



מס' דף: 1

תאריך: 02/02/2023
י"א שבט תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202302 ביום רביעי תאריך 08/02/23 י"ז שבט, תשפ"ג בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

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

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
גב' מירי תמיר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדרי' אופיר בקר	נציג ועדה מחוזית

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד שחר בן עמי	יועמ"ש
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: 02/02/2023
י"א שבט תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202302 ביום רביעי תאריך 08/02/23 י"ז שבט, תשפ"ג בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202301 מיום 11.01.23.

נושאים על סדר היום:

1. הנחיות מרחביות נאות הכפר- עדכון צבע טיח.

הנחיות מרחביות עודכנו בוועדת מליאה לתכנון ובניה מס' 201911 מיום 29.12.19

הועדה המקומית לתכנון ובניה-קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של שכונת "נאות הכפר".

הנחיות מרחביות- שכונת נאות הכפר תכנית 160/02/18

יעוד: מגורים א' יחידות דיור חד משפחתי ודו משפחתי

גובה 0.00 - 2 יחידות הדיור במבנה דו משפחתי יהיו בעלי אותו גובה 0.00.

חומרי גמר- כלל השכונה תטויח בטיח צבעוני (מינרלי/אקרילי) בגוון P-5011P 4031P קטלוג טמבור מיקס ספקטרום.

גגות- בגג רעפים, צבע הרעפים יהיה בגווןי אדום, הגוון יהיה אחיד ביח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי תעשה במקביל, יהיה עליהם להגיע להסכמות לעניין צבע הרעפים, ככל שלא תהיה ביניהם הסכמה, יבואו בפני מהנדס העיר להחלטתו. במידה ולא תהיה בניה בו זמנית, הראשון שיבנה ינסה להגיע להסכמה עם יח"ד הצמודה, במידה ולא תהיה הסכמה, הראשון שיגיש את הבקשה יקבע את צבע הרעפים.

חניה- תהיה חניית מניפה תלויה רשת או פרספקס של חברת "קשתות" מחומר קל או ש"ע באישור מהנדס העיר. עמודי החניה יהיו ממתכת בגוון קרם R.A.L1013, לא יותר שימוש בעץ. תחויב לפחות הקמת חניה 1 מקורה, בחזית המגרש, בקו בנין קדמי וצדדי 0. במידה והקירוי לא יהיה אטום לא יבוא במניין השטחים.



מס' דף: 3





מס' דף: 4:

פרגולה – תהיה קונזולית תלויה, הפרגולה תהיה עשויה מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים ויהיו זהים לגוון חלונות הבית.

השערים, הגדר הקלה ושער החניה – יהיו עשויים מתכת (אלומיניום/ברזל מגלוון) צבועים בגוון קרם R.A.L1013.

אבן – סוגי האבן לבחירה: טרוורטין, סיליקט בגוון קרם (לא לבן) או אבן כורכר טבעית/כורכרית, או בריקים בגוון קרם/חום בהיר.

חיפוי האבן יהיה על גוש מבונה כולו ולא על פאה אחת בלבד. האבן תהיה זהה ל-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי. כאשר הבניה ב-2 יח"ד צמודות במבנה דו-משפחתי תעשה במקביל, יהיה עליהם להגיע להסכמות לעניין סוג האבן, ככל שלא תהיה ביניהם הסכמה, יבואו בפני מהנדס העיר להחלטתו. במידה ולא תהיה בניה בו זמנית, הראשון שיבנה ינסה להגיע להסכמה עם יח"ד הצמודה, במידה ולא תהיה הסכמה, הראשון שיגיש את הבקשה יקבע את סוג האבן.

גדרות – יהיו לפי פרטי תכניות הפיתוח של השכונה – רצ"ב.

ניוד זכויות – לא תאושר הקלה לניוד שטחים מקומת המרתף למעל הקרקע פרט לממ"ד, לא תאושר הגדלת תכסית.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בכתובת האינטרנט

<http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx>

הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו.



מס' דף: 5

תאריך: 02/02/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202302 בתאריך: 08/02/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220675	18/12/22	2470	112	20 א+ב	גיורא חצרוני	מצדה 18, קרית מלאכי	6

עורך הבקשה: יחיא אמסילי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד

2	20200311	21/07/20	301	60	24	תבליני הקריה	חלוצי התעשיה 10, קרית מלאכי	8
---	----------	----------	-----	----	----	--------------	-----------------------------	---

עורך הבקשה: הגר גמר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: תעשייה

3	20211058	12/01/23	311	191	23	אלישיב ישראל	הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי	11
---	----------	----------	-----	-----	----	--------------	-------------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: אזור מגורים א



מס' דף: 6

סעיף 1:

תיק בניין: 131701

מספר בקשה: 20220675

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202302 בתאריך: 08/02/2023

מבקש:

♦ גיורא חצרוני

מצדה קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ יחיא אמסילי

אשלגן 7 קרית גת מיקוד: 8202194

מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216250

כתובת הבניין: מצדה 18, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 112 מגרש: 20 א+ב יעוד: מגורים ב מיוחד;

חלקה: 110; 114; 155; 156

תכנית: 5/35/27, 5/35/17, 1/122/03/8, 26/102/02/8, 122/03/8, 102/02/18, 5/35/1

יח"ד
1

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

אזור מגורים ב' מיוחד

בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חד משפחתי דו קומתי עם קיר משותף, הכולל ממ"ד, פרגולות, מחסן

צמוד, חניות לא מקורות וגדרות, וכן הקלות:

1. הקלה בגובה מבנה בחזית הראשית לכיוון הכביש כך שיהיה 7.00 מ' מעל הקרקע במקום

5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לבניה מעבר לקו בניין צדדי צפוני, עד 10% כך שתהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ'

המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לבניה מעבר לקו בניין אחורי מזרחי למחסן, עד 30% אטום, כך שתהיה 6.30 מ'

במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לבניה מעבר לקו בניין אחורי מזרחי למבנה, עד 10%, כך שתהיה 8.10 מ' במקום

9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה לגג שטוח במקום גג רעפים המותר עפ"י תב"ע.

6. הקלה בגובה גדר דרומית בין שכנים, כך שתהיה בגובה 1.85 מ' מפני הקרקע הגבוהה,

במקום בגובה 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח החלקה: 295 מ"ר לחישוב זכויות



מס' דף: 7:

שטח המגרש: 330 מ"ר

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.

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: 2

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: קדמי הכרחי 5 מ', צדדי 3-0 - מ', אחורי 9- מ'.

קו בניין מבוקש: קדמי הכרחי-5 מ', אחורי-8.10 מ' (בהקלה), צדדי צפוני-2.70 מ' (בהקלה), צדדי דרומי-0 מ'

תכסית מבוקשת: 109.76 מ"ר המהווה 37.21%.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. יש להרוס בשטח אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית כתנאי לאישור תחילת עבודות.

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: 8

סעיף: 2

תיק בניין: 132800

מספר בקשה: 20200311

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202302 בתאריך: 08/02/2023

מבקש:

♦ תבליני הקריה

כפר אחים 163

בעל הזכות בנכס:

♦ תבליני הקריה

כפר אחים 163

עורך:

♦ הגר גמר

ביצרון 44 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ אוריה חמרה

גלגל הפלדה 20 הרצליה

מודד:

♦ לביב חלבי (פרטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 553709758

כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 10, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 60 מגרש: 24 יעוד: אזור תעשייה

תכנית: 5/35/2, 102/02/18, 105/03/18, 8/105/03/18, 26/102/02/18, 5/35/1, 3/105/03/18

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

תעשייה

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד להגדלת שטח בקומת הקרקע והוספת קומה א' לחנות מס' 8 בתשריט משותף המשמשת לייצור תבלינים ופיצוחים, הבקשה כוללת ממ"מ והקלות, למבנה תעשייה קיים בהיתר אחרון מס' 20170102:

1. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 58.30% המהווים 1760.66

מ"ר במקום 30% המהווים 906 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ

יהיה בקומת הקרקע 58.30% המהווים 1760.66 מ"ר במקום 30% המהווים 906 מ"ר

המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202104 בתאריך 21.03.2021 וכעת מובאת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף לשנה נוספת עד 21.03.2024.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 3/105/03/18

שטח המגרש: 3020 מ"ר

שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר

יעוד: שטח תעשייה



מס' דף: 9

מספר קומות: 4

גובה מירבי: 15 מ' מגובה פני המדרכה סמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה, למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר (מותרת בליטה של 3 מ' מפני תקרת הגג, והחדר יורחק 2 מ' מכל צדדיו), ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנה (מותרת בליטה של 2 מ' מפני תקרת הגג, והמתקן יורחק 2 מ' מכל צדדיו). במידה וגובה המבנה עולה על 80 מ' מפני הים, ידרש אישור צה"ל כתנאי להיתר.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 100%

סה"כ אחוז בניה לקומה: 65% עבור מבנה סטנדרטי 40%, עבור מבנה רגיל.
תכסית: 30%

שטח סככות: 70% משטח החצר

תכנית חניה: תצורף להיתר, לשביעות רצון הרשות המוסמכת.

הערות: מבנה או מתקן העולה על גובה 80 מ' מעל פני הים ידרש להביא אישור מצה"ל.
חניה:

יש לצרף לבקשת היתר בניה תכניות חניה-כפוף לאישור הרשות המוסמכת.

תכלית:

תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, משרדים של המפעלים אשר בתוך המבנים.
שימושים:

קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15-נופש פתוח עירוני.

3.2.16-תעשייה

3.2.17- תעשייה מיוחדת

3.2.18- תחבורה 1

3.2.20- תחנות דלק.

מגבלות ואיסורים:

כמוגדר בפקודת התעשיות והמלאכות או בחוק עזר מקומי או בתקנון בעל תוקף המתייחס לשטח זה, או הסתייגות משרד הבריאות.

מים וביוב:

כנדרש עפ"י פקודת התעשיות והמלאכות והרשות המקומית.

הערה:

תכנית 26/102/02/18 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. זכויות הבניה ינתנו ע"פ התכנית המפורטת האחרונה החלה על החלקה.

קוי בניין:

קו בניין קדמי (לכיוון רח' חלוצי התעשייה): 0 מ'.

קו בניין קדמי (לכיוון רח' החרושת): 0 מ'.

קו בניין צדדי: כמסומן בתשריט.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

דו"ח פיקוח מתאריך 01.09.2020:

אין שינויים במבנה לאחר קניית הנכס (מבנה במצב לא שימושי)

בישיבת ועדת משנה מספר: 202104 מ: 21/03/21 הוחלט:

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד, מדובר בעבירת בניה ישנה שהכשרתה מבורכת.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.



מס' דף: 10

- 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

המלצות מהנדס הוועדה

- 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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 11

סעיף 3:

תיק בניין: 205900

מספר בקשה: 20211058

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202302 בתאריך: 08/02/2023

מבקש:

אלישיב ישראל

- ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי
- בתיא אלישיב
- ז'בוטינסקי 203 דירה 17 קרית מלאכי
- יונתן רחל
- דרך יגאל הורביץ 601 דירה 5 קרית מלאכי
- יונתן רחמים
- דרך יגאל הורביץ 601 דירה 5 קרית מלאכי
- מנחם זוהר
- דרך יגאל הורביץ 601 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- זוהר פיטוסי
- ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- בזיני אבי
- רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

מודד:

- כספי חגי
- נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

- אבי אטיאס
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 10000107879

שכונה: פס חב"ד

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

תכנית: 2016/מק/18

תיאור בקשה

שינויים במהלך בנייה

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

- תוכנית שינויים לבית תלת משפחתי קיים בהיתר מס' 20180046 הכוללת: שינויים בשטחים, שינויים פנימיים וחיצונים, שינויים בפיתוח והקלות:
- הקלה לניוד שטח עיקרי מקומות עליונות לקומות תחתונות כך שיהיה שטח עיקרי מתחת לקרקע 194.00 מ"ר במקום 125 מ"ר המותר עפ"י תב"ע
 - הקלה לניוד שטחי שרות מקומות עליונות לקומות תחתונות כך שיהיה בקומת מרתף 62.00 מ"ר במקום 25 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.
 - הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 9.95 מ' מעל לנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש, במקום 8.5 מ' עפ"י תב"ע.
 - הקלה במיקום חניות כך שיהיו בסטיה מהוראות התכנית.



מס' דף: 12

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18

שטח המגרש: 611

אזור מגורים א'-במגרש 12-23 תלת משפחתי

שטח מגרש מינמלי 475 מ"ר.

מספר קומות: עד 2 קומות+עליית גג ומרתף.

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע 310 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע 100 מ"ר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 410 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למגרש מתחת לקרקע: 125 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש מתחת לקרקע: 25 מ"ר.

סה"כ שטחים מתחת לקרקע: 150 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי למגרש: 435 מ"ר.

סה"כ שטח שרות למגרש: 125 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.

תכסית: 70%

מס' יח"ד: 3

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' והגבוהה 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' יומעליו 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 הועדה.

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: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 31.45% המהווים 189.00

קוי בניין מבוקשים: קדמי צפוני 3.00 מ', צדדי 3.00 מ', וקדמי דרומי 3.00 מ'.

תאריך: 31/01/2023

תיק בניין: 205900

תיק פיקוח: 20211058

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית



מס' דף: 13

לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 22/01/23 ביקרתי ברחוב: הרבי מילובביץ' דירה: 46

גוש: 311 חלקה: 191 מגרש: 23

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אלישיב ישראל, יונתן רחל ורחמים, מנחם זוהר מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. קומה 1 –

א- בכניסה ראשונה עדיין לא בנוי מזווה ומחסן בגובה 2.40 מטר, בכניסה שנייה מזווה ומחסן נבנו מעל גובה 2,40 מטר.

ב- הרכבת ריילסים של ברזל בחללים כפולים בן קומה 1- וקומת קרקע.

ג- בטול חצר אנגלית בכניסה שניה מאחורי חדר מדרגות.

2. קומת קרקע-

א. עדיין לא בנוי חדר ארונות בגובה 2.40 מטר.

ב. הרכבת ריילסים של ברזל בחללים כפולים בן קומת קרקע וקומה א'.

3. קומה א'

א. יש שינויים פנימיים בין המחסן וחדר כביסה.

ב. סגירת חלק מפרוזדור עם גג בטון.

4. קומת גג

א. יש שינויים בגג.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול עובר לבודק תכניות והורד הבקשה.

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ דחיית הבקשה:

בפרוייקט שבנדון בוצעו הכנות רבות לתוספת שטחים מעבר לזכויות הבניה המותרות בתב"ע. ולפיכך ממליץ לא לאשר את הבקשה להיתר, ניתן לקדם את הפרוייקט ב-2

מישורים:

1. הכנת תכנית אשר תאפשר את הבניה לפי ההכנות שבוצעו.

2. לפרק את ההכנות שבוצעו.