



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1

תאריך: 19/02/2018  
ד' אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית

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

תאריך: 19/02/2018  
ד' אדר תשע"ח

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

## קובץ החלטות 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 ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 20181 מיום 03.01.2018.

**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, גבי מיכל מגן, מר דוד גלעם ומר עלי מזרחי.  
7-בעד, 2-נמנעים ו-1 לא משתתף בהצבעה.

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 תביעות 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 התניה 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.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

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.
- יש לפתוח יומן ולנהל רישום היכן ניתנו יחידות דיור במגרש וביחידות הכלליות שנוספו לעיר.
7. במידה וגודל היחידה, שהתווספת, עד 60 מ"ר, לא ניתן להתנות את ההקלה בתוספת חניה, ניתן לקחת כופר חניה בתנאי שמכשירים חניות באזור הנכס.
8. ניתן להמיר שטחי שירות מרתף ומחסן עד 7.50 מ"ר, סה"כ עד 60 מ"ר במצטבר במסגרת הקלה משטח שירות לשטח עיקרי.
9. החזרת המצב לקדמותו אינה מצריכה היתר.
10. 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).
11. לא נדרשת הסכמת ר.מ.י.
12. 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.  
 $1600 \times 20\% = 320$  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.

**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, גבי 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: 3

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עז חלקה	עמ.
1	617-0544510	מגורים, רח' יוסף בורג קריית מלאכי	2467	246	246	4

מטרת הדיון  
המלצה על הפקדת תכנית.



# עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה  
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4

**סעיף: 1**

**תכנית מפורטת: 617-0544510**

פרוטוקול ישיבת 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  
לתכנית  
65/102/02/18

**בעלי עניין:**

ישראל מסילטי

♦ **מתכנן:**

יזאן זועבי

♦ **מגיש:**

שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב

שוהם וספיר פרוייקטים והשקעות 2017 ב

♦ **בעל עניין בקרקע:**

**מקום**

רחוב בורג יוסף 3, קרית 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", "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**

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.

מישל טפיר  
מ"מ יו"ר הוועדה

אדרי נעם רוזנה  
מהנדס העיר