



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 18/12/2018  
" טבת תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2018017 ביום שני תאריך 17/12/18 ט' טבת, תשע"ט בשעה 17:00

### 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: 18/12/2018

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2018017 בתאריך: 17/12/18

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20150013	00/00/00	3196	6	46	בניינים של שמחה (ע"ר)	קרית מלאכי	3
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
2	20150009	00/00/00	3196	5	47	עמותת בנייני שמחה - ע"י עו"ד הגר	קרית מלאכי	7
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
3	20150004	00/00/00	3196	4	48	נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי	11
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
4	20150010	00/00/00	3196	3	49	נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי	15
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
5	20150033	00/00/00	3196	36	207	נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	לוי יצחק שניאורסון 24 קרית מלא	19
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
6	20150035	00/00/00	3196	35	208	נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	לוי יצחק שניאורסון 16 קרית מלא	22
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
7	20150037	00/00/00	3196	34	209	בניינים של שמחה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 8 קרית מלאכ	26
<b>עורך הבקשה: שטרנשיין לארי</b>								
8	20150038	00/00/00	3196	33	210	בניינים של שמחה (ע"ר)	לוי יצחק שניאורסון 2 קרית מלאכ	30

**עורך הבקשה: שטרנשיין לארי**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מספר בקשה: 20150013	תיק בניין: 209100	<b>סעיף 1:</b>
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2018017 בתאריך: 17/12/2018		

## מבקש:

♦ בניינים של שמחה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים מיקוד: 94701

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי

שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי

הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר ארז אבירן

המסגר 1 רעננה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 6 מגרש: 46

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

יח"ד

18

תאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב

## מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים בן 5 קומות הכולל: קומת קרקע, 4 קומות כולל דירות גן סה"כ 18 יח"ד והקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

2. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי לכיוון רח' הורוביץ עד 2 מטרים.

3. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 50 מ"ר לפחות.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1973 מ"ר

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

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 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.

- 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.
- 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.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטעת 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.

נטעת 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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

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.  
ייתכן 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 משוּוּפעים 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 שתוצמדה 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 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"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.

## מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:	315.36 מ"ר
שטח עיקרי קומה א':	383.26 מ"ר
שטח עיקרי קומה ב':	342.88 מ"ר
שטח עיקרי קומה ג':	340.96 מ"ר
שטח עיקרי קומה ד':	282.97 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	1665.43 מ"ר
שטח שרות קומת קרקע:	260.74 מ"ר
שטח שרות קומה א':	102.94 מ"ר
שטח שרות קומה ב':	102.94 מ"ר
שטח שרות קומה ג':	102.94 מ"ר
שטח שרות קומה ד':	87.36 מ"ר
שטח שירות יציאה לגג:	20.08 מ"ר
סה"כ שטח שירות:	677.00 מ"ר
סה"כ שטח קומת קרקע:	576.08 מ"ר
סה"כ שטח קומה א':	486.19 מ"ר
סה"כ שטח קומה ב':	445.81 מ"ר
סה"כ שטח קומה ג':	443.89 מ"ר
סה"כ שטח קומה ד':	370.33 מ"ר
סה"כ שטח יציאה לגג:	20.08 מ"ר
סה"כ שטח בנוי:	2342.38 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

תכסית מבוקשת: 42% שהם 828.66 מ"ר  
קוי בניין מבוקשים: קדמי הורביץ - 6 מ', קדמי כביש 1 - 6 מ', למגרש 47 - 6 מ', למגרש 210 - 12 מ'.

**בקשה זו כוללת הקלות או שימושים חורגים.**

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18  
יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת בניין מגורים בן 5 קומות הכולל: קומת קרקע, 4 קומות כולל דירות גן סה"כ 18 יח"ד והקלות:  
1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.  
2. הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי לכיוון רח' הורוביץ עד 2 מטרים.  
3. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 50 מ"ר לפחות.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

**לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:**

**הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר - 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

מספר בקשה: 20150009	תיק בניין: 208800	תאריך: 17/12/2018	מספר: 2018017	תאריך: 17/12/2018	<b>סעיף: 2</b>
---------------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------------	----------------

## מבקש:

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

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי  
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד : 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי  
הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 5 מגרש: 47

## שכונה: שכ' המחנה הצבאי

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1579.28	659.53	17

## מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשות להקלות:

- הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
- הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ6.00 מטרים המותרים עד 5.40 מטרים המבוקשים.
- הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:  
החלטה לאשר בתנאים:

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:  
החלטה לאשר בתנאים:

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

בישיבת ועדת משנה מספר 201501 מתאריך 13/01/2015 הוחלט:  
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס העיר:

1. גודל דירוג הדירות אושר.
2. יש לתקן את רצועת הגינון בהתאם להוראות התב"ע (סעיף) 18 ב- (או לחילופין פרסום הקלה בנושא).
3. תיקון חישוב השטחים.
4. יש לתקן את תכנית הפיתוח לפי הנחיות התב"ע בהתאם לסעיפים 18-23.
5. **תשלום היטל השבחה.**
6. **השלמת כל האישורים הנדרשים.**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שבוצע פרסום נוסף להקלה:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ6.00 מטרים המותרים עד 5.40 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלה מס. 4.

התב"ע החלה במקום 164/02/18 :  
שטח המגרש 1975 :מ"ר

## אזור מגורים ב'

מס יחידות דיור 17 :

מס קומות ( 5 :קרקע) +4

שטח עיקרי מעל הקרקע 1579.28 :מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע 659.53 :מ"ר

סה"כ שטח בנוי 2238.81 :מ"ר

שטח תכסית 42% :שהם 829.50 מ"ר

תכסית מבוקשת 29.13% :שהם 575.28 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: אחורי- 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 48 - 6 מ', צידי למגרש 46 - 5.4 מ' (הקלה מ-6 מ')

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות ( ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשת הקלות שפורטו לעיל.

## אזור מגורים ב, טיפוס בניין B





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

**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.

**שטח עיקרי מותר מעל הקרקע:** 1581 מ"ר

**שטח שרות מותר מעל הקרקע:** 665 מ"ר

**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 - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 48 - 6 מ', צדדי למגרש 46 - 6 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 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 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.

- 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.

## 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 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.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עצ. נטעת 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.

נטעת 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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

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 משוואפעים 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 שתוצמדה 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 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"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.

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18

יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשות להקלות:

- הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
- הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% 6.00מ מטרם המותרים עד 5.40 מטרם המבוקשים.
- הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרם.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:

הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר- 20.2 מ' בחלק מהמחסנים,



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

**סעיף 3:** מספר בקשה: 20150004 תיק בניין: 208700  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2018017 בתאריך: 17/12/2018

## מבקש:

♦ נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר  
פינס 11 ירושלים מיקוד: 94701

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי  
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי  
הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 4 מגרש: 48

## שכונה: שכ' המחנה הצבאי

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1579.28	659.53	17	בניה חדשה	אזור מגורים ב

## מהות הבקשה

הקמת בית מגורים, קרקע + 4 קומות, סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים וחניות לא מקורות וכן בקשת הקלות:

- הקלה לביטול רצועת גינן לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
- הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
- הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:  
החלטה לאשר בתנאים:

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

בישיבת ועדת משנה מספר 201501 מתאריך 13/01/2015 הוחלט:



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס העיר:

1. גודל דירוג הדירות אושר.
2. יש לתקן את רצועת הגינון בהתאם להוראות התב"ע סעיף 18 (ב)- או לחילופין פרסום הקלה בנושא.
3. תיקון חישוב השטחים.
4. יש לתקן את תכנית הפיתוח לפי הנחיות התב"ע בהתאם לסעיפים 18-23.
5. **תשלום היטל השבחה.**
6. **השלמת כל האישורים הנדרשים.**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום הקלות מתוקנת:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלה מס' 4.

**התב"ע החלה במקום: 164/02/18**

**שטח המגרש: 1969 מ"ר**

## אזור מגורים ב'

**מס' יחידות דיור: 17**

**מס' קומות: 5 (קרקע+4)**

**שטח עיקרי מעל הקרקע: 1579.28 מ"ר**

**שטח שרות מעל הקרקע: 659.53 מ"ר**

**סה"כ שטח בנוי: 2238.81 מ"ר**

**שטח תכסית: 42% שהם 826.98 מ"ר**

**תכסית מבוקשת: 29.22% שהם 575.28 מ"ר**

**קוי בניין מבוקשים: אחורי- 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 47 - 6 מ', צידי למגרש 49 - 5.4 מ' (הקלה מ-6 מ')**

**מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בעל 5 קומות (ק. קרקע +4 קומות) כולל דירות גן, ממ"דים, מחסנים וחניות לא מקורות, סה"כ 17 יחידות דיור, וכן בקשת הקלות שפורטו לעיל.**

## אזור מגורים ב, טיפוס בניין B

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

**שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 1581 מ"ר**

**שטח שרות מותר מעל הקרקע: 665 מ"ר**

**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: אחורי- 12 מ', קדמי - 6 מ', צידי למגרש 47 - 6 מ', צידי למגרש 49 - 6 מ'.**

במידה ותתגלה שתירה 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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

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.

- 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, 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.

## 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.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטעת 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.

נטעת 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 ליח"ד. במקרה זה:

א. יותר שימוש בטיח סטוקו, במידה והמרפסת זיזית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

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 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"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.

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18  
יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת בית מגורים, קרקע + 4 קומות, סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים וחניות לא מקורות וכן בקשת הקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית צפון-מערבית עד 10% מ-8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:

הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר- 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

מספר בקשה: 20150010	תיק בניין: 208900	<b>סעיף 4:</b>
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2018017 בתאריך: 17/12/2018		

## מבקש:

♦ נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר  
פינס 11 ירושלים מיקוד: 94701

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי  
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי  
הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 3 מגרש: 49

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים ב	בניה חדשה	1579.28	659.53	17

## מהות הבקשה

הקמת בית מגורים בן 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשה להקלות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-00.8 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

בישיבת ועדת משנה מספר 201502 מתאריך 15/02/2015 הוחלט:  
החלטה לאשר בתנאים:

1. השלמת כל האישורים הנדרשים.
2. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

בישיבת ועדת משנה מספר 201501 מתאריך 13/01/2015 הוחלט:  
לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס העיר:





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

1. גודל דירוג הדירות אושר.
2. יש לתקן את רצועת הגינון בהתאם להוראות התב"ע סעיף 18 (ב)- או לחילופין פרסום הקלה בנושא.
3. תיקון חישוב השטחים.
4. יש לתקן את תכנית הפיתוח לפי הנחיות התב"ע בהתאם לסעיפים 18-23.
5. **תשלום היטל השבחה.**
6. **השלמת כל האישורים הנדרשים.**

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר פרסום הקלות מעודכנות:

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך ביטול הקלה מס' 4.

**התב"ע החלה במקום: 164/02/18**

**שטח המגרש: 1964 מ"ר**

**מספר יח"ד: 17**

**שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1581 מ"ר**

**שטח למטרות שרות מעל הקרקע: 665 מ"ר**

**שטח תכסית: 42% שהם 824.88 מ"ר**

**תכסית מבוקשת: 29.29% שהם 575.28 מ"ר**

**קווי בניין מבוקשים: קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 48 - 7.2 מ' (הקלה מ-8 מ'), צדדי למגרש 50 - 6 מ'.**

**מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בן 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשה להקלות:**

1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-8.00 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.
4. הקלה בדירוג הקומות משטח מינימלי של דירה לשטח מינימלי של 80 מ"ר לפחות ובעומק של 3.6 מטרים בנקודה הצרה ביותר.

הצרה ביותר.

בקשה זו כוללת את ההקלות שפורטו לעיל.

## אזור מגורים ב, טיפוס בניין B

**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.

**שטח עיקרי מותר מעל הקרקע: 1581 מ"ר**

**שטח שרות מותר מעל הקרקע: 665 מ"ר**

**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%**



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18:

**קו בניין:** קדמי - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 48 - 8 מ', צדדי למגרש 50 - 6 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 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.

- 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, 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.

## 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 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.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. **לפחות כל 4 חניות - עץ.** נטעת 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.

נטעת 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 משוּלפעים או מקומרים, בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון: נחושת, אבץ וכד'. בכל



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

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 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"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.

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18  
יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת בית מגורים בן 5 קומות (ק. קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות לא מקורות וכן בקשה להקלות:  
1. הקלה לביטול רצועת גינון לאורך קו הגבול שבין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.  
2. הקלה בבניה מעבר לקו בניין צידי בחזית דרום-מזרחית עד 10% מ-00.8 מטרים המותרים עד 7.20 מטרים המבוקשים.  
3. הקלה לבניית גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי עד 2 מטרים.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:

הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר - 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 20

סעיף 5: מספר בקשה: 20150033 תיק בניין: 1000023  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2018017 בתאריך: 17/12/2018

## מבקש:

♦ נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר  
פינס 11 ירושלים מיקוד: 94701

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי  
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי  
הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר ארז אבירן  
המסגר 1 רעננה  
♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 24 קרית מלאכי**  
**גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 36 מגרש: 207**

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים א	בניה חדשה	536.27	111.96	3

## מהות הבקשה

הקמת 3 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות וכן בקשה להקלות הבאות:

- שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
- הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
- יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
- בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-22% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18  
שטח המגרש: 789 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 21

אזור מגורים א'  
מס' קומות: 2+מרתף  
גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.  
שטח עיקרי מעל קרקע: 540 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר  
שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר  
שטח חניה מקורה: 75 מ"ר  
סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר  
שטח תכסית: 60% = 473.4 מ"ר

**גג:** תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

**מרתף:** תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

**שערים:** שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בנין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בנין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס +0.8 מטרים ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

**חניה:** בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

**מחסן:** כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בנין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

תכסית מבוקשת: 379.32 מ"ר, שהם 48.08%

קוי בניין מבוקשים: קדמי - 0 מ', אחורי - 5 מ', צידי למגרש 206 - 0 מ', צידי למגרש 208 - 7 מ'.

**בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:**

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.

2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.

3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-0.00 של יח"ד.

4. בניית חזית הבית על קו בנין (0), לא תפחת מ-22% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18

יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 22

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת 3 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות וכן בקשה להקלות הבאות:

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-8.1 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-22% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:

- הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר- 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 23

1000026	תיק בניין :	20150035	מספר בקשה :	<b>סעיף 6:</b>
17/12/2018			בתאריך :	פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר : 2018017

## מבקש:

♦ נחלה הרחבה (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר  
פינס 11 ירושלים מיקוד : 94701

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי  
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד : 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי  
הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 16 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 35 מגרש: 208

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
אזור מגורים א	בניה חדשה	718.33	149.52	4

## מהות הבקשה

הקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות, וכן בקשה להקלות הבאות:

- שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
- הקמת מחסן באזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
- יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-8.1 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
- בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-25% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18  
שטח המגרש: 952 מ"ר

אזור מגורים א'  
מס' קומות: 2+מרתף  
גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 24

שטח עיקרי מעל קרקע: 720 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר  
שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר  
שטח חניה מקורה: 100 מ"ר  
סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר  
שטח תכסית: 60% = 571.2 מ"ר

**גג:** תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

**מרתף:** תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

**שערים:** שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס 0.8+ מטרי ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכן כזה הגובל בחזית לרחוב)

**חניה:** בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכלול בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

**מחסן:** כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.02 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

## 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 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.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 25

**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.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטעת 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.

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

## מהות הבקשה:

**הקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאין מקורות, מרפסות שאין מקורות, גזוזטראות, וכן בקשה להקלות.**

תכסית מבוקשת 506.7 מ"ר, שהם 53.22%

קוי בניין מבוקשים: קדמי - 0 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 0 מ', אמצעי, בין מבנים - 2.5 מ'.

## בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.

2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.

3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-0.00 של יח"ד.

4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-25% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 26

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18  
יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.

## מהלך דיון

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות, וכן בקשה להקלות הבאות:
1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
  2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
  3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-8.1 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
  4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-25% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

- לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:  
הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר- 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 27

1000028	תיק בניין :	20150037	מספר בקשה :	<b>סעיף 7:</b>
17/12/2018			פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר : 2018017 בתאריך :	

## מבקש:

♦ בניינים של שמחה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים מיקוד : 94701

## בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

## עורך:

♦ שטרנשיין לארי

שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד 309 ירוש מיקוד : 5234

## מתכנן שלד הבנין:

♦ קרמידצייב גאורגי

הפלמ"ח 72 ת.ד 5234 באר שבע

## שמאי:

♦ מר חיים מסילתי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 8 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 34 מגרש: 209

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שימוש עיקרי</u>
719.60	149.34	4	בניה חדשה	אזור מגורים א'

## מהות הבקשה

הקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאיןן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות וכן בקשה להקלות הבאות:

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
2. הקמת מחסן באזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-8.1 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-26% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 956 מ"ר

אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 28

שטח עיקרי מעל קרקע: 720 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 160 מ"ר  
שטח שרות מעל הקרקע: 120 מ"ר  
שטח חניה מקורה: 100 מ"ר  
סה"כ שטח בנוי: 1100 מ"ר  
שטח תכסית: 60% = 473.6 מ"ר

**גג:** תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

**מרתף:** תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

**שערים:** שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בניין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס 0.8+ מטרי ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותיר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב)

**חניה:** בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכולל בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

**מחסן:** כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

## 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 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 29

**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.

**חובה** לטעת עצים בוגרים (דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ) בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות - עץ. נטעת 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.

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

תכסית מבוקשת: 507.88 מ"ר, שהם 59.72%

קוי בניין מבוקשים: קדמי - 0 מ', אחורי - 5 מ', צידי למגרש 208 - 0 מ', צידי למגרש 210 - 2.5 מ'.

**בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:**

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.

2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.

3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-0.00 של יח"ד.

4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-26% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18

יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 30

## מהלך דיון

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת 4 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות וכן בקשה להקלות הבאות:
1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
  2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
  3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-8.1 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
  4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-26% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:

- הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר- 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 31

מספר בקשה: 20150038	תיק בניין: 1000029	תאריך: 17/12/2018	פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2018017 בתאריך: 17/12/2018
---------------------	--------------------	-------------------	---

## סעיף 8:

### מבקש:

בניינים של שמחה (ע"ר)

פינס 11 ירושלים מיקוד: 94701

### בעל הזכות בנכס:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 ירושלים

### עורך:

שטרנשיין לארי  
שקד-בית נקופה בניין ארטנובה 1 ת.ד. 309 ירוש מיקוד: 5234

### מתכנן שלד הבנין:

קרמידצייב גאורגי  
הפלמ"ח 72 ת.ד. 5234 באר שבע

### שמאי:

מר ארז אבירן  
המסגר 1 רעננה

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה רישוי זמין:

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסון 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 33 מגרש: 210

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	תאור בקשה	שימוש עיקרי
536.27	111.96	3	בניה חדשה	אזור מגורים א'

### מהות הבקשה

הקמת 3 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות, וכן בקשה להקלות הבאות:

- שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
- הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
- יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-8.1 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-00.0 של יח"ד.
- בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-20% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

הבקשה מובאת לדיון להארכת תוקף היתר בניה.

### תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18  
שטח המגרש: 830 מ"ר

אזור מגורים א'  
מס' קומות: +2 מרתף



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 32

גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.  
שטח עיקרי מעל קרקע: 540 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר  
שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר  
שטח חניה מקורה: 75 מ"ר  
סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר  
שטח תכסית: 60% = 498 מ"ר

**גג:** תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.

**מרתף:** תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.

**שערים:** שער כניסה לרכב ורגלי, יהיו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי. יתוכננו ברצף אחד ללא הפרדה בנוייה, לא יעלה על 4.50 מ' בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני.

חזית ק.קרקע על קו בנין 0 לא תפחת מ-30%, מאורך חזית המגרש לרחוב. ותבנה במקשה אחת.

שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בנין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-18 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

**בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:**

קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס 0.8+0 מטר ביחס ל-0.00 הקובע של הבית.

קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותיר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במינה ומתוכן כזה הגובל בחזית לרחוב)

**חניה:** בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכלול בשטח השרות המותר.

קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינמאלי כדי לאפשר ניקוז.

הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זה יכולה לבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זה יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

**מחסן:** כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן.

המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בנין, גובהו לא יעלה על 202 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין.

קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

## 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 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





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 33

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.

**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 במישיקים 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 משוואופעים 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:

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

מוצע:

שטח עיקרי קומת קרקע:	267.36 מ"ר
שטח עיקרי קומה א':	268.91 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	536.91 מ"ר
שטח שרות קומת קרקע:	111.96 מ"ר
שטח שרות קומה א':	-
סה"כ שטח שרות:	111.96 מ"ר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 34

סה"כ שטח בנוי: 648.23 מ"ר

תכסית מבוקשת: 379.32 מ"ר, שהם 45.70%  
קוי בניין מבוקשים: קדמי - 0 מ', אחורי - 5 מ', צידי למגרש 209 - 0 מ', צידי לכביש - 7 מ'.

**בקשה זו כוללת את ההקלות הבאות:**

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-0.00 של יח"ד.
4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-20% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

דו"ח פיקוח מיום: 17.12.18  
יש להשלים תקרת בטון מונמכת בגובה 2.40 מ' במחסנים כנדרש.

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בחידוש היתר ל-3 שנים נוספות לבקשה במהות של: הקמת 3 בתי מגורים צמודי קרקע, הכוללים: מחסנים, ממ"דים, חניות מקורות ושאינן מקורות, מרפסות שאינן מקורות, גזוזטראות, וכן בקשה להקלות הבאות:

1. שינוי חומר קירוי לחניה מקורה מחומר קל לתקרה יצוקה אשר תשמש כמרפסת גג או כשטח למגורים בקומה א' בכל יח"ד.
2. הקמת מחסן באיזור המרכזי של כל יח"ד ולא בהמשך לחניה.
3. יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס המדרכה הציבורית הסמוכה, ולא מה-0.00 של יח"ד.
4. בניית חזית הבית על קו בניין (0), לא תפחת מ-20% כמקשה אחת מאורך חזית המגרש, ולא 30%.

וממליץ לאשר את הבקשה.

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

## החלטות

לאשר את הבקשה להארכת היתר ל-3 שנים בתנאי:

- הובהר לקבלן כי בכל המחסנים תהיה תקרת בטון בעובי של 15 ס"מ כאשר גובה בסיס התקרה יהיה 2.40 מ' ולא כפי שכתב האדריכל בבקשות להיתר - 20.2 מ' בחלק מהמחסנים, ללא תקרת בטון יצוקה. במחסנים כרשום לעיל, לא תינתן תעודת גמר (טופס 5)

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר