

תאריך: 24/03/2024
ת. עברי: י"ד באדר ב תשפ"ד

פרוטוקול מליאת הועדה מס' 2024002
בתאריך: 04/02/2024 כ"ה בשבט תשפ"ד בשעה 16:00

נכחו:

-

הערה: הדיון החל בשעה 16.21 והסתיים בשעה 17.00
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 הועדה |
| אברמוב יעקב | - חבר מועצת העיר ק. ים |
| משה פישמן | - חבר מועצת העיר ק. ים |
| עדי שטרנברג | - סגן ומ"מ ראש העיר קרית מוצקין |
| אבי רוטמן | - סגן ראש העיר קרית מוצקין |
| קריין רחמימוב מרינה | - חברת מועצת העיר ק. מוצקין |

נציגים:

- | | |
|-----------------|------------------------------|
| עוז דאהר אלאדין | - נציג משרד הפנים |
| עו"ד משה חורי | - היועץ המשפטי של הועדה |
| אלכס קופר | - מהנדס הועדה |
| שמעון בארי | - אחראי מעקב תב"ע |
| שקרמן יוליה | - מ"מ מנהלת מח' רישוי |
| אנה חכמוביץ | - מנהלת היחידה לתכנון אסטרגי |
| אורנה פוטוצקי | - מזכירות הועדה |

מוזמנים:

- | | |
|------------|--------------------|
| יובל ברנוב | - מהנדס העיר ק. ים |
|------------|--------------------|

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|------------------------------|
| אבן צור דוד | - ראש עיריית ק. ים |
| אלי דוקורסקי | - ראש העיר ק. ביאליק |
| צביקה פיליפ | - חבר מועצת העיר ק. ים |
| שלומי טל | - חבר מועצת העיר ק. ים |
| מיכאל ויצמן | - חבר מועצת העיר ק. מוצקין |
| צורף איתי | - חבר מועצת העיר ק. מוצקין |
| מאיר דהן | - חבר מועצת העיר ק. מוצקין |
| עמירם מסס | - סגן ראש העיר ק. ביאליק |
| עו"ד בן אסבן | - חבר מועצת העיר קרית ביאליק |
| יוסי ברבי | - חבר מועצת העיר ק. ביאליק |

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

		נציגים:
- נציגת משרד הפנים	צילה יוסף - משרד האוצר, ועדה מחוזית	
- נציג שר הבינוי והשיכון	אדר' רועי מרגלית	
- 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	
- המשרד להגנת הסביבה	ורד דרור / מיכל עייק	
- איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה	טל רובין	
- נציג רשות מקרקעי ישראל	אופיר בן בוחר	
- מהנדס העיר ק. מוצקין	רוני טובי	מוזמנים:
- מהנדס העיר ק.ביאליק	איגור שימינוביץ	

על סדר היום:
אישור ישיבה

מליאה מס' 2024001 מיום 07/01/2024

החלטה: מאושר פה אחד

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר הודעה לפי	352-1299726	התחדשות מתחם קק"ל קריית ביאליק, הודעה לפי	גוש : 11561 מחלקה : 15 עד חלקה : 15		, שכונה :	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1260884	התחדשות עירונית ברח' רוקח 39-43 קרית מוצקין	גוש : 10429 מחלקה : 105 עד חלקה : 105	נאות גלבע ושות' חברה לבנין בע"מ	רוקח 39 , קרית מוצקין	8
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-1127612	הסדרת קו בניין ברח' ברק 66, קרית מוצקין	גוש : 10428 מחלקה : 102 עד חלקה : 102	חן פדידה	ברק 66 , שכונה : מוצקין הוותיקה , קרית מוצקין	10
4	בקשה מקוונת עם הקלות	202314161 ת.בנין : 252022	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 10426 חלקה : 20 מגרש : 20_10426	א.ב.יעד השקעות פרויקט יוני קיימת התנגדות	דרך עכו 169 , נתניהו יונתן 2 , קרית מוצקין	12
5	בקשה מקוונת עם הקלות	202307241 ת.בנין : 242022	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 10447 חלקה : 4 מגרש : 4_10447	א.ב.י. השקעות - פרויקט ורד קיימת התנגדות	ורד 21 עד כניסה , קרית מוצקין	14
6	בקשה מקוונת עם הקלות	202312851 ת.בנין : 212023	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 10447 חלקה : 13 מגרש : 13_10447	יעד גולץ השקעות לוי אשכול 2 קיימת התנגדות	אשכול לוי 2 , קרית מוצקין	15
7	בקשה מקוונת עם הקלות	202307891 ת.בנין : 282019	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 11577 חלקה : 14 מגרש : 14_11577	א.ב.יעד השקעות פרויקט קק"ל 47 קיימת התנגדות	שד' קרן קימת 47 , קרית מוצקין	16
8	בקשה מקוונת עם הקלות	202330871 ת.בנין : 372023	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 11564 חלקה : 157	משעולים שנקר בע"מ	יעל 23, קרית מוצקין	18
9	בקשה מקוונת עם הקלות	202335311 ת.בנין : 462023	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 11570 חלקה : 87	נאות גלבע ושות' חברה לבנין בע"מ קיימת התנגדות	אילון הזבולוני 5 , קרית מוצקין	20
10	בקשה מקוונת עם הקלות	202320551 ת.בנין : 239436	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11564 חלקה : 146 תכ' : ק/130,	גורמן עמית קיימת התנגדות	רחוב ברק 58 , קרית מוצקין	22
11	בקשה מקוונת עם הקלות	202329831 ת.בנין : 32778	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11562 חלקה : 78 תכ' : ק/130,	א.ע.ני.ניהול נכסים בע"מ קיימת התנגדות	רחוב דבורה 9 , קרית מוצקין	23
12	בקשה מקוונת עם הקלות	201820461 ת.בנין : 27578	תוספת למבנה קיים	גוש : 11564 חלקה : 150 תכ' : ק/130	ברליאנט איליה קיימת התנגדות	רחוב ברק 50 , קרית מוצקין	24
13	בקשה מקוונת עם הקלות	202403221 ת.בנין : 32022	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 10160 חלקה : 71 מגרש : 61	סלע בראל בע"מ	קרית ביאליק	25
14	בקשה מקוונת עם הקלות	202341831 ת.בנין : 582007	מגורים , אחר	גוש : 11538 חלקה : 74 תכ' : ק/130,	אוחיון מאיר קיימת התנגדות	רחוב שד' ויצמן 4 , קרית ביאליק	26
15	בקשה מקוונת עם הקלות	202309691 ת.בנין : 57257	מיסחרי , תוספת למבנה קיים	גוש : 11550 חלקה : 54 תכ' : ק/123, ק/130	אתי רז קיימת התנגדות	רחוב שבטי ישראל 6 , קרית ביאליק	28
16	בקשה מקוונת עם הקלות	202336541 ת.בנין : 105860	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11554 חלקה : 79 תכ' : ק/176	טרנוש טפטה קיימת התנגדות	רחוב הנרקיסים 33, קרית ביאליק	29
17	בקשה מקוונת עם הקלות	202312311 ת.בנין : 89768	מגורים , תמ"א 38 חיזוק	גוש : 10452 חלקה : 25 מגרש : 130	אור חיים התחדשות עירונית בע"מ	רחוב שד ירושלים 39, קרית ים, רחוב שד ירושלים 41,	31

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
32	רחוב מוהליבר 2, קרית ים	מנשירוב דינה	גוש : 10444 חלקה : 1123 מגרש : 54	מגורים , תוספת למבנה קיים	2023313911 ת.בנין : 12462	בקשה מקוונת עם הקלות	18
33	רחוב דוד המלך 4, קרית ים	אלכסנדר דניסוב קיימת התנגדות	גוש : 10444 חלקה : 496	מגורים , תוספת למבנה קיים	2023289111 ת.בנין : 61557	בקשה מקוונת עם הקלות	19



סעיף 1	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 352-1299726
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך : 04/02/2024	

שם התכנית: התחדשות מתחם קק"ל קריית ביאליק, הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק
סוג סעיף: דיון בפרסום סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה
סוג תוכנית: הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה
שטח התוכנית: 58,641.00 מ"ר (58.641 דונם)
בעלי ענין:
כתובות: שכונה :
גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 11561 חלקות במלואן : 15
 גוש : 11590 חלקות במלואן : 126, 171-173, 175-177, 179-182, 185-187, 189, 191-199, 201, 203, 205-209, 214-215
 גוש : 11590 חלקי חלקות : 211

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת תשריט התכנית : 1

מטרת דיון

- תיקון טכני לתכנית מספר 352-1206630 שהומלצה לפרסום בפני ועדה מחוזית בישיבה מס' 2023008 מיום 06/08/2023. עקב החלפת עורך, קיבלה התכנית מספר חדש - מס' 352-1299726 ועל כן נדרש לדון שוב.
- תכנית הקודמת שמספרה 352-1206630 תיסגר.

מטרת התכנית

הרשות המקומית קרית ביאליק ביחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יוזמות תכנית התחדשות עירונית (מסלול רשויות) ברחוב קרן קיימת לישראל (במקטע שבין רח' אושה לדרך העמקים ; ועד שדרות ההסתדרות-דרך עכו במערב). התכנית, ששטחה כ- 55 דונם - תחדש ותסדיר בלוק עירוני משמעותי בדרום ביאליק, בסמוך לציר המטרונית ; עיקרה, התחדשות כ- 288 יחידות דיור בבתים משותפים ושיכונים לאורך רח' קק"ל אך התכנית תכלול גם התחדשות ופיתוח מערך הדרכים ושטחי הציבור הבנויים והפתוחים שבתחומה - לרווחת תושבי השכונה והעיר. כשלב מקדים להכנת התכנית מבוקש לבצע פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה לכלל המתחם.

הוראות התוכנית

עבור המתחם המסומן כ"מגבלות בניה ופיתוח", יקבעו תנאים והגבלות להיתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה :

1. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות למעט היתרים לתחזוקה שוטפת מיגון ונגישות של המבנים הקיימים בהיתר וזאת על מנת לאפשר המשך תפקוד המבנים לצרכי בטיחות ובאישור הוועדה המקומית וכל אלו על מנת לא לפגוע בקידום התכנית העתידית, להתחדשות עירונית.
2. לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום ההכרזה.
3. תוקף המגבלות יהיה לשלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית לפי המוקדם מבניהם.

המלצות

להמליץ על פרסום סעי' 77-78 בפני הועדה המחוזית.
 לסגור את תכנית אכרזה מס' 352-1206630

מהלך דיון

יוסי אזריאל -

מבקש לציין שהועדה דנה בחודש אוגוסט 2023 והמליצה לוועדה המחוזית לבצע פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק. כעת מדובר בדיון טכני בענין של אותה תכנית. עקב החלפת עורך הבקשה קיבלה התכנית מספר חדש ומכאן נדרש לדון שוב.

בנוסף, יוסי מציין שהמתחם הנ"ל הוכרז ע"י הרשות להתחדשות עירונית כמתחם מאושר וכולל גם את המגרש הציבורי הגובל מצפון לתוכנית ולפיכך מתחם זה יכלל אף הוא בקו הכחול של התוכנית.

החלטות

להמליץ על פרסום סע' 77-78 בפני הועדה המחוזית לתוכנית מספר 352-1299726.
לסגור את תכנית אכרזה מס' 352-1206630



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 352-1260884
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024	

שם התכנית: התחדשות עירונית ברח' רוקח 43-39 קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 2,177.00 מ"ר (2.177 דונם)

בעלי ענין

מודד

מאיר ברמן

מגיש

נאות גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ

כתובות: רוקח 39, קרית מוצקין, רוקח 41, קרית מוצקין, רוקח 43, קרית מוצקין, ההגנה 29, שכונה: מוצקין הוותיקה, קרית מוצקין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10429		לא	105	105	כן
10429		לא	106	106	כן

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

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 4

מטרת דיון

הריסת שני מבנים ישנים ובניית מבנה חדש המונה 36 יח"ד בן 11 קומות (10 קומות מגורים מעל קומת עמודים) בנוסף למבנה קיים ברחוב ההגנה 29 שנמצא גם הוא בשטח הקו הכחול מבנה זה נשאר עם זכויותיו כפי שהן ערב תכנית זו.

מטרת התכנית

הריסה של 2 מבני מגורים והקמת מבנה מגורים אחד תוך תגבור זכויות בניה

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.
- תוספת 28 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית - הריסה של 2 מבנים עם 8 יח"ד ובניה מחדש של מבנה אחד הכולל 36 יח"ד.
- תוספת זכויות בניה וקומות, בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

הערות בדיקה תב"ע

ייעוד מאושר: לפי אזור מגורים ג

מבנים נהרסים: (לפי ק/130/ב)

גודל מגרש א: 726 מ"ר

גודל מגרש ב: 726 מ"ר

סה"כ גודל מגרשים א+ב: 1452 מ"ר

שטח עיקרי מאושר:

1742.4 = 120% * 1452 מ"ר

מספר יח"ד מאושר :
 $15.97 = 11 * 1.425 <<< 16$ יח"ד
מספר יח"ד קיים כיום טרם הריסה :
מגרש א : 4 יח"ד
מגרש ב : 4 יח"ד

מבנה נשאר כפי שהוא : (לפי ק/130/א)
גודל מגרש ג : 725 מ"ר

שטח עיקרי מאושר :
 $725 * 101.25\% = 734.06$ מ"ר

מספר יח"ד מאושר :
 $6.52 = 9 * 0.725 <<< 7$ יח"ד
מספר יח"ד קיים כיום מגרש ג : 6 יח"ד

הערות כלליות :

- א. יש לתת מענה להכניסה היחידה לחנייה אשר עוברת בחלקה מספר 105
- ב. יש להסדיר קו בנין עלי עבור המרפסות חורגות מקו הבניין.
- ג. תיקון קו בניין למבנה בחלקה 105 .
- ד. יש להתייחס בעיקרי הוראות התכנית לשינוי התכנית.
- ה. לעניין חדרי יציאה לגג, יש לציין אם זה מתוך הדירות או מחדר מדרגות. במידה וזה מהדירות יש להוסיף שטחי בנייה עיקרי ושירות וגובה מבנה ומספר קומות.
- ו. יש לציין נתונים מספריים מלאים גם עבור תא שטח 2 . קו בניין להתאימו למבנה הקיים.(בכל מסמך בתכנית)
- ז. יש להראות כמה שטח ירוק נותר
- ח. יש לבדוק התאמת קווי בניין בכל אחת מהתכניות והנספחים.

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

להשהות את התכנית לבדיקה נוספת



תכנית מתאר מקומית: 352-1127612	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024	

הסדרת קו בניין ברח' ברק 66, קרית מוצקין	שם התכנית:
אישור	סוג סעיף:
תכנית מתאר מקומית	סוג תוכנית
607.00 מ"ר (0.607 דונם)	שטח התוכנית
	בעלי ענין
	יזם/יוזם
	רז פדידה
	חן פדידה
	ברוך טולדנו
	מירה טולדנו
	רז פדידה
	מודד
	מאיר ברמן
	מגיש
	רז פדידה
	חן פדידה
	ברוך טולדנו
	מירה טולדנו
	רז פדידה

כתובות
גושם חלקות

ברק 66, שכונה: מוצקין הוותיקה, קרית מוצקין

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10428	לא	לא	102	102	כן
11564	לא	לא	177	177	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	

גרסת הוראות התכנית: 15 גרסת תשריט התכנית: 9

מטרת דיון

אישור תכנית למתן תוקף התכנית פורסמה להפקדה ולא התקבלו התנגדויות.

מטרת התכנית

שינוי קו בניין לפי מבנה מגורים קיים דו משפחתי ברח' ברק 66, קרית מוצקין.

הוראות התוכנית

שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה:
 א. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-4.8 מ'.
 ב. שינוי קו בניין צדדי שמאלי מ-3 מ' ל-1.4 מ'.
 ג. שינוי קו בניין צדדי ימני מ-3 מ' ל-2.9 מ'.

ד. שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' לפי תשריט מצב מוצע ע"פ היתר מאושר מספר 20050233.

הערות בדיקה תב"ע

יש לדאוג לעדכון מדידה. מדידה מעל שנה/

המלצות

לאשר למתן תוקף

החלטות

לאשר למתן תוקף



סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20231416\1	תיק בניין: 252022
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000234210

תאריך פתיחה: 25/04/2023

בעלי עניין

מבקש

א.ב יעד השקעות פרוייקט יוני נתניהו 2 בע"מ, דרך עכו 169 קרית מוצקין

כתובת: דרך עכו 169, נתניהו יונתן 2, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10426 חלקה: 20 מגרש: 20_10426

תוכניות: ק/164, א, 352-0273359

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38. תוספת 3 קומות, 19 יח"ד, ניצול חלק מקומת העמודים למגורים, תוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים - 16 יח"ד קיימות.

פרוט הפרסום:

- תוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38.
- תוספת 19 יח"ד חדשות מעבר ל-16 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 35 יח"ד.
- שמוש בחלק מקומת העמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
- הקלה של 3.0 מ' מקו בנין קדמי (לכוון רח' נתניהו) של 1.8 מ' מקו בנין צדי צפוני עבור ממ"דים.
- הקלה בגובה חדר אשפה הנמצא מעבר לקו בנין קדמי ל-2.84 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			1,480.00	1,314.46	2,794.46		
שטח בניה למטרת שירות:			137.60	643.42	781.02		
מרפסת קנזולית:				391.69	391.69		
מס' יחידות דיור:			16.00	19.00	35.00		
מרפסת:				222.45	222.45		מרפסת גג
חניות:			7.00	18.00	25.00		מתוך סה"כ החניות 2 נכים
מס' קומות:			5.00	3.00	8.00		
סה"כ			1,645.60	2,612.02	4,257.62		

הערות בדיקה

1. הוגשו התנגדויות של בעלי הנכס מהחלקה הסמוכה שעיקריהן:

- תוספת של 19 יח"ד חדשות אינה מידתית ומוגזמת.
- גובה המבנה המוצע יפגע ויחסם אור שמש ואויר.
- תוספת יח"ד תגרום לצפיפות ועומס בתשתיות.
- התכנית גוזלת 5 חניות ציבוריות.

ה. חניות שתוכננו אינן אפשרויות.

2. בנוסף, התקבלה התנגדות ממשד מהנדס העיר לכמות יחה"ד המוצעות.

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

להשהות לצורך בדיקה נוספת.



242022 תיק בניין:	20230724\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	5 סעיף
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000234222

תאריך פתיחה: 20/02/2023

בעלי עניין

מבקש

א.ב.י השקעות - פרויקט ורד אשכול בע"מ, ורד 21 קרית מוצקין

כתובת: ורד 21 עד כניסה 25, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 4 מגרש: 4_10447

תוכניות: 352-0273359, 205/ק

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38. הוספת 3 קומות, 28 יח"ד. ניצול חלק מקומות עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע, 32 יח"ד קיימות.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38.
- הוספת 28 יח"ד חדשות מעבר ל-32 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 60 יח"ד.
- שמוש בחלק מקומות עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
- הקלה בגובה חדר אשפה הנמצא מעבר לקו בנין ל-2.2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
- תוספת 5% שטחי שירות עבור נגישות.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
מס' יחידות דיור:			32.00	28.00	60.00		
מס' קומות:			5.00	3.00	8.00		
סה"כ שטח בניה עיקרי:			1,565.04	2,071.89	3,636.93		
שטח בניה למטרת שירות:			226.80	1,125.32	1,352.12		
מרפסת:				109.51	109.51		
מרפסת קנולית:				578.12	578.12		
חניה:				27.00	27.00		
סה"כ			1,828.84	3,942.84	5,771.68		

הערות בדיקה

התקבלה התנגדות העירייה לכמות יחידות הדיור המוצעות.

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

לאשר בכפוף להסדרת נושא החניה מול העירייה.



סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות: 20231285\1	תיק בניין: 212023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000278152

תאריך פתיחה: 17/04/2023

בעלי עניין

מבקש

יעד גולץ השקעות לוי אשכול 2 בע"מ, אשכול לוי 2 קרית מוצקין

כתובת: אשכול לוי 2, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 10447 חלקה: 13 מגרש: 13_10447, חלקה: 14

תוכניות: 352-0273359, 2/42/6

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38. תוספת 3 קומות, 14 יח"ד, ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים - 12 יח"ד קיימות.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38.
- הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-12 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 26 יח"ד.
- שמוש בחלק מקומת עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
- הקלה בגובה קומות ל-2.8 מ' במקום 2.5 מ' נטו המותרים.
- חריגה של 1 מ' מקו בנין צדי (דרומי) במסגרת תמ"א 38.
- חריגה של 2.5 מ' מקו בנין צדי (דרומי) עבור ממ"דים.
- הגדלת תכסית קומה עליונה ל-52% במקום 50% המותרים.
- הקלה בשטחי שירות המותרים לבניה עבור שטחי נגישות.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		1,869.95	1,166.72	703.23			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		705.61	705.61				שטח בניה למטרת שירות:
		232.10	232.10				מרפסת קנזולית:
מרפסת גג		92.63	92.63				מרפסת:
		26.00	14.00	12.00			מס' יחידות דיור:
		25.00	25.00				חניה:
		7.00	3.00	4.00			מס' קומות:
		2,958.29	2,239.06	719.23			סה"כ

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

לאשר



282019 תיק בניין:	20230789\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 7
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000234223

תאריך פתיחה: 26/02/2023

בעלי עניין

מבקש

א.ב יעד השקעות פרויקט קק"ל 47 בע"מ, דרך חיפה 37 קרית אתא

כתובת: שד' קרן קימת 47, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11577 חלקה: 14 מגרש: 14_11577

תוכניות: ק/144, 352-0273359, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38, תוספת 3 קומות, 7 יח"ד. ניצול חלק מקומת עמודים למגורים, הוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית למבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 8 יח"ד קיימות.

פרוט הפרסום:

1. הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38.
2. הוספת 7 יח"ד חדשות מעבר ל-8 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 - סה"כ 15 יח"ד.
3. שמוש בחלק מקומת עמודים למגורים במסגרת תמ"א 38.
4. חריגה מקו בנין צדי (מזרחי) כולו עבור ממ"דים.
5. הקלה בגובה חדר אשפה הנמצא מעבר לקו בנין ל-2.4 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
6. חריגה של 0.5 מ' מקווי בנין צדדים במסגרת תמ"א 38.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		1,430.56	676.32	754.24			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		413.50	314.22	99.28			שטח בניה למטרת שירות:
		80.51	80.51				מרפסת:
		161.03	161.03				מרפסת קנזולית:
		8.00	3.00	5.00			מס' קומות:
		15.00	7.00	8.00			מס' יחידות דיור:
חניה אחת מתוך 14 חנית נכים		21.00	14.00	7.00			חניה:
		2,129.60	1,256.08	873.52			סה"כ

הערות בדיקה

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מרח' קק"ל 45 שעיקרה חשש מפגיעה בשביל הקיים בחלקת המתנגדים והתנגדות של בעלי החלקה מרח' קק"ל 49 שעיקרה:

א. גובה הבניה עלול לפגוע בחלקת המתנגדים, ליצור צל ולחסום אור.

- ב. חריגה מקו בנין עלולה לפגוע בפרטיות.
- ג. ירידת ערך של המבנה שבחלקת המתנגדים.
- ד. מבקשים לשנות מיקום עמדת אשפה.

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

הבקשה הינה חיזוק מבנה מגורים בתוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס מרח' קק"ל 45 שעיקרה חשש מפגיעה בשביל הקיים בחלקת המתנגדים והתנגדות של בעלי החלקה מרח' קק"ל 49 שעיקרה:

א. גובה הבניה עלול לפגוע בחלקת המתנגדים, ליצור צל ולחסום אור.

ב. חריגה מקו בנין עלולה לפגוע בפרטיות.

ג. ירידת ערך של המבנה שבחלקת המתנגדים.

ד. מבקשים לשנות מיקום עמדת אשפה.

לאחר שהועדה בחנה בעיון רב את טיעוני המתנגדים ואת הבקשה להיתר, אנו מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה מהנימוקים שלהלן:

1. כאמור, מדובר בחיזוק מבנה קיים מפני רעידת אדמה במסגרת הוראות תמ"א 38 - פרויקט עם חשיבות לאומית גבוהה. תוספת הבינוי המוצעת לרבות תוספת קומות, יח"ד חדשות, תוספת לדירות הקיימות ושיפוץ המבנה - הכל במסגרת תמ"א 38. הועדה סבורה כי מדובר בבינוי סביר ומידתי אשר עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה בנושא חיזוק מבנים מכח תמ"א.

2. לענין חריגה מקו בנין - מדובר בחריגה של מרחב מוגן, חריגה נקודתית אשר הועדה נוהגת לאשר בנסיבות הענין ואין כל מניעה מלאשרה כעת.

3. לענין שינוי מיקום עמדת אשפה - מיקום פחי האשפה יתואם ויאושר ע"י מח' תברואה של הרשות המקומית.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20233087\1	תיק בניין: 372023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000321772

תאריך פתיחה: 24/08/2023

בעלי עניין

מבקש

משעולים שנקר בע"מ, יעל 23 קרית מוצקין

כתובת: יעל 23, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11564 חלקה: 157

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים במסגרת תמ"א 38, סה"כ 11 יח"ד.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות במסגרת תמ"א 38 מעבר ל-3 קומות מעל קומת עמודים המותרות בתב"ע.
- ניצול שטח בניה במסגרת תמ"א 38.
- הוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מעבר ל-4 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע, סה"כ 11 יח"ד.
- הקלה בגובה קומת הכניסה ל 2.7 מ' נטו במקום 2.2 מ' נטו המותרים.
- חריגה של 1.2 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.
- חריגה של 2.0 מ' מקו בנין אחורי עבור גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח האחורי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר.
- ניוד שטחי שירות של חניה מקורה לשטחי שירות כלליים במבנה.
- הגדלת תכסית קומה עליונה ל-70% במקום 50% המותרים עפ"י תמ"א 38.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתור	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		1,152.40		1,152.40	1,152.40		
שטח בניה למטרת שירות:		943.00		919.00	919.00		
בניה על הגג:				79.40	79.40		
מרפסת קנזולית:				132.00	132.00		
מס' קומות:				8.00	8.00		
מס' יחידות דיור:				11.00	11.00		
חניה:				15.00	15.00		
סה"כ		2,095.40		2,316.80	2,316.80		



המלצות
לדיון במליאה

החלטות
לאשר



סעיף 9	בקשה מקוונת עם הקלות: 20233531\1	תיק בניין: 462023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 100003233045

תאריך פתיחה: 28/09/2023

בעלי עניין

מבקש

נאות גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ, שד ירושלים 13 קרית ביאליק, 04-8426666

כתובת: אילון הזבולוני 5, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11570 חלקה: 87

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה חדש בן 7 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 14 יח"ד - עפ"י תמ"א 38.

פרוט הפרסום:

1. הוספה של 2.5 קומות במסגרת תמ"א 38 מעבר ל- 4 קומות על עמודים המותרות ע"פי תב"ע.

2. ניצול שטחי בניה במסגרת תמ"א 38

3. תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מעבר ל- 7 יח"ד המותרות עפ"י תב"ע, סה"כ 14 יח"ד.

4. השלמת הקומה העליונה החלקית מכח תמ"א 38.

5. הקלה בגובה קומת כניסה ל- 3 נטו במקום 2.20 נטו המותרים.

6. חריגה בקו בניין קדמי/אחורי עבור גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ואינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי/אחורי, הכל לפי הבליטה הקטנה יותר.

7. חריגה בקוי בניין צידיים 10%.

8. חריגה בקו בניין אחורי עד 1 מטר, בהתאם לתכנית ק/130 - עבור המבנה.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		1,450.00	1,450.00		1,466.00		סה"כ שטח בניה עיקרי:
		814.20	814.20				שטח בניה למטרת שירות:
		282.10	282.10				מרפסת קנזולית:
מרפסת גג		122.10	122.10				מרפסת:
		14.00	14.00				מס' יחידות דיור:
		8.00	8.00				מס' קומות:
		2,690.40	2,690.40		1,466.00		סה"כ

הערות בדיקה

התקבלה התייחסות שכנים

המלצות

לאשר את הבקשה.

צנרת מים וביוב קיימת השייכת לחלקת השכנים תופרד מחלקת מבקשי ההיתר ותחובר באופן ישיר לצנרת העירונית, בכפוף לאישור תאגיד המים.

החלטות

לאשר את הבקשה.

צנרת מים וביוב קיימת השייכת לחלקת השכנים תופרד מחלקת מבקשי ההיתר ותחובר באופן ישיר לצנרת העירונית, בכפוף לאישור תאגיד המים.



סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20232055\1	תיק בניין: 239436
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000333956

תאריך פתיחה: 11/06/2023

בעלי עניין

מבקש

אנגל-קרביץ עירית, ברק 58 קרית מוצקין

גורמן עמית, ברק 58 קריית מוצקין

כתובת: רחוב ברק 58, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11564 חלקה: 146

תוכניות: ק/130, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316, ק/290, ק/16/ד, ק/16/א, תמ"א/36/א

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בנייה ל- 2 יח"ד הכוללת לגליזציה, ממ"ד, פרגולה והצבת 3 חניות וזאת למבנה בן 2 קומות

פרוט הפרסום:

- חריגה למרווח הצידי עד 1.94 מ' בקיר בלי פתחים עבור ממ"ד מוצע
- חריגה למרווח הקדמי לכיוון רח' ברק עד 2.63 מ' עבור פרגולה
- הגדלת תכסית מעבר למותר ב- 5.21 מ"ר (35% במקום 33% המותרים)

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:		448.87	296.78	26.20	322.98		עבור 2 יח"ד
שטח בניה למטרות שירות:				12.44	12.44		ממ"ד
פרגולה:				20.18	20.18		מחוץ לקווי בניין- בהקלה
חניות:		2.00		3.00	3.00		
תכסית		33.00	34.42	0.58	35.00		בהקלה
סה"כ		483.87	331.20	62.40	393.60		

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20232983\1	תיק בניין: 32778
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000321738

תאריך פתיחה: 20/08/2023

בעלי עניין

מבקש

א.ע.ני. ניהול נכסים בע"מ, דבורה 9 קרית מוצקין, 050-5530824

כתובת: רחוב דבורה 9, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11562 חלקה: 78

תוכניות: 130/ק, 130/א, ק/316, ח, ק/316, ב, ק/316, א, ק/316, ק/290, ק/276, ק/268, ק/131

יעוד: מגורים ג' + חזית מסחרית

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה הכוללת: מעלית, חנות בקומת קרקע, גזוזטרה בקומה א', תוספת יח"ד המהווה קומה נוספת ובניה על הגג.

פרוט הפרסום:

1. חריגה של 1.5 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.

2. הקלה בגובה קומה עפ"י תב"ע.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:	386.26	232.19	144.50	376.69			
שטח בניה למטרת שירות:			131.08	131.08			
בניה על הגג:			31.70	31.70			
מס' קומות:	3.00	2.00	1.00	3.00			
מס' יחידות דיור:	3.50	2.00	1.00	3.00			
סה"כ	392.76	236.19	309.28	545.47			

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר



סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20182046\1	תיק בניין: 27578
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 8347306101-1

תאריך פתיחה: 03/07/2018

בעלי עניין

מבקש

דיאנה ברליאנט, ברק 50 קרית מוצקין, 050-6618984,

ברליאנט איליה, ברק 50 קריית מוצקין

כתובת: רחוב ברק 50, קרית מוצקין

גוש וחלקה: גוש: 11564 חלקה: 150

תוכניות: 130/ק

יעוד: אזור מגורים ב

שטח מגרש: 664.00 מ"ר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שימושים: מגורים

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מיום 22/12/2020 ל-3 שנים נוספות - תוספת ממ"ד בקומת קרקע בחריגה מקו בנין אחורי עבור יח"ד אחת.

פרוט הפרסום:

הקלה לחריגה מקו בנין אחורי כולו עבור ממ"ד.

המלצות

לאשר

החלטות

לאשר הארכת תוקף ל-3 שנים נוספות מיום מתן ההיתר במקום, קרי עד ליום 22/12/26.



סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20240322\1	תיק בניין: 32022
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000193088

תאריך פתיחה: 25/01/2024

בעלי עניין

מבקש

סלע בראל בע"מ, הרצל 47 נהריה, 2240617, 054-7924753

כתובת: קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 10160 חלקה: 71 מגרש: 61, חלקה: 72 מגרש: 61

תוכניות: 425/ק, 352-0370858

יעוד: מגורים ג' (מבא"ת)

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

תכנית שינויים לבקשה מס' 20224352 המתבטאת בהגדלת שטחי מרתפים בפרוייקט שמהותו: הקמת 4 מבנים, 2 מבנים בני 22 קומות מעל קומות קרקע ו2מבנים בני 6 קומות מעל קרקע, 3 קומות מרתף משותף וחדר טרנספורמציה. סה"כ 272 יח"ד.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		31,891.28	31,891.28		32,040.00		סה"כ שטח בניה עיקרי:
		11,724.36	11,724.36		16,020.00		שטח בניה למטרת שירות:
שטחי שירות תת קרקעי		18,099.40	18,099.40		27,453.00		שטח בניה למטרת שירות:
מרפסת גג		713.31	713.31				מרפסת:
		62,428.35	62,428.35		75,513.00		סה"כ

הערות בדיקה

פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה של 5 יח"ד מעבר למותר (272 יח"ד במקום 267 יח"ד המהווים 1.87%).

2. הקמת חדר טרפו בתחום קווי בניין הקווי בניין עליים.

3. חריגה של 1.5 מ' ושל 0.6 מ' מקו בניין קדמי/מזרחי, חריגה של 1.0 מ' מקו בניין קדמי/צפוני, חריגה של 1.0 מ' מקו בניין קדמי/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.

4. הקלה של 10% מקו בניין צידי (המהווה 1.0 מ') עבור גזוזטראות.

5. הקלה של 10% מקו בניין צידי המהווה הקטנת מרחק בין מבנים מ 24 מ' המותרים ל 23 מ' המבוקש.

6. הקלה של 10% מקו בניין צידי (המהווה 2.0 מ') עבור גזוזטראות.

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר



582007 : תיק בניין	202341831 : בקשה מקוונת עם הקלות	סעיף 14
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך : 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000336979

תאריך פתיחה: 23/11/2023

בעלי עניין

מבקש

אוחיון ציונה, שד ויצמן 4 דירה 1 קרית ביאליק, 0502006090

אוחיון מאיר, שד' ויצמן 4 קרית ביאליק, 050-7887905

כתובת: רחוב שד' ויצמן 4, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11538 חלקה: 74

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/ה, ק/290/ה/16

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: אחר

מהות הבקשה

לגליזציה למצללה ביח"ד בקומת הקרקע, בבנין בן 3 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של 5 מ' מקו בנין קדמי עבור מצללה.

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
פרגולה:				24.92	24.92		
סה"כ				24.92	24.92		

הערות בדיקה

המלצות

הבקשה הינה הסדרת מצללה (פרגולה) עבור דירת מגורים בקומת קרקע.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס המשותף אשר עיקריה:

- הפרגולה המוצעת תפגע בנוף הנשקף ממרפסת דירת המתנגדים.
- המצללה פוגעת בחזית המעוצבת של הבנין.
- המצללה פוגעת בבטיחות דירת המתנגדים היות ומאפשרת גישה קלה יותר לדירת המתנגדים.
- ניקוז שהותקן בפרגולה פוגע במדרכה ומסכן את הולכי הרגל.

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

- מעיון בתכנית ובתשריט בית משותף עולה כי הגינה הצמודה ליח"ד המבקש מהווה הצמדה לדירתו ועל כן אין מניעה בפאן הקנייני לאשר את הבקשה. גם בפאן התכנוני סבורה הועדה כי קירוי גינות פרטיות באמצעות בניה קלה כגון מצללה סביר ומידתי ומאפשר שמוש בגינות הפרטיות תוך יצירת פרטיות ומזעור הפרעות ליח"ד האחרות בבנין ועל כן אנו מאשרים את המצללה.

2. לענין ניקוז - על מבקש היתר להציג בתכנית פתרון ניקוז תקני שלא יפגע במדרכה ו/או השכנים הגובלים. כמו כן, אין לחרוג עם המצללה מעבר לגבול המגרש.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לעיל.

החלטות

הבקשה הינה הסדרת מצללה (פרגולה) עבור דירת מגורים בקומת קרקע.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי הנכס המשותף אשר עיקריה:

- א. הפרגולה המוצעת תפגע בנוף הנשקף ממרפסת דירת המתנגדים.
- ב. המצללה פוגעת בחזית המעוצבת של הבנין.
- ג. המצללה פוגעת בבטיחות דירת המתנגדים היות ומאפשרת גישה קלה יותר לדירת המתנגדים.
- ד. ניקוז שהותקן בפרגולה פוגע במדרכה ומסכן את הולכי הרגל.

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

1. מעיון בתכנית ובתשריט בית משותף עולה כי הגינה הצמודה ליח"ד המבקש מהווה הצמדה לדירתו ועל כן אין מניעה בפאן הקנייני לאשר את הבקשה. גם בפאן התכנוני סבורה הועדה כי קירוי גינות פרטיות באמצעות בניה קלה כגון מצללה סביר ומידתי ומאפשר שמוש בגינות הפרטיות תוך יצירת פרטיות ומזעור הפרעות ליח"ד האחרות בבנין ועל כן אנו מאשרים את המצללה.

2. לענין ניקוז - על מבקש היתר להציג בתכנית פתרון ניקוז תקני שלא יפגע במדרכה ו/או השכנים הגובלים. כמו כן, אין לחרוג עם המצללה מעבר לגבול המגרש.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לעיל.



57257 : תיק בניין	20230969\1 : בקשה מקוונת עם הקלות	סעיף 15
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך : 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000352920

תאריך פתיחה: 13/03/2023

בעלי עניין

מבקש

שלמה רוז, שבטי ישראל 6 קרית ביאליק, 052-5775625

אתי רוז, שבטי ישראל 6 קרית ביאליק

כתובת: רחוב שבטי ישראל 6, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11550 חלקות: 54, 72

תוכניות: ק/123, ק/130

יעוד: אזור מסחרי שטח מגרש: 798.00 מ"ר

שימושים: מיסחרי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

דיון חוזר בבקשה לתוספת שטח לחנות אטליז בקומת קרקע במבנה מסחרי.

פרוט הפרסום:

- חריגה מקו בניין צידי עד 1.82 מ' עבור אחסנה
- הגדלת תכסית מעב למותר ב- 16 מ"ר (45% במקום 33%)

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:	66.30	56.10	4.88	60.98			
שטח בניה למטרות שירות:			16.82	16.82			
תכסית	33.00	42.00	3.00	45.00	בהקלה		
סה"כ	99.30	98.10	24.70	122.80			

הערות בדיקה

בישיבת מליאת הועדה מספר 2023011 מתאריך 05/11/2023 הוחלט : לאור דיווח כי הבניה נשוא הבקשה כבר בוצעה בפועל כך שמדובר כעת בהסדרת בניה קיימת, מחליטה הועדה לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור בשטח.

בישיבת מליאת הועדה מספר 2023007 מתאריך 02/07/2023 הוחלט : לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת תימוכין קנייניים מספקים.

לא הוגשו התנגדויות.

המלצות

לאשר, לאור קבלת תימוכין קנייניים מספקים.

החלטות

לאשר, לאור קבלת תימוכין קנייניים מספקים.

סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20233654\1	תיק בניין: 105860
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000326323

תאריך פתיחה: 17/10/2023

בעלי עניין

מבקש

טרנוש טפטה, הנרקיסים 33 קרית ביאליק, 052-3984698

כתובת: רחוב הנרקיסים 33, קרית ביאליק

גוש וחלקה: גוש: 11554 חלקה: 79

תוכניות: 176/ק

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת גזוזטרה בקומה השניה עבור יח"ד אחת בבנין בן 2 קומות.

פרוט הפרסום:

חריגה של 1.88 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
סה"כ שטח בניה עיקרי:			75.37		75.37		
שטח בניה למטרת שירות:			6.00	13.98	19.98		
מרפסת קנזולית:				13.98	13.98		גזוזטרה מקורה
סה"כ			81.37	27.96	109.33		

המלצות

הבקשה הינה תוספת מרפסת קנזולית, שינוי חזיתות ושינויים פנימיים ביח"ד בקומה ראשונה בבית מגורים משותף.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלת הנכס המשותף שעיקרה:

א. המתנגדת טוענת כי המרפסת המוצעת תוכננה מעל הגינה המשווייכת ליח"ד שבעלותה תוך חסימת אור ואויר הנכנסים לדירתה ועלולה לפגוע בשימוש בגינתה הפרטית.

ב. נטען כי לא הוגשו הסכמות מספקות של בעלי הנכס המשותף הנדרשות לצורך קבלת היתר.

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

1. מבדיקת הבקשה ומעיון בתשריט בית משותף עולה כי המרפסת המוצעת תוכננה בחלקה בתוך השטח המשותף לכלל הדיירים ובחלקה מעל גינה שבעלות המתנגדת. המבקש טרם המציא תימוכין קנייניים מספקים, קרי, הסכמות פוזיטיביות של 75% מבעלי הנכס המשותף. למעשה, לא הוגשו הסכמות של בעלי הנכס המשותף כלל ועל כן דינה של הבקשה להדחות כבר בשלב זה.

2. גם בפאן התכנוני נראה כי ניתן לקבל את ההתנגדות. מעיון בתכנית עולה כי קיים שטח נרחב בתוך קווי הבנין בחזית המערבית של המבנה ועל כן העברת המרפסת לחזית זו תמזער פגיעה בדירת המתנגדת מחד ומאידך לא תחרוג מתחום הבניה המותר.

סוף דבר - הבקשה נדחית. ניתן יהיה להגיש בקשה חדשה תוך המצאת תימוכין קנייניים מספקים ושינוי מיקום המרפסת כמפורט לעיל.

החלטות

הבקשה הינה תוספת מרפסת קונזולית, שינוי חזיתות ושינויים פנימיים ביח"ד בקומה ראשונה בבית מגורים משותף.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלת הנכס המשותף שעיקריה:

א'. המתנגדת טוענת כי המרפסת המוצעת תוכננה מעל הגינה המשוויכת ליח"ד שבעלותה תוך חסימת אור ואויר הנכנסים לדירתה ועלולה לפגוע בשימוש בגינתה הפרטית.

ב. נטען כי לא הוגשו הסכמות מספקות של בעלי הנכס המשותף הנדרשות לצורך קבלת היתר.

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

1. מבדיקת הבקשה ומעיון בתשריט בית משותף עולה כי המרפסת המוצעת תוכננה בחלקה בתוך השטח המשותף לכלל הדיירים ובחלקה מעל גינה שבעלות המתנגדת. המבקש טרם המציא תימוכין קנייניים מספקים, קרי, הסכמות פוזיטיביות של 75% מבעלי הנכס המשותף. למעשה, לא הוגשו הסכמות של בעלי הנכס המשותף כלל ועל כן דינה של הבקשה להדחות כבר בשלב זה.

2. גם בפאן התכנוני נראה כי ניתן לקבל את ההתנגדות. מעיון בתכנית עולה כי קיים שטח נרחב בתוך קווי הבנין בחזית המערבית של המבנה ועל כן העברת המרפסת לחזית זו תמזער פגיעה בדירת המתנגדת מחד ומאידך לא תחרוג מתחום הבניה המותר.

סוף דבר - הבקשה נדחית. ניתן יהיה להגיש בקשה חדשה תוך המצאת תימוכין קנייניים מספקים ושינוי מיקום המרפסת כמפורט לעיל.



סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20231231\1	תיק בניין: 89768
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000277247

תאריך פתיחה: 03/04/2023

בעלי עניין

מבקש

אור חיים התחדשות עירונית בע"מ, אושה אושה

כתובת: רחוב שד ירושלים 39, קרית ים, רחוב שד ירושלים 41, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10452 חלקה: 25 מגרש: 130, חלקה: 26 מגרש: 131

תוכניות: 2/44/15/ק, 352-0203034, 2/44/15

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תמ"א 38 חיזוק

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38-

תוספת 3 קומות, 36 יח"ד, ניצול חלק מקומות עמודים למגורים, תוספת ממ"דים, מעלית וגזוזטראות לדירות הקיימות בשני מבנים בני 3 קומות מעל קומת עמודים 32 יח"ד. סה"כ 68 יח"ד.

פרוט הפרסום:

- הוספת 3 קומות, במסגרת תמ"א 38 מעל 3 קומות קיימות וקומת עמודים, במסגרת תמ"א 38.
- הוספת 36 יח"ד חדשות מעבר ל-32 יח"ד קיימות, סה"כ 68 יח"ד במסגרת תמ"א 38.
- ניצול חלק מקומות העמודים למגורים.
- הקלה בגובה הקומות/קומת כניסה מעל 2.5 נטו המותרים.
- הקלה תכסית קומת הגג מ- 50% המותר ע"פ התמ"א ל-53%.
- הקלה בקווי בניין קידמיים וקו בניין צידי (צפוני) עד 2' מטר מגבול המגרש בהתאם לתמ"א.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		5,702.06	3,219.76	2,482.30			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		1,594.95	1,594.95				שטח בניה למטרת שירות:
מרפסת גג		504.54	504.54				מרפסת:
		710.58	710.58				מרפסת קנולית:
		8.00	3.00	5.00			מס' קומות:
		68.00	36.00	32.00			מס' יחידות דיור:
		32.00	32.00				חניה:
		8,620.13	6,100.83	2,519.30			סה"כ

המלצות

לדיון במליאה

החלטות

לאשר



12462 תיק בניין:	20233139\1 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 18
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000315643

תאריך פתיחה: 30/08/2023

בעלי עניין

מבקש

מנשירוב רדיק, מוהליבר 2 קריית ים, 0524665646

מנשירוב דינה, מוהליבר 2 קריית ים

כתובת: רחוב מוהליבר 2, קריית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 1123 מגרש: 54

תוכניות: 5/ק

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומה א' ובניה על הגג עם מרפסת גג חלקה מקורה עבור יח"ד לבנין בן 2 קומות.

פרוט הפרסום:

הקלה מקו בנין צדי עד גבול מגרש 0 בהסכמת הבעלים של החלקה הגובלת.

בדיקת השוואת זכויות:

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		75.09	5.66	69.43			סה"כ שטח בניה עיקרי:
		40.00	40.00				בניה על הגג:
		36.81	36.81				מרפסת:
		151.90	82.47	69.43			סה"כ

המלצות

לאשר.

החלטות

לאשר



סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 20232891\1	תיק בניין: 61557
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה מספר 2024002 תאריך: 04/02/2024		

מס' רישוי זמין 10000313003

תאריך פתיחה: 15/08/2023

בעלי עניין

מבקש

נטליה שפירו, דוד המלך 4 קרית ים, 0534272677,

אלכסנדר דניסוב, דוד המלך 4 קרית ים

כתובת: רחוב דוד המלך 4, קרית ים

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 496

יעוד: אזור מגורים ב

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת שטח ושיפור מיגון לדירה בקומה ראשונה מעל בניה קיימת בקומת הקרקע, במבנה בן 2 קומות.

פרוט הפרסום:

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

בדיקת השוואת זכויות:

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
סה"כ שטח בניה עיקרי:			102.40	23.07	125.47		
שטח בניה למטרת שירות:			12.50		12.50		
סה"כ			114.90	23.07	137.97		

הערות בדיקה

בישיבת מליאת הועדה מספר 2024001 מתאריך 07/01/2024 הוחלט: מושהה לדיון הבא.

המלצות

הבקשה הינה תוספת שטח ושיפור מיגון לדירה בקומה ראשונה בבית מגורים משותף.

לבקשה הוגשה התנגדות של אחד מבעלי הנכס המשותף אשר עיקריה חשש כי המבנה הקיים כבר היום נמצא במצב רעוע ועל כן תוספת עומס על המבנה תפגע ותעצים את מצבו הפיזי הרעוע של המבנה.

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

1. אכן מדובר בתוספת בניה אשר בפאן התכנוני נראית סבירה ומידתית. עם זאת המבקש לא המציא לועדה תימוכין קנייניים מספקים ועל כן דינה של הבקשה להדחות כבר בשלב זה.

2. ניתן היה לשוב ולדון בבקשה לאחר המצאת הסכמות פוזיטיביות של הרוב הדרוש לצורך הקמת תוספת בניה בשטח השייך לכלל הדיירים, קרי, הסכמות של 75% מבעלי הנכס.

3. בנוסף, יש להמציא חוו"ד מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) בענין מצבו הפיזי של המבנה ויכולת לשאת בעומס התוספת המוצעת.

סוף דבר - הבקשה בשלב זה נדחית.

החלטות

הבקשה הינה תוספת שטח ושיפור מיגון לדירה בקומה ראשונה בבית מגורים משותף.

לבקשה הוגשה התנגדות של אחד מבעלי הנכס המשותף אשר עיקריה חשש כי המבנה הקיים כבר היום נמצא במצב רעוע ועל כן תוספת עומס על המבנה תפגע ותעצים את מצבו הפיזי הרעוע של המבנה.

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

1. אכן מדובר בתוספת בניה אשר בפאן התכנוני נראית סבירה ומידתית. עם זאת המבקש לא המציא לועדה תימוכין קנייניים מספקים.

2. על כן, לאור העובדה כי אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה כפי שהיא. ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאחר המצאת הסכמות פוזיטיביות של הרוב הדרוש לצורך הקמת תוספת בניה בשטח השייך לכלל הדיירים, קרי, הסכמות של 75% מבעלי הנכס.

3. בנוסף, יש להמציא חוו"ד מהנדס מבנים (קונסטרוקטור) בענין מצבו הפיזי של המבנה ויכולת לשאת בעומס התוספת המוצעת.

סוף דבר - הבקשה מאושרת בכפוף לאמור לעיל.

יוסי אזריאל
יו"ר הועדה

אינג' אלכס קופר
מהנדס הועדה