



מס' דף: 1:

תאריך: 30/03/2022
כ"ז אדר ב תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202203 ביום רביעי תאריך 06/04/22 ה' ניסן, תשפ"ב

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 שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

מר איציק סלובו	נציג משרד הבריאות
מר יורם חסני	נציג ר.מ.י
מר גיל נתיב	נציג כיבוי אש
גב' שני דר	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: 30/03/2022
כ"ז אדר ב תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202203 ביום רביעי תאריך 06/04/22 ה' ניסן, תשפ"ב

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202202 מיום 24.02.22.

נושאים על סדר היום:

1. שינוי שלביות בשכונת כרמי הנדיב- בתכנית החלה על השכונה קיימת מגבלה, בה ניתן לתת היתרים עד 1360 יח"ד מתוך 3200 יח"ד, עד לסלילתו של כביש 3703, הכביש העוקף של השכונה. בעקבות עיכובים רבים בפינוי המחנה הצבאי "מזי", נבדקה אפשרות לסלילת הכביש בחלק הפנוי, בוצע בה"ת המתייחס לאפשרות זו, קרי יציאה צפון מערבה לכיוון כיכר באר טוביה בדרך לאשדוד. נמצא כי סלילת כביש זה תאפשר לתושבים היוצאים מערבה לכיוון אשדוד לצאת מהשכונה דרך חלקו הצפוני של כביש זה ובכך להקטין את העומס על רחוב הורוביץ.

לפיכך מוגשת בזאת בקשה לאשר את המשך מתן היתרי הבניה לעוד 860 יח"ד מתוך ה-1840 יח"ד הנותרים ולהגביל את מתן תעודת הגמר ליח"ד נוספות אלו בסלילת הכביש המאפשר יציאה מערבה.



מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100028	נדב בלילה נכסים	2916	4	5	4

מטרת הדין

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים (תאי שטח) מס' 401-402 למגרש (תא שטח) 102 בסטיה מתכנית 617-0560045 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

2	א/ח 100029	יניב אוחיון	2470	143	143	5
---	------------	-------------	------	-----	-----	---

מטרת הדין

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: מגרש 44א + ב שלם מתוכנית 1/122/03/8 בהסכמת בעלים.

3	א/ח 100030	כרמי הנדיב	2620	116	117	6
---	------------	------------	------	-----	-----	---

מטרת הדין

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: תא שטח 309 ו- 310 למגרש (תא שטח) בסטיה מתכנית 2/156/03/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

4	א/ח 100031	כרמי הנדיב	2530	25	25	7
---	------------	------------	------	----	----	---

מטרת הדין

אישור תשריט לאיחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים:

מגרשים 303 ו- 114 למגרש/תא שטח 501 בגוש 2530 חלקות 35, 44 בשלמות.
מגרשים 305 ו- 323 למגרש/תא שטח 502 בגוש 2530 חלקות 33, 37 בשלמות.
מגרשים 302 ו- 321 למגרש/תא שטח 503 בגוש 2530 חלקות 25, 28 בשלמות.
בסטיה מתכנית 2/156/03/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

5	א/ח 100032	בן ישי אהרון אנט ושי	2471	5	6	8
---	------------	----------------------	------	---	---	---

מטרת הדין

אישור תשריט חידוד מגרשים בהסכמת בעלים מס' מגרשים 7 ו-8 למגרש/תא שטח 1 בהתאם לתכנית 617-0754425.



מס' דף: 4:

תשריט איחוד: א/ח 100028

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

שם: נדב בלילה נכסים

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2916 חלקות: 4-5

מגרשים לתכנית: 401 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

402 בשלמותו מתכנית: 617-0560045

מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים (תאי שטח) מס' 401-402 למגרש (תא

שטח) 102 בסטיה מתכנית 617-0560045 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מטרות התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.



מס' דף: 5

תשריט איחוד: א/ח 100029

סעיף: 2

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

שם: יניב אוחיון

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

סמכות: ועדה מקומית

מ ק ו מ

רחוב מצדה 1, שכונה: המייסדים, קריית מלאכי

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2470 חלקות: 143

מגרשים לתכנית: 44א+ב בשלמותו מתכנית: 1/122/03/8

מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: מגרש 44א+ב שלם

מתוכנית 1/122/03/8 בהסכמת בעלים.

מטרת התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.



מס' דף: 6

תשריט חלוקה: א/ח 100030

סעיף: 3

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

שם: כרמי הנדיב

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

שטח התוכנית: 1,125.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קריית מלאכי אחוזת רוטנר

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2620 חלקות: 116-117

מגרשים לתכנית: תא שטח בשלמותו מתכנית: 309

תא שטח בשלמותו מתכנית: 310

מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים: תא שטח 309 ו- 310 למגרש (תא שטח)

בסטייה מתכנית 2/156/03/18 מתכנית המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מטרות התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.



מס' דף: 7

תשריט איחוד: א/ח 100031

סעיף: 4

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

שם: כרמי הנדיב

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

שטח התוכנית: 26,145,000.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

קריית מלאכי שכי כרמי הנדיב

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2530 חלקות: 25, 28, 33

גוש: 2530 חלקות: 35, 37, 44

מטרת הדיון

אישור תשריט לאיחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים:

מגרשים 303 ו- 114 למגרש/תא שטח 501 בגוש 2530 חלקות 35, 44 בשלמות.

מגרשים 305 ו- 323 למגרש/תא שטח 502 בגוש 2530 חלקות 33, 37 בשלמות.

מגרשים 302 ו- 321 למגרש/תא שטח 503 בגוש 2530 חלקות 25, 28 בשלמות.

בסטיה מתכנית 2/156/03/18 המראה אותם כמגרשים נפרדים.

מטרות התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.



מס' דף: 8

תשריט איחוד: א/ח 100032

סעיף: 5

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

שם: בן ישי אהרון אנט ושי

נושא: דיון לאישור

רשות קריית מלאכי

שטח התוכנית: 591.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב השפלה 10, שכונה: המייסדים, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2471 חלקות: 5-6

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: 617-0754424

מטרת הדיון

אישור תשריט חיוד מגרשים בהסכמת בעלים מס' מגרשים 7 ו-8 למגרש/תא שטח 1

בהתאם לתכנית 617-0754425.

מטרות התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לאחר פרסום בהעדר התנגדויות.



מס' דף: 9

תאריך: 30/03/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/22

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20210957	11/01/22	3196	33	210	זיילר חיה ויטה	לוי יצחק שניאורסון 2, קרית מלא	10
עורך הבקשה: זוהר פיטוסי תאור הבקשה: הקלה או שימוש חורג שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
2	20210883	17/01/22	326	135	118	מורדכי מור וזני	מבצע סבנה 35, קרית מלאכי	13
עורך הבקשה: צחי לוי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
3	20210875	06/01/22	326	135	117	ירדן עומן	מבצע סבנה 33, קרית מלאכי	15
עורך הבקשה: צחי לוי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
4	20210961	05/12/21	326	135	109	תמי בראל	מבצע סבנה 17, קרית מלאכי	17
עורך הבקשה: אילנית לוי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
5	20210865	29/11/21	326	135	115	אפרים ארביב	מבצע סבנה 29, קרית מלאכי	19
עורך הבקשה: צחי לוי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
6	20210867	04/11/21	326	135	116	אטיאס ציון	מבצע סבנה 31, קרית מלאכי	21
עורך הבקשה: צחי לוי תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
7	20160039	00/00/00	2930	44	141	מאליב בני	חסידה 13, קרית מלאכי	23
עורך הבקשה: קירצ'וק אנריקה תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
8	20211002	09/12/21	301	119	4	נדב בלילה	החרושת 23, קרית מלאכי	25
עורך הבקשה: רבקה פפה תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות								
9	20210643	12/08/21	2916	73	1	בלדי בע"מ	שרייבר לאון 24, קרית מלאכי	27
עורך הבקשה: מושלי אלדר אדריכלים בע"מ תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: תעשייה								
10	20210690	12/12/21	301	98	29	מגה אור החזקות בע"מ	פקר 12, קרית מלאכי	30
עורך הבקשה: ש.י.פ.ת לוי אדריכלים בע"מ תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות								



מס' דף: 10

סעיף 1:

תיק בניין: 1000029

מספר בקשה: 20210957

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

♦ זיילר חיה ויטה

לוי יצחק שניאורסאהן 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ ארביב עמית

עמק האלה

מודד:

♦ לייפמן לאוניד

פתח תקווה

שמאי:

♦ מר ארז אבירן

המסגר 1 רעננה

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000103172

כתובת הבניין: לוי יצחק שניאורסאהן 2, קרית מלאכי

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

תאור בקשה

הקלה או שימוש חורג

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג ממבנה מגורים לבית רופאים עצמאי לתקופה של 10 שנים.

מתנגדים

♦ אבשלום יוסף לוי יצחק שניאורסאהן 5 קרית מלאכי

♦ אהרון לוי יצחק שניאורסאהן 13 קרית מלאכי

♦ אריה גולומיב לוי יצחק שניאורסאהן 1 קרית מלאכי

♦ גולדשטיין לוי יצחק שניאורסאהן 3 קרית מלאכי

♦ חני מנדלסון לוי יצחק שניאורסאהן 4 קרית מלאכי

♦ יעקב אורנשטיין לוי יצחק שניאורסאהן 12 קרית מלאכי

♦ משפחת מלכה לוי יצחק שניאורסאהן 17 קרית מלאכי

♦ משפחת שניצר לוי יצחק שניאורסאהן 16 קרית מלאכי

♦ ספי לוי יצחק שניאורסאהן 15 קרית מלאכי

♦ ריבקין סורי לוי יצחק שניאורסאהן 7 קרית מלאכי

♦ שמעון הדקל לוי יצחק שניאורסאהן 11 קרית מלאכי

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 164/02/18

שכונה: שכ' המחנה הצבאי



מס' דף: 11

שטח המגרש: 830 מ"ר

אזור מגורים א'
מס' קומות: 2+מרתף
גובה הבניין: 8.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.
שטח עיקרי מעל קרקע: 540 מ"ר
שטח שרות מתחת לקרקע: 120 מ"ר
שטח שרות מעל הקרקע: 90 מ"ר
שטח חניה מקורה: 75 מ"ר
סה"כ שטח בנוי: 825 מ"ר
שטח תכסית: 60% = 498 מ"ר

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

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

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

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

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

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

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

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

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

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

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

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

מחסן: כל יחידת דיר תחויב בהקמת מחסן.

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

תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין. קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

הערות כלליות:

קיר פיתוח: המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ/ מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים, לא יעלה הגובה על 3 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה עד 2 מ', ובהתאם לתקנות משרד החינוך.

פתחי ניקוז: מותאמים לצורת הבניה 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



מס' דף: 12

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 הזורשת 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.

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

גגות ומרפסות: הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. מעקה הגג יהיה אחיד לכל אורכו. לא יותרו גגות רעפים, אך יותרו, באישור מהנדס העיר, גגות משוּוּפְעִים 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 מכוונות, 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.

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני הוועדה)

בתאריך 20/02/22 ביקרתי ברחוב: לוי יצחק שניאורסון דירה: 2

גוש: 3196 חלקה: 33 מגרש: 210

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: זיילר חיה ויטה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

הנכס ריק, אין עדיין שינויים פנימיים.



מס' דף: 13

המלצות מהנדס הוועדה

ממליץ לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

1. מדובר בשכונת מגורים של צמודי קרקע, קרקע בצפיפות גבוהה יחסית (תתי מגרש קטנים לכל יח"ד), עם מחסור בחניות, הואיל ודיירי השכונה אינם מחנים את רכביהם בחצרות בתיהם ולפיכך הדבר יהפוך מטרד לשכנים.
2. לא הוצג פתרון נגישות למבנה.



מס' דף: 14

מספר בקשה: 20210883	תיק בניין: 225700	סעיף: 2	סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022
---------------------	-------------------	---------	---

מבקש:

מורדכי מור זוני

מבצע סבנה קרית מלאכי

זוני לין

מבצע סבנה קרית מלאכי

עורך:

צחי לוי

בית עזרא 81 בית עזרא

מתכנן שלד הבנין:

דוד ציזלינג

מנוף 6 רחובות

מודד:

שאדי סבאג

פקיעין (בוקיעה)

היתר בניה

אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095585

כתובת הבניין: מבצע סבנה 35, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 118 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה בניה חדשה	שימוש עיקרי אזור מגורים א'
1	79.01	159.77		

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, גדרות, 2 חניות מקורות+הקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לק.קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 17.15 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע [לא כולל 26.80 מ"ר המיועדים לחניה]

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 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.



מס' דף: 15

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
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 קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קו
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 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.
המדדה 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.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה 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.



מס' דף: 16

סעיף: 3	מספר בקשה: 20210875	תיק בניין: 222100
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022		

מבקש:

ירדן עומרן

שד דואני 45 יבנה

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

צחי לוי

בית עזרא 81

מתכנן שלד הבנין:

ציזלינג דוד

המנוף 6

מודד:

שאדי סבאג

נהריה

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095578

כתובת הבניין: מבצע סבנה 33, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 117, 117 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 101/02/8, 716/ד

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	81.23	159.96	בניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

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

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 19.56 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע (לא כולל 26.75 מ"ר המיועדים לחניה).

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 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



מס' דף: 17

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 דויר 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.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה 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.



מס' דף: 18

סעיף 4:

תיק בניין: 216600

מספר בקשה: 20210961

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

תמי בראל

בן אהרון אליהו 17 קרית מלאכי

שלום בראל

בן אהרון אליהו קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

אילנית לוי

סמטת תירוש 2 א בני עייש

מתכנן שלד הבנין:

רפאל נעמן

שובה

מודד:

כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000082390

כתובת הבניין: מבצע סבנה 17, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 109 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 15/101/02/8, 101/02/8, ד/716

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	18.15	139.51	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 ובריכת שחיה פרטית והקלות:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כד שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 18.15 מ"ר במקום 8 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין אחורי דרומי לבריכה כד שיהיה 0.59 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה בקו בנין אחורי דרומי לחדר מכוונות כד שיהיה 0.59 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 303 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 1

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



מס' דף 19:

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 מזרחי- 3 מ', צידי מערבי- 0.

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 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

- להמליץ על אישור הבקשה 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.



מס' דף: 20

סעיף: 5

תיק בניין: 215600

מספר בקשה: 20210865

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

אפרים ארביב

הרימון 157 בן זכאי

בעל הזכות בנכס:

רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

צחי לוי

בית עזרא 81

מתכנן שלד הבנין:

ציזלינג דוד

המנוף 6

מודד:

שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ
חומה 12 ראשון לציון

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000083082

כתובת הבניין: מבצע סבנה 29, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 115 יעוד: דרך מוצעת

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	81.23	159.89	בניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף, הכולל: ממ"ד גדרות, 2 חניות מקורות + הקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 19.56 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע. (לא כולל 26.75 מ"ר המיועדים לחניה).

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 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.



מס' דף: 21

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- 0 מ', צידי דרומי- 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 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 קירווי 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 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 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.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה 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.



מס' דף: 22

תיק בניין: 222200

מספר בקשה: 20210867

סעיף 6:

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

♦ **אטיאס ציון**

מורן 44 יבנה

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ צחי לוי

בית עזרא 81

מתכנן שלד הבנין:

♦ דוד ציזלינג

מנוף 6 רחובות

מודד:

♦ שאדי סבאג

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000095569

כתובת הבניין: מבצע סבנה 31, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 116 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 160/02/18, 9999, 15/101/02/8, 26/102/02/8, 1/117/03/8, 101/02/8, 716/ד

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	80.62	159.43	בניה חדשה	אזור מגורים א'

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף ומרתף הכולל: ממ"ד, גדרות ו-2 חניות מקורות, +הקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תבע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדית דרומית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תבע.

3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 17.15 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע. (לא כולל 26.66 מ"ר המיועדים לחניה).

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 260 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.



מס' דף: 23

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 שמאלי- 3 מ', צידי ימני- 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
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 קירווי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קו
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 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.
המדדה 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.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה 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.



מס' דף: 24

סעיף 7:

תיק בניין: 1000249

מספר בקשה: 20160039

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

מאליב בני

- המ"ג 6 קרית מלאכי
- מאליב זיוה בתיה
- המ"ג 6 קרית מלאכי
- פטוסי זוהר
- החסידה 15 קרית מלאכי
- פטוסי יוסף
- החסידה 15 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

- רשות מקרקעי ישראל
- יפו 216 ירושלים

עורך:

- קירצ'וק אנריקה
- זבוטניסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

- בזיני אבי
- רח' יסמין 3 ת.ד. 289 קרית מלאכי

שמאי:

- מר חיים מסילתי
- סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

כתובת הבניין: חסידה 13, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 44 מגרש: 141

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
1	38.75	179.52	בניה חדשה	אזור מגורים א

מהות הבקשה

- בקשה להקמת בית מגורים אחד במגרש דו משפחתי, דו קומתי, הכולל: ממ"ד, גדרות, חניות, פרגולות והקלות:
- הקלה בקו בנין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
 - הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקרקע 130 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה קיבלה היתר בתאריך 15/11/16 ומובאת לדין חוזר להארכת תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 15/11/22.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18
שטח המגרש: 630 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.



מס' דף: 25

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.
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 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. יותר 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 129.50 מ"ר בהקלה
קוי בניין מבוקשים: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי מערבי 2.70 מ' (מ' בהקלה)

הערות בדיקה:

- 1) יש לתקן את הערות על גבי הבקשה בתיאום עם בודקת התכניות.
- 2) יש להשלים נתונים בטופס 1.
- 3) מפת מדידה בקני"מ. 1:250
- 4) תוכנית העמדה תהיה בקני"מ. 1:250
- 5) תקרת מחסנים תהיה בגובה של עד 2.40 מ' מבטון.
- 6) יש לתקן את חישוב השטחים, יש לוודא התאמה בין מידות התוכנית למידות חישוב השטחים.
- 7) הג"א: יש להתאים ממ"ד לפי תוכנית הג"א מאושרת.

המלצות מהנדס הועדה

ממליץ להאריך את תוקף היתר הבניה, כך שתוקף ההיתר יהיה עד לתאריך 15/11/22.



מס' דף: 26

תיק בניין: 133205

מספר בקשה: 20211002

סעיף: 8

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

♦ **נדב בלילה**

הזית 104 אמונים

בעל הזכות בנכס:

♦ ר.מ.י

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רבקה פפה

הנביא נחום 3 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

♦ דוד כהן

יעבץ זאב 27 פתח תקווה

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: 10000109028

כתובת הבניין: החרושת 23, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 119 מגרש: 4 יעוד: תעשייה ומלאכה

תכנית: 5/35/1, 102/02/18, 2/105/03/8, 6/105/03/8, 8/105/03/18, 26/102/02/18, 6/105/03/18

שכונה: אזור התעשייה

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
אזור תעשייה ב' 2-3 קומות תוספת למבנה קיים		1.20	3.84

מהות הבקשה

בקשה לתכנית שינויים עבור מחסן קירור הקיים בהיתר מס 20190597 הכוללת: הגדלת חדר טרנספורמציה שינויים בפיתוח שטח והקלות:

1. הקלה להקמת חדר טרפו מעבר לקו בניין קדמי צפון מזרחי, כך שיהיה 0 במקום 6 מ' המותרים עפ"י חוק.

2. הקלה בגובה חדר טרפו כך שיהיה בגובה 3.25 מ' במקום 1.80 מ' המותרים עפ"י חוק.
3. הקלה בקו בניין צדדי דרומי מזרחי להקמת חדר טרפו כך שיהיה 2.70 מ' מגבול מגרש במקום 3.00 מ' עפ"י תב"ע.

4. הקלה להגדלת תכנית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 58.67% המהווים 815 מ"ר במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר עפ"י תב"ע.

5. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 58.67% המהווים 815 מ"ר במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום 6/105/03/18 ו-18/מק/2010

שטח המגרש: 1389 מ"ר

מספר קומות: 4

שטח בניה מותר: 100%

שטח סככות: 10%

תכנית: 30%

שטח מגרש מינימלי-2000 מ"ר



מס' דף: 27:

יעוד- אזור תעשייה ב' 2-3 קומות.

גובה מירבי של מבנה-עד 15 מטר

למעט ח. יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה ימדד 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 תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

היתרי בניה: א. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי לרבות המתקנים הגגות עולה על 80 מ' מעל הגובה פני הים, אלא באישור צה"ל.

ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

גובה גדר אטומה: 1.80 מ'

במגרשים בשטח קרקע עד 2000 מ"ר יש לגדר בחזית הדרך בגדר אטומה בגובה 180 ס"מ מעל פני המדרכה.

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

תכלית-תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של מפעלים- שימושים-

קבוצת שימושים לפי סעיפים:

3.2.15-נופש פתוח עירוני.

3.2.16-תעשייה.

3.2.17-תעשייה מיוחד.

3.2.18-תחבורה 1

3.2.20-תחנות דלק.

קווי בנין מבוקשים-קדמי צפון מזרח-6.00 מ'

צידי דרום מזרח- 2.70 מ' בהקלה.

אחורי דרום מערב-3.50 מ' בהקלה קיר אטום.

צידי צפון מערב-2.80 מ' בהקלה .

תכסית מבוקשת-58.67% המהווים 815 מ"ר בהקלה (במקום 30% המהווים 416.70 מ"ר המותרים ע"פי תכנית).

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. על היזם להוציא תכנית מפורטת עבור שינוי קווי הבניין, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית על סך 50 אלף ש"ח למשך שנה. על היזם להתחיל בהכנת התכנית מיידית, במידה ותוך חצי שנה מיום קבלת היתר הבניה לא יעשה כן, תחלט הוועדה את הערבות ותכין את התכנית בעצמה.

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 התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 28

סעיף 9:

תיק בניין: 1000146

מספר בקשה: 20210643

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

♦ בלדי בע"מ

הקציר 6 באר טוביה

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מושלי אלדר אדריכלים בע"מ
הנביאים 18 חיפה

מתכנן שלד הבנין:

♦ עמיר מגן
קרן היסוד 15 טירת כרמל

מודד:

♦ דן שלסינגר
חומה 12 ראשון לציון

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000102966

כתובת הבניין: שרייבר לאון 24, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 73 מגרש: 1 ; חלקה: 74

תכנית: 166/03/18

שכונה: אזור תעשיה תימורים

שימוש עיקרי תעשייה	תאור בקשה תוספת למבנה קיים	שטח עיקרי 502.55	שטח שירות 5286.66
--------------------	----------------------------	------------------	-------------------

מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה תעשייה של מפעל לוגיסטי למוצרי בשר, ללא פעילות של עיבוד בשר, קיים בהיתר מס' 20150172, הכוללת תוספת אזור אריזה מקורה על הגג, הוספת מתקנים ומדרכי שירות פנימיים וכן הקלות:

1. הקלה לתוספת קומה בגוש המבנה הצפוני המיועד לתעשייה, ללא שינוי בגובה המבנה הבנוי ובחזיתות, כך שיהיו בגוש המבנה הצפוני 4 קומות מעל הקרקע, במקום 3 קומות מעל הקרקע המותרות עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד שטחי שרות מקומת המרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסך שטחי השרות בקומות העליונות יהיה 47.33% המהווים 7359.82 מ"ר במקום 20% המהווים 3110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומות תחתונות לקומה רביעית, ללא תוספת בסך שטחי הבניה.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשייה:

שטח המגרש מינמלי: 2500 מ"ר

שטח מגרש: 15,550 מ"ר

מספר קומות: 1+3 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 20 מ'



מס' דף: 29

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 50% משטח המגרש).
שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0
שטח שירות מעל לקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).
שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 60% (50% עיקרי + 10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200%

קוי בניה: כמסומן בתשריט
על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:
מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.
מפעלי בורסקאות.
מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.
מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.
תעשיות דגים.
תעשיות מזון לבעלי חיים.
מפעלי עיבוד גליצירין וג'לטין.
מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלואור.
מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.
מפעלי ייצור שרפים.
מפעלי היתוך מתכות.
מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.
מפעלי ברוסקאות.
מכוני פסדים.
בתי מטבחים ומשחטות.
מפעלי טחינת אבן וגריסתה.
מפעלי ייצור אספלט.
מפעלי בטון, בטון מובל.
אולמות בידור.

מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).
מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.
מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חמשל וכו'.
מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
מכבסות.
מפעלי טוויה וייצור חוטים.
מפעלי ייצור דבקים.
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטים.
מפעלי שמנים צמחיים.
מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.
תעשיית בשר ומוצריו.
תעשיית מוצרי חלב.
תעשיית שימורי מזון.



מס' דף: 30

אחסון חומרים מסוכנים- באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך)- באישור המשרד לאיכות הסביבה.
מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.

גדרות וקירות הפרדה: גדרות וקירות הפרדה ביו מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים יהיו עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

קוי בניין מבוקשים: קו בניין קדמי צפוני- 8 מ', קו בניין קדמי מערבי- 5 מ'. קו בניין צדדי דרומי- 5 מ'. קו בניין צדדי מזרחי- 5 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה 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.



מס' דף: 31

סעיף: 10

תיק בניין: 134900

מספר בקשה: 20210690

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202203 בתאריך: 06/04/2022

מבקש:

♦ **מגה אור החזקות בע"מ**

שילת ת.ד. 114 מיקוד: 73188

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ ש.י.פ.ת לוי אדריכלים בע"מ

דרך עכו 47 קרית מוצקין מיקוד: 26367

מתכנן שלד הבנין:

♦ עמיר מגן

קרן היסוד 15

מודד:

♦ עופר קוקוס

ריזה 10 עשרת

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000048989

כתובת הבניין: פקר 12, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 98 מגרש: 29

תכנית: 2/105/03/8

שכונה: אזור התעשייה

שטח שירות
1214.48

שטח עיקרי
42162.83

שימוש עיקרי
אזור תעשייה ב' 2-3 קומות תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 מבני אחסנה למוצרים מטלטלים באריזתם המקורית, שאינם מכילים חומרים מסוכנים, בנוסף למבנה שומר ומבנה תעשייה קיימים בהיתר אחרון מס' 20211119, והריסת המקלט הקיים בהיתר אחרון מס' 20211119. הבקשה כוללת ממ"מים, חניות, גדרות, מאגר מים וכן הקלות:

1. הקלה להגדלת תכסית ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 68% המהווים 37,296.64 מ"ר במקום 30% המהווים 16,454.40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 68% המהווים 37,296.64 מ"ר במקום 30% המהווים 16,454.40 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה בגובה של 24.90 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה, במקום עד 15 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגבהת חדרי יציאה לגג במבנים מס' 1 ו-2, כך שיהיו בגובה של 3.20 מ' במקום 3.00 מ' מפני תקרת הגג המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה במיקום חדר יציאה לגג במבנים מס' 1 ו-2, כך שיהיה צמוד למעקה הגג, במקום שיהיה מרוחק ממעקה הגג לפחות 2.00 מ' מכל צדדיו.
6. הקלה להגדלת שטח חדרי יציאה לגג במבנה מס' 1, כך שיהיו בשטח מירבי של 122 מ"ר במקום בשטח מירבי של 20 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
7. הקלה לניוד זכויות מקומות תחתונות לקומת הגג, כך שיהיו בקומת הגג 122 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג, במקום 20 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
8. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לקומת מרתף, של 19.54 מ"ר שטחי שרות, ללא



מס' דף: 32

תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומת המרתף 134 מ"ר במקום 114.46 מ"ר שטחי שרות המאושרים בהיתר.
9. הקלה לתוספת קומה, כך שסה"כ יהיו 5 קומות, במקום 4 קומות המותרות עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התכנית שחלה במקום: 2/105/03/8

שטח חלקה: 54848 מ"ר

גובה מירבי של מבנה: עד 15 מטר

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים 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 תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מס' קומות: 4

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה עפ"י התוכניות שבתוקף.

היתרי בניה:

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות) עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים. אלא באישור צה"ל.
ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

סה"כ אחוזי בניה: 100%

עד 50% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות.

תכסית: 30%

אחוז בניה בקומה א': 50%

שטח סככות: 10%

שטח מגרש מינימלי: 2000 מ"ר.

גובה גדר אטומה 1.80 מ' מעל פני המדרכה בחזית הדרך, במגרשים בשטח קרקע של עד 2000 מ"ר.

קווי בניין:

קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בנין קדמי: 5 מ'. קו בנין אחורי: 5 מ'.

תכליות מותרות: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של המפעלים.

קו בניין מבוקשים: קו בניין צדדי: 3 מ'. קו בנין קדמי: 5 מ'. קו בנין אחורי: 5 מ'.

דו"ח פיקוח מתאריך 8/04/21:

עדיין אין הריסות בשטח.

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. הגבהת גובה מבנה כך שלא יעלה על 19.5 מ'.
2. תנאי להיתר בניה הריסת אלמנטים מחוץ למגרש המסומנים בתכנית להריסה והריסת מקלט קיים בהיתר אחרון מס' 20211119.
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
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.