



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 15/01/2017  
ת. עברי: י"ז בטבת תשע"ז

## פרוטוקול דיון מלא רשות רישוי מקומית מס' 2017003

בתאריך: 15/01/2017 י"ז בטבת תשע"ז שעה 11:00

**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	לסקוב חיים , שכונה : השכונה הצפונית-יגאל אלון	וקנין יעקב	גוש : 2468 חלקה : 6 מגרש : 1	אזור מגורים א , תוספת למבנה קיים	20160072 דיון לאישור	בקשה להיתר	1



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



118300 תיק בניין:	20160072 בקשה להיתר:	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2017003 תאריך: 15/01/2017		

## בעלי עניין

### מבקש

וקנין יעקב, לסקוב חיים קרית מלאכי, 0544237312

וקנין עליזה, לסקוב חיים קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

### עורך

מיכאל בורדמן, זבוטנסקי 8 ת.ד. -1071 קרית מלאכי, 052-2756443

### מתכנן שלד הבנין

אהוד ענבר, ת.ד. 4239 ירושלים

**כתובת:** לסקוב חיים, שכונה: השכונה הצפונית-יגאל אלון

**גוש וחלקה:** גוש: 2468 חלקה: 6 מגרש: 1

**שימושים:** אזור מגורים א **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

אישור בדיעבד של תוספת מגורים ושינויים לבית קיים בהיתר מס' 1183

## חוות דעת

**התב"ע החלה במקום:** 617-0177907

שטח המגרש: 516 מ"ר.

## **אזור מגורים א'-**

**מספר קומות:** מעל הכניסה הקובעת-2

מתחת לכניסה הקובעת-1.

**תכסית:** 27% מ"ר. שטח עיקרי: מעל הכניסה הקובעת 190 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: 20 מ"ר.

**שטחי שדות:** מעל הכניסה הקובעת-10 מ"ר. (המיועד לאחסנה, ניתן להוסיף שטח שדות מעל הכניסה

הקובעת לטובת חניה מקורה במסגרת הוצאת היתר בניה)

מתחת לכניסה הקובעת: 60 מ"ר. מרחב מוגן/ממ"ד 10 מ"ר, קומת מרתף 50 מ"ר.

**סה"כ שטחי בניה:** 280 מ"ר.

**אחוזי בניה כוללים:** 52.3%.

**שטח הבניה:** יכלול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצרות פנימיות התחומות ע"י הבנין מכל

צדדיו, למעט שטחי מרתף ומקלט.

שטח מתחת לגג: כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בניה.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 10 מ' (גובה הבניין החלק הגבוה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעית או סופית, הנמוך

מביניהם).

**קומת מרתף:** תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הקיים. השימוש ייקבע בהתאם להוראות התכנית מס' 41/102/02/18

שימושים: ישמש לבית מגורים אחד דו קומתי הכולל יחידת דיור אחת.

גובה מפלס הכניסה: הכניסה הקובעת למבנה 0.00=(51.47)

## **חניה מקורה:**

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

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קידמי 0-.

שטח החניה ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160072

2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה- עפ"י שיקול דעתה.

#### הנחיות בניה למרתף:

חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש א המדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מ' ממישור הקיר החיצון שלו.

#### גובה מרתף:

2.20 מ' מינימום ולא יעבור על 2.40 מ'.

#### כניסה למרתף:

הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.

#### שימושים במרתף:

המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:

1. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה, כלים ביתיים בלבד.
2. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי בלבד.
3. חדר כביסה או ייבוש כבסים.
4. חדר משחקים.
5. חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איזורור.
6. חדר חשמל או אחסנת גנרטור או טרנספורמטור.
7. מקלט.

#### מחסן:

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

1. תותר בניית מחסן בקו 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3.00 מ'. שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השרות המותרים. גובה מחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים לפי שיקול דעתה.
3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.

#### פתחים:

לא תותר פריצה/סגירה של פתחימרפסות/חלונות, גגות ופתחים אחרין בבנינים אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם.

**מבני עזר:** לא תותר הקמת בניני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו'. אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתונחה ע"י מגיש תכנית זו ותהווה חלק מהיתר בניה כחוק.

#### גגות:

הגגות יהיו משופעים, מרעפי חרס או בטון.

#### קו בניין צדדי:

צפוני. 3.80 מ'.

#### קו בניין צדדי- דרומי:

3.90 מ'

#### קו בניין קדמי- לכיוון רחוב לסקוב חיים:

3.0 מ'

#### קו בניין אחורי:

4.0 מ'

#### קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולאריות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, דודי השמש יוסתרו.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכת סולארית כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



# עיריית קרית מלאכי

## מחלקת ההנדסה

### הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160072

#### שמירה על חיצוניות הבניינים:

לא תותר כל פעולה שתפגע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבנין.

#### גדר:

תותר הקמת גדר בנויה בגובה מירבי של 1.60 מ' מכל צידי המגרש, למעט קיר הקיים בגובה 1.70 מ' בהתאם למצב הקיים בפועל. ניתן להקים גדר סבכה מעל הגדר הבנויה.

#### פיתוח המגרשים:

ביצוע של כל בניה מותרת בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות חצר וגדרות, שבילים וריצופים, גינות ונטיעות, מתקני כביסה, אשפה, מוסך לרכב, מתקני דלק וכן פרט אחד שידרש ע"י מגיש התכנית והרשות המוסמכת. הכל בציון מפלס סופי של קירות החצר וחזיתות הכניסה לחצר.  
כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצוע במקביל לשלבי הבניה והשלמתה למועד גמר הבניה.  
חומר הבניה של קירות החצר הפונה לחזית השביל הציבורי, הכיכרות, רחוב המגורים יהיו מבטון גלוי ויצורפו להן תכניות פיתוח עם פירוט ארגזי חשמל, עמודי תאורה הרחבות לספסלים, ארגזי פרחים וכו'.

#### ניהול מי נגר:

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

#### קוי בניין מבוקשים:

קו בניין צדדי: צפוני: 3.80 מ'.  
קו בניין צדדי- דרומי: 3.90 מ'.  
קו בניין קדמי- לכיוון רחוב לסקוב חיים: 3.0 מ'.  
קו בניין אחורי: 4.0 מ'.

תכסית: 118.28 מ"ר המהווים 22.92%.

דו"ח פיקוח מיום 30.11.16: תכנית הגשה תואמת מצב קיים בשטח.

#### מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר באישור בדיעבד של תוספת מגורים ושינויים לבית קיים בהיתר מס' 1183, 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.

אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה  
מהנדס העיר