

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בונטנסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 1

תאריך: 17/08/2023
ל' אב תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202307 ביום רביעי תאריך 23/08/23 ו' אלול, 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

מר רם סלהוב

גבי מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

סגל:

אדר' ראובן פריאב

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

גבי שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר

מ"מ יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העיריה

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 2:

תאריך: 17/08/2023
ל' אב תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202307 ביום רביעי תאריך 23/08/23 ו' אלול, תשפ"ג בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202306 מיום 12.07.23 כ"ג תמוז תשפ"ג.

מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצ"ר 100049	עיריית קריית מלאכי - מבני ציבור	3196	52	52	4

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

2	תצ"ר 100050	בבילה אורן תקווה ואחרים	301	75	75	5
---	-------------	-------------------------	-----	----	----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

3	תצ"ר 100051	פז חב' נפט בע"מ	301	146	146	6
---	-------------	-----------------	-----	-----	-----	---

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 4

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100049

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023

שם: עיריית קרית מלאכי - מבני ציבור

רשות קרית מלאכי
סמכות: ועדה מקומית

מקום

קרית מלאכי שכי המחנות

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 3196 חלקות: 52

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

אישור תצ"ר שכונת המחנה - מבני ציבור

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 5

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100050

סעיף: 2

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023

שם: בבילה אורן תקווה ואחרים

רשות קרית מלאכי
סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב חלוצי התעשייה 3, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 75, 77

מגרשים לתכנית: 2 בשלמותו מתכנית: 53/102/02/18

מטרת הדין

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 6

תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100051

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023

שם: פז חבי' נפט בע"מ

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 301 חלקות: 149, 146

מטרת הדיון

אישור תכנית לצורכי רישום

מטרות התכנית

תכנית לצורכי רישום

מס' דף: 7:

תאריך: 17/08/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220091	01/08/23	2412	39	4	שייקביץ חיה דובה	הרבי מילובביץ' 8, קרית מלאכי	8

עורך הבקשה: פיטוסי זוהר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20230049	00/00/00	311	107		עמי אלימלך	דרך יגאל הורביץ 107, קרית מלאכי	11
---	----------	----------	-----	-----	--	------------	---------------------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

שימוש עיקרי: אזור מגורים ג

3	20230026	27/04/23	2471	180	1	רוזה בורלא	הגליל 1, קרית מלאכי	13
---	----------	----------	------	-----	---	------------	---------------------	----

עורך הבקשה: מיכאל בודרמן

תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד

4	20230027	20/04/23	2471	2	4	רוזה בורלא	הגליל 3, קרית מלאכי	15
---	----------	----------	------	---	---	------------	---------------------	----

עורך הבקשה: מיכאל בודרמן

תאור הבקשה: בניה חדשה

שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד

5	20200034	20/01/20	2469	46	102/1	גוהרי רגינה טליה	ז'בוטינסקי 68, קרית מלאכי	17
---	----------	----------	------	----	-------	------------------	---------------------------	----

עורך הבקשה: אהוד ענבר

תאור הבקשה: פיצול דירה

שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד

מס' דף: 8

תיק בניין: 211200

מספר בקשה: 20220091

סעיף: 1

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023

מבקש:

שייקביץ חיה דובה

התאנה 8 דירה 2 קרית מלאכי

פלד דניאלה

התאנה 8 דירה 2 קרית מלאכי

שייקביץ צבי

התאנה 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

פיטוסי זוהר

חסידה 15 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

בזיני אברהם

היסמין 3 קרית מלאכי

מודד:

חגי כספי

נחלים 328

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000114243

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 8, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2412 חלקה: 39 מגרש: 4 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 26/102/02/8, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2016/מק/18

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

תכנית שינויים לבית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי המאושר בהיתר מס 20190127 הכולל: תוספת שטח בקומת קרקע, שינויים פנימיים בקומה א', שינויי פתחים בחזיתות, והקמת פרגולה - יחידה צפונית מזרחית והקלות:

1. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין אחורי דרומי כך שיהיה 57% המהווים 1.70 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18

מס' דף: 9

שטח המגרש: 444 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.

סה"כ שטח מותר למגרש: 430 מ"ר.

תכסית: 60% : 266.4

מס י"ח"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' והגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

מסדים: לא תותר הקמת בניין על עמודים ומסדים יסגרו בכל חזיתות הבית. גובה תקרת המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים.

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 בבניין 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: 222.1 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי 3 מ', צדדי מזרחי 3 מ', צדדי מערבי-0 ואחורי 3 מ'.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 10

תאריך: 12/02/2023
תיק בניין: 211200
תיק פיקוח: 20220091

**לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי**

א.נ.,

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

בתאריך 5/02/23 ביקרתי ברחוב: הרבי מילובביץ' דירה: 8

גוש: 2412 חלקה: 39 מגרש: 4

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: שייקביץ חיה דובה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. אין בניית יציאה דלת בחזית דרום מזרח קומה קרקע.
2. אין בניית מרפסת בחזית דרום מערבית קומת א'.
3. אין בניית גג טכני בקומת גג.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טפול עובר לבודקי תכניות.

בברכה,

רפאל אבייב
מפקח בניה

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 11

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

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 12

סעיף 2:

תיק בניין: 147700

מספר בקשה: 20230049

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023

מבקש:

עמי אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

אסתר אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

אזו אלבו

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

אסתר אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

מגי אלבו

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

עמי אלימלך

דרך יגאל הורביץ קרית מלאכי

עורך:

זוהר פיטוסי

חסידה קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

בזיני אברהם

יסמין קרית מלאכי

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: 10000302074

כתובת הבניין: דרך יגאל הורביץ 107, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 311 חלקה: 107

תיאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ג

מהות הבקשה

בקשה להריסת מבנה קיים, פרט למקלט, לפי היתר אחרון מס' קמ/817 והקמת מבנה

מסחר חדש בין 2 קומות, 2 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה עבור הסבת קומה א ממגורים למסחר.

2. הקלה להקמת מבנה ללא פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך

שיהיה 30% המהווים 1.20 במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מבנה עם פתחים מעבר לקו בנין צדדי (צפון מערב) שנקבע בתכנית כך

שיהיה 10% המהווים 0.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 13

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 18/102/03/8

שטח המגרש: 450 מ"ר.

מספר קומות: 2

קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת מגורים אחת.

גובה בנין: 5.5 לגג שטוח, גג רעפים 8.40 מקסימלי

מס' יח"ד-על-2-1 יח' בחלקה בשטח פחות מ-450 מ"ר תבנה יחידה אחת בלבד.

סה"כ בניה מקסימלי: 70%, 35% בכל קומה – מהשטח נטו לאחר הפקעה.

תכסית: 30%.

קוי בניין: קדמי-0 מ', צדדי-4 מ', אחורי-4 מ'.

מחסן: 7.5 מ"ר כחלק משטחי השירות (מבנה עזר) המותרים, קו בניין אחורי צידי 0 מ', וארך פאה לא יעלה על 3 מ'. גובה המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי גמר ופרטי בניי אחרים יקבע ע"י הוועדה. ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה עצמו עד 7.5 מ' ליח"ד. **בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

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

הוועדה תקבע את סוג החומר, גובה, צורה, ופרטי בניי עפ"י שיקול דעתה.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. הריסת כל האלמנטים החורגים מגבולות המגרש-תנאי לאישור תחילת עבודות.
2. אישור כשרה לרישום- תכנית לצרכי רישום תנאי לתעודת גמר.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מס' דף: 14

סעיף 3:	מספר בקשה: 20230026	תיק בניין: 103501
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023		

מבקש:

רוזה בורלא

נחלת הר חבד 147 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רוזה בורלא

נחלת הר חב"ד 147 קריית מלאכי

עורך:

מיכאל בודרמן

ז'בוטנינסקי 8 קריית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

ביני אברהם

ז'בוטנינסקי 43 קריית מלאכי

מודד:

איימוט מדידות טייבה - אברהם עאזם טייבה

טייבה ת.ד. 720

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000253179

כתובת הבניין: הגליל 1, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 180 מגרש: 1

תכנית: 5/35/26, 5/35/18, 2009/מק/18, 5/35/15, 122/03/8, 5/35/1, 26/102/02/18, 1/122/03/18

יח"ד

1

תיאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת בית מגורים דו קומתי הכולל ממ"ד פרגולה מחסן חניות והקלות:

1. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה בגובה 6.80 מ' בנק' התקרה הגבוהה ביותר, במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לשינוי הגג, כך שיהיה גג שטוח במקום גג רעפים המותר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגדלת אחוזי הבניה בשיעור של 6% כך שסה"כ יבנה 225.75 מ"ר במקום 207.90 מ"ר המותר עפ"י תב"ע [207.90 + 13.85 + 4 ממ"ד].

4. הקלה בגובה גדר דרום מערב אטומה בצמתים, כך שתהיה אטומה בגובה 0.80 מ' במקום 0.60 מ' המותר עפ"י תב"ע.

5. הקלה בגובה גדר דרומית כך שתהיה 2.00 מ' במקום 1.80 מ' המותר עפ"י תב"ע.

6. הקלה בגובה גדר צפונית בין שכנים כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' עפ"י חוק.

7. הקלה לרוחב פתח גדר דרומית, כך שרוחב הפתח יהיה 5.50 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

מס' דף: 15

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18
שטח המגרש: 231מ"ר (שטח לחישוב זכויות)

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 מגולוון.

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 0/3 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 3-0 - מ', אחורי 0-מ'.

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. לפי הבקשה המוצגת נראה כי הבית מוכן לפיצול של 2 יח"ד, לא ניתן יהיה להכשיר פיצול זה.

מס' דף: 16

מספר בקשה: 20230027	תיק בניין: 103503
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023	

מבקש:

רוזה בורלא

נחלת הר חבד 147 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רוזה בורלא

נחלת הר חב"ד 147 קריית מלאכי

עורך:

מיכאל בודרמן

ז'בוטניסקי 8 קריית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

ביני אברהם

ז'בוטניסקי 43 קריית מלאכי

מודד:

איימוט מדידות טייבה - אברהם עאזם טייבה

טייבה ת.ד. 720

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000253187

כתובת הבניין: הגליל 3, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2471 חלקה: 2 מגרש: 4 עמוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 5/35/26, 5/35/18, 2009/מק/18, 5/35/15, 1/122/03/8, 26/102/02/8, 122/03/8, 102/02/18, 5/35/1

יח"ד

1

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי כחלק 4 ב צד מערב מדו משפחתי הכולל ממ"ד פרגולה מחסן וחניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה בגובה 6.80 מ' בנק' התקרה הגבוהה ביותר, במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע

2. הקלה לשינוי הגג, כך שיהיה גג שטוח במקום גג רעפים המותר עפ"י תב"ע

3. הקלה להגדלת אחוזי הבניה בשיעור של 3% כך שסה"כ יבנה 192.24 מ"ר במקום 176.85 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע [4 מ"ר ממ"ד + 11.39 + 176.85 מ"ר]

4. הקלה בגובה גדר צפונית בין שכנים כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותר עפ"י חוק

5. הקלה בגובה גדר דרומית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.80 המותר מ' עפ"י תב"ע

6. הקלה לרוחב פתח גדר דרומית, כך שרוחב הפתח יהיה 5.40 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

מס' דף: 17

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8
שטח המגרש: 393 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)

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 מגולוון.

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: כל קווי בניין אפס, כמסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין (א) (מצ"ב -). נתן לשנות את מקום החצר מבלי לשנות את גודלה.

מידות החצר של מגרש 4 ב: 'אורך 7 מטר, רוחב 5.5 - מטר.

מידות החצר של מגרש 4 א: 'אורך 7 מטר, רוחב 6.0 - מטר.

קווי בנין בהקמת מבנה אחד:

במידה ויבנה מבנה אחד במקום שניים יהיו קווי הבנין כדלהלן ואז הבנין יהיה

ב 2 - קומות: קו בנין קדמי 6 - מ'

קו בנין צדדי 4 - מ' (לכיוון שביל, כביש או זכות דרך).

קו בנין צדדי 0 - מ' (לכיוון מגורים)

קו בנין אחורי 6 - מ'

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. לפי הבקשה המוצגת נראה כי הבית מוכן לפיצול של 2 יח"ד, לא ניתן יהיה להכשיר פיצול זה.

מס' דף: 18

סעיף 5:	מספר בקשה: 20200034	תיק בניין: 105102
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202307 בתאריך: 23/08/2023		

מבקש:

גוהרי רגינה טליה

ז'בוטינסקי 68 קריית מלאכי

גוהרי יעקב

ז'בוטינסקי 68 קריית מלאכי מיקוד: 8305197

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

אהוד ענבר

עין נטפים 11 אילת מיקוד: 8827012

מתכנן שלד הבנין:

אהוד ענבר

ת.ד. 4239 ירושלים

מודד:

לביב חלבי

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: 10000299260

כתובת הבניין: ז'בוטינסקי 68, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 46 מגרש: 102/1 יעוד: מגורים מיוחד ב

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

תיאור בקשה

פיצול דירה

יח"ד
1

מהות הבקשה

בקשה לפיצול מבנה ל-2 יח"ד, שינוי מהיתר מס' 20130035. שינויים בחזיתות המבנה

ושינויים פנימיים. והקלות:

1. הקלה לתוספת דירת מגורים במגרש, מעל המספר המירבי המותר ע"פ הוראות התכנית

החלה, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת ובלבד ששטח הדירה הנוספת לא

יפחת מ"ר, הדירה שתתווסף תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא העברת

הזכויות בה.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8 +תשריט חלוקה

שטח המגרש: 471 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מס' דף: 19

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%.

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. סוג החומרים, צורת שערים, צורת גג ופרטי בניו ע"פ שיקול הוועדה המקומית.

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. הוועדה המקומית תקבע צד בו יבנה המחסן, חומרי גמר ופרטי בניו. ניתן להקים מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

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

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 30%-25% 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.

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.

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.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

קו בניין: קדמי 5 מ', צדדי 3-0 מ', אחורי 6 מ'.

תאריך: 30/11/2022

תיק בניין: 105102

תיק פיקוח: 20200034

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 30/11/22 ביקרתי ברחוב: ז'בוטניסקי דירה: 68

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר מלכאבי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 20

גוש: 2469 חלקה: 46 מגרש: 102/1

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: גוהרי רגינה טליה מחזיק:
בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. גדר בין זכות מעבר וחצר בית פרטי לא בנוי.
2. גדר בין שכנים מצד דרום מזרחית לא בנוי.
3. דוד שמש הרכיבו על גג בזמן הבניה המקורי.
4. יש שינויים פנימיים בקומת קרקע וקומה א'

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

תיק עובר לבודק תכניות.

המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה לפיצול מהנימוק הבא:
הוראת השעה שנקבעה במסגרת תיקון לחוק התו"ב פקעה ביום 15.02.2023.
בהתאם להוראות הדין ובשים לב לעמדת מינהל התכנון מיום 28.03.2023, לוועדה
המקומית אין סמכות להחליט לאשר בקשות הנוגעות לפיצול דירה לאחר מועד פקיעת
הוראת השעה הנ"ל.