



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 26/02/2019  
כ"א אדר א תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2019004 ביום שלישי תאריך 26/02/19 כ"א אדר א, תשע"ט בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדרי נעם רווחה

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 26/02/2019

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2019004 בתאריך: 26/02/19

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
3	שד' קק"ל 11 קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	104	5	3197	00/00/00	20180077	1
<b>עורך הבקשה: שור פרנק</b>								
7	קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי	708	105	2620	00/00/00	20180227	2
<b>עורך הבקשה: שור פרנק</b>								
10	שלדג 24 קרית מלאכי	לוגסי אלירן	178	13	2929	03/01/19	20190021	3
<b>עורך הבקשה: תנעמי יובל</b>								
12	קרית מלאכי	נחלת אשר-שותפות מוגבלת	314	82	2510	23/01/19	20190050	4
<b>עורך הבקשה: בני אלקשטיין</b>								



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מספר בקשה: 20180077	תיק בניין: 935600	סעיף: 1
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019004 בתאריך: 26/02/2019		

## מבקש:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## עורך:

• שור פרנק

יוליוס סימון 18 חיפה

## מתכנן שלד הבנין:

• קרצובניק זלמן

יוליוס סימון 18 חיפה

## אחראי בקשה:

• סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 3449060019

## כתובת הבניין: שד' קק"ל 11 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3197 חלקה: 5 מגרש: 104 יעוד: בניני ציבור

תכנית: 164/02/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מבנה ציבור	בניה חדשה	538.76	176.03

## מהות הבקשה

הקמת מעון יום של 4 גנים הכולל: 4 כיתות, ממ"מים וגדרות כולל תכנית בניני.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שטח המגרש: 1091 מ"ר

## יעוד: שטח לבנייני ציבור

## מס' קומות מירבי: 3.

על הקומה העליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה.

גובה בניינים: 15 מ'.

גובה הבניינים יהיה כפי שמצוין בטבלת האזורים שימושים ומגבלות בנייה.

גובה קומה מקסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4 מ' ברוטו. מעל הקומה העליונה תותר קומה טכנית למכוונות ומערכות.

גובה מרבי לבניין ציבורי יהיה 15.0 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית. גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובע לבניין.

## היקפי בנייה מירביים:

מטרות עיקריות מעל הקרקע: 80%

מטרות שרות מעל הקרקע: 20%



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות באופן שלא יעלה על 10%.

סה"כ עיקרי ושרות: 100%

במידה שינוצלו הבניינים הקיימים בשטחים אלה, השטחים יחושבו כחלק מזכויות הבניין.

ניתן לנייד זכויות בניה מקומה ולקומה, מעל גובה 0.00 באופן שלא יעלה על 10%.

תכסית שטח מירבי: 50%

קו בניין: לפי המסומן בתשריט.

**תנאי למתן היתר בניה:**

תנאי למתן היתר בניה למגורשים אלו הוא תכנית בנינו ופיתוח, כחלק מהבקשה להיתר בניה, בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח השטח, חניות, קירות תומכים, חיפוי חזיתות, נטיעות, מתקני תברואה וכד'. הכל כנדרש ע"י מהנדס העיר.

**תנועה וחניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. 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.

**שימושים מומלצים:** גן ילדים.

מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יותר שימוש שהוא לא בניין ציבורי.

**בנייני ציבור:** מגרשים אלו מיועדים לבניית בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת, מועדוני נוער וכו'. סעיפים 18,19 יחולו על מבני ציבור. מותר לאחד ולשנות גבולות מגרשים צמודים באישור הוועדה המקומית. קווי הבניין ישונו בהתאם.

**תנאים למתן תעודות גמר:** גמר ביצוע המבנה גולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת ייעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר. שיקום ופיתוח שטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

תנאים למניעת רעש כמפורט בסעיף 23 (בתקנון)

**זיהום קרקע:** תנאי למתן היתר בניה ראשון לרבות היתר לעבודות עפר, היתר לתשתיות או לדרכים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי פונתה או טופלה כל הקרקע המזוהמת בתחום התכנית. יתאשר מימוש של סעיף זה בכל אחד משלוש מתחמי התכנית בנפרד (אך כל מתחם אחר באופן מלא - לא יותר משלושה מתחמים סה"כ) איתור, זיהוי וטיפול או פינוי הקרקע המזוהמת ייעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הנחיות הנספח לתכנית זו לעניין קרקעות מזוהמות. בכל מקרה של סתירה בין הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לבין הוראות הנספח, יגברו ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

**הוראות כלליות לפיתוח:**

גדרות בחזיתות המגרשים יחופו באבן כורכרית.

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. יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

**פתחי ניקוז:** מותאמים לצורת הבניה ומוסווים.

**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.

תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקומן



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

המדויק בבקשה להיתר הבניה.

**גינן והשקיה:** אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. אזורי הגינן 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, תישתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

נטיעת עצים משני צידי הדרך עפ"י נספח והנחיות לפיתוח.

**חיבורי מים:** יש להתחבר לתשתית עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

**חומרי בניה:** קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותת בהירה במישקים מינימליים לפי התקן.

יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן יותר שימוש מינימלי בקורות בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים, חלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים.

לא יותר שימוש באבן מלאכותית, ציפויים קרמים או רעפים. חומר הציפוי יהיה אחיד לכל חלקי המבנה.

ייאסר ציפוי חזית בקיר מסך העולה על 30% משטח החזית.

**גגות ומרפסות:** הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משופעים 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"י חזיתות המבנים, אלא עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הבניין. חלונות

ממ"דים יתוכננו עם כנף נגררת לתוך כיס, הכל לפי הוראות הג"א לעת מתן ההיתר.

נכים: באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייד בכיסא גלגלים, מעלית ל-6 נוסעים. מידות מעלית

אחת לפחות בבניין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכיסא גלגלים לפי ת"י 1918, חלק 1, סעיף 2.7.2-2.7.4.

**תכנית:** 454.51 מ"ר

קווי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי צפוני 3.00 מ'. קו בניין קדמי מערבי 3.00 מ'. קו בניין צדדי מזרחי: 2.00 מ'. קו בניין צדדי מזרחי: 2.00 מ'. קו בניין אחורי דרומי: 2.00 מ'.

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת מעון יום של 4 גנים הכולל: 4 כיתות, ממ"מים וגדרות כולל תכנית בינוי. 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 התכנן (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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגידי המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

מספר בקשה: 20180227	תיק בניין: 1000358	סעיף: 2
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019004 בתאריך: 26/02/2019		

## מבקש:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## בעל הזכות בנכס:

• עיריית קרית מלאכי

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

## עורך:

• שור פרנק

יוליוס סימון 18

## מתכנן שלד הבניין:

• קרצובניק זלמן

יוליוס סימון 18 חיפה

## אחראי בקשה:

• סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 8477330075

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2620 חלקה: 105 מגרש: 708

תכנית: 2/156/03/18, 2009/מק/18

שטח עיקרי	שטח שירות
449.59	107.86

שימוש עיקרי	תאור בקשה
מבנה ציבור	בניה חדשה

## מהות הבקשה

הקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור מעון יום של 3 כיתות הכולל 2 ממ"מים, גדרות, פרגולה וחניות לא מקורות.

## תמצית זכויות במגרש:

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

שטח המגרש: 1194 מ"ר

## יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

התפלגות תאי שטח:

תאי שטח 401,402,410- קריית חינוך, בית ספר יסודי או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.  
תאי שטח 403,705,706,708,409,411,412- גני ילדים, מעונות יום ו/או מבנה חינוך ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.  
תאי שטח 403,704,706,707,409- בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

## מספר קומות:

מעל הכניסה הקובעת: ק+3

מתחת לכניסה הקובעת: 1

גובה מבנה: 20 מ'.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

סה"כ שטח בנייה: 1600 מ"ר.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 1200 מ"ר.

הזכויות כוללות זכויות לגזוזטרה-12 מ"ר עיקרי ליח"ד.

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 400 מ"ר.

תכסית: 50%, תותר הקמת מבנה ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא שטח.

אחוזי בניה כוללים: 134%.

קוי בניין: כמסומן בתשריט, בכל תאי השטח תותר בניה תת קרקעית, בקו בנין 0 לטובת המרתפים ושימושים תת

קרקעיים מותרים ביעודים השונים.

גגות: יהיו גגות שטוחים או משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.

חניה: לפי תקן חניה, הגישה לרכב ומערך חניה יהיו ע"פ המסומן בנספח תנועה מס' 3. בתאי השטח תותר חניה

עילית ותת קרקעית. יותרו חניונים תת קרקעיים בתחום תא שטח בקווי בנין 0.

מחסן: תותר בניית מחסנים עפ"י תכנית/18 מק, 2009/לאורך רח' הורוביץ יהיה ניתן למקם מחסנים רק בקונטור

המבנה. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.

במסגרת הבקשה להיתר בניה, יתוכנן שביל הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בתחום תא שטח, 403 בתוואי המסומן

בתשריט.

תינתן זכות מעבר לרכבים דרך תא שטח 411 לתא שטח 301 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את מיקום זכות

המעבר באישור מהנדס העיר.

הוראות:

מפלסי הבנייה המירביים ומפלסי ה-0.00, ייקבעו לעת הוצאת היתרי בניה ע"י מהנדס העיר, ובלבד שלא יהיה שינוי

במגבלות קווי הבניין, במגבלת שטחי הבנייה המירביים ובמגבלת מס' הקומות המירבי המפורטים בסעיף 5 "טבלת

זכויות והוראות בניה".

סטיה ניכרת: לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4 לא תותר כל תוספת בניה מעבר לקונטור המבנה המאושר. סטייה

מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

שלבי ביצוע:

שלבי הביצוע יהיו עפ"י המתחמים המצויינים בנספח מס. 2 'ניתן יהיה להמיר מתחמים משלב ב' לשלב א, 'בתנאי

שה"כ יח"ד בשלב הראשון לא יעלה על 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד, הקיימות בפועל.

סדר ביצוע השלבים אינו מחייב, ויקבע בעת הוצאת היתרי הבניה.

הוצאת היתר בניה ל 80%-מכל שלב, יהווה סיום השלב.

התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור

והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

התחלת שלב חדש תתאפשר בתנאי שהושלמו הדרכים והתשתיות לשלבים שהושלמו.

תנאי להוצאת היתר מעל 1,360 יח"ד, כולל 90 יח"ד הקיימות בתחום התכנית, יהיה ביצוע דרך מס 4 'ושני המעברים

התת קרקעיים.

תכסית מבוקשת: 408.91 מ"ר המהווים 34.25% משטח המגרש.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי צפוני: 3.00 מ'. קו בניין צדדי מזרחי: 6.00 מ'. קו בניין צדדי מערבי: 5.00 מ'. קו

בניין אחורי דרומי: 5.00 מ', 6.00 מ'.

בקשה זו אינה כוללת הקלות או שימושים חורגים.





# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת מבנה חדש בן 2 קומות עבור מעון יום של 3 כיתות הכולל 2 ממ"מים, גדרות, פרגולה וחניות לא מקורות.

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 התכנן (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 התכנן 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

מס' דף: 10

מספר בקשה: 20190021	תיק בניין: 1000415	<b>סעיף 3:</b>
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019004 בתאריך: 26/02/2019		

## מבקש:

### • לוגסי אלירן

השומרון 29 קרית מלאכי

### • כהן הדסי

עגור 15 קרית מלאכי

### • כהן מוריס

עגור 15 קרית מלאכי

### • לוגסי חופית

השומרון 29 קרית מלאכי

## עורך:

### • תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

## מתכנן שלד הבנין:

### • תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

## אחראי בקשה:

• רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9818005969

## כתובת הבניין: שלדג 24 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 13 מגרש: 178 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 163/02/18

שטח עיקרי	שטח שירות	ית"ד
167.54	15.51	1

שימוש עיקרי	תאור בקשה
אזור מגורים א	בניה/חדשה

## מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי, אחד מדו משפחתי הכולל ממ"ד, פרגולה, גדרות ו-2 חניות לא מקורות.

## תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 619 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 360 מ"ר. שטח ליחידה: 180 מ"ר.

שטח שרות מותר למגרש: 80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.

סה"כ שטח מותר למגרש: 440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.

תכסית 220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.

**חניה מקורה:** תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.

**גדרות:** הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:

גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים תהיה

מינימום 1.50 מ'.

**חומרי בניה:** חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי

גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

**חזות המבנים:** קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה

עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.

תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ'

מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

תכנית מבוקשת: 109.92 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: קדמי ואחורי- 5 מ', צדדי- 3 מ'.

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

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בהקמת בית מגורים דו קומתי, אחד מדו משפחתי הכולל ממ"ד, פרגולה, גדרות ו-2 חניות לא מקורות.

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 התכנן (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 התכנן 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

מס' דף: 12

מספר בקשה: 20190050	תיק בניין: 1000407	<b>סעיף 4:</b>
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2019004 בתאריך: 26/02/2019		

## מבקש:

• נחלת אשר- שותפות מוגבלת  
יחזקאל 2

## בעל הזכות בנכס:

• נחלת אשר- שותפות מוגבלת  
יחזקאל 2

## עורך:

• בני אנקשטיין  
כורזין 1 גבעתיים

## מתכנן שלד הבנין:

• ערן שילר  
רוזן פנחס 12 תל אביב - יפו

## אחראי בקשה:

• רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים  
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9128533459

## כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2510 חלקה: 82 מגרש: 314  
תכנית: 2/156/03/18

שטח עיקרי  
-50.04

שימוש עיקרי תאור בקשה  
אזור מגורים ד' שינויים במהלך בנייה

## מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה קיים בהיתר מס' 20170017 הכוללת הקטנת מרפסות.

## תמצית זכויות במגרש:

חוות דעת:  
התב"עוה החלות במקום: 2/156/03/18  
2069/מק/18

שטח המגרש: 8958 מ"ר (לפי תב"ע)  
שטח עיקרי מקסימלי: 26,304 מ"ר.  
שטח שרות מקסימלי מעל לקרקע: 7,200 מ"ר.  
שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע: 10,600 מ"ר.  
מספר יחיד: 192 יחיד(לפי תב"ע), מבוקש-174 יחיד  
תכנית: 80%  
גובה מבנה מרבי: 53 מ'  
מספר קומות: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע  
קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-3 מ'.

יעוד: מגורים ד'



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

שימושים: מגורים, מחסנים וחניה.

מס הקומות המירבי ומספר יחיד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע. גודל דירות: 20% מיחידות הדיוור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופותרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.

מפלס ה-0.00: לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. כל חריגה או סטייה מכך, יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

חומרי הגמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים, וכן עמודים, יצופו באבן טבעית, מרובעת או מסותתת. יותרו

אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי

כביסה. 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%.

מערכת פינוי אשפה אנכית: בבניינים בני 10 קומות ומעלה תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית- שוט.

חברות ניהול: בבניינים בני 10 קומות ומעלה יש לחייב את הדיירים בהתחייבות לחתימת הסכמים עם חברות ניהול

כתנאי לחיבורי מים וחשמל לדירות.

לובי כניסה: בבניינים בני 10 קומות ומעלה לובי הכניסה בקומת הקרקע יהיה בגובה דו קומתי וישמש למועדוני

דיירים, גלריות, לובי, ח. כושר, ח. דואר, ח. פעילות ילדים ומחסנים.

מתקנים ומערכות סולריות: יטופלו באופן הבא:

1. על הגג יוצבו קולטי שמש לחימום המים.

2. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדוד ובגגות רעפים הדוד יהיה

בחלל הגג.

3. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג 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. בניית דירות הגן תתאפשר בתנאי

שחומרי הגמר יחופו בלא פחות מ-80% מחזיתות המבנה טיח או בטון גלוי או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יש

להותיר שטח מגונן לשימוש כלל הדיירים בקומת הקרקע.

חניה: יותרו חניונים תת קרקעיים כנדרש ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה וכמפורט בנספח התנועה,

מספר מקומות החניה במגרש יחושב לפי 1.2 מקומות חניה ליחיד ל-50% מסה"כ יחיד המתוכננות במגרש ו-1.5

מקומות חנייה ליחיד עבור 50% מיחיד הנותרות.

מחסן: תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו חיבורי מים

וחשמל

**תכנית מבוקשת מהיתר מספר 20170017: 25.25% המהווים 2254.14 מ"ר**

**קוי בניין: קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 3 מ'.**

**מספר קומות מבוקש מהיתר מספר 20170017: קרקע+15 (לפי תב"ע: קרקע+12 מעל הקרקע+2 מתחת לקרקע).**

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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

## מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בתכנית שינויים למבנה קיים בהיתר מס' 20170017 הכוללת הקטנת מרפסות.

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 התכנן (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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

אדרי נעם רווחה  
מהנדס העיר