



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 10/08/2016
ת. עברי: ו' באב תשע"ו

פרוטוקול דיון מלא רשות רישוי מקומית מס' 2016012

בתאריך: 10/08/2016 ו' באב תשע"ו שעה 12:00

נכחו:

חברים:

מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה וראש העיר

סגל:

אדר' נעם רווחה - מהנדס העיר

נעדרו:

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי - יועץ משפטי
גבי שירה מעודה - מנהלת הוועדה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
3	תאנה 2, שכונה : שכ' כרמי הנדיב	נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת	גוש : 2618 חלקה : 38 מגרש : 324	אזור מגורים ד', תחנת טרנספורמציה	20160043 אישור בקשה	בקשה להיתר	1



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000151	תיק בניין:	20160043	בקשה להיתר:	1	סעיף
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2016012 תאריך: 10/08/2016					

בעלי עניין

מבקש

נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת, קרית מלאכי, 052-4422004

בעל הזכות בנכס

נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת, קרית מלאכי, 052-4422004

עורך

זידאן ליית, ת.ד. 1-310 ימה - זמר

מתכנן שלד הבנין

גבי בייסרמן

כתובת: תאנה 2, שכונה: שכ' כרמי הנדיב

גוש וחלקה: גוש: 2618 חלקה: 38 מגרש: 324

תוכניות: 2/156/03/18

שימושים: אזור מגורים ד' תאור הבקשה: תחנת טרנספורמציה

מהות הבקשה

חדר טרנספורמציה עבור חברת חשמל דו שנאית תת קרקעי.

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		32.20				סה"כ	
		32.20					
		32.20					

חוות דעת

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

שטח המגרש: 2928 מ"ר (לפי תב"ע)

שטח עיקרי מקסימלי: 6,576 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 1,800 מ"ר.

שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 2,650 מ"ר.

מספר יח"ד: 48

תכסית: 80%

גובה מבנה מרבי: 53 מ'

מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

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 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 כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160043

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%.

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.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצא 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 חנייה 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.

הקלה למיקום חדר הטרנספורמציה אושרה בבקשה להיתר בניה מס' 20150184 בועדת משנה מס' 201603 מיום 17.04.16.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחדר טרנספורמציה עבור חברת חשמל דו שנאית תת קרקעי. ממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

נעם רווחה
מהנדס העיר