



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מסי דף: 1

תאריך: 07/03/2018
כי אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201802 ביום חמישי תאריך 15/02/18 ל' שבט, תשע"ח בשעה 10:30

השתתפו:

חברים:

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

סגל:

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

מוזמנים:

אדרי מיכאל בורדמן עורך תכנית 617-0149773

אורחים:

מר בירמברג גבי מגיש התכנית 617-0149773

נעדרו

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שי סיוס	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
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

סגל:

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



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2

תאריך: 07/03/2018
כ' אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201802 ביום חמישי תאריך 15/02/18 ל' שבט, תשע"ח בשעה 10:30

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:20 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. מישל טפירו-סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 201801 מיום 03.01.18.

החלטה: לאשר את הפרוטוקול, מאושר פה אחד.
נכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.

נושאים על סדר היום:

1. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 בשכונת כרמי הנדיב מגרש 409 למבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: בתי כנסת, גני ילדים, מקווה, מועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.

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 בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 2/156/03/18 (להלן-התכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 6944 התשע"ה עמ' 2003-2004 (להלן-התכנית), 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 ציבורי.

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-



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

חטיבת קרקע בקריית מלאכי, שכונת "כרמי הנדיב", המזוהה כגוש: 2620 חלקות בשלמות: 30-35, 48-53.
חלק מחלקות: 29, 36-37, 42-46, 54, 60-62, 109-110.
מגרש: 409 כמסומן בתשריט תכנית המאושרת 2/156/03/18
יעוד: מבנים ומוסדות ציבור, צבוע בצבע חום.
סך הכל שטח להפקעה 5133 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

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מציג את תשריט התכנית של שכונת כרמי הנדיב, מסביר כי העירייה מבצעת הפקעה של כל השטחים החומים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מציגה את מיקום המגרש על גבי התכנית.

מישל טפירו-סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה - מבקש לדעת מה יבנה במגרש?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יבנו במגרש מבני ציבור כגון: בית כנסת, גני ילדים...

מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה - מביא את הבקשה לאישור ההפקעה להצבעה.

החלטה: לאשר את ההפקעה, מאושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן ודי"ר שלום אלדר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201802 בתאריך: 15/02/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	617-0149773	א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 57	301	57	57	5

מטרת הדיון

דיון בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

תכנית מפורטת: 617-0149773

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201802 בתאריך: 15/02/2018

שם: א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 57

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

שטח התוכנית: 1,953.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

תכנית	יחס
2010/מק/18	כפופה לתכנית
26/102/02/18	כפופה לתכנית
3/105/03/18	שינוי לתכנית

ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת

שטח התכנית נמצא בפינת רח' המלאכה

ורח' החרושת בא.ת. קריית מלאכי

בעלי עניין:

♦ **מתכנן:** מיכאל בורדמן

♦ **מגיש:** גבריאל בירמברג

♦ גבריאל בירמברג

♦ **בעל עניין בקרקע:** ר.מ.י. רשות הפיתוח

♦ עיריית קרית מלאכי

מ ק ו ם

רחוב המלאכה 13, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 57

חלקי חלקות:

גוש: 301 ח"ח 129

מטרת הדיון

דיון בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

שינוי בקווי בניין והגדלת תכסית הקרקע.

הוראות התכנית:

בתא שטח 1:

2.2.1 שינוי קווי הבניין הצדדיים ל- 0.00 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי קווי בניין קדמיים מ- 0.00 מטר ל- 5.00 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.3 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע מ- 30% עד 50%, לפי סעיף 62א(א)(5).

2.2.4 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

מ ה ל ך ה ד י ו ן

מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה - פותח ואומר שמדובר על איזור התעשייה בקריית מלאכי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מסבירה שהאדריכל בדרך לשיבה ומציעה שבינתיים המהנדס יציג את התכנית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי מדובר במגרש שנמצא בפינת רחוב המלאכה וחלוצי התעשייה. מציג את קונטור המבנה היום ואת קווי הבניין המאושרים, ואומר כי מדובר בהסדרת חריגות הבניה, פירוק סככות חורגות ושינוי של קווי בניין לפי המצב הקיים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - מבקש לדעת מדוע הוגשה התכנית? מדוע מבוקשת ההסדרה?

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מעירה שכל המבנה חורג מקווי הבניין. התכנית הוגשה לצורך הסדרת רישיון עסק.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי הוא בעד שיזמים יסדירו חריגות בניה, היזם מסדיר גם את הסככות והחניות במגרש.

מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה - מסביר לחבר ד"ר שלום אלדר ומבקש לציין בהזדמנות זו שיש היום אוזן קשבת במחלקת ההנדסה וזאת אחת הסיבות שהיזמים מסדירים חריגות בניה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- משיב שגם בעבר הייתה הסברה, אך לא תמיד היזמים רצו לשמוע.

נכנסים לדיון:

אדר' מיכאל בורדמן - עורך התכנית
מר גבי בירמברג - יזם התכנית

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מציג את תכנית המצב המאושר ואומר כי קווי הבניין הקיימים לא מתאימים למפעל, לדבריו מדובר על מבנה שקיים כ- 40 שנה, מבוקש להסדיר את המבנה כפי שהוא בנוי היום על ידי שינוי בקווי הבניין וללא שינוי בזכויות הבניה, מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי המבנה בקו הבניין צידי צפון מערבי לא מגיע עד קו בנין 0, שואל מדוע לא לשנות את קו הבנין לפי קו המבנה הקיים בפועל?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב כי יתכן והיזם ירצה בעתיד סככות לחניות עד גבול המגרש.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי ניתן לרשום בתכנית כי ניתן יהיה להקים סככות עד קו בנין 0, ללא בניה. שואלת אם זה מה שמפורט בתכנית?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- משיב בשלילה.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב כי כתב תנאי לגבי הסככות, אך נתבקש למחוק אותן.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן- שואל האם להוסיף תנאי קו בנין צידי צפון מערבי לסככות בלבד? ולשנות קו בניין מקורי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר שקו הבניין יהיה 3.60 מ'.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מבקש כי קו הבניין יהיה 0.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה כי קו הבניין יהיה 3.60 מ' ובחזית הצפון מערבית ניתן יהיה לבנות סככות עד קו 0.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מבקש שוב כי קו הבניין יהיה 0, אומר כי אם יש לו זכויות בניה הוא יוכל להיצמד לבנות עד קו 0.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - עונה כי אם יהיה בינוי עד קו 0 לא יהיה מקום לחניות.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב כי החניה תהיה מקורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחדד את דבריו ושואל האם ניתן יהיה להגדיר שקו הבניין יהיה 3.60 מ' וסככות לחניה עד קו 0.

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - מעדיף שלא תהיה הגבלה לתפקוד של המפעל.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - שואל מדוע שלא יהיו קווי 0 לכל הכיוונים?

עורך התכנית אדר' מיכאל בורדמן - משיב כי מספר החניות המוצגות בתכנית, לפי דרישת הוועדה, הן לניצול מקסימלי, ואומר כי בפועל, ידרשו רק כ- 50% מהחניות.
אומר כי יתכן ובעל המפעל ירצה בעתיד לבנות שם מבנה לאחסנה, לדבריו מדובר בקו פנימי שאינו מהווה הפרעה בכיוון הזה, כמו כן מציין כי קיימת בניה של השכן בקו בניין 0.

יוצאים מהדיון:

אדר' מיכאל בורדמן - עורך התכנית
מר גבי בירמברג - יזם התכנית

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת לומר שבישיבת ההכנה שבוצעה עם ראש העיר, הוא ביקש להגביל בכיוון זה את קו הבניין כך שיהיה בקו המבנה ולא לאפשר בניה עד קו מגרש 0.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ומסביר שהייתה ישיבה מקדימה עם ראש העיר שהביע את רצונו שקו הבניין יהיה קו המבנה. יחד עם זאת מוסיף כי קיים בחוק סעיף שאם שכן בונה עד קו 0 גם המגרש הסמוך יכול לבנות עד קו 0 בהקלה, לכן אומר כי לדעתו אם קו הבניין של השכן מגיע עד קו 0 הוא בעד לאשר גם ליזם להיצמד לקו 0.

חבר הוועדה מר שמעון חזן - לא מבין למה לא לאשר ליזם לבנות עד קו 0?

מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה - מביא את הבקשה להצבעה, **הוחלט: לאשר את התכנית כפי שהוצגה, עם קו בנין צידי צפון מערבי 0 - הבקשה אושרה פה אחד.**

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן ודי"ר שלום אלדר.

החלטות

להפקיד את התכנית בכפוף להשלמת התנאים הבאים:

1. תיקון הערות מהנדס הוועדה.
2. חתימה על כתב שיפוי.

מר מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.

ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 10:40.


מישל טפירו
מ"מ יו"ר הוועדה


אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר

