



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 12/07/2021  
ת. עברי: ג' באב תשפ"א

### פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 20210009

בתאריך: 11/07/2021 ב' באב תשפ"א

#### נכחו:

#### חברים:

עידו גרינבלום - יו"ר הועדה  
אדר' אסנת ברנדס ברש - מהנדסת המועצה

שושן אורלי - מזכירת הוועדה

#### סגל:



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תשריט איחוד וחלוקה	חל-591	חלוקת חלקה ברח' צבעוני 43, 45	גוש : 11399 מחלקה : 40 עד חלקה : 40	טברסקי רון	צבעוני 43	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210265\1 ת.בנין : 24300000	מבנה טרנספורמציה , בניה חדשה	גוש : 12193 חלקה : 17 מגרש : 902	מועצה מקומית קרית טבעון	קרת	4
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210264\1 ת.בנין : 23600000	מבנה טרנספורמציה , בניה חדשה	גוש : 12193 חלקה : 17 מגרש : 901	מועצה מקומית קרית טבעון	שולמית אלוני	5
4	בקשה מקוונת ללא הקלות	20160016\1 ת.בנין : 1320371	בית מגורים חד משפחתי , בניה חדשה	גוש : 11391 חלקה : 20 תכ' : טב/97	אלה קהת	רחוב כרמל 37 כניסה 1 1	6
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210100\1 ת.בנין : 1530080	מגורים , סככה לחניה	גוש : 12578 חלקה : 44 מגרש : 4	יוסי גליקו	רחוב יצחק שדה 8	7
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200263\1 ת.בנין : 1320272	מגורים , בניה חדשה	גוש : 11391 חלקה : 15	בלה גורדין קיימות התנגדות	כרמל 27 כניסה 2	8
7	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210141\1 ת.בנין : 24300300	מגורים , תוכ' שינויים + תוס' שטח	גוש : 12193 חלקה : 17 מגרש : 408	שתית	קרת 3	11



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	תשריט איחוד וחלוקה: חל-591
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021	

**שם תשריט:** חלוקת חלקה ברח' צבעוני 43, 45

**סוג תשריט** תשריט איחוד וחלוקה

**סמכות** ועדה מקומית

**שטח** 1,624.00 מ"ר (1.624 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

טברסקי רון

כהן מירב ואבי

**מגיש**

רוני מזרחי

**מודד**

חורי אליאס

**כתובות** צבעוני 43

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11399	לא	40	40	כן	כן

**מטרת דיון**

בקשה לחלוקת חלקה מקורית בשטח 1630 מ"ר לשני מגרשים:

א. מגרש ארעי מס' 1 בשטח 522 מ"ר, עליו קיים בית חד משפחתי.

ב. מגרש ארעי מס' 2 בשטח 754 מ"ר, עליו קיים בית דו-משפחתי.

**קיימות הפקעות:**

א. מגרש ארעי 3 בשטח 270 מ"ר ביעוד שטח ציבורי פתוח.

ב. מגרש ארעי 4 בשטח 84 מ"ר ביעוד דרך.

**המלצות**

בבדיקת תשריט החלוקה נמצא כי אין מניעה לאשר את החלוקה בכפוף להשלמת התנאים וביצוע הדרישות כמפורט:

- רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה.
- כל הפיתוח שנמצא בתחום הפקעת הדרך יסומן להריסה וירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על מדרגות קיימות החורגות על זכות הדרך שיהרסו בהתאם לדרישות המועצה והתאמת הפיתוח על חשבון בעלי הזכות בנכס.

**הערות נוספות:**

- חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.
- העברה והעתקת תשתיות אם יידרש, יהיו על חשבון בעלי החלקה בתיאום עם הוועדה.
- העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם הוועדה.

**החלטות**

לאשר את החלוקה בכפוף להשלמת התנאים וביצוע הדרישות כמפורט:

- רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה.
- כל הפיתוח שנמצא בתחום הפקעת הדרך יסומן להריסה וירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על מדרגות קיימות החורגות על זכות הדרך שיהרסו בהתאם לדרישות המועצה והתאמת הפיתוח על חשבון בעלי הזכות בנכס.

**הערות נוספות:**

- חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.
- העברה והעתקת תשתיות אם יידרש, יהיו על חשבון בעלי החלקה בתיאום עם הוועדה.
- העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם הוועדה.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210265\1	תיק בניין: 24300000
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021		

## בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית קרית טבעון, ככר בן גוריון 1 קרית טבעון

עורך

צבי קרבי, שוהם 15 קיסריה, 3088900

כתובת:

קרת

גוש וחלקה:

גוש: 12193 חלקה: 17 מגרש: 902

שימושים:

מבנה טרנספורמציה

תאור הבקשה: בניה חדשה

## מהות הבקשה

בקשה להקמת חדר חשמל לשני שנאים [KVA 2\*630] עלי הכולל מרתף תת"ק בעומק - 1.5 מ'. גובה המבנה 2.95 מ' מפני הקרקע.

## שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	חדר טכני (מיתוג/שנאי/מש)		24.57				
	סה"כ		24.57				
			24.57				
	סה"כ שטח						24.57 מ"ר (מבוקש)

## המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה, בכפוף להשלמת תנאי בקרת תכן

## החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת תנאי בקרת תכן.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210264\1	תיק בניין: 23600000
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021		

### בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית קרית טבעון, ככר בן גוריון 1 קרית טבעון

עורך

צבי קרבי, שוהם 15 קיסריה, 3088900

כתובת:

שולמית אלוני

גוש וחלקה:

גוש: 12193 חלקה: 17 מגרש: 901

שימושים:

מבנה טרנספורמציה

תאור הבקשה: בניה חדשה

### מהות הבקשה

בקשה להקמת חדר חשמל לשני שנאים [KVA 2\*630] עילי הכולל מרתף תת"ק בעומק - 1.5 מ'. גובה המבנה 2.95 מ' מפני הקרקע.

### שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	חדר טכני (מיתוג/שנאי/מש)		24.57				
	סה"כ		24.57				
			24.57				
	סה"כ שטח						24.57 מ"ר (מבוקש)

### המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה, בכפוף להשלמת תנאי בקרת תכן

### החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת תנאי בקרת תכן.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20160016\1	תיק בניין: 1320371
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021		

## בעלי עניין

מבקש

מתן קהת , בורוכוב 5 קרית טבעון

אלה קהת , בורוכוב 5 קרית טבעון

עורך

לודמיר ברני , אלוני אבא, 36005

כתובת:

רחוב כרמל 37 כניסה 1 1

גוש וחלקה:

גוש: 11391 חלקות: 20, 118

תוכניות:

טב/97

שימושים:

בית מגורים חד משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

## מהות הבקשה

בקשה להארכת היתר בניה מיום 20.09.2019 למתן היתר להקמת בית מגורים חדש בן שתי קומות, כולל כביש גישה עד המגרש כולל תמרון בשיפוע עד 17%. הבקשה כוללת החלפת בעלי החלקה.

## שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע	117.59					
	ק.א	97.55					
	מחסן/מבנה עזר			4.60			
	ממ"ד			12.97			
	פרגולה					46.54	
	סה"כ	215.14		17.57		46.54	
		215.14		17.57		46.54	
	סה"כ שטח	232.71 מ"ר (מבוקש)					

## המלצות

לאשר את הבקשה.

## החלטות

לאשר הבקשה



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210100\1	תיק בניין: 1530080
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

יוסי גליקו, יצחק שדה 8 קרית טבעון

### עורך

סימנהאוס אליחי, חורש 7 קרית טבעון

### כתובת:

רחוב יצחק שדה 8

### גוש וחלקה:

גוש: 12578 חלקה: 44 מגרש: 4

### תוכניות:

טב/35ב'

### יעוד:

שטח מגרש: 813.00 מ"ר

### שטח מותר

352.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 43.30 %

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: סככה לחניה

## מהות הבקשה

בקשה למתן היתר להקמת סככת חנייה קלה בגודל 5 מטר על 7 מטר עבור יח"ד המזרחית בבית דו משפחתי.

## שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
					35.00		
	מגורים	164.02					
	מגורים שכנים	174.45					
	סה"כ	338.47			35.00		
		338.47		35.00			
		373.47 מ"ר (קיים ומבוקש)					
	% בניה 41.63						
	סה"כ שטח						

## המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים כמפורט:

1. תשלום אגרות.
2. ערבות בנקאית על סך 5000 שח.

## החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף למילוי התנאים כמפורט:

1. תשלום אגרות.
2. ערבות בנקאית על סך 5000 שח.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200263\1	תיק בניין: 1320272
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021		

### בעלי עניין

#### מבקש

בלה גורדין, קרן קיימת 43 קרית טבעון

אריה גורדין, קרן קיימת 43 קרית טבעון

#### עורך

פיק ענת, קק"ל 43 ק.טבעון, 36000

#### כתובת:

כרמל 27 כניסה 2

#### גוש וחלקה:

גוש: 11391 חלקה: 15

#### שטח חלקה:

978.00 מ"ר

#### יעוד:

שטח מגרש: 978.00 מ"ר

#### שימושים:

מגורים

#### תאור הבקשה:

בניה חדשה

### מהות הבקשה

בקשה להקמת בית מגורים חדש חד משפחתי בן 2 קומות בחלק עורפי של חלקה. הבקשה כוללת בניית כביש גישה מרחוב הכרמל. מצורפת התנגדות משותפים בנכס.

### שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע	129.16					
	ק מסד	86.59					
	ממ"ד			14.07			
	מרתף			44.35			
	קומת עמודים מפולשת			3.70			
	מחסן/מבנה עזר			4.44			
	פרגולה					21.38	
	סה"כ	215.75		66.56		21.38	
	% בניה 22.06						
	סה"כ שטח	215.75		66.56		21.38	
		282.31 מ"ר (מבוקש)					

### התייחסות המהנדסת להתנגדויות

לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים:

- בתגובה לסעיפים: 1-3 תשריט החלוקה שהוגש תאום לתשריט החלוקה המאושר.
- התשתיות מוצעות בהתאם למיקום המאושר בתשריט החלוקה, עם זאת נדרש שהפתרון יהיה עבור 2 יח"ד (גם ליח"ד עתידית במגרש העורפי).
- בכדי להשאיר את עץ התות הנמצא במרכז תוואי הדרך, נדרש לבצע הטייה של הדרך לתוך תחום מגרש המתנגדים. פעולה זו יכולה להתבצע רק בהסמכה ובתיאום בין המבקשים למתנגדים. תיידרש גם התאמת רישום זיקת ההנאה בהתאם.
- מפתח הכניסה לשביל הגישה תואם לתשריט החלוקה שאושרה ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.
- דרך הגישה המתוכננת הינה על תוואי הקרקע הטבעית בחלק החופף עם בית המתנגדים המאפשר גם התאמה לכניסת רכב עתידית לחלקת המתנגדים.
- התכנית שהוגשה כוללת חתך אורכי במבט לכוון בית המתנגדים, כביש הגישה בחלק הצמוד לבית המגורים הקיים הינו על תוואי הקרקע הטבעית.





# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200263\1

7. בתגובה לסעיפים 10 - 11 שיפוע דרך הגישה בסמוך לבית המתנגדים, הוא על תווי קרקע טבעית וכולל מתן פתרון גישה ברכב לחלק העורפי למגרש של המתנגדים.
8. הבקשה כוללת פתרון התחברות לבנין מרכזי והתחברות לנקודת המים.
9. פתרונות העברת תשתית חשמל או גופי תאורה אינם חלק מהפירוט הנדרש בבקשה להיתר ויבצע בתחומי המגרש המבקש.
10. הדרישה לאי בניית קירות תומכים אינה סבירה. התכנית אומנם מציעה דרך גישה על תוואי קרקע הטבעית ככל שניתן בצד הפונה לבית המתנגדים יחד עם זאת עדיין קיימת חובת תמיכה לדרך גישה.
11. דרך הגישה לעבודות בניה תבצע אך ורק דרך שביל הגישה מרחוב הרכמל. אין אישור לכניסת רכבי עבודה מדרך האש. המתנגדים היו אמורים לקחת עובדה בחשבון בעת מכרו את הנכס.
12. אין בבקשה כל דרישה או הצעה למחסום או שער כניסה.
13. גידור סביב הבניה ולאורך דרך הגישה בגדר פח אטומה בגובה של 2.0 מ' היא דרישה שניתנת לכל מקבל היתר בניה עוד טרם תחילת עבודות בניה במגרש.
14. בהתייחס לסעיפים 20 - 21 להתנגדות הרי שכל ההתניות המצויינות בחוזה המכירה הינם נושא קנייני שאינו מעניינה של הוועדה.
15. להתנגדות משנת 2017 ניתנה תשובה מפורטת שנשלחה לנתנגדים יודגש שהבקשה המוגשת היום שונה במהותה ומוגשת כבר על ידי בעלים אחרים שרכשו את המגרש.

## מתנגדים

- גונן מרים וליאון

## המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. השלמת בקרת תכן.
  2. תשלום אגרות והיטלים כחוק.

## החלטות

- לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות מהנימוקים המפורטים:
1. בתגובה לסעיפים: 1 - 3 תשריט החלוקה שהוגש תאום לתשריט החלוקה המאושר.
  2. התשתיות מוצעות בהתאם למיקום המאושר בתשריט החלוקה, עם זאת נדרש שהפתרון יהיה עבור 2 יח"ד (גם ליח"ד עתידית במגרש העורפי).
  3. בכדי להשאיר את עץ התות הנמצא בתוואי הדרך, נדרש לבצע הטייה של הדרך לתוך תחום מגרש המתנגדים. פעולה זו יכולה להתבצע רק בהסמכה ובתיאום בין המבקשים למתנגדים. תידרש גם התאמת רישום זיקת ההנאה בהתאם. בתשריט חלוקה.
  4. מפתח הכניסה לשביל הגישה תואם לתשריט החלוקה שאושרה ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.
  5. דרך הגישה המתוכננת הינה על תוואי הקרקע הטבעית בחלק החופף עם בית המתנגדים המאפשר גם התאמה לכניסת רכב עתידית לחלקת המתנגדים.
  6. התכנית שהוגשה כוללת חתך אורכי במבט לכוון בית המתנגדים, כביש הגישה בחלק הצמוד לבית המגורים הקיים הינו על תוואי הקרקע הטבעית.
  7. בתגובה לסעיפים 10 - 11 שיפוע דרך הגישה בסמוך לבית המתנגדים, הוא על תווי קרקע טבעית וכולל מתן פתרון גישה ברכב לחלק העורפי למגרש של המתנגדים.
  8. הבקשה כוללת פתרון התחברות לבנין מרכזי והתחברות לנקודת המים.
  9. פתרונות העברת תשתית חשמל או גופי תאורה אינם חלק מהפירוט הנדרש בבקשה להיתר ויבצע בתחומי המגרש המבקש.
  10. הדרישה לאי בניית קירות תומכים אינה סבירה. התכנית אומנם מציעה דרך גישה על תוואי קרקע הטבעית ככל שניתן בצד הפונה לבית המתנגדים יחד עם זאת עדיין קיימת חובת תמיכה לדרך גישה.
  11. דרך הגישה לעבודות בניה תבצע אך ורק דרך שביל הגישה מרחוב הרכמל. אין אישור לכניסת רכבי עבודה מדרך האש. המתנגדים היו אמורים לקחת עובדה בחשבון בעת מכרו את הנכס.
  12. אין בבקשה כל דרישה או הצעה למחסום או שער כניסה.
  13. גידור סביב הבניה ולאורך דרך הגישה בגדר פח אטומה בגובה של 2.0 מ' היא דרישה שניתנת לכל מקבל היתר בניה עוד טרם תחילת עבודות בניה במגרש.
  14. בהתייחס לסעיפים 20 - 21 להתנגדות הרי שכל ההתניות המצויינות בחוזה המכירה הינם נושא קנייני שאינו מעניינה של הוועדה.
  15. להתנגדות משנת 2017 ניתנה תשובה מפורטת שנשלחה לנתנגדים יודגש שהבקשה המוגשת היום שונה במהותה ומוגשת כבר על ידי בעלים אחרים שרכשו את המגרש.

כמו כן נדרש להשלים את התנאים כמפורט:



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200263\1

1. השלמת בקרת תכן.
2. תשלום אגרות והיטלים כחוק.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210141\1	תיק בניין: 24300300
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20210009 תאריך: 11/07/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

שתית, המסילה 15 נשר, 3688515

### עורך

ערן מבל, קק"ל 4 קרית טבעון, 36000

### כתובת:

קרת 3

### גוש וחלקה:

גוש: 12193 חלקה: 17 מגרש: 408

### תוכניות:

301-0063719

### יעוד:

שטח מגרש: 791.00 מ"ר

### שטח מותר

791.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 100.00 %

### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוכ' שינויים + תוס' שטח

## מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לתכנית שינויים להיתר מס' 20180056, מתאריך 20.8.2019 הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי לבניין משותף של 7 יח"ד.

## שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
			753.03				
				157.00			
	ק.קרקע	6.98					
2.95	מחסן/מבנה עזר	7.52					
	סה"כ	14.50	753.03	157.00			
	% בניה 1.83	767.53		157.00			
	סה"כ שטח	924.53 מ"ר (קיים ומבוקש)					

## המלצות

- בבדיקת הבקשה נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים כמפורט:
- השלמת תנאי בקרת תכן.
  - תשלום אגרות והיטלים בהתאם לחוק.

## החלטות

- לאשר את הבקשה בכפוף למילוי התנאים כמפורט:
- השלמת תנאי בקרת תכן.
  - תשלום אגרות והיטלים בהתאם לחוק.

מהנדסת המועצה  
אדר' אסנת ברנדס ברש

יו"ר הועדה  
עידו גרינבלום