



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 16/02/2017  
ת. עברי: כ' בשבט תשע"ז

## פרוטוקול דיון מלא רשות רישוי מקומית מס' 2017004

בתאריך: 16/02/2017 כ' בשבט תשע"ז שעה 09:00

**נכחו:**

**חברים:**

**סגל:**

מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה וראש העיר

אדר' נעם רווחה - מהנדס העיר



# 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	רחוב תאנה 3, שכונה: שכי כרמי הנדיב	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	גוש: 2619 חלקה: 81 מגרש: 609	אזור מגורים ב, תוכניות שינויים	20160085 דיון לאישור	בקשה להיתר	1
5	רחוב תאנה 7, שכונה: שכי כרמי הנדיב	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	גוש: 2620 חלקה: 102 מגרש: 610	אזור מגורים ב, תוכניות שינויים	20160084 דיון לאישור	בקשה להיתר	2
7	רחוב רימון 6, שכונה: שכי כרמי הנדיב	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	גוש: 2618 חלקה: 35 מגרש: 602	אזור מגורים ב, תוכניות שינויים	20160087 דיון לאישור	בקשה להיתר	3
9	רחוב תאנה 8, שכונה: שכי כרמי הנדיב	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	גוש: 2540 חלקה: 10 מגרש: 607	אזור מגורים ב, תוכניות שינויים	20160086 דיון לאישור	בקשה להיתר	4
11	קרית מלאכי, שכונה: שכי המחנה הצבאי	א.ע. אלימלך חבי לבניין ופיתוח	גוש: 3196 חלקה: 43 מגרש: 4311	אזור מגורים ב, בניה חדשה	20160074 דיון לאישור	בקשה להיתר	5
14	קרית מלאכי, שכונה: שכי המחנה הצבאי	א.ע. אלימלך חבי לבניין ופיתוח	גוש: 3196 חלקה: 20 מגרש: 2011	אזור מגורים ב, בניה חדשה	20160073 דיון לאישור	בקשה להיתר	6



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 1	בקשה להיתר: 20160085	תיק בניין: 197600
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017004 תאריך: 16/02/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

##### בעל הזכות בנכס

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

##### עורך

טיטו סמי, בן גוריון 1 בני ברק

##### מתכנן שלד הבנין

שנקר ואדים, תפוצת ישראל 5 גבעתיים

**כתובת:** רחוב תאנה 3, שכונה: שכ' כרמי הנדיב

**גוש וחלקה:** גוש: 2619 חלקה: 81 מגרש: 609

**תוכניות:** 2/156/03/18, 55/במ/18

**יעוד:** אזור מגורים ב', מגורים ג

**שימושים:** אזור מגורים ב תאור הבקשה: תוכניות שינויים

#### מהות הבקשה

בקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20130098 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גוזזטראות בקומה הרביעית ושינוי פרט בחזית.

#### חוות דעת

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 3034 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 3529 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 955 מ"ר

מספר יח"ד: 32 יח"ד

תכסית: 40%

גובה מבנה מרבי: 16 מ'

מספר קומות: +4 ק'

קו בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 4.5 מ', אחורי- 4 מ'

#### 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 הדירור 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 פחות 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160085

- בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג.
- הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.
- ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.
- 5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.**
- 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.
- מחסן:** תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. **לאורך רחוב הורביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה.**
- חנייה:** 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 הקירווי לחניה- ע"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.

דו"ח פיקוח מיום 22.1.17:  
תוכנית הגשה תואמת מצב בשטח.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20130098 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גזוזטראות בקומה הרביעית ושינוי פרט בחזית. וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



197700 : תיק בניין	20160084 : בקשה להיתר	2 סעיף
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017004 תאריך: 16/02/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

##### בעל הזכות בנכס

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

##### עורך

טיטו סמי, בן גוריון 1 בני ברק

##### מתכנן שלד הבנין

שנקר ואדים, תפוצת ישראל 5 גבעתיים

##### כתובת:

רחוב תאנה 7, שכונה: שכ' כרמי הנדיב

##### גוש וחלקה:

גוש: 2620 חלקה: 102 מגרשים: 610, תא שטח 1

##### תוכניות:

2/156/03/18, 55/במ/18, 2069/מק/18

##### יעוד:

מגורים ב

##### שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: תוכניות שינויים

#### מהות הבקשה

בקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20130148 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גוזזטראות בקומה הרביעית ושינוי פרט בחזית.

#### חוות דעת

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 3117 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 3369 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 915 מ"ר

מספר יח"ד: 31

תכסית: 40%

גובה מבנה מרבי: 16 מ'

מספר קומות: ק'+4+1 קומה מתחת לקרקע

קו בניין: קו בנין קדמי 7 מ', צדדי 4.5 מ', אחורי 3.5 מ'.

#### 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 הדירור 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 פחות 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160084

- בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה בחלל הגג.
- הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.
- ניתן להתקין מערכות סולריות לאספקת חשמל.
- 5. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.**
- 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.
- מחסן:** תותר בניית מחסנים ע"פ תכנית 18/מק/2009. **לאורך רחוב הורביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור המבנה.**
- חנייה:** 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 הקירווי לחניה- ע"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.

**דו"ח פיקוח מיום 22.1.17:**  
תוכנית הגשה תואמת מצב בשטח.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20130148 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גזוזטראות בקומה הרביעית ושינוי פרט בחזית.  
וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

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



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



197200 : תיק בניין	20160087 : בקשה להיתר	3 סעיף
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017004 תאריך: 16/02/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

##### בעל הזכות בנכס

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

##### עורך

טיטו סמי, בן גוריון 1 בני ברק

##### מתכנן שלד הבנין

שנקר ואדים, תפוצת ישראל 5 גבעתיים

##### כתובת:

רחוב רימון 6, שכונה: שכ' כרמי הנדיב

##### גוש וחלקה:

גוש: 2618 חלקה: 35 מגרש: 602

##### תוכניות:

2/156/03/18

##### יעוד:

אזור מגורים ב'

##### שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: תוכניות שינויים

#### מהות הבקשה

בקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20130099 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גוזזטראות בקומה הרביעית, שינוי פרט בחזית וביטול קיר מסך.

#### חוות דעת

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

2069/מק/18

שטח המגרש: 3438 מ"ר

שטח עיקרי מקסימלי: 3529 מ"ר

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע: 955 מ"ר

מספר יח"ד: 32

תכסית: 40%

גובה מבנה מרבי: 16 מ'

מספר קומות: ק'+4

קן בניין: קדמי מערבי- 4.50 מ', קדמי דרומי- 7 מ', צדדי מזרחי- 4.50 מ', צדדי צפוני- 3.50 מ'.

#### 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, וטרונות, 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%.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160087

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

**דו"ח פיקוח מיום 22.1.17:**  
תוכנית הגשה תואמת מצב בשטח

#### מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20130099 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גוזזטראות בקומה הרביעית, שינוי פרט בחזית וביטול קיר מסך. 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 להחתיים 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, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



197500 : תיק בניין	20160086 : בקשה להיתר	סעיף 4
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017004 תאריך: 16/02/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

### בעל הזכות בנכס

נחלת אשר-שותפות מוגבלת, יחזקאל 2 מודיעין עילית

### עורך

טיטו סמי, בן גוריון 1 בני ברק

### מתכנן שלד הבנין

שנקר ואדים, תפוצת ישראל 5 גבעתיים

**כתובת:** רחוב תאנה 8, שכונה: שכ' כרמי הנדיב

**גוש וחלקה:** גוש: 2540 חלקה: 10 מגרש: 607

**תוכניות:** 2/156/03/18

**שימושים:** אזור מגורים ב תאור הבקשה: תוכניות שינויים

## מהות הבקשה

בקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20160044 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גזוזטראות בקומה הרביעית ושינוי פרט בחזית.

## חוות דעת

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

**שטח המגרש:** 3318 מ"ר

**שטח עיקרי מקסימלי:** 3499 מ"ר

**שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע:** 935 מ"ר

**מספר יח"ד:** 32 יח"ד

**תכסית:** 40%

**גובה מבנה מרבי:** 16 מ'

**מספר קומות:** 4+ק'

**קו בניין:** קדמי מערבי- 5 מ', קדמי דרומי- 4 מ', צדדי מזרחי- 7 מ', צדדי צפוני- 7.50 מ'.

## 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 פחות 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.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160086

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.

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

**חנייה:** 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 הקירווי לחניה- ע"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.

**דו"ח פיקוח מיום 22.1.17:**

תוכנית הגשה תואמת מצב בשטח.

### מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20160044 הכוללת: שינויים פנימיים, הגדלת גזוזטראות בקומה הרביעית ושינוי פרט בחזית. 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).
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.
4. יש לקבל היתר לבקשה 20160044 לחדר טרפו לפני הוצאת היתר נוכחי.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



208300: <b>תיק בניין</b>	<b>20160074: בקשה להיתר</b>	<b>5 סעיף</b>
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017004 תאריך: 16/02/2017		

#### בעלי עניין

##### **מבקש**

א.ע.אלימלך חב' לבניין ופיתוח, ת.ד. 133 קרית מלאכי, 054-5481465

##### **בעל הזכות בנכס**

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### **עורך**

פייג ישראל, ישעיהו 19 תל אביב-יפו, 62494

##### **מתכנן שלד הבנין**

אורי קוטאי, דרך יבנה 34 רחובות

##### **כתובת:**

**קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי**

##### **גוש וחלקה:**

**גוש: 3196 חלקה: 43 מגרש: 4311**

##### **תוכניות:**

617-0193607, 164/02/18

##### **יעוד:**

אזור מגורים ב'

**שטח מגרש:** 3752.00 מ"ר

##### **שימושים:**

אזור מגורים ב

**תאור הבקשה:** בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בעל 6 קומות (ק. קרקע+5) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות ושאינם מקורות, שינוי גובה גדרות, סה"כ 39 יח"ד.

#### חוות דעת

**התב"ע החלה במקום:** 164/02/18 ו-6170193607

**שטח המגרש:** 3752 מ"ר

**מספר יח"ד:** 39

**שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע:** 3494 מ"ר

**שטח למטרות שרות מעל הקרקע:** 1685 מ"ר

**תכסית:** 42%

#### אזור מגורים ב', טיפוס בניין A1

**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.

**תכסית:** 42%

**קו בניין:** קדמי - 5 מ', צדדי צפוני - 10 מ' 28 מ', צדדי מערבי - 7 מ' 24 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 יח"ד. 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.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160074

**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, 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.

- 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.

**איונות 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 - 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.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160074

**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משן־ופעיים 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. 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 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / 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.

#### מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת בית מגורים בעל 6 קומות (ק. קרקע+5) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות ושאינם מקורות, שינוי גובה גדרות, סה"כ 39 יח"ד.  
 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).
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.
4. גודל תא מעלית פנימי לא יפחת מ-1.40/1.40 מ' נטו.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



208200: תיק בניין:	20160073: בקשה להיתר:	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017004 תאריך: 16/02/2017		

#### בעלי עניין

##### מבקש

א.ע.אלימלך חב' לבניין ופיתוח, ת.ד. 133 קרית מלאכי, 054-5481465

##### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

##### עורך

פייג ישראל, ישעיהו 19 תל אביב-יפו, 62494

##### מתכנן שלד הבנין

אורי קוטאי, דרך יבנה 34 רחובות

##### כתובת:

קרית מלאכי, שכונה: שכ' המחנה הצבאי

##### גוש וחלקה:

גוש: 3196 חלקה: 20 מגרש: 2011

##### תוכניות:

617-0193607

##### יעוד:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש: 3438.00 מ"ר

##### שימושים:

אזור מגורים ב

תאור הבקשה: בניה חדשה

#### מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בעל 6 קומות (ק. קרקע+5) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות ושאינם מקורות, שינוי גובה גדרות, סה"כ 38 יח"ד.

#### חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 164/02/18 ו-6170193607

שטח המגרש: 3438 מ"ר

מספר יח"ד: 38

שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 3430 מ"ר

שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 1660 מ"ר

תכסית: 42%

#### אזור מגורים ב', טיפוס בניין A1

**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.

**תכסית:** 42%

**קו בניין:** קדמי 5- מ', צדדי מזרחי 6- מ'/24 מ', צדדי צפוני 10 מ'/27 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 יח"ד. 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.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160073

**גזוטרואות:** בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני קרקע סופיים, ניתן יהיה להבליט גזוטרואות 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, 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.

- 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 - 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.





# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20160073

**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משן־אופעים 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. 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 יח"ד בקומת הקרקע. אם עקב גודל יח"ד / כמות יח"ד / מיקום מחסנים בקומת קרקע, יותרו עודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא ניתן יהיה לנצלם מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהו.

#### מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת בית מגורים בעל 6 קומות (ק. קרקע+5) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות ושאינם מקורות, שינוי גובה גדרות, סה"כ 38 יח"ד. 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).
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.
4. גודל תא מעלית פנימי לא יפחת מ-1.40/1.40 מ' נטו.

אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה  
מהנדס העיר