

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בובטינסקי 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:

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

תאריך: 19/06/2024
"יג סיון תשפ"ד

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202406 ביום רביעי תאריך 26/06/24 כ' סיון, תשפ"ד בשעה 12:00

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר שמעון חזן
גב' רחלי רחמים
מר יוסי סעדי
מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר אריאל אבן דן
מר איציק חנסב
מר רם סלהוב
גב' מירי תמיר
אדר' אופיר בקר
מר אושרי גואטה
מר ישי טלאור
מר גדי מרק

סגל:

אדר' ראובן פריאב
עו"ד עידית יפת לוי
מר איתי קורן
מר יוסף כהן
מר ניר עזרה
גב' שירה מעודה
אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה וראש העיר
חבר הוועדה
חברת הוועדה
חבר הוועדה
חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות
נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה
נציג כבאות והצלה
נציג המשרד להגנת הסביבה
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
נציג ועדה מחוזית
נציג משטרה
נציג משרד התחבורה
נציג משרד הבינוי והשיכון

מ"מ מהנדס הועדה
יועצת משפטית
מבקר העירייה
מ"מ מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה
מנהלת הועדה
מהנדס רישוי

**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: 2:

תאריך: 19/06/2024
י"ג סיון תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202406 ביום רביעי תאריך 26/06/24 כ' סיון, תשפ"ד בשעה 12:00

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת הישיבה ואישור פרוטוקול מס' 202405 מיום 03.06.24 כ"ו אייר תשפ"ד.

**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: 3

תאריך: 19/06/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202406 בתאריך: 26/06/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230083	16/01/24	2530		501	נחלת אשי"ר- שותפות מוגבלת- שלום וסרטיל	כללי - כרמי נדיב ,501 קריית מלא	4

עורך הבקשה: יואב אומן
תאור הבקשה: בניה חדשה
שימוש עיקרי: מגורים ד' עם חזית מסחרית

מס' דף: 4

סעיף 1:

תיק בניין: 227100

מספר בקשה: 20230083

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202406 בתאריך: 26/06/2024

מבקש:

נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת - שלום וסרטיל

שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הזכות בנכס:

נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת

יחזקאל 2 מודיעין עילית

עורך:

יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

מתכנן שלד הבניין:

צבי אברמוביץ

הפלדה אור יהודה

מודד:

קבוצת הלפרין - פלוס

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000246199

שכונה: שכ' כרמי הנדיב

כתובת הבניין: כללי - כרמי נדיב 501, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2530 חלקה: מגרש: 501 ;

חלקה: 44 מגרש: 303 ; חלקה: 35 מגרש: 114 יעוד: מגורים ד' עם חזית

מסחרית

תיאור בקשה

שימוש עיקרי

מגורים ד' עם חזית מסחרית בניה חדשה

מהות הבקשה

בקשה להקמת 4 בנייני מגורים עם חזית מסחרית בק' קרקע ו 2 ק' חניונים תת קרקעיים

משותפים, וכן הקמת ח. טרפו ומיקום 2 צוברי גז.

בניינים בנין מס' 1 כולל: 8 ק' מגורים+ק' קרקע 30 יח"ד.

בניינים 2+3 כוללים: 12 ק' מגורים+ק' קרקע, 46 יח"ד כל בניין.

בניין מס' 4 כולל: 22 ק' מגורים+ק' קרקע, 86 יח"ד סהכ 208 יח"ד והקלות:

1. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבניינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 4

בניינים במקום 5 בניינים.

2. הקלה לתוספת קומות בנין מס 2 ובנין מס 3 כך שיהיו 13 קומות (קרקע+12) במקום 10

(קרקע+9) קומות, המותרות עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה בניין מס 2 כך שיהיה בגובה 48 מ' במקום 45 מ' ובניין מס 3 כך

שיהיה בגובה 49 מ' במקום 45 מ' המותר עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת שטח מרבי לחנות יהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר המותרים ע"פ

תב"ע.

5. הקלה למיקום מערכות טכניות (כולל מזגנים), כך שיוצבו במסתור בחזית קדמית של גג

מס' דף: 5

המסחר, במקום בחזית האחורית כמוגדר בתב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18
שטח המגרש: 8701 איחוד מגרשים א/ח 100031
שטח עיקרי מקסימלי: 29592
שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 8300
שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 11500
מספר יח"ד: חלקה 44-118 יח"ד חלקה 35-98 יח"ד.
תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: חלקה 44-3 מבנים גובה 75 מ', חלקה 35-2 מבנים גובה 45 מ'
מספר קומות: חלקה 44-2 קומות מרתף, קרקע+ 22 וקרקע+9, חלקה 35-2 קומות מרתף, קרקע+8.

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

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.

תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של 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, ביתן 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%.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאף 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. חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

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 ושולבו 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

מס' דף: 6

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.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליחיד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.

זכות מעבר: בתא שטח 321 ו-302 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

בתא שטח 314 ו-303 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

בתא שטח 323 ו-305 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

הוראות לשטחי המסחר: חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופרציות זהות למגורים.

- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי הרגל כמפורש בתשריט.

- העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחוף. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.

- תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

- לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.

- התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.

- שטח מרבי לחנות: יהיה 200 מ"ר.

גובה מירבי: של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.

יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.

- יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

המלצות מהנדס הוועדה