

תאריך: 08/02/2026
ת. עברי: כ"א בשבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון מס' 2026002
בתאריך: 08/02/2026 כ"א בשבט תשפ"ו בשעה 13:00

נכחו:

הערה: ישיבת המשנה החלה בשעה 13:10 והסתיימה בשעה 13:37

<p>חברים:</p> <p>יוסי אזריאל</p> <p>הערה: נכח בזום</p> <p>אלי דוקורסקי</p> <p>הערה: נכח בזום</p> <p>עו"ד בן אסבן</p> <p>הערה: נכח בזום</p> <p>אבן צור דוד</p> <p>הערה: נכח בזום</p> <p>גנאדי דוזורצב</p> <p>הערה: נכח בזום</p>	<p>- יו"ר הוועדה</p> <p>- ראש העיר ק. ביאליק</p> <p>- סגן ראש העיר ק. ביאליק</p> <p>- ראש עיריית ק. ים</p> <p>- סגן ראש העיר ק. מוצקין</p>	<p>נציגים:</p> <p>צילה יוסף - ועדה מחוזית</p> <p>הערה: נכחה בזום</p>	<p>סגל:</p> <p>אלכס קופר</p> <p>עו"ד משה חורי</p> <p>צביה שופמן</p> <p>שקרמן יוליה</p> <p>אנה חכמוביץ</p> <p>מורן שמש</p> <p>מור כדורי</p>	<p>- מהנדס הוועדה</p> <p>- היועץ המשפטי של הוועדה</p> <p>- בודקת תכניות תב"ע</p> <p>- מנהלת מח' רישוי</p> <p>- מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי</p> <p>- מזכירות הוועדה</p> <p>- מזכירות הוועדה</p>	<p>מוזמנים:</p> <p>אלכסנדר צ'רניאקוב</p> <p>הערה: נכח בזום</p>	<p>- אדריכל העיר קרית ים</p>
		<p>נעדרו:</p>				
<p>חברים:</p> <p>שלומי קדוש</p>	<p>- חבר מועצת העיר ק. ים</p>				<p>נציגים:</p> <p>אדר' רועי מרגלית</p>	
		<p>- נציג שר הבינוי והשיכון</p>				

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגות מ.הבריאות	מיכל דנציגר	נציגים:
נציגות 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	
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' 2026001 מיום 18/01/2026

החלטה:

מאושר פה אחד



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2026001	דו"ח שנתי על פעילויות האכיפה בוועדה ב-2025				6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1431584	מגורים ברח' חביבה רייד 20, קרית ביאליק	גוש: 10445 מחלקה: 62 עד חלקה: 62	צביאלי בונים את העתיד בע"מ קיימת התנגדות	חביבה 20, , שכונה: , קרית ביאליק	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1368307	מגורים בתאי שטח 5+6, שכונת אפק בקרית ביאליק	גוש: 10160 מחלקה: 65 עד חלקה: 65	סלע בראל בע"מ	נעמי שמר, שכונה: אפק, קרית ביאליק	11
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1372499	מגורים בתאי שטח 22+23, שכונת אפק בקרית ביאליק	גוש: 10160 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	סלע בראל בע"מ	נעמי שמר, שכונה: אפק, קרית ביאליק	13
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1464031	תוספת זכויות בניה למבנה מגורים ברח' ורד 2 קרית מוצקין	גוש: 10430 מחלקה: 441 עד חלקה: 441	אבן עיר בע"מ	ורד 2, שכונה: לב העיר, קרית מוצקין	15
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1443233	מתחם יוספטל קרית ים	גוש: ממגרש: 11 עד מגרש: 11	נועם שניידר	קרית ים, שכונה:	17
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20243729\1 ת.בנין: 175	תעשיה, תוספת למבנה קיים	גוש: 12583 חלקה: 28 מגרש: 28	ש.ט. מלכה נגרי השקעות בע"מ	רחוב הנס מולר 18, קרית ביאליק	19
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20250660\1 ת.בנין: 112018	מגורים, תמ"א 38 הריסה	גוש: 11555 חלקה: 147	חליבה יצחק איטום יזמות קיימת התנגדות	האורנים 20, קרית ביאליק	20
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20240582\1 ת.בנין: 264048	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 11590 חלקה: 92 תכ': ק/130	דויטשר אירית	רחוב תבור 5, קרית ביאליק	22
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20253128\1 ת.בנין: 61957	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 11555 חלקה: 140	שלומי עופר	רחוב הנרקיסים 22, קרית ביאליק	24
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20253903\1 ת.בנין: 32021	בנייני ציבור, בנייה חדשה	גוש: 10444 חלקה: 972 מגרש: 6027_10444	מכבי שירותי בריאות	סולד הנריאטה 15, קרית ים	25
12	בקשה מקוונת עם הקלות	20253609\1 ת.בנין: 4086	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 10425 חלקה: 41 מגרש: 11	ענבר אברמוב העברי	רחוב שדי יגאל אלון 30, קרית ים	26
13	בקשה מקוונת עם הקלות	20241049\1 ת.בנין: 4792	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 10448 חלקה: 48 תכ': ק/130,	יפים סקיגין	רחוב הערבה 5, קרית ים	27
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20251835\1 ת.בנין: 272022	מגורים, תמ"א 38 חיזוק	גוש: 10426 חלקה: 287 תכ': ק/391,	עמרם את נידם התחדשות קיימת התנגדות	קדיש לוז 27, קדיש לוז 29, קדיש לוז 31, קרית מוצקין	29
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20251525\1 ת.בנין: 292022	מגורים, תמ"א 38 חיזוק	גוש: 10426 חלקה: 273 מגרש: 273_10426	עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	קדיש לוז 59, קדיש לוז 61, קדיש לוז 63, קרית מוצקין	31
16	בקשה מקוונת עם הקלות	20253003\1 ת.בנין: 13462	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש: 10428 חלקה: 210	סלמה אוראל דוד	רחוב הרב עזיאל 24, קרית מוצקין	33

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
34	רחוב הזית 12, קרית מוצקין	דודן דוד לוי קיימת התנגדות	גוש : 10428 חלקה : 312 תכ' : ק/114/א,	מגורים , תוספת למבנה קיים	202535981 ת.בנין : 552007	בקשה מקוונת עם הקלות	17



סעיף 1	דיון כללי: 2026001
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026	

מהות הדיון

דו"ח שנתי על פעילויות האכיפה בוועדה ב-2025

מהלך דיון

יו"ר הועדה - מציג את הדו"ח השנתי על פעילות האכיפה של הועדה שצורף לסדר היום.

החלטות

לבקשת מר אלי דוקורסקי לאור ממצאי הדו"ח, תקבע ישיבה בנושא אכיפה בהשתתפות ראשי הערים של 3 הקריות.

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 352-1431584
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026	

שם התכנית: מגורים ברח' חביבה רייד 20, קרית ביאליק

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 602.00 מ"ר (0.602 דונם)

בעלי עניין

יזם/יוזם

צביאלי בונים את העתיד בע"מ

מודד

מאיר ברמן

מגיש

צביאלי בונים את העתיד בע"מ

כתובות גושים חלקות: חביבה 20, שכונה: , קרית ביאליק

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10445		לא	62	62	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 5

מטרת דיון

התכנית נדונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 1/1/26 בישיבה מספר 2026001 והתקבלה החלטת ועדת התנגדויות שתובא בפני הועדה.

מטרת התכנית

הריסת מבנה קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש ברח' חביבה רייד 20, קרית ביאליק.

הוראות התוכנית

- א. הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.
- ב. תוספת זכויות בסך 302 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (1) (א) לחוק התכנון והבנייה:
- תוספת שטח עיקרי מ-511.70 מ"ר מאושר לפי תכנית ק/130 ב ל-614.04 מ"ר שטח עיקרי. סך התוספת המוצעת - 102.34 מ"ר.
- תוספת שטחי שירות מ-200 מ"ר מאושר לפי תכנית ק/316 ח ל-400 מ"ר שטחי שירות. סך התוספת המוצעת - 200 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 מבנה 18 מ' לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
- ה. תוספת יח"ד מ 4 יח"ד מאושרות לפי ק/130 ב ל 5 יח"ד. סך התוספת המוצעת 1 יח"ד. (מתוכם: 1 יח"ד 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, 3.3 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).
- קביעת הוראות להקמת בריכות שחייה.

- הקמת יח"ד בקומת הקרקע.

מתנגדים

- יעקב צורי

הערות בדיקה תב"ע

לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י צורי יעקב, ובשם מס' בעלים של נכסים בשכונה.

המלצות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית, בהתאם להמלצת ועדת משנה להתנגדויות, כפי שמפורט לעיל:

לאחר שהועדה שמעה את טיעוני המתנגדים ואת נימוקי עורך התכנית, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית מהנימוקים שלעיל:

1. מדובר בתכנית מפורטת בסמכות מקומית אשר עיקריה תוספת יח"ד אחת, תוספת שטח של כ-300 מ"ר (עקרי ושירות), שינוי קו בנין, גובה מבנה והוראות בינוי.

2. המגרש נשוא התכנית נמצא בשכונת צור שלום - קרית ביאליק, שכונה ביעוד מגורים ב' שמאופייין בבינוי דומה. תגבור זכויות הבניה ולרבות תוספת של יח"ד אחת עולה בקנה אחד עם מדיניות ארצית לרבות תמ"א 35 לענין צפיפות ותגבור זכויות בניה במטרופולין קריות מחד ומאידיך פרויקטים דומים אושרו זה מכבר באזור זה באופן שלא יחריג את התכנית המוצעת מהבינוי הקיים אלא ההיפך עתיד להשתלב בה היטב. הועדה רואה בחיוב פרויקט העתיד להרוס מבנה מגורים ישן אשר במקומו יקום מבנה חדש ומודרני תוך מתן פתרון מקלוט, חניה בגבולות מגרש, חזית מודרנית ועוד.

3. לענין טענות שהועלו בהתנגדויות:

א. לנושא סמכות הועדה המקומית - טיעון זה נדחה. הוראות התכנית על כל נספחיה עברו בחינה של יועמ"ש ומהנדס הועדה אשר מצאו כי מדובר בתכנית בסמכות מקומית אשר עולה בקנה אחד עם הוראות החוק לרבות סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה.

ב. טיעונים בנושא תחבורתי - ראשית נציין כי חו"ד שהונחה במפתיע במסגרת שמיעת ההתנגדויות, לא הועברה לצדדים טרם הדיון ועל כן יש טעם לפגם במסירתה וכן בהיעדר יכולת של הצדדים לבחון את הדברים לגופו של ענין. למעלה מן הצורך נתייחס לדברים שבמסמך אשר הנדון בו "חו"ד מקצועית" אולם נחתם ע"י אסיל חבשי ללא ציון של תואר או מקצוע של מכין "חו"ד" כך שלא ניתן לקבוע מה תחום התמקצעותו או נסיונו בתחום התחבורתי. לגופו של ענין קיים נסיון לנתח את המצב התחבורתי ברח' חביבה רי"ך תוך הפניה למצב הקיים לרבות חניות שחוסמות נתיבי נסיעה, רוחב מדרכות צר, חסימות לאורך הרחוב והיעדר אפשרות לתמרון משאיות. המסמך מסכם כי לטובת מימוש מלוא יח"ד במצב מאושר ותוספת של יח"ד 1 בכל מגרש, יש צורך בהרחבת זכות הדרך ב-14 מ' לפחות, הוספת מפרץ חניה, מתן מרחב בטוח לתמרון בקצה הרחוב, הרחבת מדרכות מ-2 צדדים לרוחב של 3 מ' כל אחת והרחבת כניסה ל-6 מ' שתאפשר תנועה דו-סטריית ומעבר נוח של "רכב תכן משאית עירונית".

ג. בהתייחס לחו"ד שהוגשה, הועדה מתקשה לקבל את הניתוח כפי שמוצע או את ההמלצות להרחיב כביש קצר ללא מוצא לרוחב של 14 מ' תוך יצירת מדרכות של 3 מ'. הערות לענין חסימת הרחוב ע"י חניית כלי רכב באופן לא מסודר אמנם נכונות ואכן עלולות להפריע אולם ניתן לטפל בסוגיה של חניה לא חוקית באמצעות הכלים שעומדים לרשות המקומית ולא ע"י שינוי בבינוי המוצע. הועדה סבורה שתוספת של יח"ד אחת באזור זה ובפרט ברחוב חד-סטרי (קרי, רחוב ללא תנועת כלי רכב מוגברת) לא תהווה העמסה מיוחדת על השכונה. זאת ועוד, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר אשר דנה בתכנית בהיקף דומה בשכונה, הועדה המקומית מקדמת בימים אלה בחינה תחבורתית אשר תבחן את כושר הנשיאה השכונתי.

ד. באשר לטענה בענין גובה המבנה המוצע - מעיון במסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי, עולה כי עתיד לקום בנין של 3 קומות על גבי קומת עמודים ועליית גג, כך שיווצר מופע של מבנה בן 5 קומות. הועדה סבורה כי גובה זה אכן חריג ביחס לבינוי הקיים ואכן עלול להוות חריגה מהותית מהנוף הקיים תוך יצירת תקדים שעלול לשנות את הסביבה הקרובה. על כן גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות כולל קומת עמודים ועליית גג יחד.

סוף דבר - הועדה בדעה שהתכנית לאחר תיקון שבסעיף ד' לעיל עולה בקנה אחד עם הבינוי הקיים באזור, מדיניות ארצית וכן מדיניות הרשות המקומית ואין מניעה לאשרה.

החלטות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית, בהתאם להמלצת ועדת משנה להתנגדויות, כפי שמפורט לעיל:

לאחר שהועדה שמעה את טיעוני המתנגדים ואת נימוקי עורך התכנית, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית מהנימוקים שלעיל:

1. מדובר בתכנית מפורטת בסמכות מקומית אשר עיקריה תוספת יח"ד אחת, תוספת שטח של כ-300 מ"ר (עקרי ושירות), שינוי קו בנין, גובה מבנה והוראות בינוי.

2. המגרש נשוא התכנית נמצא בשכונת צור שלום - קרית ביאליק, שכונה ביעוד מגורים ב' שמאופיין בבינוי דומה. תגבור זכויות הבניה ולרבות תוספת של יח"ד אחת עולה בקנה אחד עם מדיניות ארצית לרבות תמ"א 35 לענין צפיפות ותגבור זכויות בניה במטרופולין קריות מחד ומאידך פרויקטים דומים אושרו זה מכבר באזור זה באופן שלא יחריג את התכנית המוצעת מהבינוי הקיים אלא ההיפך עתיד להשתלב בה היטב. הועדה רואה בחיוב פרויקט העתיד להרוס מבנה מגורים ישן אשר במקומו יקום מבנה חדש ומודרני תוך מתן פתרון מקלוט, חניה בגבולות מגרש, חזית מודרנית ועוד.

3. לענין טענות שהועלו בהתנגדויות:

א. לנושא סמכות הועדה המקומית - טיעון זה נדחה. הוראות התכנית על כל נספחיה עברו בחינה של יועמ"ש ומהנדס הועדה אשר מצאו כי מדובר בתכנית בסמכות מקומית אשר עולה בקנה אחד עם הוראות החוק לרבות סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה.

ב. טיעונים בנושא תחבורתי - ראשית נציין כי חו"ד שהונחה במפתיע במסגרת שמיעת ההתנגדויות, לא הועברה לצדדים טרם הדיון ועל כן יש טעם לפגם במסירתה וכן בהיעדר יכולת של הצדדים לבחון את הדברים לגופו של ענין. למעלה מן הצורך נתייחס לדברים שבמסמך אשר הנדון בו "חו"ד מקצועית" אולם נחתם ע"י אסיל חבשי ללא ציון של תואר או מקצוע של מכין "חו"ד" כך שלא ניתן לקבוע מה תחום התמקצעותו או נסיונו בתחום התחבורתי. לגופו של ענין קיים נסיון לנתח את המצב התחבורתי ברח' חביבה רי"ך תוך הפניה למצב הקיים לרבות חניות שחוסמות נתיבי נסיעה, רוחב מדרכות צר, חסימות לאורך הרחוב והיעדר אפשרות לתמרון משאיות. המסמך מסכם כי לטובת מימוש מלוא יח"ד במצב מאושר ותוספת של יח"ד 1 בכל מגרש, יש צורך בהרחבת זכות הדרך ב-14 מ' לפחות, הוספת מפרץ חניה, מתן מרחב בטוח לתמרון בקצה הרחוב, הרחבת מדרכות מ-2 צדדים לרוחב של 3 מ' כל אחת והרחבת כניסה ל-6 מ' שתאפשר תנועה דו-סטריט ומעבר נוח של "רכב תכן משאית עירונית".

ג. בהתייחס לחו"ד שהוגשה, הועדה מתקשה לקבל את הניתוח כפי שמוצע או את ההמלצות להרחיב כביש קצר ללא מוצא לרוחב של 14 מ' תוך יצירת מדרכות של 3 מ'. הערות לענין חסימת הרחוב ע"י חניית כלי רכב באופן לא מסודר אמנם נכונות ואכן עלולות להפריע אולם ניתן לטפל בסוגיה של חניה לא חוקית באמצעות הכלים שעומדים לרשות המקומית ולא ע"י שינוי בבינוי המוצע. הועדה סבורה שתוספת של יח"ד אחת באזור זה ובפרט ברחוב חד-סטרי (קרי, רחוב ללא תנועת כלי רכב מוגברת) לא תהווה העמסה מיוחדת על השכונה. זאת ועוד, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר אשר דנה בתכנית בהיקף דומה בשכונה, הועדה המקומית מקדמת בימים אלה בחינה תחבורתית אשר תבחן את כושר הנשיאה השכונתי.

ד. באשר לטענה בענין גובה המבנה המוצע - מעיון במסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי, עולה כי עתיד לקום בנין של 5 קומות-4 קומות מלאות ועליית גג כך שיווצר מופע של מבנה בן 5 קומות, גובה המבנה המוצע בהתאם להוראות התכנית הינו 18 מ'. הבינוי ברחוב זה הינו בהתאם לתכנית ק/130 אשר מאפשרת הקמת מבנים עד 3 קומות. בנוסף, ניתן להקים קומות עמודים נמוכה בגובה של 2.2 מ'. הועדה סבורה כי גובה המבנה המוצע אכן חריג ביחס לבינוי הקיים ואכן עלול להוות חריגה מהותית מהנוף הקיים תוך יצירת תקדים שעלול לשנות את הסביבה הקרובה. על כן גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות כולל קומת קרקע ועליית גג יחד וגובהו הכולל לא יעלה על 15 מ'.

סוף דבר - הועדה בדעה שהתכנית לאחר תיקון שבסעיף ד' לעיל עולה בקנה אחד עם הבינוי הקיים באזור, מדיניות ארצית וכן מדיניות הרשות המקומית ואין מניעה לאשרה.





תכנית מתאר מקומית: 352-1368307	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026	

שם התכנית: מגורים בתאי שטח 5+6, שכונת אפק בקרית ביאליק

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 16,198.00 מ"ר (16.198 דונם)

בעלי עניין:

יזם/יוזם: סלע בראל בע"מ

מודד: רמזי קעואר

מגיש: סלע בראל בע"מ

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

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10160	לא	לא	65	65	כן
10160	לא	לא	66	66	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	5	כן	
6	6	כן	

גרסת הוראות התכנית: 24 גרסת תשריט התכנית: 12

מטרת דיון

התכנית סיימה תקופת הפקדה ללא התנגדויות ולאחר בדיקת השר לפי סעיף 109 בחוק התכנון והבנייה. התכנית חוזרת לישיבה למתן תוקף.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה, קומות ויח"ד בתאי שטח 5 ו-6 הריקים מבינוי, בשכונת אפק בקרית ביאליק.

הוראות התוכנית

- תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62 א (א) (ב13) א (א) (3) א (א) לחוק התכנון והבנייה, סה"כ 2000 מ"ר, 1000 מ"ר לכל תא שטח: תא שטח 5: תוספת שטח עיקרי מ-16,440 מ"ר מאושרים (לפי ק/425) ל-17,440 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת- 1000 מ"ר.
- תא שטח 6: תוספת שטח עיקרי מ-20,520 מ"ר מאושרים (לפי ק/425) ל-21,520 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת- 1000 מ"ר.
- תוספת יח"ד מ-308 יח"ד מאושרות לפי תכנית (לפי ק/425) ל-333 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת - 25 יח"ד, לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה:
- תוספת לתא שטח 5 מ-137 יח"ד מאושרים (לפי ק/425) ל-150 יח"ד מוצעים. סך התוספת המוצעת- 13 יח"ד.
- תוספת לתא שטח 6 מ-171 יח"ד מאושרים (לפי ק/425) ל-183 יח"ד מוצעים. סך התוספת המוצעת- 12 יח"ד.
- תוספת קומות וקביעת גובה מבנה לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה עבור המבנים לאורך רחוב אריק איינשטיין:

- תוספת קומות מ-23 קומות מאושרות לא כולל ק"ט (לפי ק/425), ל-26 קומות מוצעות + ק"ט, סך התוספת המוצעת- 3 קומות.
- קביעת גובה מבנה מ-78 מ' מאושר (לפי ק/425), ל-87 מ' לא כולל ק"ט.
- ד. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה:
 - התרת מתקנים טכניים בכל שטח תאי השטח.
 - הקמת קומות בתת"ק לשני תאי השטח יחד ללא הפרדה.
- שינוי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מ-120 מ"ר / יח"ד מאושרות (לפי ק/425) ל-101 מ"ר / יח"ד.
- שינוי הוראה בדבר מספר חניות מותרות בניצב ברצף מ-7 מאושרות (לפי ק/425) ל-14 חניות.
- שינוי הוראה בדבר רוחב מינימלי של רצועת גינון מ-1.5 מ' מאושר (לפי ק/425) ל-1 מ'.
- הקמת מבנה מועדון דיירים עצמאי בעל קומה אחת, בגובה ברוטו מקסימלי של 4.5 מ' לשימוש כלל הדיירים בשטח התכנית.
- ה. שינוי קו בניין כמוצע בתשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025004 מתאריך 06/04/2025 הוחלט:
לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים.

המלצות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.

מהלך דיון

עו"ד בן אסבן יצא מהזום בדיון בתכנית וחזר לאחר שהתקבלה החלטה.

החלטות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.



סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 352-1372499
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026	

שם התכנית: מגורים בתאי שטח 22+23, שכונת אפק בקרית ביאליק

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 16,772.00 מ"ר (16.772 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

סלע בראל בע"מ

מודד

רמזי קעואר

מגיש

סלע בראל בע"מ

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

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10160	לא	לא	63	63	כן
10160	לא	לא	64	64	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
22	22	כן	
23	23	כן	

גרסת הוראות התכנית: 18 **גרסת תשריט התכנית:** 10

מטרת דיון

התכנית סיימה תקופת הפקדה ללא התנגדויות ולאחר בדיקת השר לפי סעיף 109 בחוק התכנון והבנייה. התכנית חוזרת לישיבה למתן תוקף.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה ויח"ד בתאי שטח 22 ו-23 הריקים מבינוי, בשכונת אפק, קרית ביאליק.

הוראות התוכנית

א. תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (3) (א) לחוק התכנון והבנייה, סה"כ 2000 מ"ר, 1000 מ"ר לכל תא שטח: תא שטח 22: תוספת שטח עיקרי מ-14,400 מ"ר מאושרים (לפי ק/425) ל-15,400 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת- 1000 מ"ר.

תא שטח 23: תוספת שטח עיקרי מ-12,240 מ"ר מאושרים (לפי ק/425) ל-13,240 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת- 1000 מ"ר.

ב. תוספת יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה, מ- 222 יח"ד מאושרות לפי (לפי ק/425) ל-247 יח"ד, סה"כ תוספת של 25 יח"ד:

- תוספת לתא שטח 22 מ-120 יח"ד מאושרות לפי (לפי ק/425) ל-136 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת- 16 יח"ד.

- תוספת לתא שטח 23 מ-102 יח"ד מאושרות לפי (לפי ק/425) ל-111 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת- 9 יח"ד.

ג. תוספת קומות וקביעת גובה בינוי בתאי שטח 22-23, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה:

- תוספת קומות מ-6 קומות מאושרות לא כולל ק"ט (לפי ק/425), ל-9 קומות מוצעות + ק"ט סך התוספת המוצעת- 3 קומות + ק"ט.
- שינוי גובה בינוי בשני תאי השטח מ-22/32 מ' (לפי ק/425) ל-32 מ' לא כולל ק"ט.
- ד. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.
- התרת מתקנים טכניים בכל שטח תאי השטח.
- הקמת קומות בתת"ק לשני תאי השטח יחד ללא הפרדה.
- שינוי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מ-120 מ"ר / יח"ד מאושר (לפי ק/425) ל-103 מ"ר / יח"ד.
- שינוי הוראה בדבר מספר חניות מותרות בניצב ברצף מ-7 מאושרות (לפי ק/425) ל-14 חניות.
- שינוי הוראה בדבר רוחב מינימלי של רצועת גינון מ-1.5 מ' מאושר (לפי ק/425) ל-1 מ'.
- הקמת מבנה מועדון דיירים עצמאי בעל קומה אחת, בגובה ברוטו מקסימלי של 4.5 מ' לשימוש כלל הדיירים בשטח התכנית.

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025005 מתאריך 04/05/2025 הוחלט :
לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים.

המלצות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.

מהלך דיון

עו"ד בן אסבן יצא מהזום בדיון בתכנית וחזר לאחר שהתקבלה החלטה.

החלטות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.



סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 352-1464031
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026	

שם התכנית: תוספת זכויות בניה למבנה מגורים ברח' ורד 2 קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 635.00 מ"ר (0.635 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אבן עיר בע"מ

מודד

מאיר ברמן

מגיש

אבן עיר בע"מ

כתובות גושים חלקות: ורד 2, שכונה: לב העיר, קרית מוצקין

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10430	לא	לא	441	441	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 5

מטרת דיון

התכנית חוזרת לישיבה למתן תוקף, לאחר שהסתיימה תקופת ההפקדה ובדיקת השר לפי סעיף 109.

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה למבנה מגורים ברח' ורד 2 קרית מוצקין

הוראות התוכנית

- הוספת 142 מ"ר לשטח הבניה העיקרי עבור הגדלת דירות בקומות א' עד ו' של הבניין עפ"י סעיף 62א (א) (ב13) (א) (2) לחוק התכנון והבניה
- שינוי בקו בנין מאושר וקביעת קו בנין עילי למרפסות כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה
- שינוי בהוראת מגבלת בניה של גובה קומה מפני רצפה עד לתחתית התקרה מ-3.2 מ' ל-3.5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה
- שינוי בגודל תכסית מ-33% ל-65% עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025008 מתאריך 04/08/2025 הוחלט: ס.85(ב)1 - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים

התכנית מציעה :

1. תוספת שטחי בנייה של 142 מ"ר
2. שינוי קווי בניין וקביעת קו בניין עילי בהתאם להיתר .
3. שינוי הוראת גובה קומה - לא ברור מה גובה המוצע לקומה העליונה?

המלצות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.

החלטות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.



תכנית מתאר מקומית: 352-1443233	סעיף 6
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026	

שם התכנית: מתחם יוספטל קרית ים

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 4,749.00 מ"ר (4.749 דונם)

בעלי עניין

יזם/יוזם

יאיר מרדכי כהן - חברת אבני דרך מתחם ברזל בע"מ

נועם שניידר

אבני דרך התחדשות עירונית

מודד

גיוראן בראנסי

מגיש

נורית כהן קצב

נועם שניידר

אבני דרך התחדשות עירונית

כתובות: שכונה: קרית ים

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
11	11	כן	
28	28	כן	
57	57	כן	

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 15

מטרת התכנית

1. עדכון תמהיל הדירות ושינויים בבינוי על מנת להתאים את התכנית לצרכי הסביבה ותושבים.

הוראות התוכנית

1. שינוי שיעור הדירות הקטנות ל- 16% במקום 30% מכח סעיף 62א(א)(5) לחוק.
2. ביטול הבחנה בין דירות קטנות לדירות קטנות מאוד מכח סעיף 62א(א)(5) לחוק.
3. התרת מחסנים בקומות המגורים מכח סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. הטמעת הוראות תיקון 163 לחוק התכנון והבניה מכח סעיף 62א(א)(9) לחוק.

הערות בדיקה תב"ע

1. על המתחם חלה תכנית מאושרת תמל/ 2039.
2. תכנית נשוא הדיון הינה תכנית שינויים לתכנית מאושרת אשר מקודמת לצורך דיוק והתאמת בינוי, תמהיל דירות, שינוי במחסנים, כמפורט בהוראות התכנית.

המלצות

לשיקול דעת הועדה

מהלך דיון

אלי דוקורסקי - יצא מהדיון במשנה (13.24)

החלטות

לשוב ולדון בתכנית בישיבה הבאה.



סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20243729\1	תיק בניין: 175
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000533492

תאריך פתיחה: 29/10/2024

בעלי עניין

מבקש

ש.ט. מלכה נגרי השקעות בע"מ, מולר הנס 18/א קרית ביאליק

כתובת:

רחוב הנס מולר 18, קרית ביאליק

גוש וחלקה:

גוש: 12583 חלקה: 28 מגרש: 28, חלקה: 29 מגרש: 29

תוכניות:

ק/15/2, ק/316/ח, ק/מק/394, ק/349, ק/316, ק/253/א, ק/290, ק/253, ק/170, ק/130, ק/122

יעוד:

אזור תעשייה ומלאכה

שימושים:

תעשיה

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

לגליזציה לגלריה במבנה תעשייה קיים, סככה בחזית הדרומית והגבהת גג הסככה, הגבהת הגג הראשי בקונסטרוקציית פלדה.

פרוט הפרסום:

הקמת תוספת בניה כחלק ממבנה העיקרי עד גבול חלקה בהסכמת הבעלים.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		430.59	193.30	170.50	363.80		112.70 עבור גלריה 57.80 עבור סככה
סה"כ			193.30	170.50	363.80		

המלצות

לאשר

החלטות

לאשר

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20250660\1	תיק בניין: 112018
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000469412

תאריך פתיחה: 20/02/2025

בעלי עניין

מבקש

חליבה יצחק איטום יזמות ובנייה, האורנים 20 קרית ביאליק

כתובת: האורנים 20, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11555 חלקה: 147

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 הריסה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים, 13 יח"ד - במסגרת תמ"א 38.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38 מעבר ל-3 קומות מעל קומת עמודים המותרות עפ"י תב"ע.
- הוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מעבר ל-5 יח"ד המותרות על פי תב"ע, סה"כ 13 יח"ד.
- תוספת שטחי בניה במסגרת תמ"א 38.
- הקלה בגובה מבנה במסגרת תמ"א 38.
- הקלה בגובה קומת עמודים במסגרת תמ"א 38.
- שינוי מהוראות הבינוי של תמ"א 38, הגדלת תכסית קומה אחרונה מעבר ל-50% המותרים ללא חריגה בשטח המותר לבניה עפ"י תמ"א 38.
- תוספת שטח בשיעור של 5% לצורך התאמת מבנה לנגישות. (עבור יח"ד במסגרת תמ"א 38).
- הקלה לניוד שטחי שירות לשטחי שירות אחרים עבור יח"ד במסגרת תמ"א 38.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		1,224.50		1,200.21	1,200.21		
שטח בניה למטרת שירות:		1,048.05		782.68	782.68		
מרפסת:				126.91	126.91		מרפסת גג
מרפסת קנזולית:				133.65	133.65		
מס' יחידות דיור:				13.00	13.00		
חניות:				16.00	16.00		15 חניות רגילות וחנית נכים 1
מס' קומות:				7.00	7.00		מוצעות קומת קרקע ו-6 קומות מגורים
סה"כ		2,272.55		2,279.45	2,279.45		

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20250001 מתאריך 28/10/2025 הוחלט: לשוב ולדון בבקשה לאחר הטמעת הערות הרשות המקומית.

בישיבת מליאת הועדה מספר 2025009 מתאריך 07/09/2025 הוחלט: לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינה תכנונית נוספת יחד עם הרשות המקומית.

התקבל מכתב התנגדות

הבהרה עבור הקלות שהתפרסמו :

בהקלה מספר 2 פורסמה תוספת של 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38 (סה"כ 14 יח"ד). תכנון סופי כולל 13 יח"ד, קרי 8 יח"ד המבוקשות בהקלה. הקלה מספר 5 עבור הקלה בגובה קומת העמודים במקום 2.5 מ' המותרים ל- 2.8 מ' . הקלה מספר 6 עבור שינוי מהוראות הבינוי של תמ"א 38, הגדלת תכסית קומה אחרונה ל- 80% מעבר ל- 50% המותרים ללא חריגה בשטח המותר לבניה עפ"י תמ"א 38.

המלצות

לדיון בוועדת משנה

החלטות

הבקשה הינה הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה בן 6 קומות מעל קומת עמודים הכולל 13 יח"ד, הכל במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה).

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מהחלקה הסמוכה אשר עיקריה :

נטען כי מדובר ברחוב קטן עמוס ועם תשתיות ישנות אשר אינו מתאים לתוספת של עשרות דיירים נוספים ועל כן אין לאשר פרויקט זה.

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

1. כאמור, מדובר בהריסת מבנה מגורים ישן והקמת מבנה מגורים חדש תחתיו, במסגרת הוראות תמ"א 38 - פרויקט עם חשיבות לאומית גבוהה. הועדה בדיעה כי הריסת מבנה ישן אשר אינו עומד בתקן רעידות אדמה וללא מיגון דירתי והקמת בית מגורים מודרני בהתאם לתקנים שחלים היום הינו חשוב וחיוני.

2. נציין כי התכנית שהוגשה לראשונה כללה 7 קומות חדשות מעל קומת עמודים. לאחר בחינת הבינוי הקיים בסביבה הקרובה סברה הועדה כי בינוי זה חורג ויש להנמיך את המבנה לגובה של 6 קומות. התכנית שבפנינו הינה תכנית מתוקנת המשקפת את הנחיות הועדה.

3. לנושא התחבורתי - בהתאם לנספח התחבורתי ניתן מענה חניה מלא עבור כל יח"ד בהתאם לתקן ישראלי ואף מעבר לכך.

4. הועדה סבורה כי מדובר בפרוייקט חיוני, סביר ומידתי שתוכנן בלב מטרופולין קריות, בהיקף שאושר זה מכבר ע"י הועדה בפרוייקטים דומים באזור ואין כל מניעה תכנונית מלאשרו כעת.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.



264048 תיק בניין:	20240582\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 9
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

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, 2 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 חניות 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

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 מתאריך 18/01/2026 הוחלט: לשוב ולדון בבקשה לאחר סיוור בשטח של צוות משרד מהנדס העיר ונציגי הועדה המקומית.

המלצות

לדיון בוועדת משנה

החלטות

לשוב ולדון בבקשה בישיבה הבאה לאחר בחינה נוספת.



סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253128\1	תיק בניין: 61957
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000522890

תאריך פתיחה: 07/09/2025

בעלי עניין

מבקש

שלומי עופר, הנרקיסים 22 קריית ביאליק, 052-8416944

כתובת: רחוב הנרקיסים 22, קריית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11555 חלקה: 140

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת גזוזטרה תלויה מפלדה בקומה א' - במבנה בן 2 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של 1.56 מ' מקו בנין קדמי עבור גזוזטרה 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.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מרפסת קנזולית:				13.97	13.97		
סה"כ				13.97	13.97		

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253903\1	תיק בניין: 32021
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000533425

תאריך פתיחה: 17/11/2025

בעלי עניין

מבקש

מכבי שירותי בריאות, עולי הגרדום 72 תל אביב-יפו

כתובת: סולד הנריאטה 15, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 972 מגרש: 6027_10444

תוכניות: 2/44/6

יעוד: בניני ציבור

שימושים: בניני ציבור תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר מס' 2023055 מיום 03/04/2023 (הריסת מבנה קיים והקמת מרפאה שכונתית ובית מרקחת, במבנה בן 2 קומות) המתבטאת בשינוי מיקום המבנה.

פרוט הפרסום

הקלה מקו בנין קדמי (לכוון רח' הנריאטה סולד) בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		1,052.54		1,052.54			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		358.30		358.30			שטח בניה למטרת שירות:
		2.00		2.00			מס' קומות:
		1,412.84		1,412.84			סה"כ

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר



סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253609\1	תיק בניין: 4086
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000533622

תאריך פתיחה: 27/10/2025

בעלי עניין

מבקש

ענבר אברמוב העברי, שד' יגאל אלון 30 קרית ים, 054-9262606

יחיאל אברמוב העברי, שד' יגאל אלון 30 קרית ים, 054-9262606

כתובת: רחוב שד' יגאל אלון 30, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10425 חלקה: 41 מגרש: 11

תוכניות: 260/ק

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחייה ולגליזציה לפרגולה לבית פרטי.

פרוט הפרסום:

1. חריגה של 2.65 מ' מקו בנין צידי ומקו בנין אחורי כולו עבור מצללה.
2. חריגה מקו בניין אחורי וצידי כולו עבור בריכת שחייה בנויה בחצר.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			180.23		180.23		
בריכת שחיה:				21.00	21.00		
פרגולה:				50.00	50.00		
סה"כ			180.23	71.00	251.23		

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20241049\1	תיק בניין: 4792
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000430684

תאריך פתיחה: 26/03/2024

בעלי עניין

מבקש

יפים סקיגין, מיכאל 3 חיפה

כתובת: רחוב הערבה 5, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10448 חלקה: 48

תוכניות: ק/130, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/מק/316/ג, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/210/א, ק/290

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה ליח"ד בקומת הקרקע הכוללת: לגליזציה בקומת הקרקע ב-2 אגפים, תוספת קומה, תוספת בניה על הגג, שיפור מיגון ומרפסות, וזאת במבנה טורי בן קומה אחת.

פרוט הפרסום:

- הקלה מקו בנין קדמי-מזרחי (לכוון רח' הערבה) עד 3.25 מ', בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו מקטע רחוב בין צמתים.
- חריגה של 1.70 מ' מקו בנין אחורי- מערבי 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.
- הקלה בתכסית ל-45.60% במקום 33% המותרים

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		128.25	52.24	75.68	127.92		קיים לאחר זיכוי שיפור מיגון ומדרגות
שטח בניה למטרת שירות:				16.82	16.82		שיפור מיגון + מדרגות פנים
מרפסות				37.55	37.55		מרפסות גג בקומות א'+ב'
מרפסת קנזולית:				4.94	4.94		
בניה על הגג:	40.00	40.00		40.00	40.00		
מס' קומות:		2.00	1.00	1.00	2.00		+2 תוספת בניה על הגג
תכסית:		33.00	33.00	12.60	45.60		בהקלה
סה"כ		203.25	86.24	188.59	274.83		

המלצות

- מדובר בבקשה לתוספת בניה עבור יחידת דיור בבית מגורים משותף. התוספת מתבטאת בשיפור מיגון בקומת הקרקע, לגליזציה לבניה שבוצעה ללא היתר בקומת הקרקע, תוספת קומה וכן תוספת עליית גג.
- לבקשה לא צורפו תימוכין קנייניים מספקים, לרבות הסכמה פוזיטיביות של 75% מבעלי הנכס המשותף.
- על כן, על אף שבפאן התכנוני נראה כי ניתן היה לאשר את הבקשה, סבורה הוועדה שתנאי לאישור היתר בניה הינו המצאת תימוכין קנייניים כנדרש בחוק.

4. הדבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה כי חלק מעבודות הבניה הינן מכח תוכנית מס' 352-0400960 ותכנית ק/316/ד תוספת בניה על הגג. בהתאם להוראות תוכניות אלה נדרש על המבקש להוכיח בעלות על הגג או חלק ממנו או לקבל הסכמתם של מי שבעלותם שלושת רבעי מהדירות ושני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כאמור בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין.
5. בנוסף, פתרון המיגון שמוצע במסגרת הבקשה - שיפור מיגון בקומת קרקע (או במילים אחרות מתן פטור להתקנת ממ"ד) אינו בסמכות הוועדה המקומית ויש לקבל תחילה אישור פיקוד עורף לפתרון זה. נציין שככל שלא תתקבל אישור לפתרון זה, הרי שיידרש פתרון מיגון אחר כגון תוספת ממ"ד, באופן שישנה את התוכנית עם כל הנובע מכך.
6. ודוק, בנסיבות העניין טרם הבשילו תנאים לאישור הבקשה. הוועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר המצאת תימוכין קניינים כנדרש בחוק ואישור פיקוד העורף כאמור.

החלטות

1. מדובר בבקשה לתוספת בנייה עבור יחידת דיור בבית מגורים משותף. התוספת מתבטאת בשיפור מיגון בקומת הקרקע, לגליזציה לבניה שבוצעה ללא היתר בקומת הקרקע, תוספת קומה וכן תוספת עליית גג.
2. לבקשה לא צורפו תימוכין קנייניים מספקים, לרבות הסכמה פוזיטיבית של 75% מבעלי הנכס המשותף.
3. על כן, על אף שבפאן התכנוני נראה כי ניתן היה לאשר את הבקשה, סבורה הוועדה שתנאי לאישור היתר בניה הינו המצאת תימוכין קנייניים כנדרש בחוק.
4. הדבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה כי חלק מעבודות הבניה הינן מכח תוכנית מס' 352-0400960 ותכנית ק/316/ד תוספת בניה על הגג. בהתאם להוראות תוכניות אלה נדרש על המבקש להוכיח בעלות על הגג או חלק ממנו או לקבל הסכמתם של מי שבעלותם שלושת רבעי מהדירות ושני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כאמור בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין.
5. בנוסף, פתרון המיגון שמוצע במסגרת הבקשה - שיפור מיגון בקומת קרקע (או במילים אחרות מתן פטור להתקנת ממ"ד) אינו בסמכות הוועדה המקומית ויש לקבל תחילה אישור פיקוד עורף לפתרון זה. נציין שככל שלא תתקבל אישור לפתרון זה, הרי שיידרש פתרון מיגון אחר כגון תוספת ממ"ד, באופן שישנה את התוכנית עם כל הנובע מכך.
6. ודוק, בנסיבות העניין טרם הבשילו תנאים לאישור הבקשה. הוועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר המצאת תימוכין קניינים כנדרש בחוק ואישור פיקוד העורף כאמור.

272022 תיק בניין:	20251835\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	14 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

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: 352-0273359, 391/ק

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:
בהיתר מקור קיימת חלוקה סכמתית עבור חניות ללא מספור, בשטח קיימות 14 חניות. התוכנית כוללת 27 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

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 מתאריך 18/01/2026 הוחלט :
לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה תחבורתית ובחינה נוספת של החניות המוצעות.

הוגש מכתב התנגדות

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

המלצות

לדיון בועדת משנה

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת התייחסות של הרשות המקומית לענין החניות המוצעות.

סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20251525\1	תיק בניין: 292022
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

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:		20.00	20.00	2.00	22.00		בהתאם להיתר 1984 - 20 חניות, 22 חניות סה"כ לתוכנית.
סה"כ		1,983.36	1,983.36	3,533.95	5,517.31		

הערות בדיקה

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 מתאריך 18/01/2026 הוחלט : לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה תחבורתית ובחינה נוספת של החניות המוצעות.

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

המלצות

לדיון בועדת משנה

החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת התייחסות של הרשות המקומית לענין החניות המוצעות.

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20253003\1	תיק בניין: 13462
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

מס' רישוי זמין 10000518677

תאריך פתיחה: 25/08/2025

בעלי עניין

מבקש

סלמה אוראל דוד, הרב עוזיאל 24 קרית מוצקין, 050-4206345

כתובת: רחוב הרב עוזיאל 24, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10428 חלקה: 210

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה לדירה בקומה א' הכוללת ממ"ד, לגליזציה להרחבה, מרפסת זיזית וכן תוספת בניה על הגג, וזאת במבנה בן 2 קומות

פרוט הפרסום:

הקלה מקו בניין קדמי (לכיוון רח' בר אילן) בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו מקטע רחוב בין 2 צמתים

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		86.62	11.40	75.22	88.34		סה"כ שטח בניה עיקרי:
		12.60	12.60				שטח בניה למטרות שירות:
מרפסת גג מקורה בחלקה ע"י גגון		45.85	45.85				מרפסת:
		13.97	13.97				מרפסת קנזולית:
		40.00	40.00		40.00		תוספת על הגג:
		199.04	123.82	75.22	128.34		סה"כ

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

552007 תיק בניין:	20253598\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 17
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026002 תאריך: 08/02/2026		

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

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 שחיה 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

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 2026001 מתאריך 18/01/2026 הוחלט: לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת מיקום חדר מכונות תת-קרקעי.

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 הצמדות 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 שהוועדה 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

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 הצמדות של הבריכה לגדר המשותפת וחריגה מקווי בניין המותרים.
- ג. שימוש בבריכה לרבות על ידי ילדים עלולה ליצור מפגעים והפרעות לחיי יום יום של המתנגדים.
- ד. חדר מכונות של הבריכה חורג מקווי בניין לכיוון חלקת המתנגדים ועלול ליצור מפגע של רעש.

לאחר שהוועדה 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.

יוסי אזריאל
יו"ר הועדה

אינג' אלכס קופר
מהנדס הועדה