



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

תאריך: 31/03/2019
כ"ד אדר ב תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית

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

תאריך: 31/03/2019
כ"ד אדר ב תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית

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

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:20 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 20192 מיום 28.02.19.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה, מר אליאור עמר, מר שי סיום ומר נדב ויצמן.

נושאים על סדר היום:

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

1. עדכון הרכב ועדת משנה - יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר מוסיף לרשימת חברי ועדת המשנה עוד 2 נציגים: מר אליאור עמר ומר מישל טפירו. מר שי סיום יהיה מ"מ במקרה שהחברים נדב ויצמן או אליאור עמר יאלצו להיעדר מהישיבה.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר מביא את הבקשה לעדכון הרכב חברי הועדה להצבעה.

החלטה: הרכב חברי ועדת המשנה מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה, מר אליאור עמר, מר שי סיום ומר נדב ויצמן.

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

מר מוטי יעקובוב עוזב את הדין.

2. עדכון מדיניות אכיפה בנושא מעונות יום-הוסבר כי נוסף סעיף מס' 4 למדיניות האכיפה הקיימת מ-2015, העוסק בנושא מעונות יום, חברי הועדה ביקשו כי המפקחים בבואם לבדוק את התלונות שיוגשו, יספקו נימוקים מדוע התלונות מוצדקות או לא מוצדקות.

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר מביא את הבקשה לעדכון מדיניות האכיפה להצבעה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

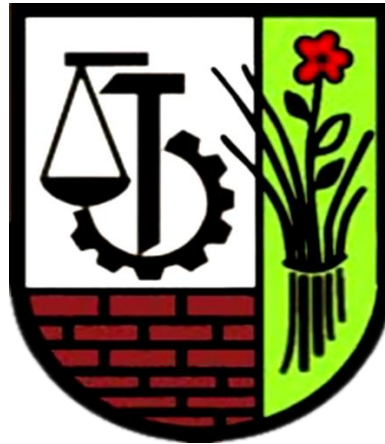
החלטה: עדכון מדיניות האכיפה אושרה ברוב קולות.

בעד: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר שלומי מלכה, מר אליאור עמר, מר בבר אברהם אזולאי ומר נדב ויצמן.
נגד: מר שי סיום.



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

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"> פיקוח יזום יתמקד בתוספות בנייה חדשות דגש על אזור מרכז העיר בראש סדר העדיפויות - בנייה של תוספות ללא זכויות בנייה כאשר אין שום פוטנציאל הכשרה לעבירת הבנייה
2	בניית בית מגורים באזור מגורים	<ul style="list-style-type: none"> דגש על אזורי הבנייה החדשים בעיר: שכונת גבעת הסביונים, שכונת המחנה הצבאי ושכונת רוטנר
3	שימוש חורג במבני תעשייה ומסחר	<ul style="list-style-type: none"> דגש על פיקוח יזום באזורי המסחר והתעסוקה של מרכז העיר (ברחובות בן גוריון, רש"י, ז'בוטינסקי ובר יהודה) ובאזור התעשייה פיקוח יזום יתמקד בשימושים חורגים המהווים סכנה בטיחותית ו/או יוצרים עומס על תשתיות העיר
4	מעונות יום גילאי 0-3	<ul style="list-style-type: none"> 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.
4	סככות ופרגולות בחזיתות המבנים שבממשק עם המרחב הציבורי	<ul style="list-style-type: none"> דגש על פיקוח יזום בשכונות הישנות של העיר, בייחוד בשכונת נרקיסים ורחוב רש"י

<ul style="list-style-type: none"> • דגש על אזור מרכז העיר • דגש על חומות, מדרכות ויציקות הפולשות לשטח ציבורי • דגש על הרחבת חנויות לשטחים ציבוריים 	<p>בנייה חדשה ותוספות בנייה חדשות בשטח ציבורי</p>	5
<ul style="list-style-type: none"> • הוועדה תאכופ אי קיומי צווים באופן יזום 	<p>אי קיומי צווים</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
1	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי	2407	17	17

מטרת הדיון

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

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 617-0379792
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20193 בתאריך: 28/03/2019

שם: מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי
נושא: דיון לאישור
 רשות 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

גבולות התכנית

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

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/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

מקום

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

גושים וחלקות

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: 18 / 02 / 102 / 70

מטרת הדיון

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

מטרות 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

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

מר נדב ויצמן עוזב את הדיון עקב ניגוד עניינים.

נכנסים לדיון:

חבר הועדה - מר בבר אברהם אזולאי

גבי שימרית עזרא - נציגת היזם

עו"ד מוריה לנדאו - נציגת היזם

מר יוסי בוהדנה - בנין 101

יו"ר הועדה מר אליהו זוהר מביא את התכנית לאישור מתן תוקף.

החלטה: מתן תוקף אושר ברוב קולות (תקנון גרסה 58, תשריט גרסה 35).
בעד: מר אליהו זוהר, מר יוסי סולימני, מר מישל טפירו, מר שמעון חזן, מר מוטי יעקובוב,
מר שלומי מלכה, מר אליאור עמר.
נגד: מר שי סיום.

מר אליהו זוהר יו"ר הועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המליאה ננעלה בשעה 10:30.