



מס' דף: 1:

תאריך: 12/04/2022
י"א ניסן תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202204 ביום רביעי תאריך 27/04/22 כ"ו 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
גב' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדרי' אופיר בקר	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 העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 12/04/2022
י"א ניסן תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202204 ביום רביעי תאריך 27/04/22 כ"ו ניסן, תשפ"ב

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202203 מיום 06.04.22 ה ניסן תשפ"ב.

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: 202204 בתאריך: 27/04/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	א/ח 100033	סולי תעשיות בע"מ	301	90	92	4

מטרת הדיון
אישור תשריט



מס' דף: 4

תשריט איחוד וחלוקה: א/ח 100033

סעיף: 1

סדר יום לועדת משנה ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/2022

שם: סולי תעשיות בע"מ

רשות קריית מלאכי

שטח התוכנית: 8,300.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

מקום

רחוב חלוצי התעשייה 23, קריית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 90-92

מגרשים לתכנית: 7 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

8 בשלמותו מתכנית: 2/105/03/8

מטרת הדיון

אישור תשריט

מטרות התכנית

אישור תשריט איחוד מגרשים מחדש בהסכמת בעלים



מס' דף: 5

תאריך: 12/04/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/22

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200293	16/09/20	325	52	209	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 5, קרית מלאכי	6

עורך הבקשה: איל איצקין

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

2	20200294	16/09/20	326	135	210	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 3, קרית מלאכי	10
---	----------	----------	-----	-----	-----	----------------------	--------------------------	----

עורך הבקשה: איל איצקין

תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב



מס' דף: 6

סעיף: 1	מספר בקשה: 20200293	תיק בניין: 213000
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/2022		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ

החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין

היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג

מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

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: 2539140809

כתובת הבניין: מבצע ליטני 5, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 209 יעוד: אזור מגורים א'

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
10	332.34	1073.56	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.

הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.
4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיור המותרות לפי תב"ע.
7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 2.05 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה



מס' דף: 7:

המותרת לפי תב"ע.

12.** הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 656.14 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 36.14 מ"ר.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלה.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1952 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.

היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.

תכסית מירבית: 860 מ"ר, כולל חניה מקורה.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.

קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:



מס' דף: 8:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- 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.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- 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 בניה מכסימלי 120 ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.14 מ"ר**

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:
- החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
- הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:
1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- מאשרים את ההקלות בכפוף לביצוע כל העבודות שפורסמו במסמך העירייה שהוציא מהנדס העיר.

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מ1.101.40 X מ"ר.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.



מס' דף: 9

3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מX1.101.40 מ"ר.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 10

סעיף: 2	מספר בקשה: 20200294	תיק בניין: 213100
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 27/04/2022		

מבקש:

♦ מגידו י.ק. יזום בע"מ

החילוץ 5 רמת גן

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ איל איצקין

היצירה 108 מבשרת ציון

מתכנן שלד הבנין:

♦ דורון טואג

מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו מיקוד: 65201

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: 2560997931

כתובת הבניין: מבצע ליטני 3, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 210 יעוד: דרך מוצעת;

גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 210 יעוד: אזור מגורים ב'

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
10	332.68	1073.72	בניה חדשה	אזור מגורים ב

מהות הבקשה

בקשה להקמת 2 מבנים דו קומתיים, ומבנה נוסף בן 3 קומות סה"כ 10 יח"ד.

הכוללים: ממ"דים, חניות, גדרות, פרגולות והקלות:

1. הקלה לתוספת יח"ד, כך שיהיו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע.
2. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות, המותרות עפ"י תב"ע.
3. הקלה להגבהת גובה הבניין כך שיהיה בגובה של 11.17 מ' ממפלס ה-0.00 במקום בגובה של 7.5 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע
4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 310 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 40 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
6. הקלה להפחתת מספר יחידות הצמודות כך שיהיו 2 יחידות צמודות במקום 4 יחידות דיוור המותרות לפי תב"ע.
7. הקלה לשינוי בנספח הבינוי לעניין מספר הבנינים ובמיקומם במגרש כך שיהיו 3 בניינים במקום 2 בניינים.
8. הקלה להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
9. הקלה להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.50 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
10. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.



מס' דף: 11

11. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
- 12.** הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 656.15 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 36.15 מ"ר.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021 כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלה.

תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1952 מ"ר
יעוד: אזור מגורים ב'
מס' תב"ע: 160/02/18
מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.
מתחת לקרקע: קומה 1.
היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.
היקף בניה למטרות שרות לחניה מעל לקרקע: 240 מ"ר.
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
תכסית מירבית: 860 מ"ר.
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
קוו בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

תנועה:

הוצאות היתרי בניה ותונה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

תכליות ושימושים:

- ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.
- תותר הקמת קוטג'ים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.
 - לא תותר הקמת קומת עמודים.
 - תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע
 - תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
 - כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.



מס' דף: 12:

- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיוס מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיוס מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים וואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- 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.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- 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 בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים) לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח(כגון: אבן, סיליקט וכד) שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.15 מ"ר.**

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202101 מ: 21/01/21 הוחלט:
- החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר אליאור עמר.
- הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:
1. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
 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.

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
- לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן X1.101.40 מ"ר.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.



מס' דף: 13

3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. יש לתכנן פיר מעלית כך שתא המעלית לא יקטן מX1.101.40 מ"ר.
 2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
 3. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
 4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 5. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.