



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

תאריך: 06/08/2019  
ת. עברי: ה' באב תשע"ט

### סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 20190011

בתאריך: 07/08/2019 ו' באב תשע"ט

#### מוזמנים:

#### חברים:

- יו"ר הועדה	עידו גרינבלום
- מהנדס המועצה	אד' מריוס ראפ
- מזכירת הוועדה	שושן אורלי

#### 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-648	חלוקה ואיחוד ברח' אלכסנדר זייד 30, חנקין 17	גוש : 11394 מחלקה : 17 עד חלקה : 17	אדמון רות וגדליהו	זייד אלכסנדר 30	3
2	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190205\1 ת.בנין : 1310191	בנייני ציבור , חממה	גוש : 11393 חלקה : 40 תכ' : טב/99	מועצה מקומית קרית טבעון	רחוב קק"ל 19 כניסה 1	4
3	בקשה להיתר	20190207 ת.בנין : 1720160	בית מגורים דו משפחתי , תוכ' שינויים ללא תוס'	גוש : 11400 חלקה : 59 תכ' : טב/62	מזרחי יהושע-שי	רחוב הנריטה סאלד 16	5
4	בקשה מקוונת רישוי מקוצר	20190073\1 ת.בנין : 1010175	בית משותף , רישוי מקוצר	גוש : 10592 חלקה : 380 תכ' : טב/34, ג/405	נויר עופר קיימת התנגדות	רחוב שקדים 17 כניסה 5	6
5	בקשה מקוונת רישוי מקוצר	20190148\1 ת.בנין : 1710310	מגורים , רישוי מקוצר	גוש : 11399 חלקה : 24 תכ' : טב/62	יהודה נחום	רחוב הרצל 31	8
6	בקשה מקוונת ללא הקלות	20190218\1 ת.בנין : 1710310	מגורים , פיתוח	גוש : 11399 חלקה : 24 תכ' : טב/62	יהודה נחום	רחוב הרצל 31	9



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 1	תשריט איחוד וחלוקה: חל-648
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20190011 תאריך: 07/08/2019	

**שם תשריט:** חלוקה ואיחוד ברח' אלכסנדר זייד 30, חנקין 17

**סוג תשריט** תשריט איחוד וחלוקה

**סמכות** ועדה מקומית

**שטח** 2,454.00 מ"ר (2.454 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

אדמון רות וגדליהו

**כתובות** זייד אלכסנדר 30, חנקין 17

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11394	לא	לא	17	17	לא

**מטרות**

בקשה לחלוקת חלקה מקורית מספר 17 בשטח 2,055 מ"ר לשלושה מגרשים:

א. מגרש ארעי 1 בשטח 500 מ"ר עליו קיים בית מגורים.

ב. מגרש ארעי 2 בשטח 500 מ"ר עליו קיים בית מגורים.

ג. מגרש ארעי 3 בשטח 1055 מ"ר.

מבוקש רישום זיקת הנאה ממגרש ארעי 1 למגרש ארעי 2 ברוחב 3.0 מטר אשר תהווה גישה ברכב וזכות מעבר לתשתיות

בחזית החלקה למגרש ארעי 2.

בקשה לאיחוד מגרש מספר 17' לפי תכנית טב/158 בגוש 12707 חלק מחלקה 22 בשטח 402 מ"ר ואיחוד עם מגרש ארעי 3

בשטח 1,055 מ"ר למגרש ארעי 579 בשטח כולל של 1,457 מ"ר.

**המלצות**

בבדיקת תשריט החלוקה נמצא כי ניתן לאשר את החלוקה בכפוף לביצוע התיקונים כמפורט:

1. חיבור תשתיות יינתן מראש החלקה המקורית.

2. העתקת / העברת תשתיות קיימות במידה ויידרש, יעשו על חשבון היזם ובתיאום עם הוועדה.

3. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כי קיים הליך של חלוקת חלקה על כל חלקה.

4. מיכל דלק הקיים בתחום זיקת ההנאה וכן שער וחלק מהקיר בחזית זיקת ההנאה ייהרסו לפני אישור תשריט לצרכי רישום.

5. תירשם הערת אזהרה על מעבר הדדי של תשתיות בין מגרש ארעי 1 למגרש ארעי 2.

6. להראות גישה עם רכב למגרש ארעי 2 (בחזית החלקה נמצא שער רק להולכי רגל).



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 2	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190205\1	תיק בניין: 1310191
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20190011 תאריך: 07/08/2019		

### בעלי עניין

מבקש

מועצה מקומית קרית טבעון, כיכר בן גוריון, קרית טבעון

עורך

דוד לוי, אלונים 73 קרית טבעון

כתובת:

רחוב קק"ל 19 כניסה 1

גוש וחלקה:

גוש: 11393 חלקות: 40, 41, 43, 86, 118, 146

28821.00 מ"ר

תוכניות:

טב/99

יעוד:

בנייני ציבור

שטח מגרש: 7700.00 מ"ר

שימושים:

בנייני ציבור

תאור הבקשה: חממה

### מהות הבקשה

בקשה למתן היתר להוספת 2 חממות בבניה קלה עבור החווה החקלאית בביה"ס קרית עמל.

### שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	סככה/צלון/פרגולה/חממה/	32.85					
	סככה/צלון/פרגולה/חממה/	32.85					
	סה"כ	65.70					
		65.70					
	סה"כ שטח	65.70 מ"ר (מבוקש)					

### המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים כמפורט:  
1. השלמת תנאי בקרת תכן.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 3	בקשה להיתר: 20190207	תיק בניין: 1720160
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20190011 תאריך: 07/08/2019		

### בעלי עניין

#### מבקש

מזרחי יהושע-שי, סולד הנריטה 16 קרית טבעון

מזרחי עינב, סולד הנריטה 16 קרית טבעון

#### עורך

לייבל אדריכלים בע"מ, שז"ר זלמן 12 דירה 43 נתניה

#### כתובת:

רחוב הנריטה סאלד 16

#### גוש וחלקה:

גוש: 11400 חלקה: 59

1598.00 מ"ר

#### תוכניות:

טב/62

#### יעוד:

מגורים א'

שטח מגרש: 770.00 מ"ר

#### שטח מותר

770.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 100.00 %

#### שימושים:

בית מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: תוכי שינויים ללא תוס' שטח

### מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לתכנית שינויים (ללא תוספת שטח) להיתר מס' 20150145 הבקשה כוללת: שינויים בפיתוח, שינויים פנימיים וחיצוניים.

### שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.קרקע		190.48				
	ק.א		124.77				
	ממ"ד			12.00			
	בריכת שחיה						
	חניה מקורה			24.00			
	סה"כ		315.25	36.00			
	% בניה 40.94		315.25	36.00			
	סה"כ שטח		351.25 מ"ר (קיים)				

### המלצות

- בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה בכפוף למילוי התנאים וביצוע התיקונים כמפורט:
1. תשלום אגרות בניה כחוק.
  2. תיקון גובה קירות תומכים בהתאם לקיים בשטח.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 4	בקשה מקוונת רישוי מקוצר: 20190073\1	תיק בניין: 1010175
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20190011 תאריך: 07/08/2019		

### בעלי עניין

#### מבקש

נויר עופר, מעלה שקמה 60 רמת ישי

חנני נגה, בית לחם הגלילית בית לחם הגלילית

#### עורך

ברקאי ארז, זבולון 10 קרית טבעון

#### כתובת:

רחוב שקדים 17 כניסה 5

#### גוש וחלקה:

גוש: 10592 חלקה: 380

#### תוכניות:

טב/34, ג/405

#### יעוד:

מגורים ב

שטח מגרש: 1410.00 מ"ר

#### שטח מותר

705.00 מ"ר

אחוז בניה מותר: 50.00 %

#### שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: רישוי מקוצר

### מהות הבקשה

בקשה למתן היתר ללגליזציה לפתיחת דלת ושימוש בגג הקומה התחתונה כמרפסת ביח"ד בקומה א' באגף הסמוך לרחוב הנוריות במבנה מגורים משותף מדורג. מצ"ב התנגדות שותף בנכס והתייחסות המתכנן מטעם המבקשים.

### שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	ק.א		60.28				
0.15	מרפסת פתוחה					56.20	
	מגורים שכנים		198.45				
	מגורים שכנים		150.75				
	מגורים שכנים		71.00				
			480.48			56.20	
	סה"כ					56.20	
	% בניה 34.08			480.48			
	סה"כ שטח			480.48 מ"ר (קיים)			

### התייחסות המהנדס להתנגדויות

מומלץ לדחות את ההתנגדות בחלקה שכן התכניות שהוגשו כוללות פרט איטום ובידוד אקוסטי טרם ביצוע הריצוף. טרם ביצוע הריצוף נדרש להודיע למפקח הבניה כי בוצעה עבודת האיטום והאקוסטיקה בהתאם לפרט שצורף לבקשה ולצרף אישור ספציפי של אחראי לביקורת על כך. הסכם הפשרה שנחתם בין המבקשים למתנגדים הינו קנייני ואין לוועדה סמכות לדון בו.

### מתנגדים

- לירון לוי

- נרקיס לוי

### המלצות

בבדיקת התכנית נמצא כי אין מניעה לאשרה.

1. השלמת תנאי בקרת תכן.

2. תשלום אגרות והיטלים כחוק.

3. הפקדת ערבות בנקאית על סך 5,000 ש"ח.

4. הגשת בקשה לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19ג(2).

### נספחים

1. מכתב התנגדות - נרקיס ולירון לוי

2. מכתב תגובה להתנגדות

14 מרץ 2019

**הנדון: התנגדות למתן היתר בניה לגליזציה - פתיחת דלת למרפסת ושימוש במרפסת לא מקורה**

שלום רב

לאחר עיון בתוכנית שהוגשה לוועדה ע"י משפ' נויר לצורך קבלת היתר בניה - לגליזציה להפיכת הגג של הרחבה שבנינו למרפסת פתוחה לשימוש משפ' נויר החלטנו להביע את התנגדותנו לתוכנית שהוגשה.

ההיתר יאפשר לנויר להשתמש בדלת שנפתחה מדירתם לעבר גג שנוצר מהרחבה שבנינו בעבר ומאפשרת לדיירי דירתם להשתמש בגג דירתנו כמרפסת.

מדובר בנושא כאוב שגרם ללא מעט חיכוכים בעבר עקב העובדה שנויר בחרו לאפשר לשוכרים בדירתם להתהלך באופן חופשי בגג ללא שום סידור לצמצום הרעש והרעידות שגג שאינו מרוצף ושאינו לו שום איטום אקוסטי מייצר.

מצב זה הפך את חיינו בדירה לגיהנום עד כדי שנאלצנו לפנות לערכאות משפטיות כדי לסיימו.

בסוף התהליך נחתם מול נויר הסכם פשרה שבו הם מתחייבים לבצע איטום נגד מים, איטום אקוסטי וכן שכבת ריצוף על מנת למנוע את הישנות המצב. ההסכם מצורף למכתב זה לעיונכם.

לצערנו כבר בתחילת דרכם בחרו נויר להפר את ההסכם ע"י כך שהגישו התנגדות ללגליזציה שהגשנו **לאותה הרחבה שמאפשרת להם את המרפסת מלכתחילה**. בנוסף - ההיתר שהגישו לא כולל התייחסות לריצוף והאיטום (האקוסטי ונגד מים) שנויר התחייבו לבצע.

עקב כך נוצר אצלנו חשש אמיתי שאין בכוונתם לקיים את שאר סעיפי ההסכם ושברגע שיקבלו את ההיתר - המצב הקודם יחזור לקדמותו רק שהפעם אנחנו נימצא במצב יותר גרוע עקב כך שתהיה לנויר אסמכתא חוקית שמאפשרת להם את השימוש הבעייתי בגג של דירתנו.

**למרות ההפרה מצדם של נויר אין לנו התנגדות עקרונית לכך שנויר ישתמשו בגג שלנו כמרפסת אלא אנחנו דורשים שיעדכנו את התוכנית שהגישו כך שתכלול את הסעיפים שעליהם התחייבו נויר בחוזה מולנו, קרי - ביצוע איטום נגד מים, הוספת יריעות איטום אקוסטי למניעת רעש וכן ביצוע שכבת חול וריצוף כדי למנוע רעידות ורעש שנובע מהליכת דיירים על הגג.**

אם יתווספו הסעיפים שהזכרנו לעיל לתוכנית נסיר את התנגדותנו להיתר.

בברכה

לירון ונרקיס לוי  
השקדים 17 דירה 5  
טבעון

## הסכם

שנערך ונחתם ב- 2/3/18 ביום ד' אדר א'

בין:

1. נגה חנוני, ת.ז. 059582577
  2. עופר נזיר, ת.ז. 024340812
- (ביחד ולחוד שיקראו להלן: "צד א'")

לבין:

1. לירון לוי, ת.ז. 028962751
  2. נרקיס לוי, ת.ז. 025224478
- (ביחד ולחוד שיקראו להלן: "צד ב'")

1. צד א' רשאים להירשם כבעלי הזכויות בדירה שברחוב השקדים 17 בקריית טבעון. הידועה כגוש מספר 10592 חלקה 380. תת חלקה 6.
2. צד ב' הינם בעלי הזכויות בדירה שברחוב השקדים 17 בקריית טבעון והידועה כגוש מספר 10592 חלקה 380 תת חלקה 3.

\*\*\* מצורף בזאת נסח מרשם המקרקעין מסמך 1.

3. צד א' עושים שימוש בגג שנוצר מתוספת הבניה לפי הסכם בין אימם ד"ל לבין משפחת רכבי, במשך 30 שנים. הצדדים מצהירים ומסכימים כי הגג שנוצר כתוצאה מתוספת הבניה בדירת צד ב' שיהיה שייך לצד א' ויוצמד לדירתם של צד א' ללא כל תמורה. צד א' ו/או חלפיהם יהיו רשאים לעשות בגג כל שימוש ולנהוג בו מנהג בעלים (מרפסת או תוספת בניה). וכל זאת ללא כל תנאי, למעט התנאים שבסעיף 4 להלן.

4. צד א' מתחייב לבצע איטום נגד מים, התקנת יריעות בידוד אקוסטי וריצוף של כל שטח הגג. כאשר, הצדדים יישאו שווה בשווה בעלות בדיקת קונסטרוקטור, טרם ביצוע הריצוף ולבקשת צד ב' יממן תוספת יריעת בידוד אקוסטי.

5. צד א' מתחייב להימנע מיצירת מטריד רעש לפי ובהתאם לתקנות המטרדים. כאשר, צד א' מתחייב שלא ישכיר את הדירה למטרת פעוטון ו/או גן ילדים בשנתיים הקרובות.

צד א' מתחייבים שלא לתלות חפצים מעל החלק של המרפסת שמעל לכניסה לדירת צד ב'.

6. צד ב' מתחייב לאשר בקשה עתידית של צד א' להיתר בניה על שטח הגג וצד א' מתחייב לאשר בקשה עתידית של צד ב' ללגליזציה/היתר בניה מחדש של ההרחבה שמעשה.

7. במקרה של נזק שייגרם לתקרת הדירה של צד ב' בשטח ההרחבה עקב שכבת הריצוף מתחייב צד א' לתקן את הנזק בהקדם ולשאת בעלות התיקון ובתנאי שצד ב' יתיר לצד א' ו/או לבעלי המקצוע מטעמו להיכנס לדירתו של צד ב' ולצלם את המצב הקיים לפני ביצוע עבודות האיטום והריצוף.

8. הצדדים מצהירים ומתחייבים להתנהג בכבוד האחד כלפי השני ולשמור על יחסי שכנות טובים.






9. צד ב' מתחייב להסכים לתיקון צו רישום בית משותף לפי הוראות הסכם זה שיצימד לדירתו של צד א' את המרפסת.


10. צד א' מתחייב להסכים לתיקון צו רישום בית משותף שיוסיף לדירתו של צד ב' את תוספת הבניה הקיימת.

11. שני הצדדים מתחייבים לכלול הסכם זה כנספח מחייב בכל חוזה מכר עתידי של דירתם ולמסור הודעה לצד השני על מכירת הדירה בחתימת הסכם המכר. צד שלא יצרף להסכם המכר של דירתו את ההסכם הנ"ל ישלם לצד השני פיצוי מוסכם בסך של 75,000 ₪ (שבעים וחמש אלף ₪) כאשר הצדדים מצהירים שסכום הפיצוי סביר וצודק בנסיבות העניין ומוותרים על כל טענה ביחס לגובה הפיצוי.

12. עד לקבלת היתר הבניה וביצוע המרפסת, צד ב' ישלם לצד א' סך של 300 ₪ לחודש (הסכום שצד א' מפחית מדמי השכירות של הדיירים בדירה בשל אי שימוש במרפסת). כל זמן שצד ב' עומד בתשלום, הדיירים בדירה של צד א' לא יצאו למרפסת למעט לצורך תיקונים. ובלבד שצד א' יפעל לקבלת היתר.

אם וככל שצד ב' לא ירצה להמשיך לשלם 300 ₪ לחודש, צד ב' יודיע על כך לצד א' חודש מראש ויפסיק לשלם. אז הדיירים בדירה יהיו רשאים לעשות שימוש במרפסת, בין אם בוצע איטום וריצוף ובין אם טרם בוצע איטום וריצוף.

  
גב' נגה חנני ומר עופר ניר  
להלן: ("צד א'")

  
גב' נגה חנני ומר עופר ניר  
להלן: ("צד א'")



26.3.19

לכבוד  
ו.מ. קריית טבעון  
באמצעות מייל

**הנדון: נויר עופר, השקדים 17 – התייחסות להתנגדות משפ' לוי**

מכתב התנגדות משפ' לוי מ-14.3.19

1. התנגדות משפ' לוי בתכנית ההגשה היא אך ורק לחוסר פירוט המרכיבים בחתך המרפסת שיכלול:
  - א. יריעות איטום נגד מים.
  - ב. יריעות בידוד אקוסטי.
  - ג. מילוי חול וריצוף.
  - עם הוספת סעיפים אלו משפ' לוי לא תתנגד לתכנית ההגשה.
2. התייחסותנו – למרות שבתכנית הגשה לא מפרטים דברים אלו, הוספנו אותם בתכנית ההגשה לביצוע כחלק מההיתר.

בברכה  
ארז ברקאי



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 5	בקשה מקוונת רישוי מקוצר: 20190148\1	תיק בניין: 1710310
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20190011 תאריך: 07/08/2019		

### בעלי עניין

#### מבקש

יהודה נחום, הרצל 31 קרית טבעון

#### עורך

ערן מבל, קק"ל 4 קרית טבעון, 36000

#### כתובת:

רחוב הרצל 31

#### גוש וחלקה:

גוש: 11399 חלקה: 24

2347.00 מ"ר

#### תוכניות:

טב/62

#### יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 560.00 מ"ר

#### שטח מותר

246.40 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: רישוי מקוצר

### מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לבנית קיר תמך ורשת לייצוב מתלול קיים בין שתי חלקות סמוכות חלקה 40 וחלקה 24 בגוש 11399 (רחוב צבעוני 39 בחזית מערבית והרצל 31 בחזית מזרחית). הקיר והרשת יבנו בהתאם להנחיות יועץ קרקע וקונסטרוקטור. רשת כ 12 מטר כולל עוגנים ומעליה קיר בגובה 1.5 מטר באורך 21 מטר. הוראות טב/מק/210 בדבר מגבלת גובה קירות תומכים לא חל במקרה זה מאחר והפרש הגובה בין שני צידי החלקה עולה על 10 מטר. עפ"י התכנון הקונסטרוקטיבי ושיטת הבניה אין אפשרות לפיצול לדרוג הקיר.

### המלצות

מומלץ לדחות את הבקשה מאחר שהוגשה במסלול רישוי מקוצר ולא מסלול מלא, העבודות המבוקשות אינן נכללות בתקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז - 2017. משכך, יש להגיש את הבקשה ברישוי מלא.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "קרית טבעון"

סעיף 6	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20190218\1	תיק בניין: 1710310
סדר יום לישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20190011 תאריך: 07/08/2019		

### בעלי עניין

#### מבקש

יהודה נחום, הרצל 31 קרית טבעון

#### עורך

ערן מבל, קק"ל 4 קרית טבעון, 36000

#### כתובת:

רחוב הרצל 31

#### גוש וחלקה:

גוש: 11399 חלקה: 24

2347.00 מ"ר

#### תוכניות:

טב/62

#### יעוד:

מגורים א

שטח מגרש: 560.00 מ"ר

#### שטח מותר

246.40 מ"ר

אחוז בניה מותר: 44.00 %

#### שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: פיתוח

### מהות הבקשה

בקשה למתן היתר לבנית קיר תמך ורשת לייצוב מתלול קיים בין שתי חלקות סמוכות חלקה 40 וחלקה 24 בגוש 11399 (רחוב צבעוני 39 בחזית מערבית והרצל 31 בחזית מזרחית). הקיר והרשת יבנו בהתאם להנחיות יועץ קרקע וקונסטרוקטור. רשת כ 12 מטר כולל עוגנים ומעליה קיר בגובה 1.5 מטר באורך 21 מטר.. הוראות טב/מק/210 בדבר מגבלת גובה קירות תומכים לא חל במקרה זה מאחר והפרש הגובה בין שני צידי החלקה עולה על 10 מטר. עפ"י התכנון הקונסטרוקטיבי ושיטת הבניה אין אפשרות לפיצול לדרוג הקיר.

### המלצות

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

1. הפקדת ערבות בנקאית עבור בניה בהתאם להיתר בסך 5.000 ש"ח.
2. השלמת תנאים לבקרת תכן.
3. תשלום אגרות והיטלים כחוק.
4. תירשם הערת אזהרה על כי קיים תמוך ע"י ברגי סלע החודר את הקרקע הן בחלקה 24 והן בחלקה 40.