



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 07/02/2017
ת. עברי: י"א בשבט תשע"ז

פרוטוקול דיון מלא ועדת משנה מס' 201702

בתאריך: 01/02/2017 ה' בשבט תשע"ז שעה 09:35

נכחו:

חברים:

מר אליהו זוהר	- יו"ר הוועדה וראש העיר
מר מישל טפירו	- מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	- סגן ראש העיר
ד"ר שלום אלדר	- חבר הועדה

נציגים:

מר רם סלהוב - נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי	- יועצת משפטית
אדרי' נעם רווחה	- מהנדס העיר
מר אבייב רפאל	- מפקח/ת הועדה
גבי שירה מעודה	- מנהלת הועדה

נעדרו:

חברים:

מר חזן שמעון	- מ"מ ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	- 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
מר ניר עזרה	- אחראי מחלקת השבחה
מר תמיר היזמי	- מנכ"ל העיריה
אינג' יורי רחמנוב	- מהנדס רישוי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



על סדר היום:

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:35 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מסי 201701 מיום 04.01.2017.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר וד"ר שלום אלדר.

נושאים על סדר היום:

1. הודעה לפי סעיף 5 ו-7 בקטע של הטיילת מגרשים 105 ו-106.

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מסי 57/102/02/18 (להלן-התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4252 התשנ"ה עמ' 377, ובהתאם לתרש"צ מסי 5/35/36 מאושר מתאריך 17.02.10.

מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי (להלן-הוועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 (להלן-הקרקע) דרושה לצורך דרך ושצ"פ.

2. בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.

3. הוועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הוועדה את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

4. תיאור הקרקע- חטיבת קרקע בקריית מלאכי, חלק מטיילת מצומת שד' בן גוריון לאורך כביש 3 צפונה המזוהה כגוש: 2407 חלקה: 105 מגרש: 700 כמסומן בתרש"צ 5/35/36 יעוד: שצ"פ, שימוש: שטח ציבורי פתוח וחניה צבוע בצבע: ירוק. סך הכל שטח להפקעה 980 מ"ר. כגוש: 2407 חלקה: 106 כמסומן בתרש"צ 5/35/36 יעוד: דרך, שימוש: דרך וחניה צבוע בצבע: אדום. סך הכל שטח להפקעה 944 מ"ר.

העתק תשריט התכנית המאושרת נמצא בוועדה לתכנון ובניה בעיריית קרית מלאכי, וכל המעוניין רשאי לעיין בו בשעות קבלת קהל.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את מיקום המגרש ומסבירה את מהות ההפקעה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי - מציגת כי ההפקעה היא בהסכת ר.מ.י.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



החלטה: מאושר פה אחד.

2. הודעה לפי סעיף 19 שכונת כרמי הנדיב מגרש 706 לגן ילדים.

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 2/156/03/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6944, התשע"ה, עמ' 2003 ו-2004, 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 סעיפים 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 המהווה גוש 2619 חלקה בשלמות 83 מגרש 706 בקריית מלאכי שטח החלקה 1610 מ"ר, יעוד: מבנים ומוסדות ציבור שימוש: גן ילדים לפי תכנית 2/156/03/18.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מציגה את מיקום המגרש ומסביר את מהות ההודעה.

יועמיש עוייד עידית יפת לוי - מסבירה כי זה השלמה של הליך הרישום.

החלטה: מאושר פה אחד.



עיריית קרית מלאכי
מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
5	ז'בוטינסקי 87	ירושלמי יאיר	גוש : 2472 חלקה : 87 מגרש : 19	תוספת למבנה קיים	20160071 דיון לאישור	בקשה להיתר	1
7	חלוצי התעשיה 4, שכונה : אזור התעשיה	ב.ש.י נכסים	גוש : 301 חלקה : 63 מגרש : 62	תעשיה ומלאכה, תוכי שינויים ללא תוסי שטח	20150067 דיון לאישור	בקשה להיתר	2



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



1000348 תיק בניין:	20160071 בקשה להיתר:	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201702 תאריך: 01/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

ירושלמי עינב, ז'בוטינסקי 50 קרית מלאכי, 0503999519

ירושלמי יאיר, ז'בוטינסקי 50 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

מתכנן שלד הבנין

תנעמי יובל, רימון 1 דירה 4 גן יבנה

ז'בוטינסקי 87

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 87 מגרש: 19

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת לאישור בדיעבד לבית קיים ומאושר, הקמת ממ"מ מוצע והקלה:

1. הקלה בקו בנין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

חוות דעת

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/18

שטח המגרש: 534 מ"ר

מספר קומות: קומה אחת+קומת עמודים

שטח עיקרי מותר: 60%

תכסית: 50%.

קוי בניין: קדמי-לכיוון רחוב ז'בוטינסקי-5 מ', קדמי לכיוון רח' אילת-5 מ'. צדדי-3 מ'.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה.

מחסן: 6 מ"ר, קו בניין 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן, גובה המחסן לא יעלה על 2.3 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

גובה בניה במ': 5.50 מ', הגובה יחושב מנקודת הבניין הנמוכה ביותר עד לתקרה הגבוהה ביותר.

במקרה של גג רעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג רעפים.

קצה הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מגובה המדרכה במרכז המגרש.

גגות: יותר גג רעפים.

יותר השימוש בחלל גג רעפים כחלק מזכויות הבניה.

תכסית מבוקשת: 184.77 מ"ר המהווים 34.60%

קוי בניין מבוקשים: קדמי: 5.00 מ', צדדי צפוני 2.70 מ' (מבוקש בהקלה), צדדי מערבי 3.00 מ'.

דו"ח פיקוח מיום 06.11.16

1. הממ"ד וח.הרחצה טרם בנויים.

2. המחסן טרם פורק.

מהלך דיון

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרוייקט ומסבירה כי מדובר בתוספת לאישור בדיעבד לבית קיים ומאושר, הקמת ממ"מ מוצע, בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צדדי צפוני כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20160071

תביע.

הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

מבוקש אישור בדיעבד לתוספת לבית קיים, כיוון שלא נמצא תיק הבניין למגרש בבדיקה התייחסנו לשטח הקיים הרשום בנסח הטאבו כשטח הקיים בהיתר. ומוסיפה כי ההתיישרות לקו בנין 2.70 מ' היא הסדרת מצב קיים לפי קו הבניין הבנוי בחלק הקדמי בהיתר.

- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש ואת המבוקש ומציין כי קיימת חריגה בהיתר בקו בנין קדמי ולכן היא לא מבוקשת בבקשה וממליץ לאשר את הבקשה.
- יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכן (עד לתחילת פעילותו של מכון הבקרה יש להחתים את הגורמים הרלוונטים המפורטים בגיליון הדרישות).
2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
4. תנאי להתחלת עבודות הריסת המחסן המסומן להריסה בחלק האחורי של המגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



סעיף 2	בקשה להיתר: 20150067	תיק בניין: 134701
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 201702 תאריך: 01/02/2017		

בעלי עניין

מבקש

ב.ש.י נכסים, הירקון 317 תל אביב-יפו

בעל הזכות בנכס

רשות מקרקעי ישראל, יפו 216 ירושלים

עורך

לוי איציק, חלוצי התעשייה 4 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין

בזיני אבי, זבוטינסקי 8 קרית מלאכי

כתובת:

חלוצי התעשייה 4, שכונה: אזור התעשייה

גוש וחלקה:

גוש: 301 חלקה: 63 מגרש: 62

שימושים:

תעשייה ומלאכה

תאור הבקשה: תוכי שינויים ללא תוסי שטח

מהות הבקשה

תכנית שינויים למבנה קיים בהיתר 92ב', הכוללת: ממ"מ, שינויים פנימיים, שינוי חזיתות, הריסת גדר קיימת, חניית לא מקורות וכן הקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי לכיוון צפון-מזרח, כך שיהיה 13.85 מ' במקום 14.25 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צדדי לכיוון דרום-מזרח כך שיהיה 8.20 מ' במקום 8.40 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה עבור שימוש חורג מתעשייה לאולם ארועים לתקופה של שנתיים.

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה מספר 201504 מתאריך 29/03/2015 הוחלט: החלטה לאשר בתנאים:

1. תיקון הבקשה לפי הערות בודק/ת תכניות.
2. יש למצוא פתרון חניה או לחילופין לשלם כופר חניה.
3. השלמת כל האישורים הנדרשים.
4. תשלום היטל השבחה ככל שידרש.

התבי"ע החלה במקום: 8/105/03/18

שטח המגרש: 2123 מ"ר

שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר

יעוד: תעשייה ומלאכה

מספר קומות: 4

גובה מירבי: 15 מ' מגובה פני המדרכה סמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה, למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר (מותרת בליטה של 3 מ' מפני תקרת הגג, והחדר יורחק 2 מ' מכל צדדיו), ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנה (מותרת בליטה של 2 מ' מפני תקרת הגג, והמתקן יורחק 2 מ' מכל צדדיו). במידה וגובה המבנה עולה על 80 מ' מפני הים, ידרש אישור צה"ל כתנאי להיתר.

סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 100%

סה"כ אחוז בניה לקומה: 65% עבור מבנה סטנדרטי, 40% עבור מבנה רגיל.

תכסית: 30%

שטח סככות: 70% משטח החצר

תכנית חניה: תצורף להיתר, לשביעות רצון הרשות המוסמכת.

הערות: מבנה או מתקן העולה על גובה 80 מ' מעל פני הים ידרש להביא אישור מצה"ל.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר: 20150067

קוי בניין: קדמי לרח' חלוצי התעשייה-0, קדמי לרח' היוצר-0, צדדי דרום מזרח ודרום מערבי לפי קו בניין קיים.
מהות הבקשה: תכנית שינויים למבנה קיים בהיתר 92ב', הכוללת: ממ"מ, שינויים פנימיים, שינוי חזיתות, הריסת גדר קיימת, חניות לא מקורות וכן הקלות:
1. הקלה בקו בנין צדדי לכיוון צפון-מזרח, כך שיהיה 13.85 מ' במקום 14.25 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בנין צדדי לכיוון דרום-מזרח כך שיהיה 8.20 מ' במקום 8.40 מ', המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה עבור שימוש חורג מתעשייה לאולם ארועים לתקופה של שנתיים.
קיים:

שטח עיקרי קומת קרקע: 1025.70 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי: 1025.70 מ"ר
סה"כ שטח בנוי: 1025.70 מ"ר

תכנית מבוקשת: 48.31% (קיים בהיתר).
קוי בניין מבוקשים: קדמי לרח' חלוצי התעשייה-0, קדמי לרח' היוצר-0, צדדי דרום מזרח ודרום מערבי לפי קו בניין קיים.

דו"ח פיקוח מיום 17.08.15:

- יש שינויים בפיתוח-תוקן.
- בניית גדרות לא לפי פריסת גדרות-תוקן.
- בניית שער נגרר מחוץ למגרש בחזית מערבית.
- פתיחת דלת במבנה בחזית דרומית-תוקן.
- צנרת כיבוי אש נמצא מחוץ למגרש.
- יש לסדר שביל בין חלקות 62 ו-62 (חלקה 70)-לא רלוונטי.

הערות בדיקה:

- יש לצרף אישורי תאגיד מים, הכוללים גבהים מאושרים של שוחות ביוב במגרש ומחוצה לו.
- יש לצרף אישור יועץ תנועה, המתייחס גם לביטול חניות במגרש.
- יש לצרף אישור כיבוי אש, המתייחס גם להוצאת ברז כיבוי אש וצנרתו מחוץ לגבולות מגרש - נעם ינחה את המתכנן.

מהלך דיון

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב מצטרף לשיבה

מהנדס העיר אדרי נעם רווחה - מציג את הפרוייקט ומסביר כי הבקשה מובאת לדיון חוזר להוספת הקלות

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין צדדי לכיוון צפון-מזרח, כך שיהיה 13.85 מ' במקום 14.25 מ', המותרים עפ"י תב"ע-הקלה חדשה.
 - הקלה בקו בנין צדדי לכיוון דרום-מזרח כך שיהיה 8.20 מ' במקום 8.40 מ', המותרים עפ"י תב"ע-הקלה חדשה.
 - הקלה עבור שימוש חורג מתעשייה לאולם ארועים לתקופה של שנתיים-הקלה מדיון קודם.
- הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.

נציג איכות הסביבה מר רם סלהוב- מבקש לדעת האם קיבלו את אישור איכות הסביבה.

מנהלת הוועדה הגבי' שירה מעודה - משיבה בחיוב.

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

החלטות

לאשר את הבקשה בתנאים:

- יש לצרף אישורי תאגיד מים, הכוללים גבהים מאושרים של שוחות ביוב במגרש ומחוצה לו.
- יש לצרף אישור יועץ תנועה, המתייחס גם לביטול חניות במגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך בקשה להיתר : 20150067

3. יש לצרף אישור כיבוי אש, המתייחס גם להוצאת ברז כיבוי אש וצנרתו מחוץ לגבולות מגרש.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדרי'נעם רווחה
מהנדס העיר