



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 17/09/2017
כ"ו אלול תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה
ישיבה מספר: 20172 ביום ראשון תאריך 27/08/17 ה' אלול, תשע"ז בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר חיים שטיינר	סגן ראש העיר
מר בוריס בורוכוב	חבר הועדה
מר בצלאל מזרחי	חבר הועדה
מר שי סיום	חבר הועדה
מר יוסי סולימני	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר דוד גלעם	חבר הועדה
מר גדעון מהרי	חבר הועדה

נציגים:

גבי חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש

סגל:

אדר' 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
גבי אינה גליק-ממשרד ליאור בר	יועצת תנועה

מוזמנים:

תכנית מס' 617-0379792-אדר' ניר חן	עורך התכנית
תכנית מס' 617-0379792-מר נפתלי סיאני	מגיש/זם התכנית

אורחים:

תכנית מס' 617-0379792-אדר' עודד לבנון	ממשרד עורך התכנית
תכנית מס' 617-0379792-גבי שימרית עזרא	ממשרד היזם
תכנית מס' 617-0379792-מר שלומיק זילביגר	יועץ תנועה ממשרד קראוס



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

דיירת הבניין	תכנית מס' 617-0379792-גב' רינה גלנטי
דייר הבניין	תכנית מס' 617-0379792-מר אוהד גלילי
דייר הבניין	תכנית מס' 617-0379792-מר יוסי בוהדנה
דייר הבניין	תכנית מס' 617-0379792-רובינש טמסי

נעדרו

חברים:

סגן ראש העיר	מר מישל טפירו
חבר הוועדה	מר משה מלאייב
חברת הוועדה	גב' מיכל מגן

נציגים:

נציגת משרד הבריאות	אינג' דפנה זעירא
נציג ר.מ.י	מר אוהד דשן
נציג המשרד לאיכות הסביבה	מר רם סלהוב

סגל:

מבקר העירייה	מר איתי קורן
מנכ"ל העירייה	מר תמיר היזמי
יועץ תנועה	מר ליאור בר



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף 3:

תאריך: 17/09/2017
כ"ו אלול תשע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה

ישיבה מספר: 20172 ביום ראשון תאריך 27/08/17 ה' אלול, תשע"ז בשעה 09:00

ישיבת הוועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 10:00 בח.ישיבות בבניין העירייה בקרית מלאכי.
אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת מליאת הוועדה לתכנון ובניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה תכנון ובניה מליאה מספר: 20172 בתאריך: 27/08/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	2407	12	12	5

מטרת הדיון

הצגת התכנית בפני מליאת הוועדה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

סעיף: 1

תוכנית מפורטת: 617-0379792

פרוטוקול ועדת משנה תכנון ובניה מליאה ישיבה מספר: 20172 בתאריך: 27/08/2017

שם: מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,578.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

בעלי עניין:

זיו ישראל

♦ יזם/מגיש:

אדר' ניר חן

♦ מתכנן:

רשות מקרקעי ישראל

♦ בעלים:

מקום

רחוב ספרא, קרית מלאכי

רחוב ז'בוטינסקי, קרית מלאכי

רחוב שד' בן גוריון, קרית מלאכי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 2407 חלקות: 18, 24-25, 92

חלקי חלקות:

גוש: 2407 ח"ח 12, 17, 23

מטרת הדיון

הצגת התכנית בפני מליאת הוועדה.

מטרות התכנית

שינוי מתווה בינוי והוספת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע והוספת יח"ד.

- שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
- תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
- תוספת יח"ד לפי הוראת שעה (תקנות סטייה ניכרת) וסעיף 62 א(א)(9).
- תוספת שטח עיקרי ושרות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א(א)(9).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
- הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15).

החלטות משיבות קודמות

הוחלט בישיבת ועדת משנה 201705 : שנערכה ב: 05/07/17

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- הפקעה לטובת הרחבת הדרך של 2.5 מ' לאורך החזית של רחוב בן גוריון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

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.

מהלך הדיון

נכנסים לדיון:

אדרי' ניר חן-עורך התכנית
אדרי' עודד לבנון-מנהל הפרויקט במשרד עורך התכנית
מר נפתלי סיאני-יזם התכנית
מר שלומיק זילביגר-יועץ תנועה
הגבי' שימרית עזרא- נציגת היזם
הגבי' רינה גלנטי- דיירת הבניין
הגבי' אהוד גלילי-דייר הבניין
מר יוסי בוהדנה- דייר הבניין
מר רובינש טמסי-דייר הבניין
הגבי' אינה גליק-יועצת תנועה ממשרד ליאור בר

חבר הוועדה מר דוד גלעם- פונה לנוכחים ומבקש לציין לפרוטוקול כי הוא מצא את היזם, מחוץ לשיבה, מסיט את התושבים כנגד נבחרי העיר, כמו כן הוא מבקש לציין כי נבחרי הציבור מעולם לא הצביעו כנגד התכניות שלו ומוסיף כי העיכובים הם לא בגלל נבחרי העיר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מבקש להתייחס לדבריו של חבר הוועדה מר דוד גלעם, ואומר כי המטרה היא לגרום להתפתחות העיר אך לא במחיר של פגיעה בחברי העיר.

עורך התכנית אדרי' ניר חן- מציג את הפרויקט ומסביר כי מטרת הפרויקט היא להחיות את מרכז העיר על ידי הוספת מרכז קניות ושני מגדלי מגורים מעל, מזכיר כי התכנית מוסיפה על זכויות הבניה הקיימות, מסביר כי ישנה תבי"ע קודמת שאפשרה כבר הקמה של מרכז קניות ומגדלי מגורים, בתכנית זו מבוקש הוספתן של 45 יחידות דיור, טוען כי מבחינה תנועתית הסדרי תנועה משופרים ממה שמאושר היום בתכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם- מבקש לדעת מה שטח המסחר המבוקש.

עורך התכנית אדרי' ניר חן- משיב כי שטחי המסחר נותרו ללא שינוי מהתכנית הקודמת והינם 5500 מ"ר. מציג את מיקום הפרויקט בצומת הרחובות ז'בוטינסקי בן גוריון ספרא, מסביר כי הפרויקט מורכב משני חלקים המאפשרים ביניהם מעבר וחיבור לגינה בין שני בניינים הנמצאים בהמשך.
ממשיך ומסביר כי קומת הקרקע המסחרית יוצרת כיכר מקורה וכי ישנן שתי כניסות לפרויקט חניון תת קרקעי וחניון עילי, הכניסה מרחוב ז'בוטינסקי היא למסחר, לדיירים יש כניסה עילית ותת קרקעית.
מוסיף ומסביר כי תצורת המבנה היא לא של קניון אלא של רחוב פתוח וכי בקומה השנייה יש מסחר וחניון עילי של הדיירים. בקומות מתחת למפלסי הרחוב יש סופרמרקט בקומה 1- ויתר הקומות התחתונות ישמשו לחניה, סה"כ 5 קומות תת קרקעיות.

האדריכל מציג את חתך המבנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני- מבקש לדעת כמה מקומות חניה יש מתחת לקרקע.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר- משיב שיש 350 מקומות חניה.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת שתעשה הפרדה בין החניות למגורים והחניות למסחר.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – משיב שיש 250 מקומות חניה למגורים ו-100 למסחר.

דיירת הבניין הגב' רינה גלנטי – מבקשת לדעת כמה חניות יהיו לכל דייר.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – משיב כי לדירות הקיימות לכל דירה תוכננו 1.2 חניות ולדירות של התוספת 1.5 חניות לדירה.

חבר הוועדה מר בריס בורוכוב – משיב כי לדייר 1.2 חניות לדירה ולמסחר חניה אחת על כל 50 מ"ר.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - מבקשת לדעת כמה יחידות דיור יש בפרויקט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב 195 יח"ד ומרחיב כי עבור ה-150 יח"ד מהתכנית הקודמת יתוכננו לכל דירה 1.2 חניות כשבתכנית הקודמת התכנון היה חניה אחת לכל דירה, כלומר על כל 5 דירות 6 חניות. ל-45 יח"ד הנוספות יתוכננו על כל דירה 1.5 מקומות חניה כלומר על כל 2 דירות 3 חניות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לדעת האם יש תקן חניה למסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהטווח הוא חניה אחת לכל 20-50 מ"ר, משתנה לפי מהות המסחר ונותן דוגמא כי במשרדים מבוקשת חניה אחת לכל 40 מ"ר.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר שכרגע לא מצבעים על מספר מקומות החניה, מקומות החניה יספרו בשלב של היתר הבניה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - משיבה כי מספר מקומות החניה נגזרים משטחי המסחר ואין קשר להיתר הבניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - ממשיך להציג את פתרונות החניה ב-5 קומות תת קרקעיות כאשר ככל הנראה ידרשו להם רק 3 קומות, בניית קומות החניה תהיה לפי הצורך בשלב היתר הבניה.

עורך התכנית אדר' ניר חן- מבקש לציין שוב כי פתרונות החניה בתכנית הזו טובים לאין ערוך מפתרונות החניה שהיו בתכנית המאושרת ומסביר כי בכל מקרה החניות יפתרו לפי תקן ולפי דרישות מהנדס העיר ויועץ התנועה של הוועדה. ממשיך ומסביר כי בכיכר יש קובייה המייצרת צל על הכיכר שם יהיה בית קפה, מציג את חזיתות הרחוב ואומר כי הפרויקט מתייחס לסביבה על ידי דופן עירונית שפונה לשני הרחובות הראשיים בעיר ומסביר את חשיבות הפרויקט לעיר.

חבר הוועדה מר שי סיום – מבקש לדעת כמה דירות שלושה חדרים יש בפרויקט.

עורך התכנית אדר' ניר חן- משיב שבין 20 ל-25 אחוז.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת להזכיר שמדובר בתכנית תב"ע והנתון יכול להשתנות בהיתר הבניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שוב את מהות התכנית, בעבר הייתה תכנית שאישרה הקמה של 150 יחידות דיור מסחר עילי וחניות עיליות. התכנית החדשה באה להסדיר את מרתפי החניה. בעקבות חוק כחלון שאושר היזם יכל לבקש הוספת יחידות דיור והגדלת שטחי בניה עד 20% במסגרת הקלה ולא בתכנית. היזם מבקש לאשר את הפרויקט במסגרת תכנית ולא היתר על מנת שיוכל להוסיף קומות חניה תת קרקעיות. היזם נדרש להקים תסקיר תחבורתי שיכלול את הפרויקט של בית גיל, את הפרויקט של היזם יעקב וקנין שנמצא בשלב של תכנון הממוקם מעבר לכביש ואת השכונות החדשות, יצאה חוברת שנתנה הנחיות לתכנון.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר- מסביר את הפרויקט מבחינה תנועתית, הפרויקט נשען על שתי כניסות לכלי רכב



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

האחת מצומת ז'בוטינסקי משה שרת והשנייה מרחוב ספרא, כאשר הכניסה מרחוב ספרא משרתת באופן בלעדי את דיירי הבניין, על ידי חניון עילי למגורים ופריקה וטעינה בתת הקרקע. כניסה נוספת לשלוש קומות חניה תת קרקעיות שמשמשות את המגורים ומסחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מבקש לדעת מה יהיה בצומת הרחובות ז'בוטינסקי בן גוריון, האם תהיה כיכר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהנושא בשלב זה אינו סופי.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - טוען כי עדיין לא מובן לו הסידור התנועתי.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר- חוזר שוב על דבריו מסביר את הפרויקט מבחינה תנועתית, מתוכננות שתי כניסות האחת מרחוב ספרא והשנייה מרחוב ז'בוטינסקי בצומת עם רחוב משה שרת.

חבר הוועדה מר שי סיום –משיב שיש חניה היום ברחוב ז'בוטינסקי, מציין כי התכנון התנועתי אינו מיטבי.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש שסידור החניה יוצג ברקע התכנית.

יועצת תנועה אינה גליק ממושרד ליאור בר – מסבירה שיש שתי כניסות ויציאה אחת.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – מסביר כי ישנם שני חיבורים מוטוריים, האחד בצומת בין רחוב ז'בוטינסקי עם משה שרת יש בו שתי כניסות האחת משמשת את המגורים השנייה את המסחר ויש יציאה אחת משותפת החניון נמצא בתת הקרקע.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – מבקשת לוודא שיש הפרדה מוחלטת בין החניות למגורים והחניות למסחר.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – משיב כי ראשית נכנסים לחניות של המסחר ולאחר שממלאים אותן מגיעים למחסום ולאזור זה יוכלו להיכנס רק דיירי הבניין. ממשיך ואומר כי החיבור השני הוא מרחוב ספרא, שם יש שלושה חיבורים כניסה ויציאה בלעדית לאזור המגורים בחניון עילי ויש כניסה ויציאה לרכב תפעולי לטובת המסחר.

חבר הוועדה מר דוד גלעם – מבקש לדעת היכן ממוקמת החניה של בניין 101 בתכנית נכון להיום.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – מצביע על מיקום החניה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם – משיב שהחניה הקיימת היום נותנת שירות לבניין הדרומי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מצטרף לדבריו ואומר שמדובר על בנין 204 שמשמש בחניה זו, מבקש לדעת האם החניה היא רק לדיירי הפרויקט או גם לבאי המסחר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה – משיב שהחניה של המסחר פתוחה לציבור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לדעת האם מספר החניות שמשמשות את המסחר הוא 100.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – מדייק ומשיב כי מתוכננות 111 חניות למסחר ו-250 חניות למגורים.

חבר הוועדה מר דוד גלעם – ממשיך לטעון כי בתכנון של החניה משתמשים בשטח חניה של 101 שמשרתת את הבניין הסמוך.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי – מבקשת לדעת האם לדיירי הבניינים הסמוכים יש פתרונות חניה בתחום המגרש שלהם.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר – משיב כי ישנם שלושה בניינים שיש להם חניה משותפת בתחום המגרש שלהם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – שואל האם החניה במגרש הסמוך מספיקה והאם הדיירים האלו יוכלו לחנות גם בחניון התת קרקעי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה – חוזר ומסביר כי התכנית שבתוקף היום מאפשרת הקמה של 150 יחידות דיור ומסחר ללא חניה תת קרקעית. התכנית הנוכחית באה לשפר את המצב מבחינת העיר ומורידה את קומות החניה כך שיהיו מתחת לקרקע, לחניה תת קרקעית יש עלות כלכלית גבוהה ולכן היזם מבקש זכויות לעוד 45 יחידות דיור במסגרת תוספת של 20% שטח. התכנון המפורט יוצג בהיתר הבניה. מרתף עליון ישמש למסחר מעל הקרקע שתי קומות מסחר וביניהם רחוב שניתן לעבור דרכו. מעל המסחר יהיו מגורים שיבנו ב-2 מגדלים של 22 קומות, החניות יהיו תת קרקעיות. מוסיף ומסביר כי צורת המבנה, שהיא בניגוד לקניון, כלומר מחצינה את המסחר החוצה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – התכנית מתייחסת רק לבניין 101, מבקש לדעת האם התכנית מתייחסת ליחידות הדיור שאושרו בספרא 7? ומבקש לדעת כמה יחידות דיור אושרו בספרא 7?



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10:

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהתכנית לא כוללת את ספרא 7.

נציגת היזם הגב' שימרית עזרא – משיבה שבספרא 7 נבנו 56 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש להבהיר שחברי הוועדה בעד הפרויקט מתחילת הדרך, מציין כי הפרויקט תקוע כבר 24 שנה בחלקו הגדול בגלל היזם ולא בגלל הוועדה, לדבריו התופעה של שיסוי דיירים בחברי הוועדה היא מכוערת ומפרט שדיירי הבניין זימנו אותו לבתיים על מנת לנזוף בו על עיכוב הפרויקט. מטרת הדיון היום לקבל הסבר על הפרויקט כיוון שלחברי הוועדה יש אחריות למה שמתרחש בעיר גם מבחינה משפטית, מזכיר את פרויקט בית גיל שהיה אמור להיבנות בו חניון תת קרקעי שלא נבנה. לדבריו החשש שלו בפרויקט הוא מבחינה תחבורתית ואומר כי אם ימצאו פתרונות תחבורתיים הולמים הוא יהיה בעד התכנית. מבקש לשאול את יועץ התנועה של היזם האם הוא לקח בחשבון תוספת של כ-500 יחידות דיור שהולכות להבנות במרכז העיר בטווח של חמש שנים המהווים תוספת של כ-1000 כלי רכב, כמו כן מבקש לדעת מהם הפתרונות התחבורתיים שניתנו לפרויקט.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – מבקש להשיב, עונה שעל פי התכנית המאושרת היום ניתן לבנות 150 יחידות דיור, ומרכז מסחרי בלי פתרון חניה תת קרקעי, מסביר כי הדיון מתמקד ב-45 יחידות דיור שנוספות ונותנות מענה לחניון תת קרקעי. כמו כן לדבריו יש לחשוב על הדיירים שסובלים כבר הרבה שנים מסכם כי בכל מקרה בתכנית שמאושרת היום יש תוספת של כ-750 רכבים בכביש אך בתכנית זו יהיה מענה גם לחניות.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר - הפתרון התחבורתי שהתכנית מציעה משפרת את המצב שאושר. מציין כי בוצעה בחינה של הנושא התחבורתי ונמצא שיש שני צמתים בעייתיים, הצומת של הכניסה לפרויקט מרחוב ז'בוטינסקי והכיכר ואומר כי הייתה דרישה של יועץ התנועה לתכנן צומת מרומוזר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש להסביר שבמצב של כיכר יש שוויון, מי שמגיע ראשון נכנס, ברמזור יש סדר ואפשר לתזמן את הרמזור מהיכן שיש עומס לפי שעות. אומר כי לכולם כואב על הכיכר וטוען כי הוועדה תשתדל למצוא פתרון שישאיר את הצביון של הכיכר בשילוב עם רמזור, מוסיף כי בכל עיר בשעות הבוקר והחזרה הביתה יש צפיפות של התנועה, מסביר כי גם בשכונות החדשות בכרמי הנדיב ובנאות הכפר יבנה מרכז מסחרי ולכן העומס יתפרש ברחבי העיר ולא יהיה רק בכיכר, תהיה חלוקה של העומס, מסכם כי ברור לכולם שעומס התנועה יגדל ומסביר כי זה חלק מתרבות של עיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מתעקש שיהיה עומס גדול, נותן כדוגמא את אירועי הקיץ שהיו השבוע ואת הסגירה של רחוב הורוביץ שנסגר לשבועיים שיצרו עומס על רחוב בן גוריון, ומציע לבדוק האם נדרש פתרון של מנהרה, גשר עילי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - משיב שזה המצב בכל עיר ויש אנשי מקצוע שתפקידם לתת פתרונות.

יועץ תנועה מר שלומיק זילביגר - משיב שניתן לעשות הכל, אך מזכיר לכולם להיכנס לפרופורציות וטוען כי 200 יחידות דיור מייצרות כ-150 כלי רכב בשעה, מנהרות וגשרים הם לא הפתרונות, הפתרונות הן להרחיב נתיבים ולרמזור צמתים.

עורך התכנית אדר' ניר חן - מזכיר לכולם כי התוספת היא של 45 יחידות דיור ואומר כי מדובר על פחות מ-10% מ-500 יחידות הדיור שמתווספות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם – משיב שמדובר בתוספת של כ-300% כיוון שהיזם קיבל אדמה בחינם על 110 יחידות דיור והיום מספר יחידות הדיור גדלו.

עורך התכנית אדר' ניר חן - משיב כי יש להבחין בין האם הפרויקט הזה צריך לתרום את חלקו להסדרי התנועה של מרכז העיר לבין אחריותו לפתור את הבעיות של כל העיר.

חבר הוועדה מר דוד גלעם – משיב שהוא חולק על דעת מתכנן התכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מבקשת מכל נציגי התכנית לעזוב את הדיון.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

יוצאים מהדיון :

אדר' ניר חן-עורך התכנית
אדר' עודד לבנון-מנהל הפרויקט במשרד עורך התכנית
מר נפתלי סיאני-יזם התכנית
מר שלומיק זילביגר-יועץ תנועה
הגב' שימרית עזרא- נציגת היזם
הגב' רינה גלנטי- דיירת הבניין
הגב' אהוד גלילי-דייר הבניין
מר יוסי בודהנה- דייר הבניין
מר רובינש טמסי-דייר הבניין

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב-משיב שהשתתף בוועדת תכנון ובניה הקודמת והצביע בעד התכנית בגלל הדיירים, מסביר כי מדובר בדיון של הרבה שנים, מזכיר כי אמר כבר בעבר שיש בעיה תחבורתית, מבקש לומר כי עד לרגע זה הוא אינו מבין כיצד יפעלו הכניסות והיציאות למבנה ומסכים שיש מספיק חניות. טוען כי בכל ישיבה מסיימים את הדיירים.

מבקש להזכיר את ההיסטוריה של הפרויקט ואומר כי בעבר היה מכרז לפינוי בינוי ל-110 יחידות דיור ו-1500 מ"ר מסחר, היזם הגיש תכנית וביקש 150 יחידות דיור ו-5500 מ"ר למסחר, הסביר כי באותם זמנים לא היו הרבה כלי רכב, לא הייתה תנועה הקיימת היום ולא היו כל הפרויקטים שקמים היום ולכן התכנית אושרה. בתכנית שמובאת היום היזם מבקש שוב להגדיל את זכויות הבניה ומבקש להוסיף 45 יחידות דיור לפי חוק כחלון עם אותה כמות מסחר שאושרה בעבר. אך מסביר שצריך לזכור כי מדובר בפרויקט אחד, היזם אמר בהתחלה שהוא צריך לבנות ולכן עליו לפנות את הדיירים, היזם קיבל מגרש ברחוב ספרא 7 וקיבל היתר לבניה של 56 יח"ד, בנוסף לפרויקט הזה הוא מבקש היום את ה-195 יח"ד כאשר בפועל הוא לא פינה שום דייר לבניין בספרא 7. טוען כי היזם קיבל את האדמה במסגרת הפינוי בינוי.
מבקש לדעת האם לא צריך להוריד מה-195 יח"ד את 56 יח"ד שהיזם קיבל בספרא 7.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני- שואל האם יחידות הדיור בספרא 7 הן מתכנית אחרת או מאותה תכנית.

חבר הוועדה מר דוד גלעם- מזכיר שהיזם קיבל את הקרקע בחינם.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מפנה את השאלה למהנדס הרישוי אינג' יורי רחמן.

חבר הוועדה מר דוד גלעם- מבקש לדעת כמה יחידות דיור יש היום בבניין ה-101.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני- משיב שיש 36 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר דוד גלעם- אומר שאם מחלקים 250 ל-36 היחס המתקבל הוא גדול ואומר כי היזם קיבל את הקרקע בחינם ומבקש זכויות שאינן בפרופורציה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שכיוון שערך הקרקע בקריית מלאכי נמוך, בכדי שפרויקט פינוי בינוי יהיה כלכלי היחס הוא 1 ל-9, מחשב ואומר כי 36 יח"ד כפול 9 מגיעים ל-324 יחידות דיור. מסביר שכשהוא הגיע לעבוד ברשות ה-56 יחידות דיור ברחוב ספרא היו פרויקט גמור ולכן לא ידוע לו האם היזם קיבל את הקרקע ללא תמורה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם- מעיר גם שהיזם קיבל שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב-משיב שההסכם היה שהוא מקבל את הקרקע בחינם ומפנה לשם את הדיירים. ומעיר ליועצת המשפטית שזה היה בזמנה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שהתכנית לא אושרה בתקופתה ומוסיפה שאף תביעה לא אושרה בתקופתה, כמו כן אומרת כי התכנית אושרה בסמכות ועדה מחוזית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

חבר הוועדה מר דוד גלעם – משיב כי היועמ"ש אכן לא הייתה וכי התכנית אושרה בתקופתו של שימי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מעיר כי נוכחות היועמ"ש באישור התכנית בעבר אינו רלוונטי לדיון.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – חוזר שוב כי הוא מבקש לדעת האם 56 יחידות דיור שנבנו בספרא 7 הן חלק מהתכנית של ה-150 יחידות דיור שאושרו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – משיב כי אם 56 יחידות דיור היו בתוך התכנית אז היה צריך להיות חוזה, כיוון שלא יתכן שנתנו ליזם לבנות ולא קיזזו מה-150 יחידות דיור שאושרו.

חבר הוועדה מר דוד גלעם – משיב שהוא יודע מדוע נתנו ליזם לבנות את ה-56 יחידות דיור.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – מבקש לומר כי ה-56 יחידות דיור שנבנו בספרא הן מתוך ה-150 יחידות דיור. אם לא הרי שמדובר ב-251 יחידות דיור. פונה לנציגת הוועדה המחוזית ואומר כי הוא ממליץ לפנות למהנדס העיר לשעבר מר גיגי נבט או לפנות לראש העיר לשעבר ולבדוק מה היו הסיכומים.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – משיב לבוריס כי הוא צריך לחשוב כרגע על התכנית המוצעת.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מחזק את דברי החבר ד"ר שלום אלדר ואומר שיש תכנית ל-56 יח"ד בספרא ו-150 דירות בבניין ה-101.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – מתעקש שאינו מבין כיצד היזם קיבל את ה-56 ידות דיור.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - חוזר ואומר שלזים יש זכויות ל-150 יחידות דיור מעבר ל-56 יחידות דיור ו-5500 מ"ר מסחר ללא חניה עילית עם חניה לדירה. ואומר כי היזם יכול לבנות מחר לפי התכנית.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – חוזר וטוען כי יש להפחית מה-150 יח"ד 56 יחידות דיור שנבנו.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – משיב לחבר בוריס כי הוא מבין את טענותיו אך מדובר בתב"ע שונה לדברי המהנדס והיועמ"ש.

חבר הוועדה מר בוריס בורוכוב – מביע תמיהה ושואל האם היזם קיבל את הקרקע במתנה?

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מבקש לומר כי קרית מלאכי גדלה והופכת לעיר הגדולה ולכן החשיבה צריכה להיות שונה, מוסיף יש לקחת בחשבון כי במושגים של עיר יהיה יותר צפוף אבל אומר כי הפתרונות שניתנו בתכנית זו טובים יותר מהפתרונות הקודמים ולדבריו זה מה שחשוב.

חבר הוועדה מר שמעון חזן – מבקש לדעת האם רק תושבים שרוכשים במסחר יוכלו לחנות בחניות התת קרקעיות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – חוזר שוב ואומר לפרוטוקול שהם בעד הפרויקט ויעשו מה שניתן שהפרויקט יקרום עור וגידים. מלין על ההתנהלות של העירייה, לדבריו העירייה הייתה צריכה ללכת עם היזם לבית משפט אחרי שנתיים שלוש שהפרויקט לא נבנה.

מסביר כי החשש שלו שבעוד חמש שנים כאשר יבנו שני המגדלים תהיה מצוקה של חניה והתושבים יאשימו את העירייה ונותן את הדוגמא של פרויקט בית גיל, גורס כי אפשר לקבל החלטה לאשר את הפרויקט אבל בד בבד לעצור כל פרויקט אחר, לדבריו בעוד כמה חודשים תתקבל תכנית להקמת 138 יחידות דיור נוספות המוסיפות עוד 500 כלי רכב ואומר כי לא ניתן להתעלם מהעומסים על התשתיות הקיימות היום. מוסיף כי הוא ממליץ לעשות סימולציה עם כלי רכב בצומת, כמו כן אומר כי הוא אינו בטוח שרמזור הוא הפתרון.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שהיזם לקח יועץ תנועה שתכלל את כל הפרויקטים החדשים והשכונות החדשות, התכנית נכנסה כל פעם לסדר היום וירדה עד שהתקבל המוצר המוגמר של תסקיר התנועה. כמו כן שב ואומר כי כמו בכל עיר, בשעות מסוימות יש פקקים בתוך העיר וכי לא ניתן לגדול ולהיות עיר ולחשוב שהתנועה תשאיר כפי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

שהיא היום. לדבריו אין צורך בסימולציות, כיוון שהיועצים אומרים שאם יחליפו את הכיכר זה יטיב עם התנועה וכיוון שכמות החניות תקינה. מוסיף כי הוועדה החמירה עם היזם ודרשה להגדיל את כמות החניות מהתכנית המאושרת, מציין כי עלות חניה תת קרקעית אחת כ-100,000 ש"ח, ושואל את חברי הוועדה האם במקום לראות את בתי הקפה היפים שפונים לרחוב הם מעדיפים לראות חניון עילי במרכז העיר.

יועצת תנועה הגב' אינה גליק – מסבירה כי מבחינת המבנה והחניון התת קרקעי אין בעיות, הבעיות הן בכניסות והיציאות מהבניין, מבדיקה שנערכה להלן הממצאים:

- יש לשנות את מיקום הכניסה מרח' ז'בוטינסקי ומשה שרת כיוון שיש בעיה בטיחותית בכניסה והיציאה.
 - יציאה מחניה תפעולית ברח' ספרא דורשת יצירת כיכר ברח' בן גוריון.
 - מומלץ לבטל את כיכר המזרקה ברח' בן גוריון על מנת להפטר מהפקקים.
- לגבי כל התנועה ברחבי העיר יש לבצע בדיקה, אך למיטב ידיעתה גם אם ירחיבו את הכבישים זה לא יפתור את הבעיה, כל זמן שיש עליה במספר כלי הרכב בכביש תמיד יהיו פקקים, ממליצה לפתח את התחבורה הציבורית כך שתהיה העדפה לציבור להגיע למקומות בתחבורה ציבורית ולא בכלי רכב פרטיים. מסבירה כי תקן החניה החדש דורש פחות חניות ומעודד פיתוח של התחבורה הציבורית
- לסיכום עדיין אין אישור לתכנית התנועה שהוגשה, התכנון כפי שהוא היום מסוכן!!**

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לדעת האם יש לוועדה סמכות לקצוב את זמן הפרויקט?

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה שבמסגרת הוראות התכנית ניתן לקבוע תוקף לתכנית, אם היזם לא ממש את הפרויקט תוך זמן מסוים התבי"ע פוקעת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש להכניס את הסעיף כתנאי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסכים עם התנאי. מבקש לדעת כמה זמן ייקח ליזם לסיים ביסוס ומרתף.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב מעריך כי עד שהתכנית תאושר ייקח שנה, ועוד שנה נוספת להוצאת היתר בניה.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - אומרת שיש לעשות הבחנה ומסבירה כי כשתכנית מתאשרת הסעיף האחרון קובע מימוש תכנית ושלביות ביצוע, דבריה היא אינה מכירה אף תכנית שהתבטלה לאחר שקיבלה תוקף גם אם היא לא מומשה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסתייגת מדברי נציגת ועדה מחוזית ואומרת כי הוצאת היתר בניה מכח תכנית שפג תוקפה מהווה סטייה ניכרת, ייתכן ואפשר יהיה להגיש בקשה לקבלת אורכה ואז התכנית תגיד לדיון חוזר בוועדה והוועדה תחליט אם לאשר הארכת תוקף.

נציגת הוועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - חוזרת ואומרת כי הם בחנו בעבר את הסוגיה מול היועמ"ש של הוועדה המחוזית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש שבתכנית הנוכחית לא יחזור המצב כפי שהיה בבניין הראשון שהדיירים יטורטרו. מבקש שהבניין הראשון שיבנה קודם לדיירי הבניין.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מסכים עם התנאי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי אחד הדברים בהם הייתה לה התלבטות בעניין הוספת 45 יח"ד האם לתת אותן בהקלה או בתכנית כיוון שכשמאשרים בהקלה היזם כבר בשלב של היתר בניה, אך מסבירה כי אם לא ניתן לו את היחידות דיוור בתכנית אין ליזם מוטיבציה להקים את החניון התת קרקעי כיוון שהוא לא יכול לבקש את המרתפים במסגרת הקלה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש להתנות את השימוש בחניה לכלל התושבים, שתהיה זיקת הנאה. מסכם את



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 15

התנאים: זיקת הנאה בחניה לציבור, ואכלוס של דיירי בנין 101 בדירות הראשונות שישווקו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - יש לרשום הוראה בתב"ע שלא יינתן אכלוס למבנה אלא לאחר שהוכח להנחת דעתה של הועדה שיחידות הדיור הראשונות מאוכלסות על ידי דיירי ה-101 וזאת על ידי הצגת חוזים עם דיירי ה-101. מעירה כי היזם ישלם היטלי השבחה והיטלי פיתוח על הפרויקט.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מחזק את דבריו של חבר הועדה מר יוסי סולימני שהחניות יהיו פתוחות לשימוש כלל הציבור, ודיירי בנין ה-101 יקבלו את הדירות הראשונות.

אינג' יורי רחמן מהנדס רישוי - מבקש לציין כי ליזם יש חוזה עם המינהל האומר כי היזם פטור מתשלומים.

מנהלת הועדה הגב' שירה מעודה- מתחילה לסכם שהתנאים הם: זיקת הנאה לחניה המסחרית של המבנה לכלל הציבור

נציגת הועדה המחוזית הגב' חגית אלמוגי - עוצרת את מנהלת הועדה ומסבירה כי הוראות התכנית לא עוסקות בלתת פתרונות חניה למגרשים סמוכים מבהירה כי מספר החניות במסחר הן פונקציה של שטחי הבניה, מציעה כי הועדה לא תתעסק בנושא, פתרונות החניה הם לטובת שטחי המסחר, מבקשת לומר כי חבל שהיזם לא מציג נספח תנועה המראה את חתך ורוחב הדרך, יש לעודד צירי הליכה שבילי אופניים דבר שאמור להתבטא בנסח חניה. אומרת כי לא נכון לתת פתרונות חניה למגרשים סמוכים בתוך התכנית וכי לא ניתן לאכוף את התנאי הזה. מציעה שיועצת התנועה תעביר את נספח התנועה כבר בשלב זה ליועץ התנועה של הועדה המחוזית מר יקי פרלשטיין על מנת לוודא שהפתרון ראוי. מבקשת לקבל הבהרה לעניין קומות החניה האם יהיו 3 קומות תת קרקעיות או 5.

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה - משיב שכרגע היזם מצליח לתת פתרון חניה למסחר ב-3 קומות מרתף, אך בתב"ע הוא מבקש לאשר 5 קומות חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר - מביא את הבקשה להצבעה - הבקשה אושרה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שי סיוס, מר יוסי סולימני, ד"ר שלום אלדר, מר דוד גלעם ומר גדעון מהרי.

החלטות

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.

אליהו זוהר
יו"ר הועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר