



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 21/10/2020
ג' חשון תשפ"א

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2020014 ביום רביעי תאריך 21/10/20 ג' חשון, תשפ"א בשעה 14:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר

סגל:

אדר' נעם רווחה

נעדרו

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי

יו"ר הועדה וראש העיר

מהנדס העיר

יועצת משפטית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 21/10/2020

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2020014 בתאריך: 21/10/20

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20200528	13/10/20	326	135	304	תורן הבית שלך בע"מ	מבצע יונתן 5 קרית מלאכי	3

עורך הבקשה: רמזי זריק

2	20200527	13/10/20	326	135	305	תורן הבית שלך בע"מ	מבצע יונתן 3 קרית מלאכי	6
---	----------	----------	-----	-----	-----	--------------------	-------------------------	---

עורך הבקשה: רמזי זריק



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

סעיף 1: מספר בקשה: 20200528 תיק בניין: 214800
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2020014 בתאריך: 21/10/2020

מבקש:

♦ **תורן הבית שלך בע"מ**
התאנה 247 צפריה

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רמזי זריק
רמב"ם 15 באר שבע

מתכנן שלד הבנין:

♦ בן זקן אלמוג
רמב"ם 15 באר שבע

מודד:

♦ אבו ריא ראמי (חוצה הנגב בע"מ)
שד רגר יצחק 37 דירה 28 באר שבע

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 9166079655

כתובת הבניין: מבצע יונתן 5 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 304 יעוד: אזור מגורים ג'
גוש: 325 חלקה: 52 מגרש: 304 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 117/03/8, 160/02/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים ג עבודות פיתוח וסלילה

מהות הבקשה

בקשה לעבודות עפר, חפירה, יציקת יסודות ורצפת 0.00.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 3995 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ג'

מספר קומות: מעל הקרקע: 4 קומות

מתחת לקרקע: קומה 1.

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

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

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

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 4110 מ"ר.

מתחת לקרקע: 500 מ"ר.

תכנית מירבית: 1360 מ"ר.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 30 יח"ד.

שכונה: נאות הכפר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

קוו בניין: 5 מ' (וכמסומן בתשריט מצב מוצע)

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 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 קומות משותפים למגורים.

- לכל דירה בקומת הקרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ"ר.

תותר הצמדת מרתף לדירה צמודת קרקע בשטח מירבי של 50 מ"ר.

- דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 3, 4)

בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ"ר לכל דירה.

בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ"ר לכל דירה.

- תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית המבנה. גובה מירבי של המרתף 2.30 מ' נטו.

לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

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

- מחסנים:

תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד.

גודל מחסן מירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור אחת.

שטח המחסנים ייכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

לא יותר חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.

המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.

לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.

הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.

המחסנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.

יותר שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.

השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים, כגון: פינות

צל, משחקים וכד'. אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר

הבניה. את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגינון ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

לא תותר הקמת קומת עמודים.

- מפלס רצפת הכניסה 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.

- 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 הרעפים והגג השטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש השכן.

- 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.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

- 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.
- במגרש 304 יותר לפצל את הבינוי למקסימום 3 בניינים נפרדים.
- החניות יפוצלו לפחות לשני אזורים נפרדים בכל מגרש.
- לא תותר הבלטת מרפסות או הבלטה אחרת מחוץ לקווי הבניין בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

קווי בניין מבוקשים:

קו בניין 5.00 מ' לכל הכיוונים.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מצייג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לעבודות עפר, חפירה, יציקת יסודות ורצפת 0.00. וממליץ לאשר את הבקשה.

מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

החלטות

הבקשה מאושרת 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 התכנן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

סעיף 2: מספר בקשה: 20200527 תיק בניין: 214900
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2020014 בתאריך: 21/10/2020

מבקש:

♦ **תורן הבית שלך בע"מ**
התאנה 247 צפריה

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ רמזי זריק
סמילנסקי 30 באר שבע

מתכנן שלד הבנין:

♦ אלמוג בן זקן
רמב"ם 15 באר שבע

מודד:

♦ אבו ריא ראמי (חוצה הנגב בע"מ)
שד רגר יצחק 37 דירה 28 באר שבע

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 4295172081

כתובת הבניין: מבצע יונתן 3 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 326 חלקה: 135 מגרש: 305 יעוד: אזור מגורים ג'
תכנית: 117/03/8, 160/02/18

שימוש עיקרי תאור בקשה

אזור מגורים ג עבודות פיתוח וסלילה

מהות הבקשה

בקשה לעבודות חפירה והתארגנות בשטח.

תמצית זכויות במגרש:

שטח המגרש: 1768 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ג'

מספר קומות: מעל הקרקע: 4 קומות

מתחת לקרקע: קומה 1.

היקף בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע: 1420 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מעל הקרקע: 225 מ"ר.

היקף בניה למטרות שרות מתחת לקרקע: 200 מ"ר.

סה"כ עיקרי ושרות: מעל הקרקע: 1645 מ"ר.

מתחת לקרקע: 200 מ"ר.

תכסית מירבית: 550 מ"ר.

מס' יח"ד מירבי למגרש: 12 יח"ד.

קוו בניין: צפוני: 5 מטר. מזרחי: 5 מטר. מערבי: 5 מטר. דרומי: 4 מטר.

שכונה: נאות הכפר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

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 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 קומות משותפים למגורים.

- לכל דירה בקומת הקרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ"ר.

ותור הצמדת מרתף לדירה צמודת קרקע בשטח מירבי של 50 מ"ר.

- דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 3, 4)

בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ"ר לכל דירה.

בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ"ר לכל דירה.

- ותור הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית המבנה. גובה מירבי של המרתף 2.30 מ' נטו.

לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. ותור הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.

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

- מחסנים:

ותור בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד.

גודל מחסן מירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור אחת.

שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השרות המאושרים לבניה.

לא יותר חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.

המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.

לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.

- הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן ותור כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות.

המחסנים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.

ותור שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.

השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים, כגון: פינות

צל, משחקים וכד'. אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר

הבניה. את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגינן ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.

הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

לא ותור הקמת קומת עמודים.

- מפלס רצפת הכניסה 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.

- שיפוע גג הרעפים המותר עד 50%

ותור 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 הרעפים והגג השטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש השכן.

- 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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

- 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.
- במגרש 304 יותר לפצל את הבינוי למקסימום 3 בניינים נפרדים.
- החניות יפוצלו לפחות לשני אזורים נפרדים בכל מגרש.
- לא תותר הבלטת מרפסות או הבלטה אחרת מחוץ לקווי הבניין בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

קווי בניין מבוקשים:

- קו בניין בחזית צפונית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית דרומית: 4 מ'.
- קו בניין בחזית מזרחית: 5 מ'.
- קו בניין בחזית מערבית: 5 מ'.

מהלך דיון

- מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מצייג את הפרוייקט ומסביר כי מדובר בבקשה לעבודות חפירה והתארגנות בשטח. וממליץ לאשר את הבקשה.
- מר אליהו זוהר ראש העיר ויו"ר הוועדה - עפ"י המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת.

החלטות

הבקשה מאושרת 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 הבניה.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר