



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 1:

תאריך: 22/06/2020
ל' סיון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית
ישיבה מספר: 202004 ביום חמישי תאריך 14/05/20 כ' אייר, תש"ף בשעה 09:00

תאריך: 22/06/2020
ל' סיון תש"ף

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

קובץ החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית
ישיבה מספר: 202004 ביום חמישי תאריך 14/05/20 כ' אייר, תש"ף בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:40 בח.ישיבות בבנין העירייה בקרית מלאכי.

מנהלת הועדה גב' שירה מעודה: מי שנוכח בחדר ישיבות זה שמעון חזן, נדב ויצמן, מישל טפירו, יוסי סולימני, ראש העיר, מירי סעדה, בבר אזולאי וצלי מזרחי. אני רק רוצה להגיד לפרוטוקול שצלי ומירי מנועים מלהשתתף בדיון, הם רק צופים.

(קובץ GMT20200514-064539_Batya-Chen_1920x1040 התחלה – 00:47)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202003 מיום 30.04.2020.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן ומר אליאור עמר.

נושאים על סדר היום:

(קובץ GMT20200514-064539_Batya-Chen_1920x1040 3:47:33 – 3:48:38)

(נידון כסעיף מס' 3 בישיבה)

.1

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 2:

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 67/102/02/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 5463, התשס"ו עמ' 631, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8661 ב' בשבט התש"ף עמ' 3390 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.
2. תיאור הקרקע-
חטיבת קרקע בקרית מלאכי, מתחם בית ארן, המזוהה, כגוש: 2469, ח"ח 82: היעוד: דרך משולבת.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 3

מהנדס העיר אדר' נעם רווחה: יש לנו שלוש הפקעות, אנחנו כבר דיברנו עליהן ודנו על זה. זה היה בסעיפים 5 ו-7, הם עכשיו מתקדמים שלב לסעיף 19. מדובר על בית ארן שזה שם במתחם של רחוב הגולן בשכונת הציפוף. מדובר על בניין העירייה שאנחנו גם כן, השטח לא היה שלנו, רק הבניין, אז גם זה אנחנו הפקענו. בקיצור, זה משהו טכני של לבוא לאשר אותו לשלב הבא. כולם בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במבנה עירייה, שם נפלה טעות טכנית פשוט, אנחנו רוצים זכות בעלות. צריך לסמן את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מסומן. אז כולם בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 4:

2.
(נידון כסעיף מס' 4 בישיבה)

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 67/102/02/18 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 5463, התשס"ו עמ' 631, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8615 ד' בשבט התש"ף עמ' 2802 תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קרית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-

חטיבת קרקע בקרית מלאכי, מתחם בית ארן, המזוהה, כגוש: 2469, ח"ח: 88 הצבוע בצבע חום, תחום בקו חום כהה: היעוד: שטח לבנייני ציבור.

אליהו זוהר

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לנו שלוש הפקעות, אנחנו כבר דיברנו עליהן ודנו על זה. זה היה בסעיפים 5 ו-7, הם עכשיו מתקדמים שלב לסעיף 19. מדובר על בית ארן שזה שם במתחם של רחוב הגולן בשכונת הציפוף. מדובר על בניין העירייה שאנחנו גם כן, השטח לא היה שלנו, רק הבניין, אז גם זה אנחנו הפקענו. בקיצור, זה משהו טכני של לבוא לאשר אותו לשלב הבא. כולם בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במבנה עירייה, שם נפלה טעות טכנית פשוט, אנחנו רוצים זכות בעלות. צריך לסמן את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מסומן. אז כולם בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 5

3.
(נידון כסעיף מס' 5 בישיבה)

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס' 107/03/8 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים, 3263, התשמ"ו עמ' 632, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן-הפקודה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 8690 י"ז בשבט התש"ף עמ' 3769, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית קריית מלאכי מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע-
חטיבת קרקע בקרית מלאכי, בניין העירייה המזוהה.
כגוש: 2407, חלקה 62

יעוד: משרדי המועצה המקומית
צבוע בצבע: אפור לבן
סה"כ שטח ההפקעה 501 מ"ר.

אליהו זוהר
יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבניה קריית מלאכי

מהנדס העיר אדרי' נעם רווחה: יש לנו שלוש הפקעות, אנחנו כבר דיברנו עליהן ודנו על זה. זה היה בסעיפים 5 ו-7, הם עכשיו מתקדמים שלב לסעיף 19. מדובר על בית ארן שזה שם במתחם של רחוב הגולן בשכונת הציפוף. מדובר על בניין העירייה שאנחנו גם כן, השטח לא היה שלנו, רק הבניין, אז גם זה אנחנו הפקענו. בקיצור, זה משהו טכני של לבוא לאשר אותו לשלב הבא. כולם בעד?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: במבנה עירייה, שם נפלה טעות טכנית פשוט, אנחנו רוצים זכות בעלות. צריך לסמן את זה.

מנהלת הוועדה גב' שירה מעודה: מסומן. אז כולם בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקעות.

החלטה: ההפקעה מאושרת פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 6

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	617-0792366	קרית מלאכי, בית כנסת תפארת אליעזר.	2530	13	13	7



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 7:

סעיף: 1

תכנית מפורטת: 617-0792366

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202004 בתאריך: 14/05/2020

שם: קרית מלאכי, בית כנסת תפארת אליעזר.

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת קרית מלאכי

שטח התוכנית: 582.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 14

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	55/במ/18
שינוי לתכנית	2/156/03/18

ג ב ל ו ת ה ת כ נ י ת

המגרש הנ"ל נמצע בצד דרום מערב של קרית מלאכי וגובל עם רחוב רימון.

מ ק ו מ

רחוב התאנה 8, קרית מלאכי

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 2530 חלקות: 13

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

שינוי בקוי בניין, קביעת זכויות ומגבלות בניה.

הוראות התכנית:

2.2.1 הגדלת אחוזי בניה.

2.2.2 שינוי בקוי הבניין.

2.2.3 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 2 בישיבה)

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

בעד: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר שלומי מלכה ומר נדב ויצמן.
נמנע: מר אליאור עמר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 8

תאריך: 22/06/2020

פרוטוקול לשיבת מליאת הוועדה המקומית מספר: 202004 בתאריך: 14/05/20

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
9	שד קרן הידידות 2 קרית מלאכי	ניסנוב בנייה ויזום בע"מ	220	78	2930	10/04/18	20180068	1

עורך הבקשה: שחר בן חמו



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 9

סעיף 1: מספר בקשה: 20180068 תיק בניין: 200900
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202004 בתאריך: 14/05/2020

מבקש:

♦ ניסנוב בנייה ויזום בע"מ

תובל 8 ירושלים מיקוד: 9446608

בעל הזכות בנכס:

♦ רשות מקרקעי ישראל

יפו 216 ירושלים

עורך:

♦ שחר בן חמו

פסגות 3 פסגות מיקוד: 9062400

מתכנן שלד הבנין:

♦ הילו משה

חפץ חיים 53 ירושלים

מודד:

♦ חאג יחיא פואד

אחראי בקשה:

♦ רחלי רבינוביץ - בודקת היתרים

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה רישוי זמין: 6912821207

כתובת הבניין: שד קרן הידידות 2 קרית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2930 חלקה: 78 מגרש: 220 יעוד: אזור מסחר מגורים

שכונה: שכ' גבעת הסביונים

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים ב' עם חזית	בניה חדשה	1199.86	305.39	12

מסחרית

מהות הבקשה

בקשה להקמת מתחם מגורים ומסחר בן שלוש קומות הכולל: בניין מגורים המחולק ל3

כניסות סה"כ 12 יח"ד, מסחר, חניות והקלות:

1. הקלה להגדלת התכנית כך שתהיה 751 מ"ר במקום 600 מ"ר המותרים לפי תב"ע.
2. בקשה להקלה מהוראות התכנית כך שלא כל החניות יהיו בתחום המגרש (חניה תפעולית).
3. הקלה לשינוי מהוראות התב"ע, כך שתהיינה בליטות באורך מקסימלי של 2.00 מ', במקום תכנון דירות בנסיגה.

ה ח ל ט ו ת

(נידון כסעיף מס' 1 בישיבה)

היזם מיקסם וניצל את כל זכויות הבניה ואף מעבר לכך, ולא השאיר שטחים לטובת

אחסון וח.עגלות, כמו כן השאיר את חדרי המדרגות פתוחים.

אי תכנון שטחי אחסנה במבנה, יגרום לאחסון חפצי הדיירים בח. המדרגות ובמרפסות

הפתוחות ובכך לפגוע בחזות הבניין ולבניית מחסנים ללא היתר.



עיריית קרית מלאכי

מחלקת ההנדסה
הוועדה לתכנון ובניה

מס' דף: 10

מבנה המדרגות תוכנן כך שהוא חשוף לכיפת השמים ולחזיתות הרחוב, תכנון זה, מניסיון בפרויקטים אחרים בעיר, יגרום לסגירת החזיתות באופן פרוויזורי ע"י הדיירים שלא ירצו לעלות לבתיהם, כאשר הם חשופים למזג האוויר (גשם, שמש) מה גם שאין מעלית שיכולה למנוע תנועה בח. המדרגות כאשר יורד גשם. הועדה אף מסתייגת מבקשתו של היזם אשר ביקש הקלה להגדלת תכסית המבנה מ-600 מ"ר ל-751 מ"ר.

הועדה דוחה את תכנון החניה, בתקן חניה הנמוך ביותר למסחר, בניגוד להחלטתה בישיבת וועדת משנה מספר 201908 שהתקיימה בתאריך 18.09.2019, אשר דורשת חניה מסחרית לכל 25 מ"ר מסחר, בנוסף היזם לא מצא מקום לחניה תפעולית למסחר בתוך המגרש.

הועדה מצאה לנכון כי אם לא היה מגדיל היזם את התכסית ובנוסף/לחילופין לא היה מתכנן לדירות הגן גינה מלפנים ומאחור, אלא מלפנים בלבד, היה הדבר מאפשר לעמוד בדרישות החניה של הועדה.

בנוסף, תכנון זה, מעלה חשש לפיצול של יחידות הדיור צמודות הקרקע, אשר כוללות דלת יציאה מחדר שינה לגינה האחורית ומשם לחניה.

חשוב לציין כי בוועדת משנה מספר 201705 שהתקיימה בתאריך 5.7.2017 התקבלה החלטה שיש להיצמד להוראות התב"ע ולא לאפשר מתן הקלות, אלא אם הן מחויבות במציאות.

מיותר לציין, כי טרם התחלת התכנון של הפרויקט, עדכנה הועדה את היזם בהחלטה זו.

החלטה: הבקשה להקלות נדחתה פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שמעון חזן, מר מישל טפירו, מר בבר אברהם אזולאי, מר יוסי סולימני, מר מוטי יעקובוב, מר נדב ויצמן, מר שלומי מלכה ומר אליאור עמר.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' נעם רווחה
מהנדס העיר