



תאריך: 16/08/2020
ת. עברי: כ"ו באב תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מס' 20200007

בתאריך: 20/08/2020 ל' באב תש"ף שעה 11:00

מוזמנים:

חברים:

מר יוסף אזריאל	- יו"ר הועדה
אלי דוקורסקי	- ראש העיר ק. ביאליק
מר עמירם מסס	- סגן ראש העיר ק. ביאליק
מר ג'נו פלס	- סגן ראש עיריית ק. ים
מר אלי כהן	- חבר מועצת העיר ק. ים
מר עומר זוהר	- סגן ומ"מ ראש העיר קרית מוצקין
מר אבי רוטמן	- חבר מועצת העיר וסגן ראש העיר ק. מוצקין

נציגים:

צילה יוסף - משרד האוצר, ועדה מחוזית	- נציגת משרד האוצר
אדרי' רועי מרגלית	- נציג שר הבינוי והשיכון
ד"ר לילה יעקב	- נציגת מ.הבריאות
מיכל דנציגר	- נציגת מ.הבריאות
לילך סלמה	- נציג שירותי הכבאות.
נורית שטורץ	- המשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה
מפקד תחנת משטרת זבולון	- נציג המשטרה
אופיר בן בוחר	- נציג רשות מקרקעי ישראל
אנה אוסטרובסקי	- מהנדסת המחוז-משרד התחבורה

סגל:

עו"ד משה חורי	- היועץ המשפטי של הועדה
אלכס קופר	- מהנדס הועדה
אנה חכמוביץ	- מנהלת מח' רישוי
אנה ארוטיוניאן	- עוזרת מהנדס
מור כדורי	- מינהלנית



על סדר היום:

אישור ישיבת משנה מס' 20200007 מתאריך 20/08/2020.



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0714980	הסדרת שימושים ובנייה ברחוב גושן 60, קרית מוצקין	גוש : 11562 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	אהוד ליפשיץ	שד גושן משה 60 , קרית מוצקין	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0752170	שינוי קו בניין לתוספת מרפסות ברחוב הגנים 7	גוש : 11534 מחלקה : 182 עד חלקה : 182	מירי בלהנס	הגנים 7 , קרית ביאליק	6
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0878447	שינוי ייעוד קרקע להקמת מבנים לשירותי חוף	גוש : 10444 מחלקה : 1196 עד חלקה : 1196	עיריית קרית ים	ספיר פנחס , קרית ים	7
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0762765	שינוי ייעוד למבנה ציבור ברח' הערמונים 35, קריית	גוש : 11529 מחלקה : 24 עד חלקה : 24	עיריית קריית ביאליק	הערמונים 35 , קרית ביאליק	8
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0859306	מגורים בשד' קק"ל 30, קריית ביאליק	גוש : 11538 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	קימל בניה ויזמות בע"מ	קרן קיימת לישראל 30 , קרית ביאליק	9
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0802488	מגרש 300 בשער הרקפות, קריית ביאליק - תוספת	גוש : 10236 מחלקה : 207 עד חלקה : 207	יובל אלון	קרית ביאליק , שכונה : גבעת הרקפות	11
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0784355	מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 12-14,	גוש : 11538 מחלקה : 107 עד חלקה : 107	אורן רפאלי	שד ירושלים 14 , קרית ביאליק	13
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	352-0721068	שינוי גובה בינוי במגרש 201, מתחם האצטדיון, קריית ים	גוש : 10425 מחלקה : 261 עד חלקה : 261	ועדה מקומית	שד ירושלים , קרית ים	17
9	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	352-0363259	איחוד מגרשים והוספת זכויות בניה במגרשים 116-122,	גוש : 10423 מחלקה : 73 עד חלקה : 73	אחים בוסקילה בע"מ קיימת התנגדות	קרית מוצקין	19
10	בקשה מקוונת עם הקלות	201925331 ת.בנין : 284449	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10428 חלקה : 152 תכ' : 116/ק,	צבי אברמוביץ קיימת התנגדות	רחוב סנש חנה 7, קרית מוצקין	21
11	בקשה מקוונת עם הקלות	201937211 ת.בנין : 7179	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10426 חלקה : 224 תכ' : 130/ק,	משה זקן	רחוב ציגל אברהם 4, קרית מוצקין	22
12	בקשה מקוונת עם הקלות	201914121 ת.בנין : 328650	מגורים , אחר	גוש : 10428 חלקה : 132 תכ' : 116/ק,	אודליה רואש קיימת התנגדות	רחוב שד' ויצמן 10 , קרית מוצקין	23
13	בקשה מקוונת עם הקלות	201935141 ת.בנין : 21177	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10430 חלקה : 488 מגרש : 15	סליכוב אנג'לה קיימת התנגדות	רחוב שד' בן גוריון 69, קרית מוצקין	24
14	בקשה מקוונת עם הקלות	202009201 ת.בנין : 212005	שטח ציבורי פתוח, תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 1924 מגרש : 17	עיריית קרית ים	רחוב ספיר פנחס , קרית ים	25
15	בקשה מקוונת עם הקלות	201937641 ת.בנין : 6089	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 651	גלעד וולקר קיימת התנגדות	רחוב בורוכוב 2, קרית ים	26
16	בקשה מקוונת עם הקלות	202006721 ת.בנין : 232004	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10448 חלקה : 36 תכ' : 130/ק,	יצחק פטרקובסקי קיימת התנגדות	לכיש 47 , קרית ים	27
17	בקשה מקוונת עם הקלות	201922771 ת.בנין : 12462	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 1123 מגרש : 54	מנשירוב רדיק	רחוב מוהליבר 2, קרית ים	28



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה מקוונת עם הקלות	20191359\1 ת.בנין : 12576	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 955	שמואל נחמן רוטשילד	רחוב בורוכוב 10, קרית ים	29
19	בקשה מקוונת עם הקלות	20193352\1 ת.בנין : 49584	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 10444 חלקה : 551	חברת יצחק לידר נדל"ן בע"מ	רחוב השופטים 15, קרית ים	30
20	בקשה מקוונת עם הקלות	20193320\1 ת.בנין : 1072017	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 11550 חלקה : 101 מגרש : 101_11550	לידר את רפאלי קיימת התנגדות	קרן היסוד 83, קרית ביאליק	31
21	בקשה מקוונת עם הקלות	20201367\1 ת.בנין : 102020	מגורים , בנייה חדשה	גוש : 10445 חלקה : 109 תכ" : ק/130,	צביאלי בונים את העתיד בע"מ קיימת התנגדות	רחוב חנה 10, קרית ביאליק	32
22	בקשה מקוונת עם הקלות	20193414\1 ת.בנין : 78058	מגורים , שינוי שימוש	גוש : 11554 חלקה : 118 תכ" : ק/176	זוהר עסיס קיימת התנגדות	רחוב שביל הנרקיסים 1, קרית ביאליק	33



סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 352-0714980
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: הסדרת שימושים ובנייה ברחוב גושן 60, קרית מוצקין

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 663.00 מ"ר (0.663 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אהוד ליפשיץ

בעלים

עיריית קרית מוצקין

אהוד ליפשיץ

עורך ראשי

יעקב קום

יעקב קום

כתובות: שד גושן משה 60, קרית מוצקין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11562	לא	1	1	1	כן

גרסת הוראות התכנית: 33 **גרסת תשריט התכנית:** 25

מטרת דיון

תכנית זו מובאת לישיבה חוזרת בוועדה המקומית לאחר בדיקה לפי סעיף 109 שקבעה כי תכנית זו לא בסמכות ועדה מקומית. התכנית מובאת לישיבה להמלצה להפקדה עם תיקונים טכניים בפני ועדה מחוזית. התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית.

מטרת התכנית

שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג' עם חזית מסחרית, לייעוד מסחר, תעסוקה ומגורים בגושן 60, קרית מוצקין.

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג' עם חזית מסחרית בתכנית מאושרת ק/131 לייעוד קרקע המשלב מסחר, מגורים ותעסוקה.
- קביעת מספר יח"ד ל-7 יח"ד למגרש זה (תוספת יח"ד 1 ממספר היח"ד המאושרות).
- תוספת קומות מ-3 קומות מאושרות ע"י תכנית ק/131 ל-4 קומות מלאות ללא קומת עמודים. סך הקומות המבוקשות בתכנית זו - סגירת קומת הקרקע, כפי שקיים במבנה מזמן הוצאת ההיתר המקורי לבניין.
- הסדרת קווי בניין ע"פ מצב קיים וכמסומן בתשריט מצב מוצע.



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 352-0752170
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: שינוי קו בניין לתוספת מרפסות ברחוב הגנים 7 קריית ביאליק

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 1,071.00 מ"ר (1.071 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

מירי בלהנס

בעלים

מירי בלהנס

עורך ראשי

יעקב קום

כתובות הגנים 7, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11534	לא		182	182	כן

גרסת הוראות התכנית: 22 **גרסת תשריט התכנית:** 19

מטרת דיון

התכנית מובאת לישיבה למתן תוקף.

יש לבצע את התיקונים שנדרשים לפי בקשת ועדה מחוזית.

מטרת התכנית

קביעת קו בניין עילי לצורך מרפסות, אשר בחלקן בוצעו עפ"י היתר, והסדרת קו בניין, ברח' הגנים 7 בקריית ביאליק.

הוראות התוכנית

- קביעת קו בניין עילי הפונה לכיוון "גן סביון" לטובת מרפסות זיזיות מוצעות. עפ"י סעיף 62 א (א)(4), לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קו בניין עילי לטובת מרפסות זיזיות קיימות לכיוון רחוב הגנים. עפ"י סעיף 62 א (א)(4), לחוק התכנון והבניה.
- הסדרת קו בניין לפי הבינוי הקיים כמסומן בתשריט מצב מוצע. עפ"י סעיף 62 א (א)(4), לחוק התכנון והבניה.



סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 352-0878447
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: שינוי ייעוד קרקע להקמת מבנים לשירותי חוף באלמוגים

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 399.00 מ"ר (0.399 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

עיריית קרית ים

עורך ראשי

נמרוד גורפינקל

בתובות ספיר פנחס, קרית ים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10444	לא	לא	1196	1196	לא
10444	לא	לא	1536	1536	לא

גרסת הוראות התכנית: 2 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת דיון

תכנית זו חוזרת לישיבה ומשנה את הייעוד של תא השטח בחוף אלמוגים לייעוד חוף רחצה ומגדירה לו הוראות וזכויות בנייה.

מטרת התכנית

שינוי ייעוד הקרקע ליחוף רחצה

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד הקרקע ליחוף רחצה
- מתן זכויות בניה להקמת מבנה לשירותי חוף
- קביעת הוראות בניה



סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 352-0762765
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: שינוי יעוד למבנה ציבור ברח' הערמונים 35, קריית ביאליק

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 900.00 מ"ר (0.9 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

עיריית קרית ביאליק

עורך ראשי

יעקב קום

כתובות: הערמונים 35, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11529	לא	24	24	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 9 **גרסת תשריט התכנית:** 5

מטרת דיון

העירייה מבקשת לקדם את התכנית הזו לצורך הקמת בית כנסת וכולל. בתכנית זו מוצע שינוי יעוד ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור. בשטח התכנית היום קיים מקווה נשים שמתוכנן להחרס, ויוקם מקווה נשים חלופי עוד טרם הריסת המבנה. תכנית זו היא תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

מטרת התכנית

שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למבנה ציבור לצורך הקמת בית כנסת וכולל ברחוב הערמונים 35, קריית ביאליק.

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד קרקע ממצב מאושר מגורים ב' לפי ק/130, למבנה ציבור כמוצע בתכנית זו.
- הריסת מבנה קיים לצורך הקמת מבנה הכולל ובית הכנסת לפי תכנית זו.
- שינוי קו בניין וקביעת קו בניין תת קרקעי לפי המוצג בתשריט מצב מוצע.
- קביעת מספר קומות מ-3 קומות מאושרות ע"ג קומת עמודים לפי ק/130 ב-4 קומות + קומת קרקע + קומת מרתף 1 תת קרקעית כמוצע בתכנית זו.
- קביעת שטחים עיקריים ל-2415 מ"ר שטחים עיקריים לא כולל שטח מרפסות מקורות בסך 55 מ"ר.
- קביעת שטחי שירות ל-335 מ"ר לצורכי בית הכנסת והכולל.
- קביעת הוראות בינוי למבנה.
- קביעת פטור מחנייה. לא תתאפשר חנייה בתחומי המגרש, למעט חנייה אחת נגישה, אלא בתחומי הדרך כחלק ממניין החניות הציבוריות.



סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 352-0859306
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: מגורים בשד' קק"ל 30, קריית ביאליק

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 789.00 מ"ר (0.789 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

קימל בניה ויזמות בע"מ

עורך ראשי

יעקב קום

כתובות: קרן קיימת לישראל 30, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11538	לא	70	70	כן	כן

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 6

מטרת דיון

התכנית חוזרת לשיבה חוזרת בוועדה המקומית לאחר בדיקה והתייחסות של מ"מ מהנדס עיריית קרית ביאליק.

מטרת התכנית

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ברחוב קק"ל 30, קריית ביאליק.

הוראות התוכנית

- הגדלת שטחים עיקריים מ-656.5 מ"ר מאושרים ל-1300 מ"ר מוצעים, ללא שטחי מרפסות. סך השטחים העיקריים המבוקשים בתכנית זו 643.5 מ"ר.
- תוספת קומות מ-3 קומות מעל קומת עמודים מאושרות ע"י תכנית ק/179 ל-6 קומות מוצעות. סך הקומות המבוקשות בתכנית זו - 2 קומות ומילוי קומת העמודים (קומת הקרקע).
- תוספת יח"ד מ-5 יח"ד מאושרות ע"י תכנית ק/179 ל-10 יח"ד מוצעות. סך יח"ד המבוקשות בתכנית זו - 6 יח"ד.
- שינוי קו בניין ימני ואחורי בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי בתכנית זו. שינוי קו בניין קדמי מ-10 מ' המאושר בתכנית ק/179 ל-5 מ' מגבול ההפקעה במגרש.
- קביעת שטח עיקרי לצורך מרפסות זיזיות בסך של 215.5 מ"ר ל-10 יח"ד מוצעות.
- קביעת קו בניין עילי למרפסות זיזיות, ע"פ תשריט מצב מוצע.

הערות בדיקה תב"ע

להלן ההערות שלפיו מבקשים לתקן את התכנית לבקשת מ"מ מהנדס העיר:

- בתכנית מוצע תקן חנייה לפי יחס של 1:1, לפי דרישת מ"מ מהנדס העיר הוא מבקש לשנות ל-1:1.5.
- לבדוק סעיף 4.1.2 "מחוץ לגבולות קו הבניין". >>> מדובר בהקמת מתקנים טכניים קבועים לדוגמת חדר אשפה, שבד"כ נמצאים מחוץ לקו בניין.
- להשלים תנאים למתן היתר בנייה בהוראות נוספות:
- תיאום התכנון ובעיצוב אדריכלי עם מהנדס העיר.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח עם הגשת פרטי כל האלמנטים.
- שמירה על עצים בוגרים + להשלים גינון בחזיתות.
- חזית מבנה מוארת (תאורה דקורטיבית).



תיקונים טכניים נוספים מועלים בחו"ד של מהנדס הועדה.

כמו כן, יש לעדכן מספר תכנית בכל אחד מנספחי התכנית לפי המספר של הוראות התכנית ותשריט מצב מוצע (לעדכן למרחב תכנית -352)



סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 352-0802488
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: מגרש 300 בשער הרקפות, קריית ביאליק - תוספת שטחים ושינוי קו בנין

סוג סעיף: אימוץ התכנית ע"י הועדה המחוזית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 2,273.00 מ"ר (2.273 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

יובל אלון

בעלים

ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ

עורך ראשי

דינה אמר

כתובות: שכונה: גבעת הרקפות, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
102 36	לא	לא	207	207	לא
102 36	לא	לא	208	208	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	300	300		352-0414656

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 13

מטרת דיון

התכנית מובאת לישיבת הועדה המקומית לאחר סיום הפקדה, וללא קבלת התנגדויות.

התכנית הוכרזה כטעונה אישור השר.

הועדה המחוזית מתבקשת לאמץ את התכנית ולהביאה לאישור אצלה במחוז.

מטרת התכנית

תוספת שטחים וקביעת קווי בנין צידיים במגרש 300.

הוראות התוכנית

1. שינוי בקו בנין צידי מזרחי בתא שטח 300 מ-34 מטר ל-30 מטר ובקו בנין צידי מערבי מ-3 מטר ל-2.7 מטר, בהתאם לסעיף 62א(4) בחוק התכנון והבניה.

2. תוספת שטח בניה בהיקף 455 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 300 בהתאם לסעיף 62א(א) 16(א) (1) בחוק התכנון והבניה.

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200003 מתאריך 01/03/2020 הוחלט: לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית.

התכנית הופקדה בתאריך 22/5/2020,

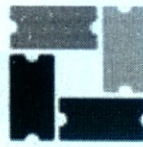
בתאריך 7/6/2020, התכנית נקבעה בסמכות השר, מכיוון שאין בסמכות הועדה המקומית לדון בתכנית שמשנה שטחי בנייה

מתוקף סעי' 62 א א 16, וזאת מפני שאושרה בעבר תכנית בסמכות מקומית אחרונה שמספרה 352-0414656.

התכנית מובאת היום לדיון כבקשה לאימוץ ע"י הועדה המחוזית.

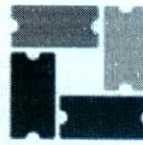
נספחים

1. חוו"ד מהנדס
2. חוו"ד סמכות



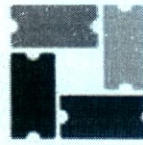
חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 352-0802488		מגיש התכנית: יובל אלון		עורך התכנית: דינה אמר
כתובת: גבעת הרקפות, קרית ביאליק		גושים וחלקות: גוש: 10236 חלקי חלקות: 207, 208		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
שינוי בהוראות תא שטח 300 מתוכנית מאושרת 352-0414656 בשכונת שער הרקפות בקריית ביאליק				
<p>1. שינוי בקו בנין צידי מזרחי בתא שטח 300 מ-34 מטר ל-30 מטר ובקו בנין צידי מערבי מ-3 מטר ל-2.7 מטר, בהתאם לסעיף 4א62(א) בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תוספת שטח בניה בהיקף 455 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 300 בהתאם לסעיף 4א62(א) 16(א) בחוק התכנון והבניה.</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים ד	40	2.272	100	8855 היקפי בניה מצטברים
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
תוספת שטחי בנייה עיקריים 455 מ"ר.				
שינוי בקווי בנין צידיים.				
הערות לגבי עריכת התכנית (מונה הוראות 9, מונה תשריט 8)				
<p><u>מצב מאושר:</u></p> <p>להזיז מידות של קוי בנין שיהיה ברור ולא בהמשך למספר חלקה</p> <p>להדגיש קו כחול שיהיה ברור וקו חום לא יעלה על קו הכחול בחלק הדרומי.</p>				
<p><u>הערות כלליות:</u></p> <p>לשנות שם תכנית בכל מסמכי התכנית לשינוי הוראות בנייה במגרש 300 שער הרקפות קרית ביאליק</p>				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל.ר.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המוקדנת / בהכנה)				
אין עדיין תכנית.				



חוות דעת מהנדס הוועדה

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
			תמ"א 35
			תמ"א
			תמ"א
			תמ"א
			תמ"א
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תואם יעוד קרקע קיים תוך עיבוי זכויות בניה מידתי		
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:			
תשתיות ותחבורה:			
סביבה ונוף:			
אחר:			



חוות דעת מהנדס הוועדה

המלצת אגף ההנדסה			
לדחות מהסיבות הבאות:		להפקיד בתנאים הבאים: להפקדה לאחר ביצוע תיקונים נדרשים	
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אינג' אלכס קופר	מהנדס הועדה	19/02/2020	<p>מהנדס אלכס קופר</p> <p>מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות</p>

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 352-0802488	שם התכנית שער הרקפות - שינוי הוראות בניה במגרש 300	מגיש התכנית יובל אלון	עורך התכנית דינה אמר	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית		
קרית ביאליק	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית		
תוספת שטח בנייה עיקרי 455 מ"ר	62א(16)א(1)	הוספת שטחי בניה למגורים בבנייה רוויה ברשות עירונית עד 20% משטח המגרש		
שינוי בקו בניין צידי מזרחי מ' 34 ל' 30	62א(4)	שינוי קו בניין מתכנית מאושרת		
שינוי בקו בניין מערבי מ' 3 ל' 2.7 מ'				
תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אינג' אלכס קופר	306094376	מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות	11/02/2020	
היועץ המשפטי לוועדה:				
עו"ד משה חורי	מספר ת.ז. 025651001	חתימה	תאריך	
			11/02/2020	



סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 352-0784355
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 12-14, קרית ביאליק

סוג סעיף: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 2,010.00 מ"ר (2.01 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אורן רפאלי

בעלים

אורן רפאלי

עורך ראשי

יעקב קום

כתובות

שד ירושלים 14, קרית ביאליק, שד ירושלים 12, שכונה: מרכז העיר, קרית ביאליק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11538	לא	107	107	107	כן
11538	לא	108	108	108	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	107	108		ק/282

גרסת הוראות התכנית: 32 **גרסת תשריט התכנית:** 25

מטרת דיון

תכנית זו חוזרת לישיבה, לאחר הטמעת התיקונים.
תכנית זו מוסיפה שטחים למרפסות עבור שימוש תעסוקה שלא נכללו בישיבה קודמת.

מטרת התכנית

שינוי יעוד ממגורים ג' עם חזית מסחרית לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בשדרות ירושלים 12-14, קריית ביאליק.

הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד ממגורים ג' עם חזית מסחרית, לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- תוספת של שטחי בנייה עיקריים ל-1493 מ"ר המאושרים מתכנית ק/130. א. סך השטחים העיקריים המוצעים בתכנית זו: 2644 מ"ר
- וחלוקתם לפי שימושים - מגורים: 1,056 מ"ר, מסחר: 581 מ"ר, תעסוקה: 803 מ"ר, מרפסות מקורות למגורים 144 מ"ר, מרפסות מקורות למשרדים 60 מ"ר.
- ביטול קו בניין קיים לכל אחת מהחלקות (107 ו-108) וקביעת קו בניין למבנה הקיים בתא שטח 100 המאוחד. קביעת קו בניין עילי לטובת מבנה קיים מערבי (107) ומבנה מוצע מזרחי (108), כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- קביעת הוראות בינוי למבנה המזרחי (108) המוצע בשימוש משרדים.
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות ההקצאה המצורפות לתכנית.
- קביעת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומה מסחרית לפי תכנית מאושרת ק/282 ל-4 קומות (כולל קומה מסחרית בקומת הקרקע) כמוצג בתכנית זו וכקיים בשטח.

הערות בדקה תב"ע

התכנית נבדקה לפי מונה הוראות 32, ומונה תשריט 25.

נושאים לטיפול לפני שליחת התכנית לועדה המחוזית:

1. נפלה טעות בחישוב שטחי הבנייה המאושרים . יש לתקן ולחשב מחדש לאחר הפקעה .

יש להתייחס גם לשטחי בנייה בקומת הקרקע עבור משרדי העירייה .

תשריט מצב מוצע:

-יש לציין מידת רוחב סטווין בכל אחד מהכיוונים.

-יש לציין מידת קו בניין עד המבנה ולא עד תחילת הסטווין לכל הכיוונים.
-העצים שינוי את צבעם לשימור במקום עקירה. לא ברור. הרי אלו עצים בתוך מגרש חנייה ציבורית.

לבדוק את כל העצים בשטח התכנית ולצבוע עפ"י מבא"ת נכון.

מצב מאושר:

להעלות מספר תכנית מעל הקו הכחול (352-0198432)

נספח בינוי ותנועה

יש להראות חניות נגישות כולל חנייה נגישה קיימת בקידמת המגרש.

לבדוק לפי תקנות חנייה לחישוב שטחים לתעסוקה ולשימוש מסחר במבנה.
(לפי % זכויות בנייה)

כמו כן חישוב חניות למגורים חושב לא נכון . היחס צריך להיות 1:1 עד 1:2
(מספר בטווח)

לצבוע כל שימוש בצבע שונה .

הוראות תכנית:

2.

3. יש להראות במסמכי התכנית, את החניות בחזית_האחורית של הבניין.

3. קווי הבניין בנספח הבינוי לא משקפים את המצב מוצע.

4. יש לקבוע כי בבניין המוצע בצד מזרח, בקומות העליונות יהיו בשימוש משרדים בלבד.

5. בסעיף 4.2.1 - יש להסיר את השימוש המוצע לשירותי מזון **את**

האפשרות "לעסק מבשל".

6. סעי' - 4.2.2, סעי' קטן ד לא רלוונטי ויש למחוק אותו מההוראות.

7. החניות המסומנות בתשריט נספח הבינוי הם חנויות ציבוריות ולא פרטיות, כפי שסומנו בהיתר הבניה ותשריט הבית המשותף.

*****התכנית לאחר הטמעת כל התיקונים תועבר לבדיקת שמאיוועדה**

מהנמית לועד



סעיף 8	תכנית מתאר מקומית: 352-0721068
סדר יום לשיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: שינוי גובה בינוי במגרש 201, מתחם האצטדיון, קריית ים

סוג סעיף: אימוץ התכנית ע"י הועדה המחוזית

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

שטח התוכנית: 5,247.00 מ"ר (5.247 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

ועדה מקומית

עיריית קריית ים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית

בעלים

עיריית קריית ים

עורך ראשי

יעקב קום

כתובות: שד ירושלים, קריית ים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10425	לא	לא	261	261	לא
10450	לא	לא	14	14	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	201	201		352-0655324

גרסת הוראות התכנית: 19 גרסת תשריט התכנית: 14

מטרת דיון

התכנית מובאת לשיבת הועדה המקומית לאחר סיום הפקדה, וללא קבלת התנגדויות.

התכנית הוכרזה כטעונה אישור השר.

הועדה המחוזית מתבקשת לאמץ את התכנית ולהביאה לאישור אצלה במחוז.

מטרת התכנית

שינוי גובה בינוי וקביעת גובה המבנים במגרש 201, מתחם האצטדיון, קריית ים

הוראות התוכנית

1. שינוי גובה המבנים, כך שגובהם המקסימלי יהיה 51.08 מ' מעל פני הקרקע ו-48.105 מ', עפ"י המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי מספר קומות מעל הקרקע לשני מבנים, אשר יושבים על פלטפורמת מסחר ותעסוקה בעלת 2 קומות (לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה):

בניין A בניין מזרחי - סה"כ 16 קומות, כולל 2 קומות לטובת מסחר או מסחר ותעסוקה.

בניין B בניין מערבי - סה"כ 15 קומות, כולל 2 קומות לטובת מסחר או מסחר ותעסוקה.

3. הטמעת הקלות שניתנו בהיתר בתכנית זו לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה, לפי בקשה מספר 20190243:

א. ניוד 1418.03 מ"ר שטחי מסחר למשרדים.

ב. ניוד 622.65 מ"ר שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע עבור מסחר.

ג. תותר חריגה של מצללות עד 3.0 מ' המהווים 50% למרווחים.

ד. הפניית שטחים מסחריים לבניין האחורי.

ה. יותר גודל מחסן דירתי מעל 6.0 מ"ר.



4. ביטול הוראת המילוי מעל לקומת המרתף מתכנית מאושרת 352-0655324 סעיף 4.1.2 ב', כך שלא יתוכנן מילוי מעל לקומת המרתף והחניונים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.
5. קביעת קו בניין עילי לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200001 מתאריך 05/01/2020 הוחלט :
לאשר להפקדה עם תיקונים טכניים בתכנית.

התכנית הופקדה בתאריך 5/4/2020 ברשומות,
בתאריך 7/5/2020, התכנית נקבעה בסמכות השר, מכיוון שאין בסמכות הועדה המקומית לדון בניוד שטחים מתת הקרקע אל פני הקרקע.

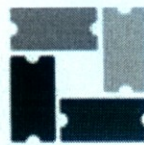
התכנית מובאת היום לדיון כבקשה לאימוץ ע"י הועדה המחוזית.

הועדה המקומית מאשרת את הצטרפותה כבעל עניין בדבר היותה יזם התכנית.

נספחים

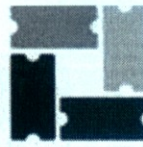
1. חוו"ד מהנדס

2. חוו"ד סמכות



חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 352-0721068		מגיש התכנית : עיריית קריית ים		עורך התכנית : יעקב קום
כתובת : שד ירושלים , קרית ים		גושים וחלקות : גוש : 10425 חלקי חלקות : 261 גוש : 10450 חלקי חלקות : 14		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<p>שינוי גובה בינוי וקביעת גובה המבנים במגרש 201, מתחם האצטדיון, קריית ים</p> <p>1. קביעת גובה המבנים, כך שגובהם המקסימלי יהיה 51.08 מ' מעל פני הקרקע ו-48.105 מ', עפ"י המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. קביעת מספר קומות מעל הקרקע:</p> <p>בניין A בניין מזרחי - סה"כ 16 קומות, כולל 2 קומות לטובת מסחר.</p> <p>בניין B בניין מערבי - סה"כ 15 קומות, כולל 2 קומות לטובת מסחר.</p> <p>3. קביעת זכויות בניה, עפ"י הקלות שפורסמו, תכנית זאת לא מוסיפה זכויות בניה.</p> <p>4. שינוי הוראות בינוי, כך שלא יתוכנן מילוי מעל לקומת המרתף והחניונים.</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים, מסחר ותעסוקה	145	5.246	100	26,979 מ"ר לשימוש מגורים ומרפסות והיתרה למסחר ותעסוקה.
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
שינוי גובה בינוי שנקבע בתכנית מאושרת אחרונה וקביעת גובה המבנים במגרש 201 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.				
הערות לגבי עריכת התכנית (הוראות מספר 15, תשריט מספר 10)				
<p><u>הוראות תכנית:</u></p> <p>1.4 - להשלים סעיפים לפי סמכות ועדה מקומית .</p> <p>1.8.2 + 1.8.1 - להוסיף ועדה מקומית קריות</p> <p>1.8.3 - לפעול לפי מבא"ת.</p> <p>2.2. >> לציין לגבי כל אחד מהסעיפים הקטנים לפי איזה סעיפים בחוק בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>סעיף קטן 2- לציין שמדובר במסחר ותעסוקה לגבי שני המבנים. לחדד את הרשום בסעיף זה.</p>				



חוות דעת מהנדס הוועדה

סעיף קטן 4- יש לציין שזה שינוי הוראה מתכנית מאושרת מספר 352-0655324 סעיף 4.1.2 ב' כך שלא יתוכנן מילוי מעל לקומת המרתף והחניונים .

להוסיף לעניין שינוי בקווי בניין לשימוש מסחר ותעסוקה . גם בסעיף 1.4 .

2.3- נתונים כמותיים לתקן מספר יח"ד קטנות לפי סה"כ מאושר לפני תוספת $0.25 \cdot 116 = 29$ יח"ד קטנות מסך כמות יח"ד לפני ההגדלה מתכנית מאושרת קודמת.

4.1.2 ב'

סעיף 4- לא מנוסח ברור. האם זה לא נוגד את סעיף 2.2 סעיף קטן 4 ?

4.1.2 ד'

סעיף קטן א- רלוונטי לכאן ? לדעתי היה רלוונטי רק לתכנית המאושרת האחרונה שבה היו כל מגרשי המגורים. לבדוק שוב ולציין שתא שטח 103 הוא מתכנית מאושרת שמספרה 352-0655324. לבדיקה .

ניתן להוסיף סעיף שמציין כמות יח"ד קטנות היא 29 יח"ד.

טבלה 5:

להוסיף הערה בעניין סה"כ שטחי בנייה שיכלול מרפסות.

ניתן לאחד לשתי שורות מסחר ותעסוקה ובהערות לשטחים לציין כמה מתוך זה למסחר וכמה לתעסוקה ?

יש לציין בהערה לטבלה -

כמה נוידו במסגרת הקלה באופן זהה לפרסום שהיה. להצמד לפרסום של ההקלות, אלא אם שונה.

הערה (4) והערה (5) לתת הערה לגובה הבניינים ומספר קומות לפי בניין מזרחי A ומערבי B . (כמו בתכנית מאושרת אחרונה)

הערה (5) ליד מזרחי ומערבי לציין A ו B בהתאמה.

הערה (7)- כמה שטח למסחר וכמה לתעסוקה ? ולא לציין באופן כללי. לבצע הפרדה לכל שימוש בנפרד ולסכום סה"כ .

*****יש שינוי בקו בניין לפי תכנית מאושרת . יש לציין שינוי בקו בניין קדמי וצידי ימני 5 מטר למסחר ולתעסוקה באם רלוונטי ולציין בסעיף 2.2 + 1.4 בתקנון. (כמו כן לוודא שמופיע בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי)

הערה (9) - האם תותר תעסוקה בקומת הקרקע ?

6.3 סעיף ג'- בתכנית המאושרת מופיע חנייה תת קרקעית וכאן מופיע חנייה תת קרקעית בשתי קומות

6.7 - יש להשאיר את הסעיפים הרלוונטים למגרש 201. מגרש מסוג מגורים.

6.10- לבדוק אם הסעיף רלוונטי לתכנית.

7.2- לבדוק זמן בהשוואה לתכנית המאושרת האחרונה.

נספח בינוי:

מפלסים ומידות בתכניות, חזיתות וחתכים - מאוד קטנים (לא קריא).

להראות סימון חתכים א-א וב-ב בתכניות.

לציין שימושים לפי קומות ולשים לב לצבע של השימושים. כי נראה שמסומן בקומות שמעל בורד..

האם מהלך המדרגות משותף לשני המבנים ומגיע עד גובה סופי.

יש להראות בכל התכניות קו בניין- ושלא יחרוג ממנו.

להראות מפלס סופי של גובה מסחר ותעסוקה.

לציין ע"ג כל מבנה מספר קומות ויח"ד . (ע"ג תכנית פיתוח אפשרי).

מצב מאושר:

לתקן צבע דרך לפי תכנית מאושרת 352-0655324.

מצב מוצע:

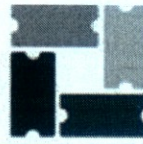
להראות חלקות סמוכות במדידה.

יש הרבה עצים לפי מדידה שאינם מסומנים מבא"ת. לבדוק.

יש לוודא שהמבנים לפי נספח הבינוי נמצאים בתוך קווי הבניין.

הערות כלליות:

כל הקלות שאושרו יש להטמיע במסמכי התכנית למעט השינויים. לבדוק בכל אחד מהסעיפים הרלוונטים



חוות דעת מהנדס הוועדה

האם יש שינוי לעניין החניות לאחר הגדלת יח"ד מתוכנית מאושרת קודמת ולאחר הניודים בין השימושים השונים ?
לצורך טבלת חניות מסודרת לפי השימושים במגרש. (לפי אזור ללא מתע"ן).
2.3- נתונים כמותיים לתקן מספר יח"ד קטנות לפי סה"כ מאושר לפני תוספת $0.25 \cdot 116 = 29$ יח"ד קטנות מסך כמות יח"ד לפני ההגדלה מתכנית מאושרת קודמת.

השלמות לתנאי סף:

להעביר נסח טאבו לחלקה 261 בגוש 10425 .
למלא תצהירים תואמים לפי המונים לתנאי סף לכל בעלי המקצוע לפי סעיף 1.8.4 .
להעביר תצהיר מקדמי תכנית מלא וחתום.
להחתים מודד ע"ג תשריט מצב מוצע ותצהיר מודד.
נחתך תאריך ושעה בנספח הבינוי. (איפה שהחותמת מים)

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל.ר.

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

תכנית מתאר מאושר.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות

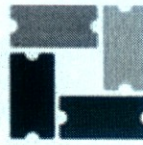
איזור לפיתוח עירוני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	שטח מרקם עירוני.
תמ"א	אזור רגישות א'.
תמ"א	
תמ"א	
תמ"א	

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			



חוות דעת מהנדס הוועדה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית		
	התכנית משפרת גמישות תכנונית ותואמת ליעוד הקיים	התאמה לחזון העיר	
		כלכלת היישוב/ הרשות:	
		השפעות חברתיות:	
		תשתיות ותחבורה:	
		סביבה ונוף:	
		אחר:	
המלצת אגף ההנדסה			
לדחות מהסיבות הבאות:		להפקיד בתנאים הבאים: להמליץ על הפקדה לאחר תיקונים המפורטים לעיל	
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אינ' אלכס קופר	מהנדס הועדה	02/01/2020	

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות



חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 352-0721068	שם התכנית שינוי גובה בינוי במגרש 201, מתחם האצטדיון, קריית ים	מגיש התכנית עיריית קריית ים	עורך התכנית יעקב קום	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית		
קריית ים	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית		
שינוי בקו בניין מאושר לשימוש מסחר ותעסוקה	62 א (א) (4)	שינוי בקו בניין מתכנית מאושרת		
קביעת גובה מבנים לבניינים B ו A ומספר קומות לכל מבנה	62 א (א) (4)	קביעת גובה בניינים ומספר קומות שמותר להקים		
שינוי הוראה מתכנית מאושרת כך שלא יתוכנן מילוי מעל קומת מרתף וחניונים	62 א (א) (5)	שינוי הוראה לפי תכנית בדבר בינוי		
תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה אינג' אלכס קופר	מספר ת.ז. 306094376	חתימה	תאריך 31/12/2019	
היועץ המשפטי לוועדה:				
עו"ד משה חורי	מספר ת.ז. 025651001	חתימה	תאריך 5/1/2020	



סעיף 9	תכנית מפורטת: 352-0363259
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020	

שם התכנית: איחוד מגרשים והוספת זכויות בניה במגרשים 116-122, קריית מוצקין

סוג סעיף: אישור

סוג תוכנית תכנית מפורטת

שטח התוכנית 11,049.00 מ"ר (11.049 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אחים בוסקילה בע"מ

מתכנן

ישראל מסילטי

בעלים

קרן קיימת לישראל

אחים בוסקילה בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

מודד

מאיר ברמן

עורך ראשי

ישראל מסילטי

כתובות קריית מוצקין

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10423 חלקות במלואן: 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	116	122		ק/408

גרסת הוראות התכנית: 25 **גרסת תשריט התכנית:** 12

מטרת דיון

אישור תכנית.

התכנית נדונה לאישור בישיבה מס' 2019005 מיום 16/6/19. בהחלטת הועדה המקומית לאישור, היה תנאי באישור ועדת ערר להסכם שהתגבש בין היזם ובין המתנגדים, וכן למיתווה שקבעה ועדת ערר.

מכיוון שועדת ערר לא קיבלה את מתווה ההסכם שגובש, נאלץ היזם לתקן את התכנית ע"פ דרישות ועדת ערר.

מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים בתאי שטח מס' 1 ו 2 בשכ' כורדני, קריית מוצקין.

הוראות התוכנית

1. איחוד מגרשים מס' 116-122 לתא שטח מס' 2 כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1 בחוק התכנון והבניה.

2. שינוי הוראות בינוי בתא שטח מס' 2 ע"פ 62א (א) סעיף קטן 5 בחוק התכנון והבניה, בנושאים:
א. הגדלת מספר הבנינים המותר להקמה במגרש.

ב. שינוי מרווחי הבניה בהתאם לנספח בינוי מחייב.

ג. שינוי הוראות בינוי בעניין כניסות נפרדות לקומות 3 ו 4.

ד. ביטול נסיגה של 2 מ' בקומה העליונה כמוצג בנספח הבינוי.

ה. השלמת קומה רביעית לקומה מלאה.

ו. שינוי הנחיות בעניין גובה 0.0 של קומת הקרקע (גג החניון) ובעניין גובה החומות/גדרות..
ז. גובה מבנים מקסימלי יהיה 13 מ' מעל ה-0.0 (לא כולל מתקנים טכניים על הגג..

ח. הגדלת תכסית מ-45% ל-65%.

3. תוספת 272 מ"ר לשטחים העיקריים עבור מגורים בתא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16(א) בחוק התכנון והבניה.

4. העברת שטחי בניה עיקריים בסך 450 מ"ר ושטחי שרות בסך 30 מ"ר מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 בחוק התכנון והבניה.

5. העברת שטחי שרות בסך 120 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע בתא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 בחוק התכנון והבניה.

6. שינוי קו בנין צידי-ימני ואחורי בתא שטח מס' 2, כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 בחוק התכנון והבניה.

7. שינוי קו בנין עיליים עבור מרפסות לתא שטח מס' 1 וקביעת קו בנין עילי לתא שטח מס' 2 כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 בחוק התכנון והבניה.

8. תוספת 7 יח"ד, מ-42 יח"ד ל-49 יח"ד עבור תא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 בחוק התכנון והבניה.

מתנגדים

- דוד דהרי

- לירון סיגאוי וסיון אלדר

- מוטי אזולאי

- מיטל טביב

- מירב ויטטיגר

- סטס אפשטיין

הערות בדיקה תב"ע

בישיבת מליאת הועדה מספר 2019005 מתאריך 16/06/2019 הוחלט :
ס. 108 - החלטת ועדה מקומית על מתן תוקף בתנאים לתכנית.

התכנית תאושר למתן תוקף בכפוף לאישור ועדת ערר, למתווה ההסכם שגובש בין חברת בוסקילה בע"מ (היזם), לבין הדיירים שהתנגדו לתכנית.

פנייה לוועדת הערר תהיה ע"י שלושת באי בכח המעורבים, קרי, היועץ המשפטי של הועדה, בא כח היזם, ובא כח המתנגדים.

בישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20170003 מתאריך 09/07/2017 הוחלט :
החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם תיקונים טכניים .

יש לקבל כתב שיפוי מלא וחתום מיזם התכנית.

התנגדות השכנים נרשמה ותידון לאחר תום תקופת ההפקדה יחד עם כל התנגדות אחרת ככל ותוגש.

16/06/2019 : ביום הדיון למתן תוקף הוגשו לוועדה התנגדויות נוספות של בעלי נכסים שטרם הגישו התנגדויות. המועד לקבלת ההתנגדויות חלף זה מכבר ולאחר בדיקה משפטית הוחלט שלא ניתן להתייחס להן.

מכיון שועדת ערר לא קיבלה את מיתווה ההסכם,

התכנית תוקנה ע"פ דרישות ועדת ערר, והיא מובאת היום לדיון לאישור.



סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20192533\1	תיק בניין: 284449
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

צבי אברמוביץ, סנש חנה 7 קרית מוצקין, 050-6012061

בעל הנכס

פרטי

עורך

רומן קובל, שד ירושלים 104 קרית ים

כתובת:

רחוב סנש חנה 7, קרית מוצקין

גוש וחלקה:

גוש: 10428 חלקה: 152

תוכניות:

ק/116, 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/130, ק/54, תמ"א/36/א

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד בקומה א' בחריגה מקו בנין צדי/מערבי עבור יח"ד אחת לבנין בן 2 קומות.

הערות בדיקה

פורסמה הקלה מקו בנין צדי/מערבי כולו עבור ממ"ד ולא התקבלו התנגדויות.



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193721\1	תיק בניין: 7179
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

משה זקן , ציגל אברהם 4 קרית מוצקין, 050-6890766
 זהבה זקן , ציגל אברהם 4 קרית מוצקין, 050-6890766
 אורן בן שימול , ציגל אברהם 4 קרית מוצקין, 054-6689512
 צרי וקנין , ציגל אברהם 4 קרית מוצקין, 054-6689512

בעל הנכס

פרטי

עורך

עדי גורן , דולב 1 קריית ים, 2900325, 052-8611163

כתובת:

רחוב ציגל אברהם 4, קרית מוצקין

גוש וחלקה:

גוש: 10426 חלקה: 224

תוכניות:

ק/130, ק/מק/130/א/2, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/290, ק/214

יעוד:

אזור מגורים ג

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת 2 ממ"דים בחריגה מקו בנין אחורי בקומה א' ו-ב' עבור 2 יח"ד לבנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.



סעיף 12	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191412\1	תיק בניין: 328650
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

אודליה רואש, שד ויצמן 10 קרית מוצקין, 054-2032123

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גרינברג פלג, רח' ויצמן 11 קרית מוצקין, 04-8730669

כתובת:

רחוב שד' ויצמן 10, קרית מוצקין

גוש וחלקה:

גוש: 10428 חלקה: 132

תוכניות:

ק/116, 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/130, ק/54, תמ"א/36/א

יעוד:

אזור מגורים ג

שימושים:

מגורים, מיסחרי

אחר **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

הקמת מחסן בחצר עבור חנות.



סעיף 13	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193514\1	תיק בניין: 21177
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

סליכוב אנג'לה, שד' בן גוריון 69 קריית מוצקין

סליכוב יולי, שד' בן גוריון 69 קריית מוצקין

בעל הנכס

פרטי

עורך

גרינברג פלג, רח' ויצמן 11 קרית מוצקין, 04-8730669

כתובת:

רחוב שד' בן גוריון 69, קרית מוצקין

גוש וחלקה:

גוש: 10430 חלקה: 488 מגרש: 15

תוכניות:

ק/232, 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/130, תמ"א/36/א

יעוד:

אזור מגורים ג

1919.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

קירוי מרפסת גג בגג רעפים (חלק ליגליזציה) עבור יח"ד אחת לבנין בן 7 קומות מעל קומת עמודים.



סעיף 14	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200920\1	תיק בניין: 212005
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

עיריית קרית ים, שרת משה 10 קרית ים, 291060

בעל הנכס

פרטי

עורך

אוטומזגין מיכאל, הברוש 4 קרית מוצקין, 052-6208357

כתובת:

רחוב ספיר פנחס, קרית ים

גוש וחלקה:

גוש: 10444 חלקה: 1924 מגרש: 17

תוכניות:

ק/142, ק/316/ח, ק/347, ק/304, ק/316, ק/312, ק/290, ק/130, ק/2/44/1, ק/2/44/6, ק/2/44/9, ק/204, תמ"א/36/א

יעוד:

מתקני רחצה ציבוריים

שימושים:

שטח ציבורי פתוח, מתקני רחצה ציבוריים

9447.22 מ"ר

תוספת למבנה קיים

תאור הבקשה:

מהות הבקשה

דיון חוזר לשינוי מהות הבקשה לשמוש חורג ממתקני רחצה ציבוריים לבית ספר לחינוך ימי ומרכז לספורט ימי.

הערות בדיקה

שטח שרות 328.7 מ"ר.

שטח עיקרי 3490.0 מ"ר.

פורסמה הקלה לשמוש חורג ממתקני רחצה ציבוריים למרכז ספורט ימי ולא התקבלו התנגדויות.



סעיף 15	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193764\1	תיק בניין: 6089
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

גלעד וולקר, עמק זבולון 59 מודיעין-מכבים-רעות, 052-5353500

בעל הנכס

פרטי

עורך

גרינברג פלג, רח' ויצמן 11 קרית מוצקין, 04-8730669

כתובת:

רחוב בורוכוב 2, קרית ים

גוש וחלקה:

גוש: 10444 חלקה: 651

יעוד:

642.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה בקומה א' כולל חדר שיפור מיגון ותוספת בניה על הגג עם מרפסת גג חלקה מקורה עבור יח"ד אחת.



סעיף 16	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200672\1	תיק בניין: 232004
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

יצחק פטרקובסקי, לכיש 47 קרית ים, 050-5936909

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גרינברג פלג, רח' ויצמן 11 קרית מוצקין, 04-8730669

כתובת:

לכיש 47, קרית ים

גוש וחלקה:

גוש: 10448 חלקה: 36

תוכניות:

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

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה הכוללת ממ"ד בקומת קרקע, תוספת קומה א' ותוספת בניה על הגג עם מרפסת גג וחניה מקורה בחצר עבור יח"ד אחת בבנין טורי בן קומה אחת (סה"כ 4 יח"ד).



סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות: 20192277\1	תיק בניין: 12462
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

מנשירוב רדיק, מוהליבר 2 קריית ים, 0524665646

מנשירוב דינה, מוהליבר 2 קריית ים

בעל הנכס

פרטי

עורך

בוקליס אהרון, בן יהודה 12 חיפה, 052-2269914

כתובת:

רחוב מוהליבר 2, קריית ים

גוש וחלקה:

גוש: 10444 חלקה: 1123 מגרש: 54

תוכניות:

ק/5

יעוד:

אזור מגורים ב

445.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

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



סעיף 18	בקשה מקוונת עם הקלות: 20191359\1	תיק בניין: 12576
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

שמואל נחמן רוטשילד, בורוכוב 10 קרית ים, 053-3187777

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

גרינברג פלג, רח' ויצמן 11 קרית מוצקין, 04-8730669

כתובת:

רחוב בורוכוב 10, קרית ים

גוש וחלקה:

גוש: 10444 חלקה: 955

יעוד:

696.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בניה הכוללת: בניה בקומה א', חדר שיפור מיגון ובניה על הגג עם מרפסת גג חלקה מקורה עבור יח"ד אחת לבנין בן 2 קומות.



סעיף 19	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193352\1	תיק בניין: 49584
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

חברת יצחק לידר נדל"ן בע"מ, הרב שך 25 ביתר עילית, 052-3178888

בעל הנכס

פרטי

עורך

גרינברג פלג, רח' ויצמן 11 קרית מוצקין, 04-8730669

כתובת:

רחוב השופטים 15, קרית ים

גוש וחלקה:

גוש: 10444 חלקה: 551

יעוד:

772.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הוספת קומה ב', תוספת בניה בקומה א' הכוללת חדר שיפור מיגון, שינויי פנים וגזוזטרה מקורה. תוספת בניה על הגג ומרפסת גג חלקה מקורה.

הערות בדיקה

פורסמה הקלה לתוספת קומה אחת מעבר לקומות המותרות ולא התקבלו התנגדויות. הבניה על הגג בנסיגה של 2.0 מ' מחזית קדמית בלבד.



סעיף 20	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193320\1	תיק בניין: 1072017
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

לידר את רפאלי, שד ירושלים 12 קריית ביאליק, 054-6149164

בעל הנכס

פרטי

עורך

נשאשיבי ג'ודי, ת.ד. 103 אעבלין, 30012, 058-4007704

כתובת:

קרן היסוד 83, קרית ביאליק

גוש וחלקה:

גוש: 11550 חלקה: 101 מגרש: 101_11550

תוכניות:

ק/213

יעוד:

מגורים ג' + חזית מסחרית

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

900.00 מ"ר
תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

חיזוק מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38.

הוספת 3 קומות, 8 יח"ד, תוספת ממ"דים, גזוזטראות ומעלית לדירות הקיימות במבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 9 יח"ד.

הערות בדיקה

פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת 3 קומות, 8 יח"ד 969.13 מ"ר - במסגרת תמ"א 38.

חריגה של 4.30 מ' מקו בנין אחורי וחריגה של 3.60 מ' מקו בנין קדמי עבור ממ"דים.

חריגה של 0.8 מ' מקו בנין אחורי, 2.90 מ' מקו בנין קדמי, 1.0 מ' מקו בנין צדי - במסגרת תמ"א 38.

חריגה של עד 2.0 מ' מקו בנין אחורי עבור גזוזטראות.

התקבלו התנגדויות שכנים.



סעיף 21	בקשה מקוונת עם הקלות: 20201367\1	תיק בניין: 102020
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

צביאלי בונים את העתיד בע"מ, חנה 10 קרית ביאליק, 054-4354415

בעל הנכס

פרטי

עורך

אוטמזגין מיכאל, הברוש 4 קרית מוצקין, 052-6208357

כתובת:

רחוב חנה 10, קרית ביאליק

גוש וחלקה:

גוש: 10445 חלקה: 109 מגרש: 109_10445

תוכניות:

ק/130, 352-0377051, ק/מק/130/א/2, ק/316/ד, ק/130/ב, ק/130/א, ק/316/ח, ק/מק/316/ג, ק/316/ב, ק/316/א, ק/316/א, ק/290, ק/23

יעוד:

אזור מגורים ב

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות, סה"כ 5 יח"ד - תוך הריסת המבנה הקיים.



סעיף 22	בקשה מקוונת עם הקלות: 20193414\1	תיק בניין: 78058
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון מספר 20200007 תאריך: 20/08/2020		

בעלי עניין

מבקש

זוהר עסיס, שביל הנרקיסים 1 קריית ביאליק, 054-7415779

בעל הנכס

פרטי

עורך

בוקליס אהרון, בן יהודה 12 חיפה, 052-2269914

כתובת:

רחוב שביל הנרקיסים 1, קריית ביאליק

גוש וחלקה:

גוש: 11554 חלקות: 153, 118

תוכניות:

ק/176

יעוד:

שביל להולכי-רגל, מגורים ג' מיוחד

582.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

שינוי שימוש תאור הבקשה:

מהות הבקשה

שמוש חורג לגן ילדים, תוספת בניה, ביטול ממ"ד קיים והפיכתו לשטח עיקרי, תוספת ממ"מ עבור גן ילדים בחריגה מקו בנין קדמי, תוספת מרפסת גג בקומה א' מקורה במצללה ותוספת מצללה למרפסת גג בחזית צדית.