



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 10/05/2018
כ"ה אייר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201804 ביום רביעי תאריך 11/04/18 כ"ו ניסן, תשע"ח בשעה 10:00

השתתפו:

חברים:

מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר שי סיוס	חבר הועדה

נציגים:

גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

אדר' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אביב	מפקח הועדה

מוזמנים:

אדר' מיכאל בורמן	עורך תכנית 617-0499418
------------------	------------------------

נעדרו

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
---------------	----------------------

נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
------------------	--------------------

מר אוהד דשן	נציג ר.מ.י
-------------	------------

מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
----------------	---------------

סגל:

מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
מר ניר עזרה	אחראי מחלקת השבחה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 10/05/2018
כ"ה אייר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201804 ביום רביעי תאריך 11/04/18 כ"ו ניסן, תשע"ח בשעה 10:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:10 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. מישל טפיר-מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר פותח את ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201803 מיום 07.03.18.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפיר, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס וד"ר שלום אלדר.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת להזכיר כי היא שלחה פניה של חברת ההקלטות בדוא"ל לחברי הוועדה, לדברי חברת ההקלטות קשה לתמלל את הישיבות כיוון שיש צעקות, אנשים מדברים בו זמנית, עונים לטלפונים במהלך הדיון, מסבירה לחברי הוועדה כי אם הם רוצים שיתמללו את דבריהם, עליהם לשמור על תרבות הדיון.

נושאים על סדר היום:

1. הפקעה לפי סעיף 19 שכונת נאות הכפר.

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 (סי"ח התשכ"ה, עמ' 307), ובהתאם לתכנית מס' 160/02/18 ("נאות הכפרי"), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5824, כ"ג בסיוון התשס"ח, עמוד 3657 בתאריך 26/06/2008, 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 (רכישה לצורכי ציבור), (ע"ר 1943, תס' 1, עמ' 32) (להלן-הפקודה) בילקוט הפרסומים 7736, התשע"ח, 22.3.2018, עמ' 6353 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, המזוהה כ:

גוש: 325 חלק מחלקה: 52

מגרשים: 402, 403 (חלק) - בייעוד שטח לבניני ציבור.

מגרשים: 705, 706, 707, 708 - בייעוד דרך משולבת

מגרשים: 601, 603, 607, 608 (חלק) - בייעוד שצ"פ

מגרשים: 602, 604, 610 - בייעוד שביל להולכי רגל



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מגרשים: 702, 703 (חלק), 704 (חלק) - ביעוד דרך

גוש: 326 חלק מחלקה: 135 (נתון ישן: גוש 326, חלק מחלקה 117)
מגרשים: 605, 606, 608 (חלק) - ביעוד שצ"פ
מגרשים: 609 - ביעוד שביל להולכי רגל
מגרשים: 701, 703 (חלק), 704 (חלק) - ביעוד דרך
מגרשים: 401 (חלק), 402 (חלק) - ביעוד שטח לבנייני ציבור

גוש: 2538 חלק מחלקה: 63 (נתון ישן: גוש 311, חלק מחלקה 220)
מגרש: 401 (חלק)

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מסביר כי מדובר על שכונת נאות הכפר שעומדת להיבנות על השטחים של מושב אורות, אומרי כי בשלב ראשון בוצע תהליך הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לכל השטחים הציבוריים: למבני ציבור, שצ"פים כבישים וכעת מבצעים הודעה לפי סעיף 19 לסיום תהליך ההפקעה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - מבקש לדעת האם יש מספיק שטחים למבני ציבור בשכונה?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג על גבי המפה את כל שטחי הציבור, אומר שכשליש מהשטחים בתכנית הם למבני ציבור, מהווים כ-30 דונם.

מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו - מבין את הבקשה להצבעה - ההודעה אושרה פה אחד.
החלטה: לאשר את ההודעה על הפקעה לפי סעיף 19 בשכונת נאות הכפר.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיום וד"ר שלום אלדר.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מתי הדירות יוצאות למכרז? מי מוציא את הדירות למכרז? מי מבצע פיתוח?

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב שהשכונה מוכנה למכרז, ככל הנראה מדובר על ימים ספורים. יצא מכרז גם לפיתוח.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - משיב שהפרסום היה שהמכרז יצא באפריל-מאי, המינהל מוציא את הדירות למכרז.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי לא ברור מדוע נבנתה החברה הכלכלית?!!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי החברה הכלכלית נמצאת בשלבי הקמה.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - טוען כי עד שהחברה הכלכלית תוקם, כל העיר תהיה בנויה ואז לא יהיה צורך בחברה הכלכלית!

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב כי מכפילים פי 6 את אוכלוסיית העיר מ-25,000 תושבים ל-150,000 תושבים לכיוון מזרח. החברה הכלכלית לא רק מתכננת שכונות אלא גם את מבני הציבור הפרויקטים העירוניים וההנדסיים שמשרתים את העיר.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי כשהוא נכנס לעירייה בשנת 93 אמרו שיהיה 100,000 תושבים. מאז עברו כ-25 שנה וזה לא המצב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה- משיבה כי בעבר לא נבנו כל השכונות החדשות שנבנות היום.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	תצר/100023	קיוסק וועבי	2422	50	50	5

מטרת הדיון
דיון באישור תצ"ר.

2	תצר/100024	תצ"ר אזור תעשייה חלקות 118, 119-נדב בלילה	301	118	118	7
---	------------	--	-----	-----	-----	---

מטרת הדיון
דיון באישור תצ"ר.

3	617-0499418	שדרות בן גוריון, חלקה 5	2473	26	26	9
---	-------------	-------------------------	------	----	----	---

מטרת הדיון
דיון בתכנית בסמכות ועדה מקומית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

סעיף: 1

תכנית לצורכי רישום: תצ/100023

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/2018

שם: קיוסק וועבי

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 2,827.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס

תואם לתכנית

תכנית

2/22/במ/18

בעלי עניין:

עיריית קרית מלאכי

♦ **יזם/מגיש:**

חגי כספי

♦ **מתכנן:**

מקום

רחוב השושנים 1, שכונה: גן שמואל, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2422 חלקות: 66, 50

מגרשים לתכנית: 92 בחלקו מתכנית: 2/22/במ/18

92 א בשלמותו מתכנית: 2/22/במ/18

מטרת הדיון

דיון באישור תצ"ר.

הערות

יש לתקן תשריט בהתאם להערות מהנדס הועדה

מהלך הדיון

מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו – פותח ואומר כי הנושא לדיון כעת הוא קיוסק וועבי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את מיקום התצ"ר במפה.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי לא ברור לו מיקום הקיוסק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שוב את מיקום המגרש, בקרבת מקום יש קיוסק נטוש, ממשיך להסביר כי חלק מהמגרש היה בעבר דרך, ורשום על שם העירייה, יתר השטח שייך לר.מ.י, מבוקש איחוד של השטחים...

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן – מתקן ואומר כי מבוקש לאשר תצ"ר בהתאם לתשריט החלוקה הקיים בתכנית המפורטת.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מה יהיה במגרש שעושים עליו תצ"ר? האם תהיה בניה? שואל האם המיתקן משחקים יישאר במקומו?

חבר הועדה מר חיים שטיינר - משיב כי אין פגיעה במיתקן המשחקים.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מה גודל המגרש?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - שואל מי הבעלים של המגרש? כיוון שהוא זוכר שיש שם קיוסק.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - משיב כי המהנדס אמר שהשטח שייך למינהל ולעירייה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן נכנס לדיון

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי גודל מגרש 3, בצורת ח', הוא 333 מ"ר, וגודל מגרש 5, הפנימי, הוא 65 מ"ר, סה"כ גודל המגרש כ- 400 מ"ר, המגרש מיועד לשילוב של מסחר ומגורים. מצויג את מיקום מתקן המשחקים, ואת מיקום הקיוסק של וועבי. משיב שלאחר אישור התצ"ר המגרש ישווק, יתכן ותהיה שם תחנת מוניות.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי יזם פרטי לא יכול לקחת את המגרש חייב מכרז.

מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - התצ"ר אושר פה אחד.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - פונה לחבר חזן ושואלת אותו האם הוא משתתף בהצבעה.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - משיב כי הוא הגיע מאוחר ולא שמע את הדיון, אך אם כולם מאשרים הוא גם מאשר.

החלטות

לאשר את התצ"ר בתנאי: תיקון הערות מהנדס הוועדה.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, ד"ר שלום אלדר ומר שמעון חזן* (=לא נכח בדיון, נכח בהצבעה).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

סעיף: 2 **תכנית לצורכי רישום: תצ/100024**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/2018

שם: תצ"ר אזור תעשייה חלקות 118, 119-נדב בלילה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

שטח התוכנית: 5,464.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס

לא תואם לתכנית 6/105/03/8

לתכנית

בעלי עניין:

♦ **יזם/מגיש:** בלילה נדב

♦ **מתכנן:** חגי כספי

♦ **בעלים:** רשות מקרקעי ישראל

מ ק ו מ

רחוב החרושת 23, שכונה: אזור התעשייה, קרית מלאכי

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 118, 119

מגרשים לתכנית: 1 בשלמותו מתכנית: מתשריט איחוד וח

2 בשלמותו מתכנית: מתשריט איחוד וח

3 בשלמותו מתכנית: מתשריט איחוד וח

4 בשלמותו מתכנית: מתשריט איחוד וח

5 בשלמותו מתכנית: מתשריט איחוד וח

מטרת הדיון

דיון באישור תצ"ר.

ה ע ר ו ת

יש לתקן תשריט בהתאם להערות מהנדס הוועדה

מ ה ל ד ה ד י ו נ

מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו- פותח ואומר כי מדובר בתצ"ר של נדב בלילה באזור התעשייה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- מציג את מיקום המגרשים בפינת רח' האומן והחרושת, סמוך למבנה של אבי זנו, ונטו מלינדה, חלקות 118 ו-119, מסביר כי בעבר אושר תשריט איחוד וחלוקה שהסדיר את חלוקת המגרשים בניגוד לחלקות, היזם התבקש להגיש תצ"ר בהתאם לתשריט איחוד וחלוקה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם החלוקה תואמת מצב בשטח?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- משיב בחיוב ומוסיף כי התצ"ר תואם תשריט חלוקה, אך התשריט איחוד וחלוקה הוא בניגוד לתב"ע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מאיזה תאריך המפת מדידה?

נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה מר רם סלהוב - אומר כי הניקוז של גגות במתחם נשפך לכיוון נטו.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

- מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו – שואל מדוע הוגש התצ"ר?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא ניתן להוציא היתר בניה ללא אישור תצ"ר.
חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מה הולכים לבנות במגרש?
חבר הוועדה מר חיים שטיינר – משיב כי קודם מסדירים את המצב התכנוני ולאחר מכן מגישים בקשה להיתר.
חבר הוועדה מר שמעון חזן - שואל על איזה מגרש מדובר ?
מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו – משיב כי מדובר על המגרש ליד הבניין ה"עומד" של אבי זנו.
חבר הוועדה מר שמעון חזן - מעיר כי המבנה של אבי זינו בנוי.
חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מעיר כי בנוי רק שלד.
מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה לתצ"ר אושרה פה אחד.
חבר הוועדה מר שמעון חזן - מבקש לדעת מה זה תכנית לצרכי רישום?
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי מדובר חלוקה של הקרקע ורישום שלה בטאבו.
חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל האם ניתן לכפות על היזם להתקדם עם הבניה?
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי היזם רוצה לבנות, שואל על מי הוא מדבר?
חבר הוועדה ד"ר חיים שטיינר – אבי זינו.
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי ניתן לפנות למינהל.
חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב -אומר כי באזור התעשייה בתימורים נאמר כי מי שלא יבנה בתוך 3 שנים ייקחו לו את הקרקע, אך בפועל לא אוכפים זאת.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את התצ"ר בתנאי: תיקון הערות מהנדס הוועדה.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, ד"ר שלום אלדר ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

סעיף: 3 תכנית מפורטת: 617-0499418

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/2018

שם: שדרות בן גוריון, חלקה 5

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 3,119.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

לחם	לתכנית
כפופה לתכנית	26/102/02/8
שינוי לתכנית	63/102/02/18

בעלי עניין:

עיריית קרית מלאכי **מגיש:**

רשות מקרקעי ישראל **בעל עניין בקרקע:**

קרן קיימת / רשות הפיתוח **מגיש:**

עיריית קרית מלאכי **מגיש:**

מקום

רחוב שד בן גוריון - לא לשימוש 46, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 2473 ח"ח 26

גוש: 2609 ח"ח 5

מטרת הדיון

דיון בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרות התכנית

הוספת מבנה ציבור.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

- 2.2.1 שינוי קו בניין צפון-מערבי מ-25.0 מטר ל-3 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.2 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע מ-40% עד ל-60%, לפי סעיף 62א(א)(5)
- 2.2.3 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).
- 2.2.4 שינוי קו בניין בחזית צפון-מזרחי מ-3 מטר ל-3 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2.2.5 שינוי חלק מקו בניין בחזית דרום-מזרחי מ-3 מטר ל-2.70 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).

מהלך הדיון

נכנס לדיון:

אדרי' מיכאל בורדמן - עורך התכנית

מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו - אומר כי מדובר על תכנית להוספת מבני ציבור.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מצגי את מיקום התכנית ברחוב בן גוריון, סמוך לבית הקשיש והבריכה העירונית,



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

היכן שהולך להיבנות קאנטרי, ומסביר כי קיים שטח חום שאינו מנוצל.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם השטח המבוקש כלול בתכנית שהוגשה לפארק העירוני?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בשלילה, השטח מופיע בתכנית של בית הקשיש, קיימות זכויות שאינן מנוצלות, מבוקשת כאן תכנית בסמכות ועדה מקומית.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל האם תוקם בית כנסת?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה בחיוב ואומרת כי תפורסם הקצאה לבית כנסת.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - אומר כי תוגש התנגדות.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי השימושים המותרים רחבים, ניתן להקים גם בית כנסת.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - שואל מדוע בית כנסת?! אומר כי לא חסרים באזור בתי כנסת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לעצור ולומר כי מדובר כרגע על תכנון ולא על הקצאת הקרקע, מבוקש ניצול מירבי של הקרקע, אין הגדרה שההרחבה תהיה לבית כנסת.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - משיב כי גם בית הקשיש מבקש להגיש תכנית, אומר כי חיה הגיעה לבדוק עם מהנדס העיר וכי מהנדס העיר אמר לה שלא ישאר להם מקום, מעיר כי אוכלוסיית הקשישים הולכת וגדלה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי יזם התכנית הוא העירייה, מטרת התכנית היא ניצול מיטבי של הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי ללא אישור תכנית זו, לא ניתן יהיה להרחיב את בית הקשיש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי לא הוגדר בתכנית שיוקם בית כנסת, אלא שימוש לצרכי ציבור, מסבירה כי הבעיה היום היא עם קווי הבניין המאושרים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להציג את קווי הבניין הקיימים בתכנית.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - ממליצה להציג את תכנית הבינוי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את קווי הבניין המבוקשים.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מבקש להוסיף כי לפי תכנית מאושרת קיימות זכויות בניה שלא נוצלו, נלקח בחשבון נושא ההרחבה של בית הקשיש לטובת חדר אוכל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי נעשה במגרש בינוי בקו 0, בניגוד לתכנית, על ידי הרשות, של מבנה הפיס.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - שואל איך האדריכל מיכאל שייך לעניין.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי העירייה שכרה את שירותיו להסדיר את החריגות, כמו כן אומרת כי באי בית הקשיש יכולים ליהנות מבית הכנסת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את הוראות התכנית, שינוי קו בנין צפון מערבי מ-25 מ' ל-3 מ' על מנת שניתן יהיה לבנות, הגדלת תכנית הקרקע מ-40% ל-60%, ניווד זכויות מקומות עליונות לקומות הקרקע, שינוי קו בנין מחזית צפון מזרחית מ-3 מ' ל-0, לטובת הסדרת מצב קיים למבנה הפיס, ושינוי חלק מקו בנין בחזית דרום מזרחית מ-3 מ' ל-2.7 מ' להסדרת מצב קיים.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

מקריא את השימושים המותרים: מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, מועדונים קהילתיים, לדבריו התכנית חיונית להגדלת מבני הציבור במרכז העיר.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – שואל כמה שטח התכנית מוסיפה למגרש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי בתכנית בסמכות ועדה מקומית, לא ניתן להגדיל זכויות בניה. מסבירה כי קיים שטח בתכנית שלא נוצל, אך היה ניתן לנצל אותו לגובה ולא על הקרקע.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי ניתן יהיה לבנות כ-300 מ"ר על הקרקע לאחר אישור התכנית. מצגי את ההדמיות.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן – אומר כי המטרה הייתה לשמור את האדריכלות הקיימת היום של בית הקשיש.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי בתכנית הבינוי את האזור הקיים ואת אזור התוספת.

מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה – הפקדת התכנית אושרה פה אחד.

יוצאים מהדיון:

אדר' מיכאל בורדמן – עורך התכנית
אינג' יורי רחמן – מהנדס רישוי

החלטות

לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתיקון הערות מהנדס.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, ד"ר שלום אלדר ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

תאריך: 10/05/2018

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/18

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
13	שלדג 23 קרית מלאכי	אלבו שלמה	172 ב'	68	2930	26/07/17	20170066	1

עורך הבקשה: קירצוק אנריקה

16	שרייבר לאון 10 קרית מלאכי	שרית ניהול נכסים	510	37	2916	05/03/18	20180027	2
----	---------------------------	------------------	-----	----	------	----------	----------	---

עורך הבקשה: בשניב אינסה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

מספר בקשה: 20170066	תיק בניין: 205402	סעיף 1:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/2018		

מבקש:

♦ אלבו שלמה

גולדה מאיר 29 קרית מלאכי

♦ אלבו דינה

גולדה מאיר 29 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ קירצוק אנריקה

ז'בוטינסקי 8 קרית מלאכי

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

היסמין 3 קרית מלאכי

בעל הנכס:

♦ אלבו שלמה

גולדה מאיר 29 קרית מלאכי

♦ שלומו אלבו

אחראי בקשה:

♦ אבי אטיאס

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 91834825732

כתובת הבניין: שלדג 23 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 68 מגרש: 172 ב'

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד	שימוש עיקרי	תאור בקשה
179.58	39.93	1	אזור מגורים א	בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית חדש דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, חניות לא מקורות, גדרות ופרגולות והקלות:

1. הקלה 10% בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, כך שתהיה 145 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקרקע, כך שסה"כ יהיה בניה בקרקע 145.00 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
4. הקלה להקמת פרגולה בקומה א' כך שתהיה מבטון במקום מחומר קל.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 163/02/18

שטח המגרש: 321 מ"ר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

אזור מגורים א'-

מספר קומות: עד 2 קומות.
שטח עיקרי מותר למגרש: 180/360 מ"ר. (מגרש 110 יוצא מן הכלל) שטח ליחידה: 180 מ"ר.
שטח שרות מותר למגרש: 40/80 מ"ר. שטח ליחידה: 40 מ"ר.
סה"כ שטח מותר למגרש: 220/440 מ"ר. שטח ליחידה: 220 מ"ר.
תכסית 110/220 מ"ר. שטח ליחידה: 110 מ"ר.
קוי בניין: לפי המסומן בתשריט.
חניה מקורה: תותר הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו 0 קדמי של המגרש.
גדרות: הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח:
גובה גדר הגובלת עם רחוב/שצ"פ/מעבר ציבורי יהיה 2.00 מ' מאמצע המגרש, גובה גדר בין שכנים
תהיה מינימום 1.50 מ'.
חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסור, גרניט פורצלן,
זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
חזות המבנים: קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות-והכל באישור הוועדה המקומית.
תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

תכסית-144.38 מ"ר בהקלה
קו בנין צדדי מערבי 2.70 מ' בהקלה.
קו בנין צדדי מזרחי 3.00 מ'
קו בנין קדמי צפוני 5.00 מ'
קו בנין אחורי דרומי 5.00 מ'

מהלך דיון

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - מציג את מיקום המגרש בשכונת הסביונים ואת המגרשים הסמוכים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את הפרויקט ומסבירה כי מדובר בהקמת בית חדש זו קומתי אחד מזו משפחתי הכולל: ממ"ד, חניות לא מקורות, גדרות ופרגולות בבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
1. הקלה 10% בקו בניין צדדי מערבי כך שיהיה 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה להגדלת תכסית, כך שתהיה 145 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.
3. הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקרקע, כך שסה"כ יהיה בניה בקרקע 145.00 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
4. הקלה להקמת פרגולה בקומה א' כך שתהיה מבטון במקום מחומר קל.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי מבוקשות הקלות רגילות, במסגרת ההקלות שאנחנו מאשרים, הגדלת תכסית בקומה אחת עד 135 מ"ר ובשתי קומות עד 145 מ"ר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 16

- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם היו התנגדויות?
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הבקשה להקלה פורסמה בהעדר התנגדויות.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם ההקלה בקו בנין צדדי היא גורפת לכל האורך?
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בחיוב.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת האם המבוקש בנוי?
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה.
- מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מצגי את חלוקת התדרים במבנה.
- נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - שואלת מדוע דרושה הקלה בקו בנין לכל אורך החזית?
מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי היזם מבקש להרחיב את שטח הבית ב-30 ס"מ.
- חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב - אומר כי שטח המגרש 321 מ"ר.
יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת האם הדו של היחידה בנוי?
מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה בשלילה.
- מ"מ יו"ר הוועדה וסגן ראש העיר מר מישל טפירו - מביא את הבקשה להצבעה – הבקשה להקלות אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה על תקינות תוצאות בקרת התכנ (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 התכנ או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 3. תשלום אגרות, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, תאגיד המים, ומתן הערבויות המתאימות להבטחת תשלום החיובים.
- הערה: לפי סעיף 42 במידה ונעשו שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ יש להכניס כחלק ממסמכי בקרת התכנ גם תכנית בקשה מעודכנת עם תאריך מעודכן שתקרא תכנית היתר מעודכנת.
- נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיום, ד"ר שלום אלדר ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 17

מספר בקשה: 20180027	תיק בניין: 1000032	סעיף 2:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201804 בתאריך: 11/04/2018		

מבקש:

♦ שרית ניהול נכסים

משק 102 בית עזרא

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ בשניב אינסה

גושן 9 אשקלון

מתכנן שלד הבניין:

♦ גרוס גיורגי

אצל 46 חולון

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 10928915084

כתובת הבניין: שרייבר לאון 10 קרית מלאכי

שכונה: אזור תעשיה תימורים

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 37 מגרש: 510 יעוד: תעשיה קלה ומלאכה

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה ומלאכה תוספת למבנה קיים - בדיעבד

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס 20170084 הכוללת: שינוי חיפוי חזיתות הפונות לשטח ציבורי, שינוי בחיפוי הגדרות והקלות:

1. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית צפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל [פאנל מבודד בגוון אפור] במקום חומר קשיח.
2. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית דרומית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל [פאנל מבודד בגוון אפור] במקום חומר קשיח.
3. הקלה בחומר חיפוי המבנה בחזית מזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה מחומר קל [פאנל מבודד בגוון אפור] במקום חומר קשיח.
4. הקלה בחומר חיפוי הגדר הצפונית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני + קופינג אבן במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע.
5. הקלה בחומר חיפוי הגדר הדרומית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני במקום חיפוי אבן על הוראות תב"ע.
6. הקלה בחומר חיפוי הגדר המזרחית הפונה לשטח ציבורי כך שתהיה בחיפוי שליכט צבעוני במקום חיפוי אבן על פי הוראות תב"ע.

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 166/03/18

יעוד תעשיה קלה ומלאכה:

שטח המגרש מינמלי: 2000 מ"ר

שטח מגרש: 4216 מ"ר

מספר קומות: 1+2 (קומת מרתף).

גובה מירבי: 12 מ' (למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו').



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 18:

שטח עיקרי מעל הקרקע: 120% (שטח עיקרי בקומת הקרקע עד 40% משטח המגרש).
שטח עיקרי מתחת לקרקע: 0
שטח שירות מעל הקרקע: 20% (שטח שירות בקומת הקרקע עד 10% משטח מגרש).
שטח שירות מתחת לקרקע: 60%
תכסית: 50% (40% עיקרי + 10% שירות)
סה"כ שטח בניה מותר: 200 מ"ר

קוי בניה: כמסומן בתשריט
על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
קו בניין מתחת לקרקע: תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבניין.

חניה: תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
גדרות: גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים יהיו אטומים בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי טיח או בטון, בשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, הגדר תהיה אטומה בגובה מינימלי של 2 מ' בחיפוי אבן עפ"י פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

שימושים:

תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.

חומרי בניה:

-חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: שיש, אבן נסורה או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה.

-יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים, אך לא בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות, לרבות גדת נחל האלה.

-יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר, בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.

-יותר שימוש בגג קל שיוסתר מהדרכים הציבוריות סביב המבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.

-סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי, ולא ניתן יהיה להפרידן מהמבנה, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישות חברת החשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.

דוח פיקוח מתאריך 22.01.18

בביקורת שערכתי התגלה כי:

- יש שינויים בחומר המבנה וגם בחיפוי המבנה מכל הצדדים בסטייה מהיתר.
- תומות בטון אין מחופה שליכט+קופינג אבן בצדדים מערבית.דרומית ומזרחית.
- אין מתקני אופניים.
- שלושה מכולות נמצאים על שטח חניות ללא היתר.
- יש שינויים בגבהים תומות פריסה 1.2.3.4

תכסית: 2032.93 מ"ר

קו בנין צידי מזרחי 4.50 מ' **בהקלה**

קו בנין צידי מערבי 5.00 מ'

קו בנין אחורי דרומי 5.00 מ'

קו בנין קדמי צפוני 5.00 מ'



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 19

מהלך דיון

גבולות המבנה הקיים בתכניות של עורך הבקשה, לא תואמות תכנית מדידה. קיימות חריגות בניה מעבר לקווי הבניין, יש לפרסם הקלה להגדלת קווי בנין צדדיים וקו בנין אחורי. לפיכך הבקשה ירדה מסדר היום.

החלטות

הבקשה ירדה מסדר היום.

מר מישל טפירו מ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה נעלה בשעה 10:45.



מישל טפירו
מ"מ יו"ר הוועדה



אדרי נעם רווחה
מהנדס העיר

