

מס' דף: 1:

תאריך: 24/07/2024
י"ח תמוז תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202407 ביום רביעי תאריך 31/07/24 כ"ה תמוז, תשפ"ד

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

גב' מירי דדון

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'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: 24/07/2024
י"ח תמוז תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202407 ביום רביעי תאריך 31/07/24 כ"ה תמוז, תשפ"ד

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת הישיבה מס' 202407 מיום 31.07.24 כ"ה תמוז תשפ"ד.
2. אישור פרוטוקול מס' 202406 מיום 26.06.24 כ' סיון תשפ"ד.

מס' דף: 3:

תאריך: 24/07/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202407 בתאריך: 31/07/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180329	08/11/18	2414	28	12	הגר יצחק מאיר	הרבי מילובביץ' 24, קרית מלאכי	4
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
2	20220688	10/12/23	2470	115	67	מיכאל שטרית	רמב"ם 58, קרית מלאכי	7
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
3	20240078	13/05/24	2470	134	53	אסתר וקנין	העמק 4, קרית מלאכי	10
עורך הבקשה: אבי אברהם אטיאס תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד								
4	20230083	16/01/24	2530		501	נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת - שלום וסרטיל	כללי - כרמי נדיב 501, קרית מלא	13

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

מס' דף: 4

סעיף 1:	מספר בקשה: 20180329	תיק בניין: 212500
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202407 בתאריך: 31/07/2024		

מבקש:

הגר יצחק מאיר

המ"ג 95 קריית מלאכי

אשכנזי יוסף

שד ירושלים 153 דירה 23 קריית מלאכי

הגר חיה

שד ירושלים 3 קריית מלאכי

הגר שמואל

שד ירושלים דירה 3 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

אשכנזי מרים

שד ירושלים 153 דירה 23 קריית מלאכי

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 1 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

אבי בזיני

ד'בוטניסקי 43 קריית מלאכי

מודד:

חגי כספי

נחלים

מודד:

חגי כספי

ת.ד 328 49950 נחלים

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 35660059651

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 24, קריית מלאכי

שכונה: פס חב"ד

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 12 תאור חלקה: חלק מחלקה 28 יעוד: שטח ציבורי

פתוח

תכנית: 18/מק/2016, 18/מק/2009, 8/במ/55, 26/102/02/8, 6/102/02/8, 5/35/1

יח"ד
3

תיאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת בית חדש תלת קומתי, תלת משפחתי הכולל: 3 ממ"דים, 6 חניות, גדרות, פרגולות והקלות.

מס' דף: 5

1. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה שטח עיקרי בק. מרתף 144.46 מ"ר במקום 125 מ"ר ע"פי תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות שטח שירות מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה שטח שירות בק. מרתף 29.34 מ"ר במקום 25 מ"ר ע"פי תב"ע.
3. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 11.04 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ במקום 8.5 מ' המותר ע"פי תב"ע.

הבקשה קיבלה היתר מיום 25.10.2020 הבקשה מובאת כעת לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף היתר הבניה, כך שיהיה בתוקף עד לתאריך 25.10.2026.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	מגורים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	3.00-	מגורים		144.46		29.34		3			
	0.00	מגורים		121.87		59.87					
	3.00	מגורים		166.29		17.71					
	6.00	חלל גג לא מנוצל		2.12							
				434.74		106.92		3			
		סה"כ:		434.74		106.92		%בניה: 0.00%			

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18

שטח המגרש: 507 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 23-12 תלת משפחתי

שטח מגרש מינמלי: 475 מ"ר.

מספר קומות: מעל ל 0.00 - 2 + עליית גג ומרתף .

מתחת ל0.00 - 1

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 310 מ"ר.

מתחת לקרקע: 125 מ"ר

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 100 מ"ר.

מתחת לקרקע: 25 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 הנקי הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

חניה: לכל יחידת דיור יוקצו 2 מקומות חניה, תותר הקמת מוסך לחניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 ובלבד ששטחה לא יעלה על 30 מ'.

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 מינימלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר (קיר בנוי 1.0-0.6 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ' חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני

מס' דף: 6

טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה.
מתקנים על הגג: לא תותר הקמת מתקנים על הגגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים שישולבו בגג כחלק אינטגרלי מהמבנה. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדוודים בתוך חלל הגג. בגג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג שישתלב ארכיטקטוניית בבנין.

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.

תכנית מבוקשת: 181.74 מ"ר המהווים 35.85%
קוי בניין מבוקשים: קדמי צפון - 3.00 מ', קדמי דרום - 3.00 מ', צדדי מזרחי - 3.00 מ', צדדי מערבי - 3.00 מ'.

בישיבת ועדת משנה מספר: 201909 מ: 31/10/19 הוחלט:
לאשר את הבקשה בתנאים:

- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
- הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70, ככל שנדרש.

הבקשה להקלות אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר בבר אברהם אזולאי ומר מישל טפירו.

המלצות מהנדס הוועדה

לאשר את הארכת תוקף היתר הבניה, כך שיהיה בתוקף עד לתאריך 25.10.2026.

מס' דף: 7:

סעיף 2:	מספר בקשה: 20220688	תיק בניין: 131803
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202407 בתאריך: 31/07/2024		

מבקש:

מיכאל שטרית

בן צבי 7 בית שמש

♦ בת אל שטרית

בן צבי 7 בית שמש

בעל הזכות בנכס:

♦ בת אל שטרית

בן צבי 7 בית שמש

♦ מיכאל שטרית

בן צבי 7 בית שמש

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

הצבעוני 163 ראשון לציון

מתכנן שלד הבניין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ עבדאללה בדיר- כפר קאסם

כפר קאסם ת.ד. 788 מיקוד: 4881000

היתר בניה

♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000177142

כתובת הבניין: רמב"ם 58, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 115 מגרש: 67

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

בניה חדשה

אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות, סה"כ 6 יח"ד, הכולל ממ"דים, גזוזטראות, חניות וגדרות והקלה:

- הקלה לניוד זכויות שטחי שירות מק. מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת עליונות 298.57 מ"ר במקום 116.25 המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לשינוי מנספח בינוי מחייב לעניין העמדת המבנה ושינוי חזיתות המותרים עפ"י תב"ע.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1		172.34		141.13		מגורים	0.00	
		2		51.40		226.67		מגורים	3.73	

מס' דף: 8

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		2	51.52		226.55		מגורים	6.93	
		1	23.31		136.35		מגורים	10.13	
		6	298.57		730.70				
		%בניה: 0.00%		298.57		730.70		סה"כ:	

תמצית זכויות במגרש:
התב"ע החלה במקום: 617-0444844
שטח המגרש: 775 מ"ר

יעוד: מגורים ב'

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 4.
מס' קומות מתחת כניסה קובעת: 1.
קומת קרקע – קומת קרקע תשמש בחלקה לחניה, עד 40% משטח הקומה (שטח מפולש עם עמודים כמוצג בתוכנית בינוי)
קומת מרתף – קומת המרתף תהיה בגבולות קונטור המבנה, לא כולל הבליטות.
גובה הבניין: 16.50 מ', לא כולל מתקנים טכניים על הגג, גובה המבנה יחושב מהנקודה הכי גובה של המדרכה הציבורית הסמוכה למבנה.
גובה קומה: 3.15 מ'.
אחוז בניה כוללים: 134.97 אחוז
סה"כ שטחי בניה: 1046 מ"ר
שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת: 736 מ"ר
שטח בניה שירות מעל כניסה קובעת: 116.25 מ"ר
שטח בניה שרות מתחת לכניסה קובעת: 193.8 מ"ר
יח"ד למגרש: 6 יח"ד
תכסית: 65 אחוז
קווי בניין: כמסומן בתשריט
קווי בניין עילי: קו בנין עילי גזוזטראות בלבד כמסומן בתשריט.

הוראות בינוי:

- תותר הקמת מבנה בן 4 קומות
 - קונטור המבנה מסומן בקו סגול מקוטע על גבי הבינוי
 - חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-70% אבן טבעית/מתורבתת בשני גוונים, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - קו בנין עילי עבור גזוזטראות בלבד כמסומן בתשריט, לא תותר סגירת גזוזטראות בכל סוג של מעטפת.
 - גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת.
 - מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד המבנה ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר.
 - מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך ובאישור מהנדס הועדה
 - לא תותר התקנת מעבי מזגנים ודוודי מים גלויים בחזיתות המבנה
- חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תכנית התנועה המצורפת לתכנית זו.
החניה בכניסה למגרש תתוכנן במרחק של לפחות 1 מ' מהגבול עם המגרש השכן – מגרש מס' 17 מתכנית 1/122/03/18

מס' דף: 9

מחסנים:

1. תותר בנית מחסנים ליחידות מגורים בלבד גודל המחסן המרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד אחת. שטח המחסנים ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה
 2. לא יותר חיבור מים ואינסטלציה במחסנים.
 3. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
 4. לא יותר חיבור מחסנים ליחיד אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
 5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך בגינה הצמודה
 6. המחסנים יבנו במסגרת קווי בניין המותרים.
 7. בקומות עמודים – המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה
 8. בבניה חדשה – תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה
 9. שטחי מחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.
- גדרות:** - גובה גדר מקסימלי לא יעלה על 1.8 מ' ממפלס הקרקע הגובה ביותר לאורך הגדר
- הגדר תהייה מודולרית ממתכת, PVC, עץ או שווה ערך אשר תורכב על בסיס בנוי שגובהו לא יעלה על 1.2 מ'

המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לתחילת עבודות - העתקת הידרנט קיים.
 2. תנאי לתחילת עבודות - ביצוע הריסה מבנה קיים וגדרות מסומנים להריסה.
 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.
 6. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

מס' דף: 10

סעיף 3:	מספר בקשה: 20240078	תיק בניין: 103202
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202407 בתאריך: 31/07/2024		

מבקש:

♦ אסתר וקנין

העמק קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ אסתר וקנין

העמק קריית מלאכי

עורך:

♦ אבי אברהם אטיאס

אחוזת אתרוג 3 דירה 6 מרכז שפירא

מתכנן שלד הבנין:

♦ אברהם בזיני

יסמין קרית מלאכי

מודד:

♦ לביב חלבי (פרטו-מאפ)

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

היתר בניה

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000377716

כתובת הבניין: העמק 4, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 134 מגרש: 53 יעוד: מגורים ב מיוחד

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
2

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי דו קומתי הכולל: ממ"ד חניות לא

מקורות, גדרות והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע

בכיסוי רעפים.

2. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 6.85 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	0.00	מגורים	52.01	31.78	16.02		1			
2	0.00	מגורים	82.68		16.02					
2	3.34	מגורים	67.90				1			
1	3.35	מגורים	67.92							
			270.51	31.78	32.04		2			

מס' דף: 11

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		סה"כ:	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		סה"כ:		302.29		32.04		0.00%	%בניה:		

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח המגרש: 404 מ"ר

יעוד: מגורים ב' מיוחד

מס' קומות: 2

בנוי קומפלקסי

קומות מסד בסיס הבניין ייבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת. ניתן יהיה 25% בלבד מקומת הקרקע להשאיר כקומת עמודים. במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

מס' יח"ד: 2

גובה הבניין: 5.50 מ'

בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.50 מ' מעל הקרקע. הגובה יהיה מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר. בגג רעפים ייחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים. קצה הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

שטח בניה מקסימלי 90 אחוז

שטח הבניה כולל את כל שטחי הרצפה המקורים ובלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.

תכנית 60 אחוז

קו בניין קדמי צפון-מערבי 3 מ'

קו בניין צדדי צפון-מזרחי 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין צדדי דרום-מערבי 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין אחורי דרום-מזרחי 6 מ'

מחסנים

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. הועדה המקומית תקבע את הצד, חומר.

הקמת מחסן כחלק מהמבנה, שטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת
בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

גדרות

בגבולות מגרש בין שטח המגורים לשטח ציבורי ייבנו גדרות בגובה של 1.80 מ' בהתאם להוראות הבניה, סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה מעל 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבנין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ.

פיקוד העורף - מקלט - המקלט יכלול בקווי הבניין.

גג רעפים גגות הבניינים יהיו רעפים. יותר השימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.

חניה פרטית מספר מקומות החניה יהיה כמספר יח"ד, אלא אם צוין אחרת בזכויות הבניה. החניה תוכל להיות בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים כמופיע בתכנית המתאר.

הוראה למס' מקומות חניה בחלקה יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הועדה, המצ"ב.

מס' מקומות חניה בחלקה 2

(יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הועדה, המצ"ב.)

חומרי גמר החזיתות- יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית. הפתחים- ברזל, עץ, אלומיניום מגולוון.

עצים. אין לעקור עץ ללא רישיון. כל עץ באם יעקר לאחר קבלת רישיון יוחלף בעץ חדש חצי בוגר. בכל חלקה יינטעו לפחות 3 עצים.

**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

התראות לחלקה: מבנה להריסה 8 / 03 / 1/122

תאריך: 22/05/2024
תיק בניין: 103202
תיק פיקוח: 20240078

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קרית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 22/05/24 ביקרתי ברחוב: העמק דירה: 4

גוש: 2470 חלקה: 134 מגרש: 53

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: חיים מלכה בשם דן משה, יעקב משה, מ. ש. מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

עדיין בית ישן לא הרסו.

מצ"ב סקיצה של הנכס. לא

המלצות להמשך: טיפול עובר לבדקה תוכניות

בברכה,

רפאל אביב
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: 13

המלצות מהנדס הוועדה
המלצה לדחות את הבקשה מהנימוק הבא: לא הוצג פתרון המראה שתי חניות בתוך המגרש.

מס' דף: 14

227100	תיק בניין :	מספר בקשה : 20230083	סעיף 4:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202407 בתאריך : 31/07/2024			

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

יח"ד
208

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: 15

המסחר, במקום בחזית האחורית כמוגדר בתב"ע.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				4186.75				מרתף	8.34-	5
				8407.25				מרתף	4.60-	5
				1957.28		2294.37		מסחרי	0.00	5
		86		128.23		467.40		מגורים	5.27	4
		46		138.50		431.64		מגורים	5.61	2
						157.46		מסחרי	5.61	5
		30		138.50		431.64		מגורים	6.12	1
		46		138.50		431.64		מגורים	6.46	3
				128.23		472.28		מגורים	8.33	4
				138.50		451.06		מגורים	8.67	2
				130.20		473.68		מגורים	9.18	1
				138.50		451.06		מגורים	9.52	3
				128.23		469.44		מגורים	11.39	4
				130.20		472.21		מגורים	11.73	2
				130.20		476.99		מגורים	12.24	1
				130.20		472.21		מגורים	12.58	3
				128.23		469.44		מגורים	14.45	4
				130.20		476.99		מגורים	14.79	2
				140.42		452.30		מגורים	15.30	1
				130.20		476.99		מגורים	15.64	3
				128.23		469.44		מגורים	17.51	4
				130.20		462.52		מגורים	17.85	2
				130.20		453.98		מגורים	18.36	1
				130.20		462.52		מגורים	18.70	3
				128.23		468.69		מגורים	20.57	4
				130.20		453.98		מגורים	20.91	2
				130.20		441.95		מגורים	21.42	1
				130.20		453.98		מגורים	21.76	3
				128.23		454.71		מגורים	23.63	4
				130.20		441.95		מגורים	23.97	2
				138.50		435.25		מגורים	24.48	1
				130.20		441.95		מגורים	24.82	3
				128.21		445.42		מגורים	26.69	4
				138.50		435.25		מגורים	27.03	2

מס' דף: 16

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				95.17		335.28		מגורים	27.71	1
				138.50		435.25		מגורים	27.88	3
				128.21		436.40		מגורים	29.75	4
				138.50		424.80		מגורים	30.09	2
				123.41				מגורים	30.93	1
				138.50		424.80		מגורים	30.94	3
				128.21		436.39		מגורים	32.81	4
				138.50		407.81		מגורים	33.15	2
				138.50		407.81		מגורים	34.00	3
				128.21		435.63		מגורים	35.87	4
				138.50		355.81		מגורים	36.21	2
				138.50		355.81		מגורים	37.06	3
				128.21		421.66		מגורים	38.93	4
				95.17		335.28		מגורים	39.44	2
				95.17		335.28		מגורים	40.29	3
				128.21		412.34		מגורים	41.99	4
				123.41				מגורים	42.67	2
				123.41				מגורים	43.52	3
				128.21		403.48		מגורים	45.05	4
				128.11		403.41		מגורים	48.11	4
				128.11		403.41		מגורים	51.17	4
				128.11		403.41		מגורים	54.23	4
				128.11		403.41		מגורים	57.29	4
				128.11		418.80		מגורים	60.35	4
				128.11		403.41		מגורים	63.41	4
				128.21		360.35		מגורים	66.47	4
				92.79		336.77		מגורים	69.70	4
				117.49				מגורים	72.93	4
		208		22011.47		25647.19				
		0.00% :בניה:		22011.47		25647.19		סה"כ:		

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

מס' דף: 17

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 11500
מספר יח"ד: חלקה 44-118 יח"ד חלקה 35-98 יח"ד.
בהתאם לבניה במגרש 500 יהיה מס' 208 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 הדירור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופותרונות ההסתרה של המערכות על 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, וטריונות, 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

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 ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים וחשמל

במחסנים. המחסנים ישויכו ליח"ד 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

מס' דף: 18

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, בפרופורציות 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 לדירי 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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202406 מ: 26/06/24 הוחלט:

להוריד את הבקשה מסדר היום.

יו"ר הוועדה לא נכח בדיון ומ"מ יו"ר הוועדה ביקש ללמוד את הנושא טרם קבלת החלטה.

הבקשה הובאה להצבעה להורדת הנושא מסדר היום.

נוכחים: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן, מר לוי רסקין, גב' מירי דדון ומר מוטי יעקובוב.

המלצות מהנדס הוועדה