



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 14/02/2018  
כ"ט שבט תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20182 ביום חמישי תאריך 15/02/18 ל' שבט, תשע"ח בשעה 09:00

### מוזמנים:

#### חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שמעון חזן	מ"מ ראש העיר
מר מישל טפירו	סגן 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 משה מלאיב	חבר הועדה
מר גדעון מהרי	חבר הועדה
גב' מיכל מגן	חברת הועדה

#### נציגים:

אינג' דפנה זעירא	נציגת משרד הבריאות
מר אוהד דשן	נציג ר.מ.י
גב' חגית אלמוגי	נציגת ועדה מחוזית
מר אלי בן שושן	נציג כיבוי אש
מר רם סלהוב	נציג המשרד לאיכות הסביבה

#### סגל:

אדרי נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
מר איתי קורן	מבקר העירייה
מר תמיר היזמי	מנכ"ל העירייה
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה

#### אורחים:

אדרי ישראל מסילטי	עורך תכנית 617-0544510
עו"ד יניב אהרון	נציג יזם התכנית 617-0544510



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 14/02/2018  
כ"ט שבט תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20182 ביום חמישי תאריך 15/02/18 ל' שבט, תשע"ח בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת מליאת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 20181 מיום 03.01.2018.

### נושאים על סדר היום:

#### פיצול דירות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 סעיף 147 (י)\* (1-13).

1. מהם התנאים לפיצול דירה:
  - א. דירה צמודת קרקע – בהגדרת חוק התכנון והבניה, הינה דירה על מגרש שמיועד לבניה של עד 4 דירות לדונם לכל היותר ואשר מעליה ומתחתיה אין דירה נוספת.
  - ב. גודל הדירה המפוצלת- שטח מינימלי 120 מ"ר כולל ממ"ד.
  - ג. שטחה של היחידה המפוצלת לא יפחת מ-45 מ"ר תכלול מטבח שירותים וכניסה נפרדת.
  - ד. ניתן באזורים עליהם חלות תב"עות מלפני כ"ה בטבת התשע"א (01.01.2011).
  - ה. מהנדס העיר ייתן חוות דעת לבקשה בה יתייחס לתוספת יחידת הדיור מבחינת המענה של העומס על מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבתה.
  - ו. העדר התנגדות- ככל שיש התנגדות יש לבחון האם אין במתן ההקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד.
2. יש לקבל החלטה בוועדת המליאה המקומית על אחוז יחידות הדיור צמודות קרקע אשר לא יפחת מ-20%. החלטה יכולה להיות על כל העיר או לפי שכונות. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה ובעיתון.
3. יש לבדוק מול תמ"א 35 האם יש הגבלה במספר יחידות הדיור.
4. תנאי להיתר - רישום הערת אזהרה לפיה יחידת הדיור הנוספת תשמש רק למגורים ותשמש להשכרה או מגורי קרוב. לא מאפשר מכירה.
5. ניתנה הקלה להוספת דירות לפי סעיף קטן (א), תופחת תוספת זו משיעור התוספות שיש לתת.
6. ניתנה הקלה להוספת דירות לפי סעיף זה, תופחת תוספת זו משיעור התוספות שיש לתת.
7. יש לפתוח יומן ולנהל רישום היכן ניתנו יחידות דיור במגרש וביחידות הכלליות שנוספו לעיר.
8. במידה וגודל היחידה, שהתווספה, עד 60 מ"ר, לא ניתן להתנות את ההקלה בתוספת חניה, ניתן לקחת כופר חניה בתנאי שמכשירים חניות באזור הנכס.
9. ניתן להמיר שטחי שירות מרתף ומחסן עד 7.50 מ"ר, סה"כ עד 60 מ"ר במצטבר במסגרת הקלה משטח שירות לשטח עיקרי.
10. החזרת המצב לקדמותו אינה מצריכה היתר.
11. תחול חובת השבחה מופחתת של 34%. מחצית תשולם בעת מתן ההיתר, ומחצית בעת המכירה (ללא ריבית, אך עם הצמדה למדד). השבחה בגין המרת שטחי שירות תהיה מלאה (גם אם בוצע ביטול של הפיצול טרם המכירה עליו לשלם יתרה בעת המכירה).
12. לא נדרשת הסכמת ר.מ.י.
13. אין להתנות מתן ההקלה בהקמת מקלט בדירה, שאין בה מקלט. אם קיים מרחב מוגן ניתן להתנות את מתן ההיתר בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירות המגורים שתפוצל.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

יש לדווח לשר האוצר על מספר הבקשות.

## מידע כללי:

מבדיקה שבוצעה יש בכל העיר כ-6200 יחידות דיור, מתוכם כ-1600 יחידות צמודות קרקע. סה"כ יחידות צמודות קרקע מהוות כ-25% מכלל היחידות בעיר.

## המלצות מהנדס:

1. בשלב ראשון תינתן תוספת של 20% יחידות דיור, כלומר עד 320 יח"ד יקבלו אישור לפיצול.  
 $1600 \times 20\% = 320$  יחידות דיור.
2. הפיצול יתאפשר במגרשים אשר גודלם לא יפחת משטח של 350 מ"ר ובהם יחידת דיור אחת.
3. קיומן של מינימום שתי חניות ליחידה קיימת. במידה וגודל הדירה המפוצלת אינו עולה על 60 מ"ר, במידה ולא תבוקש תוספת חניה ישולם כופר חניה. במידה והדירה גדולה מ-60 מ"ר יחויב במקום חניה נוסף.
4. קיומו של טופס 4/תעודת גמר והעדר חריגות בניה במגרש.
5. כל בקשה לפיצול תחויב בחוות דעת כתובה של מהנדס העיר המתחשבת במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים באזור מרחב התכנון.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

סדר יום לישיבת ישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20182 בתאריך: 15/02/18

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
<del>1</del>	617-0544510	מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי	<del>2467</del>	<del>246</del>	<del>246</del>	5

### מטרת הדיון

המלצה על הפקדת תכנית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

## סעיף: 1

תכנית מפורטת: 617-0544510

סדר יום לישיבת מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20182 בתאריך: 15/02/2018

**שם:** מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי  
**נושא:** דיון להפקדה  
**רשות קריית מלאכי**  
**שטח התוכנית:** 7,001.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	65/102/02/18

### בעלי עניין:

מכתב:	ישראל מסילטי
+	יזאן זועבי
+	שוהם וספיר פרויקטים והשקעות 2017 ב
+	שוהם וספיר פרויקטים והשקעות 2017 ב

### מקום

רחוב בורג יוסף 3, קריית מלאכי

### גושים וחלקות

#### חלקי חלקות:

גוש: 2467 — ח"ח 246, 247

גוש: 2609 — ח"ח 1, 2, 4

### מטרת הדיון

המלצה על הפקדת תכנית:

### מטרות התכנית

התכנית מובאת לדיון חוזר לבקשת חברי המליאה מר יוסי סולימני ומר דוד גלעם:

### הוראות התכנית:

1. איחוד תאי שטח מס' 111-112 ויצירת תא שטח מס' 113.
2. שינוי יעוד מ-שצ"פ ל-מגורים ג"י, "מתקנים הנדסיים" ו"דרך מוצעת".
3. הוספת 38 יח"ד, סה"כ 130 יח"ד.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר.
6. שינוי קווי בניין.

### החלטות משיבות קודמות

- הוחלט בישיבת ועדת משנה 201801: שנערכה ב: 03/01/18
- לא להמליץ על הפקדת התכנית מהסיבות הבאות:
1. מדובר בתכנית שזהה לתכנית 92/102/02/18 שנדחתה ע"י כל מוסדות התכנון, ונמצאה לא ראויה. על החלטת מוסדות התכנון הוגש ערר לבית משפט מחוזי ועליון, אשר לא מצאו לנכון להתערב בהחלטת מוסדות התכנון.
  - נוכח העובדה כי גם נכון להיום לא הוגשו נימוקים תכנוניים אשר מצדיקים סטייה מהחלטות שיפורטיות שנתנו.
  - הנימוק היחיד שהוגש הוא הכשרת חריגות הבניה.
  2. התכנית הוגשה ביוזמת דינר שהינו בעלים של זכויות בדירה בשטח של 38 מ"ר ועפ"י היעוץ המשפטי שניתן לוועדה הוא אינו מוסמך להגיש את התכנית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

התכנית נדחית פה אחד.  
נוכחים בהצבעה - מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר שמעון חזן וד"ר שלום אלדר.  
(מר בוריס בורוכוב - נכח בתחילת הדיון בלבד, לא נכח בהצבעה).