



עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 04/11/2015
ת. עברי: כ"ב במרחשוון תשע"ו

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2015016
בתאריך: 04/11/2015 כ"ב במרחשוון תשע"ו שעה 14:00

			נכחו:
14:00	הוזמן לשעה:	מר אליהו זוהר	חברים:
14:00	הוזמן לשעה:	מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה וראש העיר	סגל:
14:00	הוזמן לשעה:	אדרי' נעם רווחה	נעדרו:
14:00	הוזמן לשעה:	אדרי' נעם רווחה - מהנדס העיר	סגל:
14:00	הוזמן לשעה:	עו"ד עידית יפת לוי	
14:00	הוזמן לשעה:	יועץ משפטי	
14:00	הוזמן לשעה:	גבי שירה מעודה	
14:00	הוזמן לשעה:	מנהלת הועדה	



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
היועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20150148	תכנית פיתוח	גוש: 326 חלקה: 131	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	3
2	בקשה להיתר	20150149	אזור מגורים א, בניה חדשה	גוש: 2929 חלקה: 6 מגרש: 165 ב'	גרופי גיא	קרית מלאכי	9
3	בקשה להיתר	20150175	אזור מגורים ב, עבודות עפר ויסודות	גוש: 3196 חלקה: 5 מגרש: 47	עמותת בנייני שמחה - עי"ד עו"ד הגר	קרית מלאכי, שכונה שכי המחנה הצבאי	11
4	בקשה להיתר	20150176	אזור מגורים ב, עבודות עפר ויסודות	גוש: 3196 חלקה: 2 מגרש: 50	עמותת דידן נצח עי"ד עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי, שכונה שכי המחנה הצבאי	14
5	בקשה להיתר	20150174	אזור מגורים ב, עבודות עפר ויסודות	גוש: 3196 חלקה: 4 מגרש: 48	עמותת נחלה הרחבה עי"ד עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי, שכונה שכי המחנה הצבאי	17
6	בקשה להיתר	20150173	עבודות עפר ויסודות	גוש: 3196 חלקה: 3 מגרש: 49	עמותת נחלה הרחבה עי"ד עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי, שכונה שכי המחנה הצבאי	20



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 1	בקשה להיתר: 20150148	תיק בניין: 1000104
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015016 תאריך: 04/11/2015		

בעלי עניין

מבקש
רוטנר נכסים שותפות מוגבלת, שדי יחזקאל 2 מודיעין עלית

בעל הזכות בנכס
רוטנר נכסים שותפות מוגבלת, שדי יחזקאל 2 מודיעין עלית

עורך
חסון ירושלמי, קרית מלאכי

כתובת: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 131

גוש: 2509 חלקות: 2, 3

תאור הבקשה: תכנית פיתוח

מהות הבקשה

תכנית בניוי ופיתוח שכונת רוטנר

חוות דעת

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18
2069/מק/18

יעוד: מגורים א'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

בניה בקיר משותף: תותר בכל זוג תאי שטח. הבקשה להיתר בניה תכלול גם את החזית לרחוב של הבניין בתא שטח הצמוד בקו אפס והיא תהיה מחייבת לגבי הבנייה באותו תא שטח צמוד. האמור לעיל יהיה כרוך בהסכמת בעל הקרקע בתא שטח הצמוד לתא שטח נשוא הבקשה ובחתימתו.

גגות: שטוחים או גגות רעפים, לגבי גגות רעפים יחולו ההוראות שלהלן:

1. שיפוע הגג יהיה 20-30 מעלות.
2. כל המתקנים המכניים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים.
3. קולטי השמש יותקנו במקביל ובצמוד לגג הרעפים והדודים בתוך חלל הגג.
4. הגגות יהיו עם 2 שיפועים מנוגדים לפחות.

חומרי הגמור: בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחור מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

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.

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: בקומות 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.

מחסן: תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 2009/מק/18. לאורך רחוב הורביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



החשף בקשת להיתר: 20150148

חניה: תותר בניית 2 מקומות חניה בשטח 15 מ"ר כל אחד, חניה אחת תהיה מקורה והשניה לא תחויב להיות מקורה, קירוי החניה יבוצע מבניה קשה. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, הגובה, אופן פתיחת השערים, צורת הגג ופרטי הבינוי האחרים של הקירוי לחניה- עי"פ שיקול דעתה.

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

גובה הבניינים: 16 מ' עד למפלס תקרת הקומה העליונה. בנוסף תותר בניית חדר טכני ו/או חדר מדרגות על הגג בגובה שלא יעלה על 19 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

גגות: יהיו שטוחים ויוקפו במעקה בגובה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

חדרי מדרגות: הכניסה לחדרי המדרגות אך ורק מכיוון החצר הפנימית.

גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

מס יח"ד לכניסה: אין הגבלה.

חומרי הגמר: בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית לא פחור מ-80% מחזיתות המבנה, טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר עד 20%.

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 גג 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.

מחסן: תותר בניית מחסנים עי"פ תכנית 18/מק/2009. לאורך רחוב הורביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטנר המבנה.

חניה: תהיה לפי תקן חניה ארצי, תותר בניית מקום לחניה אחת מקורה בשטח 15 מ"ר בקו בניין צידי 0 וקו קדמי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון התא שטח המבקש או הרחוב. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, הגובה, אופן פתיחת השערים, צורת הגג ופרטי הבינוי האחרים של הקירוי לחניה- עי"פ שיקול דעתה.

זכות מעבר: 1. תינתן זכות מעבר משותפת לתא שטח 610 ו-611 כמסומן בתשריט.

2. תינתן זכות מעבר לרכבים לתאי שטח 603 ו-606 דרך תא שטח 324 כמסומן בתשריט.

3. תינתן זכות מעבר לרכבים לתא שטח 609 דרך תא שטח 312 כמסומן בתשריט.

יעוד: מגורים ג'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה עי"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 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, בין היתר, למעקות, 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%.

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, ת. כושר, ת. דואר, ת. 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



הגשת בקשה לרישוי: 20150146

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 ותאפשר בתנאי שחומרי הגמ יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
- חניה:** יותרו חניונים תת קרקעיים, מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליחיד ל-50% מסה"כ יחיד המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חניה ליחיד עבור 50% מיחיד הנותרות.
- 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 111 תינתן זכות מעבר משותפת (לתא שטח 111 ו-320) לרכבים ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יחיד 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 המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס 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%.

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 ותאפשר בתנאי שחומרי הגמ

יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש להותיר שטח מגוון

לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאן היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה, מספר

מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליחיד ל-50% מסה"כ יחיד המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חניה ליחיד

עבור 50% מיחיד הנותרות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 04/11/2015

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. **לא ניתן לבנות מחסנים בקו בניין 0 אשר פונים לרח' הורביץ.**

זכות מעבר: בעת התכנון המפורט להיתר בניה יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תאי שטח: 311, 314, 317 בתא שטח 324 תינתן זכות מעבר לרכבים ברוחב של 6 מ' לתא שטח 603 ולתא שטח 606 כמסומן בתשריט. בתא שטח 312 תינתן זכות מעבר לרכבים ברוחב של 6 מ' לתא שטח 609 כמסומן בתשריט. בתא שטח 310-309 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 7 מ' כמסומן בתשריט. בתא שטח 320 תינתן זכות מעבר משותפת (לתא שטח 320 ו-111) לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט. בתא שטח 318 ו-319 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט. בתא שטח 315 ו-316 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.

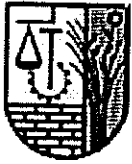
יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.
מס הקומות המירבי ומספר יחיד 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 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 הוצאץ היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה, מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליחיד ל-50% מסה"כ יחיד המתוכננות במגרש ו-1.5 מקומות חניה ליחיד עבור 50% מיחיד 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 וישולבו 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 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



השם: 20150148

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 וחוץ. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המזרחה הסמוכה.

- תתוכן 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 בניין 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 מטריד 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.

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

- יתכוננו 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.

יעוד: מסחר ותעסוקה

שימושים: א. מסחר קמעונאי, מועדוני ספורט, בתי קפה, חנויות, מזנונים, מסעדות, בתי קולנוע, מחסנים.

ב. משרדים, אולמות כינוסים.

ג. מרפאות, ספריות, אולמות ציבוריים, תיאטרון, אולמות בידור, מוזיאונים, קונסרבטוריון.

ד. מתקנים טכניים.

הוראות: -עיצוב הבניינים, חומרי הגמר והפיתוח במתנם יהיו באישור מהנדס העיר.

- קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ובה יישמר שטח עם זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט. פיתוח השטח זה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

לא יותר שימוש מסחרי אשר יכיל חומרים מזהמים.

תכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס 0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים ע"פ הצורך, תותר תוספת חניות מעבר לתקן הנדרש באישור מהנדס העיר.

מחסן: תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. לאורך רחוב הורביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטנר המבנה.

המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

התפלגות תאי שטח:

תאי שטח 401,402,410-401: קריית חינוך, בית ספר יסודי או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

תאי שטח 403,705,706,708,409,411,412-403: גני ילדים, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

תאי שטח 403,704,706,707,409-403: בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

מספר קומות: מעל מפלס הכניסה הקובעת-ק+3, מתחת למפלס הכניסה הקובעת-1, גובה מקסימלי 20 מ'.

שטח עיקרי מותר:

שטח שירות מותר:

סה"כ שטחי בניה:

תכסית: 50%, תותר הקמת מבנה ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא שטח.

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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 04/11/2015

מחסן: תותר בניית מחסנים עפ"י תכנית 18/מק/2009, לאורך רח' הורוביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי. במסגרת הבקשה להיתר בניה, יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תא שטח 403, בתוואי המסומן בתשריט. תינתן זכות מעבר לרכבים דרך תא שטח 411 לתא שטח 301 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את מיקום זכות המעבר באישור מהנדס העיר.

מהות הבקשה: תכנית בינוי ופיתוח שכונת רוטנר

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מצגי את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית בינוי ופיתוח לשכונת רוטנר וממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבתה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תיק בניין: 1000107

בקשה להיתר: 20150149

סעיף 2

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015016 תאריך: 04/11/2015

בעלי עניין

מבקש

גרופי עינב, שבטי ישראל 7 ראשון לציון, 75518

גרופי גיא, קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

מינה, קרית מלאכי

עורך

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

קרית מלאכי

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 6 מגרש: 165 ב'

תאור הבקשה: בניה חדשה

אזור מגורים א

שימושים:

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות ו-2 חניות לא מקורות.

חות דעת

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 310 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכסית: 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קוי בניין: קו קדמי 5.00 מ', קו צדדי 3.00 מ' קו אחורי 5.00 מ'.

חניה מקורה: ותותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה מינימום 1.50 מ'.

חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה

1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תשי"ד בקשה לתיקון: 20150149

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולות, ושתי חניות לא מקורות.

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:	66.78 מ"ר
שטח עיקרי קומה א':	70.01 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	136.79 מ"ר
שטח שרות קומת קרקע:	13.00 מ"ר
שטח שרות קומה א':	-
סה"כ שטח שרות:	13.00 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	149.79 מ"ר

תכסית מבוקשת: 79.78 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קו קדמי 5.00 מ', קו צדדי 3.00 מ' קו אחורי 5.00 מ'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.

הערות בדיקה:

- יש לתקן את חישוב השטחים.
- חתכים: מידות גובה חתך, סימון מפלסים, גבהי פיתוח אבסולטיים, סימון גבול מגרש וקווי בניין.
- פריסת גדרות תכלול: מפלסים אבסולוטיים, מידות אורך הגדר כללית וגושים, פירוט חומרי גמר, קיר משותף יהיה בגמר טיח.

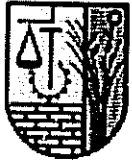
מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, פרגולות, גדרות ו-2 חניות לא מקורות. וממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

- תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
- השלמת כל האישורים הנדרשים.
- תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תיק בניין: 208800

בקשה להיתר: 20150175

סעיף 3

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015016 תאריך: 04/11/2015

בעלי עניין

מבקש

עמותת בנייני שמחה - ע"י עו"ד הגר, פינס 11 ירושלים

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, הר אדר ת.ד 309 ירושלים, 5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 5 מגרש: 47

תוכניות:

164/02/18

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: עבודות עפר ויסודות

מהות הבקשה

תכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש:

אזור מגורים ב', טיפוס בניין A

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - מ', אחורי - מ', צדדי - מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יחיד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. ותאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בניין מחוייב דרוג. הבניין ידורג לפחות 3 פעמים, כך שכל דרוג יהיה בגובה של קומה אחת לפחות, ובגודל של דירה אחת לפחות. החלק הגבוה של הדרוג יפנה לטיילת, שלאורך כביש מסי 3, והצד הנמוך יפנה לצד הנגדי. ניתן לדרג את הבניין לכיוון נוסף.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



מסמך בקשה לרישוי 2015016

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יחיד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יחיד / כמות יחיד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יוותרו עורפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.
- במידה והמגרש גובל עם מגורים מסוג א', תותר בניה עד 4 קומות בעומק 8 מ' מקו הבניין הגובל. במידה והמגרש גובל בשני הצדדים עם מגורים מסוג א', אזי הוראה זו תלה על שני הצדדים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לתזיזת הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יחיד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.

מתקני שירות: אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה.

ארונות ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבניין ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עצ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.

באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צדי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משןופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליחיד. במקרה זה:

- יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
- למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמ הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

קולטי שמש וודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"י חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



מס' תכנון 2015/0179

מהות הבקשה: בקשה להיתר עבודות עפר ויסודות

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.
קוי בניין מבוקשים: אחורי-12 מ', קדמי-6 מ', צידי מזרחי 6 מ', צידי מערבי 6 מ' - מ'

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לצרף מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות וממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש. לאשר את הבקשה בתנאים:

מס' תכנון



עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



209000 תיק בניין:	בקשה להיתר: 20150176	סעיף 4
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015016 תאריך: 04/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת דידן נצח ע"י עו"ד מאיר הגר, פינס דירה 11 ירושלים

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

סטרנשיין לארי, הר אדר ת.ד. 309 ירושלים, 5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמדיצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 2 מגרש: 50

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: עבודות עפר ויסודות

מהות הבקשה

תכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש:

אזור מגורים ב', טיפוס בניין A

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.
מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.
תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - מ', אחורי - מ', צדדי - מ'.
במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.
חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יחיד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.
חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בניין מחוייב דרוג. הבניין ידורג לפחות 3 פעמים, כך שכל דרוג יהיה בגובה של קומה אחת לפחות, ובגודל של דירה אחת לפחות. החלק הגבוה של הדרוג יפנה לטיילת, שלאורך כביש מסי 3, והצד הנמוך יפנה לצד הנגדי. ניתן לדרג את הבניין לכיוון נוסף.
- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יחיד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יחיד / כמות יחיד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תכנון בקשת ת.ת.ר - 2015017

- במידה והמגרש גובל עם מגורים מסוג א', תותר בניה עד 4 קומות בעומק 8 מ' מקו הבניין הגובל. במידה והמגרש גובל בשני הצדדים עם מגורים מסוג א', אזי הוראה זו חלה על שני הצדדים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומסוויים.

שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יחיד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם. **מתקני שירות:** אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה. **ארונות ממוני תשתיות:** חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טלויז, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבניין ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת חובה לטעת עצים בגורים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בגורים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.

באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישיקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומינור בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משןופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.

יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליחיד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמ הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות הבניינים.

קולטי שמש וזודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלשהי ע"י חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

מהות הבקשה: בקשה להיתר עבודות עפר ויסודות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תכנון ובניה לתיאור: 01/11/2015

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.
קוי בניין מבוקשים: אחורי-12 מ', קדמי-6 מ', צידי מזרחי 6 - מ', צידי מערבי 8 - מ'

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לצרף מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מצגי את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות וממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 5	בקשה להיתר: 20150174	תיק בניין: 208700
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015016 תאריך: 04/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת נחלה הרחבה ע"י עו"ד מאיר הגר, פינס 11 ירושלים, 02-5374444

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, הר אדר ת.ד. 309 ירושלים, 5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצ'ייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה שבי' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 4 מגרש: 48

תוכניות:

164/02/18

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: עבודות עפר ויסודות

מהות הבקשה

תכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש:

אזור מגורים ב', טיפוס בנין A

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - מ', אחורי - מ', צדדי - מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יחיד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסס רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בניין מחוייב דרוג. הבניין ידורג לפחות 3 פעמים, כך שכל דרוג יהיה בגובה של קומה אחת לפחות, ובגודל של דירה אחת לפחות. החלק הגבוה של הדרוג יפנה לטיילת, שלאורך כביש מס' 3, והצד הנמוך יפנה לצד הנגדי. ניתן לדרג את הבניין לכיוון נוסף.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תשרי תשע"ה / 20150179

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יחיד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יחיד / כמות יחיד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יוותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.
- במידה והמגרש גובל עם מגורים מסוג א', תותר בניה עד 4 קומות בעומק 8 מ' מקו הבניין הגובל. במידה והמגרש גובל בשני הצדדים עם מגורים מסוג א', אזי הוראה זו חלה על שני הצדדים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יחיד צמודת קרקע, תתוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם. **מתקני שירות:** אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה. **ארונות ומוני תשתיות:** חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבניין ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותניים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מחוייב לציין מיקום מדוייק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.

גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות. באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחייה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים. לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה. ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משן/ופעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם. יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליחיד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.

ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.

פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקב הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.

לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.

לא תותר התקנת מזגני הלון בקירות הבניינים.

קולטי שמש וזודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלש ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 04/11/2015

מהות הבקשה: בקשה להיתר עבודות עפר ויסודות

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.
קוי בניין מבוקשים: אחורי-12 מ', קדמי-6 מ', צידי מזרחי 6 - מ', צידי מערבי 8 - מ'

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לצרף מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות וממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 6	בקשה להיתר: 20150173	תיק בניין: 208900
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2015016 תאריך: 04/11/2015		

בעלי עניין

מבקש

עמותת נחלה הרחבה ע"י עו"ד מאיר הגר, פינס 11 ירושלים, 02-5374444

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

שטרנשיין לארי, הר אדר ת.ד. 309 ירושלים, 5234, 0774512520

מתכנן שלד הבנין

קרמידצייב גאורגי, הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע, 073-2370370

כתובת:

קרית מלאכי, שכונה שכ' המחנה הצבאי

גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 3 מגרש: 49

תוכניות:

164/02/18

יעוד:

אזור מגורים ב'

תאור הבקשה: עבודות עפר ויסודות

מהות הבקשה

תכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות

חות דעת

התבי"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש:

אזור מגורים ב', טיפוס בניין A

מספר קומות: 6, כולל קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.

מחסן: עד מחסן אחד לדירה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. לא תותר כניסה אל המחסן מהדירה. מחסנים בקומת הקרקע יותרו במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

תכסית: 42%

קו בניין: קדמי - מ', אחורי - מ', צדדי - מ'.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יחיד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסם רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- בניין מחוייב דרוג. הבניין ידורג לפחות 3 פעמים, כך שכל דרוג יהיה בגובה של קומה אחת לפחות, ובגודל של דירה אחת לפחות. החלק הגבוה של הדרוג יפנה לטיילת, שלאורך כביש מס' 3, והצד הנמוך יפנה לצד הנגדי. ניתן לדרג את הבניין לכיוון נוסף.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



הסמך בקשה לחיתוך - 20150172

- בכל מגרש יש לתכנן לפחות 2 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יוותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.
- תותר בליטת מרפסת זיזית מעבר לקו בניין לפי חוק התכנון והבניה.
- במידה והמגרש גובל עם מגורים מסוג א', תותר בניה עד 4 קומות בעומק 8 מ' מקו הבניין הגובל. במידה והמגרש גובל בשני הצדדים עם מגורים מסוג א', אזי הוראה זו חלה על שני הצדדים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.
שטח משותף: יש להביא תכנון מפורט של שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בשטח זה יתוכנן גינון משותף לרווחת התושבים. במידה ששטח זה גובל עם יח"ד צמודת קרקע, ותוכנן רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' לפחות לאורך קו הגבול ביניהם.
מתקני שירות: אין להציב מתקני שירות דוגמת מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בשטחי הגינון המשותפים או הפרטיים, אלא בתחום קווי הבניין, מאחורי קירות מסתור או באופן שישתלב באדריכלות המבנה.
ארונות ומוני תשתיות: חשמל, מים, בזק וכו', יוצבו בתחום המגרש, בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח, כולל התקנת דלתות מסגרות מותאמות, בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגתם לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני שאינו גלוי לעין.

חיבורי תשתיות: מים, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב, יחוברו מגבול המגרש אל הבניין באופן תת-קרקעי. יותר מעבר תשתיות ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים, וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים פרטיים או מגרשים המיועדים לבניין ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול המגרש.

מעברי תשתיות אלו מותנים באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת תשתיות אלה. מגיש הבקשה מתחייב לציין מיקום מדויק של מעבר התשתיות בבקשה להיתר בניה.
גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינון יושקו במערכת ממוחשבת חובה לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטיעת העצים תהיה תנאי למתן טופס 4. אין לעקור עצים בוגרים במגרש אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.
באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כבעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תשתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.
חיבורי מים: יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.
חומרי בניה: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.
לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה.
ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותר גגות רעפים, אך יותר, באישור מהנדס העיר, גגות משוועים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע, ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.
יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג שתוצמדנה ליח"ד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.
ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ושירותים אחרים.
פרגולות: עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד, ויוגשו לאישור כחטיבה אחת. הקמ הפרגולה תהיה תנאי לתעודת גמר.
לא תותר הקמת פרגולה במרפסת זיזית.

מסתורי כביסה ומיזוג אוויר: יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין.
לא תותר התקנת מזגני תלון בקירות הבניינים.
קולטי שמש וזדי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
מתקנים טכניים: אזור זה ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. הוא יוסתר מעיני הציבור והדיירים ע"י קיר מסתור, מצופה בחומר זהה לגימור הבניין, ומשולב במבנה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט. לא תותר התקנת צנרת כלש ע"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תמונת בקשה לרישוי: 20150173

מהות הבקשה: בקשה להיתר עבודות עפר ויסודות

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.
קול בניין מבוקשים: אחורי-12 מ', קדמי-6 מ', צידי מזרחי 8 - מ', צידי מערבי 6 - מ'

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) יש לצרף מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית עבודות עפר פיתוח ויסודות וממליץ לאשר את הבקשה.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת/תכניות.
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.


אליה זוזר
יו"ר הוועדה


נעם רווחה
מהנדס העיר