



מס' דף: 1

תאריך: 02/09/2021  
כ"ה אלול תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202109 ביום ראשון תאריך 12/09/21 ו' תשרי, תשפ"א בשעה 09:00

#### מוזמנים:

##### 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
גב' ענבל אוחנה	נציגת כבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג ועדה מחוזית

##### סגל:

אדר' 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
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 02/09/2021  
כ"ה אלול תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202109 ביום ראשון תאריך 12/09/21 ו' תשרי, תשפ"ב בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את  
אישור פרוטוקול מס' 202108 מיום 12.08.21.



מס' דף: 3

**הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:**

Join Zoom Meeting

<https://us02web.zoom.us/j/84851815473?pwd=RWNYL2JGOUNmQkZmTTA1clJqTHA5Zz09>

Meeting ID: 848 5181 5473

Passcode: 152134

One tap mobile

+13462487799,,84851815473#,,,,\*152134# US (Houston)

+16699006833,,84851815473#,,,,\*152134# US (San Jose)

Dial by your location

+1 346 248 7799 US (Houston)

+1 669 900 6833 US (San Jose)

+1 929 436 2866 US (New York)

+1 253 215 8782 US (Tacoma)

+1 301 715 8592 US (Washington DC)

+1 312 626 6799 US (Chicago)

Meeting ID: 848 5181 5473

Passcode: 152134

להתחברות לישיבה בשיחה טלפונית (יש צורך באישור מיוחד)

08-8608700

08-8608704

מס' טלפון אחראי ישיבה: 08-8608704 שירה

דוא"ל אחראי ישיבה: [shira@k-m.org.il](mailto:shira@k-m.org.il)

[הנחיות מחיבות לקיום ישיבות מודות תכנון באמצעות היוועדות חזותית.](#)



מס' דף: 4

תאריך: 02/09/2021

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/21

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20210050	18/01/21	326	135	104	אברהם כהן	מבצע סבנה 7 קרית מלאכי	5

עורך הבקשה: אילנית ארביב

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20210236	23/06/21	326	135	121	אור סבאג	מבצע סבנה 41 קרית מלאכי	7
---	----------	----------	-----	-----	-----	----------	-------------------------	---

עורך הבקשה: לוי צחי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

3	20210274	00/00/00	325	52	126	שביט מגנזי	מבצע סבנה 51 קרית מלאכי	10
---	----------	----------	-----	----	-----	------------	-------------------------	----

עורך הבקשה: בת שבע סבן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

4	20210229	17/06/21	2530	54	306	נחלת אש"ר-שותפות מוגבלת	קרית מלאכי	12
---	----------	----------	------	----	-----	-------------------------	------------	----

עורך הבקשה: יואב אומן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: מגורים ד' עם חזית מסחרית



מס' דף: 5

מספר בקשה: 20210050	תיק בניין: 215500	<b>סעיף 1:</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021		

**מבקש:**

**אברהם כהן**

זבוטינסקי 43 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

אילנית ארביב  
סמטת תירוש 2

**מתכנן שלד הבנין:**

יחיאל לביא  
תימורים

**מודד:**

לביב חלבי (פוטו-מאפ)  
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד : 30056

**היתר בניה**

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000048176

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 7 קרית מלאכי**

שטח מגרש: 275.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 104 יעוד: דרך מוצעת

תכנית: 160/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	18.05	148.56	בניה חדשה	אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים חדש דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף הכולל ממ"ד, מחסן ביתי, 2 חניות אחת מקורה מחוררת ואחת לא מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 115.67 מ"ר במקום 90 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך ששטח השירות בקומת הקרקע יהיה 20.08 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 275 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.



## מס' דף: 6

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-5 מ', אחורי-4 מ', צדדי מזרחי-0 מ', צדדי מערבי-3 מ'.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דזור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוף לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה. **גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

### המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על הציביון הכפרי והאחידות, בין היתר קבעה הוועדה כי לא תאושר הגדלת תכסית בשכונת נאות הכפר, לכן לא ניתן לאשר הגדלת תכסית מעבר ל-90 עיקרי ו-8 שירות, פרט למחסן עד 6 מ"ר. כמו כן ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לקרקע מייצרת הגדלת תכסית נוספת.



מס' דף: 7

מספר בקשה: 20210236 תיק בניין: 222500

**סעיף: 2**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

**מבקש:**

**♦ אור סבאג**

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

**♦ שני סבאג**

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ לוי צחי

משק 81

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ בזיני אברהם

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

**מודד:**

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד : 49950

**מוכר:**

♦ דנה ברכה

הזית 117 אמונים

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000030374

**שכונה: נאות הכפר**

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 41 קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 121 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה בניה חדשה	שימוש עיקרי אזור מגורים א'
1	83.65	159.90		

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, בריכת שחיה, גדרות, 2 חניות מקורות והקלות.

1. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לבריכה כך שיהיה 0.4 מ' במקום 4.00 המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי מערבי לחדר מכונות בחצר כך שיהיה 0.4 מ' במקום 4.00 המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.8 מ' במקום 1.7 מ' לפי פרט.

4. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה מירבי של 2.55 מ' במקום 1.2



מס' דף: 8

- מ' המותרים עפ"י תב"ע.  
5. הקלה להגבהת גובה גדר צידית צפונית כך שתהיה בגובה מירבי של 1.90 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י תב"ע.  
6. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.25 מ' במקום 7.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 269 מ"ר

**יעוד: אזור מגורים א'**

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי - 3 מ', צידי צפוני - 0.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים -101 134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מירבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גווניים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.



מס' דף: 9

#### המלצות מהנדס הוועדה

- הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:
- מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על הציביון הכפרי והאחידות בשכונה.
1. לאשר גובה גדר בין שכנים, עד לגובה של 2.00 מ'.
  2. לא לאשר הגבהת גובה מבנה לגובה 8.25 מ, אלא גובה מבנה יהיה בהתאם לתב"ע 7.50 מ'.
  3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 10

תיק בניין: 216300

מספר בקשה: 20210274

**סעיף 3:**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

**מבקש:**

**שביט מגנזי**

צימוקי אריה 2 קרית מלאכי

**חיים מגנזי**

צימוקי אריה 2 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

בת שבע סבן  
החריש 2 נווה מבטח

**מתכנן שלד הבנין:**

תנעמי יובל  
רימון 1 גן יבנה

**מודד:**

לביב חלבי (פוטו-מאפ)  
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

**היתר בניה**

סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000034297

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 51 קרית מלאכי**

שטח מגרש: 272.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 126 יעוד: אזור מגורים א'

**שכונה: נאות הכפר**

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	33.34	138.18	בניה חדשה	אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי במגרש חד משפחתי עם קיר משותף, הכולל: ממ"ד, פרגולות, חניה אחת מקורה ולא מקורה, גדרות והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה עבור מעקה גג, כך שיהיה 8.35 מ' במקום 7.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדרות צדדיות, צפונית ודרומית בין שכנים, כך שיהיו עד גובה 2.00 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה, המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע ללא תוספת בסך השטחים כך שסה"כ שטח השירות בקומת הקרקע יהיה 18.25 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לחיפוי חוץ המבנה כך שיהיה פחות מ-50% חומר קשיח (כגון אבן) המותר עפ"י תב"ע.

5. הקלה של 10% בקו בניין אחורי, כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.



מס' דף: 11

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום: 160/02/18**

**שטח המגרש: 272 מ"ר**

**יעוד: אזור מגורים א'**

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר+ (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-5 מ', אחורי-4 מ', צדדי דרומי-0 מ', צדדי צפוני-3 מ'.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים-101 134 יוצמדו כל שתי יחידות דיוור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים(כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים/גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

קווי בניין מבוקשים: קדמי: 5 מ', אחורי: 3.60 מ' בהקלה, צדדי דרומי: 0 מ', צדדי צפוני: 3 מ'.  
תכסית מבוקשת: 110.90 מ'



מס' דף: 12

**המלצות מהנדס הוועדה**

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :  
מדיניות הוועדה היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על הציביון הכפרי והאחידות בשכונה. בין היתר קבעה הוועדה כי לא תהיה הגבהה בגובה המבנה פרט למסתור מתקנים טכניים, חיפוי חוץ המבנה לא יפחת מ-50% חומר קשיח (כגון אבן) וכי לא תאושר הקלה בקו בנין.



מס' דף: 13

תיק בניין: 212200

מספר בקשה: 20210229

**סעיף 4:**

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202109 בתאריך: 12/09/2021

**מבקש:**

♦ **נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת**

יחזקאל 2

**בעל הזכות בנכס:**

♦ נחלת אש"ר- שותפות מוגבלת

יחזקאל 2

**עורך:**

♦ יואב אומן

בן גוריון דוד 1 בני ברק מיקוד: 5120149

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ ארוסי אלעד

מילר שלמה 7 פתח תקווה

**מודד:**

♦ קבוצת הלפרין פלוס

הכשרת הישוב 10 ראשון לציון

**היתר בניה**

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000076755

**כתובת הבניין: קרית מלאכי**

**שכונה: שכ' כרמי הנדיב**

גוש וחלקה: גוש: 2530 חלקה: 54 מגרש: 306 יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית

תכנית: 101/02/8, 15/101/02/8, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2/156/03/18

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים ד' עם חזית מסחרית	בניה חדשה	1044.22	363.14

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בניין מסחרי בן קומה 1 הכולל מרפאות. הבקשה כוללת שינויים והשלמת ממ"מים קיימים בהיתר מס' 20210656, חניות לא מקורות, מיקום צובר גז והקלה להגדלת שטח מרבי לחנות כך שיהיה מעל 200 מ"ר במקום עד 200 מ"ר, המותרים ע"פ תב"ע.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"עות החלות במקום: 2/156/03/18

שטח המגרש: 5365 מ"ר

שטח בניה מקסימלי:

42,660 מ"ר למגורים

2,800 למסחר

705 מ"ר למעבר מקורה

שטח שרות מקסימלי מעל הקרקע:

6750 מ"ר למגורים

550 מ"ר למסחר

705 מ"ר למעבר מקורה.



מס' דף: 14

**שטח עיקרי מקסימלי מעל הקרקע:**

??

**שטח שרות מקסימלי מתחת לקרקע:**

11,250 מ"ר למגורים

950 מ"ר למסחר

מספר יח"ד מקסימלי: 180

תכסית: 80% המהווים 4,292 מ"ר

גובה מבנה מרבי: כ-55 מ'

מספר קומות: ק+18 ק+16 ק+9

מספר מבנים: 4

יעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.

שימושים: מגורים, מסחר, חניה ומחסנים.

מס הקומות המירבי ומספר יח"ד המירבי: יהיה ע"פ נספח הבינוי וכמצויין בסעיף 5 בתקנון התב"ע.

גודל דירות: 20% מיחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר.

תכנית ארגון הגג ופירוט 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, ביתן היתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות ומסתורי

כביסה. בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטריונות, 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%.

**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 ליח"ד ל-50% מסה"כ יח"ד המתוכננות במגרש ו-1.5

מקומות חנייה ליח"ד עבור 50% מיח"ד הנותרות. חניה למסחר תחושב ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה

ותמוקם בנפרד מהחניה עבור המגורים.

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.

**מחסן:** תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן מרבי יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותר חיבורי מים

וחשמל במחסנים. המחסנים ישויכו ליח"ד לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה

אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט

דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות. בקומת הקרקע המחסנים לא יחרגו

מקונטור המבנה. בבניה חדשה תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה.

**זכות מעבר:** בתא שטח 322 ו-304 תינתן זכות מעבר משותפת לרכבים ברוחב של 6 מ' כמסומן בתשריט.



## מס' דף: 15

**הוראות לשטחי המסחר:** חיפוי החזיתות יהיה זהה או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים, בפרופרוציות זהות למגורים.

- במפלס הרחוב תתוכן קולונדה לכל אורך החזית המסחרית ברוחב 5 מ'. שטח זה יוגדר כשטח עם זכות מעבר להולכי הרגל כמפורש בתשריט.

- העמודים והחזית של הקולונדה יחופו באבן טבעית. על העמודים תשולב תאורת פנים וחופ. מפלס הקולונדה ישתלב עם מפלס המדרכה הסמוכה.

- תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה אובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

- לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע קרקעית אטומה.

- התכליות המותרות בשטח המיועד למסחר: מסחר קמעוני, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטריד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.

**-שטח מרבי לחנות:** יהיה 200 מ"ר.

**-גובה מירבי:** של קומת המסחר יהיה 6 מ', תותר הקמת גלריות במסגרת הזכויות המותרות.

-יתוכננו כניסות נפרדות ואזורי חניה נפרדים בבנין למסחר ולמגורים גם בתחום המרתף.

- יתכוננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

-גג הקולונדה לא ישמש להצבת מערכות טכניות ולא תותר עליו בניה כל שהיא. היחידות הטכניות (כולל מזגנים) המשמשות את המסחר יוצבו בחזית האחורית.

**קוי בניין:** קו בניין תחתי-0 מ', קו בניין עילי: קדמי מערבי- 0 מ', קדמי דרומי- 3 מ'0 מ', אחורי מזרחי- 3 מ', צדדי צפוני- 0 מ'.

**תכסית:** 1407.36 מ"ר

**מספר יחידות מבוקש:** 0

### המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.