



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

תאריך: 27/03/2019  
כ' אדר ב תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20193 ביום חמישי תאריך 28/03/19 כ"א אדר ב, תשע"ט בשעה 09:00

### מוזמנים:

#### חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	חבר הועדה
מר מישל טפירו	חבר הועדה
מר אברהם בבר אליהו	חבר הועדה
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר שי סיוס	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
מר מוטי יעקובוב	חבר הועדה
מר שלומי מלכה	חבר הועדה
מר יעקב טלה	חבר הועדה
מר אליאור עמר	חבר הועדה
גב' מירי דדון	חברת הועדה
מר נדב ויצמן	חבר הועדה

#### נציגים:

מר יורם חסני	נציגת משרד הבריאות
גב' חגית אלמוגי	נציג ר.מ.י
מר אלי בן שושן	נציגת ועדה מחוזית
מר רם סלהוב	נציג כיבוי אש
ד"ר טלי שגיא	נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
	נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

#### סגל:

מר איתני קורן	מהנדס העיר
מר תמיר היזמי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מבקר העירייה
אינג' יורי רחמן	מנכ"ל העיריה
מר רפאל אבייב	מנהלת הועדה
	מהנדס רישוי
	מפקח הועדה



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

תאריך: 27/03/2019  
כ' אדר ב תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20193 ביום חמישי תאריך 28/03/19 כ"א אדר ב, תשע"ט בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את  
אישור פרוטוקול מס' 20192 מיום 28.02.19.

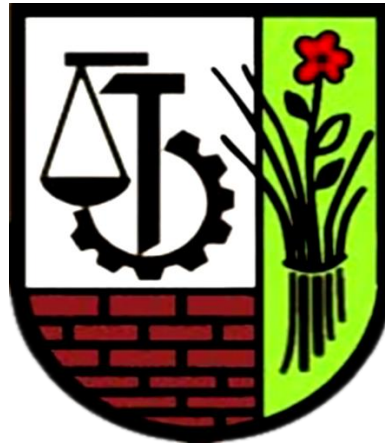
### נושאים על סדר היום:

1. עדכון הרכב ועדת משנה.
2. עדכון מדיניות אכיפה בנושא מעונות יום.



## עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה



## עדכון נוהל נושאים וסדרי עדיפויות לאכיפה מקומית – ועדת קרית מלאכי

### פרטי צוות הועדה:

מהנדס הועדה: אדר' נעם רווחה

תובעת הועדה: עו"ד עידית יפת-לוי

מפקח בניה: מר רפאל אבייב

מפקחת בניה: גב' לירז כהן

נכתב בסיוע גבי בנדרסקי מטעם ג'ון ברייס

**19.7.2015**

**עודכן בוועדת מליאה מס' 20193 מיום 28.03.19**

## תוכן עניינים

- |                             |    |  |
|-----------------------------|----|--|
| שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת. | 1. | רציונל למדיניות האכיפה בוועדת קרית מלאכי |
| שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת. | 2. | סדרי העדיפות לאכיפה בוועדת קרית מלאכי    |

## 1. רציונל למדיניות האכיפה בוועדת קרית מלאכי

קריית מלאכי הוקמה בשנת 1950 והיא משופעת בעבירות בניה מכל הסוגים לאור ההיסטוריה העירונית שלה. המצב הסוציו-אקונומי הנמוך והמחסור בדירות לרכישה שהיוו את מנת חלקה של העיר, הביאו את התושבים לפתור את מצוקתם בכך שבנו תוספות בניה ללא היתר, ואף גרוע מכך, יח"ד חדשות ללא היתר. הקושי של קברניטי העיר, בעבר, להתמודד עם קשיים אלה, יצרו נורמות בעייתיות בקרב התושבים, שכתוצאה מחוסר באכיפה, התייחסו תושבים ויזמים לכל נושא הבניה כבשלהם, ובנו בצד סככות ופרגולות גם בנייה מעבר לזכויות הבניה המאושרות בתב"ע. בשלב זה, קריית מלאכי מוגבלת מאוד במשאבים. העירייה נמצאת בתהליך הבראה ובפיקוח חשב מלווה. לאגף ההנדסה פקח בניה אחד בלבד, האמור לתת מענה לעיר שלמה, אשר עד כה עברות הבניה בה היוו עניין שבשגרה. כמו-כן, העיר נמצאת בתקופה של תנופת בניה בארבע שכונות חדשות, אשר יכפילו את גודל האוכלוסייה של העיר בעשור הקרוב. במהלך גיבוש המדיניות עמד לנגד עינינו, הרצון להחזיר ולשמור על מראה העיר, כך שיהיה ראוי ויעמוד בסטנדרטים הנהוגים בכלל המדינה, ולהטמיע בתושבי העיר את התובנה, כי יש לפעול על-פי חוק התכנון והבניה בכל החלטה הדורשת מעורבות של הוועדה המקומית.

## 2. סדרי העדיפות לאכיפה בוועדת התכנון קרית מלאכי

### תוצרי הדיון:

1. **רשימת עבירות בנייה ו/או שימוש בראש סדר העדיפות** – עבירות אלו הוסכם כי קיים עניין רב לציבור באכיפתן. רשימה זו גובשה סופית לאחר שנבחנה התאמתה לנושאי האכיפה הכלליים (ראה נספח 6) אשר הוגדרו לוועדה. רק לאחר שנמצא כי כל נושאי האכיפה הרלוונטיים קיבלו התייחסות במסגרת רשימת העבירות שבראש סדר העדיפות לאכיפה, הושלם התהליך. להלן רשימת העבירות הנמצאות בראש סדר העדיפות של הוועדה (העבירות אינן מסודרות לפי סדר חשיבות):

### עבירות לאכיפה במיקוד גבוה

#	עבירות בסדר עדיפות גבוה לאכיפה	דגשים/קריטריון לאכיפה ממוקדת/מיקוד גיאוגרפי
1	תוספות בנייה קבועות מבנייה קונבנציונלית	<ul style="list-style-type: none"> <li>פיקוח יזום יתמקד בתוספות בנייה חדשות</li> <li>דגש על אזור מרכז העיר</li> <li>בראש סדר העדיפויות - בנייה של תוספות ללא זכויות בנייה כאשר אין שום פוטנציאל הכשרה לעבירת הבנייה</li> </ul>
2	בניית בית מגורים באזור מגורים	<ul style="list-style-type: none"> <li>דגש על אזורי הבנייה החדשים בעיר: שכונת גבעת הסביונים, שכונת המחנה הצבאי ושכונת רוטנר</li> </ul>
3	שימוש חורג במבני תעשייה ומסחר	<ul style="list-style-type: none"> <li>דגש על פיקוח יזום באזורי המסחר והתעסוקה של מרכז העיר (ברחובות בן גוריון, רש"י, ז'בוטינסקי ובר יהודה) ובאזור התעשייה</li> <li>פיקוח יזום יתמקד בשימושים חורגים המהווים סכנה בטיחותית ו/או יוצרים עומס על תשתיות העיר</li> </ul>
4	מעונות יום גילאי 0-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא תתבצע אכיפה במקום שבו מתנהל מעון יום פרטי לגילאי 0-3, ככל שמדובר בטיפול עד 12 ילדים, ככל שתתקבל תלונה, היא תבחן האם מדובר בתלונה קנטרנית או שמא במקום המהווה מפגע ומטרד לשכנים במקרה הצורך תינתן האפשרות להסדיר את הבקשה לשימוש חורג בטרם נקטת הליכים.</li> </ul>
4	סככות ופרגולות בחזיתות המבנים שבמשק עם המרחב הציבורי	<ul style="list-style-type: none"> <li>דגש על פיקוח יזום בשכונות הישנות של העיר, בייחוד בשכונת נרקיסים ורחוב רש"י</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• דגש על אזור מרכז העיר</li> <li>• דגש על חומות, מדרכות ויציקות הפולשות לשטח ציבורי</li> <li>• דגש על הרחבת חנויות לשטחים ציבוריים</li> </ul>	<p><b>בנייה חדשה ותוספות בנייה חדשות בשטח ציבורי</b></p>	5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוועדה תאכוף אי קיומי צווים באופן יזום</li> </ul>	<p><b>אי קיומי צווים</b></p>	6

2. **רשימת עבירות בנייה מישניות** – עבירות אלו הן עבירות אשר הוחלט כי אין לציבור עניין באכיפתן:

1. שינוי חזית עורפי
2. פרגולות שלא בחזית המבנה
3. מחסנים עד 10 מטרים מחומרים קלים שאינם בחזית המבנה
4. גדרות שלא פולשות לשטח ציבורי
5. שערים שלא פולשים לשטח ציבורי
6. בניית ממ"דים
7. עבודות פיתוח

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי	2407	17	17	9

#### מטרת הדין

התכנית מובאת לדין חוזר במליאה לבקשת החבר מר שי סיום.  
אישור התכנית (תקנון גרסה 58, תשריט גרסה 35).



<b>סעיף: 1</b>	<b>תכנית מפורטת: 617-0379792</b>
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20193 בתאריך: 28/03/2019	

**שם:** מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי  
**נושא:** דיון לאישור  
 ר ש ו ת קרית מלאכי  
**שטח התוכנית:** 8,578.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מקומית  
**גרסת הוראות:** 58 **גרסת תשריט:** 35

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	155/03/8
שינוי לתכנית	2009/מק/18
שינוי לתכנית	2/155/03/18
שינוי לתכנית	26/102/02/8
שינוי לתכנית	5/35/1
שינוי לתכנית	5/35/7
שינוי לתכנית	70/102/02/18

**ג ב ו ל ו ת ה ת כ נ י ת**

המגרש תחום ברחוב ז'בוטינסקי ממזרח, שדרות בן גוריון מצפון, רח' ספרא ממערב וחלקות 19 ו 26 מדרום

**בעלי עניין:**

יזום/מגיש:	זיו ישראל
מתכנן:	אדרי' ניר חן
בעלים:	רשות מקרקעי ישראל
מגיש:	זיו ישראל בע"מ
בעל עניין בקרקע:	זיו ישראל בע"מ
♦	רשות מקרקעי ישראל
♦	עיריית קרית מלאכי

**מ ק ו ם**

רחוב ספרא, קרית מלאכי  
 רחוב שד בן גוריון - לא לשימוש, קרית מלאכי  
 רחוב ז'בוטינסקי, קרית מלאכי

**ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 2407 חלקות: 18  
 גוש: 2474 חלקות: 24, 25, 92

**חלקי חלקות:**

גוש: 2407 ח"ח 17  
 גוש: 2474 ח"ח 12, 23

**מגרשים לתכנית: 1** בשלמותו מתכנית: 70 /102 /02 /18

**מטרת הדיון**

התכנית מובאת לדיון חוזר במליאה לבקשת החבר מר שי סיום. אישור התכנית (תקנון גרסה 58, תשריט גרסה 35).

**מטרת התכנית**

שינוי מתווה הבינוי, הוספת יח"ד, זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע.

**הוראות התכנית:**

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
2. תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א (א) (4).
3. תוספת 45 יח"ד לפי הוראת השעה, תקנות סטיה נכרת וסעיף 62א (א) (9).
4. תוספת שטח עקרי ושירות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א (א) (9).
5. ניווד שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע אל תת הקרקע לפי סעיף 62א (א) (9).
6. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים כולל שינוי תכנית מותרת לפי סעיף 62א (א) (5).
7. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א (א) (15).
8. הרחבת דרך בתוואי מאושר לכדי 25 מ' לפי סעיף 62א (א) (2).

#### החלטות מישיבות קודמות

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201604 בתאריך: 20/06/16  
החלטה להוריד מסדר היום.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201607 בתאריך: 09/10/16  
מר שמעון חזן יוצא לקראת סוף הדיון ולא נכח בהצבעה.  
מר יוסי סולימני חבר מליאת הועדה נכנס בסוף הדיון לא השתתף בהצבעה.

החלטה להוריד מסדר היום,  
ממתין לקבלת תסקיר תנועה מלא, התסקיר יתייחס לקצב הגדילה העדכני של העיר ויאושר ע"י יועץ התנועה של הרשות.  
הערה: הוגש תסקיר תנועה, שלא הכיל את הכפלת העיר בשכונות החדשות ולא התייחס לתבי"ע של הפרוייקט שנמצא מעבר לכביש, של היזם יעקב וקנין, כמבוקש.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201701 בתאריך: 04/01/17  
החלטה להוריד מסדר היום  
יש להשלים מסמכי תכנית: נספח תנועה ופרוגרמה לצרכי ציבור.

החלטת ועדת משנה, ישיבה 201705 בתאריך: 05/07/17  
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
1. הפקעה לטובת הרחבת הדרך של 2.5 מ' לאורך החזית של רחוב בן גוריון.  
2. הסדרת הכניסות והיציאות התנועתיות.  
3. עדכון תכנית המדידה וסימון מידות קוי בניין.  
4. תיקון טבלת השטחים.  
5. תנאי למתן היתר בניה- הטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול לרבות הקמת ח.טרנספורמציה תת קרקעי בתחום המגרש הפרטי ע"ח היזם.  
6. תנאי למתן היתר בניה-אישור תשריט איחוד וחלוקה ותצ"ר.

החלטת ועדת מליאה, ישיבה 20172 בתאריך: 27/08/17  
בהמשך להחלטה הקודמת מיום 05.07.17 שאשרה את ההפקדה בתנאים נוסף התנאי הבא:  
1. לא ימסר טופס אכלוס אלא רק לאחר שיוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי ניתנה דירה חלופית לבעלי הדירות ובעלי זכויות החכירה במקרקעין.

החלטת בישיבת מליאת הועדה המקומית 20181 בתאריך: 03/01/18  
בהמשך להחלטות מישיבות קודמות,  
הוחלט לאשר את שינוי שלביות תנאי 5 להטמנת קו מתח גבוה העובר בתחום הקו הכחול,  
כתנאי לאכלוס במקום תנאי להיתר בניה, בתנאים הבאים:  
התווסף סעיף לתכנית, הקבלן מתחייב להכין את תשתיות החשמל עבור הטמנת קו החשמל והטרנספורמטור בזמן חפירת המרתף.

אושר ברוב קולות.  
נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, מר שמעון חזן ד"ר שלום אלדר, הגב' מיכל מגן, מר יוסי סולימני, מר גדעון מהרי ומר דוד גלעם.  
9 בעד, 1 מתנגד (מר שי סיוס).

הוחלט בישיבת מליאת הועדה המקומית 20183 בתאריך: 07/03/18  
לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שיתוספו ההוראות הבאות לתכנית:

1. הזכויות המותנות מכח הקלה בהוראת השעה של השר כחלון יהיו בתוקף עד למועד 01.01.2020, מועד פקיעת תקנות כחלון. עד למועד זה תנתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה.
2. החניות של המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות. ניתן יהיה להצמיד עד 30% מקומות חניה, מהחניות המסחריות בלבד לסוחרים עצמם. תקן החניה במסחר יהיה כדלקמן: עד 2000 מ"ר 1:25, מעל 2000 מ"ר 1:45.
3. היתר הבניה ינתן בכפוף לכך שהוכח להנחת דעתה של הוועדה שהדירות הראשונות יאוכלסו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.

החלטה: מאושר פה אחד.  
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר שי סיום, מר יוסי סולימני, מר דוד גלעם, מר שמעון חזן.

מר בוריס בורוכוב\*  
(\* = נכח בדיון לא נכח בהצבעה).

הוחלט בישיבת מליאת הועדה המקומית 20183 בתאריך: 07/03/18  
לאחר שהתקיים דיון ממושך בנושא ולאחר שמיעת כל הצדדים, כיוון שעל פי הצהרת המתכנן, טרם הוכנה תכנית סופית-התכנית ירדה מסדר היום.

הוחלט בישיבת מליאת הועדה המקומית 20185 בתאריך: 13/06/18  
לאחר שהתקיים דיון ממושך בנושא ולאחר שמיעת כל הצדדים, כיוון שעל פי הצהרת המתכנן, טרם הוכנה תכנית סופית-התכנית ירדה מסדר היום.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201902: שנערכה ב: 28/02/19  
חבר הועדה מר נדב ויצמן יוצא מהדיון עקב ניגוד עניינים.  
חבר הועדה מר אליאור עמר מחליף אותו בישיבה.

לאשר מתן תוקף לתכנית.

מ"מ יו"ר הוועדה מר שמעון חזן - מביא את התכנית למתן תוקף להצבעה - מתן תוקף אושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, ומר אליאור עמר.

חבר הועדה מר אליאור עמר נבקש לקבל מהיועמ"ש הסדר טיעון.