

תאריך: 19/01/2026
ת. עברי: א' בשבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון מס' 2026001
בתאריך: 18/01/2026 כ"ט בטבת תשפ"ו בשעה 13:00

נכחו:

הערה: הדיון התקיים באמצעות אפליקציית זום החל בשעה 13.05 והסתיים בשעה 13.35

חברים:

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

נציגים:

צילה יוסף - נציגת משרד הפנים
הערה: נכחה בזום

סגל:

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

מוזמנים:

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

נעדרו:

חברים: אבן צור דוד - ראש עיריית ק. ים

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציג שר הבינוי והשיכון	אדר' רועי מרגלית	נציגים:
נציגת מ.הבריאות	מיכל דנציגר	
נציגת שירותי הכבאות.	לילך סלמה	
מהנדסת המחוז-משרד התחבורה	אנה אוסטרובסקי	
נציג המשטרה	מפקד תחנת משטרת זבולון	
המשרד להגנת הסביבה	ורד דרור	
איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה	טל רובין	
נציג רשות מקרקעי ישראל	גלעד גלברט	
מזכירות הועדה	מורן שמש	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' 20250003 מיום 22/12/2025

למעט סעיפים 11, 13, 14 רח' הגפן 1, 3, 5 - קרית מוצקין, זאת לבקשת חברי מליאה מקרית מוצקין במכתבם מיום 01/01/2026.

החלטה: מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1487644	מגורים ברח' ברק 55, קרית מוצקין	גוש : 11564 מחלקה : 138 עד חלקה : 138	שרון הישגים בע"מ	ברק 55 , שכונה : מוצקין הותיקה , קרית מוצקין	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1324409	מתחם התחדשות עירונית זיבוטינסקי-הרצל	גוש : 10444 מחלקה : 413 עד חלקה : 413	עיריית קרית ים	קרית ים , שכונה :	8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1417120	תוספת זכויות בניה בדרך עכו 112-114, קרית ביאליק	גוש : 11554 מחלקה : 75 עד חלקה : 75	נועם סהר - חברה לבניה בע"מ	דרך עכו 114 , קרית ביאליק	10
4	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	12
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20252878\1 ת.בנין : 30072	מגורים , שינוי שימוש	גוש : 10444 חלקה : 1476 תכ' : 2/44/6	דמיטרי פולין	רחוב שרת משה 7 , קרית ים	14
6	בקשה מקוונת עם הקלות	20251593\1 ת.בנין : 47183	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10448 חלקה : 27 תכ' : א/210	איזבלה יופה	רחוב הערבה 60 , קרית ים	15
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20253627\1 ת.בנין : 92768	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11550 חלקה : 15 תכ' : א/130	אילוז חיה קיימות התנגדות	רחוב דרך עכו 162 , קרית ביאליק	16
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20253610\1 ת.בנין : 81767	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10422 חלקה : 24 תכ' : א/130	אמיר פרוכטר	רחוב רקפות 8 , קרית ביאליק	17
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20233114\1 ת.בנין : 6495	מגורים , שינוי שימוש	גוש : 10431 חלקה : 188 תכ' : א/130	אורי הררי קיימות התנגדות	רחוב ניליי 2 , קרית ביאליק	18
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20252814\1 ת.בנין : 360650	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11590 חלקה : 43	רואש אסנת קיימות התנגדות	רחוב המעפיל 10 , קרית ביאליק	21
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20240582\1 ת.בנין : 264048	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11590 חלקה : 92 תכ' : א/130	דויטשר אירית	רחוב תבור 5 , קרית ביאליק	24
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20244340\1 ת.בנין : 74466	תעשייה , תוספת למבנה קיים	גוש : 12581 חלקה : 8 מגרש : 8	אדאל הנדסה בע"מ	רחוב בעלי המלאכה 12 , קרית ביאליק	26
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20253205\1 ת.בנין : 4975	תעשייה , תוספת למבנה קיים	גוש : 12582 חלקה : 25 תכ' : א/130	מורן עיבוד שבבי	רחוב המסגר 9 , קרית ביאליק	27
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20253598\1 ת.בנין : 552007	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10428 חלקה : 312 תכ' : א/114	דוד לוי קיימות התנגדות	רחוב הזית 12 , קרית מוצקין	28
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20223995\1 ת.בנין : 3989	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10426 חלקה : 489 מגרש : 56	פרץ נאוה	רחוב האלה 16 , קרית מוצקין	30
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20252915\1 ת.בנין : 18262	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11570 חלקה : 6	צביה קדם	רחוב יששכר 13 , קרית מוצקין	31

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
32	קדיש לוז 59, קדיש לוז 61, קדיש לוז 63, קרית מוצקין	עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	גוש : 10426 חלקה : 273 מגרש : 273_10426	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	202515251 ת.בנין : 292022	בקשה מקוונת עם הקלות	17
34	קדיש לוז 27, קדיש לוז 29, קדיש לוז 31, קרית מוצקין	עמרם את נידם התחדשות קיימת התנגדות	גוש : 10426 חלקה : 287 תכ' : ק/391,	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	202518351 ת.בנין : 272022	בקשה מקוונת עם הקלות	18

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 352-1487644
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

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	

3 גרסת תשריט התכנית:

4 גרסת הוראות התכנית:

מטרת דיון

התכנית חוזרת לישיבה בוועדה לצורך תיקון טעות סופר.

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

א. הרחבת רחוב ברק.

ב. 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 ל3 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 גינון 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.

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

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

ל12 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



תכנית מתאר מקומית: 352-1324409	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: מתחם התחדשות עירונית ז'בוטינסקי-הרצל קרית ים

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 16,419.00 מ"ר (16.419 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

מנחם שיינברג

מתכנן

רגב טורס

מודד

אפרים לבנברג

מגיש

מנחם שיינברג

עיריית קרית ים

שכונה: קרית ים

כתובות

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10444 חלקות במלואן: 413, 425, 426, 427, 428, 429, 437, 438, 439, 440, 2122, 2123, 2124, 2127, 2130, 2135, 2137, 2139, 2176, 2182, 2183, 2184, 2185
 גוש: 10444 חלקי חלקות: 2175
 גוש: 10452 חלקות במלואן: 20, 32
 גוש: 10452 חלקי חלקות: 10

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	
3	3	כן	
4	4	כן	
5	5	כן	
6	6	כן	
7	7	כן	
8	8	כן	

גרסת תשריט התכנית: 17

גרסת הוראות התכנית: 21

מטרת דיון

דיון חוזר בהמלצה להפקדה של התכנית.
 התכנית שובצה בישיבת הועדה המקומית בתאריך 28/10/25 ישיבה מס' 20250001, והוחלט על בדיקה נוספת עם הרשות המקומית.

מטרת התכנית

הקמת מתחם התחדשות עירונית למגורים, מסחר ותעסוקה

הוראות התוכנית

- א. קביעת יעודים ושימושים
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250001 מתאריך 28/10/2025 הוחלט : לשוב ולדון בתכנית לאחר בחינה נוספת עם הרשות המקומית

1. התכנית תחומה בין רחובות זלמן שזר - הרצל - ז'בוטינסקי. מספר דירות קיימות : 48 מספר דירות מוצעות : 306

קיימים 4 מוסדות ציבור בשטח התכנית כיום: גני ילדים, בית כנסת גדול ובית כנסת קטן ומרכז יום לקשיש.

2. בתשריט מצב מוצע מוצגת זכות מעבר בתא שטח מספר 4 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה מרחוב ז'בוטינסקי לתא שטח 3 ביעוד מבני ציבור שישמש לטובת בית ספר, אין כלל התייחסות לכך בנושא בהוראות התכנית בשום סעיף. בנספח הבינוי בקומת הקרקע רואים דרך באיזור הסימון של זיקת ההנאה, לא ברורה הכוונה.
3. יש לבדוק הכנת נספח תלת מימדי היות ותחת ייעוד הקרקע של שטחים פתוחים ומבני ציבור מוצעת חניה ואחסנה עבור מגורים ומבני ציבור, כנ"ל גם עבור ייעוד קרקע מגורים מסחר ותעסוקה ועבור ייעוד קרקע שביל.
4. אין התייחסות לשלביות הביצוע בתכנית.
5. יש למלא טבלת נתונים כמותיים - לא מולאו נתונים מאושרים.
6. היזם התבקש ע"י הועדה המקומית והעירייה להוסיף חניות אורחים בפרוייקט, נוספו 7 חניות בתת הקרקע של מגרש המגורים, ו 16 חניות על הדרך הציבורית.

המלצות

ע"פ המלצת הועדה

החלטות

לשוב ולדון בישיבה הבאה לאחר בחינה נוספת של נושא התחבורתי וכמות יח"ד המוצעות.



תכנית מתאר מקומית: 352-1417120	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

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: 1,468.00 מ"ר (1.468 דונם)

בעלי עניין

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	

גרסת תשריט התכנית: 19

גרסת הוראות התכנית: 24

מטרת דיון

התכנית חוזרת לישיבה בוועדה המקומית, בעקבות דרישת היזם לבצע שינוי בכמות יח"ד שנדונו. היזם כעת מבקש תוספת 1 יח"ד + דיורית לכל תא שטח לעומת תוספת 2 יח"ד בכל תא שטח שנדונו בישיבה בתאריך 23/11/25, בשתי הקומות העליונות במבנה.

מטרת התכנית

תוספת 720 מ"ר לשטחי הבנייה ותוספת 2 יח"ד עם דיורית ברחוב דרך עכו 112-114, קריית ביאליק.

הוראות התוכנית

א. תוספת שטחי בניה - 720 מ"ר לשני תאי שטח - לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (1) לחוק התכנון והבנייה: - תא שטח 1:

שטח עיקרי מאושר מתוקף תוכניות 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 תוכניות 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) (4א) לחוק התכנון והבנייה: - תא שטח 1 - תוספת 2 קומות מ-7 קומות מאושרות מתוקף תוכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-9 קומות.

- תא שטח 2-תוספת 2 קומות מ-7 קומות מאושרות מתוקף תוכניות 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 2 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 תוכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-27 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת 1 יח"ד.

- תא שטח 2 תוספת יח"ד מ-26 יח"ד מאושרות מתוקף תוכניות מאושרות ותמ"א 38 ל-27 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת 1 יח"ד.

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

- דיורית אחת ליח"ד המבוקשת בכל אחד מתאי השטח. סה"כ תוספת 2 דיוריות לשני תאי השטח.

- 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 גובה 2 הקומות העליונות : מגובה 3.20 מ' המאושר בק/130 לגובה 3.80 מ'. (מפני רצפה לפני תקרה).

- התרת גובה 4.20 מ' לקומת המרתף. (מפני רצפה לפני תקרה)

- התרת גובה 2.40 מ' למחסנים. (מפני רצפה לפני תקרה)

- התרת הקמת מתקנים טכניים בכל גבול התכנית.

המלצות

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

החלטות

לשוב ולדון בדיון הבא לאחר בחינת השינוי המוצע וקבלת הבהרות לענין דיוריות המוצעות.



סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 352-1286996
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

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 חוזרת לישיבה לאחר ישיבה אחרונה בוועדה בה הוחלט לשוב ולדון באישור התכנית לאחר תיקונים במסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי.

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) (13ב) (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.
 - שינוי קו בניין אחורי וקביעת קו בניין עילי למרפסות לפי תשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
 - קביעת גובה בינוי לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה:
 - קביעת גובה מבנה 17.5 מ'.
 - 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.
 - 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 לאור תיקון התכנית.

החלטות

לאשר לאור תיקון התכנית.



סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20252878\1	תיק בניין: 30072
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000514447

תאריך פתיחה: 13/08/2025

בעלי עניין

מבקש

דמיטרי פולין, משה שרת 7 קרית ים, 050-4246420

כתובת: רחוב שרת משה 7, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 1476

תוכניות: 2/44/6

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: שינוי שימוש

מהות הבקשה

שימוש חורג מדירת מגורים למשרד בקומה א' כניסה ד' במבנה טורי בן 4 קומות.

פרוט הפרסום

שימוש חורג מדירת מגורים למשרד.

בדיקת השוואת זכויות

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שימוש חורג:				65.00	65.00		
סה"כ				65.00	65.00		

הערות בדיקה

הבקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר שמוש חורג ל-5 שנים.

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20251593\1	תיק בניין: 47183
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000486434

תאריך פתיחה: 30/04/2025

בעלי עניין

מבקש

איזבלה יופה, הערבה 66 קרית ים, 052-2897487

כתובת: רחוב הערבה 60, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10448 חלקה: 27

תוכניות: ק/210/א

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד בקומת קרקע ותוספת קומה א' הכוללת בניה על הגג עבור יח"ד אחת בבניין טורי.

פרוט הפרסום:

חריגה של 1.76 מטר מקו בניין צידי עבור ממ"ד.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		129.17	56.52	72.65	131.45		סה"כ שטח בניה עיקרי:
עבור ממ"ד - 12.55 מבואה + חדרי מדרגות - 15.34		27.89	27.89				שטח בניה למטרת שירות:
		31.63	31.63		40.00		בניה על הגג:
		188.69	116.04	72.65	171.45		סה"כ

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253627\1	תיק בניין: 92768
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000533547

תאריך פתיחה: 29/10/2025

בעלי עניין

מבקש

אילוז חיה, דרך עכו 162 קריית ביאליק, 052-3737373

כתובת: רחוב דרך עכו 162, קריית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11550 חלקה: 15

תוכניות: ק/130, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/368, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/290, ק/135

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לדירה בקומה א' הכוללת מחסן, תוספת שטח, ממ"ד, רגלי ממ"ד ומרפסת על עמודים וזאת במבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:	89.43	62.33	20.07	82.40			
שטח בניה למטרות שירות:			18.50	18.50	ממ"ד + מחסן		
מרפסת קנזולית:			11.99	11.99	מרפסת על עמודים		
סה"כ	89.43	62.33	50.56	112.89			

הערות בדיקה

הקלות שפורסמו בבקשה מס' 20213808 ונדונה בישיבת משנה מס' 20220002 מיום 10/07/2022: חריגה עד 3.20 מ' למרווח האחורי מזרחי עבור תוספת שטח עם פתחים. חריגה עד 0.64 מ' למרווח האחורי צפוני עבור ממ"ד בקיר עם פתחים.

התקבלה תכנית מתוקנת לפי החלטת ועדה

המלצות

לאשר חידוש החלטה שניתנה ביום 10/07/2022.

החלטות

לאשר חידוש החלטה שניתנה ביום 10/07/2022.



81767: תיק בניין	20253610\1: בקשה מקוונת עם הקלות	8 עיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000533327

תאריך פתיחה: 27/10/2025

בעלי עניין

מבקש

אמיר פרוכטר, רקפות 8 קרית ביאליק, 054-6092068,

פנינית פרוכטר, רקפות 8 קרית ביאליק

כתובת: רחוב רקפות 8, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 10422 חלקה: 24

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, 290/ק

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לגליזציה לבריכת שחיה, חדר מכונות ופרגולה מקורה בחצר עבור יח"ד צמודת קרקע.

פרוט הפרסום:

1. חריגה מקו בנין אחורי עבור בריכת שחיה.
2. חריגה מקו בנין אחורי וצידי עד גבול מגרש עבור חדר מכונות.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		257.18	21.88	235.30	334.80		סה"כ שטח בניה עיקרי:
בריכת שחיה		23.11	23.11				שטח בניה למטרת שירות:
חדר מכונות		6.00	6.00				שטח בניה למטרת שירות:
		286.29	50.99	235.30	334.80		סה"כ

הערות בדיקה

פרגולה מקורה מחושבת בשטחים עיקריים, בהנחה של מטר מקו בנין אחורי בהתאם לת.ב.ע. הבהרה עבור הקלה של בריכת שחיה מקו בנין אחורי, חריגה של 4.9 מ'.

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר.



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20233114\1	תיק בניין: 6495
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000511629

תאריך פתיחה: 28/08/2023

בעלי עניין

מבקש

אורי הררי, ניל"י 2 קרית ביאליק, 052-3284116,

זיוה הררי, ניל"י 2 קרית ביאליק, 052-3284116,

כתובת: רחוב ניל"י 2, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 10431 חלקה: 188

תוכניות: ק/130, ק/316ד, ק/130ב, ק/130א, ק/316ח, ק/316ב, ק/316א, ק/331א, ק/316, ק/290

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: שינוי שימוש

מהות הבקשה

שימוש חורג מדירת מגורים בקומת קרקע וקומה א' (דירת דופלקס) למרפאה אורטופדית בבניין משותף בן 6 קומות.

פרוט הפרסום:

שימוש חורג ממגורים למרפאה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שימושים בקומת קרקע:				125.43	125.43		
סה"כ				125.43	125.43		

הערות בדיקה

התקבל מכתב התנגדות

המלצות

מדובר בבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים לשימוש כמרפאה אורטופדית לתקופה של חמש שנים.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס המשותף אשר עיקריה:

1. המתנגדים טוענים שמדובר בבית מגורים קיים הכולל 10 יחידות דיור, אשר כל בעלי הנכס למעט המבקש מתנגדים לשימוש החורג המוצע.

2. השימוש המבוקש עלול לפגוע באופי השקט והפרטי של הבניין.

3. פתיחת מרפאה תגרום לתנועת קהל מוגברת.

4. חוסר בחניית ומטרד רעש מיותר.

5. ירידת ערך הדירות

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה להיתר ואת טעוני המתנגדים אנו מחליטים כך:

- א. כאמור מדובר בבית מגורים משותף אשר כולל 10 יחידות דיור. אכן הבקשה הוגשה בהעדר הסכמה קניינית פוזיטיבית של מי מבעלי הנכס אלא ההיפך, התקבלה התנגדות של כל בעלי הנכס למעט המבקש עצמו.
 - ב. המבנה נשוא הבקשה סמוך למתחם מסחרי גדול ומשכך ניתן לקבל את טעוני המתנגדים אשר מבקשים לשמור על סביבת מגורים בלבד בחלקתם.
 - ג. זאת ועוד, נראה כי המבקש כבר פתח בפועל מרפאה בדירת המגורים, כך תקופה של מספר שנים. על כן מדובר בלגליזציה והמשך של שימוש החורג ולא כפי שמוצג בבקשה שהוגשה.
 - ד. על כן ולאור העובדה שלא הוצגו תימוכין קנייניים מספקים, השימוש אינו תואם לתוכנית המפורטת וגם לא נראה אופק תכנוני עתידי לשימוש זה במבנה, סבורה הוועדה שאין לאשרו.
- סוף דבר, ההתנגדות מתקבלת והבקשה נדחית.

החלטות

מדובר בבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים לשימוש כמרפאה אורטופדית לתקופה של חמש שנים.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס המשותף אשר עיקריה:

1. המתנגדים טוענים שמדובר בבית מגורים קיים הכולל 10 יחידות דיור, אשר כל בעלי הנכס למעט המבקש מתנגדים לשימוש החורג המוצע.
2. השימוש המבוקש עלול לפגוע באופי השקט והפרטי של הבניין.
3. פתיחת מרפאה תגרום לתנועת קהל מוגברת.
4. חוסר בחניית ומטרד רעש מיותר.
5. ירידת ערך הדירות

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה להיתר ואת טעוני המתנגדים אנו מחליטים כך:

- א. כאמור מדובר בבית מגורים משותף אשר כולל 10 יחידות דיור. אכן הבקשה הוגשה בהעדר הסכמה קניינית פוזיטיבית של מי מבעלי הנכס אלא ההיפך, התקבלה התנגדות של כל בעלי הנכס למעט המבקש עצמו.
- ב. המבנה נשוא הבקשה סמוך למתחם מסחרי גדול ומשכך ניתן לקבל את טעוני המתנגדים אשר מבקשים לשמור על סביבת מגורים בלבד בחלקתם.
- ג. זאת ועוד, נראה כי המבקש כבר פתח בפועל מרפאה בדירת המגורים, כך תקופה של מספר שנים. על כן מדובר בלגליזציה והמשך של שימוש החורג ולא כפי שמוצג בבקשה שהוגשה.
- ד. על כן ולאור העובדה שלא הוצגו תימוכין קנייניים מספקים, השימוש אינו תואם לתוכנית המפורטת וגם לא נראה אופק תכנוני עתידי לשימוש זה במבנה, סבורה הוועדה שאין לאשרו.

ה. בשל המשכות השמוש החורג שמתקיים תקופה ארוכה ללא היתר כחוק, הועדה מורה למח' פיקוח להמשיך בהליכי אכיפה ומיצוי הדין ללא כל דיחוי נוסף.

סוף דבר, ההתנגדות מתקבלת והבקשה נדחית.

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 202528141	תיק בניין: 360650
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000520489

תאריך פתיחה: 07/08/2025

בעלי עניין

מבקש

רואש אסנת, צה"ל 59 קרית מוצקין, 050-5411481,

רואש יהודה, צה"ל 9 דירה 59 קרית מוצקין, 0505411481,

כתובת: רחוב המעפיל 10, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11590 חלקה: 43

יעוד: אזור מגורים ב

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

מהות הבקשה

תוספת בניה לבית פרטי בן 2 קומות הכוללת: 3 מרפסות זיזיות, הרחבת דירה קיימת, 2 ממ"דים, תוספת יח"ד, 2 חניות בנוסף ל-2 חניות קיימות, מחסן ו-2 בריכות שחייה (סה"כ 2 יח"ד).

פרוט הפרסום:

1. חריגה של 1.20 מ' מקו בנין קדמי (לכיוון רחוב המעפיל) 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.
2. חריגה למרווח אחורי- צפוני עד 4.60 מ' עבור בריכת שחייה כולל חדר מכונות.
3. חריגה למרווח אחורי- צפוני עד 1.60 מ' 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. חריגה למרווח צידי- מערבי עד 2.20 מ' עבור בריכת שחייה כולל חדר מכונות.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		470.47	243.80	125.79	369.59		
שטח בניה למטרות שירות:				31.00	31.00		2 ממ"דים + מחסן
מס' יחידות דיור:		2.00	1.00	1.00	2.00		
בריכת שחיה:				47.96	47.96		
חניות:		2.00	2.00	2.00	4.00		
מרפסת קנולית:				28.00	28.00		
פרגולה:				24.80	24.80		גגוני בטון/משרבייה מעל המרפסות
סה"כ		474.47	246.80	260.55	507.35		

הערות בדיקה

הוגש מכתב התנגדות

המלצות

מדובר בבקשה להיתר לתוספת בנייה בבית מגורים, הכולל הוספת יחידת דיור, תוספת קומה והקמת 2 בריכות פרטיות עבור יחידות הדיור. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מהחלקה הסמוכה אשר עקריה:

א. נטען כי הקמת 2 בריכות עלולה לפגוע בחלקת המתנגדים, במיוחד בריכה אשר חורגת מקווי בניין ואף כמעט נצמדת לגבול מגרש.

ב. מרפסות המוצעות חורגות מקווי בניין ולפיכך מהוות סטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה.

לאחר שהוועדה בחנה את טעוני המתנגדים ואת הבקשה להיתר אנו מחליטים כך:

1. כאמור מדובר בבית מגורים צמוד קרקע. במסגרת הבקשה מוצעת יחיד נוספת באופן שהופך את המבנה לדו-משפחתי.

2. ככלל, הקמת בריכות שחיה בגינות של בתים פרטיים כגון מבנה זה הינה נפוצה ואושרה במקרים רבים בעבר, זאת בניגוד להקמת בריכות בבתים משותפים בהם נדרש שיקול דעת רחב תוך התחשבות בבעלי הנכס המשותף.

3. במקרה שלפנינו מדובר בתוספת של בריכות שחיה עבור בית דו משפחתי צמוד קרקע אשר עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה בנושא הזה. יחד עם זאת, כשמדובר בבריכה שחורגת מקווי בניין סבורה הוועדה שיש לבחון היטב את מיקומה תוך התחשבות בחלקות הסמוכות.

4. מהכלל אל הפרט, בריכת שחיה המוקמת בחלקו הצפוני של המגרש חורגת באופן מזערי בלבד לכיוון חלקת המתנגדים ואין מניעה מלאשרה. לגבי בריכת שחיה בחלקה הצפון מזרחי של החלקה - הבריכה אכן תוכננה במרחק של כ 60 סנטימטר בלבד מגבול מגרש, מרווח שאינו סביר לדעת הוועדה. על כן אנו מחליטים שניתן להקים בריכה באזור זה אולם יש לשנות את המיקום באופן שמשאיר מרווח של 1.5 מטר לפחות משפת הבריכה עד גבול החלקה.

5. לעניין חריגה של מרפסות קונזוליות - ראשית נציין שבית מגורים של מגיש ההתנגדות וכן מבנה מבקשי ההיתר נבנו במרחק של 3 מ' מגבול החלקה. כעת בתכנון המוצע נסוג מבנה מבקשי ההיתר לקו בניין של 5 מ'. באופן זה לא נראה שצפויה העמסה או חריגה קיצונית של הבינוי, כזה שלא היה בעבר. המרחק אינו עולה על המותר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) סעיף 2.7 ב' ועל כן אין מניעה תכנונית מלאשרה.

סוף דבר - בבקשה מאושרת בכפוף לשינוי מקום הבריכה כמפורט לעיל.

החלטות

מדובר בבקשה להיתר לתוספת בנייה בבית מגורים, הכולל הוספת יחידת דיור, תוספת קומה והקמת 2 בריכות פרטיות עבור יחידות הדיור. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מהחלקה הסמוכה אשר עקריה:

א. נטען כי הקמת 2 בריכות עלולה לפגוע בחלקת המתנגדים, במיוחד בריכה אשר חורגת מקווי בניין ואף כמעט נצמדת לגבול מגרש.

ב. מרפסות המוצעות חורגות מקווי בניין ולפיכך מהוות סטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה.

לאחר שהוועדה בחנה את טעוני המתנגדים ואת הבקשה להיתר אנו מחליטים כך:

1. כאמור מדובר בבית מגורים צמוד קרקע. במסגרת הבקשה מוצעת יחיד נוספת באופן שהופך את המבנה לדו-משפחתי.

2. ככלל, הקמת בריכות שחיה בגינות של בתים פרטיים כגון מבנה זה הינה נפוצה ואושרה במקרים רבים בעבר, זאת בניגוד להקמת בריכות בבתים משותפים בהם נדרש שיקול דעת רחב תוך התחשבות בבעלי הנכס המשותף.

3. במקרה שלפנינו מדובר בתוספת של בריכות שחיה עבור בית דו משפחתי צמוד קרקע אשר עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה בנושא הזה. יחד עם זאת, כשמדובר בבריכה שחורגת מקווי בניין סבורה הוועדה שיש לבחון היטב את מיקומה תוך התחשבות בחלקות הסמוכות.



4. מהכלל אל הפרט, בריכת שחיה המוקמת בחלקו הצפוני של המגרש חורגת באופן מזערי בלבד לכיוון חלקת המתנגדים ואין מניעה מלאשרה. לגבי בריכת שחיה בחלקה הצפון מזרחי של החלקה - הבריכה אכן תוכננה במרחק של כ 60 סנטימטר בלבד מגבול מגרש, מרווח שאינו סביר לדעת הוועדה. על כן אנו מחליטים שניתן להקים בריכה באזור זה אולם יש לשנות את המיקום באופן שמשאיר מרווח של 1.5 מטר לפחות משפת הבריכה עד גבול החלקה.
5. לעניין חריגה של מרפסות קונזוליות - ראשית נציין שבית מגורים של מגיש ההתנגדות וכן מבנה מבקשי ההיתר נבנו במרחק של 3 מ' מגבול החלקה. כעת בתכנון המוצע נסוג מבנה מבקשי ההיתר לקו בניין של 5 מ'. באופן זה לא נראה שצפויה העמסה או חריגה קיצונית של הבינוי, כזה שלא היה בעבר. המרחק אינו עולה על המותר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) סעיף 2.7 ב' ועל כן אין מניעה תכנונית מלאשרה.

סוף דבר - בבקשה מאושרת בכפוף לשינוי מקום הבריכה כמפורט לעיל.



264048 תיק בניין:	20240582\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 11
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000433685

תאריך פתיחה: 18/02/2024

בעלי עניין

מבקש

דניאל גביש שניידר, נתיב הכרמים 11 עתלית, 050-2002362,

קאוף מיקי, תבור 5 קריית ביאליק

דויטשר אירית, תבור 5 קרית ביאליק

כתובת: רחוב תבור 5, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11590 חלקה: 92

תוכניות: 130/ק

יעוד: אזור מגורים ב

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

מהות הבקשה

תוספת 2 יח"ד חדשות (בקומה ב' ובניה על הגג) למבנה בעל 2 יח"ד, 2 קומות קיימות הכולל: תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מרפסות זיזיות, חדר מדרגות ומעלית, 3 ממ"דים, 3 מחסנים, 5 חניות, בריכת שחייה וכן תוספת בניה על הגג - סה"כ 4 יח"ד ב-3 קומות בניה על הגג.

פרוט הפרסום:

1. תוספת קומה אחת מעבר למותר (3 קומות במקום 2 קומות מותרות).
2. חריגה של 2.0 מ' מקו בנין קדמי (לכיוון רח' תבור) 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.
3. חריגה של 2.0 מ' מקו בנין אחורי לגזוזטרא 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.
4. חריגה של 1.81 מ' מקו בניין צידי- מזרחי עבור בריכת שחייה ופרגולה.
5. חריגה מקו בניין אחורי-דרומי כולו עבור בריכת שחייה ופרגולה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		461.02	166.30	189.83	356.13		עבור שני בעלי נכס
שטח בניה למטרות שירות:				129.42	129.42		עבור שני בעלי נכס, כולל חניה מקורה
מרפסת:				53.53	53.53		מרפסת גג
מרפסת קנזולית:				34.24	34.24		
בניה על הגג:				73.02	73.02		עבור שני בעלי נכס



הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
2 קומות קיימות, קומה 1 נוספת מוצעת בהקלה ובניה על הגג.		3.00	1.00	2.00	2.00		מס' קומות:
		4.00	2.00	2.00	4.00		מס' יחידות דיור:
2 חנייות עוקבות		4.00	2.00	2.00			חניות:
		24.00	24.00				בריכת שחיה:
		40.31	40.31				פרגולה:
		19.00	7.00	12.00		33.00	תכסית (%):
		740.65	556.35	184.30	467.02		סה"כ

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיוור בשטח של צוות משרד מהנדס העיר ונציגי הועדה המקומית.



74466 תיק בניין:	20244340\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000497314

תאריך פתיחה: 15/12/2024

בעלי עניין

מבקש

אדאל הנדסה בע"מ, בעלי המלאכה 12 ת.ד. 1147 קרית ביאליק, 054-5535303

כתובת: רחוב בעלי המלאכה 12, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 12581 חלקה: 8 מגרש: 8

תוכניות: ק/2/43/13, 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

תוספת קומה המהווה אולם ייצור ומשרדים במבנה תעשייה בן קומה אחת וגלריה.

פרוט הפרסום:

הקלה בתכסית ל-64.7% במקום 60% המותרים.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		843.76	118.34	725.42	1,108.12		סה"כ שטח בניה עיקרי:
		261.36	236.65	24.71			שטח בניה למטרת שירות:
		8.00	7.00	1.00			חניות:
		1,113.12	361.99	751.13	1,108.12		סה"כ

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253205\1	תיק בניין: 4975
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000524313

תאריך פתיחה: 14/09/2025

בעלי עניין

מבקש

מורן עיבוד שבבי, המסגר 9 קרית ביאליק, 052-8083167

כתובת: רחוב המסגר 9, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 12582 חלקה: 25

תוכניות: ק/130, ח/ק/316, ק/מק/394, ק/349, ק/316, ק/290, ק/14/2/43

שימושים: תעשייה תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

אישור בדיעבד עבור תוספת בניה בקומת הקרקע.

פרוט הפרסום

חריגה של 21.5% מתכסית שטח החלקה המהווה סטיה מהוראות התב"ע ק/349 סעיף 14.1' המתירה תכסית של 60% בלבד.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		575.00	37.99	407.19	445.18		
מקלט / ממ"ד:			23.45		23.45		
סה"כ		575.00	61.44	407.19	468.63		

הערות בדיקה

בקשה נדונה ואושרה בישיבת משנה מס' 20210003 מיום 4.7.2021.

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253598\1	תיק בניין: 552007
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000533363

תאריך פתיחה: 26/10/2025

בעלי עניין

מבקש

דוד לוי, הזית 12 קרית מוצקין, 0529516017

כתובת: רחוב הזית 12, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10428 חלקה: 312

תוכניות: ק/114/א, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א, ק/342/ק, ק/316/ק, ק/290, ק/130/ק

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בריכת שחיה לבית פרטי, תוך הריסת חלק ממרתף קיים.

פרוט הפרסום:

חריגה למרווח קדמי-דרומי (לכיוון רח' הזית) עד גבול מגרש עבור בריכת שחייה וחדרי מכונות תת-קרקעיים.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
בריכת שחיה:				33.44	33.44		
סה"כ				33.44	33.44		

הערות בדיקה

התקבל מכתב התנגדות

המלצות

הבקשה הינה הקמת בריכת שחיה כולל חדר מכונות תת קרקעי בבית מגורים קיים.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי נכס מחלקה הגובלת שעיקרה:

א. המתנגד מלין על כך שלפני הגשת הבקשה כבר בוצעו הכנות עבור הבריכה, מבלי שניתנה לו אפשרות להגיש התנגדות.

ב. נטען שהקמת הבריכה תפגע אנושות בנכס המתנגד זאת בשל הצמודות של הבריכה לגדר המשותפת וחריגה מקווי בניין המותרים.

ג. שימוש בבריכה לרבות על ידי ילדים עלולה ליצור מפגעים והפרעות לחיי יום של המתנגדים.

ד. חדר מכונות של הבריכה חורג מקווי בניין לכיוון חלקת המתנגדים ועלול ליצור מפגע של רעש.

לאחר שהועדה בחנה את טעוני המתנגד ואת הבקשה להיתר אנו מחליטים כך:

1. כאמור מדובר בהקמת בריכת שחיה פרטית בחצר של בית מגורים צמוד קרקע. ככלל הוועדה המקומית רואה בחיוב הקמת בריכות שחיה בחצרות של בתים הפרטיים, זאת בניגוד להקמת בריכות שחיה בבתים משותפים, בהם נדרש שיקול דעת רחב תוך התחשבות בבעלי הנכס המשותף. נקבע זה מכבר בפסיקות רבות שבריכות שחיה פרטיות מהוות שימוש אינהרנטי ליעוד מגורים ואין מניעה תכנונית מלאשרן באופן עקרוני.
 2. מהכלל אל הפרט - אכן מדובר בבית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי. הבריכה תוכננה במרווח קדמי דרומי ואינה חורגת מקווי בניין לכיוון חלקת המתנגדים, למעט חדר מכונות תת קרקעי. בגבול בין החלקות עוברת גדר בנויה בגובה של כ- 1.8 מטר. כמו כן, בחזית קדמית של חלקת המתנגדים הוקם מסך רכב בנוי, מבנה אשר מהווה גם הוא הפרדה וחוצץ בין החלקות.
 3. לאחר ששקלנו את הבינוי הקיים ואת מימדי הבריכה, אנו סבורים שאין מניעה מלאשר את הבריכה במיקום המוצע. באשר לחדרי מכונות ותאי איזון מים תת קרקעים - ניתן יהיה להקים מתקנים אלה בתוך קווי בניין או לחלופין בצמוד לדופן המזרחית של הבריכה תוך הרחקתם מחלקת המתנגדים.
 4. נציין עוד שלא התעלמנו מהעובדה כי מבקש ההיתר הגדיל והתחיל לבצע עבודות בנייה ללא היתר, עבודות אשר נעצרו בשלב חפירות ומבלי שבריכת השחיה הוקמה. חרף זאת, הוועדה בחנה את הבקשה על בסיס עיקרון תכנוני של "מבחן המגרש הריק" ואנו בדעה כי התכנון המוצע לאחר התיקונים הנדרשים לרבות הרחקת חדרי מכונות הינו סביר ומידתי. הקמת בריכת שחיה בגינה הפרטית אינו אמור ליצור מפגע מיוחד, כזה שחורג מאופי השימוש בגינת בית פרטי ועל כן אין מניעה תכנונית מלאשרו.
- סוף דבר בבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת מיקום חדר מכונות תת-קרקעי.



סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20223995\1	תיק בניין: 3989
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000205926

תאריך פתיחה: 20/09/2022

בעלי עניין

מבקש

פרץ אלי, האלה 16 קרית מוצקין, 052-3330650,

פרץ נאוה, האלה 16 קרית מוצקין

כתובת: רחוב האלה 16, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10426 חלקה: 489 מגרש: 56

תוכניות: ק/303, ק/מק/130/א/2, ק/130/א, ק/290, ק/130, 2/42/15, תמ"א/36/א

יעוד: אזור מגורים א

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הארכת תוקף החלטה עבור לגליזציה לבריכה ומצללה לדירת קרקע במבנה דו-משפחתי.

פרוט הפרסום

חריגה של עד 4.40 מ' מקו בנין אחורי עבור מצללה.

חריגה של עד 3.51 מ' מקו בנין אחורי וחריגה של עד 2.56 מ' מקו בנין צדי עבור בריכה.

חריגה של 2.68 מ' מקו בנין צדי עבור חדר מכונות.

בדיקת השוואת זכויות

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
בריכת שחיה:				28.56	28.56		
פרגולה:				42.63	42.63		
סה"כ				71.19	71.19		

הערות בדקה

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

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20252915\1	תיק בניין: 18262
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000516338

תאריך פתיחה: 17/08/2025

בעלי עניין

מבקש

רוני קדם, יששכר 13 קרית מוצקין, 054-4332222
צביה קדם, יששכר 13 קרית מוצקין

כתובת: רחוב יששכר 13, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11570 חלקה: 6

יעוד: דרך מוצעת

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת גזוזטרה תלויה מפלדה בקומה א' עבור יח"ד אחת במבנה בן 2 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של 2.0 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.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מרפסת קנזולית:		14.00		14.00	14.00		
סה"כ		14.00		14.00	14.00		

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20251525\1	תיק בניין: 292022
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000490670

תאריך פתיחה: 24/04/2025

בעלי עניין

מבקש

עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ, ז'בוטינסקי 50 טירת כרמל

כתובת: קדיש לוז 59, קדיש לוז 61, קדיש לוז 63, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10426 חלקה: 273 מגרש: 273_10426

תוכניות: ק/391, 352-0273359

יעוד: אזור מגורים ג

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

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים קיים במסגרת תמ"א 38. הוספת 3 קומות, 21 יח"ד, הוספת ממ"דים, גזוזטראות, מעליות ושימוש בחלק מקומות עמודים למגורים, למבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 יח"ד קיימות - סה"כ 45 יח"ד. הקמת חדר טרנספורמציה בחזית קדמית.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38 מעל מבנה קיים.
- הוספת 21 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מעבר ל 24 יח"ד קיימות- סה"כ 45 יח"ד.
- תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38.
- הקלה בגובה מבנה במסגרת תמ"א 38.
- הקלה של 0.75 מ' מקו בניין אחורי עבור ממ"דים.
- הקלה מתוכנית ק/130 א' סעיף 10 ג' (חובת הקמת מחסנים עבור כל יח"ד) עבור יח"ד במסגרת תמ"א 38.
- שימוש בחלק מקומות עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
- תוספת שטח בשיעור של 5% לצורך התאמת מבנה לנגישות.
- הקלה מקו בניין קדמי עבור הקמת חדר טרנספורמציה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	מותרים %	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מספר יח"ד		24.00	24.00	21.00	45.00		
מס' קומות:		4.00	4.00	3.00	7.00		
סה"כ שטח בניה עיקרי:		1,759.52	1,759.52	2,051.05	3,810.57		
שטח בניה למטרת שירות:		175.84	175.84	711.22	887.06		
מרפסת קנולית:	540.00			400.56	400.56		
מרפסת:				345.12	345.12		מרפסת גג
חניה:				22.00	22.00		בהתאם להיתר 1984, קיימות 8 חניות, 22 חניות סה"כ לתוכנית.
סה"כ		540.00	1,963.36	3,553.95	5,517.31		

הערות בדיקה

הבהרה עבור הקלה מספר 9 - חדר טרנספורמציה מוצע על גבול מגרש קדמי וצידי.

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה תחבורתית ובחינה נוספת של החניות המוצעות.

סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20251835\1	תיק בניין: 272022
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

מס' רישוי זמין 10000494019

תאריך פתיחה: 19/05/2025

בעלי עניין

מבקש

עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ, ז'בוטינסקי 50 טירת כרמל

כתובת: קדיש לוז 27, קדיש לוז 29, קדיש לוז 31, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10426 חלקה: 287, חלקה: 286 מגרש: 286_10426

תוכניות: ק/391, 352-0273359

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים קיים במסגרת תמ"א 38. הוספת 3 קומות, 21 יח"ד, הוספת ממ"דים, גזוזטראות, מעלית ושימוש בחלק מקומת עמודים למגורים - למבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים. 24 יח"ד קיימות - סה"כ 45 יח"ד והקמת חדר טרנספורמציה.

פרוט הפרסום:

1. הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38 מעל מבנה קיים.
2. הוספת 21 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מעבר ל 24 יח"ד קיימות- סה"כ 45 יח"ד.
3. תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38.
4. הקלה בגובה מבנה במסגרת תמ"א 38.
5. הקלה של 0.5 מ' מקו בניין צידי עבור ממ"דים.
6. הקלה מתוכנית ק/130 א' סעיף 10 ג' (חובת הקמת מחסנים עבור כל יח"ד) עבור יח"ד במסגרת תמ"א 38.
7. שימוש בחלק מקומת עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
8. תוספת שטח בשיעור של 5% לצורך התאמת מבנה לנגישות.
9. הקלה מקו בניין קדמי עבור הקמת חדר טרנספורמציה.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		7.00	3.00	4.00			מס' קומות:
		45.00	21.00	24.00			מס' יחידות דיור:
		3,863.24	2,081.84	1,781.40			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		885.98	755.09	130.89			שטח בניה למטרת שירות:
26 חניות כולל חנית נכים		27.00	13.00	14.00			חניה:
		403.64	403.64		540.00		מרפסת קנזולית:
מרפסת גג		348.36	348.36				מרפסות
		5,580.22	3,625.93	1,954.29	540.00		סה"כ

הערות בדיקה

הוגש מכתב התנגדות

הבהרה עבור הקלה מספר 9 - חדר טרנספורמציה מוצע על גבול מגרש קדמי וצידי.

המלצות

לדיון במליאה.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה תחבורתית ובחינה נוספת של החניות המוצעות.

יוסי אזריאל
יו"ר הועדה

אינג' אלכס קופר
מהנדס הועדה