

מס' דף: 1:

תאריך: 21/04/2025  
כ"ג ניסן תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

### סדר יום לישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202505 ביום שלישי תאריך 29/04/25 א' אייר, תשפ"ה בשעה 09:00

#### 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 שני משה  
עו"ד אן ברלוביץ  
מר איתי קורן  
מר יוסף כהן  
מר ניר עזרה  
גב' שירה מעודה  
אינג' יורי רחמן  
אדר' אליסיה וייס חוסיד  
גב' רחלי סברדלוב

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  
מ"מ יועמ"ש (חיצוני)  
מבקר העירייה  
מנכ"ל העירייה  
אחראי מחלקת השבחה  
מנהלת הועדה  
מהנדס רישוי  
בודקת היתרים  
בודקת היתרים

**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: 2:

תאריך: 21/04/2025  
כ"ג ניסן תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

**סדר יום לישיבת ועדת משנה**

ישיבה מספר: 202505 ביום שלישי תאריך 29/04/25 א' אייר, תשפ"ה בשעה 09:00

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבה ועדת משנה מס' 202505 ליום 22.04.25 כד' ניסן תשפ"ה.

**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:

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/25

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	ח/א 100052	ירושלמי יונתן ראובן מכבי	2470	127	127	4

**מטרת הדיון**

אישור תשריט איחוד מגרשים

**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: 4

**תשריט איחוד: א/ח 100052**

**סעיף: 1**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/2025

**שם:** ירושלמי יונתן ראובן מכבי

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

סמכות: ועדה מקומית

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2470 חלקות: 127

**מגרשים לתכנית:** א' ב' ג' בשלמותו מתכנית: 1/122/03/8

**מטרת הדיון**

אישור תשריט איחוד מגרשים

**מטרות התכנית**

אישור תשריט איחוד מגרשים 4א, 4ב, 4ג, למגרש 4 בהסכמת הבעלים ובסטיה מתכנית 1/122/03/8 המראה אותם כשלושה מגרשים נפרדים.

מס' דף: 5

תאריך: 21/04/2025

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/25

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
6	הרבי מילובביץ' 40, קרית מלאכי	מנחם ישראל אברמס	2414	28	20	27/05/24	20220332	1
<b>עורך הבקשה:</b> חנה פריד תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים א								
9	מבצע ליטני 16, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	224	206	05/03/24	20240029	2
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אלחנני תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
13	מבצע סבנה 22, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	221	203	05/03/24	20240032	3
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אלחנני תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
17	מבצע סבנה 24, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	222	204	05/03/24	20240033	4
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אלחנני תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								
21	מבצע ליטני 14, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	326	223	205	05/03/24	20240034	5
<b>עורך הבקשה:</b> אוהד אלחנני תאור הבקשה: בניה חדשה שימוש עיקרי: אזור מגורים ב								

מס' דף: 6

סעיף 1:	מספר בקשה: 20220332	תיק בניין: 211600
סדר יום ועדת משנה	ישיבה מספר: 202505	בתאריך: 29/04/2025

**מבקש:**

- ♦ **מנחם ישראל אברמס**  
התאנה קרית מלאכי
- ♦ **בעל הזכות בנכס:**  
מנחם ישראל  
התאנה קרית מלאכי

**עורך:**

- ♦ חנה פריד  
איתן 32 איתן

**מתכנן שלד הבנין:**

- ♦ קובי חזן  
הרב רקח יעקב 23 אשקלון

**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: 10000266196

**כתובת הבניין: הרבי מילובביץ' 40, קרית מלאכי**

גוש וחלקה: גוש: 2414 חלקה: 28 מגרש: 20 יעוד: מרכז עסקים מיוחד;  
חלקה: 28 מגרש: 20 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 5/35/1, 6/102/02/8, 26/102/02/18, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2016/מק/18, 26/102/02/18, 55/במ/8, 2009/מק/18, 2016/מק/18

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בית מגורים דו משפחתי במגרש תלת משפחתי הכולל מרתף, 2 ממ"דים, בריכה, חדר יציאה לגג, מרפסת גג, פרגולות, גדרות, 4 חניות לא מקורות והקלות.

1. הקלה בסטייה מתכנית להקמת שתי יחידות דיור במקום שלוש יחידות דיור, המותרות עפ"י תב"ע.

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

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

4. הקלה להקמת פרגולה מחומר קל מעבר לקו בניין קדמי דרומי - מערבי כך שיהיה 60% המהווים 1.80 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

5. הקלה להקמת פרגולה מחומר קל מעבר לקו בניין צדדי צפוני - מערבי כך שיהיה 60% המהווים 1.80 מ' במקום 40% המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה בגובה בניין בעל גג שטוח כך שיהיה 10.40 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש במקום 8.50 מ' המותר עפ"י תב"ע.

7. הקלה לניוד זכויות שטחים עיקרים מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ שטחי עיקרי בק. מרתף יהיה 145.40 מ"ר במקום 125 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

יח"ד  
2

**מס' דף: 7**

8. הקלה לניוד זכויות שטחי שירות מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטחי הבניה כך שסה"כ שטחי שירות בק. מרתף יהיה 38.00 מ"ר במקום 25 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
9. הקלה להגבהת גובה בחלק של גדר משותף צפונית- מערבית עד גובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
10. הקלה להוספת קומה לחדר מעלית במרפסת הגג .
11. הקלה להקמת חצר אנגלית מעבר לקו בנין צדדי צפוני-מערבי בעומק של 1.80 מ' במקום 1.50 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			
		1		9.93		70.96	מגורים	2.85-	1
				27.44		74.28	מגורים	2.85-	2
				32.50		157.46	מגורים	0.00	1
				38.37		131.12	מגורים	4.00	1
		1				0.87	מגורים	7.20	1
		2		108.24		434.69			
		%בניה: 0.00%		108.24		434.69		סה"כ:	

**תמצית זכויות במגרש:**

**התב"ע החלה במקום: 18/מק/2016**

**שטח המגרש: 484 מ"ר**

**יעוד: אזור מגורים א'**

מס' קומות מירבי: 2 + עליית גג. מתחת ל- +0.00 - 1

מס יח"ד למגרש: - 3 יח"ד

גובה בניין בעל גג שטוח: 8.50 מ'

שטח עיקרי מעל ל- -0.00 310 מ"ר

שטח עיקרי מתחת ל- -0.00 125 מ"ר

שטח שרות מעל ל- 0.00 - 100 מ"ר

שטח שרות מתחת ל- 0.00 - 25 מ"ר

תכסית מירבית: - 70 אחוז

קווי בניין: כמסומן בתשריט

קו בניין קדמי צפוני-מזרחי 3 מ

קו בניין קדמי דרומי-מערבי 3 מ

קו בניין צדדי דרומי-מזרחי 3 מ

קו בניין צדדי צפוני-מערבי 3 מ

חניה פרטית: לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה. תותר הקמת מוסך לחניה בתחום המגרש בקו בניין קדמי וצדדי " 0 , לפי מיקום הכניסה לחניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר. ניתן להשתמש בגגות המוסכים למרפסות גג פתוחות עד קו בניין " 0".

תותרנה מרפסת גג בכל שטחי הגג השטוח - . לא יותר קירוי מעל מרפסת גג.

חומרי גמר : יהיו מסוג עמיד בתיאום עם מהנדס הוועדה.

מחסנים : חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

פיתוח שטח במגרש: בחזית החלקות הפונה לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מנימלי של 0.60 מ' וגובה מירבי של 1.8 מ' מעל פני מפלס הקרקע הנמוך יותר) קיר בנוי בין 0.60 מ' ומקסימום 1.00 מ' ומעליו סבכה עד גובה מירבי של 1.80 מ' .

**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: 8:

אפשרויות חומרי הבניה לבניית הגדרות והקירות : סיליקט לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומית (לגינון) או כל גדר דקורטיבי אחר.

### המלצות מהנדסת 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: 9

סעיף: 2	מספר בקשה: 20240029	תיק בניין: 227900
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/2025		

**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

**שימוש עיקרי**

אזור מגורים ב

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

**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.

9. ביטול כניסה נפרדת 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

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
8

מס' דף: 10

בנפרד.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202409 מיום 13.10.24 ואושרה, כעת מובאת לדיון חוזר לשנות תנאי בהיתר הבניה כך שהתנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה יהיה בשלב תעודת הגמר ולא כתנאי להפקת היתר בניה.

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		130.87		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:		

**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: 2 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

**תנועה:**

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

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

## מס' דף: 11

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 וקמות גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.
- תותר הקמת קוטג'ים טורים 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 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 יכלל 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 קדמי דרומי: 4 מ'
- קו בניין צידי מערבי: 5 מ'

## מס' דף: 12

קו בניין צידי מזרחי: 4.50 מ'  
קו בניין אחורי צפוני: 2 מ'  
**תכנית מבוקשת: 740 מ"ר**

בישיבת ועדת משנה מספר: 202409 מ: 13/10/24 הוחלט:  
(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.
  11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
  12. יש להכין נקי 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.

### המלצות מהנדסת הוועדה

- ממליצה לשנות את התנאי של רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה, כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא להפקת היתר. יתר התנאים נשארים ללא שינוי:  
1. תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.

מס' דף: 13

מספר בקשה: 20240032	תיק בניין: 227600
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/2025	

**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, 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% כך שיהיה 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

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

3. הקלה להגדלת תכסית, ללא תוספת בסך השטחים, כך 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, כך 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 כך 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 להקמת לגוזטרה מעבר לקו בניין קדמי צפוני עד 40% כך שיהיה 1.60 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

**מס' דף: 14**

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.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202409 מיום 13.10.24 ואושרה, כעת מובאת לדיון חוזר לשנות תנאי בהיתר הבניה כך שהתנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה יהיה בשלב תעודת הגמר ולא כתנאי להפקת היתר בניה.

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			
<b>סה"כ:</b>			1194.17		202.89		<b>%בניה: 0.00%</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.

תכנית מירבית: 860 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: 2 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 הדיור תוצמד חצר. שטח

## מס' דף: 15

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 2.30 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 יכלל 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 קדמי צפוני: 4 מ'.
- קו בניין אחורי דרומי: 2 מ'.
- קו בניין צידי מזרחי: 4.50 מ'.
- קו בניין צידי מערבי: 5 מ'.

### **תכנית מבוקשת: 740 מ"ר**

בישיבת ועדת משנה מספר: 202409 מ: 13/10/24 הוחלט:  
(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.

## מס' דף: 16

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 מ1.80 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 נקי 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.

### המלצות מהנדסת הוועדה

- ממליצה לשנות את התנאי של רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה, כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא להפקת היתר. יתר התנאים נשארים ללא שינוי:  
1. תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.

מס' דף: 17

227700	תיק בניין :	20240033	מספר בקשה :	<b>סעיף 4:</b>
				סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר : 202505 בתאריך : 29/04/2025

**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, 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 + 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).
8. הקלה להקמת פרגולה מעבר לקו בנין צדדי 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 התבע

מס' דף: 18:

**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.**

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202409 מיום 13.10.24 ואושרה, כעת מובאת לדיון חוזר לשנות תנאי בהיתר הבניה כך שהתנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה יהיה בשלב תעודת הגמר ולא כתנאי להפקת היתר בניה.

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	609.52		130.38		8			
	3.32	מגורים	585.38		72.02					
	6.33	מגורים								
			1194.90		202.40		8			
<b>סה"כ:</b>			1194.90		202.40		<b>%בניה: 0.00%</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' 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.  
**פרגולה:** עד 12 לדירה. מיקומה וחומרי בניה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.

## מס' דף: 19

**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 הדיוור 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 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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202409 מ: 13/10/24 הוחלט:  
(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 דיוור.
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 נקי 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.

**אגף הנדסה  
ועדה לתכנון ובניה**

ז'בוטינסקי 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

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

**המלצות מהנדסת הוועדה**

ממליצה לשנות את התנאי של רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה, כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא להפקת היתר. יתר התנאים נשארים ללא שינוי:  
1. תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.

מס' דף: 21

מספר בקשה: 20240034	תיק בניין: 227800	<b>סעיף: 5</b>
סדר יום ועדת משנה ישיבה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/2025		

**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, קריית 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

**שימוש עיקרי**

**תיאור בקשה**

אזור מגורים ב'

בניה חדשה

**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 כך שסה"כ יהיה מעל הקרקע 248 מ"ר במקום 64 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. (כולל 58.09 מ"ר של הממז"ים)

8. הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

שכונה: נאות הכפר

יח"ד  
8

מס' דף: 22:

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 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.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 202409 מיום 13.10.24 ואושרה, כעת מובאת לדיון חוזר לשנות תנאי בהיתר הבניה כך שהתנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה יהיה בשלב תעודת הגמר ולא כתנאי להפקת היתר בניה.

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

**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

## מס' דף: 23

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

- חניות מחוץ לקו בניין - לא יותר קירוי כל שהוא.
- 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 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.

בישיבת ועדת משנה מספר: 202409 מ: 13/10/24 הוחלט:  
(נידון כסעיף מס' 6 בישיבה)

- הבקשה נידונה בהעדר התנגדויות.  
ההקלות בבקשה זו הן מסוג ההקלות שהוועדה נוהגת לאשר ולכן הבקשה מאושרת בתנאים, להלן התנאים:
- תנאי להפקת היתר בניה רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.
  - תנאי לתעודת גמר שיוך מחסן לכל יחידת דיור.
  - אישור חומרי גמר למבנה בכפוף לאישור מהנדסת העיר.
  - יש להציג פרט חיפוי אבן, ולהביא אבן פיזית לאישור מהנדסת העיר.
  - הצגת פרט בור חלחול הנמצא בתוך החצרות הפרטיות.
  - הוספת קולטים במעברים בין המבנים מגרש 203.
  - הכנת תכנית המציגה מיקום עמדות להטענת רכבים חשמליים לאישור מהנדסת העיר.
  - בחינת גובה גדר לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2 מ'.
  - הבאת אישור אשפה חדש לאישור מהנדסת העיר.
  - לא ניתן לאשר כי הצמ"ג יכנס לתוך הניקוז.

## מס' דף: 24

11. יש לשים תפסנים בעמודי תאורה לדגלים.
12. יש להכין נקי 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.

### המלצות מהנדסת הוועדה

- ממליצה לשנות את התנאי של רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה, כך שיהיה תנאי לתעודת גמר ולא להפקת היתר. יתר התנאים נשארים ללא שינוי:  
1. תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנספח התנועה.