



מס' דף: 1

תאריך: 17/11/2022
כ"ג חשוון תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202211 ביום רביעי תאריך 23/11/22 כ"ט חשוון, תשפ"ג

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר יוסי סולימני

מר נדב ויצמן

מר שי סיום

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר גיל נתיב

גב' מירי תמיר

אדר' אופיר בקר

סגל:

אדר' נעם רווחה

עו"ד שחר בן עמי

עו"ד משה מליק

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

גב' שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

יו"ר הועדה וראש העיר

חבר הועדה

יו"ר הוועדה

חבר הועדה

חבר הועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מהנדס העיר

יועמ"ש

סגן יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מנהלת הועדה

מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 17/11/2022
כ"ג חשוון תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202211 ביום רביעי תאריך 23/11/22 כ"ט חשוון, תשפ"ג

הישיבה תערך באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM בקישור:

shira mauda is inviting you to a scheduled Zoom meeting.

Join Zoom Meeting

[09Wjlkdz41eEgraE2SlpFRzYxTng1c0pwd=R?84721318650web.zoom.us/j/02https://us](https://us09Wjlkdz41eEgraE2SlpFRzYxTng1c0pwd=R?84721318650web.zoom.us/j/02https://us)

8650 2131 847 Meeting ID:

003568 Passcode:

One tap mobile

US #003568*,,,#84721318650,,15642172000+

US #003568*,,,#84721318650,,16469313860+

Dial by your location

US 2000 217 564 1+

US 3860 931 646 1+

US 9171 444 669 1+

US (San Jose) 6833 900 669 1+

US 1000 278 689 1+

US 4580 359 719 1+

US (New York) 6099 205 929 1+

US 0468 205 253 1+



מס' דף: 4

תאריך: 17/11/2022

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202211 בתאריך: 23/11/22

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
5	שד' בן גוריון 41, קרית מלאכי	יוסף סולימני	2474	13	108	24/05/22	20210898	1

עורך הבקשה: משה יצחק

תאור הבקשה: פיצול דירה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

12	הכרמל 35, קרית מלאכי	ויקטור רחמים	2469	5	62	02/08/22	20220596	2
----	-------------------------	--------------	------	---	----	----------	----------	---

עורך הבקשה: תנעמי יובל

תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב' מיוחד



מס' דף: 5

סעיף 1:

תיק בניין: 110301

מספר בקשה: 20210898

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202211 בתאריך: 23/11/2022

מבקש:

♦ יוסף סולימני

שד בן גוריון 41 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ אברהם אסתר

שד' בן גוריון 43 קרית מלאכי

♦ אברהם יואל

שד' בן גוריון 43

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ משה יצחק

בן אליעזר אריה 3 אשדוד

מתכנן שלד הבנין:

♦ משה יצחק

בן אליעזר אריה 9 אשדוד

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

עורך:

♦ משה יצחק

בן אליעזר אריה 9 אשדוד

היתר בניה

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000089434

כתובת הבניין: שד' בן גוריון 41, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2474 חלקה: 13 מגרש: 108

שכונה: המ"ג

תיאור בקשה

פיצול דירה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת בניה בקומת הקרקע, ניצול חלל הגג, הבקשה כוללת: הקמת

גדרות, 2 חניות לא מקורות והקלות-יחידה מזרחית

1. הקלה בגובה גדר קדמית צפונית, כך שתהיה אטומה+קלה בגובה מקסימלי של 2.10 מ' במקום בגובה 1.10 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בגובה גדר צדדית מזרחית כך שתהיה בנויה בגובה מקסימלי של 1.80 מ' במקום גדר רשת עד גובה 1.10 מ' מהקרקע.

3. הקלה בגובה גדר אחורית דרומית כך שתהיה בנויה בגובה מקסימלי של 2.75 מ' במקום גדר רשת עד גובה 1.10 מ' מהקרקע.

הקלה בגובה גדר צידית מערבית בין שכנים כך שתהיה בנויה בגובה 1.80 מ' במקום גדר רשת עד גובה 1.10 מ' מהקרקע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 5/155/03/18



מס' דף: 6

שטח המגרש: 1115 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'



מס' דף: 7



זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

הערה
"תכנית 26/102/02/8 הינה תכנית מתארית לא מפורטת. לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת".

מספר קומות מקסימלי - 2
גובה בניה מותר עד שתי קומות – (קוטג')

שטח בניה מקסימלי - 45 אחוז
יכללו כל השטחים המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י המבנה מכל צדדיה.

תכסית - 30 אחוז
משטח המגרש.

יסודות של מבנים [מתכנית: 26 / 102 / 02 / 8]

1. בדיקות מיוחדות של טיב הקרקע:
יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש כל בדיקה של טיב הקרקע או בדיקה אחרת שתספק מידע לגבי אופי הפעילות הנדרשת באזור מסויים לשם הבטחת יציבותם של המבנים שייבנו בו.

2. חובת מלוי דרישות לגבי יסודות מבנים:
לא יבנה כל בנין בתחומי היי"תכנית" אלא אחרי מלוי כל הדרישות והתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית לגבי פעולות של ייצוב קרקע או לגבי אופי בניית יסודות לשם הבטחת יציבות המבנים.

מבנים להריסה [מתכנית: 155 / 03 / 8]
ינתן היתר בניה במגרש שיש בו מבנה המיועד להריסה, לאחר הריסתו ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

חניה [מתכנית: 155 / 03 / 8]
לא יוצא היתר בניה ללא פתרון חניה בתחום המגרש.

חניה מקורה : [מתכנית: 2009 / מק / 18]

- הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:
1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0- וקו בניין קדמי 0-.
 2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.

מחסן: [מתכנית: 2009 / מק / 18]

- הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:
1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'.



מס' דף: 8



שטח זה יכלול במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים.
גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים - עפ"י שיקול דעתה.
3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.
בניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה .

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

מקלטים

בכל בית מגורים חדש יבנה המקלט כחלק בלתי נפרד מהבנין.
תותר בניית מקלט תת-קרקעי או עילי, מקלט לכל יחיד, בהתאם לתקנות הג"א, במועד בקשת ההיתר.
תנתן אפשרות למקלטים דו-משפחתיים באישור ראשות הג"א.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

מבני עזר

מבני עזר יכללו במסגרת בית המגורים ולא תותר בנייתם במגרש ובצמוד לגדרות.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

גדרות

בגבולות מגרש, בין שטח המגרשים לשטח ציבורי, יבנו גדרות בגובה כולל עד 1.10 מ'.
חלק האטום של הגדר לא יעלה על 80 ס"מ, ובצמתי רחובות עד 60 ס"מ מפני המדרכה.
גדרות רשת בין מגרשים עד גובה 1.10 מ' מהקרקע.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

קירות תומכים

בסמכותה של המועצה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

גג שטוח

יותר לפי תכנית מתאר באמצע המגרש, בבניה עד שתי קומות (קוטג'י) .

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

גובה גג רעפים משופע

8.50 מ' -
עד רום בניה .
גג שיפועי בכיסוי רעפים, מקצה גג עד גובה מדרכה מאמצע המגרש.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

קו בנין

* במגרשים דו משפחתיים : יהיו מגרשים עם קו בניין צדדי אפס בקו המשותף למגרשים במספור הזהה.
* בקירות שיעמדו בקו בניין צדדי אפס לא יורשו כל פתחים.
* קו בניין לחזית יהיה שווה ל- 2 יחיד הצמודות, בעלות קו צדדי אפס משותף.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

קו בנין צדדי

3 מ' -
לא פחות .

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

קו בנין קדמי

5 מ' -
לחזית דרך : כמסומן בתשריט.
לחזית דרכי גישה פנימיים ומגרשים אחוריים : לא פחות מ- 5 מ'.



מס' דף: 9



[מתכנית: 8 / 03 / 155]

מערכות תשתית

ניקוז שטחים, מעבר צנרת, אספקת מים וביוב, קווי חשמל ותקשורת, יעשו בהתאם להוראות המועצה המקומית קריית מלאכי והרשויות הממשלתיות הנוגעות בדבר.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

ניקוז מי גשם

1. ניקוז מי הגשם:
השטח הכלול בתחומי ה"תכנית" ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לתכנית נקוז אשר תוכן ותבוצע ע"י "מהנדס המועצה המקומית" או בפקוחו. תכנית מערכת הנקוז תבטיח זרימה מוסדרת של מים הבאים ממקורות שונים בתחום שטח השיפוט. כמו כן תובטח התקשרות מערכת זו אל מערכת הנקוז האזורית.
2. חובת התקנת מערכת נקוז:
לא ייתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין בתחומי "התכנית" כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוסבת הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות "מהנדס המועצה".

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

ניקוז ותיעול

כל מגרש ינוקז בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור הועדה המקומית. בעל חצר עליונה יחוייב בביצוע קיר תומך בגובה מזערי 0.25 מ' מעל פני הקרקע למניעת נגר עילי ממגרש לחצרות הסמוכות. ההוצאות יחולו על הגובלים בקיר זה.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

ביוב

1. ביוב:
לא תותר הנחת צינורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת הביוב אלא בהתאם לתכנית ביוב שתוכן ע"י מהנדס המועצה המקומית או בפקוחו. מערכת הביוב העירונית שתתוכן חייבת פתרונות מתאימים לטיפול בשפכים שיבטיחו את איכות המים באזור.
2. חובת התקנת מתקני ביוב:
לא יתן היתר לבניה או לשימוש של בנין או חלק ממנו המיועד לשימוש של בני אדם בטרם הובטח ציודו בכלים סניטריים לסילוק מי שופכין ומי דלוחין אשר יחוברו למערכת ביוב עירונית לפי אשור של מהנדס המועצה המקומית ומשרד הבריאות.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

חיבורי צנרת

כל בניין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחיבור כבלי חשמל, טלפון, מים, גז, דלק וכ"ו. חיבורים תת-קרקעיים: עפ"י דרישת הועדה המקומית. חיבור לביוב עירוני לפי הוראות מהנדס המועצה - בנספח סניטרי מאושר.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

אספקת מים וניצול מקורות מים

לא תותר הנחת צינורות מים על פני הקרקע או מתחתה אלא בהתאם לתכנית אספקת מים שתוכן ע"י "מהנדס המועצה המקומית" או בפקוחו. לא יתן היתר לבניה על בנין או חלק ממנו, בטרם הובטחה אספקת מים אליו ממערכת אספקת מים המאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית ומשרד הבריאות.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

חשמל

לא יתן היתר לבנין או חלק ממנו לאורך קווי חשמל עיליים או מתחתם אלא במרחקים המפורטים להלן, בין התיל הקיצוני לבין החלק הבולט הקרוב ביותר של הבנין:
- קו מתח נמוך: 2 מ'.
- קו מתח גבוה (עד 33 ק"ו): 5 מ' בשטח בנוי ו-6 מ' בשטח פתוח.



מס' דף: 10



[מתכנית: 8 / 03 / 155] מ" 5 -

קו בנין אחורי
לא פחות .

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

קו בנין לדרך

לא ייבנה כל בנין או חלק ממנו מעבר למרחקים אל גבול דרך קיימת או מוצעת המסומנים בתשריט "התכנית", או המרחקים שנקבעו בפרק 3 בתקנון לגבי אזורי מגורים. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סטיות מההוראות הנ"ל על סמך תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ובתנאי שלא תגרם כל הפרעה למעבר הציבור ע"י העצם החורג מקו הבניה. השטחים שבין גבול הדרך וקו הבניה המותר, בתחומי האזורים הגובלים עם הדרך שימשו לגנים פרטיים באזורי מגורים או באזורים למוסדות עבור הדורשים גדר. בשאר האזורים ישמשו כשטחי מעבר צבוריים ושטחי גינות נוי. כמו כן יותרו בשטחים אלה מגרשי חנייה, בהתאם לת.ב.ע. מפורטות. יהיה בכוחה של המועצה המקומית להרשות או לחייב נטיעתם ושמירתם של עצים או נטיעות נוי לאורך דרכים, הן בתחומי הדרך והן בתחומי האזורים הגובלים אתה.

[מתכנית: 8 / 03 / 155]

שימושים

בנה ביתך : דו-משפחתי, כולל קיים.

על איזור זה חלות הוראות תכנית מתאר, תקנות הג"א למקלטים בחוק התכנון והבניה. באיזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד.

בכל מגרש תותר הקמת יח' דיור אחת בלבד, למעט מגרשים דו-משפחתיים לא פיצול מגרש, בהם קיימות שתי יחידות דיור על מגרש "דו-משפחתי" משותף. אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה שעלולה לגרום למטרד, רעש, עשן, ריח, אשפה שאינה ביתית, רעידה וכו'.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

תת חלוקה

400-600 מ"ר.

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

היתרים

1. תנאים למתן היתרים:

לא יינתן היתר ע"י הועדה המקומית לגבי שימוש הטעון היתר, אלא אחרי מלוי התנאים שנקבעו ב"תכנית" לגבי אותו שימוש ותנאים נוספים שהועדה המקומית או הועדה המחוזית תמצא לנכון להתנות בקשר למניעת מטרד שעלול לפגוע בסביבה ובעקבות השימוש הנ"ל.

2. דרכי גישה כתנאי להיתר:

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

3. שלביות בתנאי ההיתר:

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

[מתכנית: 8 / 02 / 102 / 26]

מגבלות ואיסורים

לא תותר הקמת בנין או בצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי ה"תכנית", פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקתה ותקונה. תשתית:

לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן לדרך מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס המועצה מהרשות המוסמכת להתקנת השרות.



מס' דף: 11



- קו מתח עליון (110-150 ק"ו): 9 מ' בשטח בנוי ו-12 מ' בשטח פתוח.

מסתור לדודי שמש
[מתכנית: 155 / 03 / 8]
דוודים וקולטי שמש יותקנו מאחורי מסתור (גג טכני) באישור הועדה המקומית.

מסתור לבלוני גז
[מתכנית: 155 / 03 / 8]
יותקנו מסתורים מתאימים לבלוני גז בקומת הקרקע.

מזגנים
[מתכנית: 155 / 03 / 8]
לשמירת שלמות עיצוב המבנים יותקנו הכנות מתאימות במסגרות החלונות להתקנת מזגנים.

עיצוב ארכיטקטוני
[מתכנית: 155 / 03 / 8]
א. תנאי עיצוב ארכיטקטוני: על שטח התכנית יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בניה, הוראות לשימוש בחומרים ושיקול דעת הועדה המקומית.
ב. שימוש בחומרים: החומרים המותרים לשימוש בעיצוב חזיתות המבנים הם כדלקמן:
בטון גלוי, טיח, בניה גלויה ונקיה, לבנים, עץ, אבן, זכוכית או כל חומר אחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה.
מומלץ בפני הועדה לשימור על אחידות בשימוש חומרים לגדרות וחזיתות מבנים, סגנון גימורי גגות בדפוס בניה.

תאריך: 10/11/2022
תיק בניין: 110301
תיק פיקוח: 20210898

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי
א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח.

בתאריך 09/11/22 ביקרתי ברחוב: שד' בן גוריון דירה: 41

גוש: 2474 חלקה: 13 מגרש: 108

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: יוסף סולימני מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. בחזית 3 יש סככה בנוי על עמודי עץ (לא מופיע בתכנית הגשה).
2. בחזית 1 יש סככה בנוי על עמודי עץ (לא מופיע בתכנית הגשה).



מס' דף: 12

3. עדיין אין הריסת מדרגות מפלדה בחזית 1.
- 4 בחזית 1 יש דלת כניסה בקומת גג.
- 5 עדיין אין הריסת מחסן בחצר.
- 6 מקום שערים יותר פנים בתוך מגרש

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן
תיק המשך טיפול לעורך הבקשה ובודקי תכניות
בברכה,

רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ לאשר את 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.

דרישות לתהליך רישוי - בקרה מרחבית

העברה להתייחסות מחלקת תברואה
העברה להתייחסות מחלקת חניה



מס' דף: 13

סעיף 2:

ת"ק בניין: 102604

מספר בקשה: 20220596

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202211 בתאריך: 23/11/2022

מבקש:

ויקטור רחמים

הכרמל 35 קרית מלאכי

רחלי רחמים

הכרמל 35 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

ויקטור רחמים

הכרמל 4 קרית מלאכי

רחלי רחמים

הכרמל 4 קרית מלאכי

עורך:

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין:

תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

מודד:

לביב חלבי (פוטו-מאפ)

2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

היתר בניה

רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000155775

כתובת הבניין: הכרמל 35, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 5 מגרש: 62 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/18, 1/122/03/8, 26/102/02/8, 122/03/8, 102/02/18, 5/35/1

שכונה: המייסדים

יח"ד

1

תיאור בקשה

הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת יחידת דיור אחת דו קומתית הכוללת בריכת שחיה, ממ"ד, 2

חניות לא מקורות-יחידה צפונית מערבית והקלות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה מעבר לקו בניין (אחורי צפון מזרחי) שנקבע בתכנית, כך

שיהיה 1.2 מ' במקום 6 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת תא משאבות ומכונות מעבר לקו בניין (אחורי צפון מזרחי) שנקבע בתכנית,

כך שיהיה 0.25 מ' במקום 6 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה לשינוי מהוראות בניו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע

בכיסוי רעפים.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח המגרש: 393 מ"ר שטח לחישוב זכויות

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד



מס' דף: 14

מס' קומות: 2.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 5.50 מ', גובה כרכוב הגג, גג רעפים 8.5 מ'.

שטח בניה מקסימלי: 90% = 353.7 מ"ר

שטח תכסית: 60% = 235.8 מ"ר.

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי-3 מ', אחורי-6 מ', צידי - 3/0 מ"ר.

חניה: מספר מקומות החניה יהיה כמספר יח"ד, אלא אם צוין אחרת בטבלת החלקות וזכויות הבניה. החניה תוכל להיות בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים כמופיע בתכנית המתאר הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0 - וקו בניין קדמי. 0 - - שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

2. הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירוי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

מחסן: הוראות בדבר הקמתו, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

1. תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו 0 - צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאח לא יעלה על 3 מ'.

שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

2. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים עפ"י שיקול דעתה.

3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד אחת.

בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.

עיצוב אדריכלי: יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה. בנין קיים אשר בו המראה החיצוני לקוי, יותנה מתן ההיתר להשלמת הבניה בתקון הלקוי ובסילוק התוספות החריגות. מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית (בתאום עם מהנדס הוועדה).

גדרות: בגבולות מגרש בין שטח המגורים לשטח ציבורי יבנו גדרות בגובה של 1.80 מ' בהתאם להוראות הבניה, סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה מעל 3 מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ. גג: גגות הבניינים יהיו רעפים. יותר השמוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה. 30% - 25% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה.

המלצות מהנדס הוועדה

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

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

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.