



מס' דף: 1

תאריך: 16/11/2021
י"ב כסלו תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202111 ביום שני תאריך 22/11/21 י"ח כסלו, תשפ"ב 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
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
גב' שני דר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
מר יוסי ישראלשווילי	נציג 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 העיריה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 16/11/2021
י"ב כסלו תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202111 ביום שני תאריך 22/11/21 י"ח כסלו, תשפ"ב בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את
אישור פרוטוקול מס' 202110 מיום 14.10.21.



מס' דף: 3

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100023	עיריית קריית מלאכי	325	52	52	4

מטרת הדין

אישור התשריט לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

2	617-0980227	קריית מלאכי, רח' המ"ג 39	2474	61	61	5
---	-------------	--------------------------	------	----	----	---

מטרת הדין

דין חוזר

3	617-0807941	קריית מלאכי, שד' בן גוריון 86.	2473	2	2	6
---	-------------	--------------------------------	------	---	---	---

מטרת הדין

המלצת הוועדה המקומית לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית

4	617-0754424	רח' השפלה 10,12 - קריית מלאכי	2471	5	5	7
---	-------------	-------------------------------	------	---	---	---

מטרת הדין

אישור התכנית למתן תוקף

5	תצ"ר 100035	יוסי ג'והרי השקעות בע"מ	2916	6	7	8
---	-------------	-------------------------	------	---	---	---

מטרת הדין

אישור תצ"ר



מס' דף: 4

סעיף: 1 | **תשריט חלוקה: א/ח 100023**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: עיריית קריית מלאכי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו ם

קריית מלאכי נאות הכפר

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקי חלקות:

גוש: 325 ח"ח 52

גוש: 326 ח"ח 135

מגרשים לתכנית: 325 בשלמותו מתכנית: 160/02/18

326 בשלמותו מתכנית: 160/02/18

מטרת הדיון

אישור התשריט לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תשריט לחלוקה מגרש 608 לשני מגרשים 608/1 ו- 608/2 בסטיה מתכנית 160/02/18

המראה אותם כמגרש אחד.



מס' דף: 5

סעיף: 2 | **תכנית מפורטת: 617-0980227**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: קרית מלאכי, רח' המ"ג 39

נושא: דיון להפקדה

ר שות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 366.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 10 גרסת תשריט: 8

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
כפופה לתכנית	2/155/03/18

גבולות התכנית

המגרש נמצא בחלק דרום מערב של קריית מלאכי באמצע רח' המ"ג.

מקום

רחוב המ"ג 39, שכונה: המ"ג, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2474 חלקות: 61

מגרשים לתכנית: תא שטח A 14 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון חוזר

מטרות התכנית

שינוי קווי הבניין והגדלת תכסית.

הוראות התכנית:

בתא שטח A14:

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע לפי סעיף 62א(א)(5)

2.2.3 ניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).



מס' דף: 6

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-0807941

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: קריית מלאכי, שד' בן גוריון 86.
נושא: דיון להמלצה
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 662.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית
גרסת הוראות: 35 **גרסת תשריט:** 24

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	2009/מק/18
החלפה	26/102/02/18

גבולות התכנית

שטח התכנית נימצא בפינת שד' בן גוריון ורח' בן אהרון אליהו.

מקום

רחוב שד בן גוריון - לא לשימוש 86, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2473 חלקות: 2

מטרת הדיון

המלצת הוועדה המקומית לוועדה מחוזית על הפקדת התכנית

מטרות התכנית

הקמת 2 יח"ד צמודי קרקע

הוראות התכנית:

2.2.1 חלוקת המגרש לשני תאי שטח.

2.2.2 שינוי בקווי הבניין.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים ל-220.0 מ"ר לכל תא שטח.

2.2.4 שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי.

2.2.5 הגדלת תכסית.

2.2.6 קביעת גודל מגרש מינימלי 300 מ"ר.



מס' דף: 7

סעיף: 4 | **תכנית מפורטת: 617-0754424**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: רח' השפלה 10,12-קריית מלאכי
נושא: דיון לאישור
ר ש ו ת קרית מלאכי
שטח התוכנית: 690.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 23 **גרסת תשריט:** 11

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	1/122/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/8

מקום

רחוב השפלה 10, קרית מלאכי
רחוב השפלה 12, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2471 חלקות: 5, 6

חלקי חלקות:

גוש: 2471 ח"ח 63

מטרת הדיון

אישור התכנית למתן תוקף

מטרות התכנית

הקמת 4 יח"ד דיור.

הוראות התכנית:

- (1) איחוד מגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (1).
- (2) שינוי בקו בנין אחורי מ-8.00 מ' ל-5.00 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- (3) שינוי קו בנין הכרחי לקו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- (4) הגדלת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (2).
- (5) שינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- (6) הריסת גדר בנויה כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) (19).



מס' דף: 8

סעיף: 5 | תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100035

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

שם: יוסי גיוהרי השקעות בע"מ

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 6-7

מטרת הדיון

אישור תצ"ר

מטרות התכנית

אישור תכנית לצורכי רישום התואם איחוד מגרשים .



מס' דף: 9

תאריך: 16/11/2021

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/21

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20210234	24/03/21	2929	31	196	דוד אלדד	דרור 21 קרית מלאכי	10

עורך הבקשה: לוי צחי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

2	20210442	15/06/21	326	135	112	יהודה מגנזי	מבצע סבנה 23 קרית מלאכי	12
---	----------	----------	-----	-----	-----	-------------	-------------------------	----

עורך הבקשה: בת שבע סבן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

3	20210236	23/06/21	326	135	121	אור סבאג	מבצע סבנה 41 קרית מלאכי	14
---	----------	----------	-----	-----	-----	----------	-------------------------	----

עורך הבקשה: לוי צחי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

4	20210050	18/01/21	326	135	104	אברהם כהן	מבצע סבנה 7 קרית מלאכי	17
---	----------	----------	-----	-----	-----	-----------	------------------------	----

עורך הבקשה: אילנית ארביב

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

5	20210274	03/08/21	325	52	126	שביט מגנזי	מבצע סבנה 51 קרית מלאכי	20
---	----------	----------	-----	----	-----	------------	-------------------------	----

עורך הבקשה: בת שבע סבן

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א

6	20200379	00/00/00	2407	113	914	שיא מלאכי פיתוח בע"מ	שד' בן גוריון 1 קרית מלאכי	23
---	----------	----------	------	-----	-----	----------------------	----------------------------	----

עורך הבקשה: רבקה פפה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: שטח לבנייני ציבור

7	20150012	00/00/00	3196	2	50	דידן נצח (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר	קרית מלאכי	26
---	----------	----------	------	---	----	----------------------------------	------------	----

עורך הבקשה: שטרנשיין לארי

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

8	20170007	26/01/17	2470	104	28	לוי יעקב	מצדה 26 קרית מלאכי	30
---	----------	----------	------	-----	----	----------	--------------------	----

עורך הבקשה: עזרא שימרית

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד



מס' דף: 10

תיק בניין: 201201

מספר בקשה: 20210234

סעיף 1:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ דוד אלדד

דרור 21 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ דוד אלדד

דרור 21 קרית מלאכי

עורך:

♦ לוי צחי

משק 81

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000041828

כתובת הבניין: דרוור 21 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2929 חלקה: 31 מגרש: 196 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 101/02/8, 163/02/18

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
2	33.65	359.69	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 בתי מגורים דו קומתיים, דו משפחתיים, הכוללים: ממ"ד, חניות לא מקורות, פרגולות והקלות.

1. הקלה להגדלת התכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 247.35 מ"ר במקום 220 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקה, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 247.35 מ"ר במקום 220 מ"ר המותרים על פי תב"ע.

3. הקלה להנמכת גובה ה-0.00 של המבנה כך שיהיה 53.10 מ' במקום 53.60 עפ"י תב"ע.

4. הקלה בקו בניין אחורי דרומי 10% כך שיהיה 4.60 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה בקו בניין מזרחי צידי 10% כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3 מ' עפ"י תבע

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 688 מ"ר

אזור מגורים א'-



מס' דף: 11

מספר קומות: עד 2 קומות.

שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) **שטח ליחידה:** 180 מ"ר.

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

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

תכסית: 110/220 מ"ר. **שטח ליחידה:** 110 מ"ר.

קו בניין: צפוני קדמי – 5.00 מ'

דרומי אחורי – 4.60 מ' [במקום 5] בהקלה.

מזרחי צידי - 2.70 מ' [במקום 3] בהקלה.

מערבי צידי - 3.00 מ'

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 הועדה 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.

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

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

תכסית מבוקשת: 247.35 מ"ר בהקלה.

קווי בנין מבוקשים: קו בניין אחורי דרומי – 4.60 מ' במקום 5 מ' בהקלה, קו בניין קדמי צפוני- 5 מ', קו בניין צדדי מזרחי - 2.70 מ' בהקלה

המלצות מהנדס הועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:

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.



מס' דף: 12

מספר בקשה: 20210442 תיק בניין: 216400

סעיף 2:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

- ♦ יהודה מגנזי
- הורדים 2 קרית מלאכי
- ♦ שרה מגנזי
- הורדים 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ בת שבע סבן
- החריש 158 נווה מבטח

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ תנעמי יובל
- רימון 1 דירה 4

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: 10000039274

כתובת הבניין: מבצע סבנה 23 קרית מלאכי

שטח מגרש: 272.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 112 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	27.54	153.16	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש, דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף + ממ"ד + חניות, חניה אחת מקורה ואחת לא מקורה + גדרות + הקלות.

1. הקלה לניוד שטחי שירות מק. מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שירות בקומת קרקע יהיו 8.93 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 7.95 מ' במקום 7.5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה גדר צידית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגבהת גובה גדר צידית דרומית כך שתהיה בגובה של 1.85 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה לשינוי מהוראות הבינוי בחומר המבנה כך שיהיה פחות מ-50% חומר קשיח בחזית מערבית.



מס' דף: 13

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 288 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

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 צפוני- 3 מ', צידי דרומי- 0.

תכליות ושימושים: ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים -101 134 יוצמדו כל שתי יחידות דוור 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, 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.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.



מס' דף: 14

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.



מס' דף: 15

תיק בניין: 222500

מספר בקשה: 20210236

סעיף 3:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

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	85.72	159.85		

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: 16

- 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.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12/09/2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדין חוזר לאחר תיקון הבקשה בהתאם להקלות שנדחו.

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 - 3מ', 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, 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 יכלול 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: 17

בישיבת ועדת משנה מספר : 202109 מ : 12/09/21 הוחלט :
(נידון כסעיף מס' 3 בדיון)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

1. מדיניות הועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחידות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום.
מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם.
בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
2. מדיניות הועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגבהה של מבנה בשכונה, לפיכך יש להתכנס לגובה המבנה המוגדר בתכנית המפורטת.
יש לשמור על גובה מקסימלי של 1.70 בגדר הקידמית עפ"י פרט.
3. המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
4. לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.
5. יש לתכנן את מיקום הבריכה כך שיהיה במרחק של לפחות 1.50 מ' בין היציאה מהסלון לגדר הבריכה.
6. יש להוסיף שטחי גינון במגרש.
הבקשה נדחתה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר בבר אזולאי.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:

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



מס' דף: 18

מספר בקשה: 20210050	תיק בניין: 215500	סעיף 4:
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021		

מבקש:

אברהם כהן

זבוטינסקי 43 קריית 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 קריית 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	18.22	127.76	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.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12/09/2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדין חוזר לאחר תיקון הבקשה בהתאם להקלות שנדחו.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18



מס' דף: 19

שטח המגרש: 275 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+ מרתף.

מס' יח"ד: 1

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 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, 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 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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:
לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות הוועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחידות ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום. מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם. בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכסית למשל עלולה ליצור מצב של מי



מס' דף: 20

נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
2. מדיניות הוועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגדלת תכסית בשכונה, לכן לא ניתן לאשר הגדלת תכסית מעבר ל- 90 עיקרי ו-8 שירות, פרט למחסן עד 6 מ"ר.
3. המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
4. לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכסית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.

הבקשה נדחתה ברוב קולות.
בעד אישור ההקלות - מר אברהם בבר אזולאי.
נגד אישור ההקלות- מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:
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.



מס' דף: 21

תיק בניין: 216300

מספר בקשה: 20210274

סעיף 5:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

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

שכונה: נאות הכפר

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

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 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.

2. 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.

הבקשה נידונה בעבר בוועדת משנה מס' 202109 מיום 12/09/2021 וירדה מסדר היום. כעת מובאת לדין חוזר לאחר תיקון הבקשה בהתאם להקלות שנדחו.



מס' דף: 22

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 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 וצדדי "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 יכלול 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'

בישיבת ועדת משנה מספר: 202109 מ: 12/09/21 הוחלט:

(נידון כסעיף מס' 2 בדיון)

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות הוועדה (ובהתאם למגמת מינהל התכנון והוועדה המחוזית, לבטל את האפשרות לבקש הקלות) היא לא לאשר הקלות בשכונה על מנת לשמור על אחידות



מס' דף: 23

- ובניה עפ"י התכנית המפורטת החלה במקום.
- מיותר לציין כי אישור הקלות אינו אוטומטי, והוועדה אינה "חותמת גומי" ולפיכך נדרשת הוועדה לדון בבקשות להקלות ולקבוע מדיניות בהתאם.
- בתכנון השכונה הושקעה מחשבה רבה והמתכננים נתנו את דעתם בין השאר על אופי השכונה, צפיפותה, מגוון יחידות הדיור וקו הרקיע שלה, לפיכך התשתיות בה תוכננו בהתאם. לדוגמא: ניקוז השכונה תוכנן עפ"י התכנית הבנויה כך שאחוז מסויים ממי הגשמים נספג ומחלחל אל הקרקע. לפיכך הגדלת תכנית למשל עלולה ליצור מצב של מי נגר עילי שיעברו אל הניקוז העירוני בכמויות הגדולות מהמתוכנן, במיוחד בתקופה זו בה ההתחממות הגלובלית גורמת למטחי גשם אדירים בקבועי זמן קצרים, ויגרמו להצפות מסכנות את הבינוי בשכונה ואף חמור מכך, סיכון חיי אדם.
2. מדיניות הוועדה קבעה בין היתר, כי לא תאושר הגבהה של מבנה בשכונה, מבוקש חלל כפול בח. המגורים, ולפיכך אין טעם בהגבהה של הקומות ובהגבהת מעקה הגג ל-1.87 מ'. על מנת לשמור על צביון השכונה הוחלט בתכנית על חיפוי מינימלי בשיעור של 50% משטח החזיתות.
- נמצא כי הקלה בקו הבניין אחורי אינה מחוייבת המציאות וגם היא נידחת.
3. המבקשים, מלבד קבלת הזכויות המותרות לבניה בשלב המכרז, קיבלו בשלב המידע להיתר את הנחיות ומדיניות הוועדה, כי לא תאושרנה כלל הקלות בשכונה זו.
4. לדברי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, הגדלת תכנית תגביר את ניקוז הנגר העילי במגרש ותעמיס על הניקוזים והתשתיות הציבוריים כמוזכר בדוגמא לעיל.
5. לא הוצג פתרון איורור ראוי לשירותי האורחים.

הבקשה נדחתה ברוב קולות.
בעד אישור ההקלות - מר אברהם בבר אזולאי.
נגד אישור ההקלות - מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן.

המלצות מהנדס הוועדה

- המלצת מהנדס העיר לאשר את הבקשה בתנאים:
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.



מס' דף: 24

תיק בניין: 925300

מספר בקשה: 20200379

סעיף 6:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

- ♦ שיא מלאכי פיתוח בע"מ
- ♦ הכשרת הישוב 5 ראשון לציון

בעל הזכות בנכס:

- ♦ חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
- ♦ קרית מלאכי
- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- ♦ יפו 216 ירושלים

עורך:

- ♦ רבקה פפה
- ♦ הנביא נחום 3 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

- ♦ אבי בזיני
- ♦ ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

- ♦ סיגמא-מהנדסים יועצים ומודדים מוסמכים
- ♦ טייבה ת.ד. 7117

היתר בניה

- ♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 9961052701
- כתובת הבניין: שד' בן גוריון 1 קרית מלאכי**
- גוש וחלקה: גוש: 2407 חלקה: 113 מגרש: 914 יעוד: שטח לבנייני ציבור (כלל עירוני);
- חלקה: 112 מגרש: 914 א יעוד: חניה בשטח בנייני ציבור

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 5/35/7, א22/102/02/8, 26/102/02/8, 12/103/03/8, 5/35/38

שימוש עיקרי: תאור בקשה
שטח לבנייני ציבור: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

- הריסת אולם מהיתר קיים מס' 1373 ותוספת קומה לתכנון משרדים עפ"י תב"ע 12/103/03/8 במסגרת שימוש חורג וכן פרסום הקלות:
1. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע ב%5 משטח המגרש לצורך נגישות.
 2. הקלה בהגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי תב"ע ב%6 משטח המגרש.
 3. הקלה להוספת שטח שרות בשטח של 58.40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
 4. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 1090.53 מ"ר במקום 1000 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 5. הקלה בקו בניין בחזית הפונה לכביש 3 להקמת מרחב מוגן כך שיהיה - 31.5% מהוויס 3.15 מ' מקו בניין במקום 10 מ' מקו בניין המותר עפ"י התב"ע.
 6. הקלה בקו בניין בחזית הפונה לכביש 3 לפרגולה קלה כך שיהיה - 56% מקו בניין המהוויס 5.6 מ' במקום - 40% המהוויס 4 מ' המותרים עפ"י החוק.
 7. הקלה לשימוש חורג של המבנה מאולם כנסים למשרדים לתקופה של 10 שנים.



מס' דף: 25

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 2/103/03/8

שטח חלקה: 3153 מ"ר

שטח מגרש: 3191 מ"ר

יעוד: שטח לבנייני ציבור (כלל עירוני)

גובה מירבי: 16 מ'

סה"כ שטח בניה: 1500 מ"ר

תכסית: כ-1000 מ"ר

יסודות של מבנים

1. בדיקות מיוחדות של טיב הקרקע:
יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כל בדיקה של טיב הקרקע או בדיקה אחרת שתספק מידע לגבי אופי הפעילות הנדרשת באזור מסויים לשם הבטחת יציבותם של המבנים שייבנו בו.
2. חובת מלוי דרישות יסודות מבנים:
לא ייבנה כל בנין בתחומי "התכנית" אלא אחרי מלוי כל הדרישות והתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית לגבי פעולות של ייצוב הקרקע או לגבי אופי בניית יסודות לשם הבטחת יציבות המבנים.
חניה: חלקה מס' 914/א הינה חלק בלתי נפרד מחלקה מס' 914 ומיועדת לחניה בלבד עבור אולם הכנסים. חניה זו תופרד פיזית מהחניה של המגורים הסמוכה.
מס' מקומות חניה: מס' סידורי 4.1
שימושי קרקע: אולמות כינוס
מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 10 מושבים או 10 מ"ר.
חניה תפעולית: לאוטובוס: לכל 300 מושבים או 300 מ"ר.
זכות מעבר: בגבול המערבי של חלקה מס' 914/ב תהיה זכות מעבר לכלי רכב לצורך פריקה וטעינה עבור בימת בניין הכנסים.
עיצוב ארכיטקטוני: לא ינתנו היתרי בניה בשטחים עליהם חלה חובת ההכנה של תכנית לעיצוב ארכיטקטוני, אלא בהתאם לתכנית ארכיטקטונית מאושרת.
תנאים לתכנית עיצוב ארכיטקטוני: תכנית עיצוב ארכיטקטוני תוכן עפ"י הוראות "התכנית" ובהתאם לתכנית מפורטת החלה על אותו שטח.
קירות תומכים: בסמכותה של המועצה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עימה.
קו בנין בחזית הפונה לכיוון כביש 3: 55 מטר מציר הכביש מס' 3, כמסומן בתשריט.
קווי בנין: יהיו בהתאם למסומן בתשריט המצורף. מרווחים צדדיים ואחוריים לא יהיו קטנים מ-4.00 מ'.
קו בנין לאורך דרכים: לא ייבנה כל בנין או חלק ממנו מעבר למרחקים אל גבול דרך קיימת או מוצעת המסומנים בתשריט "התכנית", או המרחקים שנקבעו בפרק 3 בתקנון לגבי אזורי מגורים.
בתשריט "התכנית", "או המרחקים שנקבעו בפרק 3 בתקנון לגבי אזורי מגורים.
בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סטיות מההוראות הנ"ל על סמך תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ובתנאי שלא תגרם כל הפרעה למעבר הציבור ע"י העצם החורג מקו הבניה.
השטחים שבין גבול הדרך וקו הבניה המותר, בתחומי האזורים הגובלים עם הדרך שמשו לגנים פרטיים באזורי מגורים או באזורים למוסדות צבור הדורשים גדר. בשאר האזורים ישמשו כשטחי מעבר צבוריים ושטחי גינות נוי. כמו כן יותרו בשטחים אלה מגרשי חנייה, בהתאם לת.ב.ע. מפורטות. יהיה בכוחה של המועצה המקומית להרשות או לחייב נטיעתם ושמירתם של עצים או נטיעות נוי לאורך דרכים, הן בתחומי הדרך והן בתחומי האזורים הגובלים אתה.
שימושים: מיועדת לבנית אולם כנסים בס"ה שטח בניה של 1500 ממ"ר כאשר פריסת המבנה על הקרקע יהיה כ- 1000 ממ"ר.

היתרים:

1. תנאים למתן היתרים:

לא יינתן היתר ע"י הועדה המקומית לגבי שימוש הטעון היתר, אלא אחרי מלוי התנאים שנקבעו ב"תכנית"



מס' דף: 26

לגבי אותו שימוש ותנאים נוספים שהועדה המקומית או הועדה המחוזית תמצא לנכון להתנות בקשר למניעת מטריד שעלול לפגוע בסביבה ובעקבות השימוש הנ"ל.

2. דרכי גישה כתנאי להיתר:

לא יינתן היתר לגבי כל פעולה הטעונה רישוי במגרש בטרם תושלם הגישה אליו או תובטח השלמתו עם סיום בצוע הבניה.

3. שלביות בתנאי ההיתר:

לא יינתן היתר לבניה באזורי התכנון המפורט אלא באם השימוש נמצא בשלביות שתקבע בתכנית המפורטת.

פיתוח:

עקרונות הפיתוח של כל יחידה לתכנון מפורט מתוארים ע"י סוג הפיתוח ונושאי הפיתוח:

א. הריסה של המבנים הקיימים, עריכת תכנית חדשה על כל השטח, כולל תכניות חלוקה מחדש למגרשים, בניה מחדש בהתאם להוראות התכנית.

ב. עריכת חלוקה חדשה של השטח למגרשים, שפוף מערכות התשתית וחלק מהמבנים הקיימים, הריסה חלקית של מבנים קיימים ובנית מבנים חדשים במקומם בהתאם להוראות התכנית.

ג. שפוף המבנים והתשתית, כולל הריסת מספר מבנים והשלמות בניה מזעריות הנובעות מהתכנית.

ד. השלמת בנוי לפי הוראות התכנית, שיפוף של מבנים ותשתית קיימים.

ה. בנוי חדש באזורים בלתי בנויים בהתאם להוראות התכנית.

קוי בניין:

קו בניין בחזית הפונה לכיוון כביש 3 : 3.15 מ' מינימלי בהקלה במקום 10 מ'.

קו בניין צדדי : 4.00 מ'.

קו בניין אחורי : 4.00 מ'.

קו בניין קדמי לכיוון רח' בן גוריון : 5.00 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך:

תוספות לא בנויות בשטח.

המלצות מהנדס הועדה



מס' דף: 27

תיק בניין: 209000

מספר בקשה: 20150012

סעיף: 7

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ **דידן נצח (ע"ר) ע"י עו"ד מאיר הגר**
פינס דירה 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

שכונה: שכ' המחנה הצבאי

כתובת הבניין: קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 3196 חלקה: 2 מגרש: 50

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

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים בן 5 קומות (ק.קרקע + 4 קומות), סה"כ 17 יח"ד, הכולל: דירות גן, מחסנים, ממ"דים, חניות 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 בנין צידי בחזית צפון - מערבית עד 10% מ- 8.0 מ' המותרים עד 7.2 מטרים המבוקשים.
3. הקלה לבניית גזוזטראות מעבר לקו בנין קדמי עד 2 מטרים.

הבקשה קיבלה היתר בתאריך 10.10.2016 ומובאת לדיון חוזר להארכת תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 10.10.2022

תמצית זכויות במגרש:

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

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



מס' דף: 28

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

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודקת תכנונית
2. השלמת כל האישורים הנדרשים.
3. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

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% 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 1973 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 828.66 מ"ר

תכסית מבוקשת 29.16% :שהם 575.28 מ"ר

קוי בניין מבוקשים: אחורי - 12 מ', קדמי - 4.2 מ' (הקלה מ-6 מ'), צידי למגרש 49 - 6 מ', צידי לשצ"פ - 7.2 מ' (הקלה מ-8 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, 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: קדמי - 6 מ', אחורי - 12 מ', צדדי למגרש 49 - 6 מ', צדדי לשצ"פ - 8 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.



מס' דף: 29

- 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.** 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 תתאם 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 יותר גגות רעפים, אך יותר, 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 ודודי מים: יוסתרו מ-3 הצדדים, וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.



מס' דף: 30

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.

הערות בדיקה: תוקנו.

מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 201607 מ: 09/10/16 :
מנהלת הוועדה הגבי מעודה שירה - מסבירה כי הבקשה נידונה בעבר בוועדה ואושרה, כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול הקלה בדבר הקטנת דרוג קומות משטח מינימלי של דירה, לשטח של 80 מ"ר לפחות, ובעומק 3.6 מ' בנקודה בצרה ביותר.
בעבר הוועדה חישה את נושא הדירוג רק במרפסות של דירות גג, כיום הוועדה מחשבת גם גגות טכניים, ולכן כיום יוצא שהדירוג לא קטן מגודל דירה ולכן ההקלה מתייתרת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממליץ לאשר את הבקשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד .

בישיבת ועדת משנה מספר: 201607 מ: 09/10/16 הוחלט :
לאשר את ביטול ההקלה לעניין הדירוג ולהאריך תוקף החלטת ועדה בתנאים :

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

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הארכת תוקף היתר הבניה כך שתוקפו יפוג ב-10.10.2022.



מס' דף: 31

מספר בקשה: 20170007 | תיק בניין: 131501

סעיף 8:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202111 בתאריך: 22/11/2021

מבקש:

♦ לוי יעקב

מצדה 26 קרית מלאכי

♦ לוי ציפורה

מצדה 26 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ עזרא שימרי

10 מנוחה

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 26 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 104 מגרש: 28

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	12.00	137.88	בניה חדשה	אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

- בקשה להקמת יח"ד, דו קומתית במגרש אחד, הכוללת: ממ"ד, חניה, גדרות והקלות.
1. הקלה בקו בנין אחורי ללא פתחים כך שיהיה 6.30 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 2. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 3. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
 4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 7.43 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה קיבלה היתר בתאריך 03.09.2017 ומובאת לדיון חוזר להארכת תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 03.09.2023.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/18

שטח החלקה: 211 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.



מס' דף: 32

עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 90%, הכולל את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים, לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צידה.
תכסית: 60%.

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.
קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.
פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.
בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע,

במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש. גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת, בגגות שטחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

חניה פרטית: מס' מקומות החניה יהיה כמס' יחיד, אא"כ צויין אחרת. החניה תמוקם בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים.

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.
מס' מקומות חניה בחלקה 1:

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קדמי 5 מ', ניתן 50% בקו 0 עבור מחסנים/מוסכים, צדדי 0-3 - מ', אחורי 9- מ'.

קו בניין מבוקש: קדמי הכרחי-5 מ', אחורי-6.30 מ' (בהקלה), צדדי-0 מ'.

תכסית מבוקשת: 106.68 מ"ר המהווה 50.56%.

המלצות מהנדס הוועדה

המלצת מהנדס העיר לאשר את הארכת תוקף היתר הבניה כך שתוקפו יפוג ב-03.09.2023.