

תאריך: 29/12/2025
 ת. עברי: ט' בטבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון מס' 20250002

בתאריך: 23/11/2025 ג' בכסלו תשפ"ו בשעה 13:30

נכחו:

הערה: הדיון התקיים באמצעות אפליקציית זום החל בשעה 13.45 והסתיים בשעה 14.20

חברים:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| יוסי אזריאל | - יו"ר הוועדה |
| אלי דוקורסקי | - ראש העיר ק. ביאליק |
| עו"ד בן אסבן | - סגן ראש העיר ק. ביאליק |
| שלומי קדוש | - חבר מועצת העיר ק. ים |
| גנאדי דוזורצב | - סגן ראש העיר ק. מוצקין |

נציגים:

- צילה יוסף - ועדה מחוזית - נציגת משרד הפנים

סגל:

- | | |
|---------------|-------------------------------|
| אלכס קופר | - מהנדס הוועדה |
| עו"ד משה חורי | - היועץ המשפטי של הוועדה |
| שקרמן יוליה | - מ"מ מנהלת מח' רישוי |
| שמעון בארי | - אחראי מעקב תב"ע |
| צביה שופמן | - בודקת תכניות תב"ע |
| אנה חכמוביץ | - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי |
| מורן שמש | - מזכירות הוועדה |

מוזמנים:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| איגור שימנוביץ | - מהנדס העיר ק. ביאליק |
| אלכסנדר צ'רניאקוב | - אדריכל העיר קרית ים |

נעדרו:

חברים:

- אבן צור דוד - ראש עיריית ק. ים

סגל:

- אורנה פוטוצקי - מזכירות הוועדה

על סדר היום:
אישור ישיבה

משנה מס' 20250001 מתאריך 28/10/2025

החלטה:
ישיבה מאושרת פה אחד



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1417120	תוספת זכויות בניה בדרך עכו 114-112, קרית ביאליק	גוש : 11554 מחלקה: 75 עד חלקה: 75	נועם סהר - חברה לבניה בע"מ	דרך עכו 114 , קרית ביאליק	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1227958	התחדשות עירונית החשמונאים קרית-מוצקין	גוש : 10426 מחלקה: 294 עד חלקה: 294	רפאל בן משה	החשמונאים 47 , קרית מוצקין	7
3	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	תצ"ר/352-0332825/2	תשריט לצרכי רישום בשכונת נתיב ים קרית ים	גוש : 10425 מחלקה: 263 עד חלקה: 272	חבר נתיב חב' לבנין והשקעות בע"מ	הרדוף 1 , שכונה : פסגות ים , קרית ים	10
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1503051	תוספת זכויות בניה לבנין מגורים ברח' הפלמ"ח 1 קרית	גוש : 11553 מחלקה: 15 עד חלקה: 15	יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ	הפלמ"ח 1 , שכונה : מרכז העיר , קרית ביאליק	11
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1504489	תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' ורד 4 קרית מוצקין	גוש : 10430 מחלקה: 442 עד חלקה: 442	יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ	ורד 4 , שכונה : לב העיר , קרית מוצקין	13
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1504596	תוספת זכויות בניה למגרש מגורים בשד' ויצמן 51 קרית	גוש : 10430 מחלקה: 440 עד חלקה: 440	גלבוט אבן עיר בע"מ	שד ויצמן 51 , שכונה : לב העיר , קרית מוצקין	15
7	בקשה מקוונת עם הקלות	202326451 ת.בנין: 182023	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 10447 חלקה : 15 תכ" : 130/ק	יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ קיימות התנגדות	רחוב אשכול לוי 6 , קרית מוצקין	17
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202333411 ת.בנין: 202024	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 10447 חלקה : 14	יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ קיימות התנגדות	אשכול לוי 4 , קרית מוצקין	21
9	בקשה מקוונת עם הקלות	202437951 ת.בנין: 284949	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10428 חלקה : 157 תכ" : 130/ק	שי אפשטיין קיימות התנגדות	רחוב סנש חנה 17 , קרית מוצקין	24
10	בקשה מקוונת עם הקלות	202431231 ת.בנין: 19562	מרפאות , שינוי שימוש	גוש : 11562 חלקה : 66 תכ" : 130/ק	ברגה אברהם	רחוב שד' גושן משה 16 , קרית מוצקין	26
11	בקשה מקוונת עם הקלות	202505981 ת.בנין: 592023	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 11535 חלקה : 286 מגרש : 11535_286	יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ קיימות התנגדות	דליה 14 , קרית ביאליק	27
12	בקשה מקוונת עם הקלות	202345231 ת.בנין: 592023	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 11535 חלקה : 286 מגרש : 11535_286	יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ קיימות התנגדות	דליה 16 , קרית ביאליק	29
13	בקשה מקוונת עם הקלות	202440671 ת.בנין: 32055	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11555 חלקה : 7 תכ" : 103/ק	לאה לוי	רחוב הזית 8 , קרית ביאליק	32
14	בקשה מקוונת עם הקלות	202524041 ת.בנין: 91568	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11534 חלקה : 54 תכ" : 123/ק	טברו מורן	רחוב הדקלים 4 , קרית ביאליק	34
15	בקשה מקוונת עם הקלות	202519221 ת.בנין: 11073	תעשיה , תוספת למבנה קיים	גוש : 12583 חלקה : 49 מגרש : 49	מחסני ביגוד בע"מ	רחוב חרושת 68 כניסה ; , קרית ביאליק	35
16	בקשה מקוונת עם הקלות	202526221 ת.בנין: 732016	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11590 חלקה : 106 מגרש : 11590_2500	אנה סמוטרוב קיימות התנגדות	שד' ויצמן 61 , קרית ביאליק	36
17	בקשה מקוונת עם הקלות	202526721 ת.בנין: 672002	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10421 חלקה : 168 תכ" : 130/ק	אורלי סיני	רחוב לוטם 2 , קרית ים	38

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
39	רחוב צאלון 16 רחוב שכונת סביוני ים, קרית	מיכאל חיון	גוש : 10421 חלקה : 435 מגרש : 100	מגורים, תוספת למבנה קיים	2025089411 ת.בנין : 242002	בקשה מקוונת עם הקלות	18



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 352-1417120
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: תוספת זכויות בניה בדרך עכו 112-114, קרית ביאליק

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,468,000 מ"ר (1468 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

נועם סהר חברה לבניה בע"מ

מודד

בני שפירא

מגיש

נועם סהר - חברה לבניה בע"מ

כתובות דרך עכו 114, קרית ביאליק, דרך עכו 112, שכונה: קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11554	לא	לא	75	75	כן
11554	לא	לא	76	76	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

18 **גרסת תשריט התכנית:**

21 **גרסת הוראות התכנית:**

מטרת דיון

תכנית זו מוגשת בכתובות דרך עכו 112 ו 114 בקרית ביאליק .
אושרה בקשה להיתר לתמ"א 38, מספר בקשה 20222153 .
כעת היזם מבקש להוסיף 4 יח"ד (2 יח"ד עבור כל מבנה) מעבר למה שאושר בהיתר .
ובנוסף מבקש תוספת שטחי בניה במגרשים הללו של 720 מ"ר (360 מ"ר) לכל מבנה .
תכנית בסמכות ועדה מקומית .

מטרת התכנית

תוספת 720 מ"ר לשטחי הבנייה ותוספת 4 יח"ד ברחוב דרך עכו 112-114, קרית ביאליק.

הוראות התוכנית

א. תוספת שטחי בניה - 720 מ"ר לשני תאי שטח - לפי סעיף 62א (א) (ב13) (א) (1) לחוק התכנון והבנייה :
- תא שטח 1 :

שטח עיקרי מאושר מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 : 1661.36 מ"ר . מוצעת תוספת של 360 מ"ר . סה"כ שטח עיקרי מוצע : 2021.36 מ"ר .

- תא שטח 2 :
שטח עיקרי מאושר מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 : 1655.41 מ"ר . מוצעת תוספת של 360 מ"ר . סה"כ שטח עיקרי מוצע : 2015.41 מ"ר .

ב. תוספת קומות מעל הקרקע לכל תא שטח לפי סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבנייה :
- תא שטח 1 - תוספת 2 קומות מ-7 קומות מאושרות מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-9 קומות .

- תא שטח 2-תוספת 2 קומות מ-7 קומות מאושרות מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-9 קומות .

ג. שינוי קווי בניין לשתי החלקות וקביעת קו בניין עילי למרפסות בהתאם לתשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

ד. תוספת 4 יח"ד לשני תאי השטח לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה :

- תא שטח 1 תוספת יח"ד מ-26 יח"ד מאושרות מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-28 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת 2 יח"ד.

- תא שטח 2 תוספת יח"ד מ-26 יח"ד מאושרות מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-28 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת 2 יח"ד.

ה. קביעת הוראות בינוי לתאי השטח 1 ו-2 לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה :

- מתן אפשרות חניה תת קרקעית עד גבול מגרש.

- הגדלת תכסית מעל פני הקרקע מ-33% המאושרת לפי ק/316 ל- 55% תכסית מעל פני הקרקע.

- התרת קומה עליונה גבוהה: מגובה 3.20 מ' המאושר בק/130 לגובה 3.80 מ'. (מפני רצפה לפני תקרה).

- התרת קומת מרתף גבוהה.

- התרת גובה 2.4 מ' למחסנים. (מפני רצפה לפני תקרה).

- התרת הקמת מתקנים טכניים במרווחים.

ו. איגום הקלות מבקשה מספר 20222153 למימוש זכויות מתוקף תמ"א 38 שאושר בתאריך 10.03.2024, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה :

- שימוש בחלק מקומת הכניסה לצורך מגורים.

- הקלה בגובה הקומות/קומת כניסה ל-2.7 נטו במקום 2.5 נטו המותרים.

הערות בדיקה תב"ע

ליח"ד המוצעות קיים חוסר בחניות ובמחסנים .

אין התאמה אל מול החניות שאושרו בהיתר. בקרקע לא מופיעות כלל חניות.

קומת יציאה לגג היא למעשה המשך של הדירה מקומה שביעית (מתייחס ליח"ד 27 בלבד בכל אחד מהמבנים).

לפי המלצת מהנדס העיר - מומלץ לקבל כופר חניה עבור 4 יח"ד המוצעות .

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.

פתרון חניה יהיה באמצעות תשלום קרן (כופר) חניה בהתאם לכמות החניות הנדרשות בתקן.



תכנית מתאר מקומית: 352-1227958	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: התחדשות עירונית החשמונאים קרית-מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 28,677.00 מ"ר (28.677 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

רפאל בן משה

מודד

בני שפירא

מגיש

עיריית קריית מוצקין

רפאל בן משה

כתובות: החשמונאים 47 - 73, קרית מוצקין

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10426 חלקות במלואן: 294, 295, 296, 297, 304, 305, 306, 309, 337, 338, 340, 342
גוש: 10426 חלקי חלקות: 310, 341, 681

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
10	10	כן	
11	11	כן	
12	12	כן	
13	13	כן	
14	14	כן	
15	15	כן	
16	16	כן	
17	17	כן	
2	2	כן	
3	3	כן	
4	4	כן	
5	5	כן	
6	6	כן	
7	7	כן	
8	8	כן	
9	9	כן	

גרסת תשריט התכנית: 39

גרסת הוראות התכנית: 52

מטרת דיון

תכנית זו מציעה הריסה של 192 יח"ד ובניית 900 יח"ד במצב המוצע.

התכנית מציעה התחדשות עירונית של המתחם שנמצא בצומת הרחובות חשמונאים ויגאל אלון ושינויי ייעודים מאושרים לטובת קביעת 4 מתחמים של מגורים מסחר ותעסוקה, 2 תאי שטח של מבני ציבור, דרך משולבת מצד שמאל מקביל למסילת הרכבת ושאר השטח בייעוד שצ"פ. תכנית זו היא בסמכות ועדה מחוזית.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במתחם בפינת רחובות החשמונאים ויגאל אלון בקריית מוצקין.

הוראות התוכנית

- שינוי יעודי קרקע מאזורי מגורים ג' ומיוחד, מבני ציבור, דרכים, פארק ציבורי, שביל להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח, לשטחים לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, לחזית מסחרית, למבנים ומוסדות ציבור, לדרך חדשה, לדרך משולבת, לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בגין שימושים למגורים מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, דרך קיימת, דרך מוצעת ודרך משולבת.
- הגדלת זכויות לשטחי בניה.
- תוספת יחידות דיור ל-192 יחידות הדיור הקיימות.
- קביעת הוראות בגין קווי בניין.
- קביעת מספר קומות.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכליים.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים.
- קביעת הוראות לשימור ו/או עקירת עצים קיימים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה ואכלוס.
- קביעת הוראות לאפשרות לרישום תאי שטח כמגרשים תלת מימדיים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

הערות בדיקה תב"ע

התכנית המוצעת מציעה 4 מתחמים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, 2 מתחמי ציבור בתוך מקטע גדול של שצ"פ כאשר בחלק המערבי של התכנית קיימת רצועת דרך בייעוד דרך משולבת ליד טיילת המסילה.

קיימים בשטח התכנית שלושה תאי שטח עם הנחיות מיוחדות:

האחד בתחום דרך מאושרת מצפון (רחוב יגאל אלון) והשניים האחרים בתחום שצ"פ בין שני תאי שטח 1 ל 2 שהם ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה(תא שטח 9) ובין תא שטח 2 ל 3(תא שטח 8). הנחייה לעניין תא שטח 8 ו 9: האם הכוונה לגשר מעל שצ"פ? נראה כי יש גשר המחבר בין המבנים בייעוד משולב...עדיין לא ברור מה מתוכנן בקרקע בייעוד שצ"פ בין תא שטח 1 ל 2. יש לציין ברישום תלת מימדי. האם הגשר הנ"ל נמצא בכל הקומות מעל קומת הכניסה? יש לוודא כי בהוראות התכנית, קיימת התייחסות לכל הנחייה בייעוד המתאים. מתחם זה נמצא סמוך לטיילת המסילה. (מסילת רכבת) קביעת חזיתות מסחריות לכיוון שד' החשמונאים ורחוב יגאל אלון. חלל פנימי לטובת שימוש מבני ציבור בין המגדלים הדרומיים והמערביים. קיימים שני תאי שטח בייעוד מבני ציבור. היזם מבקש להשתמש בחנייות בדרכים הגובלות ובחניון התיאטרון עבור שימושי ציבור ושימוש מסחר ותעסוקה, האם זה מקובל בפני עיריית קרית מוצקין שישתמשו בשטחים אלו ובשטח המיועד להיכל התיאטרון והחי פארק לטובת תכנית זו ???

התייחסות מהנדס העיר לתכנית והערות שיש לפעול לפיהן בתכנית המוצעת:

- היזם יגיש תוכנית שלביות הכוללת בתוכה את נושא גני הילדים ואיכלוס ילדים לאחר בניית שלב א', שיוני בשלביות רק באישור מהנדס העיר.
- יש לשלב בתקנון את נושא בניית הקיר האקוסטי לאורך הפרוייקט ודרומה משם.
- פיתוח השטחים הציבוריים בתוכנית על חשבון היזם.

- יש לסמן בתוכנית את החניות עבור מבני הציבור (לא ציבוריות)
- להוציא מתוכנית הפיתוח את הבריכה (בריכת נוי)
- החניות למבני הציבור יהיו בתת הקרקע, כחלק מהקצאת החניות לפרוייקט.

הערות כלליות:

- להשלים פרוטוקול עיריית קרית מוצקין לעניין התכנית הזו 352-1227958 ולעניין היותה מגישת התכנית בנוסף ליזם.
- להעביר טבלת שטחים איך חושבו שטחי הבנייה המאושרים למגורים ולמבני ציבור.
- להשלים נספח תלת מימדי מפורט בהתאמה לתשריט מצב מוצע.
- טבלאות איזון והקצאה - חסר. להשלים. תכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- נספחי תשתיות (מים, ביוב...) - חסר. להשלים.
- האם מתוכננות דירות קטנות? דיריות? אם כן, יש להתייחס אליהם בכל מסמכי התכנית כולל טבלת נתונים כמותיים.
- יש להראות נספח בינוי ע"י אדריכל ובנפרד נספח תנועה עם טבלת מאזן חניות ע"י יועץ תנועה ולא נספח אחד.
- יש להשלים מקרא לכל אחד מהנספחים ביניהם נספח נוף וכו'.
- לעניין הנגר, יש לבחון אל מול תמ"א 1 המאושרת שכוללת בתוכה נושא של שימור מי נגר עילי.
- יש להשלים נספח הצללה על הסביבה לפי שעות ביום ועונות השנה. נבחן גם משטר הרוחות בסביבת המבנים הגבוהה.

המלצות

להמליץ להפקדה בפני הועדה המחוזית עם תיקונים טכניים. שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה

מהלך דיון

עו"ד בן אסבן יצא מהדיון טרם תחילתו וחזר לאחר קבלת החלטה.

החלטות

1. מדובר בתכנית פינוי בינוי רחבת היקף המציעה 4 מתחמים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ו-2 מתחמי ציבור.

2. בטרם הדיון הועבר למגישי התכנית מכתב הערות של הועדה המקומית, הערות אשר טרם תוקנו ובאו לידי ביטוי במסמכי התכנית. כך לדוגמא תקנון התכנית אינו נוקט במספר מדויק וסופי של יחידות הדיור המוצעות אלא משאיר זאת להחלטה סופית של יזם התכנית. נתון זה הינו מהותי ועקרוני והועדה סבורה שיש להציגו בטרם קבלת החלטה בתכנית.

3. לפיכך הדיון בתכנית מושהה עד לקבלת תיקונים שצוינו במכתב הערות לרבות בכל הנוגע למספר יחידות הדיור המוצע. עם קבלת תכנית מתוקנת תובא התכנית לדיון נוסף בועדה.



תשריט איחוד וחלוקה: תצ"ר/0332825-352 / 2

סעיף 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025

שם התכנית: תשריט לצרכי רישום בשכונת נתיב ים קרית ים

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית תשריט איחוד וחלוקה

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית 24,144.00 מ"ר (24.144 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

חבר נתיב חב' לבנין והשקעות בע"מ

בעלים

חבר נתיב חב' לבנין והשקעות בע"מ

מודד

אפריים לבנברג

כתובות הרדוף 1 - 3, שכונה: פסגות ים, קרית ים, אירוס 2 - 4, שכונה: פסגות ים, קרית ים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10425	לא	לא	263	272	כן
12693	לא	לא	48	48	כן

מטרת דיון

- אישור של תשריט לצרכי רישום בשכונת נתיב ים, תשריט זה מבטל תשריט קודם שאושר בתאריך 8/5/18 ולא קודם לרישום.

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה של חלקות 272-263 בגוש 10425 "בשכונת נתיב ים" קרית ים, לצורך רישום.

הוראות התוכנית

תצ"ר זה מבטל את תצ"ר מס' 352-0331825 קודם שאושר בישיבה מס' 2018002 ביום 8/5/2018, ולא נרשם.

המלצות

לאשר את תשריט האיחוד חלקות.

החלטות

לאשר את תשריט האיחוד חלקות.



סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 352-1503051
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: תוספת זכויות בניה לבניין מגורים ברח' הפלמ"ח 1 קרית ביאליק

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 895.00 מ"ר (0.895 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ

מודד

מאיר ברמן

מגיש

יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ

כתובות הפלמ"ח 1, שכונה: מרכז העיר, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11553		לא	15	15	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 3 גרסת תשריט התכנית: 3

מטרת דיון

תכנית זו מוגשת ברחוב פלמ"ח 1 בקרית ביאליק. אושרה בקשה להיתר לתמ"א 38, מספר בקשה 20223902. מבוקש 200 מ"ר תוספת שטחי בניה לשטחי הבנייה. תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה לבניין מגורים ברח' הפלמ"ח 1 קרית ביאליק

הוראות התוכנית

הוספת 200 מ"ר לשטח הבניה העיקרי עבור הגדלת דירות בקומות העליונות (הרביעית עד השישית) של הבניין עפ"י סעיף 62א (א) (ב13) (א) (2) לחוק התכנון והבניה

הערות בדיקה תב"ע

שטחי הבנייה:

אושרה בקשה למבנה במסגרת תמ"א 38 בקשה מספר 20223902 בתאריך 21/2/24.

במסגרת הבקשה אושרו בין היתר:

2.5 קומות נוספות, 9 יח"ד נוספות ל 9 יח"ד הקיימות וניצול חלק מקומת עמודים למגורים.

**שטח עיקרי מאושר במסגרת בקשה : 1811.27 מ"ר תוספת שטחי בנייה : 200 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לאחר תוספת מבוקשת : 2011.27 מ"ר**

שטח שירות מאושר במסגרת הבקשה : 482.68 מ"ר סה"כ שטח שירות סופי : 482.68 מ"ר. אין שינוי שטחי השירות .

מספר קומות מאושר במסגרת בקשה : קומת קרקע + 6 קומות (קומה עליונה היא חצי קומה). מספר קומות לאחר תוספת שטחי הבנייה : קומת קרקע + 6 קומות (קומה עליונה היא קומה מלאה)
מספר יח"ד מאושרות במסגרת הבקשה : 18 יח"ד . סה"כ יח"ד סופי : 18 יח"ד . אין שינוי בכמות יח"ד.

לתשומת לב- קומה שישית כעת היא קומה מלאה בעקבות התוספת המבוקשת לעומת ההיתר שאושר.

הערות לתיקונים :

טבלת נתונים כמותיים : יש לעדכן בהתאם לטבלה 5 המעודכנת כולל תמ"א 38.
הקלות שאושרו בבקשה להיתר יש לציין במסגרת אישור ההיתר.
כל דבר שמעבר לכך , יש לבקשו בסעיף 2.2 בהוראות התכנית .

**חסרה התייחסות להשלמת קומה שישית לקומה מלאה עם שתי דירות (מצב קודם שאושר בהיתר היה חצי קומה עם שתי דירות)

** לבדוק האם יש שינוי גודל תכנית מול תכנית מאושרת ? אם כן יש להתייחס .. האם אושר במסגרת בקשה להיתר ?

**לבדוק גובה קומות אל מול גובה קומה מאושר , האם יש שינוי ? לבדוק מפלסים אל מול הגרמושקא מאושרת.
**האם יש שינויי קווי בניין מאושרים אל מול תכנית זו ? מה אושר בהיתר האחרון ?

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.



תכנית מתאר מקומית: 352-1504489	סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: תוספת זכויות בניה למגרש מגורים ברח' ורד 4 קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 603.00 מ"ר (0.603 דונם)

בעלי ענין יזם/יזום: יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ
אבן עיר בע"מ

מתכנן: משה אדריכלים בע"מ ציון

מודד: מאיר ברמן

מגיש: יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ
אבן עיר בע"מ

כתובות: ורד 4, שכונה: לב העיר, קרית מוצקין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10430	לא	לא	442	442	כן
10430	לא	לא	466	466	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
2	2	כן	

גרסת הוראות התכנית: 2 גרסת תשריט התכנית: 3

מטרת דיון

תכנית זו מוגשת ברחוב ורד 4 בקרית מוצקין. אושרה בקשה להיתר לתמ"א 38, מספר בקשה 20233496.

- במסגרת התכנית מבוקשים:
- 42 מ"ר תוספת שטחי בניה לשטחי הבנייה.
 - שינוי בקוי בניין מאושר וקביעת קו בניין עילי למרפסות.
 - שינוי בהוראת מגבלת בניה של גובה קומה נטו מ 3.2 מטר ל 3.5 מטר.
- תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי לבניין מגורים ברח' ורד 4 קרית מוצקין

הוראות התוכנית

1. הוספת 42 מ"ר לשטח הבניה העיקרי עבור הגדלת דירה בקומה העליונה של הבניין עפ"י סעיף 62א (א) (ב13) (א) (2) לחוק התכנון והבניה
2. שינוי בקו בנין מאושר וקביעת קו בנין עילי למרפסות כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה
3. שינוי בהוראת מגבלת בניה של גובה קומה מפני רצפה עד לתחתית התקרה מ-3.2 מ' ל-3.5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה

הערות בדיקה תב"ע

שטחי הבנייה:

- אפשרה בקשה למבנה במסגרת תמ"א 38 בקשה מספר 20233496 בתאריך 06/04/25 .
- במסגרת הבקשה אושרו בין היתר:
- 2.5 קומות נוספות, 6 יח"ד נוספות ל 6 יח"ד הקיימות וניצול חלק מקומת עמודים למגורים.

שטח עיקרי מאושר במסגרת בקשה: 1293.16 מ"ר תוספת שטחי בנייה: 42 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לאחר תוספת מבוקשת: 1335.16 מ"ר

שטח שירות מאושר במסגרת הבקשה: 448.69 מ"ר סה"כ שטח שירות סופי: 448.69 מ"ר. אין שינוי שטחי השירות.

מספר קומות מאושר במסגרת בקשה: קומת קרקע + 6 קומות. מספר קומות לאחר תוספת שטחי הבנייה: קומת קרקע + 6 קומות.

מספר יח"ד מאושרות במסגרת הבקשה: 12 יח"ד. סה"כ יח"ד סופי: 12 יח"ד. אין שינוי בכמות יח"ד.

טבלת נתונים כמותיים: יש לעדכן בהתאם לטבלה 5 המעודכנת כולל תמ"א 38. הקלות שאושרו בבקשה להיתר יש לציין במסגרת אישור ההיתר. כל דבר שמעבר לכך, יש לבקשו בסעיף 2.2 בהוראות התכנית. לוודא כי הבניין עם התוספות נכנס בתוך קווי הבניין. לתקן מערך חניות כפי שאושר בהיתר הבנייה האחרון.

** לבדוק האם יש שינוי גודל תכנית מול תכנית מאושרת? אם כן יש להתייחס.. האם אושר במסגרת בקשה להיתר? לפי 62א(5) לחוק.

**לבדוק גובה קומות אל מול גובה קומה מאושר, האם יש שינוי אל מול שאר הקומות ולא רק לקומת הפנטאהוז? לבדוק מפלסים אל מול הגרמושקא מאושרת.

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.



תכנית מתאר מקומית: 352-1504596	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: תוספת זכויות בניה למגרש מגורים בשד' ויצמן 51 קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 593.00 מ"ר (0.593 דונם)

בעלי עניין:

יזם/יוזם: אבן עיר בע"מ

גלבוע אבן עיר בע"מ

מודד: מאיר ברמן

מגיש: אבן עיר בע"מ

גלבוע אבן עיר בע"מ

כתובות: שד ויצמן 51, שכונה: לב העיר, קרית מוצקין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10430	לא	לא	440	440	כן
10430	לא	לא	465	465	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 2 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת דיון

תכנית זו מוגשת ברחוב ויצמן 51 בקרית מוצקין. אושרה בקשה להיתר לתמ"א 38, מספר בקשה 20233494.

- במסגרת התכנית מבוקשים:
- 35 מ"ר תוספת שטחי בניה לשטחי הבנייה.
 - שינוי בקוי בניין מאושר וקביעת קו בניין עילי למרפסות
 - שינוי בהוראת מגבלת בניה של גובה קומה נטו מ 3.2 מטר ל 3.5 מטר.
- תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי לבניין מגורים בשד' ויצמן 51 קרית מוצקין

הוראות התוכנית

1. הוספת 35 מ"ר לשטח הבניה העיקרי עבור הגדלת דירה בקומה העליונה של הבניין עפ"י סעיף 62א (א) (ב13) (א) (2) לחוק התכנון והבניה
2. שינוי בקו בנין מאושר וקביעת קו בנין עילי למרפסות כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה
3. שינוי בהוראת מגבלת בניה של גובה קומה מפני רצפה עד לתחתית התקרה מ-3.2 מ' ל-3.5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה

הערות בדיקה תב"ע

שטחי הבנייה :

- אפשרה בקשה למבנה במסגרת תמ"א 38 בקשה מספר 20233494 בתאריך 02/04/25 .
- במסגרת הבקשה אושרו בין היתר :
- 2.5 קומות נוספות , 6 יח"ד נוספות ל 6 יח"ד הקיימות וניצול חלק מקומת עמודים למגורים.

שטח עיקרי מאושר במסגרת בקשה : 1417.60 מ"ר תוספת שטחי בנייה : 35 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לאחר תוספת מבוקשת : 1452.60 מ"ר

שטח שירות מאושר במסגרת הבקשה : 412.57 מ"ר סה"כ שטח שירות סופי : 412.57 מ"ר. אין שינוי שטחי השירות .

מספר קומות מאושר במסגרת בקשה : קומת קרקע + 6 קומות . מספר קומות לאחר תוספת שטחי הבנייה : קומת קרקע + 6 קומות .

מספר יח"ד מאושרות במסגרת הבקשה : 12 יח"ד . סה"כ יח"ד סופי : 12 יח"ד . אין שינוי בכמות יח"ד.

טבלת נתונים כמותיים : יש לעדכן בהתאם לטבלה 5 המעודכנת כולל תמ"א 38. הקלות שאושרו בבקשה להיתר יש לציין במסגרת אישור ההיתר. כל דבר שמעבר לכך , יש לבקשו בסעיף 2.2 בהוראות התכנית . לוודא כי הבניין עם התוספות נכנס בתוך קווי הבניין. לתקן מערך חניות כפי שאושר בהיתר הבנייה האחרון.

** לבדוק האם יש שינוי גודל תכנית מול תכנית מאושרת ? אם כן יש להתייחס .. האם אושר במסגרת בקשה להיתר ? לפי 62א(5) לחוק .

**לבדוק גובה קומות אל מול גובה קומה מאושר , האם יש שינוי אל מול שאר הקומות ולא רק לקומת הפנטאהוז ? לבדוק מפלסים אל מול הגרמושקא מאושרת.

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית, שנרשמו בחוות דעת מהנדס הועדה.

182023 תיק בניין :	20232645\1 בקשה מקוונת עם הקלות :	7 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך : 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000319104
תאריך פתיחה: 27/07/2023

בעלי עניין

מבקש

יעקב גלבוש בניה ויזמות בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק, 052-2535364

כתובת: רחוב אשכול לוי 6, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 15

תוכניות: ק/130, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316/ג, ק/290, ק/189, ק/2/42/6, תמ"א/36/א

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38. הוספת 3 קומות, 22 יח"ד, ניצול חלק מקומות עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה טורי קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים, 24 יח"ד - סה"כ 46 יח"ד.

פרוט הפרסום:

1. הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38 מעל 3 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימת.
2. הוספת 32 יח"ד חדשות מעבר ל-24 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 56 יח"ד.
3. תוספת שטח במסגרת תמ"א 38.
4. שמוש בחלק מקומות עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
5. תוספת שטח בשיעור של 5% לצורך התאמת מבנה לנגישות.
6. חריגה של 2.0 מ' מקו בנין קדמי עבור מעליות.
7. חריגה מקו בנין אחורי כולו עבור ממ"דים.
8. חריגה של 1.4 מ' מקו בנין קדמי עבור גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר.
9. חריגה מקו בנין אחורי עבור מרפסות קונזוליות בהתאם לקו ממ"דים המוצעים במרווח אחורי.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			1,518.45	2,051.79	3,570.24		
שטח בניה למטרת שירות:				1,581.32	1,581.32		
מרפסת קונזולית:				393.90	393.90		
מרפסת:				157.32	157.32		מרפסת גג
מס' קומות:			4.00	3.00	7.00		
מס' יחידות דיור:			24.00	22.00	46.00		
חניה:				23.00	23.00		
סה"כ			1,546.45	4,232.33	5,778.78		

הערות בדיוק

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025007 מתאריך 06/07/2025 הוחלט :

לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חו"ד יועץ תחבורה.

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025006 מתאריך 08/06/2025 הוחלט : להשהות לבדיקה נוספת ובחינה תחבורתית

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025001 מתאריך 12/01/2025 הוחלט :
הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים קיים במסגרת תמ"א 38 תוך הוספת 3 קומות חדשות, תוספת 32 יח"ד חדשות ל-24 יח"ד קיימות (סה"כ 56 יח"ד), הוספת מגדלי ממ"דים, מרפסות, מעליות וחניות.
הבקשה כוללת 9 הקלות המתבטאות בחריגה ממש' קומות, תוספת יח"ד, תוספת שטח העולה על המותר, חריגות מקווי בנין ושמוש בקומת עמודים למגורים.

לבקשה הוגשו מס' התנגדויות של חלק מבעלי הנכס המשותף.

עיקרי ההתנגדות בעלי הנכס המשותף :

א. צפיפות המוצעת המתבטאת בתוספת של 32 יח"ד חדשות תצור מחסור בחניה אשר כבר היום נמצאת בחסר וכן תפגע בשירותים המוניציפליים אחרים.

ב. נטען כי חלק מבעלי הנכסים אינו מסכים לפרוייקט, זאת בשל התכנון הלקוי המתבטא ביצירת חדרים ללא פתחים מספקים, גרימת נזקים בשל תוספת הבניה המוצעת שתאלץ לבצע שינויים בדירות הקיימות לרבות הריסת מחיצות פנים ותכנון חדש.

ג. החניה המוצעת אינה אפשרית כלל זאת מאחר ורוחב תמרון חניה פחות מ-3 מ'.

לאחר שהועדה בחנה את טיעוני המתנגדים ואת הבקשה להיתר, אנו מחליטים לדחות את הבקשה מהנימוקים כדלקמן :

1. זכויות הבנייה המוענקים בתמ"א 38 נועדו להוות תמריץ לשם השגת המטרה התכנונית והציבורית של חיזוק מבנים שתוכנית תמ"א 38 חלה עליהם כנגד רעידות אדמה, כאשר שטחים אלה הינם יוצאים מהכלל, כאשר אין למבקש ההיתר זכות קנויה בהם ;

2. הוראותיה של תמ"א 38 מעניקות למוסד התכנון שיקול דעת רחב, לפיכך בעוד שבשונה מרוב תוכניות המוכרות, אין למבקש היתר הבניה מכוח תמ"א 38 זכות קנויה אלא מדובר בזכות מותנית ;

3. ניסוח סעיפי תמ"א 38 מאפשרים שיקול דעת באופן שבו הפעלת שיקול הדעת נקבע תחת מסגרת שיקולים כמפורט בסעיף 22 לתוכנית תמ"א 38 כדלקמן :

אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול סמכות לסרב ליתן היתר בניה בתוספות של שטחי הבניה עפ"י סעיפים 11,12, ו 14 לתוכנית תמ"א 38, אם מצאה הועדה מטעמים מיוחדים אשר נובעים משיקול תכנוני ו/או אדריכלי ו/או נופי ו/או היכולת לכושר הנשיאה של תשתיות המגרש, שיש למאן לבקשות להיתרי בניה ו/או אם מצאה כי הוספת השטחים הבנויים מחויבת להיבחן במסגרת תוכנית אשר תסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

4. מקום שבו נמצא כי יש לסרב לבקשה אזי יש לפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור, הוראותיו של סעיף 22 לתוכנית תמ"א 38 לא יחול על היתרי בניה לחיזוק בניין שאין עימו תוספות שטחי בניה

5. בשים לב לאמור הרי שקיים מקור נורמטיבי בהוראות סעיף 22 לתמ"א אשר מקנה סמכות רחבה שלא לאשר את תמריצי סל החיזוק הקבועים בסעיפים 14-11 לתוכנית תמ"א 38, כולם ו/או חלקם ;

6. בדברי ההסבר לתוכנית תמ"א 38 מוסבר סעיף זה כדלקמן :

"מבנים חדשים חייבים לעמוד בתקן ישראלי 413 לשם עמידותם כנגד רעידות אדמה. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק המבנים הקיימים שלא נבנו על פי התקן הישראלי, על מנת לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה. הוראות תמ"א 38 קובעות מסגרת סטטוטורית אשר מאפשרת את הענקת היתרי הבניה מכוחה, וכן מציעה את התמריצים שמאפשרים לעודד חיזוקם של מבנים וכמו גם את האפשרות לממשם מבחינה כלכלית. זאת מתוך השמירה על האיזון לשם הצורך בחיזוקם ומימונם בין השיקולים העירוניים הרחבים האחרים..."

7. כך שלמעשה הנימוקים המפורטים בסעיף 22 להוראות התמ"א מאפשרים סירוב לאשר הבקשה מטעמים "תכנוניים, ו/או אדריכליים, נופיים, יכולת כושר הנשיאה של התשתיות על המגרש ו/או מהנימוק אם מצאה הועדה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תוכנית שתסדיר את עניינם אלה לאור התוספת המבוקשת ;

8. יחד עם זאת מעיון בבקשה להיתר עולים הפרטים אשר אינם יכולים להתאפשר במסגרת הבקשה, בין היתר מהנימוקים כדלקמן:

א. מעיון בתכנית עולה כי תוכנו 15 חניות ניצבות לכביש, חניות אשר חוצות את המדרכה תוך תמרון ונסיעת כלי הרכב לאחור ובאופן זה מהוות מפגע תחבורתי ומסכנות את כלל משתמשי הדרך

ב. התקנת החניות הנ"ל מחייבות תמרון על מדרכה של הולכי רגל ותמרון תוך נסיעת כלי רכב לאחור, באופן שבו יש סכנה בטיחותית להולכי הרגל ולמשתמשי הדרך.

ג. במסגרת התקנת החניות בתוך מגרש המבקש מסומנים חניות בתכנית הפיתוח, מחוץ לגבולות המגרש - לביטול, מבלי שיש למבקש כל זכות לביטול או ביחס אלהן.

ד. במסגרת ספירת החניות המוצעות לביטול של הרשות המקומית כמו גם המדרכות והשטחים הציבוריים של הרשות המקומית מסומנים לביטול שלא כדין ובהעדר זכות תוך פגיעה חמורה בתשתיות העירוניות.

ה. באשר ל-17 חניות שתוכננו בצד הדרומי של המגרש - גישה לאותן חניות הינה דרך שביל להולכי רגל צר שרוחבו כ-2.5 מ' בלבד ואשר כניסת כלי רכב לשביל זה אסורה. משכך לא ניתן לאשר חניות אלה.

ו. הועדה סבורה שהתכנון התחבורתי המוצע אינו סביר ולוקה בחסר. תוספת יח"ד הרבה שמוצעת ללא פתרון תחבורתי סביר תפגע באופן לא מידתי בדיירי הבנין עצמו ומאידיך ביתר המבנים בסביבה הקרובה.

ז. יש לזכור שגם הוראות תמ"א 38 נותנות שיקול דעת למוסד תכנון בכל הנוגע להיקפי הבינוי המוצע ולרבות נושא התקנת החניה כפי שפורט בסעיף 17 להוראות לפיו תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה אשר יקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה - דבר אשר לא קיבל ביטוי בתכנית.

ח. למעלה מהצורך, התכנון המוצע לפיו החניות המתוארות בבקשה מסביב לבנין אינן מקובלות ברמה התכנונית בשל מופע של כלי רכב רבים מסביב למבנה ללא שטחים ירוקים ושטחי חלחול כנדרש בתמ"א 1 תיקון 8.

ה. מעיון בבקשה עולה כי מבוקשת תוספת של 32 יחידות דיור חדשות, בנוסף ל-24 יח"ד הקיימות. המגרש הינו מגרש בשטח של 1687 מ"ר אשר על פי התפיסה הרווחת בענין צפיפות לדונם באזור זה הינה בין 18 ל 20 יח"ד לדונם ובתוך חישוב של האמור היה ניתן לכלול סך של כ-32 יח"ד בלבד כך שבפועל כמות יח"ד המוצעת של 56 יח"ד חורגת מכל פרופורציה סבירה ועל כן דינה של הבקשה להידחות.

סוף דבר - הבקשה נדחית.

דיון ביום 08/06/2025

דיון חוזר בבקשה לאחר החלטת ועדת ערר. תוכנית עדכנית כוללת הקטנת כמות יח"ד המוצעות מ 32 ל 22 יח"ד. שינוי תכנון בקומת קרקע. שינוי תכנון חניות במגרש.

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

1. מדובר בבקשה לחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38 הכולל הוספת 3 קומות, 22 יח"ד וסגירת קומת עמודים, תוספת ממ"דים, מרפסות ועוד - הכל במסגרת הוראות תמ"א 38.

2. הבקשה נדונה בעבר בוועדה המקומית ונדחתה בהתאם לנימוקים שפורטו בהחלטה. על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר לוועדת ערר מחוזית. בהתאם להחלטת ועדת הערר הוחזרה הבקשה לדיון נוסף בוועדה המקומית, זאת לאחר שבוצעו מספר שינויים לרבות שינויים בקומת הקרקע ובמערך החניות.

3. התכנית המתוקנת הועברה להתייחסות יועץ תחבורה מטעם הועדה. בהתאם לחוות דעת שנתקבלה, לא נחה דעתו של יועץ התחבורה מתכנון החניות המוצעות ונדרש עדיין הסבר יותר מפורט מצד מגיש התוכנית.

4. על כן, הבקשה בשלב זה מושהית. על מגיש הבקשה להגיש תכנית מתוקנת לאישור הועדה ומשרד מהנדס העיר. בקשה מתוקנת תובא לדיון נוסף בוועדה.



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20233341\1	תיק בניין: 202024
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000323172

תאריך פתיחה: 10/09/2023

בעלי עניין

מבקש

יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק

כתובת: אשכול לוי 4, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 14

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38. תוספת 3 קומות, 12 יח"ד, ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד קיימות - סה"כ 28 יח"ד.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38 מעל 4 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימת.
- הוספת 12 יח"ד חדשות מעבר ל-16 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 28 יח"ד.
- תוספת שטח במסגרת תמ"א 38.
- שמוש בחלק מקומת עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
- חריגה של 1.3 מ' מקו בנין צדי (מערבי) עבור ממ"דים.
- חריגה של 3.0 מ' מקו בנין (מזרחי) כולו עבור ממ"דים.
- חריגה מקו בנין קדמי (צפוני) עבור מרפסות קונזוליות בהתאם לקו התוספת המוצעת במסגרת תמ"א 38.
- חריגה מקו בנין קדמי (צפוני) במסגרת תמ"א 38.
- חריגה מקו בנין קדמי (צפוני) בהתאם לקו מתאר (קונטור) של הבנין הקיים עבור 3 קומות חדשות.
- חריגה מקו בנין דרומי במסגרת תמ"א 38.
- חריגה מקו בנין דרומי עבור מרפסות קונזוליות בהתאם לתוספת המוצעת במסגרת תמ"א 38.
- הקלה בגובה קומת כניסה ל-2.84 מ' נטו במקום 2.2 מ' נטו המותרים.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			1,097.44	1,087.10	2,184.54		
שטח בניה למטרת שירות:				812.95	812.95		
מרפסת קונזולית:				267.24	267.24		
מרפסת:				159.80	159.80		מרפסת גג
מס' קומות:			5.00	3.00	8.00		
מס' יחידות דיור:			16.00	12.00	28.00		
חניה:				12.00	12.00		
סה"כ			1,118.44	2,354.09	3,472.53		

הערות בדיקה

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025007 מתאריך 06/07/2025 הוחלט:

לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חו"ד יועץ תחבורה.

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025006 מתאריך 08/06/2025 הוחלט :
להשהות לבדיקה נוספת ובחינה תחבורתית

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025001 מתאריך 12/01/2025 הוחלט :
מדובר בבקשה לחיזוק מבנה מגורים תוך הוספת 3 קומות חדשות, הוספת 12 יח"ד וסגירת קומת עמודים למגורים, תוספת מגדלי ממו"דים, מרפסות וחניות - סה"כ 28 יח"ד למבנה.

הבקשה כוללת 12 הקלות הנוגעות לחריגה במס' קומות, תוספת שטח, תוספת יח"ד, חריגות מקווי בנין והקלה בגובה. לאחר שהועדה בחנה בעיון רב את הבקשה להיתר, מחליטה הועדה לדחות את הבקשה מהנימוקים שלעיל:

1. זכויות הבנייה המוענקים בתמ"א 38 נועדו להוות תמריץ לשם השגת המטרה התכנונית והציבורית של חיזוק מבנים שתוכנית תמ"א 38 חלה עליהם כנגד רעידות אדמה, כאשר שטחים אלה הינם יוצאים מהכלל, כאשר אין למבקש ההיתר זכות קנויה בהם;

2. הוראותיה של תמ"א 38 מעניקות למוסד התכנון שיקול דעת רחב, לפיכך בעוד שבשונה מרוב תוכניות המוכרות, אין למבקש היתר הבניה מכוח תמ"א 38 זכות קנויה אלא מדובר בזכות מותנית;

3. ניסוח סעיפי תמ"א 38 מאפשרים שיקול דעת באופן שבו הפעלת שיקול הדעת נקבע תחת מסגרת שיקולים כמפורט בסעיף 22 לתוכנית תמ"א 38 כדלקמן:

אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול סמכות לסרב ליתן היתר בניה בתוספות של שטחי הבניה עפ"י סעיפים 11, 12, ו 14 לתוכנית תמ"א 38, אם מצאה הועדה מטעמים מיוחדים אשר נובעים משיקול תכנוני ו/או אדריכלי ו/או נופי ו/או היכולת לכושר הנשיאה של תשתיות המגרש, שיש למאן לבקשות להיתרי בניה ו/או אם מצאה כי הוספת השטחים הבנויים מחויבת להיבחן במסגרת תוכנית אשר תסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

4. מקום שבו נמצא כי יש לסרב לבקשה אזי יש לפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור, הוראותיו של סעיף 22 לתוכנית תמ"א 38 לא יחול על היתרי בניה לחיזוק בניין שאין עימו תוספות שטחי בניה

5. בשים לב לאמור הרי שקיים מקור נורמטיבי בהוראות סעיף 22 לתמ"א אשר מקנה סמכות רחבה שלא לאשר את תמריצי סל החיזוק הקבועים בסעיפים 11-14 לתוכנית תמ"א 38, כולם ו/או חלקם;

6. בדברי ההסבר לתוכנית תמ"א 38 מוסבר סעיף זה כדלקמן:

"מבנים חדשים חייבים לעמוד בתקן ישראלי 413 לשם עמידותם כנגד רעידות אדמה. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק המבנים הקיימים שלא נבנו על פי התקן הישראלי, על מנת לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה. הוראות תמ"א 38 קובעות מסגרת סטטוטורית אשר מאפשרת את הענקת היתרי הבניה מכוחה, וכן מציעה את התמריצים שמאפשרים לעודד חיזוקם של מבנים וכמו גם את האפשרות לממשם מבחינה כלכלית. זאת מתוך השמירה על האיזון לשם הצורך בחיזוקם ומימונם בין השיקולים העירוניים הרחבים האחרים..."

7. כך שלמעשה הנימוקים המפורטים בסעיף 22 להוראות התמ"א מאפשרים סירוב לאשר הבקשה מטעמים "תכנוניים, ו/או אדריכליים, נופיים, יכולת כושר הנשיאה של התשתיות על המגרש ו/או מהנימוק אם מצאה הועדה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תוכנית שתסדיר את עניינם אלה לאור התוספת המבוקשת;

8. יחד עם זאת מעיון בבקשה להיתר עולים הפרטים אשר אינם יכולים להתאשר במסגרת הבקשה, בין היתר מהנימוקים כדלקמן:

- א. בחזית המגרש מזרח ודרום הבקשה מבטלת חניות ציבוריות הממוקמות ומותקנות מחוץ לגבולות מגרש כמפורט בתכנית פיתוח קומת הקרקע.
- ב. לא זאת בלבד שלמבקש ההיתר אין כל זיקה לשטח בו תכנן את ביטול החניות שעה שמדובר בשטחים הציבוריים השייכים לרשות המקומית, נמצא כי, מבוקש לבטל חניות רבות (כ-20 חניות ציבוריות) לטובת התקנת מספר בודד של חניות בתוך המגרש ועל חשבון החניות הציבוריות.
- ג. תכנון החניות המוצע בתוך המגרש אינן בטיחותיות באופן שבהם התמרון יהיה דרך חציית מדרכת הולכי רגל ותוך נסיעת כלי רכב לאחור.
- ד. למעלה מהצורך, התכנון המוצע לפיו החניות המתוארות בבקשה מסביב לבנין אינן מקובלות ברמה התכנונית בשל מופע של כלי רכב רבים מסביב למבנה ללא שטחים ירוקים ושטחי חלחול כנדרש בתמ"א 1.

ה. מעיון בבקשה עולה כי מבוקשת תוספת של 16 יחידות דיור חדשות, בנוסף ל-12 יח"ד הקיימות. המגרש הינו מגרש בשטח של 678 מ"ר אשר על פי התפיסה הרווחת בענין צפיפות לדונם באזור זה הינה בין 18 ל 20 יח"ד לדונם ובתוך חישוב של האמור היה ניתן לכלול סך של כ-13 יח"ד בלבד כך שבפועל כמות יח"ד חורגת מכל פרופורציה סבירה ועל כן דינה של הבקשה להידחות.

סוף דבר - הבקשה נדחית.

דיון ביום 08/06/2025

דיון חוזר בבקשה לאחר החלטת וועדת ערר.

תוכנית עדכנית כולל שינוי תכנון בקומת קרקע כולל שינוי מיקון חניות מוצעות בתוך המגרש, תוך הקטנת כמות חניות מוצעות ל 13 ל 12 חניות.

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

1. מדובר בבקשה לחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38 הכולל הוספת 3 קומות, 12 יח"ד וסגירת קומת עמודים, תוספת ממ"דים, מרפסות ועוד - הכל במסגרת הוראות תמ"א 38.

2. הבקשה נדונה בעבר בוועדה המקומית ונדחתה בהתאם לנימוקים שפורטו בהחלטה. על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר לוועדת ערר מחוזית. בהתאם להחלטת ועדת הערר הוחזרה הבקשה לדיון נוסף בוועדה המקומית, זאת לאחר שבוצעו מספר שינויים לרבות שינויים בקומת הקרקע ובמערך החניות.

3. התכנית המתוקנת הועברה להתייחסות יועץ תחבורה מטעם הועדה. בהתאם לחוות דעת שנתקבלה, לא נחה דעתו של יועץ התחבורה מתכנון החניות המוצעות ונדרש עדיין הסבר יותר מפורט מצד מגיש התוכנית.

4. על כן, הבקשה בשלב זה מושהית. על מגיש הבקשה להגיש תכנית מתוקנת לאישור הועדה ומשרד מהנדס העיר. בקשה מתוקנת תובא לדיון נוסף בוועדה.

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20243795\1	תיק בניין: 284949
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000445181

תאריך פתיחה: 03/11/2024

בעלי עניין

מבקש

שי אפשטיין, סנש חנה 17 קרית מוצקין
 ציון כהן חודאיידטוב, סנש חנה 17 קרית מוצקין
 שחר אודליה כהן חודאיידטוב, סנש חנה 17 קרית מוצקין
 עידן בקר, סנש חנה 17 קרית מוצקין
 הודיה פרפורי בקר, סנש חנה 17 קרית מוצקין

כתובת: רחוב סנש חנה 17, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10428 חלקה: 157

תוכניות: ק/130, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/290

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לדירה בקומה א' הכוללת שיפור מיגון, תוספת קומה ב' ויציאה לגג, וזאת במבנה בן 2 קומות

פרוט הפרסום:

תוספת קומה מעל המותר (3 קומות במקום 2 מותרות)

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		35.10	21.90	13.20	37.24		סה"כ שטח בניה עיקרי:
שיפור מיגון +12.5 מדרגות פנים (יציאה לגג) 5.2 מ"ר		17.70	17.70				שטח בניה למטרות שירות:
מרפסת גג		19.99	19.99				מרפסת:
מוצע קומה 1 (קומה ב') ובניה על הגג מעל קומה ב'		3.00	1.00	2.00			מס' קומות:
		75.79	60.59	15.20	37.24		סה"כ

הערות בדיקה

מכתבי התנגדות- יעקב מוזס- רני"ס 36, ק. מוצקין מש' כהן (חופית ומיכה)- חנה סנש 17, ק. מוצקין

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

1. הבקשה הינה תוספת בניה לדירה בקומה א' הכוללת שיפור מיגון, תוספת קומה ב' ויציאה לגג במבנה בן 2 קומות. לבקשה הוגשו מספר התנגדויות של בעלי הנכס המשותף אשר עיקריהן:

א. נטען כי התוספת עלולה לפגוע במבנה הקיים אשר נמצא במצב רעוע כבר עתה. החשש נובע בשל העובדה כי לא מוצע כל חיזוק של המבנה הקיים אלא תוספת בלבד.

ב. נטען כי קיימת תכנית התחדשות עירונית ועל כל תוספת חדשה עלולה לסכל את הפרויקט העתידי.

ג. נטען כי התוספת תפגע בקנין ובאיכות החיים, פגיעה באור, אויר, אוורור טבעי וכמו כן עומס תשתיות.

2. לאחר שהועדה בחנה את טיעוני המתנגדים ואת הבקשה להיתר, אנו מחליטים כך:

א. בתאריך 09/03/2025 נדונה בועדה המקומית תכנית מספר 1301530-352, פינוי בינוי במתחם המשולש לב מוצקין - הכרזה לפי סעיף 77-78 אשר עיקריה הכרזה על איזור תכנון נשוא התכנית תוך עצירת היתרי בניה בתחום הקו הכחול לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת התכנית (המוקדם מבין השניים) וכן קביעת הוראות מעבר לפיהן בתקופת ההכרזה לא ניתן יהיה להגיש בקשות בניה חדשה ולתוספות בניה למעט הקמת ממ"דים, מרחבים מוגנים ונגישות בלבד.

ב. על כן והיות וחלקת מבקשי ההיתר נמצאת בתחום ההכרזה, אין באפשרותנו לאשר את הבקשה כפי שהוגשה למעט שיפור המיגון המוצע בלבד.

ג. בשל כך ועקב דחיית הבקשה לא נתייחס לגופם של טענות המתנגדים.

ד. סוף דבר - הבקשה נדחית למעט שיפור מיגון. ככל שמבקש ההיתר יחפוץ בשיפור המיגון המוצע, יש להגיש תכנית חדשה המגלמת שיפור מיגון בלבד ובליוי חוו"ד הנדסית בדבר יכולת המבנה הקיים לשאת בעומסים של שיפור המיגון המוצע.



סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20243123\1	תיק בניין: 19562
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000462993

תאריך פתיחה: 26/08/2024

בעלי עניין

מבקש

ברגה אברהם, שד' גושן משה 16 קרית מוצקין, 052-5989115

נעמה ברגה, שד' גושן משה 16 קרית מוצקין, 052-5989115

כתובת: רחוב שד' גושן משה 16, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11562 חלקה: 66

תוכניות: ק/130, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/290, ק/131, תמ"א/36/א

יעוד: מגורים ג' + חזית מסחרית

שימושים: מרפאות תאור הבקשה: שינוי שימוש

מהות הבקשה

שימוש חורג ביח"ד בקומת הקרקע לקליניקה.

פרוט הפרסום:

שימוש חורג ביח"ד בקומת הקרקע לקליניקה

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			68.00		68.00		שימוש חורג מוצע ביח"ד קיימת, ללא תוספת שטח
סה"כ			68.00		68.00		

המלצות

לאשר שמוש חורג ל-3 שנים.

החלטות

לאשר שמוש חורג ל-3 שנים.



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20250598\1	תיק בניין: 592023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000470522

תאריך פתיחה: 19/02/2025

בעלי עניין

מבקש

יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק, 052-2535364

כתובת: דליה 14, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11535 חלקה: 286 מגרש: 286_11535, חלקה: 287

תוכניות: 199/ק

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - תוספת 3 קומות, 11 יח"ד. ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, תוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית וזאת למבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד - סה"כ 27 יח"ד

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימת
2. תוספת 11 יח"ד מעבר ל-16 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 27 יח"ד
3. תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38
4. שימוש בחלק מקומת העמודים למגורים במסגרת תמ"א 38
5. חריגה מקו הבניין קדמי-מערבי (לכיוון רח' דליה) עד 4.00 מ' עבור ממ"דים ומרפסות בהמשך לקונטור הקומה המורחבת לפי תמ"א 38
6. חריגה מקו הבניין האחורי-מזרחי עד 2.90 מ' עבור ממ"דים, מרפסות ומחסנים בהמשך לקונטור הקומה המורחבת לפי תמ"א 38
7. הקלה בגובה קומת הכניסה/לובי מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים
8. הקלה בגובה קומות ל-3.00 מ' במקום 2.5 מ' נטו המותרים

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			1,093.84	1,454.99	2,548.83		
שטח בניה למטרות שירות:				856.02	856.02		
מרפסת:				197.95	197.95		מרפסת גג
מרפסת קנזולית:				256.32	256.32		
מס' קומות:			5.00	3.00	8.00		קיים 4 קומות על עמודים
מס' יחידות דיור:			16.00	11.00	27.00		
חניות:				13.00	13.00		מוצעות 13 חניות עבור 16 יח"ד קיימות
סה"כ			1,114.84	2,792.28	3,907.12		

הערות בדיקה

התקבל מכתב התנגדות



הבהרה עבור הקלה מספר 7, הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.8 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינה נוספת והצגת החניית למשרד מהנדס העיר.



סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20234523\1	תיק בניין: 592023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000347980

תאריך פתיחה: 26/12/2023

בעלי עניין

מבקש

יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק

כתובת: דליה 16, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11535 חלקה: 286 מגרש: 286_11535, חלקה: 287

תוכניות: 199/ק

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזור

מהות הבקשה

חיזור מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - תוספת 3 קומות, 11 יח"ד. ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, תוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית וזאת למבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ו-16 יח"ד - סה"כ 27 יח"ד

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימת
2. תוספת 11 יח"ד מעבר ל-16 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 27 יח"ד
3. תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38
4. שימוש בחלק מקומת העמודים למגורים במסגרת תמ"א 38
5. חריגה מקו הבניין קדמי-מערבי (לכיוון רח' דליה) עד 3.35 מ' עבור ממ"דים, ביתן אשפה ומרפסות בהמשך לקונטור הקומה המורחבת לפי תמ"א 38
6. חריגה מקו הבניין הצידי-מזרחי עד 3.60 מ' עבור ממ"דים ומרפסות בהמשך לקונטור הקומה המורחבת לפי תמ"א 38
7. הקלה בגובה קומת הכניסה/לובי מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים
8. הקלה בגובה קומות ל-3.0 מ' במקום 2.5 מ' נטו המותרים

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		2,558.77	1,464.93	1,093.84			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		849.45	849.45				שטח בניה למטרות שירות:
מרפסות גג		201.60	201.60				מרפסת:
		202.72	202.72				מרפסת קנזולית:
קיים 4 קומות על עמודים		7.00	3.00	4.00			מס' קומות:
		27.00	11.00	16.00			מס' יחידות דיור:
		11.00	11.00				חניות:
		3,857.54	2,743.70	1,113.84			סה"כ

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 7, הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.8 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025004 מתאריך 06/04/2025 הוחלט :

א. הבקשה הינה תוספת בניה הכוללת 3 קומות, 11 יח"ד חדשות למבנה של 16 יח"ד קיימות, 27 יח"ד יחד - במסגרת תמ"א 38 חיזוק.

ב. לבקשה הוגשה התייחסות משרד מהנדס העיר תוך התנגדות לפתרון תחבורתי והעדר חניות מוצעות.

לאחר שהועדה בחנה את טיעוני משרד מהנדס העיר ואת הבקשה להיתר, אנו מחליטים לדחות את הבקשה מהנימוקים כדלקמן :

1. זכויות הבנייה המוענקים בתמ"א 38 נועדו להוות תמריץ לשם השגת המטרה התכנונית והציבורית של חיזוק מבנים שתוכנית תמ"א 38 חלה עליהם כנגד רעידות אדמה, כאשר שטחים אלה הינם יוצאים מהכלל, כאשר אין למבקש ההיתר זכות קנויה בהם ;
2. הוראותיה של תמ"א 38 מעניקות למוסד התכנון שיקול דעת רחב, לפיכך בעוד שבשונה מרוב תוכניות המוכרות, אין למבקש היתר הבניה מכוח תמ"א 38 זכות קנויה אלא מדובר בזכות מותנית ;
3. ניסוח סעיפי תמ"א 38 מאפשרים שיקול דעת באופן שבו הפעלת שיקול הדעת נקבע תחת מסגרת שיקולים כמפורט בסעיף 22 לתוכנית תמ"א 38 כדלקמן :

אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול סמכות לסרב ליתן היתר בניה בתוספות של שטחי הבניה עפ"י סעיפים 11,12, ו 14 לתוכנית תמ"א 38, אם מצאה הועדה מטעמים מיוחדים אשר נובעים משיקול תכנוני ו/או אדריכלי ו/או נופי ו/או היכולת לכושר הנשיאה של תשתיות המגרש, שיש למאן לבקשות להיתרי בניה ו/או אם מצאה כי הוספת השטחים הבנויים מחויבת להיבחן במסגרת תוכנית אשר תסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

4. מקום שבו נמצא כי יש לסרב לבקשה אזי יש לפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור, הוראותיו של סעיף 22 לתוכנית תמ"א 38 לא יחול על היתרי בניה לחיזוק בניין שאין עימו תוספות שטחי בניה

5. בשים לב לאמור הרי שקיים מקור נורמטיבי בהוראות סעיף 22 לתמ"א אשר מקנה סמכות רחבה שלא לאשר את תמריצי סל החיזוק הקבועים בסעיפים 14-11 לתוכנית תמ"א 38, כולם ו/או חלקם ;

6. בדברי ההסבר לתוכנית תמ"א 38 מוסבר סעיף זה כדלקמן :

"מבנים חדשים חייבים לעמוד בתקן ישראלי 413 לשם עמידותם כנגד רעידות אדמה. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק המבנים הקיימים שלא נבנו על פי התקן הישראלי, על מנת לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה. הוראות תמ"א 38 קובעות מסגרת סטטוטורית אשר מאפשרת את הענקת היתרי הבניה מכוחה, וכן מציעה את התמריצים שמאפשרים לעודד חיזוקם של מבנים וכמו גם את האפשרות לממשם מבחינה כלכלית. זאת מתוך השמירה על האיזון לשם הצורך בחיזוקם ומימונם בין השיקולים העירוניים הרחבים האחרים..."

7. כך שלמעשה הנימוקים המפורטים בסעיף 22 להוראות התמ"א מאפשרים סירוב לאשר הבקשה מטעמים "תכנוניים, ו/או אדריכליים, נופיים, יכולת כושר הנשיאה של התשתיות על המגרש ו/או מהנימוק אם מצאה הועדה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תוכנית שתסדיר את עניינם אלה לאור התוספת המבוקשת ;

8. יחד עם זאת מעיון בבקשה להיתר עולים הפרטים אשר אינם יכולים להתאפשר במסגרת הבקשה, בין היתר מהנימוקים כדלקמן :

א. מעיון בתכנית עולה כי תוכנו 4 חניות ניצבות לכביש, התקנת החניות הנ"ל מחייבות תמרון על מדרכה של הולכי רגל ותמרון תוך נסיעת כלי רכב לאחור, באופן שבו יש סכנה בטיחותית להולכי הרגל ולמשתמשי הדרך

ב. במסגרת התקנת החניות בתוך מגרש המבקש מסומנים חניות בתכנית הפיתוח, מחוץ לגבולות המגרש וכן שביל גישה רחב על חשבון מגרש הגובל, מבלי שיש למבקש כל זכות ביחס אלה.

ג. בנוסף תוכנו 8 חניות בחלקו הדרום/מערבי של המגרש. חניות אלה תוכנו מול קיר שבגבול החלקה אשר מגביל את הגישה לכלי רכב תוך יצירת מעבר תמרון של כ- 5 מ' בלבד ובאופן זה הופך גם אותן לחניות לא תקינות.

ד. הועדה סבורה שהתכנון התחבורתי המוצע אינו סביר ולוקה בחסר. תוספת יחה"ד הרבה שמוצעת ללא פתרון תחבורתי סביר שתפגע באופן לא מידתי בדיירי הבנין עצמו ומאידיך ביתר המבנים בסביבה הקרובה.
כך לפי המוצע תוכננו 12 חניות בלבד עבור 27 יח"ד (!), חניות שאף תכנון נראה לקוי ולא נותן מענה ראוי לנושא התחבורתי ואין לאשרו.

ה. יש לזכור שגם הוראות תמ"א 38 נותנות שיקול דעת למוסד תכנון בכל הנוגע להיקפי הבינוי המוצע ולרבות נושא התקנת החניה כפי שפורט בסעיף 17 להוראות לפיו תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה אשר יקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה - דבר אשר לא קיבל ביטוי בתכנית.

סוף דבר - הבקשה נדחית.

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינה נוספת והצגת החניות למשרד מהנדס העיר.



סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20244067\1	תיק בניין: 32055
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000438526

תאריך פתיחה: 24/11/2024

בעלי עניין

מבקש

לאה לוי, הזית 8 קרית ביאליק, 052-3218107

כתובת: רחוב הזית 8, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11555 חלקה: 7

תוכניות: ק/103, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/290, ק/130, ק/123

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בנייה למבנה פרטי בן קומה אחת, קדמי בחלקה בעלת 2 מבנים, הכולל: הרחבת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, תוספת יח"ד בקומה א', תוספת בניה על הגג, 2 מחסנים, חניה וממ"ד (סה"כ 2 יח"ד במבנה הנדון)

פרוט הפרסום:

1. צמצום המרווח בין 2 מבנים על אותה חלקה
2. חריגה של 1.90 מ' מקו בנין קדמי עבור גזוטרט הנמצאת 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינה בולטת מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר
3. הקלה בתכסית ל-50% במקום 33% המותרים

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		203.17	88.57	107.60	196.17		
שטח בניה למטרות שירות:				55.35	55.35		2 מחסנים, 2 מדרגות פנים, מדרגות משותפות וממ"ד בקומה א'
מרפסת:				67.86	67.86		מרפסות גג קומות א' ו-ב'
מרפסת קנזולית:				13.13	13.13		
בניה על הגג:				39.73	39.73		
מס' קומות:		2.00	1.00	1.00	2.00		+2 תוספת בניה על הגג
מס' יחידות דיור:		3.60	3.00	1.00	4.00		סה"כ בשני המבנים על החלקה, באישור מהנדס הוועדה "לעגל" ל-4 יח"ד במבנה האחורי בחלקה יש היתר ל-2 יח"ד
חניות:			1.00	1.00	2.00		
תכסית:		33.00	34.30	12.60	46.90		בהקלה
פרגולה:				22.50	22.50		
סה"כ		241.77	127.87	321.77	449.64		

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 1, הקלה עבור צמצום מרווח בין המבנים ל-5.2 מ'.

המלצות
לאשר

החלטות
לשוב ולדון בבקשה לאחר הצגת פתרון חניה למשרד מהנדס העיר.

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 202524041	תיק בניין: 91568
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000506897

תאריך פתיחה: 07/07/2025

בעלי עניין

מבקש

טברו מורן, הדקלים 6 קרית ביאליק, 054-7080080,

טברו שלומי, הדקלים 4 קרית ביאליק

כתובת: רחוב הדקלים 4, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11534 חלקה: 54

תוכניות: ק/123, 352-0083378, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/מק/316/ג, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/290, ק/130, ק/75/א

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה ל-2 יח"ד הכוללת: העתקת מיקום מחסנים ומדרגות, סגירת קומת עמודים בזכוכית, מעלית, 2 מרפסות קונזוליות, 2 ממ"דים, שינויים פנימיים וחיצוניים וכן תוספת בניה על הגג וזאת במבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים, אחורי בחלקה בעלת 2 מבנים.

פרוט הפרסום:

1. חריגה עד 1.81 מ' מקו בנין אחורי, עבור 2 גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר
2. צמצום מרווח בין שני מבנים על אותה חלקה עבור מעלית וגרם מדרגות

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח בניה למטרות שירות:				51.30	51.30		2 ממ"דים + מעלית + מדרגות + מחסנים
מרפסת קונזולית:				24.00	24.00		2 גזוזטראות
בניה על הגג:	40.00			31.90	31.90		
מרפסת:				73.20	73.20		מרפסת גג
קומת עמודים מפולשת:				112.98	112.98		שטח סגירת קומת עמודים בזכוכית
סה"כ	40.00			293.38	293.38		

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 2, הקלה עבור צמצום מרווח בין המבנים עבור מעלית וגרם מדרגות ל 4.2 מ'.

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20251922\1	תיק בניין: 11073
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000497023

תאריך פתיחה: 27/05/2025

בעלי עניין

מבקש

מחסני ביגוד בע"מ, חרושת 168; קרית ביאליק, 050-5216509

כתובת: רחוב חרושת 68 כניסה ; , קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 12583 חלקה: 49 מגרש: 49

תוכניות: ק/2/43/15, ק/316/ח, ק/מק/394, ק/349, ק/316, ק/290, ק/130

יעוד: אזור תעשייה ומלאכה

שימושים: תעשייה **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הריסת סככה בחזית צפונית ולגליזציה לקירוי חצר בחזית מזרחית במבנה תעשייה בן קומה אחת.

פרוט הפרסום

הקלה בתכסית ל- 61% במקום 60% המותרים.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		2,012.00	1,059.82	169.55	1,229.37		
גלריה:			49.06		49.06		
חניה:			11.00		11.00		בהתאם לשטח מוצע נדרש 14 חניות, חסר 3 חניות רגילות.
סה"כ		2,012.00	1,119.88	169.55	1,289.43		

המלצות

לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור העירייה לעניין החניה

החלטות

לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור העירייה לעניין החניה

732016 תיק בניין:	20252622\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000514241

תאריך פתיחה: 21/07/2025

בעלי עניין

מבקש

אנה סמוטרוב, קרן קיימת לישראל 66 קרית ביאליק, 050-7338687, רומן סמוטרוב, קרן קיימת לישראל 66 קרית ביאליק

כתובת: שד' ויצמן 61, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11590 חלקה: 106 מגרש: 2500_11590, חלקה: 107 מגרש: 2500_11590

תוכניות: ק/מק/418, ק/מק/2/א/130, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/מק/ג/316/ב, ק/316/א, ק/321, ק/316, ק/290, ק/130, ק/151, ק/80/א, ק/80

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומת הקרקע, תוספת מצללה וגדרות ושינויי פנים עבור יח"ד אחת במבנה בן 3 קומות.

פרוט הפרסום:

1. צמצום מרחק בין שני מבנים ל-6.69 מ' במקום 8 מ' המותרים עבור תוספת בניה.
2. צמצום מרחק בין שני מבנים ל-2.84 מ' במקום 8 מ' המותרים עבור מצללה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		138.49	81.52	29.62	111.14		
פרגולה:				38.36	38.36		
סה"כ		138.49	81.52	67.98	149.50		

הערות בדיקה

התקבל מכתב התנגדות

המלצות

1. הבקשה הינה תוספת בניה בבית מגורים דו-משפחתי קיים. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס המשותף שעיקריה:

נטען כי התכנית אינה משקפת מציאות לרבות בכל הנוגע לגדר קיימת בכניסה למבנה. מתוך כך, נראה כי מוצע לבטל חלק מהגדר תוך הקמת מחיצה.

2. לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת טיעוני המתנגדים, אנו מחליטים כך:

אכן נראה שהגדר הקיימת לא הוצגה כראוי בתכנית הבקשה. המחיצה המוצעת אינה תואמת את התוואי הקיים ולא ברור כיצד משתלבת בהפרדה בין יחידות הדיור. על כן, אנו מחליטים לאשר את הבקשה למעט שינויים בגדר הקיימת בצמוד לשביל הגישה. אין לשנות את הגדר ו/או לשלב בתוכה חלקים בנויים או מחיצות.

סוף דבר, הבקשה מאושרת כפי שמתואר לעיל.

החלטות

1. הבקשה הינה תוספת בניה בבית מגורים דו-משפחתי קיים. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס המשותף שעיקריה:

נטען כי התכנית אינה משקפת מציאות לרבות בכל הנוגע לגדר קיימת בכניסה למבנה. מתוך כך, נראה כי מוצע לבטל חלק מהגדר תוך הקמת מחיצה.

2. לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת טיעוני המתנגדים, אנו מחליטים כך:

א. אכן נראה שהגדר הקיימת לא הוצגה כראוי בתכנית הבקשה. המחיצה המוצעת אינה תואמת את התוואי הקיים ולא ברור כיצד משתלבת בהפרדה בין יחידות הדיור. על כן, אנו מחליטים לאשר את הבקשה למעט שינויים בגדר הקיימת בצמוד לשביל הגישה. אין לשנות את הגדר ו/או לשלב בתוכה חלקים בנויים או מחיצות.

ב. בנוסף, יש להציג פתרון אשפה באישור משרד מהנדס העיר.

סוף דבר, הבקשה מאושרת כפי שמתואר לעיל.

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20252672\1	תיק בניין: 672002
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000512852
 תאריך פתיחה: 27/07/2025
 בעלי עניין מבקש
 אורלי סיני, לוטם 2 קרית ים, 052-5524276
 כתובת: רחוב לוטם 2, קרית ים
 גוש וחלקה: גוש: 10421 חלקות: 168, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448
 תוכניות: ק/130, ק/130א, ק/292א, ק/290
 יעוד: מגורים ג' מיוחד שטח מגרש: 6665.00 מ"ר
 שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בריכה, ח.מכונות ולגליזציה למצללות ליח"ד אחת במבנה דו משפחתי.

פרוט הפרסום:

1. חריגה מקו בנין אחורי כולו עבור בריכת שחיה וחדר מכונות (חזית צפון מזרחית)
2. חריגה של 3.60 מ' מקו בנין אחורי עבור מצללה (חזית צפון מזרחית)
3. חריגה של 1.5 מ' מקו בנין צידי עבור מצללה (חזית דרום מזרחית)

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			170.98		170.98		
שטח בניה למטרת שירות:				27.75		27.75	עבור בריכה
פרגולה:				68.04		68.04	
סה"כ			170.98	95.79		266.77	

המלצות
לאשר.

החלטות
לאשר



סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20250894\1	תיק בניין: 242002
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 תאריך: 23/11/2025		

מס' רישוי זמין 10000469581

תאריך פתיחה: 05/03/2025

בעלי עניין

מבקש

מיכאל חיון, צאלון 16 קרית ים, 052-2795136,

שרון חיון, צאלון 16 קרית ים, 052-2795136

כתובת: רחוב צאלון 16, רחוב שכונת סביוני ים, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10421 חלקה: 435 מגרש: 100

תוכניות: 352-0111062, 352-0203034, ק/292/א

יעוד: מגורים ב' (מבא"ת)

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לגליזציה לבריכת שחיה בחצר עבור יח"ד אחת בבנין בן 5 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של עד 2.00 מ' מקו בניין קדמי עבור בריכת שחיה.

חריגה מקו בניין צידי כולו עבור בריכת שחיה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
בריכת שחיה:				21.00	21.00		
סה"כ				21.00	21.00		

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

יוסי אזריאל
יו"ר הועדה

אינג' אלכס קופר
מהנדס הועדה