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: תודה רבה לכם חבר'ה.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:



מס' דף: 14

- החלטה : הבקשה מאושרת פה אחד.
נוכחים בהצבעה : מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים :
1. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
 4. תנאי להפקת היתר אישור תצ"ר בועדה.
 5. תנאי לתעודת איכלוס אישור כשרה לרישום.
 6. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 7. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 8. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 9. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים :
1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 2. תנאי להפקת היתר אישור תצ"ר בועדה.
 3. תנאי לתעודת איכלוס אישור כשרה לרישום.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 15

תיק בניין: 936100

מספר בקשה: 20210676

סעיף: 3

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202206 בתאריך: 22/06/2022

מבקש:

עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

רועי יצחקי

סוטין 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

יצחק מיזל

הרצל 25 חדרה

מודד:

לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

מייצג:

יחיאל כהן

ז'בוטינסקי 48 קרית מלאכי

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000114106

כתובת הבניין: הרב עובדיה יוסף 8, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3198 חלקה: 24 מגרש: 106 יעוד: בניני ציבור

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
שטח לבניני ציבור	בניה חדשה	1908.08	476.45

מהות הבקשה

הקמת בית ספר יסודי בשכונת המחנה, הכולל 16 כיתות לימוד ב2 מבנים, ממ"מים, חדרי ספרייה, חדרי עזר ומגרש ספורט וגן ילדים-תכנית בינוי והקלות:

1. הקלה להקמת ביתן שומר מעבר לקו בנין קדמי- צפון מזרח שנקבע בתכנית, כך שיהיה 0.00 מ"ר במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת מדרגות מילוט מעבר לקו בנין קדמי - צפון מזרח שנקבע בתכנית, כך שיהיה 3.70 מ' במקום 5.00 המותרים לפי תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח החלקה: 11091

מס מגרש: 106

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80%

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 20%

תכסית: 50%

מס' קומות: 3, על הקומה העליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה.

גובה: 15 מ'

ניוד זכויות: ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה, מעל גובה 0.0 באופן שלא יעלה על 10%.

תקן חניה:



מס' דף: 16

1. החנייה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
 2. תקן החנייה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות ל 1 – יחיד, כאשר 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים (בסמוך למגרש). תתאפשר חניה כפולה (שבה רכב אחד חוסם את השני) במספר מרבי של 0.5 מקומות חניה.
 3. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.
- תנאי למתן היתר בניה:**
תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח, כחלק מהבקשה להיתר הבניה, בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח השטח, חניות, קירות תומכים, חיפוי חזיתות, נטיעות, מתקני תברואה וכדומה. הכל כנדרש על ידי מהנדס העיר.

יעוד: בנייני ציבור

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 80%
שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 20%
תכסית: 50%

בניית בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת, מועדוני נוער וכד'.

שימושים:

בית ספר

מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הועדה המקומית, ובכל מקרה לא יותר שימוש שהוא לא בניין ציבורי.

הוראות כלליות לפיתוח:

גדרות- בחזיתות המגרשים יחפו אבן כורכרית.
המגרשים המיועדים לבניה למגורים יוקפו בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת, בהתאם לחוברת הנחיות.
גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/השצ"פ/או מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ. י
בין מגרשים לא יותר לבנות קיר תומך שמעל 3.0 מ. יבראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית.
פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות התקנים הישראלים הרלוונטיים.
על הקיר תוצב גדר מסודרת בגובה של 2.00 מ' ובהתאם לתקנות ודרישות משרד החינוך.

אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעב' מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' יתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבניין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.

הוראות בינוי:

פרגולות:

- פרגולות יבנו על פי חוק התכנון והבנייה לרבות חומרי הבניה.
- במרפסות זיזיות תותר הקמת פרגולות.
- עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה להיתר הבנייה והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.
- מרפסות ומרפסות זיזיות מקורות בפרגולות לא תיכללנה בשטחי הבניה.
- גמר המצללות יהיה בגוון קרם R.A.L1013, או בגוון האלומניום של חלונות הבית. אחידות המצללות בבנין הינה תנאי לאישורן.

הוראות אדריכליות:



מס' דף: 17

חומרי בניה

1. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותתת בהירה במישקים מינימאליים על פי התקן, לקבלת משטחים חלקים.
2. יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו, כו כן, יותר שימוש מינמלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.
3. לא יותר שימוש באבן מלאכותית, בציפויים קרמיים וברעפים מכל סוג שהוא.
4. חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו מבנה.
5. א. ייאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגגים.
ב. קטעי חזית מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).
2. מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.
3. לא יותרו גגות רעפים.
4. באישור מהנדס העיר יותרו חריגות לסעיף (19 ב 1) גגות משופעים או מקומרים בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון נחושת, אבן וכו'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.
5. נפח חלל הגג הניתן לניצול (מעל גובה 1.8 מ' נטו) יחשב כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבנייה.
6. יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג אשר יוצמדו ליחידות דיור.
7. במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו ההוראות הבאות:
א- במידה והמרפסות זיזית יותר שימוש בטיח סטוקו צבעוני.
ב- למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים.

מתקנים טכניים:

1. קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב 3 – צדדים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
2. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
3. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.
4. חלונות ממ"דים יתוכננו עם כנף נגררת לתוך כיס הכל לפי הוראות הג"א לעת מתן היתר.
5. האזור הטכני פרט לאזור קולטי השמש יהיה מוסתר מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, וישולב אינטגרלית במבנה.
6. האזור הטכני ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
7. המתקנים ישולבו במבנה לרבות אלה שעל הגג העליון. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אוויר גלויים.
8. חומרי המתקנים ופרטיהם, שילוב במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
9. לא תותר והתקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות גשם מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הרשות המקומית.
10. בכל בניין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות.

תכסית מבוקשת: 1448.29 מ"ר = 13.06%

קוי בניין מבוקשים: חזית דרום מזרח 5 מ', חזית דרום מערב 5 מ', חזית צפון מזרח 5 מ', חזית צפון מערב 5 מ'.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.



מס' דף: 18

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.