



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 23/10/2019
כ"ד תשרי תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201909 ביום חמישי תאריך 31/10/19 ב' חשון, תש"ף בשעה 10:30

מ ו ז מ נ י ס :

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
גבי ניצה צפריר	נציג ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גבי חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית

סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
עו"ד משה מליק	סגן יועמ"ש
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה

אורחים:

מר הגר יצחק מאיר	מגיש בקשה 20180329
מר אשכנזי יוסף יצחק	מגיש בקשה 20180329
גבי הגר חיה	מגישת בקשה 20180329
מר הגר שמואל	מגיש בקשה 20180329
מר אנריקה קירציוק	עורך בקשה 20180329
מר קורן מרדכי	מגיש בקשה 20190385



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

מגישת בקשה 20190385	גב' קורן אנה
עורכת בקשה 20190385	אדר' שירן כץ
מגיש בקשה 20190102	י.מ.מ ליאם (2013)
עורך בקשה 20190102	אדר' מיכאל בורדמן
מייצג בקשה 20190102	מר דניאל יונתן
מגיש בקשה 20190024	נח רפפורט
מייצג בקשה 20190024	מר סמי גל
עורך בקשה 20190024	אדר' בנימין כהן
מתנגד לבקשה 20190024	מר אהרון יונתנוב
מתנגד לבקשה 20190024	מר ניסים כשכאש
מתנגד לבקשה 20190024	מר דוד פתחי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 23/10/2019
כ"ד תשרי תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201909 ביום חמישי תאריך 31/10/19 ב' חשון, תש"ף בשעה 10:30

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 201908 מיום 18.09.19.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

תאריך: 23/10/2019

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 201909 בתאריך: 31/10/19

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20180329	08/11/18	2414	28	12	הגר יצחק מאיר	הרבי מילובביץ' 24 קרית מלאכי	5

עורד הבקשה: אנריקה קירצוק

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20190385	00/00/00	2412	7	159	קורן מרדכי	שד' ירושלים 75 קרית מלאכי	7
---	----------	----------	------	---	-----	------------	---------------------------	---

עורד הבקשה: שירן כץ

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים - בדיעבד שימוש עיקרי: אזור מגורים ג

3	20190102	18/02/19	301	45	45/2	יממ ליאם (2013) בע"מ	פקר 2 ב קרית מלאכי	9
---	----------	----------	-----	----	------	----------------------	--------------------	---

עורד הבקשה: מיכאל בורדמן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור תעשייה

4	20190024	00/00/00	3196	46	42	נח רפפורט (1990) בע"מ	מבצע שלמה 5 קרית מלאכי	11
---	----------	----------	------	----	----	-----------------------	------------------------	----

עורד הבקשה: בנימין כהן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

סעיף 1: מספר בקשה: 20180329 תיק בניין: 212500
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201909 בתאריך: 31/10/2019

מבקש:

- ♦ הגר יצחק מאיר
המ"ג 95 קרית מלאכי
- ♦ אשכנזי יוסף יצחק
שד ירושלים 153 דירה 23 קרית מלאכי
- ♦ הגר חיה
שד ירושלים 3 קרית מלאכי
- ♦ הגר שמואל
שד ירושלים דירה 3 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ אנריקה קירצוק
הצבעוני 163 ראשון לציון

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ אבי בזיני
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

- ♦ חגי כספי
נחלים

מודד:

- ♦ חגי כספי
ת.ד 328 49950 נחלים

אחראי בקשה:

- ♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 35660059651

כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 24 קרית מלאכי
גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 12 תאור חלקה: חלק מחלקה 28 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 18/מק/2016, 18/מק/2009, 8/במ/55, 8/102/26, 8/102/6, 1/35/5

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
אזור מגורים א	בניה חדשה	434.74	106.92	3

מהות הבקשה

הקמת בית חדש תלת קומתי, תלת משפחתי הכולל: 3 ממ"דים, 6 חניות, גדרות, פרגולות והקלות.
1. הקלה לניוד זכויות שטח עיקרי מקומות עליונות לק.מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כד



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

2. ססה"כ יהיה שטח עיקרי בק. מרתף 144.46 מ"ר במקום 125 מ"ר ע"פי תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות שטח שירות מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה שטח שירות בק. מרתף 29.34 מ"ר במקום 25 מ"ר עפ"י תב"ע.
3. הקלה בגובה המבנה כך שיהיה 11.04 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ במקום 8.5 מ' המותר עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2016/מק/18

שטח המגרש: 507 מ"ר

אזור מגורים א'-במגרש 12-23 תלת משפחתי

שטח מגרש מינמלי: 475 מ"ר.

מספר קומות: מעל ל 0.00 - 2 + עליית גג ומרתף .

מתחת ל0.00 - 1

שטח עיקרי מותר למגרש מעל הקרקע: 310 מ"ר.

מתחת לקרקע: 125 מ"ר

שטח שרות מותר למגרש מעל הקרקע: 100 מ"ר.

מתחת לקרקע: 25 מ"ר .

סה"כ שטח מותר למגרש: 560 מ"ר.

תכסית: 70%

מס' יח"ד: 3

גגות: גובה גג שטוח לא יעלה על 8.50 מ', גובה גג משופע לא יעלה על 10.50 מ'. גובה המבנה ימדד (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנק' הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש. לא תותר הקמת מתקנים ע"ג הגגות למעט דוד"ש וקולטים.

חניה: לכל יחידת דיור יוקצו 2 מקומות חניה, תותר הקמת מוסך לחניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 ובלבד ששטחה לא יעלה על 30 מ'.

מרפסת גג: שטח גג שטוח המרוצף המוקף במעקה מעל קומה ראשונה או שניה. תותר מרפסת גג בכל שטחי גג שטוח. לא יותר קירוי מרפסת הגג.

גדרות: בחזית הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינמלי של 0.60 מ' וגובה מרבי של 1.80 מ' מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר (קיר בנוי 1.0-0.6 מ' ומעליו גדר קלה עד גובה מרבי של 1.8 מ' חומרי בנייה לגדרות וקירות: סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות לגינון או כל גדר דקורטיבי אחר באישור הועדה. **מתקנים על הגג:** לא תותר הקמת מתקנים על הגגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים שישולבו בגג כחלק אינטגרלי מהמבנה. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדוודים בתוך חלל הגג. בגג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג שישתלב ארכיטקטונית בבנין.

חומרי גמר: חומרי גמר יהיו מסוג עמיד בתאום עם מהנדס הוועדה.

מסתור כביסה ומזגנים: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבניין ולא יבלוט מקונטור הבניין. ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויסתרו ע"י מעקות.

מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

קוי בניין: לפי תשריט, קוי בנין חניה מקורה קדמי וצדדי 0 עפ"י תכנית בינוי.

הערה: הוצאת היתרי הבניה יוצאו למגרש שלם.

תכסית מבוקשת: 181.74 מ"ר המהווים 35.85%

קוי בניין מבוקשים: קדמי צפון - 3.00 מ', קדמי דרום - 3.00 מ', צדדי מזרחי- 3.00 מ', צדדי מערבי- 3.00 מ'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

סעיף: 2 מספר בקשה: 20190385 תיק בניין: 117900
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201909 בתאריך: 31/10/2019

מבקש:

♦ קורן מרדכי

שד' ירושלים 159 קרית מלאכי

♦ קורן אנה

שד' ירושלים 159 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ קוקיאשוילי אנה

שד ירושלים 159 קרית מלאכי

♦ קוקיאשוילי מרדכי

שד ירושלים 159 קרית מלאכי

עורך:

♦ שירן כץ

הארז 4 עץ אפרים

מתכנן שלד הבנין:

♦ איליה נמירובסקי

יואב בן צרויה 12 אשדוד

מודד:

♦ איסר בדיר

כפר קאסם ת.ד. 685 מיקוד: 49940

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 4983939766

שכונה: חב"ד כתובת הבניין: שד' ירושלים 75 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2412 חלקה: 7 מגרש: 159

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 6/102/02/8, 26/102/02/8, 2009/מק/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי
אזור מגורים ג	תוספת למבנה קיים - בדיעבד	13.50

מהות הבקשה

אשרור מצב קיים של תוספת חדר ומרפסת לא מקורה, לדירה בקומה 4 במבנה קיים בהיתר אחרון מס' 2007049 והקלה של 10% בקו בניין צדדי צפון מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 6/102/02/8

שטח המגרש: 1913 מ"ר

מספר קומות: 3-4 קומות

מס' קומות מעל קומת עמודים: 4



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

גובה: 4 קומות על עמודים

שטח בניה מקסימלי: 35%

שטח בנייה מקסימלי יכלול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צדיה.

יח"ד למג"ש: לפי הבנוי.

תכסית: 35%

צפיפות: נטו, מספר דירות לדונם 8 מקסימום.

מספר דירות: מקסימום 32 בבניין.

מחסנים:

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

1. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד אחת. שטח המחסנים יכלול במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.
2. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
3. המחסנים יוצמדו ליח"ד לצרכי הרישום בטאבו ולא יירשמו בנפרד.
4. לא יותר חיבור מחסנים ליח"ד אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.
6. המחסנים יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
7. בקומות עמודים המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה.
8. בבניה חדשה- תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.
9. שטחי המחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.

קו בניין צדדי: כמסומן בתשריט או לפחות 3 מטרים.

קו בניין קדמי: 5 מ' מינימום.

קו בניין אחורי: 5 מ' מינימום.

תנאים למתן היתר בניה: אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לסילוק אשפה בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.

שפ"פ: 20 מ"ר מינימום ליח"ד לא כולל חניה.

תכסית מבוקשת: 462.14 מ"ר המהווים 24.16% משטח המגרש

קווי בניין מבוקשים:

קו בניין צדדי צפון מזרחי: 3.00 מ'.

קו בניין צדדי צפון מערבי: מבוקש בהקלה 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

קו בניין קדמי: 5.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 22.08.19:

תוספת בנוי לפי תוכנת הגשה, רק עדיין אין סגירת חלון צדדי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

מספר בקשה: 20190102	תיק בניין: 151100	סעיף: 3
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201909 בתאריך: 31/10/2019		

מבקש:

♦ יממ ליאם (2013) בע"מ
פקר 1 קרית גת

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מיכאל בורדמן
ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ איגור בצביצקי
מוריה 18 אריאל

מודד:

♦ לביב חלבי
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

איש קשר:

♦ דניאלי יונתן
אזור תעשייה חדש ראשון לציון

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 6528239069

שכונה: אזור התעשייה

כתובת הבניין: פקר 2 ב קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 45 מגרש: 45/2

תכנית: 3/105/03/8 , 105/03/8 , 26/102/02/8 , 2010/מק/18 , 44/102/02/18

שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
53.36	260.54	בניה חדשה	אזור תעשייה

מהות הבקשה

- הקמת מפעל מתכת מסגריה הכולל ממ"מ, חניות לא מקורות, גדרות והקלות:
1. הקלה של 10% בקו בניין צדדי דרום-מזרחי, כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה של 10% בקו בניין צדדי צפון-מערבי, כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה של 30% בקו בניין אחורי אטום, כך שיהיה 3.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 4. הקלה להגבהת גובה גדרות בכל גבולות המגרש, כך שיהיו עד 2.50 מ' ממפלס הקרקע הגבוה במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

התב"ע החלות במקום: 2010/מק/18

שטח המגרש: 600 מ"ר

יעוד: אזור תעשייה.

גובה מירבי של המבנה: עד 15 מ'.

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנה.

גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה. חדר יציאה לגג – מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מספר קומות: 4

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה ע"פ התכנית שבתוקף.
+3 מרתף

סה"כ אחוז בניה: 70%

סה"כ שטח בניה: 420 מ"ר.

שטח עיקרי מעל הקרקע: 45% שהם 270 מ"ר

שטח שרות מעל הקרקע: 15% שהם 90 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 10% שהם 60 מ"ר

גודל מגרש מינימלי 600 מ"ר.

קו בניין קדמי: 5 מ'.

קו בניין אחורי: 5 מ'.

קו בניין צדדי: 3 מ'.

תכליות ושימושים:

תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, משרדים של המפעלים אשר בתוך המבנים.

שימושים: קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15 - נופש פתוח עירוני

3.2.16 - תעשייה

3.2.17 - תעשייה מיוחדת

3.2.18 - תחבורה 1

3.2.20 - תחנות דלק

תכסית מבוקשת: 234.51 מ"ר המהווים 39.09% משטח המגרש.

קו בניין מבוקשים: קו בניין קדמי: 5.00 מ'.

קו בניין צדדי דרום- מזרחי: 2.70 מ' בהקלה במקום 3.00 מ'.

קו בניין צדדי צפון- מערבי: 2.70 מ' בהקלה מקום 3.00 מ'.

קו בניין אחורי: 3.50 מ' בהקלה במקום 5.00 מ'.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מספר בקשה: 20190024	תיק בניין: 210200	סעיף: 4
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 201909 בתאריך: 31/10/2019		

מבקש:

נח רפפורט (1990) בע"מ
יפה נוף 3

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

בנימין כהן
שד בן גוריון 17 אשקלון

מתכנן שלד הבנין:

שנקר ואדים
תפוצת ישראל 5 גבעתיים

מודד:

שוורץ מיכאל
הפלמ"ח 12 ראשון לציון

אחראי בקשה:

סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 2244255631

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: מבצע שלמה 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 46 מגרש: 42

תכנית: 164/02/18

יח"ד 18	שטח שירות 685.38	שטח עיקרי 1672.50	תאור בקשה בניה חדשה	שימוש עיקרי אזור מגורים ב
------------	---------------------	----------------------	------------------------	------------------------------

מהות הבקשה

בקשה להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות (קרקע+5) סה"כ 18 יח"ד, הכולל: חניות, ממ"דים, מחסנים, מרפסות, גזוזטראות, פרגולות, גדרות והקלות:
1. הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי צפון-מזרחי, כך שיהיה 7.20 מ' במקום 8.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה של עד 10% בקו בניין צדדי דרום-מזרחי כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה בגובה גדר קדמית צפונית, כך שתהיה בגובה של 2.25 מ' במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י פרט מנחה בכניסה למגרש.
4. הקלה לתוספת קומה, כך שיהיו 6 קומות במקום 5 קומות המותרות עפ"י תב"ע.
5. הקלה בהקמת רצועת גינון, כך שתהיה ברוחב מינימלי של 1.69 מ' במקום 2.50 מ', המחוייבים עפ"י תב"ע לאורך קו הגבול בין יחידות הדיור צמודות הקרקע ובין השטח המשותף.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

שטח חלקה: 2203 מ"ר.

אזור מגורים ב', טיפוס בניין B

מספר קומות: 5, 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 מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע:

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: לפי המסומן בתשריט.

במידה ותתגלה סתירה בין קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבניין המסומן במגרש, יגבר קו הבניין המסומן ברוזטה של הכביש. במקרה זה ובאישור מהנדס הוועדה, ניתן יהיה להזיז את קו הבניין בצד הנגדי בהתאם לגודל הסתירה.

חניה: תקן חניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות על כל יח"ד. מתוכם 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים, סמוך למגרש. תתאפשר חניה כפולה (רכב חוסס רכב) בכמות מירבית של 0.5 מקומות חניה. תותר הצבת שערים בכניסות לחניה בתנאי שאלו לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

חניה מקורה: חניה מקורה ע"י קומה מפולשת, תיכלל בשטח השירות.

- 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 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 לשטילה. 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

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 משן ופועים 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 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.

תכסית מבוקשת: 531.91 מ"ר המהווים 24.14% משטח המגרש.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין צדדי לכיוון דרום מזרח: 4.50 מ' בהקלה במקום 5.00 מ'.

קו בניין צדדי לכיוון צפון מזרח: 7.23 מ' בהקלה במקום 8.00 מ'.