

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"בובטינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 1:

תאריך: 12/07/2023  
כ"ג תמוז תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202305 ביום ראשון תאריך 28/05/23 ח' סיון, תשפ"ג בשעה 09:00

**השתתפו:**

**חברים:**

מר אליהו זוהר  
מר שמעון חזן  
מר יוסי סולימני

**סגל:**

אדרי' נעם רווחה  
עו"ד משה מליק  
גבי שירה מעודה

**מוזמנים:**

מר שלומי חזיזה

**נעדרו:**

**חברים:**

מר שי סיום  
מר נדב ויצמן

**נציגים:**

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר אריאל אבן דנן  
מר רם סלהוב  
גבי מירי תמיר  
אדרי' אופיר בקר

**סגל:**

מר איתי קורן  
מר תמיר היזמי  
מר ניר עזרה  
אינג' יורי רחמן

מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מהנדס רישוי

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי

אתר: k-m.org.il

מייל: oshrit@k-m.org.il

טל: 08-860-8721

פקס: 08-858-5036

חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 2:

תאריך: 12/07/2023

כ"ג תמוז תשפ"ג

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה**

**ישיבה מספר: 202305 ביום ראשון תאריך 28/05/23 ח' סיון, תשפ"ג בשעה 09:00**

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:40 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.  
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

**קובץ ZOOM0032 (התחלה – 00:00:22)**

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את  
אישור פרוטוקול מס' 202304 מיום 30.04.23 ט' אייר תשפ"ג.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן (בשיחת וידאו), מר יוסי סולימני.

מס' דף: 3:

תאריך: 12/07/2023

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202305 בתאריך: 28/05/23

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
4	חלוצי התעשייה 5, קרית מלאכי	אשי"ל נכסים והשקעות בע"מ	301	76	51	01/11/20	20200271	1
<b>עורך הבקשה: אנריקה קירצוק</b>								
8	מצדה 15, קרית מלאכי	יניב אוחיון	2470	143	44	20/04/23	20230015	2
<b>עורך הבקשה: תנעמי יובל</b>								
11	העמק 6, קרית מלאכי	חזיוה שלמה	2470	136	50	06/11/22	20220619	3
<b>עורך הבקשה: יובל תנעמי</b>								
17	הכרמל 13, קרית מלאכי	משה משה	2469	26	85	14/05/23	20230041	4
<b>עורך הבקשה: תנעמי יובל</b>								

#### מס' דף: 4:

**סעיף 1:** מספר בקשה: 20200271 תיק בניין: 135700  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202305 בתאריך: 28/05/2023

#### מבקש:

♦ אשי"ל נכסים והשקעות בע"מ

השקמה 1 אשקלון

#### בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

#### עורך:

♦ אנריקה קירצוק  
הצבעוני 163 1 ראשון לציון

#### מתכנן שלד הבנין:

♦ אהוד ענבר  
ת.ד. 4239

#### מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)  
2/66 ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל מיקוד: 30056

#### מייצג:

♦ חיים מלכה הפצה ושינוע בע"מ  
"רמב"ם" 5 קרית מלאכי

#### היתר בניה

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000271999

כתובת הבניין: חלוצי התעשייה 5, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 76 מגרש: 51

תכנית: 10/105/03/8

#### שימוש עיקרי

תעשייה קלה ומלאכה תוספת למבנה קיים

#### מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד להפיכת קומת גלריה לקומה א', אישור בדיעבד לקומה ב' והוספת קומה ג' למבנה תעשייה קיים בהיתר אחרון מס' קמ/691, הבקשה כוללת תוספת ממ"קים ומעלית הקלות:

1. הקלה להקמת מדרגות חרום עד 1.35 מ' מעבר לקו בניין צדדי צפוני של העמדת המבנה כפי שמסומן בתשריט.

2. הקלה להקמת מדרגות חרום עד 2.90 מ' מעבר לקו בניין אחורי מערבי של העמדת המבנה כפי שמסומן בתשריט.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202201 מתאריך 30.01.22 והובאה לדיון חוזר לביטול ההחלטה הקודמת בישיבת משנה מס' 202202 בתאריך 24.02.22. נידונה שוב בישיבת רישוי מס' 2022005 בתאריך 24.02.22. כעת מובאת לדיון חוזר בישיבת משנה עקב פרסום למדרגות חרום שנדרשו באישור כיבוי אש.

## מס' דף: 5

### **תמצית זכויות במגרש:**

**התכנית שחלה במקום:** 10/105/03/8

**שטח חלקה:** 5663 מ"ר (לחיושב זכויות)

**שטח מגרש:** 5710 מ"ר

**גובה מירבי של מבנה:** עד 15 מטר

למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדורשים לתפעול המבנה. גובה המבנה יימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה.

חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 – מ' מפני תיקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תיקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדיו.

### **מס' קומות: 4**

ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה עפ"י התוכניות שבתוקף.

### **היתרי בניה:**

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות) עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים. אלא באישור צה"ל.

ב. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

**סה"כ אחוזי בניה:** 100%

תכסית: 30%

אחוז בניה לקומה: 50% לגבי מבנים משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות. שטח גלריה: עד 5%

**שטח מגרש מינימלי:** 2000 מ"ר.

גובה גדר אטומה 1.80 מ' מעל פני המדרכה בחזית הדרך, במגרשים בשטח קרקע של עד 2000 מ"ר.

### **קווי בניין:**

קו בניין קדמי 0

קו בניין צדדי מערבי 0.

קו בניין צדדי מזרחי 7.00 מ' מהמבנה הימני עפ"י תכנית בינוי מאושרת. בין המבנה הימני לאמצעי ישנו מרחק של 16.60 מ' ובינו לבין המבנה השמאלי- 6.40 מ'.

תכליות מותרות: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של המפעלים.

### **קו בניין מבוקשים:**

קו בניין קדמי 0

קו בניין צדדי מערבי 0.

קו בניין צדדי מזרחי 7.00 מ' מהמבנה הימני עפ"י תכנית בינוי מאושרת. בין המבנה הימני לאמצעי ישנו מרחק של 16.60 מ' ובינו לבין המבנה השמאלי- 6.40 מ'.

### **דו"ח פיקוח מתאריך 30.11.2021**

1. קומה ב' עדיין לא בנוי.

2. קומה א' בנוי לפני לתוכנית הגשה.

3. סככות בקומת קרקע עדיין לא הרסו.

## מס' דף: 6:

בישיבת ועדת משנה מספר: 202201 מ: 30/01/22 הוחלט:  
לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
2. כיוון שקומה א' נבנתה בזמן הקמת המבנה כולו, הוחלט לאשרה בדיעבד ולאפשר את השימוש החורג המבוקש למשרדים. קומה ב' תבוקש בבקשה זו ביעוד המוגדר בתב"ע כלומר תעשייה. לאחר קבלת היתר ובניית קומה ב', יוכל המבקש להגיש בגינה בקשה לשימוש חורג. כל זאת בתנאי הצגת הסכם עם חברת מבנה תעשייה המאפשרת שימוש בחניות, לכל החניות החסרות בבקשה, פרט ל-15 חניות שבגינם ישולם לעירייה כופר חניה. ללא הסכם זה הבקשה לא תאושר.
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. הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות ואושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר שי סיום ומר מוטי יעקובוב.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2022005 מ: 24/02/22 הוחלט:  
לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
2. המבקש ישלם כופר חניה עבור 15 חניות מתוך 32 חניות החסרות וכל זאת בתנאי הצגת הסכם עם חברת מבנה תעשייה המאפשר שימוש בחניות, לכל החניות החסרות בבקשה (17 במספר). ללא הסכם זה הבקשה לא תאושר.
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.

מהלך הדיון משיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2022005 מ: 24/02/22 :  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לאישור בדיעבד להפיכת קומת גלריה לקומה א', אישור בדיעבד לקומה ב' והוספת קומה ג' למבנה תעשייה קיים בהיתר אחרון מס' קמ/691, הבקשה כוללת תוספת ממ"קים ומעלית.

וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
2. תשלום כופר חניה עבור 15 חניות מתוך 32 חניות החסרות וכל זאת בתנאי הצגת

## מס' דף: 7:

- הסכם עם חברת מבנה תעשייה המאפשר שימוש בחנייות, לכל החנייות החסרות בבקשה (17 במספר). ללא הסכם זה הבקשה לא תאושר.  
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.

### מהלך דיון

קובץ ZOOM0032 (00:07:19 – 00:05:50)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : נחזור לסעיף הראשון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ההיתר שהגיש חמי מלכה. חמי מלכה היה לו, אתם זוכרים, הוא מכשיר שם מול הפיאט את המבנה הזה שהוא חיפה אותו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : סוף סוף ברוך השם מישהו הכשיר אותו אחרי 50 שנה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : אז הוא מכשיר אותו והיתה לו בקשה ללא הקלה שאושרה בעיקרון. אבל אז, בשלב של התכן, של הבקרה, כיבוי אש דרשו ממנו לעשות שני גרמי מדרגות חירום. אז הוא עושה אחת פה, מותר מדרגות חירום, זה יוצא מקו בניין. אתם רואים פה את הירוק הזה, זה אחד, זה בצד. פה זה סגנון אם אתם מבינים, זה הכביש, כן?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : ופה עוד אחד דורשים ממנו, בסדר? זה הכל. סגנון בהתחלה התנגדו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : מה זה מדרגות ממתכת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן, כן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן, מדרגות חירום. זהו, זה מה שהוא בא פה לזה. זה בולט, זאת 1.5 מטר, נכון? והשניה, הנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : 1.35 מטר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : צדדי צפוני 1.35 מטר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה 1.35 מטר, זאת שפה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : ואחורי מערבי 2.90.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : זה כמעט כל המדרגות, כי הבית יושב בדיוק על קו בניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : מבחינתך זה בסדר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה : כן.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל: 08-860-8721  
פקס: 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



**מס' דף: 8:**

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יאללה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה מותר גם למדרגות חירום בחוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה, אם זה בחוק.

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: פה אחד?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמעון, שמעון.

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

**ה ח ל ט ו ת**

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לקבלת היתר הריסת גגון המסומן להריסה מחוץ לגבול מגרש.
  2. תשלום כופר חניה עבור 15 חניות מתוך 32 חניות החסרות וכל זאת בתנאי הצגת הסכם עם חברת מבנה תעשייה המאפשר שימוש בחניות, לכל החניות החסרות בבקשה (17 במספר). ללא הסכם זה הבקשה לא תאושר.
  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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן (בשיחת וידאו), מר יוסי סולימני.

מס' דף: 9

<b>סעיף 2:</b>	מספר בקשה: 20230015	תיק בניין: 116805
	פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202305 בתאריך: 28/05/2023	

**מבקש:**

- ♦ **יניב אוחיון**
- ♦ מצדה 15 קרית מלאכי
- ♦ עליזה אדוה אוחיון
- ♦ מצדה קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

- ♦ רשות מקרקעי ישראל
- ♦ יפו 216 ירושלים

**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: 10000228343

**כתובת הבניין: מצדה 15, קרית מלאכי**

שטח מגרש: 321.00 מ"ר

**שכונה: המייסדים**  
שטח בניה מותר: 288.90 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 90%

**גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 143 מגרש: 44 יעוד: מגורים ב מיוחד**

**תכנית: 5/35/27, 5/35/18, 1/122/03/8, 5/35/17, 26/102/02/8, 122/03/8, 102/02/18, 5/35/1**

**יח"ד**  
1

**תיאור בקשה**

אזור מגורים ב' מיוחד בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים חדש בעל קומה אחת הכולל: ממד, 2 חניות לא מקורות והקלות:  
1. הקלה לשינוי מהוראות בנין בעניין כיסוי הגג כך שיהיה גג שטוח במקום גג משופע בכיסוי רעפים.

2. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 6.30 מ' במקום 7.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10% המהווים 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה להקמת פרגולה מחומרים קלים מעבר לקו בנין קדמי דרומי כך שיהיה 60% המהווים 1.80 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח המגרש: 321 - שטח לחישוב זכויות

## מס' דף: 10

### 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 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 אנטרלי 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.

**מס' מקומות חניה בחלקה 1:**

**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 3-4 מ', צדדי 0-3 - מ', אחורי 7- מ'.

### המלצות מהנדס הוועדה

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. יש להקטין פרגולה בקצה המגרש שבו קו הבניין הוא 3.00 מ', כך שלא יעלה על 60% המהווים 1.80 מ'.

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.

**מהלך דיון**

**קובץ ZOOM0032 (00:07:19 – 00:09:42)**

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יניב אוחיון, מצדה 15.

## מס' דף: 11

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: גם זה היה בפרסום, היה הכל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן. כל מה שפה עבר פרסום.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, כי הוא היה אצלך אותו זמן, ראיתי אותו שם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה ברחוב מצדה, אני מראה לך איפה זה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בית מגורים חדש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: במצדה זה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: זה מצדה שנכנסים, זה רחוב הכרמל, מצדה וזה פה. בקצה הפינה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קצה, קצה, כן. זה מאחורי הבית של, כאילו מהרמב"ם, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן. יש לו פה שני בתים, 44 א', 44 ב'. שיש פה קו חלוקה כאילו לשני בתים, הוא עושה בית אחד, כי זה צר, זה 300 מטר. וזה הבית שהוא בונה, אתם רואים? כל הבית הזה כאן. הוא מתרחק כאן 3 מטר. בעיקרון יש לו אפס ואפס כאילו, מהצדדים, זה כאילו טורי כזה אמור להיות. אבל מותר לבן אדם לוותר על טוריות אם הוא נכנס 3 מטר בצד. אז הוא נכנס 3 מטר בצד אבל הוא מבקש 10% הקלה, כמו שאנחנו נותנים, 2.70. הוא מבקש הקלה לקו בניין אחורי 10%, אז במקום 7 מטר, 6.30, אתם רואים שהוא בולט פה עם השני שפיצים האלה. זהו. בית על קומה אחת.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: רגע, פרגולה מקדימה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: פרגולה תיכף אני אגיד. זה בית על קומה אחת, הוא עושה את שתי החניות ככה לאורך. גם פה יש לו חניה שזה נפתח ואנחנו מבקשים ממנו להיכנס פנימה. פרגולה אמרנו שאנחנו מאפשרים 60%.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בהקלה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לו פה 12 ס"מ בולט מעבר ל-60%, אנחנו נבקש ממנו,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לצמצם אותה טיפה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: להכניס פנימה. כן, בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: פשוט תסביר לו שפעם זה היה 40% ונתנו 60%, שיבין כמה הוא קיבל.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כיסוי גג אמרת?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: גג שטוח במקום גג רעפים.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זהו, זה ארבע הקלות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר מבחינתך, הכל בסדר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן, כן. זה דברים שאנחנו נותנים.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר בובינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל: 08-860-8721  
פקס: 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 12

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעון?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : ללו, אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

**ה ח ל ט ו ת**

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. יש להקטין פרגולה בקצה המגרש שבו קו הבניין הוא 3.00 מ', כך שלא יעלה על 60% המהווים 1.80 מ'.
  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 התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן (בשיחת וידאו), מר יוסי סולימני.

מס' דף: 13

סעיף 3: מספר בקשה: 20220619 תיק בניין: 144604  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202305 בתאריך: 28/05/2023

**מבקש:**

♦ חזיזה שלמה

העמק קרית מלאכי

♦ חזיזה חנה

העמק 6 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות הפיתוח

**עורך:**

♦ יובל תנעמי

רימון 1 גן יבנה מיקוד: 6097000

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ תנעמי יובל

רימון 1 גן יבנה

**מודד:**

♦ לביב חלבי (פוטו-מאפ)

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

**מודד:**

♦ פוטו מאפ

ת.ד. 21

**היתר בניה**

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000180920

**שכונה: המייסדים**

**כתובת הבניין: העמק 6, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 136 מגרש: 50 יעוד: מגורים ב מיוחד

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

אזור מגורים ב' מיוחד תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת לבית קיים ומאושר בהיתר מספר מק/517 הכוללת: ממד, פרגולה, בריכת שחיה, 2

חניות לא מקורות, גדרות והקלות:

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

שיהיה 2.15 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להקמת תא משאבות ומכונות מעבר לקו בניין (אחורי צפון מערבי) שנקבע

בתכנית, כך שיהיה 0.0 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

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

בכיסוי רעפים.

4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 5.55 מ' במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית צפון מערבית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.80

מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה מעבר לקו בנין צידי דרום מערבי שנקבע בתכנית, 10% המהווים 2.70 מ' במקום

מס' דף: 14

**3.00 מטר המותרים עפ"י תב"ע.**

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8**  
**שטח המגרש: 456 - 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 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.**

**מס' מקומות חניה בחלקה 1:**

**מחסן: יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 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 3-0 - מ', אחורי 6-0 מ'.**

מס' דף: 15

תאריך: 19/09/2022  
תיק בניין: 144604  
תיק פיקוח: 20220619

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח .**

בתאריך 18/09/22 ביקרתי ברחוב: העמק דירה: 6

גוש: 2470 חלקה: 136 מגרש: 50

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: שלומי חנה חזיזה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**מפת מדידה אינה תואמת את הקיים בשטח.  
בחזית אחורית נמצאו בשתי פינות המגרש סככות.  
בחזית צידית סמוך למגרש 138 מבנה הכולל גג רעפים ולא משטח בטון.  
בין הסככה הקיימת לבית הקיים יש גגון שאינו מתואר במפת מדידה.**

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

**תיק עובר לבודקי תכניות**

בברכה,

**רפאל אביב**  
מפקח בניה

מס' דף: 16

### המלצות מהנדס הוועדה

- להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי לקבלת היתר בניה פינוי המכולה וחריגות הבניה מהשטח.
  2. החניה מתוכננת כך שמתבטלת חניה אחת בכביש, כיוון שמדובר בשכונה ותיקה וכפי שכבר הוחלט פעמים קודמים אין לגבות כופר חניה בגין ביטול חניה אחת בכביש.
  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.

### מהלך דיון

קובץ ZOOM0032 (00:05:43 – 00:00:49)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: אנחנו מתחילים משלומי חזיזה, הוא ברחוב העמק, אתם רואים את האדום הזה כאן? יש לו פה מגרש, זה בעמוד 9.

(מר שלומי חזיזה מצטרף לישיבה)

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: זה בעיקרון מגרש לשתי יחידות דיור, הוא בונה עליו יחידה אחת, נכון שלומי?

מר שלומי חזיזה: נכון, אמת.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לו בית קיים, זה הקדמי האפור הזה, הוא עושה לו תוספת פה, בונה בריכה וחדר מכונות. קו הבניין שלו הוא פה. קו הבניין האחורי הוא כאן, האדום הזה, זה בית בהיתר ולכן הוא לא נכנס פנימה. הוא מבקש הקלה לבליטה של הבריכה, במקום 3 מטר שיהיה קו בניין 2.15 וחדר מכונות. יש לו שם גג שטוח בתוספת במקום גג רעפים, אני אראה לכם את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אין לך בעיה עם גג שטוח שם.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: לא, אין בעיה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה הבית הקיים, פה הוא בונה גג שטוח, הוא עושה הגבהה איפה שהדוד כדי לשמור על מסתור. פה רואים את החזיתות. זה הבית הקיים וזו התוספת. הוא מבקש הקלה לגדר, במקום 1.8 מטר 2 מטר. ולבריכה מה שאמרת. זהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: קווי בניין דיברתם?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: קווי בניין דיברתי והחניות שלך,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: חדר מכונות דיברת?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, כן.

## מס' דף: 17

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : דיברתי על חדר מכונות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אני רואה שתי חניות יש לו.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן. אז בעיקרון שם מוגדרת חניה אחת, אבל התקן הוא שתי חניות, אנחנו נעשה פה אחת ליד השניה. לא גובים לו על זה כופר חניה כמובן. הבית לא צמוד ב-0 לגדר אז הוא נשאר כאן עם הקיר ככה, כל השאר הוא מתחבר חזרה לגדר. ביקשנו ממנו, הוא עושה שער מתרומם והיתה פה החלטה שאם עושים שער מתרומם עושים חצי מטר, כדי שלא יצא החוצה, שלא מישהו יחתוך את הראש. אז או שאתה מזיז את החניות שלך חצי מטר פנימה, אתה מבין מה אני אומר?

מר שלומי חזיזה : כן, כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : או שתעשה שער נגלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שלא יהיה לך סכנה שמישהו יוצא לך,

מר שלומי חזיזה : הבנתי, כן, כן. שמישהו לא עובר ומרים לו את הראש. הבנתי, אין בעיה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש את הפינוי של המכולה.

מר שלומי חזיזה : הכל כבר פירקתי שם, את כל המחסנים ואת המכולה. אני מפנה אותה משם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : בסדר, אז זה תנאי להיתר.

מר שלומי חזיזה : כן, יש שם בריכה, אין לי מה לעשות איתה שם, אני לא אשאיר אותה שם. אני שולח אותה משם. פירקתי כבר את כל המחסנים שם, יש לי תמונות גם פה.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : יש לך פה עוד מאחורה, הבנתי סככות.

מר שלומי חזיזה : זה של אמא שלי, זה משהו קטן שם, יש לה שם,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : אבל זה בתוך המגרש שלך.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : צריך לפרק את זה, לא תקבל היתר בניה עד שלא יהיה זה. זה בתוך המגרש שלך. תפרק אותם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אה זה אצלו, בשטח שלו?

מר שלומי חזיזה : לא, יש לי שם אצלי בשטח אולי איזה 4 מטר בערך, מהצד האחורי יש לאמא שלי איזה כמה פאנלים למעלה, עשתה כזה, זה מעבר. אני אגיד לך מה, ההורים שלי לפעמים כשהם באים אלי, אבא שלי כבר בא פעם בחצי שנה, יורד גשם אז הם ממחרים ובוים הם באים בחצי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : אבל זה לא בשטח שלו, לא?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : שלומי, בגלל שזה בשטח שלך,

## מס' דף: 18

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אתה רואה פה את הצהוב הזה?
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : בשביל שהוועדה תוכל לבוא לקראתך,  
מר שלומי חזיזה : כן, אני הבנתי.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : זה יהיה חלק מהתנאי לפרק את זה, אתה מבין?  
מר שלומי חזיזה : אני הבנתי את זה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : תפרק את החלק שלך, תשאיר את החלק השני, מה שבשטח שלו מפריע רק, לא?  
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כן.
- מר שלומי חזיזה : רק עשיתי את זה בתור בטיחות להורים שלי, כי אבא שלי כבר בא בחצי. אין בעיה.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : תפרק, זה תנאי להיתר.
- מר שלומי חזיזה : בסדר, אין בעיה, אין בעיה, זה שתי יחידות פאנלים של 2.5 מטר אורך, אני אפרק אותן.  
מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : בסדר שלומי, תמתין בחוץ, נקבל החלטה.
- מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. יש לך משהו להוסיף?  
מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : אתה רוצה להוסיף משהו?  
מר שלומי חזיזה : לא, לא, אני חושב שזהו.
- מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : בסדר. אז תמתין בחוץ.  
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : בסדר, ראינו הכל.
- מר שלומי חזיזה : דיברנו על הכל.  
חבר הוועדה מר יוסי סולימני : בהצלחה שלומי.
- מר שלומי חזיזה : תודה רבה.  
(שלומי חזיזה יצא מהשיבה)
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : אז אני חוזר על הכל. יש לו הקלות לבריכה, 2.15 מטר במקום 3.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : הוא עשה פרסום, הוא עשה הכל?  
מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה : כן. לא היו התנגדויות.

## מס' דף: 19

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הפרסום הוא עשה הכל, לחדר זה, גג שטוח, כל השאר הוא מפרק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכל רגיל מבחינתנו?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כמו בבתים אחרים, אין בעיה, נכון?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: הכל רגיל, אין בעיה בכלל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? שמעון?

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק: שירה, לנסח את זה בהחלטה שזה בעצם כפוף לכך,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: תנאי לקבלת היתר בניה פינוי המכולה וחריגות הבניה מהשטח.

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

חבר הוועדה מר שמעון חזן: אני בעד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

### **ה ח ל ט ו ת**

**(נדון כסעיף מס' 1 בישיבה)**

**הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:**

1. תנאי לקבלת היתר בניה פינוי המכולה וחריגות הבניה מהשטח.
  2. החניה מתוכננת כך שמתבטלת חניה אחת בכביש, כיוון שמדובר בשכונה ותיקה וכפי שכבר הוחלט פעמים קודמים אין לגבות כופר חניה בגין ביטול חניה אחת בכביש.
  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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
  5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
  6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן (בשיחת וידאו), מר יוסי סולימני.

מס' דף: 20

סעיף 4: מספר בקשה: 20230041 תיק בניין: 156301  
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202305 בתאריך: 28/05/2023

**מבקש:**

♦ משה משה

הכרמל 13 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ משה משה

הכרמל 13 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: 10000264383

**כתובת הבניין: הכרמל 13, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2469 חלקה: 26 מגרש: 85 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

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

אזור מגורים ב' מיוחד תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה לתוספת בניה בק.הקרקע לבית קיים הכוללת: ממ"ד, חניה לא מקורה גדרות והקלה:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין אחורי צפוני שנקבע בתכנית ב 10% כך שיהיה 5.40 מטר במקום 6.00 מטר המותרים עפ"י התב"ע

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 1/122/03/8

שטח המגרש: 295מ"ר (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 התחומה ע"י הבניין מכל צידיה.

## מס' דף: 21

**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.
- מס' מקומות חניה בחלקה 1:**
- מחסן:** יותר בקו בניין אחורי וצידי 0 - מידות מקסימליות: שטח 7.5 - מ"ר, אורך פאה 3 - מ' וגובה 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 דרומי- 3 מ' אחורי צפוני- 6 מ' צדדי מערבי ומזרחי- 3/0 מ'.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטנינסקי 8, קריית מלאכי  
אתר: k-m.org.il  
מייל: oshrit@k-m.org.il  
טל. 08-860-8721  
פקס. 08-858-5036  
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 22

תאריך: 02/05/2023  
תיק בניין: 156301  
תיק פיקוח: 20230041

**לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי**

א.נ.,

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

בתאריך 01/05/23 ביקרתי ברחוב: הכרמל דירה: 13

גוש: 2469 חלקה: 26 מגרש: 85

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: משה משה מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

**עדיין אין הריסות ובניית תוספת לבית קיים.**

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

**המשך טיפל בתיק עובר בודקי תכניות.**

בברכה,

**רפאל אביב  
מפקח בניה**

## מס' דף: 23:

### **המלצות מהנדס הוועדה**

לאשר את הבקשה בתנאים: להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה אישור תצ"ר בוועדה המקומית. יש לבצע פרצלציה או לחתום על תצהיר מול עו"ד שאם בעתיד הביתי הרס ובמקומו יבנה בית חדש. הבית יבנה בגבולות המגרש העדכניים.
2. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדר קדמית והתוספת הקיימת ללא היתר.
3. החניה מתוכננת כך שמתבטלת חניה אחת בכביש, כיוון שמדובר בשכונה ותיקה וכפי שכבר הוחלט פעמים קודמים אין לגבות כופר חניה בגין ביטול חניה אחת בכביש.
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**

**קובץ ZOOM0032 (00:09:42 – הסוף)**

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: סעיף אחרון. רחוב הכרמל 13, תוספת בניה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: משה משה גם כן יש לו תוספת בניה, גם כן הכל בסדר, רק דבר אחד אני אגיד לכם, יש לו בית שחורג למגרש השכן, אבל הוא בהיתר. גם פה השער שלו יוצא החוצה, אז גם הוא יצטרך פה לעשות או נגלל או להיכנס פנימה. להיכנס פנימה זה יותר בעייתי כי יש לו 5.30 ומשהו, צריך 40 ס"מ להיכנס וחסר לו את זה, אז הוא בטח יעבור לזה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיעשה גלילה וזהו.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: וגם הגדר קדימה, זה תנאי לאישור תחילת עבודות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: כן. הגדר שלו צריך לפרק, להיכנס לגבולות שלו. יש לו פה מעבר למגרש אחורנית, שהוא נכנס פנימה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה זוכר שביקשנו פעם מי שעושה גדרות חדשות בבתיים הישנים,

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: חיפוי אבן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: נכון.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לו את זה גם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש לו?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לו את זה תנאי, כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יפה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: הוא מבקש הקלה בקו אחורי ל-10%, סדר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: זאת ההקלה היחידה שיש לו.

#### מס' דף: 24

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : זו ההקלה היחידה שיש לו. אבל מה שאני רוצה שתשימו לב, אתם רואים את קו המגרש פה?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : כן.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא עם הבית שלו הישן חורג. עכשיו זה בהיתר ואני לא רוצה להרוס לו כי אין לו בעיה עם השכן, השכן גם כן זז. פשוט המנהל בא ועשה פרצלציה ולא שם לב שהבתים,

מ"מ יועמ"ש עו"ד משה מליק : חתך את זה בצד.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : הוא חתך בלי להתייחס. אז אני מחתים אותו על הצהרה שאם יום אחד הורסים את הבית אז בונים אותו לפי הגבולות החדשים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : יפה. שיהיה מסודר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה : כדי לא להתעלל בו. זהו. אז בעצם ההקלה היחידה היא פה מאחורנית.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שמעו?

חבר הוועדה מר שמעון חזן : אני בעד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : פה אחד.

**החלטה: מאשרים פה אחד את הבקשה.**

מס' דף: 25

#### ה ח ל ט ו ת

(נידון בסעיף מס' 4 בישיבה)

הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה אישור תצ"ר בוועדה המקומית. יש לבצע פרצלציה או לחתום על תצהיר מול עו"ד שאם בעתיד הביתי הרס ובמקומו יבנה בית חדש. הבית יבנה בגבולות המגרש העדכניים.
  2. תנאי להפקת היתר בניה הריסת גדר קדמית והתוספת הקיימת ללא היתר.
  3. מתוכננת חניה אחת במגרשעם מעבר לזיקת הנאה למגרש הסמוך לטובת חניה, כיוון שמדובר בשכונה ותיקה וכפי שכבר הוחלט פעמים קודמים אין לגבות כופר חניה בגין ביטול חניה אחת בכביש.
  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.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן (בשיחת וידאו), מר יוסי סולימני.
- מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.  
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:00.

---

מר אליהו זוהר  
יו"ר הוועדה

---

אדר' נעם רווחה  
מהנדס העיר