



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 27/02/2018
י"ב אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

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

השתתפו:

חברים:

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 יוסי סולימני	חבר הועדה
ד"ר שלום אלדר	חבר הועדה
מר דוד גלעם	חבר הועדה
מר גדעון מהרי	חבר הועדה
גב' מיכל מגן	חברת הועדה

נציגים:

מר אלי בן שושן

סגל:

אדרי' נעם רווחה	מהנדס העיר
עו"ד עידית יפת לוי	יועצת משפטית
גב' שירה מעודה	מנהלת הועדה
אינג' יורי רחמן	מהנדס רישוי
מר רפאל אבייב	מפקח הועדה

נעדרו

חברים:

מר אליהו זוהר	יו"ר הועדה וראש העיר
מר שי סיום	חבר הועדה
מר משה מלאיב	חבר הועדה

נציגים:

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

סגל:

מר איתי קורן
מבקר העירייה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

מנכ"ל העירייה

עורך תכנית 617-0544510

נציג יזם התכנית 617-0544510

מר תמיר היזמי

אורחים:

אדר' ישראל מסילטי

עו"ד יניב אהרון



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

תאריך: 27/02/2018
י"ב אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית

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

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:10 בח. ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי. מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה פותח את ישיבת מליאת הוועדה לתכנון ובניה ומבקש להביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 20181 מיום 03.01.2018.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – מבקש לקבל תזכורת אלו נושאים הובאו לדיון בישיבה הקודמת, מבקש לקבל את הפרוטוקול על מנת לאשר.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הפרוטוקול נשלח לכולם מייל.

חבר הועדה מר דוד גלעם - עונה שהוא אינו יודע לפתוח מייל.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי כ-3 ימים לאחר הישיבה נשלח במייל קובץ החלטות, וכשבועיים לאחר מכן מועבר מהלך הדיון.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו – אומר כי יתכן שהפרוטוקול צריך להיות פיזית בישיבה.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הפרוטוקול נמצא כאן פיזית.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – מבקש לדעת מדוע לא קיבל את הפרוטוקול.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הפרוטוקול נשלח במייל, ואומרת כי ישנה אפשרות במידה והוא מעוניין שהפרוטוקול יגיע אליו גם בדואר.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – עונה כי הוא רגיל ששליח מגיע אליו הביתה ומביא את הפרוטוקול.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שכיום בעידן הקדמה מקובל שהפרוטוקול מופיע באתר הוועדה ונשלח במייל, מבקש ממנהלת הועדה כי מעתה יונחו לחבר גלעם ולחבר סולימני המסמכים בנוסף למייל גם במגרות בלשכה.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב- משיב כי הוא אמר שאין לו מייל והוא מקבל את המסמכים עם שליח הביתה.

יוסי סולימני קורא את הפרוטוקול הקודם.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש לדעת מה הנושאים שהיו בישיבת המליאה הקודמת.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הנושאים שעלו היו הסמכה של מפקחת חדשה לוועדה ושינוי שלביות הטמנת קו החשמל בפרויקט של זיו ישראל.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו – חוזר על הנושאים ומבקש לאשר את הפרוטוקול הקודם.

חבר הועדה מר דוד גלעם - מבקש לדעת בכלליות מה היה הדיון בנושא בניין 101.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי הדיון היה בעניין שינוי תנאי של הטמנת קו החשמל כך שיהיה תנאי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

לטופס 4 במקום תנאי להיתר.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו – חוזר על תקציר הדיון ומבקש לאשר את הפרוטוקול הקודם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – אומר שלאחר קריאת הפרוטוקול הוא עדיין לא רואה שניתנו לקבלן לוחות זמנים.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי בתחילת הדיון היה רצון לקבוע לוחות זמנים, אך במהלך הדיון נמצא כי לא ניתן לקבוע לוחות זמנים. משיבה שהדיון בעניין לוחות הזמנים היה לפני כחצי שנה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – אומר כי בתמלול שמופיע בפרוטוקול אין את ההחלטות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מזמינה את החבר סולימני להגיע למשרדי הוועדה ולקרוא את הפרוטוקול הקודם.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לרשום תיקון לפרוטוקול בעניין לוחות הזמנים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לדעת אך ניתן למנוע שהפרויקט ימשך עוד 15 שנה.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - משיבה כי לא ניתן למנוע זאת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לעשות סדר בדיון, כעת מובא לדיון אישור פרוטוקול ישיבת המליאה הקודם, ההחלטה התקבלה, החבר סולימני יכול לומר שהוא אינו מקבל את ההחלטה, כמו כן במידה ולדעתנו הפרוטוקול אינו משקף את החלטת הוועדה הוא רשאי לעיין בתמלול, יתכן שהוא אמר את הדברים אבל ההצבעה לא הייתה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – לדבריו כבר בישיבה הקודמת טען כי הפרוטוקול אינו משקף את החלטת הוועדה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי חברי הוועדה הצביעו אחרת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – לדבריו הוא אינו זוכר שההצבעה הייתה אחרת.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מעירה כי הדיון הקודם היה לגבי ההטמנה ולא לגבי הפרויקט בכללותו.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - נותן דוגמא כי בעיריית תל אביב בשנת 48 שיכנו את בני עדות המזרח בבתיים של ערבים וכעת מוציאים אנשים מהבתים כיוון שבפרוטוקול לא קצבו לוחות זמנים, מבקש לשים לוחות זמנים. ומלין על הקבלן.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי חברי הוועדה מבקשים להכניס לוחות זמנים, כלומר שאם לא יהיה מימוש של התכנית היא תפקע, ושואלת מה יקרה אם היזם לא יעמוד בלוחות הזמנים הקצובים בתכנית??? התכנית תפקע ולא ניתן יהיה להוציא היתר.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי הדיירים יכולים לתבוע את היזם אם הוא לא יעמוד בלוחות הזמנים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - אומרת כי הדיירים יכולים במסגרת החוזה לתבוע את היזם, מסבירה כי ניסוח כללי התכנית הם כמו ניסוח חוק, ואומרת כי התכנית מקנה זכויות וקובעת תכנית בינוי ונותנת דוגמאות, מה יהיה גובה הבניין, זכויות בניה וכו'..

כעת חברי הוועדה מבקשים לקבוע לקבלן לוחות זמנים על מנת שהוא יזדרז עם ביצוע התכנית.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – טוען כי היועמ"ש לא אמרה בישיבה הקודמת כי לא ניתן לעגן לוחות זמנים.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי נציגת הוועדה המחוזית אמרה זאת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – לדבריו יש לוועדה יועצת משפטית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5:

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי התכנית כפופה לוועדה המחוזית, משיבה כי בעבר היה נהוג לקבוע לוחות זמנים לתכנית, העמדה של היועצים המשפטים של המדינה היא שלהוראה כזאת אין תוקף והיא אינה מפקיעה את התכנית. התכנית תגיע לאישור השר ושם הועדה תידרש להוריד את המשפט הזה כיוון שאין לו משמעות.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – שואל איזו "שוט" יש לוועדה מול היזם על מנת לוודא שהדברים מתבצעים?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לדיירים יש "שוט".

חבר הועדה מר דוד גלעם - משיב כי הקבלן "משסה" את הדיירים בחברי המליאה, והדיירים מלינים בפני חברי המליאה כי הם אינם קובעים לוחות זמנים לפרויקט.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לומר כי גם אם תירשם הערה שקובעת תוקף לתכנית, גם אם התוקף יפוג, היזם יפנה לוועדה המחוזית ויבקש ארכה, והדיירים יפעילו לחץ ויפנו לבקשת ארכה והוועדה תיתן ארכה. חוזרת ואומרת כי ההוראה אינה חוקית.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - לדבריו יש לנהל דיון נפרד על הנושא הזה, ומזכיר כי כרגע מבוקש אישור פרוטוקול הישיבה הקודמת.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה את השתלשלות של התכנית ואומרת כי בהתחלה הייתה קרקע עם זכויות בניה, אך היזם לא בנה, לאחר מכן הדיירים פנו לוועדה והפעילו לחץ ואושרו ליזם הגדלה של זכויות הבניה, כעת היזם מגיע שוב לוועדה לבקש הגדלת זכויות מכח החוק של כחלון שאומר שניתן לבקש בהקלה הוספת יחידות דיור. לכן היא מסבירה כי לא יעזור מועדים במקרה זה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – חוזר ואומר כי יש פער בין הנאמר בדיון לבין מה שכתוב בפרוטוקול. טוען כי הציע 3 דברים.

מנהלת הועדה הגב' מעודה שירה - חוזרת ואומרת כי דבריו נרשמו בפרוטוקול אך מסבירה כי במהלך הדיון ההצעות ירדו.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – פונה למנהלת הוועדה ומבקש שתדע את מקומה.

חבר הועדה מר בוריס בורוכוב- עונה כי מנהלת הועדה אומרת כי כתבה את דבריו ומציע למר סולימני לשמוע את ההקלטה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מבקש לא להטיח האשמות ומזמין את מר סולימני לשמוע את ההקלטה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מסבירה כי התכנית נכנסת להפקדה לאחר מכן תכנס שוב לדיון והוא יוכל לומר את דבריו. אך לדבריה לוחות הזמנים לא יפתרו את הבעיה.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – ממשיך לומר כי ביקש שהחניות ישמשו את באי המרכז המסחרי.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שנושא החניה מופיע בתכנית.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מבקשת לקבל הבהרה בנושא החניות.

חבר הועדה מר יוסי סולימני – חוזר ואומר כי הציע 3 הצעות בישיבה,

1. לתת זכות קדימה לדיירים שהבניין הראשון שיבנה יעברו אליו בעלי הדירות.
2. שהחניה תשרת גם את באי המרכז המסחרי.
3. לוחות זמנים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי כיוון שיש מסחר, יש חניה לבאי המסחר ומסבירה כי לא רושמים את זה



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

במלל בתכנית.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מסביר כי היזם חייב לתת חניות למסחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – אומר כי החניה במסחר מוגבלת לשעות היום והוא מבקש שהחניה תהיה פתוחה כל שעות היום כיוון שיש מצוקת חניה.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – משיב כי מי שחונה בחניה לא יוציאו לו את הרכב.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי החניון שייך לבניין.
חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש להפקיע את החניה לציבור, חוזר ואומר כי ההצעה הזאת עלתה אך אינה מופיעה כהחלטה בפרוטוקול, ומוסיף כי אם הם לא יאשרו את הפרוטוקול הדבר יעכב את ההפקדה ואז הדיירים יטענו ששוב מעכבים להם את הפרויקט.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שעובדי הוועדה מבצעים את תפקידם, פונה לחבר סולימני ומפנה אותו להאזין להקלטות ולשמוע את הנאמר בישיבה, מר סולימני אומנם אמר את הדברים אך בסיכום כשהייתה הצבעה, הנושאים לא עלו בסיכום, טוען כי במועד ההצבעה היה עליו לומר את דבריו ולא כעת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – אומר כי אמר את הדברים בישיבה הבאה שהתקיימה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר כי לכל ישיבה יש קובץ החלטות ופרוטוקול מהלך דיון ודבריו של סולימני מופיעים במהלך הדיון אך לא בהחלטות.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - אומר לחבר סולימני כי היה עליו לדאוג שיצביעו על ההצעות שלו.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – משיב כי מבחינתו ההצעות אושרו.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - שואלת את החבר סולימני אם הוא מבקש לקחת זכות קניינית בתכנית, להפקיע 3 קומות ולהיות אחראי לתפעול ולתחזוקה שלהן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – משיב כי הוועדה איפשרה קומות חניה תת קרקעיות, ובגלל שיש מצוקת חניה וכי הוא מבקש לאפשר לבאי המרכז המסחרי ולדיירי הסביבה לחנות שם.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי – אומר שחניה לבאי המרכז המסחרי היא הגיונית.
שואל באיזה מקום במדינה יזם צריך לספק חניה לפרויקטים אחרים ???

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שיש חניה למגורים ויש חניה מסחרית שככל הנראה תהיה בתשלום, כמו שהחניה היום במרכז ובקניונים עולה כסף.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש שוב להביא את אישור פרוטוקול הישיבה הקודמת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לקבל את התמלול של הישיבה המדוברת.

החלטה: לאשר את הפרוטוקול, מאושר ברוב קולות.

נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן, מר גדעון מהרי, ד"ר שלום אלדר, מר יוסי סולימני, גב' מיכל מגן, מר דוד גלעם ומר צלי מזרחי.
7-בעד, 2-נמנעים ו-1 לא משתתף בהצבעה.

נושאים על סדר היום:



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

להלן הנחיות החוק ומדיניות לפיצול דירות:

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

- מהם התנאים לפיצול דירה:
 - 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.
 - גודל הדירה המפוצלת- שטח מינימלי 120 מ"ר כולל ממ"ד.
 - שטחה של היחידה המפוצלת לא יפחת מ-45 מ"ר תכלול מטבח שירותים וכניסה נפרדת.
 - ניתן באזורים עליהם חלות תב"עות מלפני כ"ה בטבת התשע"א (01.01.2011).
 - מהנדס העיר ייתן חוות דעת לבקשה בה יתייחס לתוספת יחידת הדיור מבחינת המענה של העומס על מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבתה.
 - העדר התנגדות- ככל שיש התנגדות יש לבחון האם אין במתן ההקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במתנגד.
- 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.
- יש לבדוק מול תמ"א 35 האם יש הגבלה במספר יחידות הדיור.
- תנאי להיתר - רישום הערת אזהרה לפיה יחידת הדיור הנוספת תשמש רק למגורים ותשמש להשכרה או מגורי קרוב. לא מאפשר מכירה.
- ניתנה הקלה להוספת דירות לפי סעיף קטן (א), תופחת תוספת זו משיעור התוספות שיש לתת.
- ניתנה הקלה להוספת דירות לפי סעיף זה, תופחת תוספת זו משיעור התוספות שיש לתת.
- יש לפתוח יומן ולנהל רישום היכן ניתנו יחידות דיור במגרש וביחידות הכלליות שנוספו לעיר.
- במידה וגודל היחידה, שהתווספה, עד 60 מ"ר, לא ניתן להתנות את ההקלה בתוספת חניה, ניתן לקחת כופר חניה בתנאי שמכשירים חניות באזור הנכס.
- ניתן להמיר שטחי שירות מרתף ומחסן עד 7.50 מ"ר, סה"כ עד 60 מ"ר במצטבר במסגרת הקלה משטח שירות לשטח עיקרי.
- החזרת המצב לקדמותו אינה מצריכה היתר.
- 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).
- לא נדרשת הסכמת ר.מ.י.
- 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.
- 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 יחידות יקבלו אישור לפיצול.

$$1600 \text{ יחידות דיור} \times 20\% = 320 \text{ יחידות דיור.}$$



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

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.

דיון בנושא:

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו – מסביר כי בסדר היום הועבר הסבר לחברים בנושא פיצול דירות לפי החוק ואת המלצות המהנדס. מבקש מהמהנדס להציג את הנושא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - מסביר שיש תיקון חוק של שר האוצר, האומר שיש לאפשר למינימום 20% מיחידות דיור צמודות קרקע לפצל את הדירה.
מסביר כי יחידה צמודת קרקע היא יחידה שיש לה מגרש של 250 מ"ר, כלומר 4 יחידות דיור על דונם מגרש.
מסביר כי גודל דירה מינימלית לפני הפיצול צריך להיות 120 מ"ר, ומינימום היחידה שתפוצל היא 45 מ"ר.
מסביר כי קשה לדעת בשלב זה כמה אנשים יגישו בקשה לפיצול, אומר כי בפועל יש היום פיצולי דירות לא מוצהרים ולא ניתן לדעת מה תהיה המשמעות מבחינת התשתיות ומבני הציבור השונים, לכן הוחלט בשלב ראשון להתחיל ב"פרוסות" כיוון שאין לו היום כלים בכדי לראות איך הפיצול משפיע על העיר, הוחלט לבדוק איזה גודל מגרשים לא יעברו בצורה משמעותית את ה-20% ולתת להם את האפשרות לפצל.
מוסיף כי בכדי שלא יהיה מצב שרק למי שיש כסף מפצל, לכן הוחלט על הגבלת גודל מגרש, מינימום 2 חניות במגרש, העדר חריגות, לאחר שהמכסה תיסגר יוקטן גודל המגרש שממנו ניתן לפצל.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – שואל מה גודל המגרש המינימלי?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב 350 מ"ר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – עונה ששכונת הסביונים מחוץ לתחום.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שיש שם מספר מגרשים שגודל המגרש שלהם עומד במדיניות. משיב שיש בשכונה אנשים עם יכולות כלכליות ואומר כי במידה והשכונה תוכפל היא לא תעמוד ביכולות מבחינת תשתיות ומבני ציבור. מבקש לתת פיצול בצורה מידתית בכל העיר.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי – מעיר כי הוראות החוק מדברות על תכניות שאושרו לפני 2011 ולכן יש בעיה עם שכונת סביונים.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי התכנית של סביונים היא מלפני 2011.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לומר גילוי נאות כי יש לו בית פרטי שעומד בקריטריונים של פיצול דירה.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - משיבה כי מדובר בהחלטה עקרונית והיא לא רואה בעיה בנושא.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי לעניות דעתו לכל חברי הוועדה יש בית פרטי.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - עונה כי החוק קבע את האפשרות לפיצול דירות.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9:

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש לומר כי הבית שלו הוא משק עזר שירש מהוריו והוא בגודל דונם, ומציע להקטין את גודל המגרש ל-250 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שאינו מעוניין ש-80% מהתושבים בעלי דירות צמודות קרקע, המהווים כ-1300 יחידות דיור, יפצלו את הדירות. מסביר כי הוא מבקש לעשות את הפיצול בצורה הדרגתית כיוון שאין לו אפשרות לחזות את כמות יחידות הדיור שיפוצלו.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מסכים עם דברי המהנדס ומסביר כי תהיה מצוקת חניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני - מסביר את דבריו של דוד גלעם שאומר שאין להחמיר בגודל המגרש.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מבקש להגיד לעניין התשתיות של חשמל, מים, טלפון ותקשורת שלא תהיה בהם בעיה, יתכן ותהיה בעיה בעומס על מערכת הביוב.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי יהיה עומס גם על החניות, בתי ספר, גנים ילדים ובתי כנסת.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - מבקש לומר כי הוא מתנגד להגבלת גודל המגרש, ומוסיף כי הוועדה נותנת ליזמים להוסיף יחידות דיור מכח "שבס" ו"כחלון" ואינה מתחשבת במבני הציבור ובמערך התחבורה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי ככל שיקטינו את גודל המגרשים, יותר תושבים יוכלו לפצל דירות וכך תגבר מצוקת החניה ובעיית התנועה.

חבר הוועדה מר חיים שטיינר - עונה כי הוספת יחידות הדיור בשכונות החדשות המחנה הצבאי וכרמי הנדיב "חונקות" את העיר, וכעת בבתי הפרטיים לא ניתן לבצע פיצול כיוון שיש בעיית חניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הוא לא "חנק" את העיר אלא מי שהצביע בוועדה בעד הוספת יחידות הדיור, חוזר על דבריו ואומר כי אם תהיה הקטנה של גודל המגרש המינימלי ל-250 מ"ר תהיה מצוקה גדולה יותר מבחינת חניות.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי - מסביר כי המחוקק יודע שבעלי הדירות ממילא מפצלים את יחידות הדיור, מטרת החוק נועדה לאפשר פיצול בהיתר, מציע להוריד את החסמים ולא להקשות מעבר למה שהחוק אומר, הצעתו לפתוח את האפשרות של ה-20% בכל העיר, כל הקודם זוכה.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - מעיר כי החוק אומר 250 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי לא תהיה שליטה על הפיצול, יתכן מצב שתושבי גבעת הסביונים שהם השכונה החזקה בעיר, יגישו בקשה לפיצול ויגמרו את המכסה ולא תישאר אפשרות לדיירים בשכונות אחרות, כמו כן תהיה מצוקה מבחינת החניות ומבני הציבור.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - לדבריו אין בעיה עם גבעת הסביונים, אומר שהבעיה שהדיירים הופכים את החניות למחסנים ואז יש מצוקת חניה, מבקש כי תבוצע אכיפה כנגד חריגות הבניה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי במדיניות רשום כי אם יש לתושב חריגות בניה הוא לא יוכל לבצע פיצול של דירות.

מנהלת הוועדה הגב' מעודה שירה - מוסיפה שיש חיוב גם ל-2 חניות במגרש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי הדיון מיותר, לכל בקשה תידרש חוות מהנדס לעניין התשתיות.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - לדבריו רוב הדירות יהיו בשכונות הוותיקות כמו בר יהודה, הוא שומע כל יום על מצוקות החניה של התושבים, אם יתירו לכולם פיצול תהיה מצוקה גדולה של חניות.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי - משיב כי עדיין יש חסם של 2 חניות במגרש, ומבקש שוב לא להקשות מעבר למה שהחוק דרש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - לדבריה לא ברור לה כיצד ניתן לקבוע חוק שמתאים לכל הרשויות מבלי לבדוק את התשתיות, ולעומת זאת בישובים, לא מאפשרים את הפיצול למרות ששם אין בעיה של תשתיות.

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר - לדעתו יש לקבל החלטה שבה תהיה שליטה לוועדה על הנעשה בעיר, מקבל את ההצעה של מהנדס העיר. לדבריו תמיד יש אפשרות לשנות את המדיניות בהתאם לניצול. נותן דוגמא אישית שבמקום החניה שהוא היה נוהג לחנות כ-40 שנה, חונה דייר של השכן שלו שפיצל את יחידת הדיור.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי - מבקש לדעת מה ההבדל בין מגרש של 260 מ"ר למגרש של 450 מ"ר במידה ואין לו 2 חניות בגבול מגרש.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 11

חבר הוועדה ד"ר שלום אלדר – מחدد את דבריו, לא מבטל את הזכות, ניתן יהיה לתת למגרשים קטנים יותר בשלב הבא.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - נותן דוגמא את גבעת הסביונים, ששם יש 2 חניות לכל דירה, ביחד 4 חניות למגרש, לדבריו אין חניות אורחים בשכונה, בנוסף, כל בעלי הדירות חונים מחוץ למגרש, כעת חברי הוועדה מבקשים להעמיס על השכונות.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - חוזר ואומר כי ההצעה שלו היא כי גודל המגרש יהיה 250 מ"ר.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - נותן דוגמא את הכישלון של תמ"א 38 בערים בארץ, ומסביר מדוע, בנו בניינים בשכונה בהתאם לתמ"א אך לאחר בניית מספר בניינים באותה שכונה, החלה מצוקת חניה, אומר כי כיום יש רשויות שלא נותנות לבצע תמ"א 38, אלא יהיה רק חיזוק של המבנה ואת הזכויות שנוספו ימכרו ליזם אחר. מסכם כי הוא מבקש בשלב ראשון, על מנת שתהיה שליטה ועל מנת לראות כיצד הדברים עובדים, לאשר רק למגרשים של 350 מ"ר.

הבקשות לפיצול יגיעו אליו, הוא ירשום חוות דעת ויבחן את ההשפעות מבחינה מקצועית, במידה ולא ניתן יהיה לאשר הוא לא יאשר, מבקש כי חברי הוועדה לא יבואו להפעיל עליו לחץ לאשר לתושב זה או אחר את הפיצול.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – מבקש לומר כי חשוב שישמר המרקם בין אנשי המקצוע לחברי הוועדה ואומר כי המהנדס אינו היריב של חברי הוועדה, במקרה זה הוא מסכים עם המהנדס. מציע שאם יהיה צורך, בשלב הבא ישנו את גודל המגרש ל-250 מ"ר. שואל כמה יחידות דיוור יש מעל ל-350 מ"ר?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב שיש כ-1600 יחידות דיוור צמודות קרקע, מספר המגרשים שגודל מ-350 מ"ר קרוב ל-20%. לא נבדקו חריגות בניה. במסגרת ההגשה לבקשה לפיצול אנשים יסדירו את חריגות הבניה והדבר יעשה סדר בעיר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – עונה כי הצורך לפיצול משתנה מתושב לתושב, יש אנשים שיתנו לקרוב משפחה לגור איתם. יש אנשים שזקוקים לפיצול כעזרה כלכלית. פונה לחבר דוד גלעם ושואל מדוע לא להתחיל בשלב ראשון לפי הצעת המהנדס ולראות כיצד הדברים קורים?

חבר הוועדה מר דוד גלעם - משיב כי החוק קבע 250 מ"ר והוא אינו מבין מדוע צריך להקשות על החוק.

חבר הוועדה הגב' מיכל מגן – שואלת במידה ולתושב יש חריגות בניה, האם ניתן להסדיר את הבקשה ולהגיש בקשה לפיצול?

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב בחיוב.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני – הפיצול כרוך בהשקעה כספית, השאלה האם אישור הפיצול במגרשים קטנים לא ימנע מאנשים אחרים, שאינם תושבי גבעת הסביונים וככל הנראה זקוקים לפיצול יותר מהם, להגיש בקשה לפיצול.

חבר הוועדה מר דוד גלעם - אומר כי במידה והוא יגיש בקשה לפיצול במגרש של 250 מ"ר ויקבל סירוב, הוא יפנה לוועדה המחוזית.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי – משיב שהחסימה של 20% מספיקה.

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - אומר כי זוגות צעירים ירצו להשתמש באפשרות של פיצול על מנת לשלם משכנתא, ומסביר שהיכן שיש מגרשים גדולים, יש גם יותר מקומות חניה. מבקש שיתנו לו לראות כיצד הבקשות לפיצול מתנהלות.

חבר הוועדה מר צלי מזרחי – מבקש לקבל החלטה בישיבה כי אם תוך שנה מהיום לא ימומשו 20% מסך הדירות המגבלה תוסר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 12

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה - משיב כי הדבר יבוא לדיון מחודש.

יועמ"ש עו"ד עידית לוי יפת - מעירה כי כל בקשה לפיצול תגיע לדיון עם חוות דעת מהנדס, ומסבירה כי מדובר בבקשה להקלה שכרוכה בתשלום היטל השבחה מופחת, מחצית במימוש ומחצית במכירה.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מר מישל טפירו - מבקש להביא להצבעה את מדיניות פיצול דירות למגרשים בגודל 250 מ"ר - 4 בעד. מבקש להביא להצבעה את מדיניות פיצול דירות למגרשים בגודל 350 מ"ר - 6 בעד.

החלטה: לאשר את מדיניות פיצול דירות כפי שהוצגה, המדיניות אושרה ברוב קולות. נוכחים בהצבעה: מר מישל טפירו, מר חיים שטיינר, מר בוריס בורוכוב, מר שמעון חזן, מר גדעון מהרי, ד"ר שלום אלדר, מר יוסי סולימני, גב' מיכל מגן, מר דוד גלעם ומר צלי מזרחי. 6-בעד, 4-נגד (מבקשים לשנות את המדיניות, כך שגודל המגרש שבו תתאפשר פיצול דירה, יהיה בגודל של 250 מ"ר כפי שקובעת הוראת השעה ולא 350 מ"ר).



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 13

פרוטוקול לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20182 בתאריך: 15/02/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-0544510	מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי	2467	246	246	13

מטרת הדיון

המלצה על הפקדת תכנית.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 14

סעיף: 1

תכנית מפורטת: 617-0544510

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20182 בתאריך: 15/02/2018

שם: מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י

שטח התוכנית: 7,001.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס
שינוי לתכנית
65/102/02/18 **לתכנית**

בעלי עניין:

♦ מתכנן: ישראל מסילטי

♦ יזאן זועבי

♦ מגיש: שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב

♦ בעל עניין בקרקע: שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב

מ ק ו ם

רחוב בורג יוסף 3, קרית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקי חלקות:

גוש: 2467 ח"ח 246, 247

גוש: 2609 ח"ח 1, 2, 4

מטרת הדיון

המלצה על הפקדת תכנית.

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

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", "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 שזוהה 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 שיפוטיות שנתנו.

הנימוק היחיד שהוגש הוא הכשרת חריגות הבניה.

2. התכנית הוגשה ביוזמת דייר 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: 15

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).

החלטות

להוריד את התכנית מסדר היום, לבקשת נציג היזם מיום ה-18.02.14.
הזימון לשיבה נשלח לכתובות דוא"ל שעורך התכנית הטמיע במבא"ת, הכתובות שנמסרו לוועדה ע"י היזם, ונכתבו על גבי הוראות התכנית היו שגויות ולכן לא הגיעו לייעדן, נציג היזם ביקש כי ינתן לו זמן להתכונן לשיבה וביקש לדחות את התכנית לשיבה הבאה.

מר מישל טפירו סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את השיבה.

ישיבת מליאת הוועדה המקומית ננעלה בשעה 10:10.

מישל טפירו
מ"מ יו"ר הוועדה

אדר' נעם רווחה
מהנדס העיר