



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 1:

תאריך: 30/03/2017
ג' ניסן תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201703 ביום רביעי תאריך 01/03/17 בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הוועדה וראש העיר
מר מישל טפירו	סגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה

נציגים:

מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה
-------------	--------------------------

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
מר אביב רפאל	מפקח/ת הועדה
אינג' יורי רחמנוב	מהנדס רישוי
גבי שירה מעודה	מנהלת הועדה

מוזמנים:

אדרי ערן שקד	עורך התכנית
מר יעקב וקנין	יזם
גבי שני קריספין	עורך התכנית
מר אחימאיר וקנין	נציג היזם

נעדרו

חברים:

מר חזן שמעון	מ"מ ראש העיר
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר אוהד דשן	נציג ר.מ.י
גבי חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש

סגל:

מר ארז אבירן	שמאי מקרקעין
מר חיים מסילתי	שמאי מקרקעין



מסי דף: 2

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



אחראי מחלקת השבחה
מנכ"ל העיריה

מר ניר עזרה
מר תמיר היזמי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 3

תאריך: 30/03/2017
ג' ניסן תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201703 ביום רביעי תאריך 01/03/17 בשעה 09:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:30 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 201702 מיום 01.02.17.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר.
מר בוריס בורוכוב נמנע כיוון שלא נכת בישיבה קודמת.

נושאים על סדר היום:

1. תיקון הודעה לפי סעיף 19 מגרש 706 לטובת גן ילדים בשכונת "כרמי הנדיב".

הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובהתאם לתכנית מס' 18 / במ / 55 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4096, התשנ"ג עמוד 2087, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה). כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4409 התשנ"ו עמ' 3353 ו-3354 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע -
חטיבת קרקע בקריית מלאכי המהווה חלקה בשלמות:
גוש: 2619, חלקה: 83, מגרש: 706
בשטח 1610 מ"ר ביעוד: שטח לבנייני ציבור.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קריית מלאכי

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי ההודעה לפי סעיף 19 הובאה בעבר לדיון ואושרה, החומר הועבר לרשומות אך חזר כיוון שבהודעה הקודמת לפי סעיף 5 ו-7-ההתייחסות הייתה לתב"ע הישנה של השכונה שמספרה 18/במ55 ולא התב"ע המאוחרת. 2/156/03/08

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- מחדד כי מדובר באותם נתונים של גושים חלקות ומגרשים.

החלטה: מאושר פה אחד.

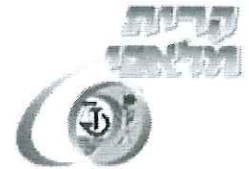
2. תיקון הודעה לפי סעיף 19 מגרש 708 לטובת גן ילדים בשכונת "כרמי הנדיב".

הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 4:

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובהתאם לתכנית מס' 18 / במ / 55 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4096, התשנ"ג עמוד 2087, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה). כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4409 התשנ"ו עמ' 3353 ו-3354 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע -
חטיבת קרקע בקריית מלאכי המהווה חלקה בשלמות :
גוש: 2620, חלקה: 105, מגרש: 708
בשטח 1194 מ"ר ביעוד: שטח לבנייני ציבור.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ובניה קרית מלאכי

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי ההודעה לפי סעיף 19 הובאה בעבר לדיון ואושרה, החומר הועבר לרשומות אך חזר כיוון שבהודעה הקודמת לפי סעיף 5 ו-7-ההתייחסות הייתה לתב"ע הישנה של השכונה שמספרה 18/במ/55 ולא התב"ע המאוחרת. 2/156/03/08

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- מחדד כי מדובר באותם נתונים של גושים חלקות ומגרשים.

החלטה: מאושר פה אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מסי דף: 5

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 201703 בתאריך: 01/03/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עז חלקה	עמ.
1	תצר/100012	ש.י. שפץ רח' העמל	301	125	125	5
סוג תוכנית: תשריט לצרכי רישום						
2	617-0301051	לב העיר	2407	17	17	7

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 6

סעיף: 1

תשריט לצרכי רישום: תצר/100012

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201703 בתאריך: 01/03/2017

שם: ש.י. שפץ רח' העמל

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 6,454.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
על בסיס תביע	19/105/03/18
על בסיס תביע	7/105/03/18

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ

♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי

♦ רשות מקרקעי ישראל

מקום

רחוב העמל, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 125

המלצות

לאשר את התצ"ר.

מהלך הדיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את מיקום הפרוייקט, ומסביר כי מדובר בהסדרה של מצב קיים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להבין מה אמרה התכנית הקודמת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי המבקש בעבר פלש למגרש שכן, הועדה בקשה ממנו להכין תכנית תביע לשינויים, בתכנית שהוגשה חלק מהמגרש שלו הופקע לטובת הדרך. בפועל העירייה לא ביצעה את הדרך והתושב חזר לגבולות הישנים. לאחרונה אושרה לו תכנית תביע עם גבולות אלו. המבקש פנה לוועדה לקבלת היתר בניה, והוועדה ביקשה ממנו להכין צ"ר כתנאי למתן היתר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מוסיף כי עפ"י תביע שאושרה, הגבולות שבתצ"ר כבר של המבקש ומסביר כי בשלב זה מבוקש רק רישום של הגבולות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב יוצא מהדיון ועוזב את הישיבה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מסביר כי מדובר במתחם שלם, בתצ"ר הנדון המבקש התייחס רק למגרש שלו, בעתיד מי שיבקש תוספת במגרשים הסמוכים ידרש להכין תצ"ר.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מעיר כי היזם פנה לבעלי המגרשים הסמוכים על מנת שישתתפו איתו בהכנת התצ"ר, אך הם סרבו. ממליץ לאשר את הבקשה.



מס' דף: 7

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



יועמי"ש עו"ד עידית לוי יפת - מדובר בדיון טכני לחלוטין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר חיים שטיינר, מר מישל טפירו.

החלטות
לאשר את התצ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 8

תוכנית מפורטת: 617-0301051

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201703 בתאריך: 01/03/2017

שם: לב העיר

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 7,119.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

תכנית	יחס
2009/מק/18	שינוי לתכנית
א/22/102/02/18	שינוי לתכנית
5/35/7	שינוי לתכנית

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** חב' וקנין שבת יזום והשקעות

♦ **מתכנן:** אדרי' ערן שקד

♦ **בעלים:** עיריית קרית מלאכי

♦ רשות מקרקעי ישראל

מקום

רחוב שד בן גוריון, קרית מלאכי

רחוב שרת משה, קרית מלאכי

רחוב זיבוטינסקי, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 34-35, 30, 24-25

גוש: 2407 חלקות: 50,

חלקי חלקות:

גוש: 2407 ח"ח 91, 44, 17

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים של המגרשים.

קביעת זכויות בניה והוראות בנייה כדלהלן:

א. קביעת סך השטח העיקרי בבנין כולל גוז'טראות.

ב. קביעת מס' יח"ד מקסימלי מותר.

ג. קביעת שטח לחניון תת קרקעי.

ד. קביעת שטח שירות תת ועל קרקעי.

ה. מס' הקומות לא יעלה על 20 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת מסחר+18 קומות מגורים+קומה טכנית).

3. קביעת קווי בניין חדשים בתחום התכנית.

4. קביעת הוראות בנייה בניה ופיתוח בתחום התכנית.

5. קביעת זיקת הנאה לציבור כמסומן בתכנית.

6. קביעת קו בניין תת קרקעי לחניון.

7. קביעת שטח לשצ"פ.

8. שינוי יעוד דרך, מבנה ציבור, שצ"פ, שביל ליעוד מגורים ושצ"פ.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 9

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים:
1. יש לתקן תכנית לפי הערות בודק/ת תכניות.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

נכנסים לדיון: עורכי התכנית אדרי' ערן שקד, וגב' שני קריספין יזמי התכנית מר יעקב ועקנין ומר אחימאיר וקנין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת מדוע לא מצויין כי מר וקנין הוא בעלים?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי הבעלים הם ר.מ.ג.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - מציג את מיקום הפרוייקט בפנית רחוב זבוטינסקי בן גוריון מול כיכר העירייה. מדובר על איחוד של שלושה מגרשים בנין ההסתדרות הישן, בנין שמיועד לפינוי בינוי, וחניה של העירייה ושצ"פ.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת כי חלק מהמגרשים בחכירה של היזם, חלק בבעלות העירייה וחלק בבעלות התושבים. מבקשת לדעת את היחסים בבעלויות.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - ממשיך להציג את הפרוייקט.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם יש הסכמה של הדיירים בבנין לתכנית.

היזם התכנית מר יעקב וקנין - משיבים כי הנושא במשא ומתן מול הדיירים. ועורך התכנית אדרי' ערן שקד

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - ממשיך להציג את הפרוייקט, הרחבת שביל המחבר מרחוב בן גוריון לרחוב משה שרת דרכו ניתן להגיע לגני הילדים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת האם הגישה שהייתה בעבר מז'בוטינסקי לכלי רכב מתבטלת?

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב שהכניסה מבוטלת, תהיה כניסה מרחוב בן גוריון ויציאה לרחוב משה שרת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי היזם לקח שטח של חניה ציבורית של העירייה והפך אותה לשלו מבלי שרכש אותה או ביקש את אישור העירייה.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי הוא מבין שהעירייה חייבת להיות חלק מהתכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - הוועדה הנוכחית היא ועדה ממליצה ואין לה סמכויות, התכנון הוא על בעלות של העירייה מבלי שהיא נשאלה האם היא מסכימה. התכנית צריכה להגיע למועצת העיר.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי התכנית כבר הוגשה לוועדה לפני שנה ונושא הבעלות לא הוזכר בעבר.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב כי גם בדיון הקודם הוא שאל מה עושים עם החניות שהן שטח ציבורי.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש כי תינתן אפשרות ליזם להציג את התכנית בכללותה ומוסיף כי אין ספק שצריך להתלוות לתכנית גם הליך משפטי בעניין הבעלות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 10

התכנית עברה פרה-רולינג בוועדה המקומית ובוועדה המתוזזית. יש לוודא כי אם הפרויקט לא צולח מסיבה זו או אחרת שהרשות לא תאבד את הקרקע.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל מדוע שהרשות תוותר על הקרקע?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להבין כיצד מבקשים שצ"פ בתוך מגרש אחד. כיוון שבאיחוד וחלוקה המגרשים הופכים למגרש אחד.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי השצ"פים יגזרו בסוף התכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להבין מי יתחזק את השצ"פים? השצ"פים מהווים חלק מתוך מגרש שלם כאשר בפועל הרשות תדרש לתחזק אותם. מוסיפה כי השצ"פ אמור להיות בחלקה נפרדת. או שצריך לקרוא לו שפ"פ.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - ממשיך להציג את הפרוייקט ומסביר כי השצ"פ הוגדל, הדרך המאושרת נשארה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רתמן - מבקש להעיר כי החניון הוא שימוש ולא יעוד, החניון הוא חלק מדרך.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - ממשיך להציג את הפרוייקט ומסביר כי שטח המגורים גדל, כיוון שהשטח החום שבבעלות היזם הצטרף לשטח המגורים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציינת שיש עוד הגדלה של 500 מ"ר.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי השטח שנוסף הוא שטח החניה שבבעלות העירייה, היזם יתן בתמורה חניון ציבורי לטובת העירייה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את קומת המסחר והכניסות למגרש ומסביר שהתכנית משמרת את גן הבנים.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - מציג את הגישה לכלי רכב למבני הציבור הסמוכים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה מספר החניות שיהיו מעל הקרקע?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב שיש גם חניון תת קרקעי בנוסף.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבים כי לא הגיוני להחנות בחניון התת קרקעי בשביל להוריד וחבר הוועדה מר חיים שטיינר ילדים בגן.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש להסביר כי נכון שיש היזם חניון אחד גדול, אך הוא משמש גם גני הילדים וגם את דיירי הבניין. תקן חניה לגן ילדים הוא חניה אחת. זאת חניה של "נשק וסעי".

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי היזם נותן 8 מקומות חניה מעל הקרקע לגני הילדים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי תוואי החניה נראה צר, החניון המבוקש הוא פרטי ולא ציבורי כיוון שמדובר בחלקה אחת. יש לבדוק כיצד רושמים את הזכויות? מבקשת לדעת כמה קומות חניה יש בתכנית? האם החניות נצבעות בצבע אדום?



מס' דף: 11

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב שהמרתף העליון שייך לעירייה ושתי קומות מתחת שייכות למסחר.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - החניון יהיה שייך לעירייה ע"י הסכם משפטי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי היזם לוקח את שטח החניה מקומת הקרקע ומוריד אותו לקומת המרתף.

וחבר הוועדה מר חיים שטיינר - מקשה ושאל מדוע שתושב ירד לחניון תת קרקעי כאשר יש לו חניה ציבורית בקרקע.

ההקלטה הופסקה-לצורך התייעצות.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - היזם צריך ליצור מובלעת ולתת חלקה נפרדת לשצ"פ. או לקרוא לחלקה שפ"פ. העירייה לא רוצה לתחזק את השצ"פ הפנימי שהציבור לא נהנה ממנו. כמו כן התכנון משליך על רישום הבעלות. גם בעניין החניון מדובר על מגרש פרטי ואם הדיירים ירצו הם יסגרו את החניון. בעבר היה מקרה דומה בבית הראשונים שגזרו מהחלקה ושינו יעוד ובשלב של רישום החלקה משרד הבינוי והשיכון לא הצליח לבצע רישום, לבסוף העירייה החתימה את הבעלים שהוא מוותר על החלקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה השטח של גן הבנים שיוותר לפי התכנית?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב שהשטח היה 586 מ"ר, השטח הוגדל ל-637 מ"ר פוצל לשני חלקים.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - ניתן להכשיר את נושא הבעלות מבחינה משפטית. השצ"פ הוא עם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מבקש שתברי הוועדה יתייחסו כרגע רק לתכנון ולא לבעלות, התכנית תובא לישיבת מועצה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת כמה חניות יש לכל יחיד?

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב שיש כ-248 חניות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי לדירות הקיימות תוכננה חניה 1 לכל דירה ולדירות שנוספו 1.5 חניה לכל דירה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי לדירות הקיימות חניה לפי תקן ארצי ולא 1 ל-1 אלא מוגדר לפי גודל דירה, תקן חניה החדש שיכנס נותן גמישות בנושא מ 1 עד 2 חניות לפי החלטת ועדה בשלב היתר הבניה ואילו לדירות שנוספו 1.5 חניות לכל דירה, לפי החלטה גורפת שהייתה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מבקש לדעת מה עם החניות למסחר?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי החניות למסחר יהיו לפי תקן חניה ארצי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מעיר כי נתוני החניה לא תואמים את התכנית התנועה המוצגת. לא



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מס' דף: 12

הוצג מקום לרכב תפעולי בתכנית תנועה.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי נושא התנועה יפתר עם יועץ התנועה, מסביר כי החניות למסחר מופרדות ע"י מתסום ולאחריו יהיו חניות למגורים. התניון המסחרי הוא ציבורי והרשות תגבה עליו כסף. מציין גם כי התכנית מחזירה את כל השטחים הציבוריים שהיא לוקחת ומפרט שפונתה קולנדה לטובת מעבר הציבור. פונה שטח של חניה שמבוקש כשפ"פ לטובת אזור בין הביניים למעבר של הציבור. וגורס כי מבחינת הרישום שצ"פ או שפ"פ לפי דרישות הרשות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי כיוון שתכנית החניה לא תואמת ויש לפתור את נושא הבעלות, לא תהיה המלצה בישיבה זו. מציין כי תסקיר התנועה שלהם נעשה ביחד עם זיו ישראל.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - שב וחוזר כי השטחים הירוקים ישארו פתוחים לציבור, לדבריו יש דרכים לפתור את נושא רישום הבעלות.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את השטחים הציבוריים המתחברים לשצ"פ ולאזור המסחר. יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת מה מספר הקומות המבוקשות בפרוייקט וכמה בבנין המבוקש ממול, של דיורולוי?

ממשרד עורך התכנית הגב' שני קריספין - משיבה שיש 20 קומות, 2 קומות מסחר ו-18 קומות מגורים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מה יהיה חיפוי המבנה? מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - אבן לבנה.

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב - מבקש לדעת האם הוכן נספח אקוסטי לתכנית? עורך התכנית אדרי' ערן שקד - משיב כי יוכן נספח.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לדעת מה השטח למגורים? ומה היה בעבר? כמה יחידות דיור יהיו? האם יש פרוגרמה של שירותים לציבור כדוגמת גני ילדים.

עורך התכנית אדרי' ערן שקד - 18750 מ"ר מגורים, 138 יח"ד. מבדיקה שבוצעה לתוספת לשירות של מעון יום נדרשות 0.68 כיתות לתוספת, לבית ספר יסודי נדרשת כיתה וחצי, ומסביר כי התוספת לא מייצרת יחידה מלאה.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציין כי לפי המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור רק מעל 300 יח"ד חובה להוציא פרוגרמה לשטחי הציבור.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי לא נדרשת פרוגרמה אך נדרשת חוות דעת.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מסבירה כי יש צורך להתייחס, לתוספות הכלליות שכל הפרוייקטים מייצרים יחד הן של י.ע.ו והן של דיורולוי. ביחד זה עובר את ה-300 יח"ד.

עוזבים את הדיון: עורכי התכנית אדרי' ערן שקד, וגב' שני קריספין יזמי התכנית מר יעקב ועקנני ומר אחימאיר וקנין.



מס' דף: 13

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מציעה ששני היזמים יכינו פרוגרמה יחד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - צריך לבדוק כמה בתי ספר קרובים יש והאם יש בהם מספיק כיתות.

חבר הוועדה מר מישל טפירו - טוען כי יש להתייחס רק ליחידות החדשות שנוספו מעבר לתב"ע ולא לכלל היחידות ואז מספר יחידות הדיור לא עולה על 300.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי חשוב לו השירות של הציבור וטוען כי רצועת השצ"פ המוצגת קטנה והגישה לחניון בעייתית. מהיכן יכנסו משאיות?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה לקחת יועץ תנועה בנוסף ליועץ הקיים.

ההקלטה הופסקה-לצורך התייעצות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש לדעת מדוע לדירות הקיימות אנו דורשים חניה 1 ולא 1.5.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי גם בפרוייקט של דיורולי הוועדה דרשה את אותו יחס לחניות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב כי שם יש פרוייקט שנמשך כבר כ 20-שנה והדיירים מחוץ לבניין. מוסיף כי למסחר מתוכננות 31 חניות שהן מעט. מבקש לבדוק כמה קומות דנו בישיבה הקודמת ?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי נתן הערה לאדריכל שיש אי התאמה בחניות של המסחר.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - משיבה כי בישיבה הקודמת היו 19 קומות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציג את המגרש של היזם ושל דיורולי ומציין כי ברגע שהופכים את הצומת לרמזור, לא בטוח שפותרים את בעיות התנועה. בצומת כזאת יש צורך להפקיע שטח לטובת הדרך כדי שניתן יהיה לתכנן יותר נתיבים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מצטרף לדברי יורי ומוסיף כי ניתן להרוס את אי תנועה של רח' בן גוריון ולהרוויח עוד נתיב. ניתן גם לקצר את המדרכות באזור המסעדות לכל האורך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מראה על התשריט את השטח שניתן להפקיע ומעיר כי באזור המסעדות יש שטח עם מדרגות שנמצא בבעלות של הבניין שלא ניתן להפקיע. מציין כי יש להפקיע את השטחים בתכנית שנידונה ובתכנית של דיורולי בשינוי יעוד.
מעיר כי אם מאשרים את השטח של המרתף בתכנית עד קו בנין אפס, הוועדה לא תוכל להפקיע את השטח בעתיד.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מציעה שהיזם יכניס את הכביש לתכנית ואז יבצע שינוי יעוד במסגרת התכנית.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - משיב כי רק לאחר שהוועדה תחליט שהיא מעוניינת בהפקעה הוא יוכל לתת דרישה ליזם. לטענת יועץ התנועה אומר שהתכנון התנועתי שהוצג בפניו תקין הוא צריך לומר איזה שטח צריך להפקיע.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מחדד שיש לבקש מהיזמים להראות איך הרמזור מיושם ואז נדע איזה שטח צריך להפקיע.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מצייין כי ברגע שמתוכננת כניסה מרח' בן גוריון החניות שקיימות שם היום מתבטלות, מציע כי נדרוש מהיזם להשיב את החניות האלו.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציע להוריד את התכנית מסדר היום.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - מציע תנאים מסויימים שיש לדרוש בתכנית: הגשת תכנית צל שמראה את אופן הצל שהמבנה מטיל על הביניינים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה - מזכירה כי נציג איכות הסביבה מבקש נספח אקוסטי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - ממשיך להציג נושאים שיש לבחון: הרחבת הכביש. בדיקת התאמות של תכנית החניה. מציע לקרוא לשצ"פ שפ"פ בכדי שהוא יהיה באחריות היזם. ומוסיף כי ניתן לרשום בתב"ע שהשטח יתוחזק ע"י בעלי הדירות ולציין מה המטרה של השטח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש שהשטח יתוחזק ע"י היזם ולא על הדיירים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי ברגע שהבניין בנוי ומבוצעת העברת בעלות, היזם יוצא מהתמונה והאחריות היא של הדיירים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - ממשיך להסביר כי באזור הקולונדה יהיה אזור כסאות אך הוא מבקש שתשמר זכות מעבר לציבור ולא יוציאו בגדים או סחורה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - לדבריו לא תאושר הוצאת סחורה בכביש הראשי רק במתחם הפנימי, פרט להוצאת שולחנות לבתי קפה. לא תאושר סגירת חורף באזור הקולונדה כיון שיש חשש שלא תפורק ולא ישאר מעבר להולכי רגל. מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן - תכנית הבינוי רשומה כמנחה היום גם תכנית מנחה היא מחייבת, מצייין כי הוא בעד לתת גמישות. האם לדרוש חיפוי מסויים או אחוז מסויים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - לא יאושר חיפוי טיח או שיש, יש לדרוש חיפוי אבן וקירות מסך, פרט לפרגולה בנוייה שניתן לחפות בטיח.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

החלטה להוריד מסדר היום.

1. לאחר התייעצות פנימית עם היועמ"ש יש להביא את התכנית לאישור מועצת העיר ולפתור את נושא הבעלויות.
2. יש להכין תכנית הצללה על מנת לבחון את השפעת הבניין על הסביבה בנושא זה.
3. תכנית התנועה שהוגשה אינה תאומת את המוצג ע"י היזם.
4. יש להכין נספח אקוסטי.
5. יש לבחון רישום בהוראות התכנית שהשצ"פ יהיה שפ"פ ויתוחזק ע"י הבניין.
6. יש לרשום בהוראות התכנית כי לא תאושר הוצאת סחורה לחזיתות של זיבוטינסקי ובן גוריון.



מס' דף: 15

עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



פרט לשולחנות וכסאות של בתי קפה/מסעדות.
7. יש לרשום בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה עונתית בקולונדה.
8. יש לרשום בהוראות התכנית כי חיפוי המבנה יהיה באבן לפחות 80%, לא יותר גמר טיח במבנה פרט לקולונדה.

אליעזר זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רנוחה
מהנדס העיר