

מס' דף: 1:

תאריך: 30/04/2025
ב' אייר תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202505 ביום שלישי תאריך 29/04/25 א' אייר, תשפ"ה בשעה 11:00

השתתפו:

חברים:

מר יוסי סולימני

מר שלומי מלכה

מר שמעון חזן

סגל:

אדרי אלישבע ליוש

עו"ד שני משה

גבי שירה מעודה

אינג' יורי רחמן

אדרי אליסיה וייס חוסיד

מוזמנים:

מר מנחם ישראל אברמס

נעדרו

חברים:

מר אליהו זוהר

גבי מירי דדון

מר יוסי סעדי

מר מוטי יעקובוב

נציגים:

מר איציק סלובו

מר יורם חסני

מר איציק חנסב

מר רם סלהוב

גבי מירי תמיר

אדרי אופיר בקר

מר אושרי גואטה

מר ישי טלאור

מר גדי מרק

סגל:

מר איתי קורן

מר יוסף כהן

מר ניר עזרה

גבי רחלי סברדלוב

יו"ר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

מהנדסת העיר

מ"מ יועמ"ש

מנהלת הוועדה

מהנדס רישוי

בודקת היתרים

מגיש בקשה 20220332

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

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

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: 30/04/2025
ב' אייר תשפ"ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202505 ביום שלישי תאריך 29/04/25 א' אייר, תשפ"ה בשעה 11:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 11:09 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

נושאים על סדר היום:

1. פתיחת ישיבה ועדת משנה מס' 202505 ליום 29.04.25 א' אייר תשפ"ה.

יוסי סולימני-יו"ר הועדה פותח את ישיבת הועדה לתכנון ובניה.

**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: 202505 בתאריך: 29/04/25

רשימת נושאים תכנוניים

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

מטרת הדיון

אישור תשריט איחוד מגרשים

מס' דף: 4

תשריט איחוד: א/ח 100052

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/2025

שם: ירושלמי יונתן ראובן מכבי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת 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.

החלטות

תשריט איחוד המגרשים נידון בהעדר התנגדויות.

לאשר את תשריט איחוד המגרשים.

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 5

תאריך: 30/04/2025

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202505 בתאריך: 29/04/25

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
6	הרבי מילובביץ' 40, קרית מלאכי	מנחם ישראל אברמס	20	28	2414	27/05/24	20220332	1
עורך הבקשה: חנה פריד								
8	מבצע ליטני 16, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	206	224	326	05/03/24	20240029	2
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
10	מבצע סבנה 22, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	203	221	326	05/03/24	20240032	3
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
12	מבצע סבנה 24, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	204	222	326	05/03/24	20240033	4
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								
14	מבצע ליטני 14, קרית מלאכי	שי רייסנר יזמות בע"מ	205	223	326	05/03/24	20240034	5
עורך הבקשה: אוהד אלחנני								

מס' דף: 6

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

מבקש:

♦ מנחם ישראל אברמס

התאנה קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ מנחם ישראל

התאנה קריית 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, קריית 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

יח"ד
2

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 בנין 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 בנין צדדי צפוני - מערבי כך שיהיה % 60

המהווים 1.80 מ' במקום % 40 המהווים 1.20 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה בגובה בנין 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.

מס' דף: 7:

8. הקלה לניוד זכויות שטחי שירות מקומות עליונות לק. מרתף, ללא תוספת בסך שטח 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:		

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.

החלטות

שלומי מלכה הצהיר לפרוטוקול שיש לו קרבה רחוקה למגיש הבקשה, הקיבה אינה עומדת בהגדרה של קרוב משפחה, אך למען הזהירות הצהיר שאין לו קשר מיוחד איתו, והקשר עימו הוא כמו עם כל תושב אחר.

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

1. לבקשת מגיש הבקשה ניתן להקטין את המרחק מדופן הבריכה לקירות הניצבים לכיוון צפון מזרח ודרום מזרח כך שלא יפחתו מ-60 ס"מ משטח שבו ניתן לעמוד עליו. יש להביא נספח בטיחות עדכני לבריכה חתום ע"י יועץ בטיחות הכולל את השינויים.
2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מס' דף: 8

סעיף 2: מספר בקשה: 20240029 תיק בניין: 227900
פרוטוקול 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 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, קריית מלאכי

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

שכונה: נאות הכפר

יח"ד
8

תיאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים ב

מהות הבקשה

הקמת 2 מבנים 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 להקמת פרגולה מעבר לקו בניין צדדי מזרחי 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 740.00 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, כך 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 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 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

מס' דף: 9

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			
		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

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.

ה ח ל ט ו ת

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

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 10

סעיף 3:	מספר בקשה : 20240032	תיק בניין : 227600
פרוטוקול 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	תיאור בקשה	שימוש עיקרי
8	בניה חדשה	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 צידי 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: 11

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 נפרדות 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			
סה"כ:			1194.17		202.89		%בניה: 0.00%			

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.

ה ח ל ט ו ת

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

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 12

סעיף 4:	מספר בקשה : 20240033	תיק בניין : 227700
פרוטוקול 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:

- 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 הממד"ים)
- 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 תכסית, 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 צדדי מערבי כך שיהיה 2.50 מ' המהווים 50% במקום 2.0 מ' המהווים 40% המותרים עפ"י חוק.
- הקלה להגבהת גובה גדרות עד גובה 2.0 מ' במקום 1.2 מ' המותרים עפ"י התבע

מס' דף: 13

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.

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				
		%בניה: 0.00%		202.40		1194.90		סה"כ:		

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.

ה ח ל ט ו ת

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

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מס' דף: 14

סעיף 5:	מספר בקשה : 20240034	תיק בניין : 227800
פרוטוקול 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 הבניין:

♦ 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, 716/ד

שכונה: נאות הכפר

יח"ד	תיאור בקשה	שימוש עיקרי
8	בניה חדשה	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 מקומות 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 הממד"ים)
- הקלה להגבהת גובה מבנה כך שיהיה 8.50 מ' במקום 7.50 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

מס' דף: 15:

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.

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.

חלקה תת/מפלס	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	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

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.

ה ח ל ט ו ת

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

נוכחים בהצבעה: מר יוסי סולימני, מר שמעון חזן ומר שלומי מלכה.

מר יוסי סולימני יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
 ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:37.

מר יוסי סולימני
 יו"ר הוועדה

אדרי אלישבע ליוש
 מהנדסת העיר