



מס' דף: 1

תאריך: 04/01/2023
י"א טבת תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202301 ביום רביעי תאריך 11/01/23 י"ח טבת, תשפ"ג

מוזמנים:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הוועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הוועדה
מר אברהם בבר אזולאי	חבר הוועדה
מר שאול שטרית	חבר הוועדה
מר שי סיום	חבר הוועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הוועדה
מר נדב ויצמן	חבר הוועדה

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
גב' מירי תמיר	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה
אדרי' אופיר בקר	נציג ועדה מחוזית

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד שחר בן עמי	יועמ"ש
עו"ד משה מליק	מ"מ 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: 04/01/2023
י"א טבת תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202301 ביום רביעי תאריך 11/01/23 י"ח טבת, תשפ"ג

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202212 מיום 27.12.22 ג' טבת תשפ"ג.



מס' דף: 3

תאריך: 04/01/2023

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/23

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20190416	26/08/19	2609	5	1	העמותה למען הקשיש בשם עיריית קריית מלאכי	שד' בן גוריון 46, קריית מלאכי	4

עורך הבקשה: יונתן שלום לוי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים - בדיעבד שימוש עיקרי: מבנה ציבור

2	20220616	13/09/22	2469	18		זכריה מדר	גולן 20, קריית מלאכי	6
---	----------	----------	------	----	--	-----------	----------------------	---

עורך הבקשה: תנעמי יובל

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

3	20220617	13/09/22	2469	19		זכריה מדר	הכרמל 21, קריית מלאכי	8
---	----------	----------	------	----	--	-----------	-----------------------	---

עורך הבקשה: תנעמי יובל

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

5	20200534	01/12/22	2930	40	137	זוהר אברהם	חסידה 18, קריית מלאכי	9
---	----------	----------	------	----	-----	------------	-----------------------	---

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א

6	20200657	01/12/22	2930	40	137	רחמים תהילה	חסידה 20, קריית מלאכי	12
---	----------	----------	------	----	-----	-------------	-----------------------	----

עורך הבקשה: זוהר פיטוסי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים שימוש עיקרי: אזור מגורים א



מס' דף: 4:

סעיף 1:

תיק בניין: 932800

מספר בקשה: 20190416

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023

מבקש:

♦ העמותה למען הקשיש בשם עיריית קרית מלאכי
שד בן גוריון 46 קרית מלאכי מיקוד: 8303639

בעל הזכות בנכס:

♦ עיריית קרית מלאכי
ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

עורך:

♦ יונתן שלום לוי
דרך היין 6 אשקלון מיקוד: 7847603

מתכנן שלד הבנין:

♦ רחימי יאיר
הדוגית 15 יבנה מיקוד: 8103802

מודד:

♦ אבנר שיאון
שד בן גוריון 14 אשקלון מיקוד: 7828113

היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 220692499
כתובת הבניין: שד' בן גוריון 46, קרית מלאכי
גוש וחלקה: גוש: 2609 חלקה: 5 מגרש: 1
תכנית: 617-0499418

שימוש עיקרי

מבנה ציבור
תיאור בקשה
תוספת למבנה קיים - בדיעבד

מהות הבקשה

תוספת למבנה מרכז יום קיים בהיתר מס' 950108, הכולל הגדלת חדר אוכל ומטבח, ושינויים פנימיים למבנה קיים בהיתר מס' 2000108 של מרכז לקשיש באותו מגרש, כמו כן, הקמת קירוי חיצוני, גדרות, הסדרת קירוי חיצוני בדיעבד ותוספת פרגולות+תכנית בינוי.

הבקשה אושרה בעבר בוועדת משנה 202008 מיום 14.10.2020. ההחלטה פגה תוקף. כעת הבקשה מוגשת לאישור חדש.

תמצית זכויות במגרש:

התב"עות החלות במקום: 617-0499418
5/35/1 102/02/18 26/102/02/8 63/102/02/18
שטח חלקה רשום: 125996 מ"ר
שטח מגרש/תא שטח: 2110 מ"ר
יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות: 1+2 קומות

2 קומות מעל הכניסה הקובעת, 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 8 מ'.

שטח בניה מקסימלי: 120%

סה"כ שטח מתחת לקרקע: 40%



מס' דף: 5

שטח בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 60%
שטח בניה למטרות שרות מעל לקרקע: 20%
תכסית מקסימלית: 60% מתא השטח
קו בניין: כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי 5 מ'.

הוראות בנינו:

תותר חריגה מקווי בניין לאלמנטים דקורטיביים של מבנים קיימים:

1. מקו בנין קדמי (דרום-מערב) לעמוד תמיכה של בליטת גג.
 2. מקו בניין צדדי (דרום-מזרח) לקטע של קיר דקורטיבי.
 3. תותר פתיחת חלונות בקו בניין 0 לכיוון חזית צפון-מזרחית.
- חומרי הגמר של הבנין יהיו מסוג עמיד כדוגמת אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס וכו' בשילוב עם טיח או שליכט צבעוני בתאום עם מהנדס המועצה.
 - תותר בניית מרתף.

חניה

חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר או בפתרון חלופי באישור מהנדס הוועדה.

תכסית מבוקשת: 1062.23 מ"ר המהווים 50.34% משטח המגרש.

קו בניין מבוקשים: קו בניין קדמי (דרום-מערב) 5.00 מ' (תותר חריגה לאלמנטים דקורטיביים של מבנים קיימים) קו בניין צדדי (צפון-מערב) 3.00 מ', קו בניין צדדי (דרום-מזרח) 3.00 מ' (תותר בליטת קיר דקורטיבי), קו בניין צדדי (צפון-מערב) 2.00 מ', קו בניין צדדי צפוני 3.00 מ', קו בניין אחורי (צפון מזרח) 0 מ' (תותר פתיחת חלונות)

דו"ח פיקוח מתאריך 12.01.2020:

1. יש סגירה עם גג, בין 2 המבנים לפי בקשה חדשה.
2. התוספות שביקשו לבנות לפי בקשה חדשה, עדיין לא בנויות.

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: 6

סעיף: 2

תיק בניין: 105803

מספר בקשה: 20220616

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023

מבקש:

זכריה מדר

הכרמל 21 קרית מלאכי

♦ בת שבע ישועה

הכרמל 21 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ בת שבע ישועה

הכרמל 21 קרית מלאכי

♦ זכריה מדר

הכרמל 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: 10000187625

כתובת הבניין: גולן 20, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 18

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד

תיאור בקשה

בניה חדשה

יח"ד
2

מהות הבקשה

הקמת 2 יח"ד דו קומתיות במגרש דו משפחתי הכולל: ממד, 2 חניות לא מקורות וגדרות

והקלות:

1. הקלה לשינוי מהוראות בינוי בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע

בכיסוי רעפים.

2. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.65 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מבנה ללא פתחים מעבר לקו בנין אחורי דרומי שנקבע בתכנית כך שיהיה

30% מההווים 6.30 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להקמת מבנה עם פתחים מעבר לקו בנין אחורי דרומי שנקבע בתכנית כך שיהיה

10% מההווים 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח המגרש: 496- שטח לחישוב זכויות

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד



מס' דף: 7

מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי

גובה בניין: עבור גג שטוח - 5.5 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.
עבור גג רעפים - 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש עד תחתית גג הרעפים.

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

חומרי גמר: החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באישור מגיש התכנית.
קומת עמודים: במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

קומת מסד: ניתן יהיה להשאיר 25% מקומת הקרקע בלבד כקומת עמודים.

פתחים: יהיו מברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להשאיר כקומת עמודים 25% בלבד מקומת הקרקע, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה.

גג רעפים: יותר השימוש בחלל גג הרעפים, קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

גגות הבניינים יהיו רעפים כאשר השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה

הרחבה ביותר יהיה מהחזית פנימה. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת,

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש כחלק אנטגרלי מתכנון הגג, בגגות משופעים יוצבו בצמידות

למישור המשופע, דוודים יוסתרו בחלל הגג.

ארובות: ארובות יותרו בתנאי שישתלבו בבניה

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

חניה מקורה: תותר בקו בניין צידי וקדמי 0 - שטחה יכלל במסגרת שטחי השירות.

מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 2.3 - מ'. ישטחו יכלל

במסגרת שטחי השירות. ניתן להקימו כחלק מהמבנה, ובבניה חדשה - חובה להקימו כך.

גדר: תיבנה בין שטח המגורים לשטח הציבורי, בגובה 1.8 מ'. רוחב פתחים מקסימלי 3 - מ', חומרי הבניה כחומרי הבניין.

בצמתים גובה גדר אטומה מקסימלי 60 - ס"מ.

קו בניין: קדמי 5 מ', צדדי 0-3 מ', אחורי 9-מ'.

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: 8

סעיף: 3
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023
מספר בקשה: 20220617 תיק בניין: 105801

מבקש:

זכריה מדר

הכרמל 21 קרית מלאכי
בת שבע ישועה
הכרמל 21 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

בת שבע ישועה
הכרמל 21 קרית מלאכי
זכריה מדר
הכרמל 21 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: 10000187615
כתובת הבניין: הכרמל 21, קרית מלאכי
גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 19

שימוש עיקרי

אזור מגורים ב' מיוחד הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

תיאור בקשה

יח"ד
2

מהות הבקשה

הריסת בית קיים והקמת 2 יח"ד דו קומתיות במגרש דו משפחתי הכולל: ממד, 2 חניות לא מקורות גדרות והקלות:
1. הקלה לשינוי מהוראות בנינו בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.
2. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.45 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 5.40 מ' במקום 6.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.



מס' דף: 9

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. הריסת כלל המבנים במגרש- תנאי לתחילת עבודות.
 2. להחלטת הוועדה - חניה אחת לכל יחיד ולא 2 כפי שנדרש.
 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 5:

תיק בניין: 196701

מספר בקשה: 20200534

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023

מבקש:

זוהר אברהם

חסידה 18 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

זוהר אברהם

חסידה 18 קרית מלאכי

רחמים לירון

חסידה 20 קרית מלאכי

רחמים תהילה

חסידה 20 קרית מלאכי

עורך:

זוהר פיטוסי

זיבוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

חלילה סאהר

מור חיפה

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: 10000117258

כתובת הבניין: חסידה 18, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 40 מגרש: 137

תכנית: 163/02/18

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לבית קיים בהיתר אחרון מס' 2012048 הכולל תוספת שטח בקומת

הקרקע ובקומה א', שינויים פנימיים וחיצוניים פרגולות, הגבהת גדרות-יחידה

מערבית והקלות:

1. הקלה להגדלת התכנית ללא תוספת בסך השטחים כך שתהיה 115 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק.הקרקע כך שתהיה 115 מ"ר במקום 110 מ"ר עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין אחורי דרומי כך שתהיה 3.30 מ' המהווים 66%, במקום 2.00 מ' המהווים 40% עפ"י חוק.

4. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין צידי מערבי כך שתהיה 1.95 מ' המהווים 65%, במקום 1.20 מ' המהווים 40% עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 567 מ"ר

שכונה: שכ' גבעת הסביונים



מס' דף: 11

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

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

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

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

תכנית 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.

קו 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: קירווי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל.

יותר קירווי 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.

תכנית מבוקשת 113.91 מ"ר - בהקלה

קווי בנין מבוקשים קו בניין קדמי 5 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'

קו בניין צידי 3 מ'

תאריך: 02/10/2022

תיק בניין: 196701

תיק פיקוח: 20200534

לכבוד
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה
קריית מלאכי

א.נ.,

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

בתאריך 29/09/22 ביקרתי ברחוב: חסידה דירה: 18

גוש: 2930 חלקה: 40 מגרש: 137

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: זוהר אברהם מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:



מס' דף: 12

1. פרגולה בנוי עד קצה חדר שינה קומת קרקע בחזית מערבית.
2. עדיין אין הריסת חלק מהפרגולה קלה עם עמודים מצד אחורי הבית.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן
המלצות להמשך:

תיק עובר לבודק תכניות/

**בברכה, רפאל אביב
מפקח בניה**

המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. עפ"י מדיניות ועדת תו"ב הוחלט שלא לאשר פרגולות מעבר ל-60% מקו בניין- תנאי לת.גמר הריסת הפרגולה החורגת.
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: 13

סעיף 6:

תיק בניין: 196702

מספר בקשה: 20200657

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023

מבקש:

רחמים תהילה

חסידה 20 קרית מלאכי

רחמים לירון

חסידה 20 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

אברהם זהר

חסידה 18 קרית מלאכי

רחמים לירון

חסידה 20 קרית מלאכי

רחמים תהילה

חסידה 20 קרית מלאכי

עורך:

זוהר פיטוסי

ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

סאהר חלילה

חיפה

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: 10000124278

כתובת הבניין: חסידה 20, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 40 מגרש: 137

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לבית קיים בהיתר אחרון מס' 2012047 הכולל תוספת שטח בקומת

הקרקע ובקומה א', שינויים פנימיים וחיצוניים פרגולות, הגבהת גדרות-יחידה מזרחית

והקלות:

1. הקלה להגדלת התכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 114 מ"ר במקום 110

מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לניוד זכויות מקומות עליונות לק. הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך

שסה"כ יהיה בקומת הקרקע 114 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין אחורי דרומי כך שתהיה 3.15 מ' המהווים 63%,

במקום 2.00 מ' המהווים 40% עפ"י חוק.

4. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בניין צידי מזרחי כך שתהיה 1.75 מ' המהווים 58.33%,

במקום 1.20 מ' המהווים 40% עפ"י חוק.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18



מס' דף: 14

שטח המגרש: 567 מ"ר

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.

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

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

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

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

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 113.52 מ"ר - בהקלה

קווי בנין מבוקשים קו בניין קדמי 5 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'

קו בניין צידי 3 מ'

תאריך: 02/10/2022

תיק בניין: 196702

תיק פיקוח: 20200657

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית

לתכנון ובניה

קריית מלאכי

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח.

בתאריך 29/09/22 ביקרתי ברחוב: חסידה דירה: 20

גוש: 2930 חלקה: 40 מגרש: 137



מס' דף: 15

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס : רחמים תהילה מחזיק:
בביקורת שערכתי התגלה כי:

- 1 פרגולה בנוי עד קצה מבנה בחזית מזרחית.**
- 2. עדיין אין הריסת חלק מהפרגולה קלה עם עמודים מצד האחורי הבית.**
מצ"ב סקיצה של הנכס. כן
המלצות להמשך: **תיק עובר לבדוק תכניות**

רפאל אביב
מפקח בניה

המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. עפ"י מדיניות ועדת תו"ב הוחלט שלא לאשר פרגולות מעבר ל-60% מקו בניין- תנאי לת.גמר הריסת הפרגולה החורגת.
 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.