



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תאריך: 06/02/2014
ת. עברי: ו' אדר, תשע"ד

פרוטוקול ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20141

בתאריך: 21/01/2014 כ' שבט תשע"ד שעה 10:00

נכחו:

חברים:

| | |
|------------------------|---------------|
| - יו"ר הועדה וראש העיר | אליהו זוהר |
| - מ"מ ראש העיר | מר חזן שמעון |
| - סגן ראש העיר | מר מישל טפירו |
| - חבר הועדה | מר שי סיום |
| - חבר הועדה | מר רן וייצמן |
| - חבר הועדה | חיים שטיינר |
| - חבר הועדה | יוסי חדד |
| - חבר הועדה | שלומי מלכה |

סגל:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| - שמאי מקרקעין | מר ניר עזרא |
| - יועצת משפטית | גב' עידית יפת לוי |
| - מהנדס העיר | מר יצחק נבט |
| - מהנדס רישוי | מר יורי רחמנוב |
| - מזכירת הועדה לתכנון ובניה | גב' סימה חזן |
| - מפקח הועדה | מר אביב רפאל |

מתנגד

| | |
|---|--------------|
| - | אבי ביסמוט |
| - | משה בן דוד |
| - | אליעזר כחלון |
| - | צחי יצחק |
| - | יוגב יעקובי |
| - | מעין מדר |
| - | תהילה רחמים |
| - | אבי זוהר |
| - | אבוקסיס יצחק |
| - | מרדכי אזולאי |
| - | איציק ביטון |
| - | סמי יצחק |
| - | ירון ביטון |

נעדרו:

חברים:

| | |
|-------------|------------------|
| - חבר הועדה | מר בוריס בורוכוב |
| - חבר הועדה | מר בצלאל מזרחי |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך משתתפים לשיבה:

| | | |
|----------------|------------------|----------------------|
| חברים: | מר יוסי סולימני | - חבר הועדה |
| | דוד גלעם | - חבר הועדה |
| | גדעון מהרי | - חבר הועדה |
| נציגים: | גב' דפנה זעירא | - נציגת משרד הבריאות |
| | יחיאל בן-צור | - נציג מ.מ.י |
| | מר ראובן שחם | - נציג משרד הבריאות |
| | מר עמוס כץ | - נציג מ.מ.י |
| | גב' חגית ארלקי | - נציגת ועדה מחוזית |
| | מר שי קריסי | - נציג מכבי אש |
| | מר אילון ברנהרד | - נציג משרד השיכון |
| סגל: | מר ארוז אבירן | - שמאי מקרקעין |
| | מר תמיר יזמי | - מנכ"ל העיריה |
| | מר שלום בן שטרית | - מבקר העיריה |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20141 מיום 21/01/2014.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



על סדר היום:

* אישור חברי וועדת המיטלה במילאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה
בהתאם לפרוטוקול מועצת העיר מיום 24/12/2013

* התנגדות חברי המליאה לת.ב.ע 167/03/18 " גבעת הסביונים קרית מלאכי.

תוספת לסדר היום נושא ממדים בבניה צמודת קרקע לפי התנאים הבאים:

1. תותר הקמת ממ"ד בלבד הכולל: חיבור למבנה קיים למרות הנתונים הבאים:
 - א. הוועדה לא תטפל בשלב זה בחריגות בניה הקיימות במבנה הקיים .
 - ב. בעל ההיתר יתחייב בכתב לטפל בחריגות בניה הקיימות במבנה הקיים גם אם ההיתר של הממ"ד החדש לא מותנה בכך.
 - ג. הממ"ד החדש יהיה בגודל המינמלי המחוייב ולא ניתן יהיה לבקש היתר לממ"ד גדול יותר .
 - ד. במידה והממ"ד ייבנה על קו בניין צדדי או אחורי אפס יהיה צורך בהסכמת השכנים בנוסף לפרסום על פי החוק .
 - ה. העירייה תחתים את המבקש על כתב שיפוי .
 - ו. חובה להגשת ת.ב.ע. להסדרת מצב קיים או הריסה בפועל כל החריגות תוך שנה מיום מתן היתר בנייה לממ"ד.
 - ז. הוועדה תחליט באופן פרטני לדרוש ערבות בנקאית בהתאם לצורך .



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



תקציר נושאים לדיון

| עמ' | כתובת | בעל עניין | גו"ח | תאור ישות | מס' ישות | סוג ישות | סעיף |
|---------------------|------------|------------------------------------|--|---|-----------|-----------------------------------|------|
| 6 שעה : 10:00 | קרית מלאכי | ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ | גוש : 2929 מחלקה : 47 עד חלקה : 47 | איחוד וחלוקת מגרשים ותוספת יח"ד בגבעת | 167/03/18 | תוכנית בניין עיר תכנית מתאר | 1 |



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת: 167/03/18

סעיף 1

פרוטוקול ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר 20141 תאריך: 21/01/2014

שם התכנית: איחוד וחלוקת מגרשים ותוספת יח"ד בגבעת הסביונים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית 36,830.00 מ"ר (36.8300 דונם)

יחס לתוכנית

| מספר תכנית | יחס |
|------------|--------------|
| 163/02/18 | שינוי לתכנית |

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ

בעלים

רשות הפיתוח

קרן קיימת לישראל

מינהל מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2929 חלקות במלואן: 47, 48, 49, 52, 55

גוש: 2929 חלקי חלקות: 63, 64

גוש: 2930 חלקות במלואן: 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 89

גוש: 2930 חלקי חלקות: 102, 103, 107 - 109, 111, 114

מטרת דיון

תוכנית זו הומלצה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 17/2010 מיום 30/12/2010 כעת מליאת הוועדה המקומית מבקשת להביע את התנגדות לת.ב.ע. מצ"ב מכתב התנגדות שנשלח ע"י מהנדס העיר.

מטרת התכנית

(כפי שהוצגה לוועדה ב- 30/12/2010)

איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי קווי בניין, ותוספת זכויות בניה,

מ - 153 ל - 293 סה"כ התוספת המבוקשת 140 יח"ד

מהלך דיון

מר אליהו זוהר - ראש העיר ויו"ר הוועדה

ע"פ חוות דעת היועמ"ש הוחלט להביא נושא זה לסדר היום במליאת הוועדה לתכנון ובניה (ע"פ סעיף 100 לחוק התכנון והבניה)

יצחק נבט - מהנדס העיר לדבריו הוועדה לתכנון ובניה המליצה ב - 30/12/10, אז הייתה בעיה של קרקעות זמינות, הנסיבות השתנו בדרום העיר הופקדה תכנית של



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



המשך תיק בניין : 167/03/18

" אחוזת רוטנר" כ - 3200 יח"ד , השכונה הצבאית שווקו כ - 700 יח"ד , נושא ההיצע לדירות זמינות בה על פתרונו , לדעתו תוספת של 10% זה ניתן , אנו גם דרשנו מהיזם שהפרוייקט יכלול דירות לזוגות צעירים , עוד הגבלנו לא לפתוח עסקי מזון מהיר בתחומי התכנית כדוגמת : פלאפל , שאורמה , וכוי ממשיד ומציין שמדובר בשכונה יוקרתית . תקופת ההפקדה נועדה להגיש התנגדויות .

רן ויצמן - חבר בוועדה , מפנה שאלה למהנדס העיר מה משמעות הגדלת 10% בכמות יחידות הדיור .

יצחק נבט - מהנדס העיר , לדבריו זה יבוא לביטוי בתקן החניות החדש על כל דירה יצטרך לתת חניה וחצי + חניה תפעולית למסחר , היזם יתחייב לבנות גן ילדים הוא יממן ובמידה והרשות תקבל כסף מהמדניה עבור הגנים הסכום יוחזר ליזם .

בשעה 10.05 שמעון חזן - מ"מ ראש העיר הצטרף לדיון

אבי ביסמוט - לדבריו קרית מלאכי הוא ביתינו זו לא תחנת מעבר . בעבר כשיזם הגיש תוכנית חשבו על מגרש משחקים , ושבילי אופנים עוד מוסיף ומציין אני מחזיק פה את חוברת המכרז נאמר לי שזו תהיה שכונה כפרית שבה נוכל להנות ולהשקיע על שדות ירוקים לכן אנו נציגי הדיירים פונים ומבקשים לעצור את הדבר ולהתנגד לתכנית כפי שהומלצה בעבר .

עידית יפת - יועמ"ש לדבריה הסמכות לא פה , ההמלצה הייתה של הוועדה המקומית עם תנאים , הוועדה המחוזית התעלמה בחלק מהתנאים שנרשמו בהחלטה ולכן מי שיחליט בסוף של דבר אם ת.ב.ע. זו תופקד ואו תדחה זה רק בסמכות הוועדה המחוזית .

תהילה זוהר - מבקשת לומר מסי' דברים בשמם של כל דיירי השכונה המתנגדים לתכנית זו מהנימוקים הבאים : לדבריה זו תהיה פגיעה בפרטיות , ירידת ערך , צל שיוטל על הבתים צמודי הקרקע , פגיעה במשבבי רוח , זהום אויר , בעיות חניה, עומסי תנועה .
הדבר יצור בשכונה עיר ולא כפר , מוסיפה ומציינת שהמינהל שווק את המגרשים ואנו רכשנו ביודעין שיובנו בנינים בני 3 קומות בלבד ולא גורדי שחקים כפי שהיזם מתכנן .

עידית יפת - יועמ"ש מבקש לומר לחברי הוועדה כי מר אליהו זוהר - יו"ר הוועדה , ומר רן ויצמן עוזבים את הדיון בעת ההצבעה כי הם גרים בשכונה . ומבקשת שמר שמעון חזן - מ"מ יו"ר הוועדה ימשיך את הדיון .

היועצת המשפטית מציינת שמר שמעון חזן - במסגרת מנויו כמ"מ ראש העיר הוא גם מ"מ יו"ר הוועדה .

שמעון חזן - מ"מ יו"ר הוועדה ממשיך את הדיון בהעדרו של יו"ר הוועדה ומבקש מכל הדיירים המתנגדים לעזוב את חדר הישיבות על מנת להביא הנושא להצבעה .

הדיירים עוזבים את הישיבה .

שמעון חזן - מ"מ יו"ר הוועדה מבקש להביא להצבעה בפני חברי המליאה .

ההתנגדות לתכנית התקבלה פה אחד ע"י חברי הוועדה .

(יוסי חדד - בעד , שי סיוס - בעד , מישל טפירו - בעד , שמעון חזן - בעד , חיים שטיינר - בעד , שלומי מלכה - בעד)

החלטות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה



המשך תיק בניין : 167/03/18

מיליאת הוועדה לתכנון ובניה מחליטה להתנגד לתכנית כפי שהומלצה

בישיבת ועדת המישנה מס' 17/2010 מיום 30/12/2010



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה

הוועדה לתכנון ובניה



על סדר היום:

אישור חברי מליאת הוועדה לתכנון ובניה לפרוטוקול מועצת העיר אשר אישר את חברי הוועדה לתכנון ובניה.

תוספת לסדר היום:

סעיף 1

* נושא הממ"דים בעיר:

- יצחק נבט - מהנדס העיר מציג סקירה בפני חברי הוועדה, למעשה מדובר בהקמת ממ"ד בבתים שיש בהם חריגות בניה, ממליץ לאשר ממ"ד אך ורק אם המבקש יסדר את נושא חריגות הבניה בתוך שנתיים, והתחייבות זו תמסר לוועדה המקומית לתכנון ובניה קודם.
- רן ויצמן - חבר הוועדה לדבריו התוספת לסדר היום ברוכה "אני נסוג בסטואציה מסויימת (לסעיף ד' במסמך) שבו לדעתו אין לאשר ממ"ד בקו - **אפס**.
- עידית יפת - יועמ"ש לדבריה שינוי בקו בניין טעון פרסום ובהעדר התנגדויות.
- שמעון חזן - מ"מ ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה, "אני שמח על התוספת לסדר היום לדבריו זו הדרך להקל על התושבים והכל צריך להיות באופן חוקי.
- יצחק נבט - מהנדס העיר במידה והממ"ד המבוקש יבנה על קו צדדי או אחורי הדבר יעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- עידית יפת - יועמ"ש לדבריה המטרה היתה לקבל עקרונות המאפשרים הקמת ממ"ד בתנאי שייסדרו את חריגות הבניה.

יו"ר הוועדה מביא הנושא להצבעה:

החלטה: מאושר ע"י כל חברי הוועדה למעט סעיף ד' כפי שהוצג במסמך שצורף לסדר היום.

נוכחות בהצבעה:

- (אליהו זוהר - ראש העיר ויו"ר הוועדה, שמעון חזן מ"מ יו"ר הוועדה, מר חיים שטיינר, מר יוסי חדד, מר שלומי מלכה, מר שי סיוס, מר רן ויצמן, מר שי סיוס, מר שלומי מלכה, מר חיים שטיינר)

אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

יצחק נבט
מהנדס העיר