

תאריך: 21/01/2026
ת. עברי: ג' בשבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון מס' 20250003

בתאריך: 22/12/2025 ב' בטבת תשפ"ו בשעה 13:00

נכחו:

הערה: הדיון התקיים באמצעות אפליקציית זום החל בשעה 13.11 והסתיים בשעה 13.36

חברים:

יוסי אזריאל - יו"ר הוועדה
עו"ד בן אסבן - סגן ראש העיר ק. ביאליק
הערה: נכח בזום
אבן צור דוד - ראש עיריית ק. ים
גנאדי דוזורצב - סגן ראש העיר ק. מוצקין
הערה: נכח בזום

נציגים:

צילה יוסף - ועדה מחוזית - נציגת משרד הפנים
הערה: נכחה בזום

סגל:

אלכס קופר - מהנדס הוועדה
עו"ד משה חורי - היועץ המשפטי של הוועדה
הערה: נכח בזום
שקרמן יוליה - מ"מ מנהלת מח' רישוי
אנה חכמוביץ - מנהלת היחידה לתכנון אסטרגי
מורן שמש - מזכירות הוועדה

מוזמנים:

אלכסנדר צ'רניאקוב - אדריכל העיר קרית ים
הערה: נכח בזום

נעדרו:

חברים:

אלי דוקורסקי - ראש העיר ק. ביאליק
שלומי קדוש - חבר מועצת העיר ק. ים

נציגים:

אדר' רועי מרגלית - נציג שר הבינוי והשיכון
מיכל דנציגר - נציגת מ.הבריאות
לילך סלמה - נציגת שירותי הכבאות.
אנה אוסטרובסקי - מהנדסת המחוז-משרד התחבורה
מפקד תחנת משטרת זבולון - נציג המשטרה

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

- המשרד להגנת הסביבה	ורד דרור	נציגים:
- איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה	טל רובין	
- נציג רשות מקרקעי ישראל	גלעד גלברט	
- אחראי מעקב תב"ע	שמעון בארי	סגל:
- מזכירות הועדה	אורנה פוטוצקי	
- מהנדס העיר ק. מוצקין	טובי רוני	מוזמנים:
- מהנדס העיר ק. ביאליק	איגור שימינוביץ	

על סדר היום:
אישור ישיבה

משנה מס' 20250002 מתאריך 23/11/2025

החלטה:

מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	תצ"ר/1000686-352	תשריט לצרכי רישום של תא שטח 5 מתכנית		א.פ.י נתיב ייזום פרויקטים בע"מ	השקד, קרית ים	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1503630	תוספת זכויות בניה לבניין מגורים ברח' קדיש לוז 53 קרית	גוש : 10426 מחלקה: 279 עד חלקה: 279	יעקב גלבוש בנייה ויזמות בע"מ	קדיש לוז 53, שכונה: לב העיר, קרית מוצקין	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1299973	מגורים ושימוש לתעסוקה ברח' הגפן 1, קרית ביאליק	גוש : 11555 מחלקה: 42 עד חלקה: 42	חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ	הגפן 1, שכונה: מרכז העיר, קרית ביאליק	9
4	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	תצ"ר/0743757-352/1	תשריט לצרכי ציבור במתחם העיריה קרית ים	גוש : 10444 מחלקה: 1510 עד חלקה: 1510	אפשטיין ניהול פרויקטים בע"מ	שד בן צבי, קרית ים	11
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1440502	מגורים בתא שטח 51 בשכונת אפק בקרית ביאליק	גוש : 10160 מחלקה: 49 עד חלקה: 49	שובל ארט חבצלת השרון שותפות מוגבלת	נעמי שמר, שכונה: אפק, קרית ביאליק	12
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1286996	מגורים ברח' יוסף 7, קרית ביאליק	גוש : 10445 מחלקה: 138 עד חלקה: 138	יוסף 7 דירות יוקרה בע"מ	יוסף 7, שכונה: צור שלום, קרית ביאליק	14
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1510403	שינוי יעוד קרקע לחניון ציבורי ודרך משולבת בסמטת	גוש : 10429 מחלקה: 154 עד חלקה: 154	עיריית קרית מוצקין	רוקח 4, קרית מוצקין	16
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1487644	מגורים ברח' ברק 55, קרית מוצקין	גוש : 11564 מחלקה: 138 עד חלקה: 138	שרון הישגים בע"מ	ברק 55, שכונה: מוצקין הותיקה, קרית מוצקין	18
9	בקשה מקוונת עם הקלות	2022201311 ת.בנין: 36055	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 718 תכ" : ק/130,	יונתן רצאבי	רחוב טרומפלדור 16, קרית ים	20
10	בקשה מקוונת עם הקלות	2024408411 ת.בנין: 19562	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 11562 חלקה : 66 תכ" : ק/130,	ש.מ. משאלי ניהול והשקעות קיימות התנגדות	רחוב שדי גושן משה 16, קרית מוצקין	22
11	בקשה מקוונת עם הקלות	2023286711 ת.בנין: 252023	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10447 חלקה : 20 מגרש : 20_10447	יעד גולץ השקעות פרויקט גולדה בע"מ	שביל הגפן 1, קרית מוצקין	24
12	בקשה מקוונת עם הקלות	2025276911 ת.בנין: 422003	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10430 חלקה : 253 תכ" : ק/130,	שלום דהן	רחוב שדי ויצמן 65, קרית מוצקין	26
13	בקשה מקוונת עם הקלות	2023277811 ת.בנין: 222023	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10447 חלקה : 21 מגרש : 21_10447	יעד גולץ השקעות פרויקט גולדה בע"מ	רחוב שביל הגפן 3, קרית מוצקין	28
14	בקשה מקוונת עם הקלות	2023277911 ת.בנין: 232023	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10447 חלקה : 22 מגרש : 22_10447	יעד גולץ השקעות פרויקט גולדה בע"מ	שביל הגפן 5, קרית מוצקין	31
15	בקשה מקוונת עם הקלות	2024420611 ת.בנין: 21174	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 11529 חלקה : 127 תכ" : ק/130,	אהובה פור קיימות התנגדות	רחוב מנשה 11, קרית ביאליק	33
16	בקשה מקוונת עם הקלות	2024406711 ת.בנין: 32055	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 11555 חלקה : 7 תכ" : ק/103,	לאה לוי	רחוב הזית 8, קרית ביאליק	35
17	בקשה מקוונת עם הקלות	2025059811 ת.בנין: 592023	מגורים, תמ"א 38 חיזוק	גוש : 11535 חלקה : 286 מגרש : 286_11535	יעקב גלבוש בנייה ויזמות בע"מ קיימות התנגדות	דליה 14, קרית ביאליק	37

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה מקוונת עם הקלות	20234523\1 ת.בנין: 592023	מגורים, תמ"א 38 חיזוק	גוש: 11535 חלקה: 286 מגרש: 286_11535	יעקב גלבע בניה ויזמות בע"מ קיימת התנגדות	דליה 16, קרית ביאליק	39
19	בקשה מקוונת עם הקלות	20231070\1 ת.בנין: 152017	מגורים, תמ"א 38 חיזוק	גוש: 11529 חלקה: 103 מגרש: 103_11529	לי ים שבטי ישראל 45 בע"מ קיימת התנגדות	שבטי ישראל 43, קרית ביאליק	42
20	בקשה מקוונת עם הקלות	20251311\1 ת.בנין: 13162	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 11535 חלקה: 37	אילן רגב	רחוב אילון 3, קרית ביאליק	45



תשריט איחוד וחלוקה: תצ"ר/1000686-352	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית:	תשריט לצרכי רישום של תא שטח 5 מתכנית 352-1000686 שכונת שירת הים קרית ים
סוג סעיף:	איחוד וחלוקה
סוג תוכנית:	תשריט איחוד וחלוקה
סמכות תכנית:	ועדה מקומית
שטח התוכנית	4,038.00 מ"ר (4.038 דונם)
בעלי עניין	
יזם/יזום	א.פ.י נתיב ייזום פרויקטים בע"מ
כתובות	השקד, קרית ים, אתרוג, קרית ים

מטרת דיון

אישור תשריט לצרכי רישום לאחר אישור תכנית

מטרת התכנית

אישור תשריט לצרכי רישום של תא שטח 5 מתכנית מאושרת -352-1000686, שכונת "נתיב ים" בקרית ים.

המלצות

לאשר את התשריט לצרכי רישום

החלטות

לאשר את התשריט לצרכי רישום



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 352-1503630
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: תוספת זכויות בניה לבניין מגורים ברח' קדיש לוז 53 קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,036.00 מ"ר (1.036 דונם)

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

מתכנן: צבי חפץ

מודד: מאיר ברמן

מגיש: יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ

כתובות גושים חלקות: קדיש לוז 53, שכונה: לב העיר, קרית מוצקין

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10426	לא	לא	279	279	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת הוראות התכנית: 2 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת דיון

תכנית זו מוגשת ברחוב קדיש לוז 53 בקרית מוצקין. אושרה בקשה להיתר לתמ"א 38, מספר בקשה 20231618.

במסגרת התכנית מבוקש 142 מ"ר תוספת שטחי בניה לשטחי הבנייה עבור הגדלת הדירות בקומה השביעית. תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה לבניין מגורים ברח' קדיש לוז 53 קרית מוצקין

הוראות התוכנית

הוספת 142 מ"ר לשטח הבניה העיקרי עבור הגדלת דירות בקומה השביעית העליונה של הבניין עפ"י סעיף 62א (א) (13ב) (א) (2)

הערות בדיקה תב"ע

שטחי הבנייה:

אושרה בקשה למבנה במסגרת תמ"א 38 בקשה מספר 20231618 בתאריך 31/07/24 .
במסגרת הבקשה אושרו בין היתר:
2.5 קומות נוספות, 13 יח"ד נוספות ל 16 יח"ד הקיימות וניצול חלק מקומת עמודים למגורים.

שטח עיקרי מאושר במסגרת בקשה: 2350.77 מ"ר תוספת שטחי בנייה: 142 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לאחר תוספת מבוקשת: 2492.77 מ"ר

שטח שירות מאושר במסגרת הבקשה: 615.18 מ"ר סה"כ שטח שירות סופי: 615.18 מ"ר. אין שינוי שטחי השירות.
מספר קומות מאושר במסגרת בקשה: קומות קרקע + 7 קומות. (קומה עליונה היא חצי קומה) מספר קומות לאחר תוספת שטחי הבנייה: קומת קרקע + 7 קומות. (קומה עליונה היא קומה מלאה)

***יש להתייחס לשינוי הוראת בנינו לעניין קומה ז', כעת יותר מחצי קומה שאושרה.

מספר יח"ד מאושרות במסגרת הבקשה: 29 יח"ד. סה"כ יח"ד סופי: 29 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.
לודא 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 62 א(א)(5) לחוק.
**לבדוק גובה קומות אל מול גובה קומה מאושר, האם יש שינוי אל מול כל הקומות? לבדוק מפלסים אל מול הגרמושקא מאושרת.

** יש צורך לתקן קווי בניין כך שהמבנה החדש לפי גרמושקא מאושרת ייכנס בתוך קווי בניין מתוקנים כלומר התב"ע תבקש שינוי קווי בניין מאושרים.
האם יש צורך בקו בניין עילי למרפסות?

***יש להתייחס לשינוי הוראת בנינו לעניין קומה ז', כעת יותר מחצי קומה שאושרה.

המלצות

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

החלטות

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



סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 352-1299973
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: מגורים ושימוש לתעסוקה ברח' הגפן 1, קרית ביאליק

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 608.00 מ"ר (0.608 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ

מודד

מאיר ברמן

מגיש

חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ

כתובות הגפן 1, שכונה: מרכז העיר, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11555		לא	42	42	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת הוראות התכנית: 24 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת דיון

אישור תכנית.

התכנית פורסמה להפקדה ביום 13/7/25 בילקוט הפרסומים, ולא התקבלו התנגדויות.

מטרת התכנית

הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש, תוספת זכויות בניה ויח"ד ותוספת שימוש לתעסוקה ברח' הגפן 1, קרית ביאליק.

הוראות התוכנית

א. הריסת מבנה מגורים קיים לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.

ב. תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (1) (א) לחוק התכנון והבנייה (סך התוספת המוצעת 877.65 מ"ר + 80 מ"ר עיקרי לעליות גג לפי תכנית 0400960-352):

- תוספת שטח עיקרי על קרקעי מ-613.58 מ"ר מאושרים לפי ק/368 ל-1291.15 מ"ר מוצעים (מתוכם 64 מ"ר לעליות גג). סך התוספת המוצעת - 613.58 מ"ר + 64 מ"ר עיקרי ל-2 עליות גג לפי תכנית 0400960-352 (32 מ"ר לעליות גג).

- תוספת שטחי שירות על קרקעיים מ-184.07 מ"ר מאושרים לפי ק/368 ל-384.15 מ"ר מוצעים (מתוכם 16 מ"ר לעליות גג). סך התוספת המוצעת - 184.07 מ"ר + 16 מ"ר שירות ל-2 עליות גג לפי תכנית 0400960-352 (8 מ"ר לעליות גג).

ג. תוספת יח"ד מ-7 יח"ד מאושרות לפי ק/368 ל-15 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת - 8 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.

ד. תוספת קומות וקביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א (א) (4א) לחוק התכנון והבנייה:

- קביעת גובה מבנה 26.5 מ', לא כולל מעקות ו/או מתקנים טכניים.

- תוספת קומות מ-6 קומות מאושרות לפי ק/368 (4 קומות מעל קומת עמודים ועליות גג) ל-8 קומות מוצעות (6 קומות מעל קומת עמודים ועליות גג). סך התוספת המוצעת - 2 קומות.

- ה. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה :
- התרת קומת מגורים גבוהה, בקומה ה-6, בגובה 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה).
- התרת קומה תת קרקעית בכל שטח התכנית.
- שינוי תכסית מאושרת מ-53% ל-65%.
- התרת נסיגה לשתי קומות מגורים עליונות הפונות לרחוב.
ו. קביעת שימוש לתעסוקה בסך 168 מ"ר. מתוך סך השטחים המוקצים לתעסוקה 153 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטח שירות, לפי סעיף 62א (א) (11) לחוק התכנון והבנייה.

הערות בדיקה תב"ע

לבקשת ועדה מחוזית - יש לקבל החלטה לעניין פטור חניות לתעסוקה

המלצות

לאשר למתן תוקף, חברי הועדה ייתנו את חוות דעתם לנושא פטור מחניה לתעסוקה כמבוקש בתכנית.

החלטות

לאשר למתן תוקף. הועדה מאשרת מתן פטור מהתקנת חניה לשמוש תעסוקה במגרש.



תשריט איחוד וחלוקה: תצ"ר/0743757-352 / 1

סעיף 4

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025

שם התכנית: תשריט לצרכי ציבור במתחם העיריה קרית ים

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 49,393.00 מ"ר (49.393 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אפשטיין ניהול פרויקטים בע"מ

בעלים

עיריית קרית ים

שד בן צבי, קרית ים, שרת משה, קרית ים

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10444		לא	1510	1510	כן
10444		לא	2385	2385	כן

מטרת התכנית

אישור תשריט לצרכי רישום עבור תא שטח 100A, ביעוד עירוני מעורב, ע"פ תכנית מאושרת 352-0743757

הוראות התוכנית

התשריט מוגש לתא שטח 100A, שהוא ביעוד עירוני מעורב.

המלצות

יזם התשריט והמודד מבקשים לעצור את הדיון בתשריט, כי קיים תצ"ר אחר שאושר בשנת 2022.

ההודעה התקבלה במייל ביום 17/12/25,

החלטות

לבקשת היזם התשריט יורד מסדר היום.



תכנית מתאר מקומית: 352-1440502	סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: מגורים בתא שטח 51 בשכונת אפק בקרית ביאליק

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 14,200.00 מ"ר (14.2 דונם)

בעלי עניין

יזם/יזמים

שובל ארט חבצלת השרון שותפות מוגבלת

מודד

בנימין שפירא

מגיש

שובל ארט חבצלת השרון שותפות מוגבלת

כתובות גושים חלקות: נעמי שמר, שכונה: אפק, קרית ביאליק

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10160	לא	לא	49	49	כן
10160	לא	לא	53	53	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
51	51	כן	

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 10

מטרת דיון

דיון חוזר בתכנית להפקדה, כדי לאשר מבנה נוסף על המגרש שישמש מועדון דיירים. התיקון יבוצע בכל מסמכי התכנית. תוספת המבנה הינה ללא תוספת זכויות נוספות.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה ויח"ד בתא שטח 51 הריק מבינוי, בשכונת אפק בקרית ביאליק.

הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה מ-26,640 מ"ר מאושרים לפי ק/425 ל-27,640 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת - 1000 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (3) (א) לחוק התכנון והבנייה.
- תוספת יח"ד מ-222 יח"ד מאושרות ל-242 יח"ד מוצעות. סך התוספת המבוקשת - 20 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.
- תוספת קומות וקביעת גובה בינוי, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה:
 - בחלק המזרחי של תא השטח מאושרים לפי ק/425 מבנים בעלי 9 קומות+ ק"ט, מוצעים מבנים בעלי 9 או 8 קומות+ ק"ט. סך התוספת המוצעת 1 קומות+ ק"ט בהתאמה.
 - בחלק המערבי של תא השטח מאושרים לפי ק/425 מבנים בעלי 6 קומות+ ק"ט, מוצעים מבנים בעלי 9 קומות+ ק"ט. סך התוספת המוצעת 3 קומות+ ק"ט.
 - שינוי גובה בינוי מ-22 מ' / 32 מ' מאושר לפי ק/425 ל-32 מ' כולל ק"ט.
- שינוי קו בניין תת קרקעי, וקביעת קו בניין עילי למרפסות זיזיות לפי תשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה:

- שינוי הוראה לנושא מספר חניות מותרות בניצב ברצף מ-7 ל-12 חניות ברצף.
- שינוי גובה קומת לובי מעד 6 מ' גובה מאושר לפי ק/425 ל- 6.5 מ' גובה.

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת משנה לתכנון הועדה מספר 20250001 מתאריך 28/10/2025 הוחלט :
לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים.

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים



תכנית מתאר מקומית: 352-1286996	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: מגורים ברח' יוסף 7, קרית ביאליק

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 599.00 מ"ר (0.599 דונם)

בעלי עניין

יזם/יוזם

יוסף 7 דירות יוקרה בע"מ

מודד

רמזי קעואר

מגיש

יוסף 7 דירות יוקרה בע"מ

כתובות יוסף 7, שכונה: צור שלום, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10445	לא	לא	138	138	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת הוראות התכנית: 28 גרסת תשריט התכנית: 12

מטרת דיון

התכנית סיימה תקופת הפקדה.
התכנית נכנסת לדיון למתן תוקף.

מטרת התכנית

הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש ברח' יוסף 7, קרית ביאליק.

הוראות התוכנית

- הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.
- תוספת זכויות בסך 262 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (ב13) (א) (1) (א) לחוק התכנון והבנייה:
 - תוספת שטח עיקרי מ-510 מ"ר מאושר לפי תכנית ק/130/ב ל-612 מ"ר שטח עיקרי. סך התוספת המוצעת - 102 מ"ר.
 - תוספת שטחי שירות מ-160 מ"ר מאושר לפי תכנית ק/316/ח ל-320 מ"ר שטחי שירות. סך התוספת המוצעת - 160 מ"ר.
 - ג. שינוי קו בניין אחורי וקביעת קו בניין עילי למרפסות לפי תשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
 - ד. קביעת גובה בינוי לפי סעיף 62א (א) (4א) לחוק התכנון והבנייה:
 - קביעת גובה מבנה 17.5 מ'.
 - ה. תוספת יח"ד מ-4 יח"ד מאושרות לפי ק/130/ב ל-5 יח"ד. סך התוספת המוצעת - 1 יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה. יח"ד 1 בקומת הקרקע.
 - ו. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה:
 - הגדלת תכסית מאושרת מ-33% ל-55%.
 - התרת הקמת קומת מגורים טיפוסית גבוהה, 3.20 מ' נטו (מרצפה לתקרה).
 - קביעת הוראות להקמת בריכות שחייה.

המלצות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.

החלטות

לשוב ולדון באישור התכנית לאחר תיקונים במסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי.



תכנית מתאר מקומית: 352-1510403	סעיף 7
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: שינוי יעוד קרקע לחניון ציבורי ודרך משולבת בסמטת אורן

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 4,427.00 מ"ר (4.427 דונם)

בעלי ענין

יזם/יזמים

עיריית קרית מוצקין

מתכנן

משה ציון אדריכלים בע"מ

מודד

מאיר ברמן

מגיש

עיריית קרית מוצקין

כתובות

רוקח 4, קרית מוצקין, רוקח 6, קרית מוצקין, רוקח 8, קרית מוצקין, רוקח 12, קרית מוצקין, רוקח 14, קרית מוצקין, סמ אורן 9, קרית מוצקין, סמ אורן 11, קרית מוצקין, סמ אורן 13, קרית מוצקין, סמ אורן 15, קרית מוצקין, סמ אורן 17, קרית מוצקין, סמ אורן 19, קרית מוצקין, רוקח 10, שכונה: מוצקין הוותיקה, קרית מוצקין

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10429 חלקות במלואן: 154, 171, 176, 177, 178, 179

גוש: 10429 חלקי חלקות: 166, 174, 175

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
200	200	כן	
201	201	כן	
300	300	כן	
400	400	כן	

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 4

מטרת דיון

שינויי ייעודים מאושרים לטובת קביעת דרך משולבת שתחצה ותאפשר מעבר חד סיטרי של רכבים בין מגרשי המגורים הקיימים ובנוסף מוצעת כניסה לחנייה מוצעת למבנה מגורים בחלקה 171 אשר נמצא בהליך להיתר לפי תמ"א 38 לחיזוק מבנה. (בין היתר מוצעת הפקעה מחלקה בייעוד שצ"פ ומחלקה בייעוד מגורים בחלקה מספר 174) מאידך מוצע מגרש בגב אותו מבנה תא שטח לטובת חניון ציבורי שיינתן מענה תחבורתי לטובת מגרשי המגורים הסמוכים.

תכנית זו בסמכות ועדה מחוזית.

מטרת התכנית

הסדרת חניון ציבורי ודרך משולבת בסמטת האורן תוך קביעת זכויות בניה לחיזוק מבנה מגורים

הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבור פתוח לחניון ציבורי
- ב. שינוי ייעוד קרקע משביל להולכי רגל, מגורים ושטח ציבורי פתוח לדרך משולבת
- ג. קביעת זכויות, הוראות בניה ופיתוח לחיזוק מבנה מגורים

הערות בדיקה תב"ע

לתקן מטרת תכנית : **הסדרת חניון ציבורי ודרך משולבת בסמטת האורן בקריית מוצקין** . זו מהות התכנית .

יש לתת את הדעת לעניין הפקעה ממגרש מגורים חלקה 174 - יש לציין לעניין חישוב זכויות מאושרות לפני או אחרי הפקעה לדרך.

לתת מגרש חלופי בייעוד שצ"פ ק/144 או שפ"פ מתרש"צ 2/42/2 במקום המגרש שבוטל למטרת חניון

יש לשים לב כי רוחב דרך משולבת לא יפחות מ 6 מטר לאיזור בינוי קיים. לתשומת ליבך : הרוחב בחלק הדרומי פחות מ 6 מטר.

להוריד מידת קו בניין ברוזטה (מצד ימין) של הדרך המשולבת לכיוון השני של התכנית.

יש לשקול מתן אפשרות כניסה לחנייה למבנים בחלקות 108-116 ? האם התכנית לא מתייחסת לכך ?

לתקן טבלה 5 כך שיהיה שטח עיקרי, שטח שירות ולא שטח כולל. היות ולפי מנהל התכנון שטח כולל הוא לאיזורים חדשים או למבנים שנהרסו וייבנו במקומם מבנים חדשים. אצלנו המקרה שונה, מדובר בחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38 .

כמו כן כל הנתונים שמתייחסים לתמ"א 38 לא נכונים , כי אין בקשה מאושרת למבנה.

- יש למלא כתב שיפוי לתכנית בגלל מבנה המגורים שנכלל וגם לאור ההפקעה של מגרש המגורים הסמוך חלקה 174 .
- יש להעלות נסחי טאבו לחלקות שבשטח התכנית.

המלצות

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

החלטות

1. מדובר בתכנית לשינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לחניון ציבורי ודרך משולבת זאת לצורך הסדרת דרך גישה סטטוטורית למספר מגרשים במוצקין הותיקה.

2. על אף חשיבות נושא הסדרת הכבישים באזור זה, סבורה הועדה שמסמכי התכנית עדיין לא הבשילו לאישור ועל כן טרם דיון להפקדה, על יזמי התכנית לתקן את התכנית ולהתייחס לסוגיות הבאות :

א. בנוסף לשינוי יעוד המסדיר את החניון הציבורי ואת דרך הגישה למגרשים, נוספו בהוראות התכנית הנחיות לתוספת זכויות בניה עבור מגרש מגורים שנמצא בתחום הקו הכחול של התכנית, זכויות בניה אשר באות לידי ביטוי במילוי טבלה 5 אשר מוסיפה אלפי מטרים ב-3 קומות חדשות. זכויות אלו לא מוצגות ביתר מסמכי התכנית ולא מפורטות במטרותיה של התכנית ועל כן נראה כי הוכנסו בטעות. נדרש לתקן את מסמכי התכנית ולהוריד את זכויות הבניה.

ב. בתחום התכנית תוכנן כביש גישה החוצה את המתחם מצפון לדרום. חלקו הצפוני תוכנן ברוחב של 6.0 מ' וחלקו הדרומי כ- 4.0 מ' בלבד. על כן סבורה הועדה כי רוחב זה אינו תקני עבור מעבר כלי רכב ויש לתת מענה תכנוני בנושא זה ע"י יועץ תנועה מוסמך.

ג. במסגרת התכנית מוצעת הפקעה לחלק ממגרש מגורים קיים. יש לתת את הדעת ולקבל התייחסות מגיש התכנית לענין זכויות בניה וקווי בנין החדשים.

ד. על מגיש התכנית להמציא כתב שיפוי לועדה המקומית כמקובל.

ה. יש להציג אישור בעלי קרקע בהתאם לנסחי הטאבו.

3. כאמור, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות יזמי התכנית לסוגיות שהועלו בדיון.



תכנית מתאר מקומית: 352-1487644	סעיף 8
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: מגורים ברח' ברק 55, קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 665.00 מ"ר (0.665 דונם)

בעלי ענין

מגיש

שרון הישגים בע"מ

כתובות ברק 55, שכונה: מוצקין הותיקה, קרית מוצקין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11564	לא	לא	138	138	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
200	200	כן	

גרסת תשריט התכנית: 3

גרסת הוראות התכנית: 4

מטרת דיון

התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים בן 8 קומות (7 קומות מעל קומת עמודים) עם 12 יח"ד ברחוב ברק 55 קרית מוצקין.

מטרת התכנית

הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש, תוספת זכויות בניה ויח"ד, ברח' ברק 55, קרית מוצקין.

הוראות התוכנית

- הרחבת רחוב ברק.
- קביעת הוראות זכויות בניה למגורים.

הערות בדיקה תב"ע

התקבלו הערות ממשרד מהנדס העיר בתאריך 16/12/25 לתכנית:

1. יש לבצע גג מעל למרפסת הפנטהאוז.

2. יש להגיש הדמיה.

להלן הערותינו לתכנית:

לתקן קו בניין עילי לכיוון הרחוב 33 במקום 2.5 מטר. (בדומה לברק 57) ויש להשאיר גם קו בניין עילי אחורי 3 וקו בניין אחורי לא יפחת מ 5.

יש לתקן רוחב רצועת גיבון רוחב מינימלי של 2 מטר ולא פחות בהתאמה לברק 57.

להראות סימון מעטפה בכניסה למגרש ולתקן מול רצועת גינה, חנייה (כנ"ל בנספח בינוי) - נא לבדוק סימון חניות ציבוריות וכניסה למגרש ומעטפות.

במידה ויש עליות גג, יש לכלול אותם בכל מקום בתכנית: בהוראות התכנית (טבלה 5 - שטחי בנייה, קומות וגובה) ובנספח הבינוי בתכנית הגג.

לבדוק שנשאר לפחות 20% פנוי מבינוי (לפי הוראה מתכנית ק/130 ב)

לבדוק סימון עצים 7+9 מסומנים שונה מתכנית תשריט מצב מוצע. (שיהיה בהתאמה) >>> לסמן באופן זהה בכל הנספחים. יש להתיישר מבחינת כמות קומות ומספר יח"ד, לפי המבנה הסמוך ברחוב ברק 57 שאושרה גם שם תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מחוזית.

יש להפחית קומה ויח"ד, כך שהמבנה החדש המוצע יהיה בן 7 קומות כלומר 6 קומות מעל קומת עמודים עם 11 יח"ד.

יש להעביר התייחסות מהנדס העיר לתוספת יח"ד ומענה על תשתיות ומענה פרוגרמתי.

יש להעביר התייחסות תאגיד מים וביוב לעניין התכנות תוספת יח"ד המוצעת בתכנית ולקיבולת על תשתית הביוב הקיימת.

צפיפות מאושרת יח"ד לדונם : $5/0.665 = 7.5$ יח"ד לדונם

צפיפות מוצעת יח"ד לדונם : $12/0.636 = 18.87$ יח"ד לדונם

12ל יח"ד מוצעות 15 חניות + חניית נכים

המלצות

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

החלטות

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

סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20222013\1	תיק בניין: 36055
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000170695

תאריך פתיחה: 18/05/2022

בעלי עניין

מבקש

יונתן רצאבי, טרומפלדור 16 קרית ים, 053-3187777

כתובת: רחוב טרומפלדור 16, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 718

תוכניות: ק/130, 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/א, ק/290, ק/43, תמ"א/36/א

יעוד: שטח מגרש: 821.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הארכת תוקף החלטה בבקשה לתוספת בניה בקומה א' הכוללת 2 ממ"דים, 2 מרפסות ותוספות על הגג ל-2 יח"ד - במבנה מגורים בן 2 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של 1.72 מ' מקו בנין מערבי קדמי עבור ממ"ד.
חריגה של 1.90 מ' מקו בנין מערבי קדמי עבור מרפסת.
חריגה של 0.86 מ' מקו בנין מערבי קדמי עבור ממ"ד.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
מותר 69.27 מ"ר לכל דירה		133.67	76.13	57.54	138.54		סה"כ שטח בניה עיקרי:
7.66 לדירה מס' 7 4.37 לדירה מס' 8		12.03	12.03				מרפסת קנזולית:
לכל דירה מותר 40 מ"ר כולל 8 מ"ר מדרגות		78.18	78.18		80.00		בניה על הגג:
דירה 7 : 11.74 דירה 8 : 12.30		24.04	24.04				מקלט / ממ"ד:
דירה 7 : 17.40 דירה 8 : 11.20		28.60	28.60				סגירת מרפסת גג:
מרפסת גג פתוחה דירה 7 : 23.20 דירה 8 : 24.08		47.28	47.28				מרפסת:
		323.80	266.26	57.54	218.54		סה"כ

הערות בדיקה

בישיבת מליאת הועדה מספר 2023002 מתאריך 05/02/2023 הוחלט :
לאשר

המלצות

לאשר.



החלטות
לאשר

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20244084\1	תיק בניין: 19562
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000505459

תאריך פתיחה: 25/11/2024

בעלי עניין

מבקש

ש.מ. משאלי ניהול והשקעות בע"מ, שד' גושן משה 16 קרית מוצקין, 050-7474176

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: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד בקומה א', בבניין בן 3 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של 2.51 מ' מקו בניין צידי עבור ממ"ד

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מקלט / ממ"ד:				12.60	12.60		
סה"כ				12.60	12.60		

הערות בדיקה

התקבל מכתב התנגדות

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

1. הבקשה הינה תוספת ממ"ד בקומה א' בבית מגורים משותף.

2. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מקומת הקרקע אשר עיקריה:

א. נטען כי התוכנית פוגעת ברכוש המשותף בשל השימוש הבלעדי בממ"ד.

ב. נטען כי הבניה עלולה לפגוע באיכות החיים לרבות הצללה והסתרת נוף, הסתרת חלונות קיימים, העדר פרטיות, רעש ומפגעים.

3. לאחר שהועדה בחנה את הבקשה להיתר ואת טיעוני המתנגד, אנו מחליטים כך:

א. ראשית נציין כי הועדה רואה חשיבות רבה בהקמת ממ"דים כמענה מיגון לדירות קיימות, במיוחד בעת הזו.

ב. יחד עם זאת, הקמת ממ"דים בשטח משותף מצריכה גמישות תכנונית ושמירה ככל הניתן על יח"ד הקיימות במבנה.

ג. הממ"ד המוצע בקומה ראשונה תוכנן על גבי קירות היורדות לקומת הקרקע תוך חסימת חלון בחדר מגורים של דירת המתנגד ועל כן, יש לתכנן את הממ"ד תוך שינוי מיקומו. יש להזיז את הממ"ד לדרום-מערב לכוון רח' גושן באופן שאינו יחסום חלונות בדירה הקיימת בקומת הקרקע. כניסה לממ"ד במיקומו החדש תתאפשר בכל מקום מחזית המבנה, לרבות ע"י תוספת מבואת כניסה ככל שידרש ובהתאם לאישור פיקוד העורף.

ד. סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.

252023 תיק בניין:	20232867\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 11
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000318014

תאריך פתיחה: 14/08/2023

בעלי עניין

מבקש

יעד גולץ השקעות פרויקט גולדה בע"מ, קרית מוצקין, 052-3370410

כתובת: שביל הגפן 1, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 20 מגרש: 20_10447

תוכניות: 352-0273359, 2/42/6

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - תוספת 3 קומות, 16 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 32 יח"ד

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימות במסגרת תמ"א 38
2. תוספת 16 יח"ד מעבר ל-16 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 32 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-צפוני (לכיוון שביל הולכי רגל) עד 3.50 מ' עבור ממ"דים

6. חריגה מקו הבניין הצידי-מזרחי עד 2.20 מ' עבור ממ"דים

7. הקלה בגובה הקומות/קומת הכניסה מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים

8. הקלה עד 2 מ' מקו בניין קדמי צפוני (לכיוון שביל הולכי רגל) 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. הקלה של 0.7 מ' מקו בניין צידי-דרומי 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

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		2,375.67	1,137.63	1,238.04			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		967.49	967.49				שטח בניה למטרות שירות:
מרפסת גג		139.18	139.18				מרפסת:
		244.04	244.04		384.00		מרפסת קנזולית:
מבנה קיים בן 4 קומות מעל ק. עמודים		8.00	3.00	5.00			מס' קומות:
		32.00	16.00	16.00			מספר יח"ד
0 חניות קיימות במגרש		14.00	14.00				חניות:
		3,780.38	2,521.34	1,259.04	384.00		סה"כ

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 7, הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.

המלצות

לדיון במליאה.

מהלך דיון

יוסי אזריאל - מציג את הבקשה ועונה לשאלות חברי הועדה.

גנאדי דוזורצב - הודיע שהעירייה מתנגדת לבקשה.

החלטה : מאושר ברוב קולות.

החלטות

1. הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 כולל הוספת 3 קומות, 16 יח"ד חדשות, הוספת ממ"דים ומרפסות ליחידות הקיימות, מעלית, לובי וכו' - הכל במסגרת הוראות תמ"א 38.

2. לבקשה הוגשה הסתייגות של משרד מהנדס העיר שעיקריה :

א. תכניות שהוגשו אינן נכונות, גובלות בשטחים ציבוריים פתוחים ואין אפשרות לסמן את כל החניות בכניסה לשצ"פים. לפיכך טבלת מאזן חניה אינו נכון.

ב. הרשות המקומית לא מאשרת תכניות ללא מענה תחבורתי לדירות החדשות ועל כן אינה מאשרת את הבקשה.

3. לאחר שהועדה בחנה את התייחסות משרד מהנדס העיר ואת התכנון המוצע, אנו מחליטים כך :

א. כאמור, מדובר בבקשה לבצוע פרוייקט מכח תמ"א 38, פרוייקט עם חשיבות לאומית גבוהה אשר נותן מענה לחיזוק מבני מגורים קיימים בפני רעידות אדמה מחד ומאידך תוספת יח"ד חדשות אשר עולות בקנה אחד עם מדיניות ארצית לתגבור זכויות בניה, בפרט במרכזי ערים.

ב. הדבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה כי אין מדובר בפרוייקט נקודתי אלא במענה למתחם של 3 מבני מגורים אשר נבנו לפני שנים רבות וכעת מבקשים חיזוק והתחדשות.

ג. לענין פגיעה בשטחים ציבוריים הגובלים - בהתאם לתכנית המתקנת שהוגשה לועדה קיימת הפרדה מוחלטת ע"י גדר בנויה בין מגרש נשוא הבקשה לבין השטחים הציבוריים ועל כן לא נראה כי הבניה עלולה לפגוע בשטח ציבורי.

ד. לנושא התחבורתי - מדובר ב-3 חלקות (20, 21, 22) אשר אחת מהן גובל בכביש סטטוטורי ול-2 האחרים אין כלל גישה לדרך ועל כן מדובר במגרשים כלואים. יחד עם זאת במסגרת תכנון משותף עבור 3 המגרשים ניתן פתרון מעבר של כלי רכב בין כל המגרשים באופן שמאפשר התקנת חניה בכל מגרש ומגרש. אכן עקב אילוצים פיזיים בדמות מבנים הקיימים אפשרויות תכנון ותוספת חניה מוגבלות יחסית ועל כן לא ניתן פתרון חניה מלא עבור כל יח"ד אולם הועדה סבורה כי מדובר בפתרון יצירתי והולם, פתרון אשר מאזן בין חשיבות חיזוק המבנים הישנים והתקנת ממ"דים לבין התקנת חניה פרטית עבור כל יח"ד. הדבר גם עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 38 אשר נותנות לועדה המקומית שיקול דעת רחב בנושא חניה עבור יח"ד חדשות שבמסגרת תמ"א 38, לרבות מתן פטור מלא או חלקי להתקנת חניה. יחד עם האמור ובכדי לשמור על אחידות החלטות, פטור מחניה ינתן ליח"ד קיימות בלבד. חוסר חניה עבור יח"ד חדשות יוסדר ע"י תשלום כופר חניה לרשות המקומית.

ה. זאת ועוד, מעיון בתרשים סביבה עולה כי ממש בצמוד למתחם נשוא הבקשה קיים שטח ציבורי אשר ניתן בקלות לתכנון לחניון ציבורי ובאופן זה לתת מענה חניה לאזור. הועדה מעירה את תשומת לב הרשות המקומית בענין זה ותקדם במהרה כל תכנית שתוגש ע"י הרשות המקומית להסדרת החניה כאמור.

ו. סוף דבר -הבקשה מאושרת בהתאם לנימוקים שפורטו לעיל. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בין היתר תשלום כופר חניה, קבלת הסכמות של כל בעלי הנכס לבצוע הפרוייקט לרבות זיקות מעבר בין המגרשים וכן רישום מתאים של זכות גישה בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לועדה.

סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20252769\1	תיק בניין: 422003
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000514215

תאריך פתיחה: 04/08/2025

בעלי עניין

מבקש

שלום דהן, שד' ויצמן 65 קרית מוצקין, 053-8779115

כתובת: רחוב שד' ויצמן 65, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10430 חלקה: 253

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

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הריסת מחצית ממבנה מגורים באגף המערבי והקמת 4 קומות מגורים, 4 יח"ד, 3 מרפסות זיזיות, 4 חניות, 4 ממ"דים, מחסנים וכן תוספת בניה על הגג לפי הוראות התוכנית 352-0400960 (סה"כ 8 יח"ד במגרש)

פרוט הפרסום:

1. חריגה עד 2 מ' מקו בניין 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 ביותר
2. שימוש בחלק מקומת העמודים למגורים
3. הקלה של 1 יח"ד מעבר למותר (8 יח"ד במגרש במקום 7 יח"ד מותרות)
4. גובה קומת עמודים גבוה מהמותר (2.50 מ' במקום 2.20 מ' מותרים)
5. הקלה בתכסית מעבר למותר ב- 51.29 מ"ר (48.9% במקום 33% המותרים)

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		387.00		386.86	386.86		
שטח בניה למטרות שירות:				185.83	185.83		
מרפסת:				53.01	53.01		מרפסת גג, מקורה בחלקה ע"י פרגולה
מרפסת קנזולית:				42.00	42.00		
תוספת על הגג:		40.00		29.64	29.64		
מס' קומות:		4.00		4.00	4.00		מותר 4 קומות על עמודים, מוצע 4 קומות מגורים מלאות (מגורים בקומת עמודים)
מס' יחידות דיור:		7.13	4.00	4.00	8.00		בכל המגרש
חניות:		4.00		4.00	4.00		
תכסית:		33.00		51.29	51.29		בהקלה
סה"כ		475.13	4.00	760.63	764.63		

המלצות

לאשר.



החלטות
לאשר.

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20232778\1	תיק בניין: 222023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000318018

תאריך פתיחה: 09/08/2023

בעלי עניין

מבקש

יעד גולץ השקעות פרויקט גולדה בע"מ, קרית מוצקין, 052-3370410

כתובת: רחוב שביל הגפן 3, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 21 מגרש: 21_10447

תוכניות: 352-0273359, 2/42/6

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - תוספת 3 קומות, 16 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 32 יח"ד

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימות במסגרת תמ"א 38
2. תוספת 16 יח"ד מעבר ל-16 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 32 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 שביל הולכי רגל) עד 3.81 מ' עבור ממ"דים
6. חריגה מקו הבניין הצידי-מזרחי עד 2.20 מ' עבור ממ"דים
7. הקלה בגובה הקומות/קומת הכניסה מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים
8. הקלה מקו בניין צפוני עבור מרפסות.
9. חריגה מקו בניין קדמי צפוני במסגרת תמ"א 38.
10. חריגה מקו בניין קדמי-צפוני בהתאם לקו מתאר (קונטור) של הבניין הקיים עבור 3 קומות חדשות.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			1,238.04	1,137.63	2,375.67		
שטח בניה למטרות שירות:				967.49	967.49		
מרפסת:				130.17	130.17		מרפסת גג
מרפסת קנזולית:		384.00		244.04	244.04		
מס' קומות:			5.00	3.00	8.00		מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים
מס' יחידות דיור:			16.00	16.00	32.00		
חניות:		16.00		14.00	14.00		0 חניות קיימות במגרש
סה"כ		400.00	1,259.04	2,512.33	3,771.37		

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 7, הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.

הבהרה עבור הקלה מספר 8, חריגה של 2.0 מ' מקו בנין קדמי עבור מרפסות קונזוליות בהתאם לקו ממ"דים המוצעים במרווח קדמי.

המלצות

לדיון במליאה.

מהלך דיון

יוסי אזריאל - מציג את הבקשה ועונה לשאלות חברי הועדה.

גנאדי דוזורצב - הודיע שהעירייה מתנגדת לבקשה.

החלטה: מאושר ברוב קולות.

החלטות

1. הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 כולל הוספת 3 קומות, 16 יח"ד חדשות, הוספת ממ"דים ומרפסות ליחידות הקיימות, מעלית, לובי וכו' - הכל במסגרת הוראות תמ"א 38.

2. לבקשה הוגשה הסתייגות של משרד מהנדס העיר שעיקריה:

א. תכניות שהוגשו אינן נכונות, גובלות בשטחים ציבוריים פתוחים ואין אפשרות לסמן את כל החניות בכניסה לשצ"פים. לפיכך טבלת מאזן חניה אינו נכון.

ב. הרשות המקומית לא מאשרת תכניות ללא מענה תחבורתי לדירות החדשות ועל כן אינה מאשרת את הבקשה.

3. לאחר שהועדה בחנה את התייחסות משרד מהנדס העיר ואת התכנון המוצע, אנו מחליטים כך:

א. כאמור, מדובר בבקשה לבצוע פרויקט מכח תמ"א 38, פרויקט עם חשיבות לאומית גבוהה אשר נותן מענה לחיזוק מבני מגורים קיימים בפני רעידות אדמה מחד ומאידיך תוספת יח"ד חדשות אשר עולות בקנה אחד עם מדיניות ארצית לתגבור זכויות בניה, בפרט במרכזי ערים.

ב. הדבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה כי אין מדובר בפרוייקט נקודתי אלא במענה למתחם של 3 מבני מגורים אשר נבנו לפני שנים רבות וכעת מבקשים חיזוק והתחדשות.

ג. לענין פגיעה בשטחים ציבוריים הגובלים - בהתאם לתכנית המתקנת שהוגשה לוועדה קיימת הפרדה מוחלטת ע"י גדר בנויה בין מגרש נשוא הבקשה לבין השטחים הציבוריים ועל כן לא נראה כי הבניה עלולה לפגוע בשטח ציבורי.

ד. לנושא התחבורתי - מדובר ב-3 חלקות (20, 21, 22) אשר אחת מהן גובל בכביש סטטוטורי ול-2 האחרים אין כלל גישה לדרך ועל כן מדובר במגרשים כלואים. יחד עם זאת במסגרת תכנון משותף עבור 3 המגרשים ניתן פתרון מעבר של כלי רכב בין כל המגרשים באופן שמאפשר התקנת חניה בכל מגרש ומגרש. אכן עקב אילוצים פיזיים בדמות מבנים הקיימים אפשרויות תכנון ותוספת חניה מוגבלות יחסית ועל כן לא ניתן פתרון חניה מלא עבור כל יח"ד אולם הועדה סבורה כי מדובר בפתרון יצירתי והולם, פתרון אשר מאזן בין חשיבות חיזוק המבנים הישנים והתקנת ממ"דים לבין התקנת חניה פרטית עבור כל יח"ד. הדבר גם עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 38 אשר נותנות לוועדה המקומית שיקול דעת רחב בנושא חניה עבור יח"ד חדשות שבמסגרת תמ"א 38, לרבות מתן פטור מלא או חלקי להתקנת חניה. יחד עם האמור ובכדי לשמור על אחידות החלטות, פטור מחניה ינתן ליח"ד קיימות בלבד. חוסר חניה עבור יח"ד חדשות יוסדר ע"י תשלום כופר חניה לרשות המקומית.

ה. זאת ועוד, מעיון בתרשים סביבה עולה כי ממש בצמוד למתחם נשוא הבקשה קיים שטח ציבורי אשר ניתן בקלות לתכנון לחניון ציבורי ובאופן זה לתת מענה חניה לאזור. הועדה מעירה את תשומת לב הרשות המקומית בענין זה ותקדם במהרה כל תכנית שתוגש ע"י הרשות המקומית להסדרת החניה כאמור.

ו. סוף דבר -הבקשה מאושרת בהתאם לנימוקים שפורטו לעיל. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בין היתר תשלום כופר חניה, קבלת הסכמות של כל בעלי הנכס לבצוע הפרוייקט לרבות זיקות מעבר בין המגרשים וכן רישום מתאים של זכות גישה בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לועדה.

232023 תיק בניין:	20232779\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	14 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000318720

תאריך פתיחה: 09/08/2023

בעלי עניין

מבקש

יעד גולץ השקעות פרויקט גולדה בע"מ, קרית מוצקין, 052-3370410

כתובת: שביל הגפן 5, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 22 מגרש: 22_10447

תוכניות: 352-0273359, 2/42/6

יעוד: אזור מגורים ג

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

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:

1. תוספת 3 קומות מעל 4 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימות במסגרת תמ"א 38
2. תוספת 12 יח"ד מעבר ל-16 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 28 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-צפוני (לכיוון שצ"פ) עד 3.92 מ' עבור ממ"דים
6. חריגה מקו הבניין הדרומי אחורי עד 2.68 מ' עבור ממ"דים
7. הקלה בגובה הקומות/קומת הכניסה מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים
8. הקלה של 2.0 מ' מקו בניין קדמי-צפוני 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. הקלה של 1.4 מ' מקו בניין אחורי-דרומי 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

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		2,258.02	1,026.14	1,231.88			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		815.73	815.73				שטח בניה למטרות שירות:
מרפסת גג		161.76	161.76				מרפסת:
		296.34	296.34		336.00		מרפסת קנזולית:
מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע		8.00	3.00	5.00			מס' קומות:
		28.00	12.00	16.00			מספר יח"ד
0 חניות קיימות במגרש		8.00	8.00		12.00		חניות:
		3,575.85	2,322.97	1,252.88	348.00		סה"כ

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 7, הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.

המלצות

לדיון במליאה.

מהלך דיון

יוסי אזריאל - מציג את הבקשה ועונה לשאלות חברי הועדה.

גנאדי דוזורצב - הודיע שהעירייה מתנגדת לבקשה.

החלטה : מאושר ברוב קולות.

החלטות

1. הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 כולל הוספת 3 קומות, 12 יח"ד חדשות, הוספת ממו"דים ומרפסות ליחידות הקיימות, מעלית, לובי וכו' - הכל במסגרת הוראות תמ"א 38.

2. לבקשה הוגשה הסתייגות של משרד מהנדס העיר שעיקריה:

א. תכניות שהוגשו אינן נכונות, גובלות בשטחים ציבוריים פתוחים ואין אפשרות לסמן את כל החניות בכניסה לשצ"פים. לפיכך טבלת מאזן חניה אינו נכון.

ב. הרשות המקומית לא מאשרת תכניות ללא מענה תחבורתי לדירות החדשות ועל כן אינה מאשרת את הבקשה.

3. לאחר שהועדה בחנה את התייחסות משרד מהנדס העיר ואת התכנון המוצע, אנו מחליטים כך:

א. כאמור, מדובר בבקשה לבצוע פרויקט מכח תמ"א 38, פרויקט עם חשיבות לאומית גבוהה אשר נותן מענה לחיזוק מבני מגורים קיימים בפני רעידות אדמה מחד ומאידך תוספת יח"ד חדשות אשר עלולות בקנה אחד עם מדיניות ארצית לתגבור זכויות בניה, בפרט במרכזי ערים.

ב. הדבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה כי אין מדובר בפרויקט נקודתי אלא במענה למתחם של 3 מבני מגורים אשר נבנו לפני שנים רבות וכעת מבקשים חיזוק והתחדשות.

ג. לענין פגיעה בשטחים ציבוריים הגובלים - בהתאם לתכנית המתקנת שהוגשה לוועדה קיימת הפרדה מוחלטת ע"י גדר בנויה בין מגרש נשוא הבקשה לבין השטחים הציבוריים ועל כן לא נראה כי הבניה עלולה לפגוע בשטח ציבורי.

ד. לנושא התחבורתי - מדובר ב-3 חלקות (20, 21, 22) אשר אחת מהן גובל בכביש סטטוטורי ול-2 האחרים אין כלל גישה לדרך ועל כן מדובר במגרשים כלואים. יחד עם זאת במסגרת תכנון משותף עבור 3 המגרשים ניתן פתרון מעבר של כלי רכב בין כל המגרשים באופן שמאפשר התקנת חניה בכל מגרש ומגרש. אכן עקב אילוצים פיזיים בדמות מבנים הקיימים אפשרויות תכנון ותוספת חניה מוגבלות יחסית ועל כן לא ניתן פתרון חניה מלא עבור כל יח"ד אולם הועדה סבורה כי מדובר בפתרון יצירתי והולם, פתרון אשר מאזן בין חשיבות חיזוק המבנים הישנים והתקנת ממו"דים לבין התקנת חניה פרטית עבור כל יח"ד. הדבר גם עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 38 אשר נותנות לוועדה המקומית שיקול דעת רחב בנושא חניה עבור יח"ד חדשות שבמסגרת תמ"א 38, לרבות מתן פטור מלא או חלקי להתקנת חניה. יחד עם האמור ובכדי לשמור על אחידות החלטות, פטור מחניה ינתן ליח"ד קיימות בלבד. חוסר חניה עבור יח"ד חדשות יוסדר ע"י תשלום כופר חניה לרשות המקומית.

ה. זאת ועוד, מעיון בתרשים סביבה עולה כי ממש בצמוד למתחם נשוא הבקשה קיים שטח ציבורי אשר ניתן בקלות לתכנון לחניון ציבורי ובאופן זה לתת מענה חניה לאזור. הועדה מעירה את תשומת לב הרשות המקומית בענין זה ותקדם במהרה כל תכנית שתוגש ע"י הרשות המקומית להסדרת החניה כאמור.

ו. סוף דבר - הבקשה מאושרת בהתאם לנימוקים שפורטו לעיל. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בין היתר תשלום כופר חניה, קבלת הסכמות של כל בעלי הנכס לבצוע הפרוייקט לרבות זיקות מעבר בין המגרשים וכן רישום מתאים של זכות גישה בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לוועדה.

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 202442061	תיק בניין: 21174
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000444488

תאריך פתיחה: 03/12/2024

בעלי עניין

מבקש

אהובה פור, מנשה 11 קרית ביאליק, 054-8478361

כתובת: רחוב מנשה 11, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11529 חלקה: 127

תוכניות: ק/130, ק/130א, ק/316ח, ק/316ב, ק/316א, ק/290, ק/195

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הוספת ממ"ד וגזוזטרה בקומה א' (בחזית צפון/מזרח) עבור יח"ד אחת בבניין בן 3 קומות.

פרוט הפרסום

צמצום מרחק בין שני מבנים. ל - 5 מ' במקום 8 מ' המותרים עבור ממ"ד וגזוזטרה.

בדיקת השוואת זכויות

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מקלט / ממ"ד:				12.60	12.60		
מרפסת קנזולית:				12.42	12.42		
סה"כ				25.02	25.02		

הערות בדקה

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025006 מתאריך 08/06/2025 הוחלט:

1. הבקשה הינה תוספת ממ"ד ומרפסת בקומה ראשונה בבית מגורים משותף. לבקשה הוגשה התנגדות של חלק מבעלי הנכס המשותף שעיקריה:

נטען כי מבנה נשוא הבקשה נבנה על גבול חלקה 127. מתוך כך התוספת המוצעת חורגת לתחום חלקה 128 שבבעלות המתנגדים. על כן בהעדר הסכמתם הוגשה התנגדות.

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

א. מעיון בבקשה להיתר עולה כי המבנה נשוא הבקשה הוקם על חלקה 127 תוך חריגה לחלקה 128 מכוון מזרח. על חלקה 128 קיים מבנה השייך למתנגדים. תוספת הבניה המוצעת תוכננה מעבר לקוי בנין ואף בחריגה מגבול מגרש ועל כן למרות החשיבות הרבה בהקמת מרחב מוגן, קיימת מניעה תכנונית מלאשרו.

ב. על כן, הבקשה כפי שהוגשה נדחית. ניתן יהיה להגיש בקשה חדשה תוך שינוי מיקום התוספת המוצעת לתוך גבול חלקה 127 או לחילופין להגיש תכנית חלוקה המסדירה את המצב הקיים ומאפשרת תוספות בניה כפי שהתבקש כעת.

סוף דבר - הבקשה נדחית כמפורט לעיל.

התקבל מכתב התנגדות



המלצות

לאשר תנאים להיתר בניה בהתאם להחלטת ועדת ערר.

החלטות

לאשר תנאים להיתר בניה בהתאם להחלטת ועדת ערר.



סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20244067\1	תיק בניין: 32055
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

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

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 גזוטרס 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

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 מתאריך 23/11/2025 הוחלט:

לשוב ולדון בבקשה לאחר הצגת פתרון חניה למשרד מהנדס העיר.
הבהרה עבור הקלה מספר 1, הקלה עבור צמצום מרווח בין המבנים ל-5.2 מ'.

המלצות
לאשר

החלטות
לאשר.

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20250598\1	תיק בניין: 592023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

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 בדקה

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 מתאריך 23/11/2025 הוחלט:

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינה נוספת והצגת החניות למשרד מהנדס העיר.
הבהרה עבור הקלה מספר 7, הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.8 מ' במקום 2.5 מ' המותרים.
התקבל מכתב התנגדות

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

1. הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים הכולל תוספת 3 קומות, 11 יח"ד, תוספת ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, לובי וחניות - הכל במסגרת תמ"א 38.

2. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מהחלקה הסמוכה אשר עיקריה:

א. נטען כי בצוע עבודות בניה בסמוך לחלקת המתנגדת עלול לפגוע בשגרת חיי הדיירים.

ב. נטען כי הבניה עלולה לצור מפגעים תחבורתיים ולגרום מחסור בחניה באזור זה.

3. לאחר שהועדה בחנה את טיעוני המתנגדת ואת הבקשה להיתר, אנו מחליטים כך:

א. ראשית נציין כי מדובר בבצוע חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 - פרויקט עם חשיבות לאומית גבוהה. תוספת בניה המוצעת במסגרת הפרוייקט לרבות יח"ד חדשות יוצרות צפיפות שהועדה המקומית נוהגת לאשר במסגרת תמ"א 38 ועל כן גם במקרה זה אין מניעה תכנונית מלאשרו.

ב. לענין יצירת מפגעים במהלך עבודות הבניה - מדובר בחלקה שיעודה מגורים ועל כן בניה בהתאם ליעוד המאושר אינו מהווה חריגה קיצונית שלא ניתן לאשרה. יחד עם זאת בהיתר הבניה יצוין כי במהלך הבניה ינקטו אמצעי זהירות כגון שמוש ברשתות, כיסוי אזורים אשר יוצרים אבק ומפגעים אחרים ויתר אמצעי זהירות, הכל בכדי למזער השפעת עבודות הבניה על החלקות הגובלות.

ג. לענין תחבורתי - כאמור מדובר בחיזוק מבנה מגורים קיים. בשל כך מטבע הדברים קיימים אילוצים פיזיים בכדי לתת מענה מיטבי לנושא התקנת חניות חדשות במגרש. עם זאת ניתן פתרון חניה מלא עבור יח"ד החדשות. באשר לפתרון חניה ליח"ד קיימות - הוראות תמ"א 38 מאפשרות לועדה המקומית שיקול דעת רחב לענין מתן פטור להתקנת מקומות חניה עבור יח"ד הקיימות או לחלופין בחינת כופר חניה ככל שמתאפשר באזור זה. לפיכך אנו מאשרים את הפתרון התחבורתי המוצע. לגבי דרישתה של הרשות המקומית בנושא כופר חניה, הנושא יבחן ע"י יועמ"ש הועדה.

ד. נציין עוד כי הבקשה הוגשה בד בבד עם פרויקט דומה בחלקה הסמוכה תוך תכנון כניסה משותפת עבור 2 החלקות, פתרון תכנוני אשר מנצל באופן אופטימלי את השטח המשותף לטובת 2 החלקות. על כן, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת הסכמות מלאות של כל בעלי הנכס ב-2 החלקות ורישום זכות מעבר כנדרש בהתאם להנחיות יועמ"ש הועדה.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.

סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20234523\1	תיק בניין: 592023
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

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 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 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

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250002 מתאריך 23/11/2025 הוחלט:

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

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 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 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 אלהן.

ג. בנוסף תוכננו 8 חניות בחלקו הדרום/מערבי של המגרש. חניות אלה תוכננו 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

לדין במליאה.

החלטות

1. הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים הכולל תוספת 3 קומות, 11 יח"ד, תוספת ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, לובי וחניות - הכל במסגרת תמ"א 38.

2. הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם לנימוקים שלעיל:

א. הבקשה נדונה בעבר בוועדה המקומית ובוועדת הערר וכעת מוצגת לפנינו תכנית מתוקנת, תוך תכנון של כניסה משותפת עבור החלקה נשוא הבקשה והחלקה הסמוכה. כמו כן, הוגש בד בבד עם הבקשה פרויקט דומה בחלקה הסמוכה, מה שמאפשר הלכה למעשה פתרון תחבורתי משותף וביצוע שני הפרוייקטים יחד.

ב. לענין תחבורתי - ניתן פתרון חניה מלא עבור יחה"ד החדשות. באשר לפתרון חניה ליחה"ד קיימות - הוראות תמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית שיקול דעת רחב לענין מתן פטור להתקנת מקומות חניה עבור יחה"ד הקיימות או לחלופין בחינת כופר חניה ככל שמתאפשר באזור זה. לפיכך אנו מאשרים את הפתרון התחבורתי המוצע. לגבי דרישתה של הרשות המקומית בנושא כופר חניה, הנושא יבחן ע"י יועמ"ש הועדה.

ג. לעניין כניסה משותפת עבור 2 החלקות - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת הסכמות מלאות של כל בעלי הנכס ב-2 החלקות ורישום זכות מעבר כנדרש בהתאם להנחיות יועמ"ש הועדה.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.

152017 תיק בניין:	20231070\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 19
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000263307

תאריך פתיחה: 20/03/2023

בעלי עניין

מבקש

לי ים שבטי ישראל 45 בע"מ, דרך יצחק רבין 11 קרית אתא, 054-5499066

כתובת: שבטי ישראל 43, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11529 חלקה: 103 מגרש: 103_11529

תוכניות: 195/ק

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - הוספת 3 קומות, 10 יח"ד. תוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים. 12 יח"ד קיימות.

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38.
2. תוספת 10 יח"ד חדשות מעבר ל-12 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 22 יח"ד.
3. הקלה עד 2 מ' מקו בנין אחורי עבור גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח האחורי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר.
4. הקלה עד 2 מ' מקו בנין אחורי ועד 3 מ' מקו בנין צדי צפוני עבור ממ"דים.
5. הקלה בגובה קומות ל-2.8 מ' במקום 2.5 מ' נטו המותרים.
6. תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		2,045.72	1,061.72	984.00			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		834.07	724.15	109.92			שטח בניה למטרת שירות:
		96.05	96.05				מרפסת קנזולית:
מרפסת גג		198.39	198.39				מרפסת:
מבנה קיים 3 קומות מעל קומת עמודים		7.00	3.00	4.00			מס' קומות:
		22.00	10.00	12.00			מס' יחידות דיור:
12 חניות קיימות בהתאם להיתר מיום 27.3.1974		32.00	20.00	12.00			חניות:
		3,235.23	2,113.31	1,121.92			סה"כ

הערות בדיקה

קיימות התנגדות בשם דיירי שבטי ישראל 41

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

1. הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים הכוללת תוספת 3 קומות, 10 יח"ד, תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, לובי וחניות - הכל במסגרת תמ"א 38.
2. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מהחלקה הסמוכה אשר עיקריה:
נטען כי:
 - א. הבקשה אינה נותנת מענה תחבורתי וקיים חוסר חניות אשר עלול לגרום למצוקת חניה ברחוב.
 - ב. חלק מהחניות המוצעות אינן ישימות.
 - ג. במסגרת הפרוייקט עתידות להתבטל חניות ציבוריות.
 - ד. מתקן למכפיל חניות עלול לפגוע בגדר הרשת הקיימת ולפגוע ברכבים החונים ליד הגדר.
 - ה. פירי ממ"דים שתוכננו לכוון חלקת המתנגדים עלול לצור צפיפות קשה וכן לפגוע בגדר החיה שבין החלקות.
 - ו. הכניסות לחלק מהמחסנים מאולצות ויש קושי רב להכנס לאותם מחסנים.
 - ז. תוספת של 3 קומות תגרום להסתרת קרני שמש ומעבר אור צח לכוון בנין המתנגדים.
 - ח. התשתיות באזור ובמיוחד קווי הביוב והמים הינם תשתיות מאוד ישנות ולא הוחלפו ותוספת יח"ד חדשות תגרום לקריסה אפשרית של מערכות מים וביוב.
 3. לאחר שהועדה בחנה את טיעוני המתנגדים ואת הבקשה להיתר, אנו מחליטים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה מהנימוקים שלעיל:
 - א. כאמור מדובר בבצוע חיזוק מבנה מגורים קיים מפני רעידות אדמה, מרחבים מוגנים דירתיים עבור יחה"ד הקיימות, הנגשה ותוספת יח"ד חדשות - הכל במסגרת תמ"א 38, פרויקט עם חשיבות לאומית גבוהה. היקפי הבניה המוצעים והצפיפות המתקבלת עולות בקנה אחד עם פרויקטים דומים ורבים שאושרו ע"י הועדה באזור זה ועל כן גם כעת אין מניעה תכנונית מלאשרו.
 - ב. לענין הנושא התחבורתי - מעיון בבקשה להיתר עולה כי כבר היום חזית מול חלקת מבקשי ההיתר משמשת לחניה וכניסה של כלי רכב למגרש, מעבר לכך לא מתוכננות ביטול חניות ציבוריות ועל כן לא ברור על מה מלינים המתנגדים בנושא זה. הבקשה הוגשה בצירוף נספח תנועה אשר נערך ע"י יועץ תנועה מוסמך אשר מאשר את תקינות החניות ויתר היבטים תחבורתיים. מנגד המתנגדים לא צרפו כל חוות דעת תחבורתית בנושא ולא ברור על מה נסמכות טענותיהם. כידוע, הוראות תמ"א 38 מאפשרות לועדה המקומית שיקול דעת רחב בנושא התקנת חניות במסגרת הפרוייקט ולרבות מתן פטור מלא או חלקי עבור התקנת חניה. על כן נחה דעתנו ואנו סבורים שאין מניעה תכנונית מלאשר את הפתרון התחבורתי כפי שהוגש. נציין עוד כי לפני מס' חודשים אושר פרויקט דומה בחלקה הסמוכה תוך מתן פתרון תחבורתי משותף - כניסת כלי רכב והתמרון מתבצע בגבול בין 2 החלקות תוך ניצול מיטבי של השטח הקיים. יחד עם זאת בהיתר הבניה יצוין כי עבודות הבניה יבוצעו תוך נקיטת משנה זהירות בכל הנוגע לחלקות הסמוכות, שמוש ברשתות, כלים הנדסיים זעירים וכל דבר אחר שנדרש בכדי לשמור על החלקות הגובלות.
 - ג. לענין תשתיות קיימות - הבקשה נבחנה ואושרה ע"י משרד מהנדס העיר אשר בחן את נושא התשתיות ואת יתר ההיבטים המוניציפליים.
 - ד. לענין מיקום הממ"דים - רבות דובר על חשיבות התקנת מרחבים מוגנים דירתיים כתוספת לדירות קיימות. הדבר בא לידי ביטוי בתיקון אחרון של תמ"א 1/1/א/40 אשר מאפשר גמישות רבה במיוחד במיקום הממ"דים תוך חריגה מקווי בנין המותרים. גם הוראות תמ"א 38 מכירות באילוצים הפיזיים הקיימים בעת חיזוק מבנה קיים ומאפשרות הקמת מרחבים מוגנים במרווחים כפי שמוצע כעת. מעיון בתכנית עולה כי אכן קיימים אילוצים הנדסיים רבים באופן שמצמצם את אפשרויות המיקום. על כן הועדה בדיעה כי המיקום המוצע סביר ומידתי בנסיבות הענין ואין מניעה תכנונית או חוקית מלאשרו.

ה. לענין תוספת 3 קומות - כאמור מדובר בתוספת בניה במסגרת הוראות תמ"א 38. המגרש נשוא הבקשה נמצא בלב מטרופולין קריות, בסביבה אורבנית שמאופינת בבניינים דומים. לפיכך גם במקרה שלפנינו לא מצאנו פגם תכנוני ואין כל מניעה מלאשרו.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לעיל.



סעיף 20	בקשה מקוונת עם הקלות: 20251311\1	תיק בניין: 13162
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250003 תאריך: 22/12/2025		

מס' רישוי זמין 10000496724

תאריך פתיחה: 02/04/2025

בעלי עניין

מבקש

אילן רגב, אילון 3 קרית ביאליק, 058-6705165,

יהודה גוטשטיין, אילון 3 קרית ביאליק

כתובת: רחוב אילון 3, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11535 חלקה: 37

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, תוספת בניה הכוללת ממ"ד גזוטרסה ושינויי פנים עבור יח"ד בקומה א', תוספת קומה ב' הכוללת ממ"ד ובניה על הגג המהווה יח"ד חדשה.

פרוט הפרסום:

הוספת קומה אחת מעל ל 2 הקומות המותרות.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
197.55 = 93/251*67.5*790 עבור מבקש 1 עבור 2 המבקשים - 2*197.55 = 395.1		329.11	65.99	263.12	395.10		סה"כ שטח בניה עיקרי:
		167.25	167.25				שטח בניה למטרת שירות:
מרפסת גג -68.13 לא מקורה -20.02 מקורה		88.15	88.15				מרפסת:
		13.11	13.11				מרפסת קנזולית:
		32.49	32.49				בניה על הגג:
		3.00	1.00	2.00	5.00		מס' יחידות דיור:
		633.11	367.99	265.12	400.10		סה"כ

המלצות

לאשר בכפוף לבדיקת נושא חניה לרבות כופר חניה.

החלטות

לאשר בכפוף לבדיקת נושא חניה לרבות כופר חניה.

יוסי אזריאל
יו"ר הועדה

אינג' אלכס קופר
מהנדס הועדה