

תאריך: 08/08/2024
ת. עברי: ד' באב תשפ"ד

פרוטוקול מליאת הועדה מס' 2024008
בתאריך: 04/08/2024 כ"ט בתמוז תשפ"ד בשעה 17:00

נכחו:

הערה: הדיון החל בשעה 17.15 והסתיים בשעה 18.07.
ישיבת מליאת הועדה נפתחה לאחר דק' מאחר ולא היה מנין חוקי של חברי המליאה, בהתאם לסניף 42' לחוק התכנון והבניה.

חברים:

אזריאל יוסף	- יו"ר הוועדה
משה פישמן	- חבר מועצת העיר ק. ים
גנאדי דוזורצב	- סגן ראש העיר קרית מוצקין
שגיא אורי	- חבר מועצת העיר ק. מוצקין
אריק מוגרמן	- חבר מועצת העיר ק. מוצקין
מזוז נחום	- סגן ראש העיר קרית מוצקין
עו"ד מימון פאר	- חבר מועצת העיר ק. ביאליק
ליאת בוגנים	- חברת מועצת העיר ק. ביאליק

נציגים: צילה יוסף - ועדה מחוזית - נציגת משרד הפנים

הערה: נכח עיז דאהר במקום צילה
ורד דרור - המשרד להגנת הסביבה
אופיר בן בוחר - נציג רשות מקרקעי ישראל

סגל: עו"ד משה חורי - היועץ המשפטי של הועדה
אלכס קופר - מהנדס הוועדה
שקרמן יוליה - מ"מ מנהלת מח' רישוי
אורנה פוטוצקי - מזכירות הועדה

מוזמנים: יובל ברנוב - מהנדס העיר ק. ים

מוזמן: אופיר בוכניק - רואה חשבון של הועדה

הערה: נכח - אעלימי לואי נציג רו"ח

נעדרו:

חברים: אבן צור דוד - ראש עיריית ק. ים
אלי דוקורסקי - ראש העיר ק. ביאליק
צביקה פיליפ - חבר מועצת העיר ק. ים

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

חבר מועצת העיר ק. ים	שלומי טל	חברים:
חבר מועצת העיר ק. ים	אברמוב יעקב	
סגן ומ"מ ראש העיר קרית מוצקין	צורף איתי	
חבר מועצת העיר ק. מוצקין	צחי טויטו	
סגן ראש העיר ק. ביאליק	עמירם מסס	
סגן ראש העיר ק. ביאליק	עו"ד בן אסבן	
נציג שר הבינוי והשיכון	אדר' רועי מרגלית	נציגים:
נציגת מ.הבריאות	ד"ר לילה יעקב	
נציגת מ.הבריאות	מיכל דנציגר	
נציג שירותי הכבאות.	לילך סלמה	
מהנדסת המחוז-משרד התחבורה	אנה אוסטרובסקי	
נציג המשטרה	מפקד תחנת משטרת זבולון	
איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה	טל רובין	
אחראי מעקב תב"ע	שמעון בארי	סגל:
מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי	אנה חכמוביץ	
מהנדס העיר ק. מוצקין	רוני טובי	מוזמנים:
מהנדס העיר ק. ביאליק	איגור שימינוביץ	

על סדר היום:
אישור ישיבה

מליאה מס' 2024007 מתאריך 04/07/2024

החלטה:
מאושר פה אחד.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2024003	אישור דוחות כספיים ליום 31.12.2023				5
2	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 וזימות בע"מ	הגפן 1, שכונה : מרכז העיר, קרית ביאליק	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	352-1348788	התחדשות עירונית - שדרות ירושלים - קריית ים	גוש : 10444 מחלקה : 1722 עד חלקה : 1722	יהודה לוי	קרית ים, שכונה :	8
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1255181	מגורים ברח' חבצלת 10, קרית ים	גוש : 10425 מחלקה : 98 עד חלקה : 98	גלית מנדל	חבצלת 10, שכונה : בנה ביתך, קרית ים	10
5	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	352-0919670	תשריט לצרכי רישום מתחם לכיש קרית ים		רשות מקרקעי ישראל	קרית ים	12
6	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	352-0428094/2	תצ"ר 352-0428094/2, נווה חוף קרית ים		רשות מקרקעי ישראל	שד הפלמ"ח, קרית ים	13
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20240072\1 ת.בנין : 602023	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 10160 חלקה : 64 מגרש : 22	סלע בראל בע"מ	קרית ביאליק	14
8	בקשה מקוונת עם הקלות	20240074\1 ת.בנין : 612023	מגורים, בנייה חדשה	גוש : 10160 חלקה : 63 מגרש : 23	סלע בראל בע"מ	קרית ביאליק	16
9	בקשה מקוונת עם הקלות	20241054\1 ת.בנין : 9790	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 11529 חלקה : 117 מגרש : 117_11529	הובר טוביה	רחוב הערמונים 13, קרית ביאליק	17
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20233494\1 ת.בנין : 392023	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10430 חלקה : 440 מגרש : 440_10430	אבן עיר בע"מ	שד' ויצמן 51, קרית מוצקין	18
11	בקשה מקוונת עם הקלות	20233496\1 ת.בנין : 402023	מגורים, תוספת למבנה קיים	גוש : 10430 חלקה : 442 מגרש : 442_10430	אבן עיר בע"מ	ורד 4, קרית מוצקין	20
12	בקשה מקוונת ללא הקלות	20240805\1 ת.בנין : 30872	מגורים + מסחר, אחר	גוש : 11563 חלקה : 51 מגרש : 100	דותן בר נוי קיימות התנגדות	רחוב הרב קוק 40, קרית מוצקין	22
13	בקשה מקוונת ללא הקלות	20242155\1 ת.בנין : 212015	מלונאות ונופש, בנייה חדשה	גוש : 10444 חלקה : 1057 מגרש : 5918_10444	פלס יצחק	ספיר פנחס, קרית ים	24
14	בקשה מקוונת עם הקלות	20240698\1 ת.בנין : 17062	מגורים + מסחר, תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 79 מגרש : 79_10444	אביטן אשר	רחוב אהבת ציון 17, קרית ים	25
15	בקשה מקוונת עם הקלות	20193322\1 ת.בנין : 382019	מגורים, תמ"א 38 חיזוק	גוש : 11577 חלקה : 65 מגרש : 2014_11577	חומות ייזום ובניה בע"מ קיימות התנגדות	אהרון 13, קרית מוצקין	26
16	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1168368	תוספת יח"ד בשד' גושן 93, קרית מוצקין	גוש : 11564 מחלקה : 45 עד חלקה : 45	פאר הדר נכסים בע"מ	יששכר 1, קרית מוצקין	28



דיון כללי: 2024003

סעיף 1

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024

מהות הדיון

אישור דוחות כספיים של הועדה ליום 31.12.2023

מהלך דיון

נציג משרד בוכניק רו"ח מר אעלימי לואי:
מציג בהרחבה את הדו"חות הכספיים של הועדה וכן עונה על שאלות של חברי הועדה.

הדו"חות אושרו פה אחד בתום ההצגה.

החלטות

מאושר פה אחד.



תכנית מתאר מקומית: 352-1299973	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024	

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

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 608.00 מ"ר (0.608 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ

מודד

מאיר ברמן

מגיש

חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ

הגפן 1, שכונה: מרכז העיר, קרית ביאליק

כתובות

גושים חלקות

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

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 11

מטרת דיון

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בייעוד מגורים ג עם שימוש לתעסוקה. המבנה יכיל 15 יח"ד.

בקומה א- קיימים משרדים ויח"ד, בשאר הקומות העליונות השימוש הוא מגורים. קיימת קומה תת קרקעית המשמשת לשטחי שירות כמו כן מצויינים מכפילי חנייה בחלק הדרומי שבמגרש.

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 797.65 מ"ר + 64 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-368.15 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת - 184.07 מ"ר.

ג. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך 100 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (1) (ב) לחוק התכנון והבנייה.

ד. תוספת יח"ד מ-7 יח"ד מאושרות לפי ק/ 368 ל-14 יח"ד מוצעות. סך התוספת המוצעת - 7 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.

ה. תוספת קומות וקביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה: - קביעת גובה מבנה 26.5 מ', לא כולל מעקות, מתקנים טכניים ואו חדר יציאה לגג.

- תוספת קומות מ-5 קומות מאושרות לפי ק/368 (4 קומות מעל קומת עמודים) ל-8 קומות מוצעות (7 קומות מעל קומת עמודים). סך התוספת המוצעת - 3 קומות.
- ו. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה:
- התרת קומת מגורים אחרונה גבוהה.
- התרת קומה תת קרקעית בכל שטח התכנית.
- שינוי תכסית מאושרת מ-33% ל-65%.
- ז. קביעת שימוש לתעסוקה לפי סעיף 62א (א) (11) לחוק התכנון והבנייה.

הערות בדיקה תב"ע

1. מוצע קו בניין לכיוון רחוב הגפן 4.6 במקום 5 שהיה ואילו קו בניין צידי 2.6 במקום 3, היות ומדובר במבנה הריסה ובניית מבנה חדש, יש לתקן קווי בניין כך שלכיוון רחוב הגפן קו בניין לא יקטן מ-5, ולעניין קו בניין צידיים לא יקטן מ-3. נא לתקן בהתאם.
2. יש להראות פרט של המכפילים עם העומק הנדרש.
3. לתקן גובה קומת מרתף לגובה שמותר לפי שטחי שירות בלבד...
4. צפיפות מוצעת למגרש גבוהה $15/0.608 = 24.67$. מדובר במגרש קטן של 608 מ"ר.

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית הרצ"ב חו"ד מהנדס, יש לערוך תיקונים במסמכי התכנית בהתאם למופיע בסעיף הערות לגבי עריכת תכנית בטופס.

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית ועם התנאים הבאים:

תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חדר טרפו (טרנספורמציה) בגבולות המגרש ובתיאום עם חברת החשמל.



סעיף 3	תכנית מפורטת: 352-1348788
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024	

שם התכנית: התחדשות עירונית שדרות ירושלים - קריית ים

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

שטח התוכנית: 26,751.00 מ"ר (26.751 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

יהודה לוי

בעלים

עיריית קריית ים

יהודה לוי

מודד

בני שפירא

מגיש

עיריית קריית ים

יהודה לוי

שכונה: קריית ים

כתובות

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10444 חלקות במלואן: 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1753, 1875, 1881, 1882, 1883, 1884, 1889, 1890, 1891, 1893
גוש: 10444 חלקי חלקות: 1745, 1892

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
102	102	כן	
201	201	כן	
301	301	כן	
302	302	כן	
303	303	כן	
304	304	כן	
305	305	כן	
501	501	כן	
502	502	כן	
701	701	כן	
801	801	כן	
901	901	כן	

1 גרסת תשריט התכנית:

2 גרסת הוראות התכנית:

מטרת דיון

התכנית הזו נכנסת לישיבה בוועדה המקומית להמלצה להפקדה. תכנית קודמת 352-1249200 נסגרה בוועדה המחוזית.

מטרת התכנית

- קביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש למגורים הכוללים קומה מסחרית, שטחים ציבוריים, חניון תת קרקעי ופיתוח השטח
- הארכת שדרות ויצמן לכיוון מזרח וחיבורן לשדרות ירושלים

הוראות התוכנית

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים ומוסדות ציבור קיימים (הכוללים 120 יח"ד, 2 כיתות גן ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, סככות ומוסכים) ובניית 709 יח"ד, לצד גני ילדים, מסחר ומשרדים, תוך שילוב של בנייה מרקמית ומגדלים
- הקצאת שטח בגודל 8 דונם למסחר ומשרדים
- קביעת זיקת הנאה ליצירת מערך שבילים.
- הקמת שביל אופניים וחיבורו לגן סולד.
- קביעת הוראות להקמת בניה מרקמית, מגדלים, קומה מסחרית ושטחים מבונים לצורכי ציבור.
- שינוי יעוד קרקע מ"מגורים 3-4 קומות" ל"מגורים ומסחר" ו"מגורים ג"
- שינוי יעוד קרקע מ"מסחר" ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור"
- שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"מגורים ומסחר"
- הקצאת שטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל לאורך הבינוי המוצע
- הגדלת זכויות הבניה למגורים וקביעת גובה הבניינים.
- קביעת שטחים לחניונים תת קרקעיים
- ביטול דרכים מאושרות, קביעת דרכים חדשות ושיפור דרכים קיימות.
- קביעת הוראות פינוי והריסת מבנים קיימים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
- קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותכנית
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
- קביעת הוראות למגרשים תלת מימדיים

הערות בדיקה תב"ע

1. תכנית זו מציעה 709 יח"ד לעומת 120 יח"ד שקיימות ועתידות לההרס (לפי בדיקת המגיש) יחס של 6: 1.
2. הנספחים לא מציגים בית ספר בשימוש מבני ציבור ואין התייחסות לחניות עבורו.
3. במידה ויש עליות גג מתוכננות, יש להוסיף לגובה, מספר קומות ולשטחי הבנייה אותם.
4. יש לתקן את התכנית לפי הנחיית רפא"ל, גבהי בינוי לא מאושרים תאי שטח 305 ו 901.
5. לבדוק לעניין הגבלות גובה מול רת"ע (לפי תכנית תת"ל 80 א שאושרה לאחרונה), נא לשלוח עותק לעיונם והתייחסותם.
- יש להציג חניות לשימוש הציבורי בתכנית.

המלצות

- להמליץ להפקדה בפני הועדה המחוזית עם תיקונים טכניים.
- הרצ"ב חו"ד מהנדס, יש לערוך תיקונים במסמכי התכנית בהתאם למופיע בסעיף הערות לגבי עריכת תכנית בטופס.

החלטות

- להמליץ להפקדה בפני הועדה המחוזית עם תיקונים טכניים.
- הרצ"ב חו"ד מהנדס, יש לערוך תיקונים במסמכי התכנית בהתאם למופיע בסעיף הערות לגבי עריכת תכנית בטופס.



סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 352-1255181
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024	

שם התכנית: מגורים ברח' חבצלת 10, קרית ים

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 468.00 מ"ר (0.468 דונם)

בעלי עניין

יזם/יזמים

גלית מנדל

זאב מנדל

מודד

מוחמד גנאים

מגיש

גלית מנדל

זאב מנדל

חבצלת 10, שכונה: בנה ביתך, קרית ים

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10425	לא	לא	98	98	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 16

מטרת התכנית

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת בית מגורים פרטי חדש, תוספת זכויות בניה ותוספת קומה תת קרקעית ברח' חבצלת 10, קרית ים.

הוראות התוכנית

- הריסת מבנה מגורים קיים לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.
- תוספת זכויות בנייה של סה"כ 220 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (1) (א) לחוק התכנון והבנייה:
 - תוספת שטח עיקרי מ-180 מ"ר מאושרים לפי ק/260 ה ל-360 מ"ר שטח עיקרי. סך התוספת המוצעת 180 מ"ר.
 - תוספת שטח שירות מ-40 מ"ר מאושר לפי ק/260 ה ל-80 מ"ר שטחי שירות. סך התוספת המוצעת 40 מ"ר.
- תוספת קומה וקביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה:
 - תוספת קומה תת קרקעית.
 - קביעת גובה מבנה מ-7 מ' מאושר לפי ק/260 לגגות שטוחים ל-8 מ' מוצע לגג שטוח. סך התוספת המוצעת - 1 מ'.
 - שינוי קו בניין וקביעת קו בניין לבריכת שחייה פרטית לפי תשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
 - ה שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה:
 - שינוי תכסית מ-22.83% מאושרת (לפי קווי בניין מאושרים) ל-55% תכסית מוצעת.

המלצות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.



החלטות

לאשר למתן תוקף עם תיקונים טכניים בתכנית.



סעיף 5	תשריט איחוד וחלוקה: תצ"ר/0919670-352
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024	

שם התכנית: תשריט לצרכי רישום מתחם לכיש קרית ים

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה

בעלי ענין

יזם/יוזם

רשות מקרקעי ישראל

כתובות קרית ים

מטרת דיון

אישור תשריט לצרכי רישום של מתחם לכיש קרית ים.
התשריט המוצע הינו תשריט מתוקן לתשריט שאושר בועדה המקומית בישיבה מס' 20190001 מיום 15/1/2019 מס' תצ"ר 352-0427252//ר.
התיקון הוא בגלל שינויים במס' החלקות בתצ"ר כתוצאה מרישום פרצליה מס' 1045/2020.

מטרת התכנית

אישור תצ"ר לצרכי רישום של שכונת מתחם לכיש קרית ים.

המלצות

לאשר את תשריט האיחוד חלקות.

החלטות

לאשר את תשריט האיחוד וחלוקה.



תשריט איחוד וחלוקה: תצ"ר/0428094-352 / 2

סעיף 6

פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024

שם התכנית: תצ"ר 0428094-352 / 2, נווה חוף קרית ים

סוג סעיף: איחוד וחלוקה

סוג תוכנית: תשריט איחוד וחלוקה

שטח התוכנית: 38,967.00 מ"ר (38.967 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

רשות מקרקעי ישראל

כתובות שד הפלמ"ח, קרית ים

מטרת דיון

אישור תשריט לצרכי רישום של מתחם נווה חוף קרית ים. התשריט המוצע הינו תשריט מתוקן לתשריט שאושר בוועדה המקומית בישיבה מס' 20190003 מיום 14/4/2019 מס' תצ"ר תצ"ר/0428094-352. התיקון הוא בגלל שינויים במס' החלקות בתצ"ר כתוצאה מרישום פרצליה מס' 2540/2023, 2597/2019.

ותיקון של סטיות שנמצאו בין החלקות הארעיות בתצ"ר לבין תאי השטח בתכנית.

מטרת התכנית

אישור תצ"ר לצרכי רישום לשכונת נווה חוף קרית ים.

המלצות

לאשר את תכנית האיחוד והחלוקה

החלטות

לאשר את תכנית האיחוד והחלוקה.



סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240072\1	תיק בניין: 602023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000362282

תאריך פתיחה: 04/01/2024

בעלי עניין

מבקש

סלע בראל בע"מ, ספיר 7 חיפה

כתובת: קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 10160 חלקה: 64 מגרש: 22

תוכניות: 425/ק

יעוד: מגורים ב' (מבא"ת)

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף משותף - 40 יח"ד.
2. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף משותף - 48 יח"ד.
3. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף משותף - 42 יח"ד.
4. הקמת חדר טרנספורמציה.
5. הקמת מרתף המוצעת עבור חניון משותף עם מגרש 23. סה"כ 130 יח"ד מוצעות במגרש זה (22)

פרוט הפרסום:

1. הקלה של 10 יח"ד מעבר למותר (130 יח"ד במקום 120 יח"ד המהוות 8.3%).
2. הקמת חדר טרפו בתחום קווי בנין עיליים.
3. הקלה במספר הקומות - 6 במקום 3 עבור מבנה דרום מערבי הפונה לשצ"פ.
4. הקלה במרחק העולה על 20 מ' בין מבנים הסמוכים (38.3 מ').
5. קומת מרתף (חניון) משותפת ל-2 מגרשים (מגרש 22 ו-23) עבור 6 מבנים.
6. הקמת יותר מ-7 מקומות חניה ברצף אחד ללא ערוגה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		14,400.00		1,438.88	1,438.88		
שטח בניה למטרת שירות:		7,200.00		4,044.25	4,044.25		
מרפסת קנזולית:				89.00	89.00		
מרתף:		17,784.00		3,948.13	3,948.13		
מס' קומות:				9.00	9.00		מספר קומות המותרות עבור שני מבנים 9 קומות, מספר קומות המותרות עבור מבנה שלישי 6 קומות.
מס' יחידות דיור:		120.00		130.00	130.00		
סה"כ		39,504.00		9,659.26	9,659.26		

המלצות

לאשר.



החלטות
לאשר



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240074\1	תיק בניין: 612023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000362371

תאריך פתיחה: 04/01/2024

בעלי עניין

מבקש

סלע בראל בע"מ, ספיר 7 חיפה

כתובת: קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 10160 חלקה: 63 מגרש: 23

תוכניות: 425/ק

יעוד: מגורים ב' (מבא"ת)

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

1. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף משותף - 48 יח"ד.
2. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף משותף - 23 יח"ד.
3. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף משותף - 40 יח"ד.
4. קומת מרתף המוצעת עבור חניון משותף עם מגרש 22. סה"כ 111 יח"ד מוצעות במגרש זה (23)

פרוט הפרסום:

1. הקלה של 9 יח"ד מעבר למותר (111 יח"ד במקום 102 יח"ד המהוות 8.82%).
2. הקלה במספר הקומות - 9 קומות במקום 6 המותרות עבור 2 מבנים (מבה מס' 1 ומבנה מס' 2).
3. הקלה במרווח העולה על 2.0 מ' בין מבנים הסמוכים (29.9 מ').
4. קומת מרתף (חניון) משותפת ל-2 מגרשים (מגרש 22 ו-23).
5. הקמת למעלה מ-7 מקומות חניה ברצף.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		12,240.00		12,239.91	12,239.91		
שטח בניה למטרת שירות:		6,120.00		3,458.50	3,458.50		
מרפסת קנזולית:				73.00	73.00		
מרתף:		15,748.00		4,357.59	4,357.59		
מס' קומות:				9.00	9.00		מספר קומות המותרות עבור מבנה אחד 9 קומות, מספר קומות המותרות עבור שני מבנים נוספים 6 קומות.
מס' יחידות דיור:		102.00		111.00	111.00		
סה"כ		34,210.00		20,249.00	20,249.00		

המלצות
לאשר.

החלטות
לאשר



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 202410541	תיק בניין: 9790
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000374725

תאריך פתיחה: 26/03/2024

בעלי עניין

מבקש

הובר טוביה, הערמונים 13 קרית ביאליק

שרה הובר, הערמונים 13 קרית ביאליק

כתובת: רחוב הערמונים 13, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11529 חלקה: 117 מגרש: 117_11529

תוכניות: 195/ק

יעוד: אזור מגורים ג שטח מגרש: 900.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד ליח"ד בקומה א', במבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים

פרוט הפרסום:

חריגה מהמרווח הצידדי- צפוני עד גבול מגרש עבור ממ"ד

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח בניה למטרת שירות:				11.76	11.76		
סה"כ				11.76	11.76		

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20233494\1	תיק בניין: 392023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000323181

תאריך פתיחה: 26/09/2023

בעלי עניין

מבקש

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

אבן עיר בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק, 052-3778088

כתובת: שד' ויצמן 51, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10430 חלקה: 440 מגרש: 440_10430, חלקה: 465 מגרש: 465_10430

תוכניות: ק/130, 352-0273359

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - תוספת 3 קומות, 6 יח"ד. ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד קיימות - סה"כ 12 יח"ד

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות מעל 3 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימת
2. תוספת 6 יח"ד מעבר ל-6 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 12 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 לכיוון רח' ויצמן עד 2.30 מ' עבור גזוזטראות
6. חריגה מקו הבניין קדמי לכיוון רח' ויצמן עד 0.73 מ' עבור תוספת בנייה
7. חריגה מקו בניין אחורי עד 5.70 מ' עבור תוספת בניה
8. חריגה מקו בניין צידי עד 0.7 מ' תוספת בניה לפי תמ"א 38
9. חריגה מקו בניין צידי עד 0.4 מ' תוספת בניה לפי תמ"א 38
10. הקלה בגובה הקומות/קומת הכניסה מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			689.58	728.05	1,417.63		
שטח בניה למטרות שירות:				412.57	412.57		



הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
מרפסות גג		143.38	143.38				מרפסת :
		125.64	125.64				מרפסת קנולית :
קיים : 3 על עמודים		6.00	3.00	3.00			מס' קומות :
		12.00	6.00	6.00			מס' יחידות דיור :
		12.00	7.00	5.00			חניות :
		2,129.22	1,425.64	703.58			סה"כ

המלצות
לאשר.

החלטות
לאשר

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 202334961	תיק בניין: 402023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000323178
תאריך פתיחה: 27/09/2023

בעלי עניין

מבקש

יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק, 052-2535364
אבן עיר בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק, 052-3778088

כתובת: ורד 4, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10430 חלקה: 442 מגרש: 442_10430

תוכניות: ק/130, 352-0273359

יעוד: אזור מגורים ג

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

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 - תוספת 3 קומות, 6 יח"ד, ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 6 יח"ד קיימות - סה"כ 12 יח"ד

פרוט הפרסום:

1. תוספת 3 קומות מעל 3 קומות טיפוסיות וקומת עמודים קיימים
2. תוספת 6 יח"ד מעבר ל-6 יח"ד הקיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 12 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 לכיוון רח' ורד עד 2.98 מ' עבור גזוזטראות
6. חריגה מקו הבניין קדמי לכיוון רח' ורד עד 0.98 מ' עבור תוספת בנייה
7. חריגה מקו בניין אחורי עד 4.60 מ' עבור תוספת בניה
8. חריגה מקו בניין צידי עד 0.4 מ' תוספת בניה
9. הקלה בגובה הקומות/קומת הכניסה מעבר ל-2.50 מ' נטו המותרים

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		1,293.16	624.64	668.52			שטח בניה עיקרי:
		448.70	448.70				שטח בניה למטרת שירות:
מרפסת גג		131.16	131.16				מרפסת:
		128.17	128.17				מרפסת קנזולית:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
קיים 3 קומות על עמודים		6.00	3.00	3.00			מס' קומות :
		12.00	6.00	6.00			מס' יחידות דיור :
		12.00	6.00	6.00			חניות :
		2,031.19	1,347.67	683.52			סה"כ

המלצות

הבקשה הינה תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית וכן 6 יח"ד חדשות לבנין מגורים קיים במסגרת תמ"א 38 (חיזוק). במסגרת הבקשה הוצגו 66% הסכמות של בעלי הנס המשותף.

לפיכך, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בין היתר המצאת הסכמות פוזיטיביות של כל בעלי הנכס.

החלטות

הבקשה הינה תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית וכן 6 יח"ד חדשות לבנין מגורים קיים במסגרת תמ"א 38 (חיזוק). במסגרת הבקשה הוצגו 66% הסכמות של בעלי הנס המשותף.

לפיכך, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בין היתר המצאת הסכמות פוזיטיביות של כל בעלי הנכס.



סעיף 12	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20240805\1	תיק בניין: 30872
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000372696

תאריך פתיחה: 07/03/2024

בעלי עניין

מבקש

דוהן בר נוי, הרב קוק 40 קריית מוצקין, 054-2184006

כתובת: רחוב הרב קוק 40, קריית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11563 חלקה: 51 מגרשים: 100, 200

תוכניות: 352-1114685, 352-0273359, ק/198, ק/16/ד

יעוד: מגורים ומסחר (מבא"ת), דרך מאושרת (מבא"ת)

שימושים: מגורים + מסחר תאור הבקשה: אחר

מהות הבקשה

הוספת 6 גזוזטראות תלויות מפלדה בחזית מזרחית בהתאם לתב"ע 352-1114685, בנין בן 13 קומות מעל קומת חנויות.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מרפסת קנזולית:				72.00	72.00		
סה"כ				72.00	72.00		

הערות בדיקה

קיימות התנגדות

המלצות

הבקשה הינה תוספת 6 מרפסות פלדה בבית מגורים משותף. לבקשה הוגשו מספר התנגדויות של בעלי הנכס המשותף שעיקריהן:

- חשש מנפילת חפצים לחזית הפונה לרח' הרב קוק 15 בשל מצבו הרעוע של המבנה.
- עומס הנוצר מהמרפסות עלול לסכן את המבנה הקיים.
- מרפסות המוצעות עלולות לייקר את תחזוקת הבנין הקיים וכן לגרום לשחיקה מוגברת של הבנין.
- תוספת המרפסות עלולה להוות מטרד של רעש, עישון ומטרדים נוספים עבור דיירי הבית.
- תוספת המרפסות תהווה מפגע אסתטי למראו של הבנין הקיים.

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

1. ככלל, הועדה רואה בחיוב תוספת מרפסות בבתי מגורים, תוספת אשר יש בה כדי לשפר את הדירות הקיימות. במקרה שלפנינו טרם הגשת הבקשה אושרה תכנית מפורטת מס' 352-114685 אשר כל מטרתה תוספת מרפסות זיזיות במבנה מגורים הקיים. הבקשה שלפנינו תואמת את הוראות התכנית שלעיל ועל כן אין מניעה בפאן התכנוני מלאשרה. גם בפאן הקנייני המציאו המבקשים הסכמות פוזיטיביות של הרוב הנדרש (75%) לצורך הוצאת ההיתר ועל כן אין מניעה קניינית מלאשר את הבקשה.

2. בהתאם לאמור לעיל, אנו מאשרים את הבקשה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה המצאת חו"ד הנדסית שתוכן ע"י מהנדס מבנים רשוי בדבר מצבו הפיזי של המבנה ויכולת לשאת בעומס של המרפסות המוצעות.

3. לטענות הנוספות שהועלו בהתנגדות לרבות נושאי תחזוקה ונושאים קנייניים נוספים, הרי שהועדה אינה הכתובת לטענות אלה וניתן להפנותן לערכאות המתאימות.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.

החלטות

הבקשה הינה תוספת 6 מרפסות פלדה בבית מגורים משותף. לבקשה הוגשו מספר התנגדויות של בעלי הנכס המשותף שעיקריהן:

- א'. חשש מנפילת חפצים לחזית הפונה לרח' הרב קוק 15 בשל מצבו הרעוע של המבנה.
- ב'. עומס הנוצר מהמרפסות עלול לסכן את המבנה הקיים.
- ג'. מרפסות המוצעות עלולות לייקר את תחזוקת הבנין הקיים וכן לגרום לשחיקה מוגברת של הבנין.
- ד'. תוספת המרפסות עלולה להוות מטרד של רעש, עישון ומטרדים נוספים עבור דיירי הבית.
- ה'. תוספת המרפסות תהווה מפגע אסתטי למראו של הבנין הקיים.

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

1. ככלל, הועדה רואה בחיוב תוספת מרפסות בבתי מגורים, תוספת אשר יש בה כדי לשפר את הדירות הקיימות. במקרה שלפנינו טרם הגשת הבקשה אושרה תכנית מפורטת מס' 352-114685 אשר כל מטרתה תוספת מרפסות זיזיות במבנה מגורים קיים. הבקשה שלפנינו תואמת את הוראות התכנית שלעיל ועל כן אין מניעה בפאן התכנוני מלאשרה. גם בפאן הקנייני המציאו המבקשים הסכמות פוזיטיביות של הרוב הנדרש (75%) לצורך הוצאת ההיתר ועל כן אין מניעה קניינית מלאשר את הבקשה.

2. בהתאם לאמור לעיל, אנו מאשרים את הבקשה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה המצאת חו"ד הנדסית שתוכן ע"י מהנדס מבנים רשוי בדבר מצבו הפיזי של המבנה ויכולת לשאת בעומס של המרפסות המוצעות.

3. לטענות הנוספות שהועלו בהתנגדות לרבות נושאי תחזוקה ונושאים קנייניים נוספים, הרי שהועדה אינה הכתובת לטענות אלה וניתן להפנותן לערכאות המתאימות.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.



סעיף 13	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20242155\1	תיק בניין: 212015
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000389915

תאריך פתיחה: 10/06/2024

בעלי עניין

מבקש

פלס יצחק, ספיר פנחס קריית ים, 054-6645689

כתובת: ספיר פנחס, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 1057 מגרש: 5918_10444

תוכניות: ק/142, ק/מק/130/א/2, ק/130/א, ק/316, ק/290, ק/130, תמ"א/36/א

יעוד: אתר מלונאות ונופש

שימושים: מלונאות ונופש תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה מזנון חדש.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:				345.70	345.70		
סה"כ				345.70	345.70		

המלצות

לאשר.

מהלך דיון

ורד דרור:

מדובר במבנה בתוך הסביבה החופית בשטח של יותר מ-350 מ"ר, אנו חושבים שלא ניתן לאשר מזנון בשטח כזה באזור רגיש זה והדרך הנכונה היא הכנת תכנית מפורטת. כך עולה גם בערר שניתן בעבר בדיוק בחלקה זו.

אופיר בן בוחר:

מבדיקה שעשינו המבנה ממוקם צמוד לגבול הצפוני של החלקה ללא שמירה על קווי בנין. מבקש שיבדק נושא חריגה של המבנה מעבר לגבול החלקה.

יוסי אזריאל:

הנושאים שהועלו יבדקו על ידי יועמ"ש הועדה ותנתן התייחסותו.

החלטות

לשוב ולדון בבקשה בדיון הבא לאחר קבלת התייחסות היועץ המשפטי של הועדה.



17062 תיק בניין:	20240698\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 14
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000371007

תאריך פתיחה: 26/02/2024

בעלי עניין

מבקש

אביטן אשר, אהבת ציון 17 קריית ים, 052-6075076

כתובת: רחוב אהבת ציון 17, קריית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 79 מגרש: 79_10444

תוכניות: ק/105/ב, 352-0203034

יעוד: מגורים ב' + חזית מסחרית

שימושים: מגורים + מסחר תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה ליח"ד בקומת הקרקע במבנה בן 2 קומות, הכוללת: לגליזציה למחסן ולתוספת בנייה וכן תוספת ממ"ד וחנייה

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		101.98		101.98	111.03		סה"כ שטח בניה עיקרי:
ממ"ד ומחסן		18.50	18.50				שטח בניה למטרות שירות:
		19.72	19.72				פרגולה:
		1.00	1.00				חניה:
		141.20	39.22	101.98	111.03		סה"כ

הערות בדיקה

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 25/02/2021, הבקשה המתוקנת מובאת לאישור הועדה המקומית.

המלצות

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 25/02/2021, הבקשה המתוקנת מובאת לאישור הועדה המקומית.

החלטות

לאשר



סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193322\1	תיק בניין: 382019
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024		

מס' רישוי זמין 10000312161

תאריך פתיחה: 17/11/2019

בעלי עניין

מבקש

חומות ייזום ובניה בע"מ, אלכסנדר זייד 118 קרית חיים, 050-4285279

כתובת: אהרון 13, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11577 חלקה: 65 מגרשים: 2014_11577, 2015_11577

תוכניות: ק/367, 352-0273359, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, 290/ק, 130/ק, תמ"א/36/א

יעוד: מגורים ג' מיוחד, דרך מוצעת

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

דיון חוזר בבקשה לחיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38. הוספת 3 קומות, שמוש בחלק מקומת העמודים למגורים. הוספת 8 יח"ד, הוספת ממ"דים, מעלית וגזוזטראות לדירות הקיימות במבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים - 9 יח"ד.

הערות בדיקה

שטח עיקרי 853.53
שטח שירות 408.9 מ"ר.
מרפסות גג 129.85 מ"ר.
התקבלו התנגדויות שכנים.

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20210002 מתאריך 24/02/2021 הוחלט:

הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים קיים במסגרת תמ"א 38 תוך הוספת 8 יח"ד חדשות.

לבקשה הוגשו התנגדויות של בעלי הנכס המשותף וכן של בעלי המגרשים הגובלים ששיקריהם:

פגיעה קניינית בדירות המתנגדים כך שבמסגרת הבניה ילקחו חלקים מרכושם הפרטי לטובת הפרוייקט, אי התאמה של

התכנון למצב הקיים בשטח לרבות פתחים קיימים וחלוקה של הדירות הקיימות, חוסר מתן מענה בפיתח המגרש וניקוז, אי

מתן מענה לאלמנטים הבנויים והקיימים במבנה, פגיעות באזור הדירות הקיימות.

לאחר שהועדה שמעה בעיון רב את המתנגדים ואת מבקשי ההיתר ובהתחשב בעובדה כי מבקש ההיתר המציא 73% הסכמות

מכלל בעלי הנכס, אחוז אשר אינו מהווה תימוכין קנייניים במסגרת בצוע פרוייקט והוספת יח"ד חדשות, סבורה הועדה כי

דרך המלך הינה קבלת הסכמה פוזיטיבית של הרוב הדרוש בהתאם לחוק המקרקעין ועל כן משהה את הדיון לגופו של הענין

עד לקבלת האמור.

על מבקש ההיתר להמציא הסכמה של 100% מבעלי הנכס או רוב של 2/3 בכפוף לקבלת אישור המפקח על המקרקעין.

סוף דבר - הבקשה כפי שהיא נדחית עד לקבלת ההסכמות האמורות.

בישיבת מליאת הועדה מספר 2023010 מתאריך 15/10/2023 הוחלט:

לאחר דיון בנושא אצל מפקחת על בתים משותפים, פנה המבקש לוועדה לקיים דיון נוסף בוועדה.

לאחר בדיקת כלל החומר והוראות החוק בנושא, מחדדת הוועדה כי הבקשה נדחית עקב כך שלא צורפו 100 אחוז חתימות של בעלי הנכס, בעוד שמדובר על תוספת שעולה על שליש הדירות הקיימות. לאור כך, מנועה הוועדה לאשר בקשה זאת ולפי כך היא נדחית.

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

הבקשה נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 20210002 מיום 24/02/2021 והוחלט כדלקמן:

הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים קיים במסגרת תמ"א 38 תוך הוספת 8 יח"ד חדשות. לבקשה הוגשו התנגדויות של בעלי הנכס המשותף וכן של בעלי המגרשים הגובלים שעיקריהם: פגיעה קניינית בדירות המתנגדים כך שבמסגרת הבניה ילקחו חלקים מרוכושם הפרטי לטובת הפרוייקט, אי התאמה של התכנון למצב הקיים בשטח לרבות פתחים קיימים וחלוקה של הדירות הקיימות, חוסר מתן מענה בפיתח המגרש וניקוז, אי מתן מענה לאלמנטים הבנויים והקיימים במבנה, פגיעות באזור הדירות הקיימות.

לאחר שהוועדה שמעה בעיון רב את המתנגדים ואת מבקשי ההיתר ובהתחשב בעובדה כי מבקש ההיתר המציא 73% הסכמות מכלל בעלי הנכס, אחוז אשר אינו מהווה תימוכין קנייניים במסגרת בצוע פרוייקט והוספת יח"ד חדשות, סבורה הוועדה כי דרך המלך הינה קבלת הסכמה פוזיטיבית של הרוב הדרוש בהתאם לחוק המקרקעין ועל כן משהה את הדיון לגופו של הענין עד לקבלת האמור.

על מבקש ההיתר להמציא הסכמה של 100% מבעלי הנכס או רוב של 2/3 בכפוף לקבלת אישור המפקח על המקרקעין.

סוף דבר - הבקשה כפי שהיא נדחית עד לקבלת ההסכמות האמורות.

דיון מיום 04/08/2024:

לאחר שמבקש ההיתר פעל בהתאם להחלטה שלעיל ואף פנה למפקחת על בתים משותפים, ניתן פס"ד לפיו אין באפשרות המפקחת לבחון את הנושא בטרם תינתן החלטת הוועדה המקומית המאשרת באופן עקרוני את הבקשה.

על כן, בחנה הוועדה המקומית את הבקשה ואת ההתנגדויות לגופו של ענין ואנו סבורים שבפאן התכנוני אין מניעה מלאשר את הבקשה. פרוייקט חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וכן תוספת ממ"דים לדירות הקיימות הינו פרוייקט עם חשיבות לאומית גבוהה ועולה בקנה אחד עם פרוייקטים רבים שאושרו במתכונת דומה באזור זה.

ודוק, הבקשה מאושרת בכפוף להמצאת הסכמות של כל בעלי הנכס או לחלופין המצאת החלטה שיפוטית המאפשרת הוצאת היתר ללא הסכמתם.



תכנית מתאר מקומית: 352-1168368	סעיף 16
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024008 תאריך: 04/08/2024	

שם התכנית: תוספת יח"ד בשד' גושן 93, קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 758.00 מ"ר (0.758 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

פאר הדר נכסים בע"מ

מודד

בנימין שפירא

מגיש

פאר הדר נכסים בע"מ

כתובות גושים חלקות: יששכר 1, קרית מוצקין, שד גושן משה 93, שכונה: מוצקין הותיקה, קרית מוצקין

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11564	לא	לא	45	45	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 11

מטרת דיון

דיון באישור הפקדה של התכנית בסמכות מקומית.

מטרת התכנית

הוספת יח"ד למבנה משולב מסחר, תעסוקה ומגורים, שינוי קו בניין והוראות בינוי, בשדרות גושן 93, קריית מוצקין.

הוראות התוכנית

- הוספת יח"ד מ-7 יח"ד לפי תכנית מאושרת 0794891-352, ל-12 יח"ד מוצעות, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קו בניין עילי לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הריסת מבנה מגורים קיים לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי גובה מבנה ל-33 מ' מגובה מאושר 32.4 מ' מתכנית מאושרת 0794891-352, לפי סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה:
 - התרת הקמת מתקן / מבנה לאיסוף אשפה במרווחים.
 - תותר הקמת קומת מגורים אחרונה גבוהה 4 מ'.
 - תותר הקמת קומת קרקע גבוהה 4.7 מ'.

הערות בדיקה תב"ע

1. לא ברור מדוע יש כניסה מקומת המרתף למשרדים, החניית בתת הקרקע נועדו רק למגורים.

2. הכניסה למשרדים צריכה להיות מקומת קרקע.

3. יש לעדכן קווי בניין וקו בניין עילי זה בכל אחד ממסמכי התכנית.



**4. לבדוק שתכנית של תכנית לא משתנה?
5. לראות שמפלסי התכנית נשמרים לפי תכנית מאושרת, ואין שינויים. מפלס כניסה צריך להיות 0.00 ולא -1.05.**

המלצות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית
הרצ"ב חו"ד מהנדס, יש לערוך תיקונים במסמכי התכנית בהתאם למופיע בסעיף הערות לגבי עריכת תכנית בטופס.

החלטות

לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית
הרצ"ב חו"ד מהנדס, יש לערוך תיקונים במסמכי התכנית בהתאם למופיע בסעיף הערות לגבי עריכת תכנית בטופס.

יוסי אזריאל
יו"ר הועדה

אינג' אלכס קופר
מהנדס הועדה