

מס' דף: 1:

תאריך: 21/01/2025
כ"א טבת תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202501 ביום שני תאריך 27/01/25 כ"ז טבת, תשפ"ה בשעה 11:00

מוזמנים:

חברים:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
גב' מירי דדון
מר יוסי סעדי
מר מוטי יעקובוב

נציגים:

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

סגל:

אדרי' אלישבע ליוש
עו"ד אן ברלוביץ
עו"ד שני משה
מר איתי קורן
מר יוסף כהן
מר ניר עזרה
גב' שירה מעודה
אינג' יורי רחמן
גב' רחלי סברדלוב
אדרי' אליסיה וייס חוסיד

יו"ר הוועדה
חבר הוועדה וראש העיר
חברת הוועדה
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
נציג משטרה
נציג משרד התחבורה
נציג משרד הבינוי והשיכון

מהנדסת העיר
מ"מ יועמ"ש (חיצוני)
מ"מ יועמ"ש
מבקר העירייה
מנכ"ל העירייה
אחראי מחלקת השבחה
מנהלת הועדה
מהנדס רישוי
בודקת היתרים
בודקת היתרים

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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: 21/01/2025
כ"א טבת תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202501 ביום שני תאריך 27/01/25 כ"ז טבת, תשפ"ה בשעה 11:00

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבת ועדת משנה 202501 ליום 27.01.25 כז' טבת תשפ"ה.
2. אישור פרוטוקול מס' 10.11.24 ט' חשון תשפ"ה.

מס' דף: 3:

תאריך: 21/01/2025

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202501 בתאריך: 27/01/25

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240038	06/08/24	2469	32	91 א	ישראל סליאל חזוט	גולן 6 א, קרית מלאכי	4
עורך הבקשה: אורטל ביטון								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד								
2	20240087	04/07/24	301	147		כהן מחסני השוק בע"מ- שאול נעמן	בגין מנחם 6, קרית מלאכי	7
עורך הבקשה: אדיר בן שוהם								
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים								
שימוש עיקרי: אזור תעשייה								
3	20240182	00/00/00	2620	115	409	עיריית קרית מלאכי	הגפן, קרית מלאכי	12
עורך הבקשה: רועי יצחקי								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: מבנים ומוסדות ציבור ודת								

מס' דף: 4

סעיף 1:	מספר בקשה : 20240038	תיק בניין : 101805
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202501 בתאריך : 27/01/2025		

מבקש:

♦ ישראל סליאל חזוט

קריית מלאכי קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ טוהר מרין מרים חזוט

גולן קריית מלאכי

עורך:

♦ אורטל ביטון

שכ קדש ברנע 37 אשקלון

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

יסמין קריית מלאכי

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-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 : 10000357659

כתובת הבניין: גולן 6 א, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 32 מגרש: 91 א יעוד: מגורים ב מיוחד

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

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

תיאור בקשה

בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל : ממ"ד, פרגולה, חניה אחת לא

מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי דרומי שנקבע בתכנית, עד 3% כך שיהיה

8.73 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע

בכיסוי רעפים.

3. הקלה להגבהת גובה המבנה כך שגובה התיקרה הגבוהה ביותר יהיה 7.00 מ' ממפלס

רצפה הכניסה 0.00, במקום בגובה 5.50 מ' ממפלס רצפה הכניסה 0.00 המותר עפ"י

תב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	מגורים	93.37		18.67		1			
2	0.00	מגורים	72.41		9.62		1			
2	2.90	מגורים	74.22							
1	3.85	מגורים	98.25							

מס' דף: 5

תת חלקה	מפלס /קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		146.63	191.62	9.62	18.67	1	1		
סה"כ:		338.25		28.29		%בניה: 0.00%			

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח חלקה רשום: 440 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)

יעוד: מגורים ב' מיוחד

גובה בנין - 5.50 מ' בחזית הראשית לכיוון הכביש יהיה הגובה 5.50 מ' מעל הקרקע.

מספר קומות - 2 קומות

1-2 קומות בנוי קומפלקסי

מס' יח"ד מקסימלי בחלקה - 2 יח"ד

מספר מבנים בחלקה 1-2 בניינים

שטח בניה מקסימלי - 90 אחוז

תכנית כיסוי קרקע - 60 אחוז מקסימום

קווי בניין להקמת מבנים במרווח בהתאם למסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין (א)

קו בניין קדמי צפוני - 5 מ'

קו בניין הכרחי - חובה לבנות עליו - בהתאם למסומן בנספח חלוקה לחלקות וקווי בניין (א).

קו בניין צידי מערבי 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין צידי מזרחי 0.0 מ' או 3.0 מ'

קו בניין אחורי דרומי - 9 מ'

שימושים יכלול מבני מגורים קומפלקסי נמוך (1-2 קומות) כגון: בנוי "שטיח" בתים טוריים

וכד' הכל בהתאם לזכויות הבניה. וכן כל הוראות החוק כולל הוראות הג"א לגבי מקלטים.

מחסנים הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו 0- צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאח 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.

2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בניו אחרים - עפ"י שיקול דעתה.

3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת.

בניה 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,

בצמתיים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ.

גג רעפים יותר השימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.

שיפוע הגג % 25 % 30 כיוון השיפוע בחזית לדרך הצבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה.

המתקנים על הגג לא תותר הצבת מתקנים על הגג אלא כמצוין מטה: 1. אנטנות טלוויזיה ורדיו- בכל חלקה תוכן

אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת אנטנה נוספת. 2. קולטי שמש על הגג- בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי

שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג, או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש

בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא הדודים אשר יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג) הפתרון התיכנוני טעון אישור

הוועדה המקומית, הכל לפי הוראות 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.

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

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 מ' וקו בניין קדמי 0.0 מ' שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות

המאושרים לבניה'.

מס' דף: 6

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

שמירה על חיצוניות הבנינים חומרי גמר

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

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי לתעודת גמר הקמת חומה בחזית אחורית בגבול המגרש.
 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: 7:

סעיף: 2	מספר בקשה: 20240087	תיק בניין: 171600
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202501 בתאריך: 27/01/2025		

מבקש:

♦ כהן מחסני השוק בע"מ - שאול נעמן
שלשת בני עין חרוד 80 באר שבע

בעל הזכות בנכס:

♦ מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ - דוד זבידה
תוצרת הארץ 7 תל אביב - יפו

עורך:

♦ אדיר בן שוהם
בן גוריון דוד 38 רמת גן

מתכנן שלד הבנין:

♦ יצחק אולשבנג
הורדים 15 נתניה

מודד:

♦ דיאגונל הנדסה ומדידות - עלי ראבי
כפר קאסם ת.ד. 1036

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449754

כתובת הבניין: בגין מנחם 6, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 147

תכנית: 102/02/18

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור תעשייה

מהות הבקשה

בקשה לתוספת חדרי אשפה ואישור בדיעבד לתוספת שטחי אחסנה עבור סופרמרקט, לפי
היתר אחרון מס' 2005038 והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי פנימי צפוני שנקבע בתכנית, כך שיהיה 36 מ'
המהווים 10% במקום 40.0 מ' (קו בנין אחורי פנימי). המותרים עפ"י תכנית מפורטת.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	3.10-	תעשייה			361.41					
	0.00	תעשייה		2944.70						
	0.00	מסחרי			113.44					
	2.80	מסחרי		20.39						
	5.60	מסחרי		3603.30						
				6568.39	113.44	361.41				
		סה"כ:		6568.39	474.85					%בניה: 0.00%

תמצית זכויות במגרש:

מס' דף: 8:

התב"ע החלה במקום: 36/102/02/8
שטח חלקה לחישוב זכויות: 14946 מ"ר.
מגרש 1 ו-1א.

אזור תעשייה מיוחד, אזור שימוש מעורב:

מיועד לאזור תעשייה מיוחד ולבתי מלאכה ושירותים נלווים כגון: מחסנים ואולמות תצוגה של מפעלי תעשייה, שרותים משרדיים ומסחריים לתעשייה ולעובדיה.
תת מגרש 1 א', מיועד לשירותים לתעשייה ולעובדיה. על שטח זה יבנה בנין רב תכליתי שיתורו בו שימושים כגון: משרדים, מסעדה, סניפי בנק הדואר ושירותים מסחריים שונים לתעשייה ולעובדיה. בקומת הקרקע יתוכנן מעבר ציבורי להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ- 4 מ'. מעבר זה יקשר את המדרכה בצומת הדרום מערבית עם החניה במגרש לתעשייה.

על תכנית זה חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר 26/102/02/8 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 25/102/02/8 א', אלא אם כן נקבע בתכנית זאת מפורשות אחרת
מספר קומות: 3-4 קומות, גובה מירבי 16 מ' מגובה מפלס הכניסה הראשית של המבנה במגרש ועד לגובה גג הקומה האחרונה למעט גובה מעקה בנוי על הגג, ולמעט מתקנים מבנים ומסתורים למערכות טכניות שונות על הגג ובתנאי שינתן פתרון ארכיטקטוני אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה.
אחוזי בניה: 160% שהם 23913.6 מ"ר. חדרי מכוניות ומתקנים טכניים, פירים, מקלטים ומרתפים המשמשים מבנה עזר בלבד, לא יכללו באחוזי הבניה.

תכסית: 40% שהם 5978.4 מ"ר

מסחר: תותר הקצאת שטחים לשימוש מסחרי בכל אזור התעשייה בשטח עד 20% שהם 2989.2 מ"ר מכלל השטח המיועד לבניה.

מרתפים: תותר בנית מרתפים בגבולות התכנית ובלבד שישמשו למקלטים, חדרי מכוניות וכו' שטח מרבי, 100% המרתפים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה.

חניה: מגישי התכנית יחויבו בקבלת אישור לחניה לכל בנין שיוגש להיתר. מספר החניות לכל בנין יקבע ע"פ תקן חניה מאושר לאזורי תעשייה. מגרשי החניה הסמוכים למבנים יהיו חלק בלתי נפרד מן המגרשים כמסומן בתשריט, וסלילתם ופיתוחם יעשו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרשים. מגרש החניה בקצה הצפון מזרחי של התכנית כמסומן בתשריט יהיה משותף ויבוצע ויתוחזק על ידי ועל חשבון בעלי החזקה במגרשים במשותף. פיתוח השטחים המסחריים בחזית רחוב בגין מנחם (צה"ל) מחייב את ביצוע החניה בכביש השירות שבחזית רחוב בגין מנחם.

גובה מעקה בנוי על הגג 1.30: מ'מקסימום מעל פני גג הקומה האחרונה. הגגות יהיו שטוחים.

גדרות: הגדרות לאורך הדרך, תהיינה אחידות בכל שלבי הבניה במגרשים ועיצוב וגמר הגדר במבנה שיבנה בשלב א' יהא הקובע בשלבים הבאים. בכל מקרה תדרש התאמה בין גדרות לקירות המבנים ותנאי למתן היתר בניה יהא הגשת פרטים ב.ק.מ. - 1:20 של הגדרות המתוכננות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

גדר בין מגרשים: הגדר תבוצע משילוב קירות מבטון מסותת, מסורגל או מצופה גרנוליט, עם פרופילים אנכיים של פח מגולוון.

קווי בנין: צפון- 3 מ', מערב- 3 מ', דרום - 0 מ', מזרח- 3 מ'. קו בנין פנימי- 40 מ'.

מגבלות ואיסורים:

תאסר בנית מפעלי תעשייה מזיקה, מרעשה, מטרידה ו/או מזהמת, ו/או דורשת טיפול נפרד של שפכים. לצורך מתן היתר בניה ידרש אישור משה"ב ואיכה"ס. למרות האמור לעיל תותר הקמת מפעל תעשייה ובתנאי שיוגש תסקיר השפעה על הסביבה.

מתקנים טכניים: יותרו הקמת מבנים טכניים בתוך המבנים ועל הגגות ובתנאי שיעוצבו באופן אחיד וחוזר.

המתקנים שיתורו להצבה על הגג: מגדלי מעליות, חדרי מיזוג אוויר, קולטי שמש ודוודים.

תחנת טרנספורמציה: תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית ובלבד שיוקצה לצורך זה חדר נפרד בתוך המבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל.

אנטנה: בכל בנין או קבוצת ביניינים תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כלשהיא.

ארובות: לא תותר הקמת ארובות על גגות המבנים, אלא באישור מהנדס העיר כנגד המצאת אישורים על עמידה במניעת זיהום האוויר.

חזות המבנים: חומרי הבניה יהיו קשיחים, לא תותר בנית מבנים קלים מאסבסט, פח גלי ו/או עץ בלוקים חשופים

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ז'בוטינסקי 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: 9

ובטון חשוף לא מסורגל.
כל חומרי הבניה יהיו טעונים אישור מהנדס העיר. במידה ותבצע בניה בשלבים העיצוב וגמר המבנים יהיה זהה למבנה הראשון.
לשילוט ו/או סוככים יקבע אזור מיוחד ע"ג חזיתות הבניינים ומתן היתר להקמתם יותנה בקבלת תכנית ביצוע הכוללת פרטים ארכיטקטוניים בקני"מ. 1: 20.
תכנית בינוי: הבניה בשלבים תעשה ע"פ השלבים המצויינים בנפח הבינוי באופן שחלוקת המשנה תתאפשר ללא צורך בהפקדה והפיתוח יעשה בהתאם לשלבי הבניה. יותר שינוי שלבי הבניה ובתנאי שכל שלב יתבצע בשלמותו ולפחות ב 2- קומות וכמות הבניה לא תפחת מ 2500-מ"ר.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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



קריית מלאכי
לחלום • לשאוף • להגשים

מס' דף: 10



תאריך: 12/09/2024
תיק בניין: 171600
תיק פיקוח: 20240087

רח"ד

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי
א.נ.,

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

בתאריך 11/09/24 ביקרתי ברחוב: בגין מנחם דירה: 6
גוש: 301 חלקה: 147 מגרש:
וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: כהן מחסני השוק בע"מ- שאול נעמן מחזיק:
בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. קירות של התוספת למבנה קיים בנוי ללא היתר

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן
המלצות להמשך: תיק עובר לבדקי תוכניות

מברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

מס' דף: 11

המלצות מהנדסת הוועדה

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה 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.
- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:**

מס' דף: 12

סעיף 3:	מספר בקשה : 20240182	תיק בניין : 936300
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202501 בתאריך : 27/01/2025		

מבקש:

♦ **עיריית קרית מלאכי**

ז'בוטינסקי 48 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 48 קרית מלאכי

עורך:

♦ רועי יצחקי

סוטיץ 19 תל אביב - יפו

מתכנן שלד הבנין:

♦ עידן פישמן

נחמה ריבלין 8 א גדרה

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-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 : 10000444018

כתובת הבניין: הגפן, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2620 חלקה: 115 מגרש: 409 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

חלקה: 114

תכנית: 101/02/8, 55/במ/8, 2/156/03/18

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מבנים ומוסדות ציבור ודת בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מרכז מוזיקה הכולל: אודיטוריום, חדרי מוזיקה וחוגים, 3 קומות מעל הקרקע ו-2

קומות תת קרקעיות והקלות:

1. הקלה להוספת קומת מרתף אחת כך שיהיו שתי קומות מרתף במקום קומה אחת

המותרת עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה מעבר לקו בניין קדמי צפון-מזרחית שנקבע בתכנית,

כך שיהיה 0.00 מ' במקום 5.00 מ' עפ"י חוק.

3. הקלה להקמת חדר טרנספורמציה מעבר לקו בניין קדמי צפון-מערבית שנקבע בתכנית,

כך שיהיה 2.70 מ' במקום 5.00 מ' עפ"י חוק.

4. הקלה בשטח חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בשטח של 24.60 מ"ר במקום 10 מ"ר מותר

על פי חוק.

5. הקלה לגובה חדר טרנספורמציה כך שיהיה 3.30 מ' במקום 1.80 מ' המותר עפ"י חוק.

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	7.70-	בניני ציבור			2330.37					
1	4.40-	בניני ציבור			2324.27					

מס' דף: 13

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			
					112.05		1201.91		1
						45.79		456.32	2
					79.71		802.57		1
					78.71		1131.24		1
					4925.11	45.79	3135.72	456.32	
		%בניה: 0.00%		4970.90		3592.04		סה"כ:	

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18
2009/מק/18

שטח המגרש (קובע): 5133 מ"ר

שטח תא שטח: 5116 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 5150 מ"ר

שטח שירות מקסימלי מעל הקרקע: 1550 מ"ר

שטחי שירות מתחת לקרקע כוללים: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעברים. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניות במסגרת הוצאת היתר בניה.

תכסית: תותר הקמת מבני ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא השטח. המהווים 3079.80 מ"ר
גובה מבנה מרבי: 20 מ'

מספר קומות: ק+3(+1 מתחת לכניסה הקובעת)

סה"כ אחוזי בניה: 131%

סה"כ שטח בניה: 6700

סטייה ניכרת: לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4 לא תותר כל תוספת בנייה מעבר לקונטור המבנה המאושר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

מפלס ה-0.00 לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב.

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

התפלגות תאי שטח:

תאי שטח 409,706,704,704-בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

קוי בניין: כמסומן בתשריט

בכל תאי השטח תותר בניה תת קרקעית, בקו בנין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת קרקעיים מותרים ביעודים השונים. **גגות:** יהיו גגות שטוחים או משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.

חניה: לפי תקן חניה, הגישה לרכב ומערך חניה יהיו ע"פ המסומן בנספח תנועה מס' 3.

מחסן: תותר בניית מחסנים עפ"י תכנית 2009/מק/18, המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

קוי בניין מבוקשים: קדמי צפון-מערבית - 3.20 מ'. (בהקלה)

מס' דף: 14

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. הנמכת מפלס הכניסה 0.00 לא יותר מ1.20 מהמפלס רחוב
 2. יש לתקן את גודל המעלית כך שיהיה נטו 1.70X2.10
 3. תנאי לתעודת גמר אישור ממעבדה לבנייה ירוקה שלב ב' על עמידה בת"י 5281 .
 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.
 7. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52 .