



מס' דף: 1

תאריך: 13/05/2022  
י"ב אייר תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202205 ביום חמישי תאריך 19/05/22 י"ח אייר, 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' נרדית אסלנוב	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדר' אופיר בקר	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: 13/05/2022  
י"ב אייר תשפ"ב

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202205 ביום חמישי תאריך 19/05/22 י"ח אייר, תשפ"ב

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202204 מיום 27.04.22 כו ניסן תשפ"ב.



מס' דף: 3

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/22

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0453290	הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני	2609	1	1	4

#### מטרת הדיון

דיון באישור התכנית.



מס' דף: 4

תכנית מפורטת: 617-0453290

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022

**שם:** הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק עירוני נושא: דיון לאישור רשות קריית מלאכי שטח התוכנית: 6,882.000 מ"ר סמכות: ועדה מקומית גרסת הוראות: 38 גרסת תשריט: 32

יחס	לתכנית
החלפה	26/102/02/8
החלפה	32/102/02/8
החלפה	65/102/02/18
שינוי לתכנית	91/102/02/18

#### גבולות התכנית

התכנית נמצא בפינת רח' בורג ורח' ספיר בחלק צפון מערב של קריית מלאכי.

#### מקום

רחוב בורג יוסף 7, קריית מלאכי

#### גושים וחלקות

##### חלקי חלקות:

גוש: 2609 ח"ח 1, 2, 4  
גוש: 2609 ח"ח 5, 6, 7

#### מטרת הדיון

דיון באישור התכנית.

#### מטרות התכנית

הסדרה תכנונית לשטח מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לפארק העירוני.

#### הוראות התכנית:

- 2.2.1 איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1).
- 2.2.2 הגדלת שטח לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
- 2.2.3 קביעת ושינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.4 שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.5 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
- 2.2.6 קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים ולעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)(19).
- 2.2.7 הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).



מס' דף: 5

תאריך: 13/05/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/22

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200295	16/09/20	326	135	211	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 8, קרית מלאכי	6
<b>עורך הבקשה: איל איצקין</b> תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
2	20200296	16/09/20	326	135	212	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע ליטני 6, קרית מלאכי	10
<b>עורך הבקשה: איל איצקין</b> תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
3	20200299	16/09/20	326	135	215	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע סבנה 6, קרית מלאכי	14
<b>עורך הבקשה: איל איצקין</b> תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
4	20200300	16/09/20	326	135	216	מגידו י.ק. יזום בע"מ	מבצע סבנה 4, קרית מלאכי	18
<b>עורך הבקשה: איל איצקין</b> תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
5	20220299	01/05/22	2470	15	23	כהן אלדד	הבשור 28, קרית מלאכי	22

**עורך הבקשה: זוהר פיטוסי**  
 תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים  
 שימוש עיקרי: תעשייה קלה ומלאכה



מס' דף: 6

סעיף: 1	מספר בקשה: 20200295	תיק בניין: 213200
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022		

**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: 5278279189

**כתובת הבניין: מבצע ליטני 8, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 211 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 135 מגרש: 211 יעוד: אזור מגורים ב'

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

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
10	320.84	1098.27	בניה חדשה	אזור מגורים ב'

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בניינים: בנין דו קומתי ובניין 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 להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.70 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

8. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.65 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה

המותרים לפי חוק.

9. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.95 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר

תומך המותרים לפי חוק.

10. הקלה להגבהת גובה כניסה הקובעת לבניין כך שיהיה 1.40 מ' במקום 1.20 מ' המותר



מס' דף: 7:

#### לפי התקנות.

- 11\*\* הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.33 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.33 מ"ר.
- 12\*\* הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בק.קרקע 669.33 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021  
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022  
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 11 ו-12.

#### תמצית זכויות במגרש:

- שטח המגרש: 1797 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 מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.
- סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.
- מתחת לקרקע: 320 מ"ר.
- תכנית מירבית: 860 מ"ר (כולל חניה מקורה).
- מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.
- קו בניין: צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 2 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 ליחיד 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



מס' דף: 8:

לבניה.

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
- 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 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 ו/או 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: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכסית מבוקשת: 656.18 מ"ר

#### החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

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. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
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



מס' דף: 9

- הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.  
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :  
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גגונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

#### **החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.**

- 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 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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

#### **המלצות מהנדס הוועדה**

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



מס' דף: 10

סעיף: 2	מספר בקשה: 20200296	תיק בניין: 213300
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022		

**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: 3836173231

**כתובת הבניין: מבצע ליטני 6, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 212 יעוד: אזור מגורים ב'

**שכונה: נאות הכפר**

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
10	321.09	1098.26	בניה חדשה	אזור מגורים ב'

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בניינים: בניין דו קומתי, ובניין 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 להגבהת גדר צפונית, כך שתהיה 1.90 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.60 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה

המותרת לפי תב"ע.

9. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.00 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר

תומך המותרים לפי חוק.

10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שיהיה 3.60 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר

תומך המותרים לפי חוק.



מס' דף: 11

11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שיהיה 3.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
12. הקלה להגבהת גובה כניסה הקובעת לבניין כך שיהיה 1.90 מ' במקום 1.20 מ' המותר לפי התקנות.
- 13.\*\* הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.36 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.36 מ"ר.
- 14.\*\* הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 669.36 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202101 בתאריך 21/01/2021  
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022  
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 12 ו-13.

#### **תמצית זכויות במגרש:**

- שטח המגרש: 1748 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 מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.
- היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 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: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 2 מטר.

#### **תנועה:**

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.  
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.



## מס' דף: 12:

- 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 יכלול בבקשה להיתר בניה.
  - 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 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 ו/או 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: 4 מ'.
  - קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.
  - קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
  - קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.18 מ"ר**

### החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשות.

- 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. ככל שמשרד השיכון לא יקיים את ההתחייבות בנושא ביצוע עבודות הפיתוח, תוצא דרישת תשלום להיטלי פיתוח מהיזם.
  2. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.



מס' דף: 13

3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
4. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
5. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
6. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :  
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גגונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי' שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

#### **החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.**

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
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.
  3. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
  4. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
  5. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
  6. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  8. 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. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
  2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
  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



מס' דף: 14

- הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 15

סעיף: 3	מספר בקשה: 20200299	תיק בניין: 213600
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022		

**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: 19635125

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 6, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 215 יעוד: מגורים ב'

**שכונה: נאות הכפר**

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
10	321.05	1098.24	בניה חדשה	אזור מגורים ב

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בניינים: בנין דו קומתי ובניין 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 להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.55 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
9. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.10 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מערבית, כך שיהיה 3.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
- 11.\*\* הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.35 מ"ר במקום



מס' דף: 16

620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, סה"כ תוספת של 49.35 מ"ר.  
\*\*12. הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה  
כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 669.35 מ"ר במוקם 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202010 בתאריך 30/12/2020  
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022  
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 12 ו-13.

#### תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1748 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 מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.  
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 מ"ר.  
סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.  
מתחת לקרקע: 320 מ"ר.  
תכסית מירבית: 860 מ"ר. כולל חניה מקורה  
מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.  
קוו בניין: צפוני: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

#### תנועה:

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.  
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 הדירור 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 תכסית 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



## מס' דף: 17:

- 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 יכלול בבקשה להיתר בניה.
  - 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 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 בנית 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: 2 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.
- תכסית מבוקשת: 656.16 מ"ר.

### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצות הצוות המקצועי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202010 מ: 30/12/20 הוחלט:  
(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 4)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.
2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.



מס' דף: 18

5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

**מהלך הדיון משיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :  
(קובץ STE-072 – 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גגונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

#### **החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.**

- בישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 הוחלט:
1. לאשר את 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.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר נדב ויצמן.

#### **המלצות מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 19

<b>סעיף 4:</b>	מספר בקשה: 20200300	תיק בניין: 213700
	סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022	

**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: 7316260900

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 4, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 216 יעוד: מגורים ב'

**שכונה: נאות הכפר**

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה	שימוש עיקרי
10	321.05	1098.29	בניה חדשה	אזור מגורים ב

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בניינים: בנין דו קומתי ובניין 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 להגבהת גדר דרומית, כך שתהיה 1.85 מ', במקום עד 1.20 מ' גדר בנויה המותרת לפי תב"ע.
8. הקלה להגבהת גדר מערבית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים ע"פ חוק.
9. הקלה להגבהת גדר מזרחית, כך שתהיה 1.80 מ', במקום עד 1.50 מ' גדר בנויה המותרים ע"פ חוק.
10. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית דרומית, כך שיהיה 5.95 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר תומך המותרים לפי חוק.
11. הקלה להגבהת קיר תומך בחזית מזרחית, כך שיהיה 3.30 מ', במקום עד 3.00 מ' קיר



מס' דף: 20

תומך המותרים לפי חוק.  
12\*\* הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 669.35 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע, שה"כ תוספת של 49.35 מ"ר.  
13\*\* הקלה לניוד שטחים מקומות עליונות לקומת קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת קרקע 669.35 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה נידונה בעבר בישיבה 202010 בתאריך 30/12/2020  
ובישיבה 202202 בתאריך 24/02/2022  
כעת מובאת לדיון חוזר, לאחר שינוי התכנית והוספת הקלות מספר 12 ו-13.

#### תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1748 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 מקורה מעל הקרקע: 240 מ"ר.  
היקף בניה למטרות שרות מתחת הקרקע: 320 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: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 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 קוטגים 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



מס' דף: 21

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 יכלול בבקשה להיתר בניה.

- 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 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 להיתר 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: 2 מ'.

קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.

קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.

קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.

תכסית מבוקשת: 653.29 מ"ר.

#### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצות הצוות המקצועי.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202010 מ: 30/12/20 הוחלט:  
(נידון בישיבה כסעיף רישוי מס' 5)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש- מחוץ למגרש.

2. יש לתקן את הגדרות בחצרות הפרטיים שיהיו אטומים.

3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם



מס' דף: 22

- הדבר נדרש לפי כל דין.  
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.  
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

החלטה: הבקשה מאושרת בתנאים פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מוטי יעקובוב, מר שמעון חזן ומר אליאור עמר.

**מהלך הדיון מיישיבת ועדת משנה מספר: 202202 מ: 24/02/22 :  
(קובץ STE-072 - 00:19:49 – הסוף)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מגידו הכל, אושרו לו כל הדברים רק בעצם יש פה גוונים שצריך להכניס לתכנית, הוא הכניס את זה לתכנית, זה בעצם הקלה בתכנית בלי תוספת שטחים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זו הקלה להגדלת תכנית בכל הבקשות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בשעה טובה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: פה אחד, מאושר?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

#### **החלטה: מאשרים פה אחד את כל הבקשות.**

- 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.  
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. תשלום כופר חניה בגין רחבת כיבוי אש שמתוכננת מחוץ למגרש.  
2. תנאי למתן תעודת איכלוס יהיה רישום זיקת הנאה למסעה משותפת.  
3. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.  
4. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.



מס' דף: 23

5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.



מס' דף: 24

## סעיף 5:

תיק בניין: 130903

מספר בקשה: 20220299

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 19/05/2022

### מבקש:

♦ כהן אלדד

הבשור 28 קרית מלאכי

### בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

### עורך:

♦ זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

### מתכנן שלד הבנין:

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

### 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: 10000139127

כתובת הבניין: הבשור 28, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 15 מגרש: 23

שימוש עיקרי

תעשייה קלה ומלאכה

תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

בקשה לתוספת בניה לבית קיים בהיתר אחרון מס' 20200551 הכוללת: תוספת שטח בקומת הקרקע והוספת קומה א', שינויים בפיתוח, הריסת סככת חניה והקלות:

1. הקלה לבניית גג בטון שטוח במקום גג רעפים המותר עפ"י תב"ע.

2. הקלה עבור גובה גג בטון שטוח כך שיהיה בגובה 7.70 מ' במקום 5.50 המותר עפ"י תב"ע.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות פירוק סככת החניה.

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.

שכונה: המייסדים