

**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



ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 1:

תאריך: 14/10/2024

י"ב תשרי תשפ"ה

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

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

השתתפו:

חברים:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה

סגל:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה

אורחים:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה

נעדרו:

חברים:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה

נציגים:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה

סגל:

מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה
מר יוסי סולימני
מר אליהו זוהר
מר שלומי מלכה

**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



ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 2:

תאריך: 14/10/2024

י"ב תשרי תשפ"ה

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

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

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:46 בח. ישיבות בבניין העירייה בקריית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבה מס' 202409 ליום 13.10.24 י"א תשרי תשפ"ה.

2. אישור פרוטוקול מס' 202408 מיום 26.09.24 כ"ג אלול תשפ"ד.

יוסי סולימני - יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202408 מיום 26.09.24 כ"ג אלול תשפ"ד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 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:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/24

רשימת נושאים תכנוניים

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

מטרת הדיון
אישור תכנית

2	617-1154574	קריית מלאכי, שכונת חב"ד, בית כנסת "בית שמואל".	2412	29	29	5
---	-------------	--	------	----	----	---

מטרת הדיון
אישור תכנית

מס' דף: 4:

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 617-1288877

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת 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 הדיון

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.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

החלטה: לאשר את התכנית למתן תוקף פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

**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

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 617-1154574
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/2024

שם: קרית מלאכי, שכונת חב"ד, בית כנסת "בית שמואל".
רשות 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 הדיון

אישור תכנית

מטרות התכנית

שינוי בבינוי למבנה בית כנסת.

הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4).
- 2.2.2 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).
- 2.2.3 הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9).
- 2.2.4 שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62א (א) (4)

החלטות

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

החלטה: לאשר את התכנית למתן תוקף פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 6

תאריך: 14/10/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202409 בתאריך: 13/10/24

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
7	הירדן 19, קריית מלאכי	ג'ורי צחי	2472	6	43 חלק	07/11/23	20230108	1
עורך הבקשה: אנריקה קירצוק								
9	מבצע סבנה 22, קריית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	221	203	05/03/24	20240032	2
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
11	מבצע סבנה 24, קריית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	222	204	05/03/24	20240033	3
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
13	מבצע ליטני 14, קריית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	223	205	05/03/24	20240034	4
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
15	מבצע ליטני 16, קריית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	224	206	05/03/24	20240029	5
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								

מס' דף: 7:

148304 : תיק בניין:

מספר בקשה: 20230108

סעיף: 1

פרוטוקול 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

♦ רשות מקרקעי ישראל

עורך:

♦ אנריקה קירצוק

ז'בוטניסקי 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 אחוזה 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.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202402 מיום 07.02.24 ואושרה.

שכונה: המייסדים

מס' דף: 8:

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	מבוקש	קיים
	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		0.00% : %בניה:			

המלצות מהנדסת הוועדה

התקבלה התנגדות לבקשה. דיון בהתנגדות יתקיים בישיבה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

מר יוסי סולימני יצא עקב חשש לניגוד עניינים

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטות הקודמות:

- לעניין הטענה כי דרושה חתימה שלה לבקשה, הוסבר למתנגדת כי אין צורך בחתימתה מכיוון שלכל אחד מהבעלים יש חוזה נפרד מול רמ"י. ולכן היא גם לא תופיע כבעלת הזכות בנכס בבקשה.
- לעניין הטענה כי המבקש יחסום לה את האוויר ויפגע לה בקיר 0, לדחות את ההתנגדות עפ"י תב"ע מותר למבקש לבנות קומה שניה, המבקש בונה קיר 0 חדש ואינו משתמש בקיר 0 של המתנגדת.
- הומלץ למבקש ולמתנגדת לעשות הסכם שיתוף ובכך לכל אחד יהיה תת חלקה משלו.

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

- תנאי לאישור תחילת עבודות פירוק פרגולה מבטון בחזית קידמית.
- קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
- הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 9

מספר בקשה: 20240032	תיק בניין: 227600	סעיף: 2
פרוטוקול 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 הבנין:

♦ ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

מודד:

♦ לביב חלבי (פוטו-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, ד/716

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.

מס' דף: 10

7. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר עפ"י תב"ע.
8. הקלה להקמת לגזוזטרה מעבר לקו בניין קדמי צפוני עד 40% כך 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 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	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	609.03		130.87		8			
	3.15	מגורים	585.14		72.02					
			1194.17		202.89		8			
סה"כ:			1194.17		202.89		%בניה: 0.00%			

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
 7. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
 8. בחינת גובה גדר בנויה.
 9. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינורי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 10. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 11. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 12. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.

**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: 11

8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
 9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
 10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
 11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
 12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
 13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת)
 14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
 15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 12

סעיף 3: מספר בקשה: 20240033 תיק בניין: 227700
פרוטוקול 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 הבנין:

♦ ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

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: 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, ד/716

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 + קירות לכל יח"ד סה"כ 60.38 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.
3. הקלה לניוד שטחי שירות מקומות 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 הממז"ים)
4. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
5. הקלה בקו בניין קדמי צפוני לגזוזטראות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
6. הקלה לבניית פרגולה לדירה בשטח של 27 מ"ר במקום 12 מ"ר המותר לפי תב"ע.
7. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך שתהיה 740 מ"ר במקום 620 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (ללא חניה).

מס' דף: 13

8. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צידי מערבי כך שיהיה 2.50 מ' המהווים 50% 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.
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:		

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 204.
 7. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
 8. בחינת גובה גדר בנויה.
 9. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 10. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 11. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 12. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.

**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

8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
 9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
 10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
 11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
 12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
 13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת)
 14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
 15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 15

סעיף 4: מספר בקשה: 20240034 תיק בניין: 227800
פרוטוקול 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 הבנין:

ישראל לוי

ארבל 12 ראשון לציון

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: 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, ד/716

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 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 (ללא פתחים) 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 58.09 מ"ר לפי תיקון הנחיות פיקוד העורף.

7. הקלה לניוד שטחי שירות מקומת מרתף למעל הקרקע, ללא תוספת בסך שטחי הבניה

מס' דף: 16

- כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 248 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 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 התב"ע.
 13. הקלה להגדלת תכנית, 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	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%			

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
 7. בחינת גובה גדר בנויה.
 8. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 9. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכנון או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 10. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 11. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

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

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דביר סניטק, 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

2. תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
 3. אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
 4. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
 7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
 8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
 9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
 10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.
 11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
 12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
 13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת).
 14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
 15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 18

מספר בקשה: 20240029	תיק בניין: 227900
פרוטוקול 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 הבנין:

♦ לוי ישראל

ארבל 12 ראשון לציון

מודד:

♦ לבני 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: 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 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 בניין 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 מקומת 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.

מס' דף: 19

9. ביטול כניסה נפרדת ל-4 מגרשים ויצירת כניסה אחת משותפת לכל 4 המגרשים בסטייה מנספח הבינוי המנחה.
10. 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			
		8	130.87		609.03		מגורים	0.00	
			72.02		585.32		מגורים	3.32	
		8	202.89		1194.35				
		%בניה: 0.00%		202.89		1194.35		סה"כ:	

המלצות מהנדסת הוועדה

- ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. להציג פרט חיפוי אבן.
 5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
 6. הכנה להטענת רכבים חשמליים.
 7. בחינת גובה גדר בנויה.
 8. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 9. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 10. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

החלטות

(נידון כסעיף מס' 7 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת 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. יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
5. הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
6. הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
7. הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
8. בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
9. הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
10. לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.

**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: 20

11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
12. יש להכין נק' חשמל בכל עמוד.
13. יש לשים מצלמה בכל עמוד הכולל פזה חיה (ולא פזה חוזרת)
14. יש להציג פתרון למיזוג אוויר.
15. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
16. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
17. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
18. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני ומר שלומי מלכה.

מר יוסי סולימני יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10: 54.

מר יוסי סולימני
יו"ר הועדה

אדר' אלישבע ליוש
מהנדסת העיר