



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 04/03/2018  
י"ז אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20183 ביום רביעי תאריך 07/03/18 כ' אדר, 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	מ"מ יו"ר הועדה וסגן 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



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

תאריך: 04/03/2018  
י"ז אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20183 ביום רביעי תאריך 07/03/18 כ' אדר, תשע"ח בשעה 09:00

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מליאת הועדה מס' 20182 מיום 15.02.18.

**נושאים על סדר היום:**

~~1. פיצול זירות - תסקיר נתוני גודל המגרשים צמודי הקרקע ברחבי העיר שמעל 250 מ"ר.~~



# עיריית קריית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3:

סדר יום לישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 20183 בתאריך: 07/03/18

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	100019/אח	תשריט איחוד מגרשים 304 ו-322 אחוזת רוטנר	2620	46	46	4

### מטרת הדיון

דיון בנושא ויתור קרקע שהייתה ציבורית לפי תכנית קודמת והופקעה לפי סעיפים ו-7, בתכנית החדשה הקרקע הפכה לפרטית ויש להשיבה לבעלים.

2	617-0379792	מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל	2407	12	12	5
---	-------------	-------------------------------	------	----	----	---

### מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון חוזר לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם עקב אי בהירות בהחלטות הקודמות.

- קציבת לוחות זמנים לתכנית.
- החניה של המסחר תהיה פתוחה לכלל התושבים בכל שעות היממה.
- לא ימסר טופס 4 ואו תעודת גמר אלא לאחר שהוכח להנחת דעתה של הוועדה שיחידות הדיור של הבניין הראשון מאוכלסות ע"י דיירי בניין 101 לפי הרשימה המצורפת.

3	617-0544510	מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי	2467	246	246	7
---	-------------	-----------------------------------	------	-----	-----	---

### מטרת הדיון

התכנית נידונה בעבר בוועדת המשנה, מובאת לדיון במליאה, לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

**סעיף: 1 תשריט איחוד מגרשים: אח/100019**

סדר יום למליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20183 בתאריך: 07/03/2018

**שם:** תשריט איחוד מגרשים 304 ו-322 אחוזת רוטנר

נושא: דיון לאישור

רשות קרית מלאכי

שטח התוכנית: 8,739.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
על בסיס תב"ע	2/156/03/18

## בעלי עניין:

יזם/מגיש:	רוטנר נכסים
מתכנן:	הלפרין פלוס
בעלים:	עיריית קרית מלאכי
♦	רשות מקרקעי ישראל

## מקום

קרית מלאכי שכי כרמי הנדיב

## גושים וחלקות

### חלקי חלקות:

גוש: 2620 ח"ח 46

גוש: 5310 ח"ח 84-87, 93-95, 111

## מטרת הדיון

דיון בנושא ויתור קרקע שהייתה ציבורית לפי תכנית קודמת והופקעה לפי סעיפים ו-7, בתכנית החדשה הקרקע הפכה לפרטית ויש להשיבה לבעלים.

## מטרות התכנית

תשריט איחוד מגרשים מס' 304 ו-322, בסטיה מתוכנית 2/156/03/18, המראה אותם כמגרשים נפרדים.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

**סעיף: 2** תוכנית מפורטת: 617-0379792  
סדר יום למליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20183 בתאריך: 07/03/2018

**שם:** מגורים מסחר ותעסוקה-זיו ישראל  
**נושא:** דיון להפקדה - דיון חוזר.  
ר ש ו ת 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:

יזום/מגיש:	זיו ישראל
מתכנן:	אדר' ניר חן
בעלים:	רשות מקרקעי ישראל

### 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

התכנית מובאת לדיון חוזר לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם עקב אי בהירות בהחלטות הקודמות.

- קציבת לוחות זמנים לתכנית.
- החניה של המסחר תהיה פתוחה לכלל התושבים בכל שעות היממה.
- לא ימסר טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר שהוכח להנחת דעתה של הוועדה שיחידות הדיור של הבניין הראשון מאוכלסות ע"י דיירי בניין 101 לפי הרשימה המצורפת.

### מטרות התכנית

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

### הוראות התכנית:

- 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).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

4. תוספת שטח עיקרי ושרות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א(א)(9).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).
6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15).

## 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 לבעלי הדירות ובעלי זכויות החכירה במקרקעין.

החלטת 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:  
התווסף 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).



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

<b>סעיף: 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 617-0544510</b>
סדר יום למליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 20183 בתאריך: 07/03/2018	

**שם:** מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי  
**נושא:** דיון להפקדה - דיון חוזר.  
 ר ש ו ת ק ר י ת מ ל א כ י  
**שטח התוכנית:** 7,001.000 מ"ר  
**סמכות:** ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	65/102/02/18

### בעלי עניין:

<b>מתכנן:</b>	ישראל מסילטי
♦	יזאן זועבי
<b>מגיש:</b>	שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב
<b>בעל עניין בקרקע:</b>	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 4, 2, 1

### מטרת הדיון

התכנית נידונה בעבר בוועדת המשנה, מובאת לדיון במליאה, לבקשת החברים יוסי סולימני ודוד גלעם.

### 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:

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

### החלטות משיבות קודמות

- הוחלט בישיבת ועדת משנה 201801 : שנערכה ב: 03/01/18  
 לא להמליץ על הפקדת התכנית מהסיבות הבאות:
- 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 שיפורטיות שנתנו.
  - הנימוק היחיד שהוגש הוא הכשרת חריגות הבניה.
  - התכנית הוגשה ביוזמת דייר שהינו בעלים של זכויות בדירה בשטח של 38 מ"ר ועפ"י



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8:

היעוץ המשפטי שניתן לוועדה הוא אינו מוסמך להגיש את התכנית.

התכנית נדחת 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).

הוחלט בישיבת מליאת הוועדה המקומית 20182 : שנערכה ב: 15/02/18  
להוריד את התכנית מסדר היום, לבקשת נציג היזם מיום ה-14.02.18.  
הזימון לישיבה 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 לישיבה וביקש לדחות את התכנית לישיבה הבאה.