

מס' דף: 1:

תאריך: 15/09/2024  
י"ב אלול תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202408 ביום חמישי תאריך 26/09/24 כ"ג אלול, תשפ"ד

#### מוזמנים:

##### חברים:

מר יוסי סולימני  
מר אליהו זוהר  
גב' מירי דדון  
מר יוסי סעדי  
מר מוטי יעקובוב

##### נציגים:

מר איציק סלובו  
מר יורם חסני  
מר איציק חנסב  
מר רם סלהוב  
גב' מירי תמיר  
אדר' אופיר בקר  
מר אושרי גואטה  
מר ישי טלאור  
מר גדי מרק

##### סגל:

אדר' אלישבע ליוש  
עו"ד שניאור קטש  
מר איתי קורן  
מר יוסף כהן  
מר ניר עזרה  
גב' שירה מעודה  
אינג' יורי רחמן

יו"ר הוועדה  
חבר הוועדה וראש העיר  
חברת הוועדה  
חבר הוועדה  
חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות  
נציג ר.מ.י  
נציג כבאות והצלה  
נציג המשרד להגנת הסביבה  
נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה  
נציג ועדה מחוזית  
נציג משטרה  
נציג משרד התחבורה  
נציג משרד הבינוי והשיכון

מהנדסת העיר  
מ"מ יועמ"ש  
מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מנהלת הועדה  
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: 15/09/2024  
י"ב אלול תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**סדר יום לישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202408 ביום חמישי תאריך 26/09/24 כ"ג אלול, תשפ"ד

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת הישיבה מס' 202408 מיום 12.09.24 ט' אלול תשפ"ד 26.09.24 כ"ג אלול תשפ"ד.
2. אישור פרוטוקול מס' 202407 מיום 31.07.24 כ"ה תמוז תשפ"ד.

מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/24

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1288877	עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי				4

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדות של חב' פז

2	תצ"ר 100056	צלח שלמה - מקור הרהיט	301	65	65	5
---	-------------	-----------------------	-----	----	----	---

**מטרת הדיון**

תכנית לצורכי רישום

#### מס' דף: 4

**תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877**

**סעיף: 1**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024

**שם:** עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קרית מלאכי

נושא: דיון בהתנגדויות

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 4,578,510.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית**

כל שטח תחום שיפוט העיר קריית מלאכי

**מקום**

קרית מלאכי

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדות של חבי פז

**מטרות התכנית**

התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, במקרקעין הגובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

**הוראות התכנית:**

בהתאם לסעיף 62א (א) (19) או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע

זמניים לצורך ביצוע חפירות ודיפון במהלך בנייתם, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

עוגנים אלו יכללו את כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת

יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

מבקש היתר הבניה יפקיד, לפני תחילת עבודות הבניה, בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי,

לכיסוי כל נזק במידה וייגרם.

**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: 5

**תכנית לצורכי רישום: תצ"ר 100056**

**סעיף: 2**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024

**שם:** צלח שלמה -מקור הרהיט

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 301 חלקות: 65

**מטרת הדיון**

תכנית לצורכי רישום

**מטרות התכנית**

תכנית לצורכי רישום

מס' דף: 6

תאריך: 15/09/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/24

## רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20240112	25/07/24	301	98	29	מגה אור החזקות בעמ נמרוד	פקר 12, קריית מלאכי	8
<b>עורך הבקשה:</b> גיורא לוי								
תאור הבקשה: שינוי ללא תוספת שטח שימוש עיקרי: אזור תעשייה ב' 2-3 קומות								
2	20240006	04/02/24	326	205	121	אור סבאג	מבצע סבנה 41, קריית מלאכי	11
<b>עורך הבקשה:</b> לוי צחי								
תאור הבקשה: שינויים במהלך בנייה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
3	20230038	06/06/23	326	197	113	משה יקובוב	מבצע סבנה 25, קריית מלאכי	16
<b>עורך הבקשה:</b> המאיר אלישיב								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
4	20240053	21/03/24	2467	76	א21	מיכאל אפרגן	הרצל 19, קריית מלאכי	19
<b>עורך הבקשה:</b> מיכאל בורדמן								
תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים קיים ות. בניה								
5	20220688	10/12/23	2470	115	67	מיכאל שטרית	רמב"ם 58, קריית מלאכי	22
<b>עורך הבקשה:</b> אנריקה קירצוק								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
6	20240036	11/04/24	326	236	302	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 26, קריית מלאכי	26
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אל חנני								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ג								
7	20240039	11/04/24	326	237	303	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע ליטני 12, קריית מלאכי	29
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אל חנני								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ג								
8	20240033	05/03/24	326	222	204	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 24, קריית מלאכי	33
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אל חנני								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
9	20240034	05/03/24	326	223	205	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע ליטני 14, קריית מלאכי	36
<b>עורך הבקשה:</b> אילן לוי								
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
10	20240032	05/03/24	326	221	203	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 22, קריית מלאכי	39

**עורך הבקשה:** אילן לוי  
תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

**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



**מסי דף: 7:**

43	מבצע ליטני 16, קריית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	206	224	326	05/03/24	20240029	11
----	----------------------------	----------------------	-----	-----	-----	----------	----------	----

**עורך הבקשה:** אוהד אלחנני  
**תאור הבקשה:** בניה חדשה  
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב

**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: 8

מספר בקשה: 20240112	תיק בניין: 134900	סעיף: 1
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

♦ **מגה אור החזקות בעמ נמרוד**

תאנה שילת

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ גיורא לוי

דרך עכו 47 קרית מוצקין מיקוד: 2636741

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ עמיר מגן

קרן היסוד 15 טירת הכרמל

**מודד:**

♦ עופר קוקוס

ריזה 10 עשרת

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394683

**כתובת הבניין: פקד 12, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 301 חלקה: 98 מגרש: 29

תכנית: 2/105/03/8

**תיאור בקשה**

**שימוש עיקרי**

אזור תעשייה ב' 3-2 קומות שינוי ללא תוספת שטח

**מהות הבקשה**

בקשה לאישור בדיעבד להגבהת גדרות היקפיות של המגרש והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה גדר קדמי דרום מזרחי כך שתהיה בגובה של עד 3.80 מ' במקום

2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

2. הקלה להגבהת גובה גדר צדדי צפון מזרחי כך שתהיה בגובה של עד 3.00 מ' במקום 2.00

מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה להגבהת גובה גדר אחורי צפון מערבי כך שתהיה בגובה של עד 3.00 מ' במקום

2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

**תמצית זכויות במגרש:**

תכנית שחלה במקום: 2/105/03/8

שטח חלקה: 54848 מ"ר

יעוד: אזור תעשייה ב' 3-2 קומות

**שימושים:** תעשייה, מלאכה, שירותים, החסנה ומשרדים של המפעלים.

**גדרות:**

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

**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: 9

תאריך: 01/07/24  
תיק בניין: 134900  
תיק פיקוח: 20240112

לכבוד  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
קריית מלאכי

א.נ.,

**הנדון: דו"ח ביקורת פיקוח בשטח. (לפני קבלת תעודת גמר)**

בתאריך 01/07/24 ביקרתי ברחוב: פקר דירה: 12

גוש: 301 חלקה: 98 מגרש: 29

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: מטה אור החזקות בעמ נמרוד מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

- עדיין בחצר יש הצבת מכולות בחלקה 98 ו בחלקה 104 נמצאים מבנים יבילים-פונה.
- אין סימוני חניות בשטח-בוצע.

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך: המשך טיפול עובר ל בעל היתר.

בברכה,

**רפאל אביב**  
מפקח בניה

**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: 10

**המלצות מהנדס הוועדה**

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה 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.

מס' דף: 11

<b>סעיף 2:</b>	מספר בקשה: 20240006	תיק בניין: 222500
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

**♦ אור סבאג**

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

**♦ שני סבאג**

צימוקי אריה 7 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

♦ לוי צחי

משק 81

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ בזיני אברהם

ז'בוטניסקי 43 קרית מלאכי

**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: 10000402692

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 41, קרית מלאכי**

**שכונה: נאות הכפר**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 205 מגרש: 121 ; חלקה: 135 מגרש: 121 יעוד: אזור

מגורים א'

תכנית: 34/101/02/8, 716/ד, 101/02/8, 1/117/03/8, 26/102/02/8, 15/101/02/8, 9999, 160/02/18

**תיאור בקשה**

שינויים במהלך בנייה

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

בקשה לביטול קירוי חניה 1 מתוך 2 + שינויים בחזיתות ושינוי בחצר אנגלית לבית קיים

בהיתר מס' 20210236. +הקלה

1.הקלה להקמת חצר אנגלית מעבר לקו בניין קדמי מזרחי בעומק של 1.9 מ' במקום 1.5 מ'

המותרים עפ"י תקנות בניה במרווחים, וזאת עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 4(א)(1)(ט).

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			1		49.71			מגורים	2.70-	
					22.00		78.86	מגורים	0.00	
							80.99	מגורים	3.85	
			1		71.71		159.85			

מס' דף: 12

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
		סה"כ:	159.85		71.71		%בניה: 0.00%			

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18  
שטח המגרש: 269 מ"ר

**יעוד: אזור מגורים א'**

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יח"ד: 1

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר + (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי- 5 מ', אחורי- 4 מ', צידי דרומי - 3 מ', צידי צפוני - 0.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.  
**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת ה+0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בניית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.  
**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).

גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתיים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים(כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ה+0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2024007 מ: 31/03/24 הוחלט:

מס' דף: 13

הבקשה נידחת מהנימוק הבא:  
1. יש להכין שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית בנושא קוי בנין לחצר אנגלית כך שהחצר האנגלית תהיה בתחום קוי הבניין. החצר האנגלית שנבנתה חורגת מקווי הבניין הינה בגובה של 1.90 מ' ולא בגובה 1.50 מ' כפי שמאפשרות תקנות בניה במרווחים ולכן לא ניתן לאשר את המבוקש.

תאריך: 25/02/2024  
תיק בניין: 222500  
תיק פיקוח: 20240006  
**לכבוד**  
**מהנדס הועדה המקומית**  
**לתכנון ובניה**  
**קריית מלאכי**

א.נ.,

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

בתאריך 19/2/24 ביקרתי ברחוב: מבצע סבנה דירה: 41

גוש: 326 חלקה: 205 מגרש: 121

וצילמתי כן/ לא בעל הנכס: אור סבאג מחזיק:

בביקורת שערכתי התגלה כי:

1. בניית חומה מצד דרומית גובה מעל 1.7 מטר.
2. יש לינקות מחפצים חצר אנגלית.
3. מדרגות בכניסה לבית עדיין לא בנוי.
4. יש שינוי בגודל ומיקום של מחסן שירותים בקומה קרקע.
5. יש לסמן חלונות ודלת בחזית דרומית לפי מצב קיים.
6. אין קירוי חניה חברת "קשתות"

מצ"ב סקיצה של הנכס. כן

המלצות להמשך:

המשך טיפול בתיק עובר לבודקי תוכניות.

בברכה,

**רפאל אביב**  
**מפקח בניה**

**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: 14**

**המלצות מהנדס הוועדה**

- ההקלה המבוקשת הינה בהתאם להנחיות של פקע"ר, כמו כן ההקלה אינה משפיעה על חזות המבנה לכן לא רואה מניעה 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.

מס' דף: 15

<b>סעיף 3:</b>	מספר בקשה: 20230038	תיק בניין: 225500
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

**משה יקובוב**

יגאל הורביץ 106 קרית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

רשות מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

**עורך:**

המאיר אלישיב  
אלומה 32 אלומה

**מתכנן שלד הבנין:**

קובי חזן  
הרב רקח יעקב 23 אשקלון

**מודד:**

כספי חגי  
נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

**היתר בניה**

אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000250290

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 25, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 197 מגרש: 113 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 34/101/02/8, 716/ד, 101/02/8, 1/117/03/8, 26/102/02/8, 15/101/02/8, 9999, 160/02/18

**יח"ד**  
1

**תיאור בקשה**  
בניה חדשה

**שימוש עיקרי**  
אזור מגורים א'

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית מגורים דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף הכולל: מרתף, ממ"ד, גדרות, 2 חניות מקורות מחוררות והקלה:

1. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף לק. קרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות מעל הקרקע 17.76 מ"ר במקום 8 המותרים עפ"י תב"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	3.00-	מגורים			37.78					
	0.00	מגורים	77.56		17.72					
	3.40	מגורים	82.37				1			
			159.93		55.50		1			
<b>סה"כ:</b>			159.93		55.50		<b>%בניה: 0.00%</b>			

**תמצית זכויות במגרש:**

מס' דף: 16

התב"ע החלה במקום: 160/02/18  
שטח המגרש: 263 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: 2+מרתף.

מס' יחיד: 1

גובה הבניין: לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +/- של הבניין ועד רום גג הרעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח.

שטח עיקרי: 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 50 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 8 מ"ר+ (30 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 38 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 198 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע: 50 מ"ר

שטח תכסית 120 מ"ר (כולל חניה מקורה).

שטח חניה מקורה: 30 מ"ר

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי מזרחי- 5.00 מ', אחורי מערבי- 4.00 מ', צידי צפוני- 0.00 מ', צידי דרומי- 3.00 מ'.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני חד משפחתיים ומבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף. מגרשים 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דירור זו לזו בקיר משותף לפי תשריט. לא תותר קומת עמודים. תותר הקמת מרתף גובה מיריבי 230 ס"מ נטו לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

פרגולות- מיקומן, שטחן וחומרי הבניה שלהן יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**חניה:** בקו בנין קדמי וצידי "אפס" יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. חניה במסגרת קוי הבניין המותרים למבנה העיקרי- תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו. תקן חניה על פי נספח תנועה - 1.7 חניות לדירה

**עיצוב אדריכלי:** מפלס רצפת +0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח. מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתבצע כחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי בתאום.

בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה. במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"י הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. לא יותר בנית קירות לפרגולה. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.

**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה).

גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד')

שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.  
**גג:** תותר בניית בית בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח גובה מרבי כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.50 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע. או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +0.00 של הבניין ועד רום גג הרעפים. ניקוז גג הרעפים /גג השטוח של כל המבנים במגרש יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.  
שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי.

**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: 17**

**המלצות מהנדס הוועדה**

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה 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.

מס' דף: 18

<b>סעיף 4:</b>	מספר בקשה: 20240053	תיק בניין: 148604
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

♦ מיכאל אפרגן

הרצל 19 קריית מלאכי

**בעל הזכות בנכס:**

♦ מיכאל אפרגן

הרצל 19 קריית מלאכי

**עורך:**

♦ מיכאל בורדמן

ז'בוטינסקי 8 קריית מלאכי

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ אבי בזיני

ז'בוטינסקי 8 קריית מלאכי

**מודד:**

♦ לביב חלבי (פרטו-מאפ)

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

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000330506

**כתובת הבניין: הרצל 19, קריית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2467 חלקה: 76 מגרש: 21 יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

תכנית: 5/35/21, 39/102/02/8, 26/102/02/8, 16/102/02/8, 5/35/1

**שימוש עיקרי**

**תיאור בקשה**

אזור מגורים קיים ות. בניה הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים והקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל ממ"ד, פרגולות,

מחסן, 2 חניות לא מקורות גדרות והקלות.

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צידי- שמאלי שנקבע בתכנית, עד 10% כד שיהיה

2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגבהת גובה גדר קדמית צפונית כד שתהיה בגובה של עד 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה להגבהת גובה גדר אחורית דרומית כד שתהיה בגובה של עד 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

4. הקלה להגבהת גובה גדר צדי מזרחית כד שתהיה בגובה של עד 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

5. הקלה להגבהת גובה גדר צדי מערבית כד שתהיה בגובה של עד 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה להקמת גזוזטרא מעבר לקו בניין אחורי דרומי עד 13% כד שתבלוט 1.20 מ'.

תת	מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
----	------	-------	----------------	----------------	----------	--------------

מס' דף: 19

מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	קומה/חלקה
		1		19.81		93.01		מגורים 0.00
						55.97		מגורים 3.15
		1		19.81		148.98		
		<b>%בניה: 0.00%</b>		19.81		148.98		<b>סה"כ:</b>

**תמצית זכויות במגרש:**

תב"ע קובעת מגרש/תא שטח: 39/102/02/8  
שטח חלקה רשום: 317 מ"ר (שטח לחישוב זכויות)  
יעוד: אזור מגורים קיים ותוספת בניה

**שימושים ותכליות** בנייני מגורים יהיו עד בני 2 קומות (דירה אחת) ללא קומת עמודים. חד או דו-משפחתיים (קו בנין 0.0 מ' בין שתי חלקות משנה).

**גובה מבנה** - 7.50 מ'. מקסימום, במקרה של גג רעפים יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 8.5 מ' הכל מגובה המדרכה במרכז החלקה.  
**מספר קומות** - 2  
**שטח דירה** - 160 מ"ר  
**שטחי שרות:** כל מבני העזר יהיו בתחום קווי הבניין, צמוד למבנה העיקרי. שטחם עד 30 מ"ר לא ייחשב בשטח הדירה.  
**קו בניין קדמי** - 5 מ'  
**קו בניין צידי-ימני** - 0 מ'  
**קו בניין צידי-שמאלי** - 3 מ'  
**קו בנין אחורי** - 20 מ' - מגבול כביש מס' 58 - בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.  
**הנחיות בניה**

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

1. תותר בניית מחסן בקו בנין 0 אחורי ו 0- צידי בשטח שלא יעלה על 7.5- מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים - עפ"י שיקול דעתה.  
3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד אחת.

**בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.**

**מקלט** ייבנה בתחום קווי הבניין צמוד למבנה העיקרי בהתאם לתקנות הג"א. שטחו עד 10 מ"ר לא ייחשב בשטח הדירה.  
**גג רעפים** תותר בנית גג רעפים וניצול חללו כחלק משטח הבניה.

**חניה** החניה הפרטית תהיה ביחס של לפחות 1 מקום חניה ל 1- יחיד ותהיה בתחום חלקת המשנה. תותר חניה מקורה בשטח עד 12.5 מ"ר, בכפיפות לאמור בסעיף "מבני עזר". שטח זה לא יכלל בשטח הדירה האמור בסעיף "שטח דירה". בתוואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שייקבע ע"י מגיש התכנית, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. הביצוע ע"י מגיש התכנית או מי מטעמו.

**יש לתכנן כמות מקומות חניה בהתאם למדיניות הוועדה, המצ"ב.**

**חניה מקורה** הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן: 1. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי 0.0 מ' וקו בנין קדמי 0.0 מ'. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה. 2. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הקירווי לחניה - ע"פ שיקול דעתה.  
**עיצוב ארכיטקטוני** הבניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש והבניינים הפרטיים באזור "בני ביתך" יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני אשר תונחה ותאושר ע"י מחבר תכנית זו. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלימות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבניינים. לא תותר תוספת לבניינים

## מס' דף: 20

הקיימים, אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של המגרשים וללא פגיעה במכלול התכנית. פתחים- לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות, גגות ופתחים אחרים בבניינים, אשר התכנית המקורית לא התייחסה אליהם ולא תותר התקנת דודי שמש על גגות והתקנת אנטנות לרדיו וטלוויזיות, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה. מבני עזר- לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וכו', אלא כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שיאושר ע"י מחבר תכנית זו.

### דו"ח בדיקה בשטח

בית פרטי

תאריך: 12.5.24

מס' תיק בניין: 148604

שם מבקש/ת: אפרגן מיכאל

בתאריך: 12.5.24 ביקרתי ברחוב: הרצל מס' דירה 19

גוש: 2467 חלקה: 76

חריגת בניה: יש

הערות/מסקנות:

בביקור במקום מיום 12.5.24 נראו החריגות הבאות:

1. מחסן גינה בגודל של 5 מ"ר משנת 2014

2. גגון אסכורית לבנה בגודל של 12.5 מ"ר משנת 2014

3. סגירת קומת עמודים בחזית אחורית (עם חלונות ותריס) בגודל של כ. 30 מ"ר משנת 2014

מפקח לטאבו

ינקו יעקב

12.5.24

### המלצות מהנדס הוועדה

מדובר על הקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות- הריסת כל המבנים מחוץ לקו בניין לפי מפת מדידה בתיק מידע.

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: 21

<b>סעיף 5:</b>	מספר בקשה: 20220688	תיק בניין: 131803
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

- ♦ מיכאל שטרית
- בן צבי 7 בית שמש
- ♦ בת אל שטרית
- בן צבי 7 בית שמש

**בעל הזכות בנכס:**

- ♦ בת אל שטרית
- בן צבי 7 בית שמש
- ♦ מיכאל שטרית
- בן צבי 7 בית שמש

**עורך:**

- ♦ אנריקה קירצוק
- הצבעוני 163 ראשון לציון

**מתכנן שלד הבניין:**

- ♦ בזיני אברהם
- ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

**מודד:**

- ♦ עבדאללה בדיר- כפר קאסם
- כפר קאסם ת.ד. 788 מיקוד: 4881000

**היתר בניה**

- ♦ חן שירה סימן טוב
- סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
- מספר בקשה ברישוי זמין: 10000177142

**כתובת הבניין: רמב"ם 58, קרית מלאכי**  
גוש וחלקה: גוש: 2470 חלקה: 115 מגרש: 67

**שימוש עיקרי**  
אזור מגורים ב

**תיאור בקשה**  
בניה חדשה

**מהות הבקשה**

הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות, סה"כ 6 יח"ד, הכולל ממ"דים, גזוזטראות, חניות וגדרות והקלה:  
1. הקלה לניוד זכויות שטחי שירות מק. מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה בקומת עליונות 298.57 מ"ר במקום 116.25 המותרים עפ"י תב"ע.  
2. הקלה לשינוי מנספח בנינו מחייב לעניין העמדת המבנה ושינוי חזיתות המותרים עפ"י תב"ע.

הבקשה שובצה לדיון בוועדת משנה מס' 202407 מיום 31.07.24 וירדה מסדר היום מובאת כעת לדיון חוזר.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			

## מס' דף: 22

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1		172.34		141.13	מגורים	0.00	
		2		51.40		226.67	מגורים	3.73	
		2		51.52		226.55	מגורים	6.93	
		1		23.31		136.35	מגורים	10.13	
		6		298.57		730.70			
		<b>%בניה: 0.00%</b>		<b>298.57</b>		<b>730.70</b>		<b>סה"כ:</b>	

**תמצית זכויות במגרש:**  
**התב"ע החלה במקום:** 617-0444844  
**שטח המגרש:** 775 מ"ר

### יעוד: מגורים ב'

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 4.  
מס' קומות מתחת כניסה קובעת: 1.  
קומת קרקע – קומת קרקע תשמש בחלקה לחניה, עד 40% משטח הקומה (שטח מפולש עם עמודים כמוצג בתוכנית בינוי)  
קומת מרתף – קומת המרתף תהיה בגבולות קונטור המבנה, לא כולל הבלטות.  
גובה הבינוי: 16.50 מ', לא כולל מתקנים טכניים על הגג, גובה המבנה יחושב מהנקודה הכי גובה של המדרכה הציבורית הסמוכה למבנה.  
גובה קומה: 3.15 מ'.  
אחוז בניה כוללים: 134.97 אחוז  
סה"כ שטחי בניה: 1046 מ"ר  
שטח בניה עיקרי מעל כניסה קובעת: 736 מ"ר  
שטח בניה שירות מעל כניסה קובעת: 116.25 מ"ר  
שטח בניה שרות מתחת לכניסה קובעת: 193.8 מ"ר  
יח"ד למגרש: 6 יח"ד  
תכסית: 65 אחוז  
קווי בניין: כמסומן בתשריט  
קווי בניין עילי: קו בנין עילי גזוזטראות בלבד כמסומן בתשריט.

### **הוראות בינוי:**

- תותר הקמת מבנה בן 4 קומות
- קונטור המבנה מסומן בקו סגול מקוטע על גבי הבינוי
- חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-70% אבן טבעית/מתורבתת בשני גוונים, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- קו בנין עילי עבור גזוזטראות בלבד כמסומן בתשריט, לא תותר סגירת גזוזטראות בכל סוג של מעטפת.
- גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת.
- מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד המבנה ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך ובאישור מהנדס הועדה
- לא תותר התקנת מעבי מזגנים ודוודי מים גלויים בחזיתות המבנה

## מס' דף: 23:

**חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תכנית התנועה המצורפת לתכנית זו.

החניה בכניסה למגרש תתוכנן במרחק של לפחות 1 מ' מהגבול עם המגרש השכן – מגרש מס' 17 מתכנית 1/122/03/18  
**מחסנים:**

1. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד גודל המחסן המרבי יהיה עד 6 מ"ר ליחיד אחת. שטח המחסנים ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה
2. לא יותר חיבור מים ואינסטלציה במחסנים.
3. המחסנים יוצמדו ליחיד לצרכי הרישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
4. לא יותר חיבור מחסנים ליחיד אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
5. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות או מתוך קומת עמודים מפולשת, למעט דירות צמודות גן, בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך בגינה הצמודה
6. המחסנים יבנו במסגרת קווי בניין המותרים.
7. בקומות עמודים – המחסנים לא יחרגו מקונטור המבנה
8. בבניה חדשה – תותר הקמת מרתפים לצרכי מחסנים ו/או חניה
9. שטחי מחסנים יחשבו כחלק משטחי השרות.

**גדרות:** - גובה גדר מקסימלי לא יעלה על 1.8 מ' ממפלס הקרקע הגובה ביותר לאורך הגדר

- הגדר תהייה מודולרית ממתכת, PVC, עץ או שווה ערך אשר תורכב על בסיס בנוי שגובהו לא יעלה על 1.2 מ'

בישיבת ועדת משנה מספר: 202407 מ: 31/07/24 הוחלט:

הבקשה יורדת מסדר היום, יש לזמן את האדריכל, להסביר לו את מהות ההמלצה לדחייה, ולהתנצל בפני היזם על אי שליחת המלצות עדכניות לבקשה שלו. יש להביא את הבקשה לדיון חוזר בהקדם האפשרי. נוכחים: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן, מר שלומי מלכה, גב' מירי דדון ומר יוסי סעדי.

### המלצות מהנדס הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. בתכנית המפורטת קיים נספח בינוי המחייב לעניין העמדה, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר. הבקשה להקלה של ניווד השטחים מתת הקרקע למעל הקרקע מייצרת סטייה מנספח הבינוי אשר מגדילה את נפח המבנה, לעומת נספח הבינוי אשר מציג חזית בנפח קטן יותר.
2. בבקשה הנוכחית מוצגות חזיתות חדשות עם פתחים גדולים יותר ורבים יותר.
3. קונטור העמדת המבנה בבקשה הנוכחית שונה מנספח הבינוי המחייב לעניין העמדת המבנה.

להלן פירוט ההמלצה לדחיית הבקשה:

1. על המגרש חלה תכנית נקודתית 617-0444844 אשר אושרה על ידי ועדת הערר בהחלטתה בערר 6092/17, לאחר שנדחו התנגדותם של השכנים שם, ולאחר שהומצאה לוועדת הערר נספח צל.
2. בהתאם להוראות התכנית, נספח הבינוי מחייב חלקית לענין העמדה, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
3. בבקשה התבקשו ההקלות הבאות:  
א. הקלה לניוד זכויות שטחי שירות מקומת המרתף לקומות העליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כך שסה"כ יהיה בקומות העליונות 298.57 מ"ר במקום 116.25 מ"ר המותרים על פי התב"ע.

## מס' דף: 24

- ב.הקלה לשינוי מנספח בינוי מחייב לענין העמדת המבנה ושינוי חזיתות המותרים ע"פי התב"ע.
4. השינויים המבוקשים הם שינויים משמעותיים, בעיקר לגבי ניווד השטחים. בבקשה מבוקש לנייד את כלל השטחים המתוכננים בתת הקרקע אל מעל הקרקע, כאשר מדובר בכ- 25% מכלל הזכויות במגרש. כתוצאה מהניוד מתקבלת הרחבה משמעותית של הקומות העליונות במבנה, כך שנפח המבנה מצד מזרח ומערב גדל באופן ניכר. כמו כן, נוספו פתחים (חלונות) בקיר הצפוני של המבנה הפונה לחצרות השכנים המתנגדים.
5. במסגרת החלטתה ובשקלה האם לאשר את התכנית, התייחסה ועדת הערר לטענות השכנים בדבר פגיעה בפרטיות והצללה, תוך שהיא מביאה בחשבון שכלל המרפסות המוצעות ומרביתם המכריע של הפתחים המוצעים פונים לחזית הרחוב ולא לחזית האחורית ולמגרשי המתנגדים.
6. כמו כן התייחסה ועדת הערר לטענת המתנגדים לגבי הפגיעה באור המגיע לגגות ולדודי השמש, ויתכן גם לחצרות הבתים, ואישרה את התכנית לאחר שבחנה נספח צל שהומצא לה, ואשר התבסס על הבינוי המוצע בנספח הבינוי של התכנית.
7. ההקלות המבוקשות נוגעות לשני הנושאים הנ"ל.
8. היות ומדובר בשינויים משמעותיים המבוקשים ביחס לנספח הבינוי המאושר העולים לכדי הגדלה ניכרת של הבינוי מעל הקרקע וללא כל הצדקה תכנונית משמעותית להקלה. לכל הנ"ל נוסף כי מדובר בתכנית אשר אושרה לפני שנים אחדות בלבד (2019) הוועדה אינה רואה הצדקה לאשר את ההקלות המבוקשות.

מס' דף: 25

סעיף 6: מספר בקשה: 20240036 תיק בניין: 227400  
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024

**מבקש:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**בעל הזכות בנכס:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**עורך:**

♦ אוהד אל חנני

אשכולות 3 עומר

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ ישראל לוי

ארבל 14 ראשון לציון

**מודד:**

♦ פוטו מאפ

דלית אל כרמל ת.ד. 21 מיקוד: 30056

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357245

כתובת הבניין: מבצע סבנה 26, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 236 מגרש: 302 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
12

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ג'

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת בניין מגורים בן 4 קומות סה"כ 12 יח"ד הכוללת: צובר גז, ממ"דים, מחסנים, גזוזטראות, מרפסות שירות, חניות, גדרות פרגולות והקלות:
- הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר ליח"ד סה"כ 48 מ"ר + קירות לכל יח"ד סה"כ 31.50 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף סה"כ שטח התוספת 79.50 מ"ר.
  - הקלה תוספת שטחי שירות לשם ביצוע התאמת נגישות, תוספת של 5% משטח המגרש המהווים 84.05 מ"ר
  - הקלה מהוראות הבינוי קומת עמודים מפולשת חלקית
  - הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 585 מ"ר במקום 225 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 79.50 מ"ר של הממדים)
  - הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 620 מ"ר במקום 550 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
  - הקלה מהוראות הבינוי לעניין הקמת פרגולה, כך שתהיה מעל 12 מ"ר לדירה.
  - הקלה מהוראות הבינוי כך שלא יהיו דירות דופלקס בקומות העליונות.
  - הקלה להגבהת גובה גדרות בהיקף המבנה כך שיהיו עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י התב"ע.

מס' דף: 26

**9. הקלה להוספת קומה עבור חדר מדרגות משותף של הבניין כך שיהיו 5 קומות במקום 4 קומות המותרות עפ"י תב"ע.**

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		12		292.22		327.63	מגורים	0.00	
				111.46		461.37	מגורים	3.15	
				90.85		347.93	מגורים	6.47	
				71.82		282.95	מגורים	9.80	
				2.95			מגורים	12.95	
		12		569.30		1419.88			
		<b>%בניה: 0.00%</b>		569.30		1419.88		<b>סה"כ:</b>	

**תמצית זכויות במגרש:**

**שטח המגרש:** 1681 מ"ר  
**יעוד:** אזור מגורים ג'  
**מס' תב"ע:** 160/02/18  
**מספר קומות:** מעל הקרקע: 4 קומות.  
**מתחת לקרקע:** קומה 1.  
**מס' יח"ד מקסימלי בכל מגרש:** 12 יח"ד  
**היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע:** 1420 מ"ר.  
**היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע:** 225 מ"ר.  
**היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע:** 200 מ"ר.  
**תכנית מירבית:** 550 מ"ר, כולל חניה מקורה.  
**מס' יח"ד מירבי למגרש:** 8 יח"ד.  
**קוי בניין:** צפוני: 4 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 5 מטר.

**תכליות ושימושים:**

ישמש להקמת מבני קומות משותפים למגורים.

- לכל דירה בקומת קרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ"ר. תותר הצמדת מרתף לדירה צמודות קרקע בשטח מירבי של 50 מ"ר.
- דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס. דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 3,4). בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ"ר לכל דירה. בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ"ר לכל דירה.
- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בזכויות הבניה, במסגרת תכנית המבנה. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטות חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.
- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- מחסנים:
  - תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור אחת. שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה.
  - לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
  - המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא יירשמו בנפרד.
  - לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.

## מס' דף: 27

ה. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות או במרתף דירת הגן.  
ו. המחסנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.  
ז. יותר שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.

6. השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים כגון: פינות צל, משחקים וכד', אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.  
מינימום שטח משותף לגינון ונופש 10 מ"ר לכל יחידת דיור במגרש. את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגינון המשותף ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.

### **תנועה:**

הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.  
לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

### **חניה:**

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

### **המלצות מהנדס הוועדה**

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:

1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בהתאם לנספח התנועה.
2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
3. תנאי לתעודת גמר אישור ממעבדה לבנייה ירוקה על עמידה בת"י 5281.
4. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
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.
8. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

מס' דף: 28

<b>סעיף 7:</b>	מספר בקשה: 20240039	תיק בניין: 227500
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**בעל הזכות בנכס:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**עורך:**

♦ אוהד אל חנני

אשכולות 3 עומר

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

**מודד:**

♦ פוטו מאפ בע"מ

דלית אל כרמל ת.ד. 21 מיקוד: 30056

**היתר בניה**

♦ חן שירה סימן טוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357247

**כתובת הבניין: מבצע ליטני 12, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 237 מגרש: 303 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 160/02/18

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
30

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ג'

**מהות הבקשה**

- בקשה להקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות סה"כ 30 יח"ד הכוללת: צובר גז, ממ"דים, מחסנים, גזוזטראות, מרפסות שירות, חניות, גדרות פרגולות והקלות:
1. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר ליח"ד סה"כ 120 מ"ר + קירות לכל יח"ד סה"כ 73 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף סה"כ שטח התוספת 193 מ"ר.
  2. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 990 מ"ר במקום 560 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 193 מ"ר של הממדים)
  3. הקלה מהוראות הבינוי לעניין הקמת פרגולה, כך שתהיה מעל 12 מ"ר לדירה.
  4. הקלה מהוראות הבינוי כך שלא יהיו דירות דופלקס בקומות העליונות.
  5. הקלה להגבהת גובה גדרות בהיקף המבנה כך שיהיו עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י התב"ע.
  6. הקלה להוספת קומה עבור חדר מדרגות משותף של הבניין כך שיהיו 5 קומות במקום 4 קומות המותרים עפ"י תב"ע.

תת	מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
----	------	-------	----------------	----------------	----------	--------------

**מס' דף: 29**

מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	קומה/חלקה	1
		15		179.31		441.08		מגורים	0.00
		15		178.23		442.14		מגורים	0.00
				107.12		466.76		מגורים	3.15
				107.04		466.85		מגורים	3.15
				107.11		466.77		מגורים	6.47
				107.04		466.85		מגורים	6.47
				90.66		399.69		מגורים	9.80
				90.59		399.80		מגורים	9.80
				2.95				מגורים	12.95
				2.93				מגורים	12.95
		30		972.98		3549.94			
		<b>%בניה: 0.00%</b>		<b>972.98</b>		<b>3549.94</b>		<b>סה"כ:</b>	

**תמצית זכויות במגרש:**

**שטח המגרש:** 3975 מ"ר

**יעוד:** אזור מגורים ג'

**מס' תב"ע:** 160/02/18

**מספר קומות:** מעל הקרקע: 4 קומות.

**מתחת לקרקע:** קומה 1.

**מס' יח"ד מקסימלי בכל מגרש:** 30 יח"ד

**היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע:** 3550 מ"ר.

**היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע:** 560 מ"ר.

**היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע:** 500 מ"ר.

**תכסית מירבית:** 1360 מ"ר, כולל חניה מקורה.

**מס' יח"ד מירבי למגרש:** 8 יח"ד.

**קוי בניין:** צפוני: 5 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 5 מטר.

**תכליות ושימושים:**

ישמש להקמת מבני קומות משותפים למגורים.

- לכל דירה בקומת קרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ"ר. תותר הצמדת מרתף לדירה צמודות קרקע בשטח מירבי של 50 מ"ר.
- דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס. דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 3,4). בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ"ר לכל דירה. בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ"ר לכל דירה.
- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בזכויות הבניה, במסגרת תכסית המבנה. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.
- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- מחסנים:

א. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור אחת. שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה.

## מס' דף: 30

- ב. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
  - ג. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיוור לצרכי רישום בטאבו ולא יירשמו בנפרד.
  - ד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
  - ה. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות או במרתף דירת הגן.
  - ו. המחסנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
  - ז. יותר שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.
6. השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים כגון: פינות צל, משחקים וכד', אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. מינימום שטח משותף לגינון ונופש 10 מ"ר לכל יחידת דיוור במגרש. את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגינות המשותף ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.

### עיצוב אדריכלי:

1. לא תותר הקמת קומת עמודים. 2
2. מפלס רצפת הכניסה +/- 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש וייקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
3. שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%, תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי.
4. ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
5. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
6. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
7. גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים - גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי - 120 ס"מ. הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
8. גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח (כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
9. יותר לפצל את הבינוי למקסימום 3 בנינים נפרדים. החניות יפוצלו לפחות לשני אזורים נפרדים בכל מגרש.
10. לא תותר הבלטות מרפסת או כל הבלטה אחרת מחוץ לקווי הבניין בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

### תנועה:

- הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמור. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

### חניה:

- החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.  
-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

### המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:  
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בהתאם לנספח התנועה.

**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: 31**

2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
3. תנאי לתעודת גמר אישור ממעבדה לבנייה ירוקה על עמידה בת"י 5281 .
4. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
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.
8. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת התכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52 .

מס' דף: 32

<b>סעיף 8:</b>	מספר בקשה: 20240033	תיק בניין: 227700
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024		

**מבקש:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**בעל הזכות בנכס:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**עורך:**

♦ אוהד אל חנני

אשכולות 3 עומר

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

**מודד:**

♦ לביב חלבי (פרטו-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: 10000357242

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 24, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 222 מגרש: 204 יעוד: אזור מגורים ב'

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

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
8

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ב'

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בנינים הכוללים 4 יח"ד קוטג' טורי בכל בנין, ב- 2 קומות סה"כ 8 יח"ד והקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
2. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר לכל יח"ד לפי חוק תכנון ובניה.
3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך השטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 180 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.22 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה בקו בניין קדמי צפוני עד 40% או 2 מ', לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.
6. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 24 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
7. הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 690.86 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).

תת	מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
----	------	-------	----------------	----------------	----------	--------------

מס' דף: 33

מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	קומה/חלקה
		8		130.38		609.52		מגורים 0.00
				72.02		585.38		מגורים 3.32
								מגורים 6.33
		8		202.40		1194.90		
		<b>%בניה: 0.00%</b>		202.40		1194.90		<b>סה"כ:</b>

**תמצית זכויות במגרש:**  
**התב"ע החלה במקום: 160/02/18**  
**שטח המגרש: 1727 מ"ר**

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' קומות: 2+מרתף.  
מס' יחיד: 8  
גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.  
או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 +/- של הבניין ועד רום גג הרעפים, במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 +/- עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.  
שטח עיקרי: 1200 מ"ר  
שטח שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.  
שטח שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר+ (240 מ"ר שטח חניה מקורה)  
סה"כ שטחי שרות מותרים: 624 מ"ר.  
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 1504 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)  
שטח תכסית 860 מ"ר (כולל חניה מקורה).  
קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי צפוני- 4 מ', אחורי דרומי- 2 מ', צידי מזרחי 5 מ', צידי מערבי- 5.

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני מגורים טוריים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף תותר הקמת קוטג'ים טוריים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליחיד (135 מ"ר) (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפורט בטבלת זכויות בניה. לא תותר הקמת קומת עמודים.  
תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלת זכויות הבניה, במסגרת תכסית קומת הקרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.  
כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.  
**פרגולה:** עד 12 לדירה. מיקומה וחומרי בניה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.  
**חניה:** לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה. חניות במגרשי מגורים:  
א. חניות מחוץ לקו בניין - לא יותר קירוי כל שהוא.  
ב. חניה במסגרת קווי הבניין המותרים - תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו. עפ"י תקן חניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. 1.7 חניות לדירה.  
**עיצוב אדריכלי:** לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו. שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג

## מס' דף: 34

השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי. ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.

**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.

**גמר בתים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

### המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
  2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
  3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
  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.

מס' דף: 35

מספר בקשה: 20240034	תיק בניין: 227800
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408	בתאריך: 26/09/2024

**מבקש:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**בעל הזכות בנכס:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**עורך:**

♦ אילן לוי

קהילת ריגא 6 תל אביב - יפו מיקוד: 6940039

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

**מודד:**

♦ לביב חלבי (פרטו-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: 10000357243

**כתובת הבניין: מבצע ליטני 14, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 223 מגרש: 205 יעוד: אזור מגורים ב'

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

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
8

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ב'

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת 2 בנינים הכוללים 4 יח"ד קוטג טורי בכל בנין, ב- 2 קומות סה"כ 8 יח"ד. + הקלות

1. הקלה בקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
3. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי דרומי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 2.8 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
4. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי (ללא פתחים) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 3.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
5. הקלה בקו בנין צדדי מערבי (ללא פתחים) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 3.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
6. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 56.12 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
4. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 000 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 56.12

מס' דף: 36

- מ"ר של הממד"ים)
5. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.55 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
  6. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 20 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
  7. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צידי מזרחי כך שיהיה 2.55 מ' המהווים 51% במקום 2.00 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.
  8. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צידי מערבי כך שיהיה 2.55 מ' המהווים 51% במקום 2.00 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		8						מגורים	0.00	
		8								
<b>סה"כ:</b>										
		0.00% : %בניה								

**תמצית זכויות במגרש:**

התב"ע החלה במקום: 160/02/18

שטח המגרש: 1795 מ"ר

**יעוד: אזור מגורים ב'**

מס' קומות: +2 מרתף.

מס' יח"ד: 8

גובה הבניין: 7.50 מ', גובה כרכוב גג שטוח.

או 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה +/- 0.00 של הבניין ועד רום גג הרעפים, במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס +/- 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.

שטח עיקרי: 1200 מ"ר

שטח שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר + (240 מ"ר שטח חניה מקורה)

סה"כ שטחי שרות מותרים: 624 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע: 1504 מ"ר (עיקרי ושרות כולל חניה מקורה)

שטח תכסית 860 מ"ר (כולל חניה מקורה).

קווי בניין: כמסומן בתשריט, קדמי דרומי- 4 מ', אחורי צפוני- 2 מ', צידי מזרחי 5 מ', צידי מערבי- 5. צדדי דרום מזרח- 4 מ'

**תכליות ושימושים:** ישמש להקמת מבני מגורים טוריים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני

המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף

תותר הקמת קוטג'ים טוריים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי

ליחידה 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפורט בטבלת זכויות בניה.

לא תותר הקמת קומת עמודים.

תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלת זכויות הבניה, במסגרת תכסית קומת הקרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ

נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני

הקרקע.

כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי השמש של הדירות

## מס' דף: 37

התחנתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.  
**פרגולה:** עד 12 לדירה. מיקומה וחומרי בניה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.  
**חניה:** לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה. חניות במגרשי מגורים:  
א. חניות מחוץ לקו בניין - לא יותר קירוי כל שהוא.  
ב. חניה במסגרת קווי הבניין המותרים - תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו. עפ"י תקן חניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. 1.7 חניות לדירה.  
**עיצוב אדריכלי:** לפחות לחצי מיחדות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחדות יהיו צמודות זו לזו. שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בניית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי. ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן. במידה ותוקם פרגולה - לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח. קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח - יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.  
**גדרות:** יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים- גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה). גובה גדר בנויה מקסימלי- 120 ס"מ.  
**גמר בתים:** חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הוועדה.

### המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
  2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
  3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
  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.

מס' דף: 38

מספר בקשה: 20240032	תיק בניין: 227600
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024	

**מבקש:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**בעל הזכות בנכס:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**עורך:**

♦ אילן לוי

קהילת ריגא 6 תל אביב - יפו

**מתכנן שלד הבניין:**

♦ ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

**מודד:**

♦ לביב חלבי (פרטו-מאפ)

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

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357241

**כתובת הבניין: מבצע סבנה 22, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 221 מגרש: 203 יעוד: אזור מגורים ב'

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

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
8

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ב'

**מהות הבקשה**

הקמת 2 מבנים דו קומתיים, 4 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 8 יח"ד הכוללים: ממ"דים פרגולות גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית, עד 10% כד שיהיה 4.60 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין לפרגולה כד שיהיה 50% המהווים 2.50 מ' במקום 40% המהווים 2.00 מ' המותרים עפ"י חוק.

3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כד שתהיה 739.90 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כד שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 228.75 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

5. הקלה להגבהת גובה הבניין כד שיהיה בגובה של 8.31 מ' ממפלס רצפה הכניסה +/- במקום בגובה 7.50 מ' ממפלס ה-0.00 המותר עפ"י תב"ע.

6. הקלה להוספת שטח שרות לממ"דים בשטח של 32 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה להגדלת שטח של פרגולה, כד שיהיה 23.31 מ"ר לדירה במקום 12 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.

מס' דף: 39

**8. הקלה בקו בניין קדמי צפוני עד 40% או 2 מ', לפי הנמוך מביניהם, להקמת גזוזטראות לפי תקנות סטיה ניכרת.**

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		8		130.55		607.24		מגורים	0.00	
				74.18		581.84		מגורים	3.15	
		8		204.73		1189.08				
		0.00% :בניה:		204.73		1189.08		<b>סה"כ:</b>		

**תמצית זכויות במגרש:**

שטח המגרש: 1745 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.

היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.

תכסית מירבית: 860 מ"ר, כולל חניה מקורה.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.

קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

**תנועה:**

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

לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

**חניה:**

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת

מתן היתרי בניה.

-חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא .

-חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

-תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

**תכליות ושימושים:**

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע

(שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגיים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח

מינימלי ליח"ד 135 מ"ר(למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת

זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא

תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני

## מס' דף: 40

### הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.
- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

### הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח( כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

### קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 2 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ' (מבוקש בהקלה)
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.

### תכנית מבוקשת: 656.14 מ"ר

### המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בהתאם לנספח התנועה.
  2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
  3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
  4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם

**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: 41**

- 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.
- להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע. כשבנוי עד 1.2 מ' והיתר גדר קלה באישור מהנדס העיר.

מס' דף: 42

מספר בקשה: 20240029	תיק בניין: 227900
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202408 בתאריך: 26/09/2024	

**מבקש:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**בעל הזכות בנכס:**

♦ שי רייסנר יזמות בע"מ

מצדה 7 בני ברק

**עורך:**

♦ אוהד אלחנני

אשכולות 3 עומר מיקוד: 6940039

**מתכנן שלד הבנין:**

♦ לוי ישראל

ארבל 12 ראשון לציון

**מודד:**

♦ לביב חלבי

דלית אל כרמל 2/66

**היתר בניה**

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000357244

כתובת הבניין: מבצע ליטני 16, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 224 מגרש: 206

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
8

תיאור בקשה  
בניה חדשה

שימוש עיקרי  
אזור מגורים ב

**מהות הבקשה**

הקמת 2 מבנים זו קומתיים, 4 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 8 יח"ד הכוללים: ממזים פרגולות גדרות והקלות:

1. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית כך שיהיה

10% המהווים 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה בקו בנין לפרגולה כך שיהיה ??? מ' במקום 2.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להגדלת תכסית שטח שרות, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 161.30 מ"ר

במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות מקומה מתחת מפלס 0.00 לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי

הבניה כך שסה"כ יהיה בקומות עליונות 161.30 מ"ר במקום 64 מ"ר.

5. הקלה להקמת מבנה מעבר לקו בנין קדמי דרומי שנקבע בתכנית כך שיהיה % ???

המהווים ??? מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה להגבהת גובה במבנה כך שיהיה שחלק מהמבנה בגובה של 7.65

מס' דף: 43

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		8						מגורים	0.00	
								מגורים	3.32	
		8								
		%בניה: 0.00%						<b>סה"כ:</b>		

**תמצית זכויות במגרש:**

שטח המגרש: **1952** מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב'

מס' תב"ע: 160/02/18

מספר קומות: מעל הקרקע: 2 קומות וקומת גג חלקית.

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1200 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 64 מ"ר.

היקף בניה לחניה מקורה מעל לקרקע: 240 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 320 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1504 מ"ר.

תכסית מירבית: 860 מ"ר, כולל חניה מקורה.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 8 יח"ד.

קוי בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 4 מטר. מערבי: 2 מטר. דרומי: 5 מטר.

**תנועה:**

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

לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.

**חניה:**

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת

מתן היתרי בניה.

- חניות מחוץ לקו בנין לא יותר קרוי כל שהוא.

- חניה במסגרת קווי הבנין המותרים תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

- תקן חניה על פי נספח תנועה 1.5 חניות לדירה.

**תכליות ושימושים:**

ישמש להקמת מבני מגורים טורים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.

- תותר הקמת קוטגיים טורים או דירות גן ודירות גג. בתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליח"ד 135 מ"ר (למטרות עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפרט בטבלת זכויות הבניה. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מגרש.

- לא תותר הקמת קומת עמודים.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע

- תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בכל קומה. מיקומה וחומרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה לבניה.

## מס' דף: 44:

- כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלול בבקשה להיתר בניה.
- לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.
- הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:**
- לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- גובה הבניין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה 0.00 של הבניין ועד רום גג רעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח. במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג בחישוב שטח אופקי.
- ניקוז גג רעפים וואו גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
- במידה ותוקם פרגולה לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים גובה הגדר לא יעלה על 60 - ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחייה) גובה גדר בניה מכסימלי 120 - ס"מ.
- הוועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתר בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית).
- גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח( כגון: אבן, סיליקט וכד ) שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

### קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 4 מ' (מבוקש בהקלה)
- קו בניין בחזית מערבית: 2 מ'.
- תכנית מבוקשת: 656.14 מ"ר**

### המלצות מהנדס הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים, להלן התנאים:
1. תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בהתאם לנספח התנועה.
  2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
  3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
  4. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם

**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: 45**

- 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.
- להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע. כשבנוי עד 1.2 מ' והיתר גדר קלה באישור מהנדס העיר.