



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 27/08/2017  
ה' אלול תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית**  
ישיבה מספר: 2017012 ביום חמישי תאריך 24/08/17 ב' אלול, תשע"ז

## השתתפו:

### חברים:

מר אליהו זוהר

### סגל:

אדר' נעם רווחה

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 27/08/2017

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2017012 בתאריך: 24/08/17

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20170065	13/07/17	3196	42	4211	א.ע.אלימלך חבי' לבניין ופיתוח	קרית מלאכי	3
2	20170064	13/07/17	3196	21	2111	א.ע.אלימלך חבי' לבניין ופיתוח	קרית מלאכי	6

עורך הבקשה: פייג ישראל

עורך הבקשה: פייג ישראל



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

סעיף 1: מספר בקשה: 20170065 תיק בניין: 208400  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2017012 בתאריך: 24/08/2017

## מבקש:

♦ א.ע. אלימלך חב' לבניין ופיתוח  
ת.ד. 133 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216

## עורך:

♦ פייג ישראל  
ישעיהו 19 מיקוד: 62494

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אורי קוטאי  
דרך יבנה 34 רחובות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 1025256328

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 42 מגרש: 4211

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
אזור מגורים ב	תוספת למבנה קיים	0.61	-1.06

## מהות הבקשה

שינויים בדירות הכוללים הגדלת שטחים בשתי הדירות, הגדלת פירים בקומות, הזזת מרפסת גזוזטרה בקומה ג', הגדלת מרפסת בקומה ב', והריסת פירים חיצוניים בקומות ד,ה,ו. התוכנית מהווה שינויים להיתר בתוקף מספר 20150201.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18 ו-6170193607  
שטח המגרש: 3588 מ"ר  
מספר יח"ד: 41  
שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3714 מ"ר  
שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 1755 מ"ר  
תכסית: 42%

## אזור מגורים ב', טיפוס בניין A

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

**בכל הבניינים רווי הקומות ייבנו יציאות לחדרי מדרגות לגג בגובה קומה.**

**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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

**תכסית: 42%**

**קו בניין:** קדמי 5.00 מ', אחורי 23, 6 (לפי תשריט) מ', צדדי (דרומי) 3.5 מ', צדדי (צפוני) 8,5 מ' (לפי תשריט) 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 יח"ד. 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.  
**גזוזטראות:** בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני קרקע סופיים, ניתן יהיה להבליט גזוזטראות מעבר לקווי בניין קדמיים, אחוריים וצידיים עד 2.00 מ'.

**- בניינים בתאי שטח 2011, 2111, 4211, 4311 ידורגו 3 פעמים לפחות, כך שכל דרוג יהיה בגובה של קומה אחת, ובגודל של 40 מ"ר לפחות.**

**- בתא שטח 2011, בקו בניין דרום-מזרחי 6.00 מ', תותר בניה עד 4 קומות. דרוג מעל 4 קומות יותר במרחק 5.40 מ' מקו בניין.**

**- בתא שטח 2111, בקו בניין צפון-מזרחי 10.00 מ', תותר בניה עד 3 קומות. דרוג מעל 3 קומות יותר במרחק 8.00 מ' מקו בניין. בקו בניין דרום-מזרחי 6.50 מ' תותר בניה עד 3 קומות. דרוג מעל 3 קומות יותר במרחק 6.30 מ' מקו בניין.**  
**- בתא שטח 4211 בקו בניין צפון-מזרחי 8.00 מ', תותר בניה עד 3 קומות. דרוג מעל 3 קומות יותר במרחק 3.20 מ' מקו בניין.**

**- 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 השירות 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, 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 לבנייני 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.

**במידה ששטח משותף גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן ותבוצע רצועת גינון ברוחב 0.75 מ', כולל אבן שפה, לאורך קו הגבול שבין המגורים והשטח המשותף.**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5:

**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 יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משולפעים 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. הקמת 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 ודודי מים:** יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה.

**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"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.

**רעש:** תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

תכנית מבוקשת: 1285.20 מ"ר  
קווי בניין מבוקשים: קדמי 5.00 מ', אחורי 23 מ' ו-6 (לפי תשריט) מ', צדדי (דרומי) 3.5 מ', צדדי (צפוני) 8 מ' ו-25 מ' (לפי תשריט).

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בשינויים בדירות הכוללים הגדלת שטחים בשתי הדירות, הגדלת פירים בקומות, הזזת מרפסת גזוזטרה בקומה ג', הגדלת מרפסת בקומה ב', והריסת פירים חיצוניים בקומות ד, ה, ו. התוכנית מהווה שינויים להיתר בתוקף מספר 20150201. וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - 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).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

2. הגשת תצהיר 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.

הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

סעיף 2: מספר בקשה: 20170064 תיק בניין: 208100  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2017012 בתאריך: 24/08/2017

## מבקש:

♦ א.ע. אלימלך חב' לבניין ופיתוח  
ת.ד. 133 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216

## עורך:

♦ פייג ישראל  
ישעיהו 19 מיקוד: 62494

## מתכנן שלד הבנין:

♦ אורי קטאי  
דרך יבנה 34 רחובות

## אחראי בקשה:

♦ אחראי  
סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין: 6682170969

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 21 מגרש: 2111 יעוד: מגורים ב'

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>
אזור מגורים ב	תוספת למבנה קיים	5.81

## מהות הבקשה

הגדלת זירות בקומה ב' ובקומה ה', הגדלת מרפסות זיז בקומה ב' ובקומה ג',  
התוכנית מהווה שינויים להיתר בתוקף מספר 20150203.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18 ו-6170193607  
שטח המגרש: 3,495 מ"ר  
מספר יח"ד: 38  
שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3,460 מ"ר  
שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 1,680 מ"ר  
תכסית: 42% שהם 1,467.9 מ"ר

## אזור מגורים ב', טיפוס בניין A

**מספר קומות:** כולל את קומת הקרקע. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברטו. במידה ונבנו יחידות דופלקס, הגוררות תוספת קומה, ניתן יהיה לעשות זאת באישור הוועדה.  
בכל הבניינים רווי הקומות ייבנו יציאות לחדרי מדרגות לגג בגובה קומה.  
**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%



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

**קו בניין:** לפי תשריט.

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 להיזי את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

**חניה:** תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. 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.

**גזוזטראות:** בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני קרקע סופיים, ניתן יהיה להבליט גזוזטראות מעבר לקווי בניין קדמיים, אחוריים וצידיים עד 2.00 מ'.

- בניינים בתאי שטח **2011, 2111, 4211, 4311** ידורגו 3 פעמים לפחות, כך שכל דרוג יהיה בגובה של קומה אחת, ובגודל של 40 מ"ר לפחות.

- בתא שטח **2011**, בקו בניין דרום-מזרחי 6.00 מ', תותר בניה עד 4 קומות. דרוג מעל 4 קומות יותר במרחק 5.40 מ' מקו בניין.

- בתא שטח **2111**, בקו בניין צפון-מזרחי 10.00 מ', תותר בניה עד 3 קומות. דרוג מעל 3 קומות יותר במרחק 8.00 מ' מקו בניין. בקו בניין דרום-מזרחי 6.50 מ' תותר בניה עד 3 קומות. דרוג מעל 3 קומות יותר במרחק 6.30 מ' מקו בניין.

- בתא שטח **4211** בקו בניין צפון-מזרחי 8.00 מ', תותר בניה עד 3 קומות. דרוג מעל 3 קומות יותר במרחק 3.20 מ' מקו בניין.

- 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, 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 לבנייני 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.

במידה ששטח משותף גובל עם יח"ד צמודת קרקע, תתוכנן ותבוצע רצועת גינון ברוחב 0.75 מ', כולל אבן שפה, לאורך קו הגבול שבין המגורים והשטח המשותף.

**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.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

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 יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משוּוּפְעִים 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. הקמת 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 ודודי מים:** יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה.  
**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"ג חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין.  
**רעש:** תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הגובלים עם רח' הורוביץ או "עוקף באר טוביה" יהיה אישור אקוסטי.

- בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת ובגובה קומה אחת שלמה לכל הפחות.  
- 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.

תכסית מבוקשת: 1290.16 מ"ר  
קווי בניין מבוקשים: קווי בניין מבוקשים: קדמי 5.00 מ', אחורי 6.50, 24.00 (לפי תשריט) מ', צדדי (מזרחי) 10.00, 27.00 (לפי תשריט) מ', צדדי (מערבי) 5.00 מ' (לפי תשריט).

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהגדלת דירות בקומה ב' ובקומה ה', הגדלת מרפסות זיז בקומה ב' ובקומה ג', התוכנית מהווה שינויים להיתר בתוקף מספר 20150203.  
וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

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 תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכן גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.

---

אליהו זוהר  
יו"ר הועדה

---

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר