



מס' דף: 1

תאריך: 08/02/2023  
י"ז שבט תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202301 ביום רביעי תאריך 11/01/23 י"ח טבת, תשפ"ג בשעה 09:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר שאול שטרית

מר שלומי מלכה

מר יוסי סולימני

#### סגל:

אדרי נעם רווחה

עו"ד משה מליק

גבי שירה מעודה

#### נעדרו

#### חברים:

מר אליהו זוהר

מר שמעון חזן

מר שי סיוס

מר נדב ויצמן

#### נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר גיל נתיב

גבי מירי תמיר

אדרי אופיר בקר

#### סגל:

מר איתי קורן

מר תמיר היזמי

מר ניר עזרה

אינג' יורי רחמן

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

מהנדס העיר

מ"מ יועמ"ש

מנהלת הוועדה

יו"ר הוועדה וראש העיר

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כיבוי אש

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מהנדס רישוי



מס' דף: 2

תאריך: 08/02/2023

י"ז שבט תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202301 ביום רביעי תאריך 11/01/23 י"ח טבת, תשפ"ג בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 13:09 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: לפני שאנחנו מתחילים את הישיבה, אני רוצה לומר משהו, אנחנו נפתח את הישיבה הזאת עם כאב וצער, היום בבוקר התבשרנו על בשורה מאוד מאוד קשה ורעה, נשיא מועצת חכמי תורה, הרב שמעון בעדני נפטר. כשמתגברים על החור באוזון, שהוא גדל וזה מסוכן, כל דור שנפטר אצלו צדיק, זה החור באוזון. פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202212 מיום 27.12.22 ג' טבת תשפ"ג.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר שלומי מלכה מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.



מס' דף: 3

תאריך: 08/02/2023

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/23

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגורש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
4	שד' בן גוריון 46, קרית מלאכי	העמותה למען הקשיש בשם עיריית קרית מלאכי	1	5	2609	26/08/19	20190416	1
<b>עורך הבקשה: יונתן שלום לוי</b>								
7	גולן 20, קרית מלאכי	זכריה מדר	79+א	18	2469	13/09/22	20220616	2
<b>עורך הבקשה: תנעמי יובל</b>								
11	הכרמל 21, קרית מלאכי	זכריה מדר	77	19	2469	13/09/22	20220617	3
<b>עורך הבקשה: תנעמי יובל</b>								
17	חסידה 18, קרית מלאכי	זוהר אברהם	137	40	2930	01/12/22	20200534 דיון בהתנגדויות	4
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								
23	חסידה 20, קרית מלאכי	רחמים תהילה	137	40	2930	01/12/22	20200657	5
<b>עורך הבקשה: זוהר פיטוסי</b>								



מס' דף: 4:

**סעיף: 1**

מספר בקשה: 20190416 תיק בניין: 932800

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023

**מבקש:**

♦ העמותה למען הקשיש בשם עיריית קריית מלאכי

שד בן גוריון 46 קריית מלאכי מיקוד: 8303639

**בעל הזכות בנכס:**

♦ עיריית קריית מלאכי

זיבוטינסקי 8 קריית 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, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2609 חלקה: 5 מגרש: 1

תכנית: 617-0499418

**שימוש עיקרי**

מבנה ציבור תוספת למבנה קיים - בדיעבד

**תיאור בקשה**

**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%

שטח בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 60%

שטח בניה למטרות שרות מעל לקרקע: 20%



מס' דף: 5

**תכנית מקסימלית: 60% מתא השטח**  
**קו בניין: כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי 5 מ'.**

#### הוראות בנין:

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.

**תכנית 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.

#### מ ה ל ד ד י ו ן

**סעיף 1 – בקשה 20190416 – קובץ SET-092 דקות 00:03:00-00:01:38:**

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: סעיף ראשון, העמותה למען הקשיש בשם קרית מלאכי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מדובר פה על תוכנית שכבר קיבלה היתר, הרחבה של בית הקשיש, שזה בעצם מה שאתם רואים בקטע הזה כאן, שזו בניה נוספת וכאן, כל הקטע הזה, שהוא קטע קטן ורחבה פה עם פרגולה ואיזשהו קיר מסתור שיסתיר מהרעש, כדי לצאת פה ולאכול, זה בעצם הרחבה של חדר האוכל שלהם ועוד כמה שינויים פנימיים באזורים הפנימיים. זה עולה לכאן, לא שיש פה הקלות או משהו כזה, אלא שהתב"ע שלהם נדרש להציג תוכנית בינוי בפני הוועדה הזאת ולאשר אותה כאן ובעצם זו הסיבה שאנחנו נפגשים כאן עוד פעם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: מה לגבי העניין שבדיעבד?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא בדיעבד.



מס' דף: 6

- מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : הסדרת קירווי חיצוני בדיעבד.  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה שהיה להם קירווי בחלק הפנימי אז הם משאירים.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : וזה מסתדר עם ההחלטה שהיתה לנו?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא מ-2019, האישור היה עוד מלפני שאני באתי.  
מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מעולה. אם ככה, זה מסתדר עם הכל. מי בעד?

**בעד: פה אחד.**

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס הוועדה.**

#### **ה ח ל ט ו ת**

- 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.  
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שלומי מלכה מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.



מס' דף: 7

**סעיף: 2**

מספר בקשה: 20220616 תיק בניין: 105803

פרוטוקול 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 מגרש: 79א+ב

יח"ד  
2

**שימוש עיקרי** **תיאור בקשה**  
אזור מגורים ב' מיוחד בניה חדשה

**מהות הבקשה**

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

1. הקלה לשינוי מהוראות בניין 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% המהווים 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% המהווים 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  
מספר קומות: 2 קומות, בנוי קומפלקסי



## מס' דף: 8:

**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 צידיה.  
**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 30%-25% 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' ויגובה 2.3 - מ'. שטחו 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 3-0 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

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

4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.

## מ ה ל ד ז י ו ן

**סעיף 2 – בקשה 20220616 – קובץ SET-092 דקות: 05:53-00:03:00**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף הבא, משפחת מדר, חלקה 18.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש פה בית ברחוב גולן 20, הם מבקשים הקלה, זה משהו פשוט, הם מבקשים הקלה לגג שטוח במקום גג רעפים שיש שם.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תציג להם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: שנבין, זה שטח אדמה שהולך להיבנות עליו בית והם מבקשים,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: שטח ריק, כן.



## מס' דף: 9:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: שטח שלהם. בעצם נבנה פה דו משפחתי, בגלל זה אתה תראה פה 18 ו-19, זה שני בתיים שהם מראה אחד של השני. יש להם קו בניין אחורי. התב"ע הישנה והמגבלה של הגובה זה 5.5 מטר. אנחנו כבר בעבר אישרנו, אי אפשר לבנות שתי קומות ב-5.5 מטר, אז יש לו פה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: לדעתי ברחוב הזה התרנו לו גובה מעל 5.5 מטר. היתה בעבר עוד בקשה כזאת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מאשרים עכשיו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש, בכמה מקומות עשינו את זה כבר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ברחוב הזה אני אומר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז הוא מקבל הקלה לגובה והוא מקבל גג שטוח. עוד דבר, יש לו קו בניין אחורי מאוד גדול, 9 מטר והוא מבקש הקלה ל-10%. הוא בונה פה בעצם מחסנים מעבר לקו הזה, אתם יכולים לראות את זה פה במסך, הקו האדום המרוסק זה הקו בניין, הוא בונה בעצם מחסן מעבר לקו, אז לפתחים מותר עד 10%, אז הוא ביקש 10%,

מ"מ היועמ"ש עו"ד משה מליק: ולאטום 30.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: ומותר 30% לקיר אטום, כל עוד אתה לא יורד מ-2.80, אז הוא גם עומד בזה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: ואיזה גובה זה יהיה המחסן עצמו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: המחסן בפנים 2.30. אני אראה לך את זה פה, הנה, מחסן 2.30.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: רק חשוב לי לציין, העניין של הרעפים עם גג שטוח שאנחנו מתירים כאן את השינוי, בגלל שמדובר בשכונה מאוד ישנה ושם אין איזושהו סדר או איזושהו משהו שכביכול, איזושהו קו אחיד, כמו בכל הבינוי שמה,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, יש שם בתים עם גגות שטוחים ובתים עם גג רעפים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: יש שם כבר גגות שטוחים ויש שם רעפים, יש שם גם ככה את כל ה-,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: נכון, נכון.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז אנחנו לא הופכים להיות שמה איזושהו משהו מיוחד ומתירים לו איזושהו משהו שהוא שונה מהנוף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז אני רואה בהמלצות שלך שאתה ממליץ על אישור הבקשה ולאור גם מה שהסברת, נראה לי שלא צריכה להיות בעיה. מביאים להצבעה, מי בעד? פה אחד.

### בעד: פה אחד.

### החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס הוועדה.

(חזרה לדיון בבקשה במהלך הדיון בסעיף 4)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נעם, לא דיברנו על החניות בשתי הבקשות הקודמות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: הסתכלתי עליהן, ראיתי.



מס' דף: 10

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שאנחנו מאשרים?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החניות כמו של איך קוראים לו,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : כמו של פרחאן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כמו של פרחאן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי, הסתכלתי, לכן לא שאלתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו מאשרים בדו-יים, אלה שלמעלה, אנחנו מאשרים שתי חניות, לא מבקשים כופר חניה וגם בדו-יים שלמטה הוא מבקש חניה אחת לכל דירה, שגם אנחנו מאשרים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, חניה אחת, ראיתי, כמו אצל פרחאן, בדיוק כמו אצל פרחאן. לכן לא שאלתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שבמילא אם הוא פותח חניה, אז צריך לשלם כופר חניה ובין אם לא, אז כאילו תהיה לו חניה אחת בפנים, חניה אחת בחוץ כי זה קשה לו שם לעשות,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מעולה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ורגע, נעם, יש שם את ההידרנט, אם אתה זוכר, ואת העמוד חשמל והוא לא רצה להזיז, הוא אמר שהוא יזיז את על חשבון, העירייה לא תצטרך להזיז את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה אנחנו נראה, אני עוד לא יודע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל זה בהחלטה, צריך לקבל החלטה אם אנחנו מאשרים לו את זה או שהוא יזיז את החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא קשור להקלה או לא, זה כרגע,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, זה לא קשור אבל אני צריכה לרשום את זה בהחלטה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : התנאי, התנאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה דבר שאנחנו נבדוק אותו, זה לא רק תלוי בנו, להזיז עמודי חשמל וכאלה, אנחנו נבדוק את זה ובהתאם לזה אנחנו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בהנחה שהם לא יאשרו לו אז הוא יצטרך להזיז את המיקום של החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, בדיוק ככה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מי זה הם לא יאשרו לו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חברת חשמל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : חברת חשמל והידרנט, לא יודעת מי זה, זה כיבוי אש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הידרנט זה כיבוי אש. הידרנט זה לא בעיה להזיז, כיבוי אש לא יעשו את הבעיה, זה רק



מס' דף: 11

זה, הבעיה זה באמת רק חברת חשמל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. זהו, תמשיך בסעיף.

#### ה ח ל ט ו ת

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.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שלומי מלכה מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.



מס' דף: 12

**סעיף: 3**

מספר בקשה: 20220617 תיק בניין: 105801

פרוטוקול 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 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 מגרש: 77

יח"ד

2

**שימוש עיקרי**

**תיאור בקשה**

אזור מגורים ב' מיוחד הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

**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 בניין 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.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8  
שטח המגרש: 429- שטח לחישוב זכויות

יעוד: אזור מגורים ב' מיוחד

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



מס' דף: 13

התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.

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 יותר 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' ויגובה 2.3 - מ'. שטחו 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 3 מ', צדדי 0-3 מ', אחורי 6 מ'.



מס' דף: 14

תאריך: 16/08/2022  
תיק בניין: 105801  
תיק פיקוח: 20220617

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .**

בתאריך 08/08/22 ביקרתי ברחוב: הכרמל דירה: 21

גוש: 2469 חלקה: 19 מגרש:

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: זכריה מדר בתש בע ישועה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. עדיין אין תחילת עבודות בשטח.
2. מצב קיים בשטח, גגות על חניה + סככה בחצר מחומר **אסבסט**.

מצ"ב סקיצה של הנכס.

המלצות להמשך:

**המשך טיפול עובר לבודק התכניות.**

בברכה,

רפאל אביב  
מפקח בניה

**המלצות מהנדס הוועדה**

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:  
1. הריסת כלל המבנים במגרש- תנאי לתחילת עבודות.



מס' דף: 15

2. העתקת עמוד חשמל והידרנט בכניסה למגרש ע"ח המבקש בלבד.
3. להחלטת הוועדה - חניה אחת לכל יח"ד ולא 2 כפי שנדרש.
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.

**מהלך דיון**

**סעיף 3 – בקשה 20220617 – דקות 00:07:20 – 00:53:53**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: עכשיו זה מדר, 19. זה המגרש שבגב שלו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה הדו שלו.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אגב, הם יהיו מחוברים משותף?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא, עכשיו בבקשה הזאת זה היה דו שני בתים ובבקשה הבאה זה,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אה, נכון. יש לו שם, אתה זוכר, הראיתי את זה קודם בזה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה המגרש הקודם,

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה פה המגרש הקודם וזה המגרש הזה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: מגרש ריק, במגרש הזה יש בית, הם הורסים אותו ובונים פה גם שני דויים. פה שניים ופה שניים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי, אז מה הבקשה? גם פה יש שימוש חורג?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זה לא שימוש חורג, זה הקלה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הבתים בעיקרון מאוד דומים, זה אותן הקלות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: גם פה יהיה יציאה מקו מגרש?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: נכון, יש גם פה,

מ"מ היועמ"ש עו"ד משה מליק: מקו בניין.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: מקו בניין. פה הקו בניין הוא 6 מטר, אז הוא רק מבקש את ההקלה של ה-10%.

מ"מ היועמ"ש עו"ד משה מליק: לא את ה-30.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא את ה-30. אבל התכנון הוא מאוד דומה ובעיקרון זה הכללית, אותה הגבהה בגובה, גג שטוח וכו'.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: גג שטוח גם?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אותו עניין.



מס' דף: 16

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אוקי, וגם פה אני רואה שיש המלצה שלך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מי בעד? פה אחד.

**בעד: פה אחד.**

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס הוועדה.**

(חזרה לדיון בבקשה במהלך הדיון בסעיף 4)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, לא דיברנו על החניות בשתי הבקשות הקודמות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : הסתכלתי עליהן, ראיתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שאנחנו מאשרים?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החניות כמו של איך קוראים לו,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : כמו של פרחאן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כמו של פרחאן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי, הסתכלתי, לכן לא שאלתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו מאשרים בדו-יים, אלה שלמעלה, אנחנו מאשרים שתי חניות, לא מבקשים כופר חניה וגם בדו-יים שלמטה הוא מבקש חניה אחת לכל דירה, שגם אנחנו מאשרים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, חניה אחת, ראיתי, כמו אצל פרחאן, בדיוק כמו אצל פרחאן. לכן לא שאלתי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שבמילא אם הוא פותח חניה, אז צריך לשלם כופר חניה ובין אם לא, אז כאילו תהיה לו חניה אחת בפנים, חניה אחת בחוץ כי זה קשה לו שם לעשות,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מעולה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ורגע, נעם, יש שם את ההידרנט, אם אתה זוכר, ואת העמוד חשמל והוא לא רצה להזיז, הוא אמר שהוא יזיז את על חשבוננו, העירייה לא תצטרך להזיז את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה אנחנו נראה, אני עוד לא יודע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל זה בהחלטה, צריך לקבל החלטה אם אנחנו מאשרים לו את זה או שהוא יזיז את החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא קשור להקלה או לא, זה כרגע,



מס' דף: 17

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, זה לא קשור אבל אני צריכה לרשום את זה בהחלטה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : התנאי, התנאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה דבר שאנחנו נבדוק אותו, זה לא רק תלוי בנו, להזיז עמודי חשמל וכאלה, אנחנו נבדוק את זה ובהתאם לזה אנחנו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בהנחה שהם לא יאשרו לו אז הוא יצטרך להזיז את המיקום של החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, בדיוק ככה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מי זה הם לא יאשרו לו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חברת חשמל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : חברת חשמל והידרנט, לא יודעת מי זה, זה כיבוי אש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הידרנט זה כיבוי אש. הידרנט זה לא בעיה להזיז, כיבוי אש לא יעשו את הבעיה, זה רק זה, הבעיה זה באמת רק חברת חשמל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. זהו, תמשיך בסעיף.

#### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. הריסת כלל המבנים במגרש- תנאי לתחילת עבודות.
2. העתקת עמוד חשמל והידרנט בכניסה למגרש ע"ח המבקש בלבד באישור חח"י וכיבוי אש.
3. מדובר בשכונות ישנות שבהן נדרשה חניה אחת בלבד, התקן של היום דורש 2 חניות מאושרת חניה אחת ללא כופר חניה.
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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שלומי מלכה מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.



מס' דף: 18

**סעיף: 4**  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202301 בתאריך: 11/01/2023  
מספר בקשה: 20200534 תיק בניין: 196701

**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  
ז'בוטינסקי 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

**שכונה:** שכ' גבעת הסביונים

**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 התכסית 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



מס' דף: 19

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 שדות 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 113.91 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:

1. פרגולה בנוי עד קצה חדר שינה קומת קרקע בחזית מערבית.



מס' דף: 20

## 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.

#### מ ה ל ד י ו ן

סעיף 4 – בקשה 2020534 – דקות 00:07:20-00:13:05

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: רם זוהר. אני רק אגיד לכם את ההקלות פה. זה בגבעת הסביונים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: זה הנושא הבא, אברהם זוהר, שמה בעצם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה דו משפחתי בגבעת הסביונים, תכף אני אראה לכם את הפרטים, אני רק רוצה לזכור בין היתר. אז יש לו, הוא מגדיל תכנית. אתם זוכרים, בגבעת הסביונים מותר 110 בכל קומה ואנחנו אמרנו שאם בונים שתי קומות אז מותר לרדת עד 145 בקומת קרקע, אז הוא מבקש הקלה ובשביל זה צריך להעביר זכויות, אז הוא מעביר 5 מטר למטה מלמעלה, אז יש לו למטה 115 במקום 110. בסדר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: איפה יש לו 115?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: למטה, בקומת קרקע, 115 במקום 110, אז זה גם ניווד זכויות וזה גם הגדלת תכנית.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אז למעלה יהיה לו פחות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: למעלה יהיה פחות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: 105.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הוא יכול פחות, מקסימום.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: הוא לא הגיש תוכנית ל-110 למעלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא, לא, הוא לא הגיש פה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אגב, זה בנוי?



מס' דף: 21

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא בנוי,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בנוי,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אה, זה בנוי, נכון, הוא מסדיר את זה,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : זה בנוי, הם לא קיבלו בגלל תעודת גמר בגלל שהם בנו בסטיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, נכון, נכון, נכון, התבלבלתי, כן, אני הייתי אצלם שם בדירה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא רק הפרגולה, הם גם הגדילו, תראה את התוכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אני כבר אראה לכם את זה, בסדר? עכשיו, גם בפרגולה, שהיא היתה עד קו אפס ואנחנו פה אישרנו שאפשר, מותר 40%, אנחנו אמרנו שפה אנחנו נאפשר עד 60%, אז מקצרים את זה ל-60%, אז גם פה יש את ההקלה מ-40% ל-60%. ואותו דבר גם בצד, לא רק מאחורנית, בסדר? עכשיו אני אראה לכם את התוכנית ואני אראה לכם את השינויים. קודם כל,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : זה בית קיים, כן?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בית קיים.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : זאת אומרת, בעניין הפרגולה, ההיתר שלנו ינתן בתנאי שהוא מקצר את זה ל-60% כי היום קיים שמה יותר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. היום מגיע עד הגדר. עכשיו תסתכלו, כל מה שמסומן פה באדום זה בניה חדשה ומה שמסומן בצהוב זה הריסה. אז פה יש צהוב, שהיה פה איזה חלוקה של קירות. את הכניסה הוא בעצם מקרה, הוא עשה קירוי, זאת הכניסה הזאת, הדלת הזאת כאן, דלת משנה למטבח, הוא הגדיל את המטבח, היה פה זה וכאן הוא סגר זה. גם כאן היתה ויטרינה גדולה, הוא סוגר ביציאה לסלון, הוא השאיר שני חלונות וסגר כאן, הוא יוצא מכאן, בסדר?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נעם, לא דיברנו על החניות בשתי הבקשות הקודמות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : הסתכלתי עליהן, ראיתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : שאנחנו מאשרים?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : החניות כמו של איך קוראים לו,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : כמו של פרחאן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כמו של פרחאן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : ראיתי, הסתכלתי, לכן לא שאלתי.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אנחנו מאשרים בדו-יים, אלה שלמעלה, אנחנו מאשרים שתי חניות, לא מבקשים כופר חניה וגם בדו-יים שלמטה הוא מבקש חניה אחת לכל דירה, שגם אנחנו מאשרים,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : כן, חניה אחת, ראיתי, כמו אצל פרחאן, בדיוק כמו אצל פרחאן. לכן לא שאלתי.



## מס' דף: 22

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : שבמילא אם הוא פותח חניה, אז צריך לשלם כופר חניה ובין אם לא, אז כאילו תהיה לו חניה אחת בפנים, חניה אחת בחוץ כי זה קשה לו שם לעשות,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מעולה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ורגע, נעם, יש שם את ההידרנט, אם אתה זוכר, ואת העמוד חשמל והוא לא רצה להזיז, הוא אמר שהוא יזיז את על חשבון, העירייה לא תצטרך להזיז את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה אנחנו נראה, אני עוד לא יודע.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל זה בהחלטה, צריך לקבל החלטה אם אנחנו מאשרים לו את זה או שהוא יזיז את החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זה לא קשור להקלה או לא, זה כרגע,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, זה לא קשור אבל אני צריכה לרשום את זה בהחלטה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : התנאי, התנאי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה דבר שאנחנו נבדוק אותו, זה לא רק תלוי בנו, להזיז עמודי חשמל וכאלה, אנחנו נבדוק את זה ובהתאם לזה אנחנו,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : בהנחה שהם לא יאשרו לו אז הוא יצטרך להזיז את המיקום של החניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : נכון, בדיוק ככה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מי זה הם לא יאשרו לו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : חברת חשמל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : חברת חשמל והידרנט, לא יודעת מי זה, זה כיבוי אש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הידרנט זה כיבוי אש. הידרנט זה לא בעיה להזיז, כיבוי אש לא יעשו את הבעיה, זה רק זה, הבעיה זה באמת רק חברת חשמל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אוקי. זהו, תמשיך בסעיף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בקומה שניה הוא הורס פה את הקירות, הוא סוגר כאן והוא מקרה את המרפסת כאן, שהיתה מרפסת פתוחה, הוא מקרה אותה למרפסת מקורה. בסדר? אלה השינויים. כמובן אתם רואים פה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מה זה, תראה מה זה מרפסת מקורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : היה לו קטע מקורה, יש לו פה מרפסת, גם זה היה לא מקורה, הוא קירה אותה. בסדר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : נו, אז?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אז זה שטח.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז זה תוספת שטח. תוספת שטח שירות אבל בשטח, בסדר? עכשיו, מה שאני אומר עם הפרגולות, הפרגולה היתה כאן עד הסוף, הוא מקצר אותה ל-60%. בסדר? פה הוא מראה את זה גם,



מס' דף: 23

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אתה היית בשטח, נעם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : היית בבית?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : העניין של הפרגולה וכל מה שיש שמה, הכל תקני, הכל בסדר? אוקי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר?

מ"מ היועמ"ש עו"ד משה מליק : כמובן תעודת גמר זה כפוף לכך ש-

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בוודאי, תעודת גמר שהוא מתקן את הדברים האלה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : זה לא תעודת גמר, זה בית בנוי, זה כוונה שההיתר,

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לו תעודת גמר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אין לו תעודת גמר, זאת הסיבה שהוא מכשיר את זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אין לו תעודת גמר, בגלל זה הוא סוף סוף מסדיר את זה, הוא הבין שהוא בנה לא לפי ההיתר ועכשיו שהוא רוצה לקבל את התעודת גמר,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אה, זה לא אחרי התעודת גמר הוא עשה את זה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : לא, לא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא לא קיבל תעודת גמר בגלל החריגות בניה שלו.

מ"מ היועמ"ש עו"ד משה מליק : בגלל זה הוא בא להסדיר את זה כי אין תעודת גמר.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : הבנתי. אז זה מותנה בתעודת גמר. מי בעד? פה אחד.

**בעד: פה אחד.**

### **ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. עפ"י מדיניות ועדת תו"ב הוחלט שלא לאשר פרגולות מעבר ל60% 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.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שלומי מלכה מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.



מס' דף: 24

**סעיף: 5**

מספר בקשה: 20200657 תיק בניין: 196702

פרוטוקול 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 חליליה**

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

**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

שטח המגרש: 567 מ"ר

**שכונה:** שכ' גבעת הסביונים



מס' דף: 25

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: 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.

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: 26

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

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

#### מ ה ל ד י ו ן

#### סעיף 5 – בקשה 20200657 דקות 10:13:00 עד סוף ההקלטה

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : סעיף 6 לדעתי זה אותו מקרה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אותו דבר, זה הדו שלהם. הם בנו אותו ביחד.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : זה הצמוד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. בסדר? אז הנה, אתם רואים פה את אותם דברים, הסגירה כאן, הסגירה של הויטרנה, הקיצור של הפרגולה.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : פרגולה גם, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, גם פה יש עניין עם הפרגולה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : מרפסת גם מקורה שם?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : גם המרפסת מקורה שם.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : אז אותו דבר אחד לאחד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בדיוק אותו דבר, אחד לאחד. גם פה מקצרים את הפרגולה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : יש לו זכויות בניה?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן, אתם רוצים שאני אראה לכם את הזכויות כמה הוא ניצל?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה : לא, לא.



מס' דף: 27

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: אבל פה הניוד זכויות זה ל-114, לא ל-111, נכון?  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו ככה, עיקרי נותר 180, כשיש לו 157.39 והוא מוסיף, שהוא סוגר את המרפסת הזאת, כמעט 9, סך הכל 166.32 מתוך 180.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: שזה למעלה המרפסת, נכון? זה בקומה למעלה?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז זה מסתדר עם המטרג'?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. ושירות יש לו סך הכל 20.27 מתוך 40 שמותר. בסדר?

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אגב, המרפסת, לצורך ידיעה, זה שירות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: מה שאמרתני זה בקומת הקרקע, קומה א' עוד 12, סך הכל 32 כמעט.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: זה מרפסת שסוגרים, זה מתוך השירות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: לא סוגרים את המרפסת, רק הוא מקרה אותה.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: זה נקרא שירות?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה שירות בגלל שזה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: לא עיקרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה לא עיקרי בגלל שזה עד, אם זה היה שלושה קירות אז זה עיקרי. מכיוון שזה מוקף רק בשני קירות, ברי"ש כזה,

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אז זה בתוך השירות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: אז זה שירות.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שלומי מלכה: אוקי. מי בעד? פה אחד.

**בעד: פה אחד.**

**החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס הוועדה.**



מס' דף: 28

#### החלטות

לאשר את 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.

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

החלטה: הבקשה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שלומי מלכה מר יוסי סולימני ומר שאול שטרית.

מר שלומי מלכה מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 09:28.

---

מר שלומי מלכה  
מ"מ יו"ר הוועדה

---

אדרי נעם רווחה  
מהנדס העיר