

מס' דף: 1:

תאריך: 07/10/2024
ה' תשרי תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202409 ביום ראשון תאריך 13/10/24 י"א תשרי, תשפ"ה

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

מסי דף: 2:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1288877	עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קריית מלאכי				3

מטרת הדיון
 אישור תכנית

2	617-1154574	עיריית קריית מלאכי, בית כנסת "בית שמואל".	2412	29	29	4
---	-------------	---	------	----	----	---

מטרת הדיון
 אישור תכנית

**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: 3

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

שם: עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר קריית מלאכי

ר ש ו ת קריית מלאכי

שטח התוכנית: 4,578,510.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גבולות התכנית

כל שטח תחום שיפוט העיר קריית מלאכי

מקום

קריית מלאכי

מטרת הדין

אישור תכנית

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"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: 4

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 617-1154574

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

שם: עיריית קרית מלאכי, בית כנסת "בית שמואל".

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 837.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
החלפה	26/102/02/8
החלפה	35/102/02/8
החלפה	6/102/02/8

גבולות התכנית

המגרש נימצא בחלק צפון מערב של העיר בקירבה ליציאה צפונית

מקום

רחוב ככר הבעל שם טוב 4, שכונה: חב"ד, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גרש: 2412 חלקות: 29

מטרת הדין

אישור תכנית

מטרות התכנית

שינוי בבינוי למבנה בית כנסת.

הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62 א (א) (4).

2.2.2 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.2.3 הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).

2.2.4 שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62 א (א) (4)

מס' דף: 5

תאריך: 07/10/2024

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/24

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20230108	07/11/23	2472	6	43 חלק	גירי צחי	הירדן 19, קרית מלאכי	6
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים								
שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
2	20240032	05/03/24	326	221	203	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 22, קרית מלאכי	12
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
3	20240033	05/03/24	326	222	204	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע סבנה 24, קרית מלאכי	15
עורך הבקשה: אוהד אל חנני								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
4	20240034	05/03/24	326	223	205	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע ליטני 14, קרית מלאכי	18
עורך הבקשה: אילן לוי								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
5	20240029	05/03/24	326	224	206	שי רייסנר יזמות בע"מ	מבצע ליטני 16, קרית מלאכי	21
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
תאור הבקשה: בניה חדשה								
שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								

מס' דף: 6

תיק בניין: 148304

מספר בקשה: 20230108

סעיף: 1

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

מבקש:

♦ ג'ורי צחי

יסמין 19 קרית מלאכי

♦ ג'ורי אליס

יסמין 19 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ גורי אליס

יסמין 19 קרית מלאכי

♦ גורי צחי

יסמין 19 קרית מלאכי

♦ מרים פרץ

הירדן 17 קרית מוצקין

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

ז'בוטנינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ ריסין דניאל

העצמאות 87 אשדוד

מודד:

♦ כספי חגי

מושב נחלים

היתר בניה

♦ אליסיה וייס

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298959

כתובת הבניין: הירדן 19, קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 6 מגרש: 43 חלק

שימוש עיקרי

אזור מגורים א

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

בקשה לתוספת שטח בקומת קרקע, תוספת קומה א' ופרגולות לבית קיים בהיתר בניה מס' 20130059 - יחידה צפונית והקלות:

1. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 6.00 מ' מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה

הגבוהה ביותר במקום 5.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה להגדלת אחוזי הבניה בשיעור של 3% כך שסה"כ יבנה 215.64 מ"ר במקום 193.80

מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

3. הקלה להקמת מחסן מעבר לקו בנין אחורי מערבי שנקבע בתכנית כך שיהיה 10%

המהווים 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

שכונה: המייסדים

מס' דף: 7:

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202402 מיום 07.02.24 ואושרה.
הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202403 מיום 01.05.24 לבקשת מר אליאור עמר בטענה של אישור עם ניגוד עניינים ואושרה.
הבקשה מובאה לדיון חוזר לאחר קבלת התנגדות.

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	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	7.61	101.20	4.63	17.80	1			
	0.00	מגורים-מבנה שכן		69.72		11.80	1			
	3.10	מגורים	84.40							
	3.10	מגורים-מבנה שכן		73.30						
			92.01	244.22	4.63	29.60	2			
סה"כ:			336.23		34.23		%בניה: 0.00%			

תמצית זכויות במגרש:

תכנית: 8/102/02/8
שטח המגרש: 646 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' קומות: קומה אחת + קומת עמודים, קוטג'.
מס' יח"ד בחלקה: 2

גובה הבניין: 5.50 מ', יותר גג רעפים. יותר השמוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה. הגובה יחושב מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר. במקרה של גג רעפים יחושב הגובה העליון, תחתית גג רעפים. קצה הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

שטח בניה מותר למגורים:

בקומה: 50 %

בקוטג': 60 %

שטח מינימלי למגרש: 500 מ"ר

שטח בניה מותר מבני עזר:

מחסן: 6 מ"ר

קו בנין צדדי: 3 מ"ר

קו בנין אחורי: 4 מ"ר

קו בנין קדמי: 5 מ"ר

לכיוון רח' הירדן.

תנאי בריאות, מים, ביוב, נקוז: לפי דרישות ולשביעות רצון המשרד הבריאות.

חניה מקורה:

הוראות בדבר הקמתה, ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה, כדלהלן:

ותותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי-0- וקו בניין קדמי -0-.

שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

הועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג

ופרטי בנייני אחרים של הקירוי לחניה ע"פ שיקול דעתה.

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

**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:

תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי ו 0- צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'.
שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני העזר) המותרים.
גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר ופרטי בינוי אחרים עפ"י שיקול דעתה.
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.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

דבובינסקי 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: 9

28/08/2023
מסי 148304

עיריית קריית מלאכי
אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה



בס"ד

דו"ח בדיקה כשטוח להפברה בעלות / משכנתא

תאריך: 28/08/2023
מס' תיק בניין: 148304
שם מבקש: גלית ארליס
בית פרטי / בניה הייח (לסמן את המבוקש)

בתאריך: 28/8/23; ביקרתי בדוחב: הירבן
גוש: 2472; חלקה: 6; תת חלקה: ; מגרש: 42; מס' דירה: 19

הריגית בניה: (ש) (לצורך זמינה צרעוט) / אין

העירות: ג'ית מאריס בהאמה I, גרנד ע'ם ה'ארי" (20130059)
מאריס (מבוקש) קנייני סוס / סקט
במסגרת אחריות במסגרת של 4.5% אוי' להתחלת ק"ד הכתן

מפקח עלה
יצוילסקי

מס' דף: 10

בישיבת ועדת משנה מספר: 202402 מ: 07/02/24 הוחלט:
הבקשה מאושרת בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית קידמית.
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.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר יוסי סולימני.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202403 מ: 01/05/24 הוחלט:
לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

ההקלות המבוקשות הן במסגרת מדיניות הוועדה, והן מסוג ההקלות שהוועדה אישרה בעבר, הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית קידמית.
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.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר אליאור עמר ומר שלומי מלכה.

מהלך הדיון מישיבת ועדת משנה מספר: 202403 מ: 01/05/24 : (26:34)

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: נושא הבא, ג'ורי. ג'ורי היה בדיון קודם, אושר, מובא לדיון חוזר עקב ניגוד עניינים שיוסי השתתף בהצבעה.

חבר הוועדה מר אליאור עמר: העבודות כבר התחילו שם או ש?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: לא. מדובר בבית קיים שמוסיפים לו שטח בקומת קרקע.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שמה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בחלק האחורי, המדרגות נוספות והמחסן. בכל קומה א', תעבור שמאלה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא הבנתי. עוד הפעם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא מבקש להוסיף כאן מדרגות ולהקים את המחסן הזה. עכשיו, בשביל זה הוא מבקש הקלה להגבהת-רגע, אוקיי. והוא מוסיף בעצם קומה עליונה. קומה, קומה א', שהמדרגות האלו מובילות אליה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: באיזה אזור זה?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: זה ב,

מס' דף: 11

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בירדן 19.

חבר הוועדה מר שלומי מלכה: כתוב פה יסמין 19.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: יסמין 19, הוא גר שם כנראה. הבנייה היא בירדן 19.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אוקיי. הוא מבקש הקלות, הקלה להגבהת גובה מבנה, ככה שיהיו 6 מטרים מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד לתקרה הגבוהה ביותר, במקום 5.5, המותרים על פי תב"ע. זאת אומרת, קומה א' שהוא מקום, בתב"ע זה מוגדר 5.5, הוא מבקש 6 מטרים. הקלה להגדלת ... בנייה בשיעור של 3 אחוזים, כך שייבנו 215.64 במקום 193.8.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: בתב"עות ישנות, שהן מלפני ה-1/8/89, ניתן להוסיף 6 אחוזים בשטחי הרצפה ואז לכל דייר יש את 3 האחוזים שהוא יכול לשים.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא בעצם,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אז הוא עומד במה שמותר.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: ההקלה השלישית זה קו הבניין האחורי למרתף, הוא מבקש הקלה עד 10 אחוזים, במקום 4 מטרים, 3.60. זאת הקלה שאישרנו לכולם.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: למחסן.

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן. ההמלצה שלנו היא לאשר, בתנאי שאת הפרגולה מקדימה שהיא מבטון, הוא צריך להרוס אותה ולבנות אותה מחומר קל. זאת הייתה ההמלצה וגם ההחלטה הקודמת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הכל מאושר מבחינתכם?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אנחנו המלצנו בדיון הקודם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היה דיון כשיוסי היה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לאשר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: וכאילו, ההתניה, גם ההתניה הקודמת הייתה לשבור את הפרגולה?

מנהלת הוועדה גבי שירה מעודה: כן, כן, כן. אותה החלטה.

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

המלצות מהנדסת הוועדה
התקבלה התנגדות לבקשה. דיון בהתנגדות יתקיים בישיבה.

מס' דף: 12

תיק בניין: 227600

מספר בקשה: 20240032

סעיף: 2

סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

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

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

2. הקלה בקו בנין צדדי מזרחי 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 740 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כד שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיו 210 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 60.38 מ"ר של הממד"ים + קירות)

5. הקלה להגבהת גובה מבנה כד שיהיה 8.55 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"דים עד 4 מ"ר + שטח קירות לכל יח"ד, סה"כ 60.38

מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.

מס' דף: 13

8. הקלה להקמת לגזוזטרה מעבר לקו בניין קדמי צפוני עד 40% כן שיהיה 1.60 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
9. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
10. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
11. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתיות נפרדת לכל מגרש בנפרד.

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			
	8		130.87		609.03		מגורים	0.00	
			72.02		585.14		מגורים	3.15	
	8		202.89		1194.17				
		0.00% : %בניה	202.89		1194.17		סה"כ:		

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 התמורר. 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

מס' דף: 14

מינימלי ליחיד 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 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 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 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 קדמי צפוני: 4 מ'.
- קו בניין אחורי דרומי: 2 מ'.
- קו בניין צידי מזרחי: 5 מ'.
- קו בניין צידי מערבי: 5 מ'.

תכנית מבוקשת: 740 מ"ר

מס' דף: 15

סעיף 3: מספר בקשה: 20240033 תיק בניין: 227700
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

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

י"ח
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:

- הקלה בקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
- הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר + קירות לכל יח"ד סה"כ 60.38 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך השטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 210 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 60.38 מ"ר של הממ"דים)
- הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין קדמי צפוני לגזוזטראות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
- הקלה להגדלת תכנית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 740 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).
- הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צידי מערבי כך שיהיה 2.50 מ' המהווים 50%

מס' דף: 16

- במקום 2.0 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.
9. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התב"ע כשבנוי עד 1.2 מ' והיתר גדר קלה באישור מהנדס העיר.
10. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
11. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתית נפרדת לכל מגרש בנפרד.

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		130.38		609.52		מגורים	0.00	
				72.02		585.38		מגורים	3.32	
								מגורים	6.33	
		8		202.40		1194.90				
		0.00% : %בניה		202.40		1194.90		סה"כ:		

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

מס' דף: 17

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 ינחו 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.

מס' דף: 18

מספר בקשה: 20240034	תיק בניין: 227800
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202409	בתאריך: 13/10/2024

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 והקלות:

- הקלה בקו בנין צדדי מערבי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
- הקלה בקו בנין צדדי מזרחי שנקבע בתכנית, כך שיהיה 10% המהווים 4.5 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
- הקלה בקו בנין צדדי מזרחי דרומי (ללא פתחים) שנקבע בתכנית, כך שיהיה 30% המהווים 2.8 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תב"ע.
- 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.
- 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.
- הקלה להוספת שטחי שירות לממ"ד עד 4 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 58.09 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 248 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל

מס' דף: 19

- 58.09 מ"ר של הממד"ים)
8. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
 9. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 20 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
 10. 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.
 11. 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.
 12. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התבע כשבנוי עד 1.2 מ' והיתר גדר קלה באישור מהנדס העיר.
 13. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 763 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).
 14. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
 15. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתית נפרדת לכל מגרש בנפרד.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	מגורים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים		611.21		147.66		8			
	3.32	מגורים		577.12		98.96					
				1188.33		246.62		8			
		סה"כ:		1188.33		246.62		%בניה: 0.00%			

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'

מס' דף: 20

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 תכנית 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 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 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 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 מקסימלית - 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.

מס' דף: 21

סעיף 5:	מספר בקשה: 20240029	תיק בניין: 227900
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202409	בתאריך: 13/10/2024	

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 הבניין:

♦ 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, קרית מלאכי

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

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

2. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צדדי מזרחי 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 740.00 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

4. הקלה לניוד זכויות שטחי שרות מקומות מרתף לקומות עליונות, ללא תוספת בסך שטחי הבניה, כד שסה"כ שטחי שרות בקומות עליונות יהיה 210 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 60.38 מ"ר של הממד"ים + קירות)

5. הקלה להגבהת גובה מבנה כד שיהיה 8.55 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

6. הקלה להוספת שטחי שירות לממ"דים עד 4 מ"ר + שטח קירות לכל יח"ד, סה"כ 60.38 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.

8. הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.00 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

9. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכלל 4 המגרשים בסטייה

מס' דף: 22

מנספח הבינוי המנחה.
10. הקמת מערכת תשתיות משותפת ל-4 המגרשים במקום תשתיות נפרדת לכל מגרש בנפרד.

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
	0.00	מגורים	609.03		130.87		8			
	3.32	מגורים	585.32		72.02					
			1194.35		202.89		8			
סה"כ:			1194.35		202.89		%בניה: 0.00%			

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.

תכנית 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 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.

-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 הדירור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליחיד 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.

מס' דף: 23

- 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 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 הדירור 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 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 קדמי דרומי: 4 מ'
- קו בניין צידי מערבי: 5 מ'
- קו בניין צידי מזרחי: 5 מ'
- קו בניין אחורי צפוני: 2 מ'
- תכנית מבוקשת: 740 מ"ר**