



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 20/07/2021

ת. עברי: י"א באב תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 20210007

בתאריך: 27/07/2021 י"ח באב תשפ"א

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|------------------|-----------------|
| - יו"ר הועדה | עידו גרינבלום |
| - מ"מ יו"ר הועדה | סבר נאווה |
| - חברה | אילנה אפללו פרץ |
| - חברה | שרון רופא אופיר |
| - חברה | שרה גרינצוויג |
| - חבר | שחר אטיאס |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - נציג משרד הפנים | אהוד ישראלי |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | גיא רונן |
| - נציגת איגוד ערים | שרה איגר פרוסנר |
| - נציג המשרד לאיכות הסביבה | מיכאל ברויאר |
| - נציגת משרד הבריאות | מיכל דנצינגר |
| - נציג משרד השיכון | מיכאל סידלר |
| - נציג כיבוי אש | עמירם קריספיל |
| - נציג משרד התחבורה | הראל דמתי |
| - בעל דעה מייעצת | אדם שאול |

סגל:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - יועץ משפטי | עו"ד עודד רומנו |
| - מהנדסת המועצה | אדר' אסנת ברנדס ברש |
| - מזכירת הועדה | שושן אורלי |
| - רכזת רשות רישוי | טורצ'ינסקי טניה |
| - בודקת בקשות להיתר | שלומית גנסקו |
| - מידענית | צופיה לסרי |



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון כללי	2021001	תכנית בינוין המייסדים	גוש : 10592 חלקה : 44	חזי לוי	ככר בן גוריון	3
2	בקשה מקוונת עם הקלות	20210027\1 ת.בנין : 22300200	מסחר , בניה חדשה+הקלה	גוש : 10607 חלקה : 578 מגרש : 301	אורי פרסקו בע"מ	ככר בן גוריון 2	4
3	בקשה מקוונת ללא הקלות	20210049\1 ת.בנין : 12502100	מגורים , ליגליזציה	גוש : 10607 חלקה : 43	אהובה יונה דברת קיימת התנגדות	אורנים 21	5
4	בקשה מקוונת עם הקלות	20210165\1 ת.בנין : 1390350	מגורים , פיצול יחידת דיור קיימת	גוש : 11388 חלקה : 123	איתן בן עקיבא	קישון 35	7
5	בקשה מקוונת עם הקלות	20200203\1 ת.בנין : 1310520	מגורים , יח"ד חדשה+תוספת שטח	גוש : 11392 חלקה : 138 תכ' : טב/97	טלי גבע	רחוב קק"ל 52	8



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	דיון כללי: 2021001
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210007 תאריך: 27/07/2021	

נושא הדיון: תכנית בינוי המייסדים

בעלי עניין

עורך

חזי לוי, מזרע 1 מזרע, 1931200

כתובות **כבר בן גוריון**

גושים וחלקות **גוש: 10592 חלקה: 44**

גוש: 10607 חלקות: 147, 150, 565, 568, 569, 578, 579, 580

תאור: תכנית בינוי

מהות הדיון

בקשה לאישור תכנית עיצוב בינוי אדריכלי לגן המייסדים כולל עקרונות בינוי, למבנים המתוכננים בכל מגרש לפי תב"ע בתוקף. עקרונות התכנון כוללים קומת קרקע פתוחה למפלס הרחוב יצירת חיבור וקשר בין המבנים לגן המייסדים ויצירת ציר תנועה להולכי רגל ואינטראקציה למשתמשים בגן. והולכי הרגל ברחובות הסמוכים.

המלצות

בבדיקת תכנית הבינוי נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקון:
עקרונות התכנון לחזית החמישית תחלול טיפול במערכות ותאפשר שימוש כמרפסת גג.
להוספת סעיף המתייחס לטיפול בגג כחזית חמישית אשר תכלול פתרונות הסתרת כל מערכות המבנה הנדרשים.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210027\1	תיק בניין: 22300200
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210007 תאריך: 27/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

אורי פרסקו בע"מ, ששט הימים 48 בנימינה-גבעת עדה, 305775

עורך

שחר לולב, שער העמקים 1 שער העמקים, 3658800

כתובת:

ככר בן גוריון 2

גוש וחלקה:

גוש: 10607 חלקה: 578 מגרש: 301

יעוד:

שטח מגרש: 118.00 מ"ר

שימושים:

מסחר תאור הבקשה: בניה חדשה+הקלה

מהות הבקשה

בקשה הקמת מבנה מסחרי חדש בגן המייסדים "לג'נדה". המבנה הסמוך לרחוב ככר בן גוריון. הבקשה כוללת הקלות:

1. קו בנין צידי ואחורי 10% - לתכנון מיטבי
2. גובה מבנה מ 5.0 מטר ל 7.0 מטר עבור בניית פרגולה במרפסת גג.

בקשה פורסמה כחוק, לא התקבלו התנגדויות.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	23/02/2021	15/03/2021

מהות הפרסום:

הקלה בקוי בנין צידי ואחורי עד 10%.
הקלה בגובה מבנה עד 7.0 מטר במקום 5.0 מטר.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מסחר	68.58					
	מחסן/מבנה עזר			6.00			
	פרגולה					50.00	
	סה"כ	68.58		6.00		50.00	
	% בניה 58.12	68.58		6.00		50.00	
	סה"כ שטח	74.58		6.00		50.00	
		(מבוקש) 74.58 מ"ר					

המלצות

- בבדיקת הבקשה נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
 2. השלמת תנאי בקרת תכן.
 3. תשלום היטל השבחה עבור הקלה כחוק.
 4. תשלום קרן חניה ל-2 מקומות חניה.
 5. הזזת תחנת האוטובוס תבוצע על ידי המועצה ועל חשבון מבקש ההיתר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210049\1	תיק בניין: 12502100
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210007 תאריך: 27/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

אהובה יונה דברת, אורנים 21 קרית טבעון

עורך

מימון סגל פרץ, סיגליות 1 קרית טבעון

אורנים 21

כתובת:

גוש וחלקה: גוש: 10607 חלקה: 43

יעוד:

שטח מגרש: 1266.00 מ"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: ליגליזציה

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר להריסת גג רעפים ובניית גג רעפים חדש בבית מגורים חד משפחתי. הבקשה כוללת הקלה עבור בליטת גג רעפים עד 3.0 מ' מגבול חלקה במקום 4.0 מ'. כמו כן הבקשה כוללת אטימת חלל מסד שנבנה ללא היתר בניה. קיימת התנגדות גובלים. מצ"ב התנגדות+התייחסות אדריכל המבקשים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	08/02/2021	28/02/2021

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין צידי 2.70 מ' במקום 4.0 מ'.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע		130.02				
	ממ"ד			8.26			
	מחסן/מבנה עזר			6.00			
	חניה מקורה					30.00	
			130.02	14.26		30.00	
	סה"כ			44.26			
	% בניה 10.27		130.02				
	סה"כ שטח			174.28 מ"ר (קיים ומבוקש)			

התייחסות המהנדסת להתנגדויות

לדחות את ההתנגדות.

ההקלה המבוקשת היא עבור בליטת גג רעפים המותירה מרווח של 3.0 מטר מגבול חלקה במקום 4.0 מטר ההקלה נובעת מהחלפת הגג הרעפים שמוצע על גבי מתווה של הבניין הקיים שחורג מקו הבניין ובמטרה לאפשר כרכוב גג לגג המוצע. הבליטה אינה מהווה כל פגיעה בבית המתנגדים מבחינה תכנונית ואינה כוללת פתחים או חללים אשר יכולים להוות מטרד לשכנים.

מתנגדים

- מיכאל סדובניק
- סופיה סדובניק
- רפאל סדובניק



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות: 20210049\1

המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. השלמת תנאי בקרת תכן.
 2. תשלום אגרות והיטלים בהתאם לחוק.
 3. תשלום היטל השבחה בגין הקלה.
 4. אטימת המסד תבוצע בלוי מפקח הבניה של הוועדה.
 5. הפקדת ערבות בנקאית על סך 5000 ש"ח.

נספחים

1. התנגדות לועדה מקומית קרית טבעון.docx
2. מענה להתנגדות_1.pdf

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – קרית טבעון

באמצעות: rinatj@kiryat-tivon.muni.il

א.ג.נ.

הנדון: הודעה לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה 1965 – גוש 10607 חלקה 43

שלום רב

במענה להודעתכם ללא תאריך, בנדון:

1. ההודעה היגיעה כאמור ללא תאריך של המכתב ושל הבקשה שהוגשה לוועדה, והתקבלה היום – 25 בפברואר 2021 בדואר רגיל, למרות שרשום על המעטפה "דואר רשום".
2. הננו מתכבדים להודיעכם כי **אנו, בעלי המגרש ברח' אורנים 23 קרית טבעון, מתנגדים בכל תוקף** להקלה המבוקשת (הקלה בקו בניין צידי 2.70 מ' במקום 4.0 מ').
3. ההקלה המבוקשת תפגע הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הכלכלי של הנכס המצוי בבעלות משותפת של החתומים מטה.
4. ככל שהועדה לא תקבל את התנגדותנו, אנו מבקשים להופיע בפניה ולנמק התנגדותנו זו.

בכבוד רב

מיכאל סדובניק

רפאל סדובניק

סופיה סדובניק



מימון סגל פרץ, אדריכל רשוי
טל: 04-8380754 , 050-4382381
השקדים 26א', קריית טבעון, 36000
maimon@maiarch.co.il
רישיון מס': 2776573
עוסק מורשה מס': 33955337

תאריך: 09.06.2021

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
קרית טבעון

מענה להתנגדות שכנים – אורנים 21, קרית טבעון

שלום רב,

בהמשך למכתב התנגדות שכנים שהתקבל לידי בתאריך ה-9 ביוני 2021, בנוגע להקלות לצרכי ליגליזציה בגו"ח 10607/43 בכתובת האורנים 21 אשר בקרית טבעון, הרי התייחסותי:

- א. עפ"י בדיקת מודד מוסמך למבנה הקיים, ישנה חריגה בקו בניין המערבי - סטייה בפינת המבנה הקיים של 25 ס"מ, שהינה סטייה במבנה המקורי.
- ב. כחלק מהחלפת הגג ועדכון קו המתאר הקיים נוצרת חריגה חדשה בקו הבניין המערבי.
- ג. לעבודות הנעשות במבנה אין השפעה על המגרש או גבולות המגרש הגובלים.

בברכה,
סגל פרץ מימון
אדריכל ומפקח בנייה
MAIARCH

סגל-פרץ מימון
אדריכל
מ.ר. 2776573



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210165\1	תיק בניין: 1390350
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210007 תאריך: 27/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

איתן בן עקיבא , התשבי 35 קרית טבעון

שושנה חודדה , התשבי 35 קרית טבעון, 360864

עורך

מיוחס דרית , רמז 8 קרית טבעון

כתובת:

קישון 35

גוש וחלקה:

גוש: 11388 חלקה: 123

שטח חלקה:

1024.00 מ"ר

יעוד:

שטח מגרש: 1023.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה:

פיצול יחידת דיור קיימת

מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לפיצול יחיד דרומית שנמצאת בשלבי בניה בהתאם להיתר מס' 20180206.

כחלק מבית מגורים דו משפחתי

שטח הדירה העיקרי 221.73 מ"ר מבוקש מתוכו כ 60 מ"ר בקומה מסד לפיצול דירה. והסדרת מקום חניה עבור היחידה

המתפצלת בתחומי החלקה.

הבקשה כוללת הקלה עבור פיצול וכן 10% מקו בניין צידי (סטיות בניה).

כמו כן מבוקש תוספת גג רעפים על גבי היחיד הצפונית הקיימת בחלקה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	29/04/2021	19/05/2021

מהות הפרסום:

1. פיצול יחיד לפי סעיף 117.

2. הקלה בקו בניין צידי עד 10% (3.60 מטר במקום 4.0 מטר).

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	ק.קרקע	29.64					
	ק.א	141.34					
	*מגורים שכן	194.24					
	יחידת דיור	60.00					
	סה"כ	170.98	60.00				
	% בניה 16.71	230.98					
	סה"כ שטח						
							230.98 מ"ר (קיים ומבוקש)

* שטח שאינו לחישוב בסיכום השטחים

המלצות

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

1. תשלום היטל השבחה בגין פיצול יחיד והקלה מקו בניין.

2. השלמת בקרת תכן.

3. תשלום אגות והיטלים כחוק.

4. רישום הערת אזהרה בטאבו על פיצול יחיד.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200203\1	תיק בניין: 1310520
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 20210007 תאריך: 27/07/2021		

בעלי עניין

מבקש

טלי גבע, יהודה הנשיא תל אביב - יפו

זהר כהן, טאגור רבינדרנארט תל אביב - יפו

עורך

עידו שנהר, הדס 7 קרית טבעון

כתובת:

רחוב קק"ל 52

גוש וחלקה:

גוש: 11392 חלקה: 138

תוכניות:

טב/97

יעוד:

מגורים

שטח מגרש: 1249.00 מ"ר

שטח מותר

549.56 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: יח"ד חדשה+תוספת שטח

מהות הבקשה

בקשה לתוספת מעלון לצורכי נגישות עבור יח"ד בקומה א' על גבי יח"ד קיימת בקומת קרקע ויצירת בית דו משפחתי. הבקשה אושרה בישיבה מספר 20210001 מתאריך 19/01/2021. כיום מבוקשת תוספת המעלון בלבד. הבקשה כללה הקלה במרווח צידי עד 10%.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	הכנת פרסום	08/09/2020	28/09/2020

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין צידי עד 10%

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
3.25	ק.א יחידה ב		181.47				
3.25	ממ"ד יחידה ב				13.00		
	קומת קרקע שכן	186.48					
	קומת קרקע שכן	90.98					
3.00	שטח שכן ג'	84.95					
	סה"כ	362.41	181.47		13.00		
	% בניה 43.55		543.88		13.00		
	סה"כ שטח		556.88 מ"ר (קיים ומבוקש)				

המלצות

לאשר את הבקשה עבור השינוי לתוספת המעלון לנגישות עבור יח"ד בקומה א' בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:

- השלמת תנאי בקרת תכן.
- תשלום אגרות והיטלים כחוק.
- תשלום היטל השבחה כחוק בגין הקלה 10% בקו בניין צידי.
- נושא העתקת העצים ונטיעה עצים חדשים יתואם מול מנהל מחלקת גינון ובהתאם להנחיות אגרונום.
- רישום הערת אזהרה בטאבו על אי פיצול הנכס.