



מס' דף: 1

תאריך: 21/03/2023
כ"ח אדר תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202303 ביום חמישי תאריך 30/03/23 ח' ניסן, תשפ"ג בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר יוסי סולימני

מר שי סיוס

מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר אריאל אבן דן

גב' מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד שחר בן עמי

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר

יועמ"ש

סגן יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 21/03/2023
כ"ח אדר תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202303 ביום חמישי תאריך 30/03/23 ח' ניסן, תשפ"ג בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202302 מיום 08.02.2023 י"ז שבט תשפ"ג.

נושאים על סדר היום:

1. תכנית מדיניות (תחליף לתכנית המתאר שהוקפאה)-הצגה של צוות מינהל התכנון.

2. הפקעה לפי סעיף 19 של תכנית 0183939-617 א.ת. תימורים.

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית-617-0183939 (להלן התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7793 התשע"ח עמ' 7598, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי. בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן "שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 11075 ז' בשבט תשפ"ג עמ' 3322, תהיה לקנינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע בקריית מלאכי באזור התעשייה "מלאכי 2000" המזוהה כגוש: 2916 חלקה בשלמות: 83,
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 134 (לשעבר חלקות בשלמות 9, 11);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 141 (לשעבר חלקות בשלמות 29, 45, 86);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 189 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 198 (לשעבר חלקה בשלמות 84)
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 199 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 200 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 201 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 2);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 202 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 10, 2);
כגוש: 2916 חלקה בשלמות 203 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7).
ביעוד: דרך.

כגוש: 2916 חלקה בשלמות: 140 (לשעבר חלקות בשלמות 29,45,86);



מס' דף: 3

כגוש : 2916 חלקה בשלמות 181(גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 4, 7);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 182(גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 183 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 184 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 2, 4, 10);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 185 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 186(גוש לשעבר 2731 חלק מחלקה 365);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 187 (גוש לשעבר 2731 חלק מחלקה 365);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 188 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש : 2916 חלקה/בשלמות 190 (לשעבר חלקות בשלמות 84, חלק מחלקה 98);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 191 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 192 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4,);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 193 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4,10);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 194 (גוש לשעבר 2729 חלק מחלקה 4);
כגוש : 2916 חלקה בשלמות 196 (לשעבר חלקה בשלמות 55);
ביעוד: שצ"פ.

כגוש : 2916 חלקה בשלמות 197 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 7);
ביעוד: מבנה ומוסדות ציבור.

כגוש : 2916 חלקה : 195 (גוש לשעבר 2730 חלק מחלקה 4);
ביעוד: יער.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קריית מלאכי



מס' דף: 4

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100046	סיכת הדרום - אזור התעשיה	301	38	39	6

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום.



מס' דף: 5

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100046

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

שם: סיכת הדרום - אזור התעשייה

רשות קריית מלאכי
סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב הקידמה 4, שכונה: אזור התעשייה, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 38-39

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום.

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום.



מס' דף: 6

תאריך: 21/03/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220664	09/01/23	2467	108	21 ד'	מגן מיכל	גולדה מאיר 16, קרית מלאכי	8

עורך הבקשה: אינגה פרבר

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים קיים ות. בניה

2	20220562	21/06/22	301	121	43	היירקופ סוכנויות בע"מ- אורן עטיה	החרושת 17, קרית מלאכי	10
---	----------	----------	-----	-----	----	-------------------------------------	--------------------------	----

עורך הבקשה: אליחי סימנהוז

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

3	20211058	12/01/23	311	191	23	אלישיב ישראל	הרבי מילובביץ' 46, קרית מלאכי	14
---	----------	----------	-----	-----	----	--------------	----------------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

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



מס' דף: 7

סעיף 1:

תיק בניין: 148601

מספר בקשה: 20220664

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

מבקש:

♦ **מגן מיכל**

הרב פינטו חיים 4/30 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ מגן מיכל

הרב פינטו חיים 4/30 קרית מלאכי

עורך:

♦ אינגה פרבר

הציונות 23 אשדוד מיקוד: 7745626

מתכנן שלד הבנין:

♦ אינגה פרבר

הציונות 49 אשדוד

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: 10000205792

כתובת הבניין: גולדה מאיר 16, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 108 מגרש: 21 ד'

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

אזור מגורים קיים ות. בניה בניה חדשה

יח"ד
1

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 לבניה מעבר לקו בניין צדדי מזרחי, עד 10%, כך שתהיה 2.70 מ' במקום

3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לבניה מעבר לקו בניין אחורי צפוני, עד 10% מתוך מרווח הנותר בין גבול מגרש

לקו בניין המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה בגובה מבנה כך שיהיה 8.90 מ' במקום 7.50 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה

המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 39/102/02/18

שטח החלקה: 330 מ"ר

מספר קומות: 2 בדירה אחת, ללא קומת עמודים.

גובה בניין מקסימלי: 7.5 מ', במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' מגובה המדרכה במרכז החלקה.

שטח עיקרי מותר: 160 מ"ר בכל המפלסים יחד, בכל חלקת משנה לא תהיה יותר מדירה אחת.

שטח שרות מותר: מקלט- שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה. מבני עזר- שטחם עד 30 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

חניה מקורה עד 12.5 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

גג רעפים: תותר בניית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.

מס' יחידות דיוור למגרש: 1

קוי בניין: קדמי 5 מ', צדדי- לכיוון חזית מערבית 0 מ', צדדי- לכיוון חזית מזרחית 3 מ', אחורי 18 מ' (מחושב מקו בניין

קדמי).



מס' דף: 8:

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

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

שטח החניה יכלול במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

מקלט: ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א, שטחו עד 10 מ"ר לא יחשב בשטח הדירה.

מחסן: עד 7.5 מ', אורך פאה עד 3 מ', לא יעלה על גובה 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, ללא תוספת שטח הכולל המותר לבניה, בקו בניין אחורי- 0 מ', וקו בניין צדי 0 מ'. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.

תכסית מבוקשת: 115.67 מ"ר המהווים 35.05% משטח המגרש

קוי בניין מבוקשים: קדמי 5 מ', צדדי- לכיוון חזית מערבית 0 מ', צדדי- לכיוון חזית מזרחית 2.70 מ' בהקלה, אחורי כ- 19.00 מ' בהקלה (מחושב מקו בניין קדמי).

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה 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

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 9

סעיף 2:

תיק בניין: 133202

מספר בקשה: 20220562

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

מבקש:

♦ היירקופ סוכנויות בע"מ - אורן עטיה

החרושת 17 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ אליחי סימנהוז

יזרעאל 18 קרית טבעון

מתכנן שלד הבנין:

♦ אדם פטרו

פארק תעשייה עומר

מודד:

♦ אביגדור מזור

רוטשילד 102 ראשון לציון

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000229601

כתובת הבניין: החרושת 17, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 121 מגרש: 43 ; חלקה: 120 ; 122 ; 123 ; 128

שכונה: אזור התעשייה

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

אזור תעשייה ב' 2-3 קומות תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תכנית שינויים למפעל קוסמטיקה לפי היתר אחרון מספר 20150178 הכוללת: תוספת

גלריית אחסון והקלה:

1. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומה א, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ

יהיה בקומה א 43.82% המהווים 828.65 מ"ר במקום 30% המהווים 567.3 מ"ר

המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 6/105/03/8

שטח המגרש/חלקה: 1891

יעוד: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות

גובה מבנה: עד 15 מ' (18/מק/2010)

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה.

גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה.

חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 – מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה

לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מספר קומות: 4 קומות (18/מק/2010)

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה עפ"י התוכניות שבתוקף.

היתרי בניה: (18/מק/2010)

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות) עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים. אלא באישור צה"ל.



מס' דף: 10

ב. תרנים , אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

שטח בניה מקסימלי : 100% (26/102/02/8)

תכנית מקסימלית : 30% (26/102/02/8)

שטח סככות : מקסימום משטח המגרש : 10% (26/102/02/8)

גובה גדר אטומה : 1.80 מ' - במגרשים בשטח קרקע עד 2000 מ"ר יש לגדר בחזית הדרך בגדר אטומה בגובה 180 ס"מ מעל פני המדרכה.

קוי בניין : צדדי- 3 מ' אחורי – 5 מ'.

תכליות מותרות : תעשיה, מלאכה, שרותים אחסנה ומשרדים של המפעלים שימושים :

קבוצת שימושים לפי סעיפים :

3.2.15-נופש פתוח עירוני ;

3.2.16-תעשיה ;

3.2.17-תעשיה מיוחד

3.2.18-תחבורה ; 1

3.2.20-תחנות דלק

תכנית מבוקשת :

קוי בניין מבוקשים : קדמי- 6 אחורי- 5 צידי מזרחי- 3 צידי מערבי- 3



מס' דף: 11

תאריך: 25/08/2022
תיק בניין: 133202
תיק פיקוח: 20220562

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 24/08/22 ביקרתי ברחוב: החרושת דירה: 17

גוש: 301 חלקה: 121 מגרש: 19

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: היירקופ סוכנויות בע"מ- אורן עטיה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. עדיין אין בניית תוספות למבני קיים בשטח..
2. קיים בשטח אוהל-ללא היתר.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול עובר לבודקת התוכניות.

בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה



מס' דף: 12

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות- הריסת אוהל קיים במגרש וכל מה שאינו בהיתר.
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: 13

סעיף 3:

תיק בניין: 205900

מספר בקשה: 20211058

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 30/03/2023

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 67.00 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: 14

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 ימדה (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 ארכיטקטוניית 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: 15

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

בישיבת ועדת משנה מספר: 202302 מ: 08/02/23 הוחלט:
הבקשה יורדת מסדר היום, הנימוקים להורדה מסדר היום:
בפרוייקט שבנדון בוצעו הכנות רבות לתוספת שטחים מעבר לזכויות הבניה המותרות
בתב"ע. על מנת שניתן לדון בבקשה בישיבה הבאה:
1. יש לחשב את שטח המדרגות ולפרסם הקלה חדשה.
2. יש ליצוק את תקרות הבטון בגובה 2.40 מ' תנאי להפקת היתר בניה.



מס' דף: 16

3. יש לשבור את התקרה בקומה א'-תנאי להפקת היתר בניה.
4. במידה והריילסים נשארים, תנאי למתן תעודת גמר תכנית מפורטת בתוקף להוספת השטחים ואישור תכנית שינויים בסמכות מהנדס לריילסים.

החלטה: הבקשה יורדת מסדר היום.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר יוסי סולימני.

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה, מהסיבות המפורטות מטה:

1. במבנה קיימות הכנות לסגירת חלל כפול לחלוקה לשני חללים. לא ניתן להשאיר את המצב על קנו ללא תכנית מפורטת, המאפשרת זו, כיוון שלא נותרו זכויות בניה ע"פי התכנית הנוכחית.
- מבדיקה עם המחלקה המשפטית הוברר כי יש לפרק הכנות אלו, אלא אם כן תהיה תכנית מפורטת שתקנה זכויות בהתאם, קודם לכן.
2. הנמכות הבטון בחללי השירות לא בוצעו כמתחייב, דבר המקשה על הביצוע בדיעבד.
3. ביציאה למרפסת בקומה א', נוצק גג בטון אשר לא ניתן להכשירו ללא הכנת תכנית מפורטת שתקנה זכויות לכך ולכן יש לפרק גג זה טרם קבלת היתר כמבוקש.
- לפיכך ממליץ לדחות את הבקשה.