



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 23/09/2019
כ"ג אלול תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20198 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט

תאריך: 23/09/2019
כ"ג אלול תשע"ט

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20198 ביום רביעי תאריך 18/09/19 י"ח אלול, תשע"ט

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:45 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.

נושאים על סדר היום:

1. הפקעה לפי סעיף 19- מט"ש תימורים לפי תכנית 617-0164517-

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, ובהתאם לתכנית מס' 617-0164517 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 7607, ו' בחשוון התשע"ח 26/10/2017, עמוד 702 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 בילקוט הפרסומים 8259 התשע"ט עמ' 11271 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקרית מלאכי, אזור תעשייה מלאכי 2000 מט"ש.
ביעוד מתקנים הנדסיים בשטח 93.914 מ"ר.
בגוש: 2916, חלקה 89 בשלמותה, חלק מחלקה 79, 98.
גוש 2730 חלק מחלקה 7: – עד גבול שיפוט קרית מלאכי.

ביעוד שצ"פ בשטח כ – 5,263 מ"ר בגוש: 2730 חלק מחלקה 7.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להפקעה לפי סעיף 19 להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיוס, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב, מר אליאור עמר, מר יוסי סולימני, מר בבר אברהם אזולאי ומר שלומי מלכה.

2. פיתוח בשכונת גבעת הסביונים.

- הובהר כי לעירייה אין מנדט בנושא המגרשים בשכונה אך הוחלט כי הוועדה תבצע את הצעדים הבאים:
- א. הוועדה תפנה למינהל מקרקעי ישראל פעם נוספת על מנת שיפעילו לחץ על בעלי המגרשים.
 - ב. להוציא נסחי טאבו של המגרשים לאיתור בעלי הנכס ולשלוח להם הודעות.
 - ג. מחלקת הפיקוח העירוני תוציא קנסות על ניקוי מגרשים.
 - ד. יש ליידע את דיירי השכונה כי הם יכולים להגיש עתירה מינהלית לרשות מקרקעי ישראל לעניין הפיתוח בשכונה.

3. **כח אדם בוועדה המקומית לתכנון ובניה** - הנושא ירד מסדר היום.

4. בדיקת תכנון של צרכי העיר ועלות הכנת תכנית לפרגולות בגזוזטראות במחנה הצבאי.
הוסבר כי התקבלו 3 הצעות מחיר להכנת תכנית במחנה הצבאי, ההצעות יועברו לוועדת רכש לבחינה.

5. קביעת תקן חניה בפרויקטים של תמ"א 38.
הוחלט לאמץ את הוראות תמ"א 38 לעניין תקן החניה כך שהתקן בדירות הקיימות יהיה 1:1 ובדירות החדשות 1:1, ניתן יהיה לבקש הקלה לכמות החניות.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד. נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיוס, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב, מר אליאור עמר, מר יוסי סולימני, מר בבר אברהם אזולאי, מר שלומי מלכה ומר שמעון חזן.

6. **מינוי מ"מ חדש ליו"ר הוועדה** - הנושא ירד מסדר היום.
היועמ"ש תעביר חו"ד לחברי המליאה בנושא.

7. שינוי שלביות כרמי הנדיב תכנית 2/156/03/18.
הוחלט: לאמץ את עמדת ראש העיר ומהנדס העיר להתנגד לשינוי השלביות בשתי השכונות "המחנה הצבאי" ו"כרמי הנדיב", אשר קיימת בהן מגבלה של בניה עד לסלילתו של הכביש העוקף. כיוון שהכביש העוקף לא יכול להיבנות ללא פינוי המחנה הצבאי השכונה לא יכולה להיבנות.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיוס, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב, מר אליאור עמר, מר בבר אברהם אזולאי, מר שלומי מלכה ומר שמעון חזן.

8. שימוש חורג מתעשייה לקופת חולים ברחוב היוצר (בודי שייפ לשעבר).

חבר הוועדה מר מישל טפירו - יוצא עקב חשש לניגוד עניינים.

אין מניעה עקרונית לאשר את השימוש חורג מתעשייה לקופת חולים, ככל שהבקשה שתוגש תעמוד בדרישות



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

שיתקבלו בתיק המידע.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיוס, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר אליאור עמר, מר בבר אברהם
אזולאי, מר שלומי מלכה ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

9. הנחיות מרחביות כלל העיר - הוספת נושא חיפוי אבן בגידור.

הנחיות מרחביות 18.09.2019 30.06.2019
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - קרית מלאכי

נמסרת בזאת הודעה, לפי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור הנחיות מרחביות אשר יחולו במרחב התכנון של הבניה הרוויה בכל העיר.

הנחיות מרחביות - בניה רוויה כלל העיר

יעוד: בניה רוויה

היזם יבנה, במסגרת היתר הבניה את האלמנטים הבאים באופן הבא:

פרגולות: פרגולות בכל המרפסות והגזוזטראות.

חומרי הפרגולות יהיו מאלומיניום בלבד.

גוון הפרגולות יהיה בצבע של האלומיניום בחלונות או ע"פ צבע גמר קירות הבניין.

גדרות: גדרות בהיקף דירות הגן יהיו אטומות בהתאם לגובה הגדר בתב"ע **יחופו באבן התואמת את הסביבה.**

מחסנים: יש לכלול מחסן לכל דירה בשטח מינימלי של 3 מ"ר נטו, בקומת הלובי, ו/או החניון, ו/או בקומת הדירות, כך שלא יהיה בעל קיר משותף עם אחת הדירות.

- ההנחיות מתייחסות במקרים בהם התכנית "שוקת" בנושא.
- הנחיות אלו יחולו כלפי יזמים המגישים בקשות חדשות למידע להיתר מיום 30.06.19. (אינן רלוונטיות לבקשות שכבר הוגשו, גם אם טרם עברו וועדה).
- על היזם לבצע רישום של המחסנים בטאבו.

בברכה,
מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בכתובת האינטרנט <http://km.complot.co.il/Pages/default.aspx> הרואה עצמו נפגע מההנחיות המרחביות רשאי לפנות לוועדת הערר המחוזית במחוז דרום תוך 30 יום ממועד פרסום הודעה זאת. ההנחיות יכנסו לתוקפן בתום תקופה זו

עדכון הנחיות מרחביות בועדת מליאה לתכנון ובניה מס' 20198 20196 מיום 30.06.19 18.09.19.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה הנחיות מרחביות להצבעה – ההנחיות אושרו פה אחד.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיוס, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב, מר יוסי סולימני, מר בבר אברהם
אזולאי, מר שלומי מלכה ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

10. פרויקט 101 - הבטחת זכויות הדיירים כתנאי למתן היתר בנייה.

פירוט השתלשלות החלטות מכלל ישיבות הוועדה בתכנית:

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. ניוד 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 הוועדה 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 לתב"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 הוועדה המקומית כי ניתנה דירה חלופית



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

לבעלי הדירות ובעלי זכויות החכירה במקרקעין.

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה 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: התוסף 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 הוועדה 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 סיוס, מר יוסי סולימני, מר דוד גלעם, מר שמעון חזן.

מר בוריס בורוכוב*

(* = נכח בדיון לא נכח בהצבעה).

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה 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 הוועדה 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 הוועדה מר נדב ויצמן יוצא מהדיון עקב ניגוד עניינים.

חבר הוועדה מר אליאור עמר מחליף אותו בישיבה.

לאשר מתן תוקף לתכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

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 הוועדה מר אליאור עמר נבקש לקבל מהיועמ"ש הסדר טיעון.

הוחלט בישיבת ועדת מליאה 20193: שנערכה ב: 28/03/19

יו"ר הוועדה 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.

הוחלט: לתמוך בהחלטה הקודמת שהתקבלה מיום 27.08.2017 והוסיף שבעלי הדירות יהיו הראשונים לקבל את הדירות עם אכלוס הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה לדאוג לזכויות דיירי בניין 101 להצבעה – אושר פה אחד.
נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיום, מר מישל טפירו, מר מוטי יעקובוב, מר יוסי סולימני, מר בבר אברהם
אזולאי, מר שלומי מלכה, מר אליאור עמר ומר שמעון חזן.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

תאריך: 23/09/2019

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20198 בתאריך: 18/09/19

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
9	יצירה 2 קרית מלאכי	יא חברה לעבודות חשמל בע"מ	508	35	2916	11/12/18	20180364	1

עורך הבקשה: מנדי גולד



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

סעיף 1: מספר בקשה: 20180364 תיק בניין: 1000017
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20198 בתאריך: 18/09/2019

מבקש:

♦ **יא חברה לעבודות חשמל בע"מ**
היוצר 2 קרית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ מנדי גולד
יעבץ 21 רחובות מיקוד: 7625016

מתכנן שלד הבנין:

♦ אבי בזיני
ז'בוטינסקי 43 קרית מלאכי

מודד:

♦ לביב חלבי
2/66 ת.ד. 21 דלית אל כרמל מיקוד: 30056

אחראי בקשה:

♦ סהר קלאפיש - בודקת היתרים
סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג
מספר בקשה רישוי זמין: 3159142744

כתובת הבניין: יצירה 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2916 חלקה: 35 מגרש: 508
תכנית: 161/02/18, 166/03/18, 617-0183939

שכונה: אזור תעשיה תימורים

<u>שימוש עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
תעשיה ומלאכה	תוספת למבנה קיים	348.99	-46.50

מהות הבקשה

בקשה לתוספת למבנה תעשיה קיים בהיתר מס': 20150054 המשמש לאחסון פנלים סולריים, מסגרייה וקייטרינג, הבקשה כוללת: חדר טרפו, סככה, מתקנים למיזוג אוויר, תוספת קומת ביניים, שינויים בקומה א', שינוי בגדר צפונית והקלות:

1. הקלה בגובה חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגובה 2.95 מ', במקום 1.80 מ', המותרים לפי חוק.

2. הקלה בגודל חדר טרנספורמציה, כך שיהיה בגודל של כ-30 מ"ר במקום עד 10 מ"ר המותרים לפי חוק.

3. הקלה במיקום חדר טרנספורמציה, כך שימוקם בגבול מגרש דרומי מערבי במקום בתוך קו בניין.

4. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות מעל הקרקע במקום 2 קומות מעל הקרקע, המותרות עפ"י תב"ע, ללא תוספת שטחי בניה.

הבקשה נידונה בוועדת משנה מס' 201905 ביום 30.05.19 ובוועדת משנה מס' 201906 ביום 30.06.19 ובוועדת משנה מס' 201907 ביום 21.08.19 הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר הורדת השימוש קיטרינג במבנה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

ה ח ל ט ו ת

מהנדס העיר הגדיר כי כל תעשייה שיש לה השפעה חיצונית כך שההשפעה תהיה ניכרת מחוץ לגבולות המגרש על הסביבה מבחינת: מטרדי רעש, אבק קרינה חומס וכו'.. לא תענה על הגדרה של תעשייה ומלאכה קלה.

השימוש המבוקש, קייטרינג, אינו מהווה מטרד של רעש או אבק ולכן הוא עונה על ההגדרה של תעשייה ומלאכה קלה.

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

2. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

4. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שי סיוס, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר אליאור עמר, מר בבר אברהם אזולאי, מר שלומי מלכה ומר שמעון חזן.

מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 11:45.