

מבקש:

* ד. שליט בע"מ

הגשה 23/05/2022

עורך:

* גדי ענבי

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000154171

כתובת הבניין: רח' מרגלית 36, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10766 חלקה: 103

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הקמת בניין בן 6 קומות כלפי חזית הרחוב (כאשר הקומה העליונה בנסיגה כלפי עורף המגרש) מעל קומת חניון + 2

קומות מגורים המשולב עם מחסנים, 13 יח"ד תוך הריסת מבנה בן 3 קומות מגורים 6 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3 א'.

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38/3 א'
3. גובה בניין מעל המותר מהוראות התוכנית חפ/1400 ג"ב
4. בליטות למרווחים קדמי, צידיים ואחורי
5. ממוצע גובה קומה מעל הנקבע מהוראות חפ/1400 ג"ב
6. גובה קומת חניה ומחסנים מעל הנקבע מהוראות חפ/229 י 5
7. פיתוח ומסדים גבוה מהמותר
8. ניצול 6% הקלה מכוח תקנות סטיה ניכרת.
9. ניצול 2.5% בגין תוספת כל קומה (סה"כ 2 קומות, ניצול 5% הקלה) מכוח תקנות סטיה ניכרת
10. תוספת 2 קומות בהקלה מכוח תקנות סטיה ניכרת
11. רמפה שאינה תואמת הוראות חפ/1400 י"ב 1

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

התוכניות תתוקנה כדקלמן: 0)

- א. יש לצרף חתכי הסתרה ותרשימי סביבה הכוללים העמדה של המבנים הקיימים לפי היתר - הוגשו.
- ב. ח. אשפה ומערכות טכניות יוכנסו לתחום קווי הבניין.
- ג. גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ'.
- ד. סימון פילרים, חשמל גז, מים ומעבים.
- ה. יש לציין ניקוזים במרפסות.
- ו. יש לציין ע"ג החזיתות חומריי גמר, סוג וגוון של המעקות והמבנה.
- ז. יש להראות שתילה חלופית עם עומק שתילה מספק בתיאום עם פקיד היערות
- ח. לא תותרנה בליטות למרווח אחורי העולות על המותר לפי תמ"א 38.
- ט. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש

תנאים לשלב בקרת התכנן:

- א. נספח אוורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח יציבות
- ו. נספח מיגון
- ז. נספח ניקוז
- ח. נספח תברואה (סניטרי)
- ט. אישור מורשה נגישות
- י. כתב שיפוי
- יא. אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא האסבסט
- יב. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- יג. אישור עדכני מהמחלקה לתכנון תנועה לפי מספר הדירות המבוקש תנאים להיתר
- יד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית.
- יז. ישולם היטל השבחה בגין:
 - חפ/229/5
 - 6% הקלה 74 מ"ר
 - ניצול קומת עמודים למגורים
 - וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

תנאים לתחילת עבודות:

- א. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה
- ב. לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע אחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו.
- ג. רישיון כריתה מאת פקיד היערות
- ד. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ה. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ז. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ח. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ט. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מיכרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- י. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

תנאים לתעודת גמר:

- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

- א. לנושא יציבת המבנה – בהתאם לתנאי ההיתר, המבקש אחראי לסביבת הבניה, לרבות נזקים ככל ויגרמו. התכנון והביצוע מלווה על ידי מתכנן שלד מוסמך, שהינו מהנדס בניין במקצועו, האחראי לוודא כי לא יגרמו נזקים וסכנות למבנים הגובלים. הוועדה המקומית דרשה בתנאי ההיתר כי יובטח דיפון המגרש ללא הפרעה למגרשים גובלים.
- ב. פרסום – הפרסום בוצע על ידי חברת פרסום מקצועית ולא נמצא כי נפל פגם בהיבט זה. עדות לכך, הינה ההתנגדויות שהתקבלו כך שאין מחלוקת כי הסביבה הקרובה לבינוי יודעה בדבר הבקשה להיתר.
- ג. חניה – המבנה המוצע כולל 13 יח"ד, אשר לכולן יש פתרון חניה בתחום המגרש, באופן המוצע ומרוחק מהרחוב, לצורך הפחתת ההפרעה.
- ד. ההקלות והיקף הבינוי: הבינוי המוצע עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה המקומית. ההקלות המבוקשות הינן לצורך מימוש תמ"א 38. התכניות החלות הינן תכניות מיושנות, אשר אינן מאפשרות בינוי מודרני ועמידה בתקנים של רשויות מוסמכות, לרבות פיקוד העורף וכיבוי אש. על כן, הוועדה המקומית מתירה לצורך מימוש תמ"א 38 הקלות סטנדרטיות ובכלל: הקלה בגובה המבנה, הקלה בגובה הקומות והקלה בתוספת שטח לשיפור תכנון. מדובר בפרויקט המהווה נדבך נוסף בשורה של פרויקטים מסוג זה ברחוב מרגלית ועל כן, הבינוי המוצע אינו זר לסביבה ועולה בקנה אחד עם פרויקטים נוספים שאישרה הוועדה המקומית והן ועדת הערר המחוזית. יש לציין כי הצפיפות המוצעת נמוכה משמעותית מהמותר לפי מדיניות 2020 ומיתר הפרויקטים המוצעים ברחוב, כך שהפרויקט המוצע לא יוביל להכבדה על התשתיות, אשר מסוגלות לשאת את התוספת המוצעת של יחידות הדיר.
- ה. חסימת אור, אוויר ונוף: בהתאם לתכניות החלות, מותר להקים במקום מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי מופע של 5 קומות. המבנה המוצע הינו בן 6.5 קומות, כך שהתוספת מכח תמ"א 38 הינה קומה וחצי בלבד, מעבר למופע התב"עי שיתקבל ממילא. הוועדה המקומית מבכרת הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם, גם במחיר של שינוי אופי הסביבה.

הבקשה נדונה והוצגה, הוחלט לאשר את הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

כמו כן יוסף תנאי בהחלטה כדלקמן:
 הבקשה תתוקן כך שהמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום הממשק עם הוואדי.
 יבוטל הקיר על גבול המגרש עם הוואדי למעט קיר ניקיון נמוך כנדרש.
 לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

עו"ד שרית גולן שטיינברג, הנחתה כי ההמלצות יערכו ע"י אדרי' רותי רפפורט, בהתאם לרוח הדברים שנאמרו בדיון הערות בדיקה תוקנו והמסמך שהונח בפני החברים על השולחן הוטמע בכתבה בהתאם לדברי ההסבר שנאמרו בדיון.

הונח מסמך שהוכן ע"י אדרי' רותי רפפורט על השולחן חוות דעת לאחר ועדת שימור המתייחס לעמדת השימור מיום 19.10.25 ומפרט את התייחסות והמלצות צוות מה"ע.

אדרי' רותי רפפורט ציינה כי בהתאם להחלטת הביניים של ועדת ערר בתאריך 7.9.25 הבקשה הובאה בפני ועדת השימור בישיבה מס' 12 בתאריך 19.10.25 לצורך קבלת עמדתה לבקשה, טרם הבאתה לדיון בפני הוועדה המקומית לצורך המשך דיון והחלטה בדבר הסטייה המבוקשת ממסמך המדיניות כולל הנימוקים לכך.

להלן החלטת ו. השימור בישיבתה מס' 12 בתאריך 19.10.25 (ציטוט):

"יש להיצמד למסמך המדיניות חפ/מד/2500 משנת 2020 שהגדיר תוספת של 1.5 ק' בפולגון המאושר של מתחם שמבור. חשוב ביותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור

על השימור המרקמי של השכונה ולכן תוספת של 1.5 ק' והורדת קומה מהצעת היזם, תאפשר לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמור וגם כמות רחבה יותר של עצים".

התיחסות :

עפ"י החלטת ועדת השימור ב-19.10.25 : "חשוב ביותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה" ... וכן, "לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמור וגם כמות רחבה יותר של עצים". לעמדתה של ועדת השימור, תוספת של 1.5 ק' והורדת קומה מהצעת היזם, תאפשר לשמור על ההיבט הנופי, המרקם הנופי ועל כמות רחבה יותר של עצים.

לאור החלטת זו של ועדת השימור, צוות משרד מהנדס העיר בחן את הבקשה במרגלית 36 ואת הסטייה המבוקשת ממסמך המדיניות, אל מול היבט השימור המרקמי והנופי של שכונת שמבור, המימשק עם הרחוב, המימשק עם הואדי, והיחס לסקר השימור כ-3.

יחס מרגלית 36 לסקר השימור כ-3 :

המגרש והמבנה שעליו במרגלית 36, כלולים בתחום גבול סקר כ-3. על פי הסימונים על גבי מפת ומקרא הסקר, המבנה במרגלית 23 אינו מוגדר כ:"אתר לשימור" בעל דירוג, המגרש, אינו מוגדר כ"מתחם הסטורי לשימור", ולא כ"מתחם בעל ערכים לשימור" ואינו גובל ב"רחוב/ציר לשימור". למעשה, למעט היות המגרש והמבנה שבו, כלולים בתחום הגבול שנקבע כגבול הסקר, אין להם כל הגדרה/המלצה/הוראות לגבי השימור לחלקה ולמבנה במגרש זה.

יחס מרגלית 36 למסמך המדיניות חפ/מד/2500 :

זכויות בניה : תחשיב זכויות הבניה בבקשה נערך עפ"י תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מכח התמ"א בשונה ממסמך המדיניות הקובע תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מכח התמ"א בכלל מתחם שמבור.

מס' הקומות : מס' הקומות המוצע כלפי הרחוב הוא 6 ק' - תואם למס' הקומות במסמך המדיניות.

מס' הקומות בחתך, הוא 7 ק' כולל ק. חניון (8 ק' במקום נקודתי) – בשונה ממסמך המדיניות הקובע 6 ק' כולל ק. חניון.

צפיפות : המבנה המוצע כולל 13 יח"ד המהוות צפיפות של 10.5 יח"ד/ד בעוד מסמך המדיניות מאפשר צפיפות של 15 יח"ד/ד. דהיינו, הצפיפות המוצעת בבקשה נמוכה משמעותית מהצפיפות המותרת. מכפיל הדירות נמוך יחסית - 2.16. (יצוין כי בתכנית להתחדשות בניינת המקודמת בימים אלה, הצפיפות במתחמי השימור כפי שזוהו בסקר שמבור היא 13 יח"ד/ד).

גישה וחניה : מוצע פתרון חניה בתחום המגרש לכל הדירות לפי תקן של 1.3 : 1. הגישה לחניה מוצעת מהחלק הנמוך של המגרש. לאור שיפוע הרחוב לאורך חזית המגרש והאורך המוגבל של רמפת הגישה לחניה הנובע מעומקו הצר של המגרש, קומת החניה מתקבלת מוגבהת מעט מעל מפלס הרחוב בחלק מחזית המגרש כלפי הרחוב (בצד הנמוך). מצב זה נובע מנתוני המגרש והרחוב הקיימים.

נתוני המגרש :

מדובר במגרש נמוך מפני הדרך (מגרש יורד), אי רגולרי, עומקו צר - 28.5 מ' ושיפוע הקרקע כלפי הואדי הוא כ-50%. רחוב מרגלית לאורך חזית המגרש הוא בשיפוע ולכן חזית המגרש כלפי הרחוב הינה בשיפוע.

סיכום :

ככלל, מסמך המדיניות חפ/מד/2500 שאושר ב-2020 תומך בשימור המרקם הבנוי והנופי בכל השכונות הותיקות ובשימור עצים בוגרים. המסמך שאושר בשנת 2020, הפחית זכויות באופן גורף כמעט בכל שכונות העיר הותיקות ל-2.5 ק' ובמספר מתחמי שימור יחודיים אף ל-1.5 ק' בלבד והוא כולל הנחיות לנושא שימור המרקם הבנוי והנופי (בנייה בתחום קווי בנין מאושרים, איסור איחוד חלקות, שמירת מרווח קדמי 2 מ' פנוי מבינוי בתת הקרקע, מרחק מואדי, שימור עצים בוגרים ועוד).

מבחינת תאימות הבקשה במרגלית 36 למסמך המדיניות עולה, כי הבקשה תואמת ברובה למסמך המדיניות למעט במס' הקומות כלפי המדרון. משכך, נבחנה ההשפעה של תוספת או ביטול הקומות הנוספות כלפי המדרון על המרקם הנופי והעצים במתחם שמבור ובמיוחד כלפי המדרון/הואדי.

מתמונת החתך של המבנה המוצע כלפי המדרון (ראה להלן) עולה, כי על מנת להתאים את מס' הקומות כלפי המדרון למסמך המדיניות (6 ק'), נדרש לבטל את 2 הקומות המוצעות מתחת לק. החניון. ביטול זה, יחייב הקמת קיר תומך בגובה של כ-2.5 ק' מרצפת ק. החניה ועד למפגש עם הקרקע, במקום אותן 2 הקומות שיבוטלו אשר יתפרש לכל רוחב חזית המבנה כלפי הואדי. יצויין, כי משני צידי מרגלית 36 קיימים מבנים דומים אשר באם ולכשירצו לממש בעתיד בניה של תמ"א 38, גם בהם יינתן פתרון דומה, ואז יתקבל מופע של קיר תומך גבוה המתפרש לאורך חזית ארוכה של 3 המגרשים. מצב זה אינו תורם לשימור הנופי ופוגע מאד בחזות ובמראה כלפי הואדי !

לאור האמור, בהיבט השימור הנופי, מוצע שלא לבטל את הקומות הנוספות המוצעות כלפי המדרון ולאפשר בכך את הסטייה ממסמך המדיניות. הותרת הקומות מהווה פתרון טוב יותר ביחס למופע כלפי הואדי מאשר ביטולן. בנוסף, ועל מנת לשפר את מופע הבניה כלפי הואדי ולשמור על עצים קיימים במדרון או נטיעה של עצים חדשים מוצע שלא לאפשר פילוס המרווח האחורי ולאפשר קיר תמך גבוה על גבול המגרש עם הואדי אלא, שבמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום המימשק עם הואדי. לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

יובהר, כי בהיבט המרקמי המבנה מוצע ברובו בתחום קווי הבנין למעט סטיות מינוריות ואינו חורג במס' הקומות כלפי הרחוב. הצפיפות המוצעת תואמת למסמך המדיניות ואף נמוכה משמעותית מהמותר.

לאור כל האמור, אין מניעה לאפשר את היקפי הבניה כפי שמוצעים בבקשה בסטייה ממסמך המדיניות ביחס לתוספת קומות כלפי המדרון.

לאחר התייחסות למסמך שהונח בפני החברים התנהל דיון.

אדרי' רותי רפפורט, ציינה כי הבקשה הובאת אתמול לוועדת השימור והבקשה מובאת היום לדיון בועדה על מנת לקבל את החלטת ועדה מקומית. כמו כן ציינה כי ביולי 24 ועדה מקומית אישרה פה את הבקשה הזאת בתנאים כאשר אישרה את הנפחים של 2.5 קומות. כולל אישור מחלקת שימור שאישרה את 2.5 הקומות. וכשהמגרש בעצם לא מהווה מתחם שימור לפי סקר 1.3.

מר מוטי בליצבלאו, ציין כי מדובר במתחם לשימור וביקש לדייק בנתונים.

אדרי' רותי רפפורט, אני אומרת ביולי 24 הוועדה המקומית דנה בבקשה הזאת ואישרה אותה 2.5 קומות כאשר המלצת מחלקת שימור באותה ועדה הייתה שהמגרש לא מהווה מתחם לשימור לפי סקר, זו הייתה המלצה של מחלקת שימור והוא לא מהווה מתחם לשימור לפי סקר קו שלוש ולכן הוא זכאי לזכויות כמו מתחם רגיל. זו הייתה המלצה של מחלקת השימור והוועדה אישרה את הבקשה בתנאים לפי 2.5. קבעה שהמגרש הוא לא שלוש להחלטה הזאת הוגש ערר. ועדת ערר לא דנה. בינתיים דנה בבקשה אחרת מרגלית 23 שם קבעה החלטה עקרונית לפיה יש להכליל את הנחיות מתחמי שימור על כל מתחם שימור בהתאם... זה מה שנקבע במדיניות. כנגד החלטה הזאת במרגלית 23 הוגשו עתירות לבית המשפט על ידי העירייה ועל ידי היזם. בית המשפט החזיר את הבקשה במרגלית 23 דיון מחדש ועדה מקומית לוועדת ערר ביחס למדיניות. עדיין ועדת ערר גם בבקשה הזאת לא דנה. גם בקשות האלה מחכות לערר לאור המחלוקות האלה. מדיניות הבאנו לפה ביולי 25 בפני הוועדה המחוזית שקיבלה החלטה עקרונית היא אומרת כזה דבר המדיניות למעשה חלק על כל שכונת שמבור, התמ"א ממאי 26 אנחנו לא הולכים לתקן את המדיניות כי אין טעם לתקן אותה צריך לעשות שיתוף ציבור וההליך ארוך לא נגיע לזה. לכן מה שהחליטו כל בקשה שתהיה מהסטייה ממדיניות תובא למחלקת השימור ולאחר מכן תובא לוועדה מקומית שיש לה הסמכות לאשר סטייה מהמדיניות סעיף 14.4, בספטמבר 25 ועדת ערר קיבלה החלטת ביניים היא דרשה שהבקשה ועדת שימור בנוגע למבוקש וכן יגיע לוועדה מקומית לרבות הסטייה בהתאם לסעיף 14.4 לפני שאני אומר את מה שהייתה החלטת ועדת השימור, הציגה תכנית בפני החברים, מה שרואים בצד שמאל זה בעצם סקר שמבור סקר קו 3 שנערך ב-2019 אושר ב-2019 על ידי ועדת השימור. כמו שרואים בסקר הזה יש קו אדום שמקיף את גבול הסקירה הסוקר קיבל גבול קו אדום שאמרו לו להסתכל בקו האדום הזה תעבור מגרש מגרש ותראה מה מצב המגרשים ומה שנמצא פה סומנו בתוך האתר הזה סומנו אתרים לשימור. דרגה א' ב' דרגה ג' סומנו גם אתרים לגריעה. סומן מתחם היסטורי מתחם בעל ערכים לשימור. רחבות צירים סומנו כל מיני דברים פה שאתם רואים על הצד. המתחמים לשימור סומנו בירוק זה מתחם לשימור נופי זה ירוק. מתחם היסטורי קווים מקווקווים המגרש שכרגע

מביאים אותו לדיון זה מרגלית 36 נמצא פה עליו אין שום סימון. הוא לא מגרש. הוא לא מתחם הוא לא אתר הוא לא גובל במדרגות.
מה שקרה הסקר אושר ב-2019 ו-2020 הובאה מדיניות תמ"א 38 בפני הוועדה המקומית והוועדה המקומית אישרה בעצם את כל הגבול וסימנה את כל כולו בסגול ואמרה כל האזור הוא מתחם לשימור, זה שונה ממה שהחליטה ועדת ה שימור.
ועדת שימור החליטה לפי סקר קו שלו. שונה ממה שהחליטה ועדת שימור על סקר.

מר מוטי בליצבלאו, טען שלא שונה כלום.
אומץ כולו על ידי ועדת השימור ב-7.7.20 במליאת הוועדה המקומית.

עו"ד שרית גולן שטיינברג, פנתה למר מוטי בליצבלאו, ואמרה זה בסדר להתנגד לתמ"א, 38 אבל לא להתעלם מהעובדות. ועדת שימור ב-2019 שהיא יושבה בה כשהיא דנה בסקר קו שלוש זה גבולות הסקר. היא סימנה מבנים לשימור. והיא סימנה מתחמים לשימור. תשים לב, מה זה מתחם לשימור. בירוק זה גבולות הסקר. בתוך גבולות הסקר תסתכל רגע זה המתחמים לשימור.

ועדת שימור החליטה זה היה ב-2019 ב-2020 נדון מסמך מדיניות תמ"א 38 שסימן מתחמים לשימור הוא לקח את כל גבול קו שלוש ואותו צבע כמתחם לשימור לכן מי שהחליט בפועל שהכל יהיה מתחם לשימור ולא רק חלק מהקו שלוש ירוק הייתה ועדה מקומית במסגרת מסמך תמ"א 38 ולא ועדת שימור במסגרת מסמך שימור קו 3 ב-2019.

אדר' רותי רפפורט, הציגה את התכנית, מדובר במבנה שמבקש שש קומות חמש וחצי קומות כלפי הרחוב, זה תואם מדיניות. כלפי מטה הוא מדבר על שבע קומות כולל קומת חניון. אתמול זה היה בוועדת השימור. אתמול הדבר הזה הגיע לוועדת השימור. ועדת השימור אני רוצה להקריא את החלטתה שלה את העמדה שלה זה לא החלטה זה יותר עמדה.

להלן המלצת ועדת השימור שדנה בבקשה הזאת אתמול וקבעה כזה דבר. יש להיצמד למסמך המדיניות חפ מד 2500 שנת 2020 שהגדיר תוספת של אחד וחצי קומות בפוליגון המאושר של מתחם שמבור. חשוב יותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה לכן תוספת של אחד וחצי קומות והורדת קומה מהצעת היזם תאפשר לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמר וגם כמות רחבה יותר של עצים. זו הייתה המלצה ועמדת ועדת השימור.

עו"ד שרית גולן שטיינברג, שאלה כלפי רחוב מרגלית איפה הסטייה ממסמך המדיניות הנוכחי של תמ"א 38 הוא בבנייה כלפי מטה מסמך המדיניות אומר כמה.

אדר' רותי רפפורט, השיבה שמסמך המדיניות אומר שש קומות ובחנתך יש שבע קומות. שבע פה זה בחנתך המירבי שפה מקבלים שבע זה לא נספר מכיוון שזה מטר עשרים. זה מותר. היה ואנחנו עכשיו הולכים לשיטת לשמור על מסמך המדיניות כלשונו ואנחנו מורידים רוצים לשמור על שש קומות זה אומר אחד, שתיים, שלוש ארבע חמש שש המשמעות היא שאנחנו צריכים לבטל את שתי דירות ובמקום שתי דירות נקבל קיר, הדירות האלה שנמצאות יוצרות את המפלס בין בניין לקרקע נקבל קיר תומך בגובה של עשרה מטר, זה מה שנקבל.

אדר' אורית מרץ, ציינה מאחר שיש שלושה בניינים זהים יהיה לנו קיר באורך מאה מטר.

אדר' רותי רפפורט, ציינה כי שלושה בניינים האלה מן הסתם שלושתם יעשו את אותו דבר. כמו כן ציינה כי המגרש הזה הוא צר ואין לו פה אפשרות לרדת מדורג הוא לא יכול אין לו עומק, מאוד צר לכן הוא גם כולו בתוך קווי בניין. הוא לא חורג מקווי בניין עד הקצה לכן אנחנו אומרים כזה דבר אם אנחנו מבטלים המשמעות היא להשאיר שש קומות לבטל את הדירות ולקבל קיר ואז אנחנו נתחיל לקבל קירות אם נקבל את הקיר הזה אותו לאורך כל חזית המגרש פלוס לידו ליד המגרש הזה עוד קיר כזה פלוס לידו עוד קיר כזה למעשה מה שנקבל את הקירות כאן כל הדבר הזה יש קיר גדול ברוחב עשרה מטר וגובה עשרה מטר זה בדיוק הפוך ממה שאנחנו רוצים לקבל דבר שפוגע בחזות הוואדי זה לא דבר שאנחנו רוצים לקבל אותו. אנחנו סבורים הצוות שהדבר הזה הוא הרבה יותר נכון הוא מייצר מפגש הרבה יותר נכון תוספת הקומה הזאת היא תגרום להורדת שתי קומות אלה. תוספת של הקומה הזאת היא אין לה שום השפעה על המרקם אין לנו שום השפעה על העצים ובוודאי יותר טובה מהקיר.

מר דניאל אברמוב, ציין כי הנספח הכלכלי ברגע שמורידים קומה אנחנו מורידים את ההקלות בגינן אנחנו גובים היטל השבחה, הציע שנשאיר את זה איך שזה עם ההקלות שהוא ביקש.

עו"ד שרית גולן שטיינברג, אמרה כי יש איזה שהוא חשש מתקדים והרחבת ופריצת מסמך מדיניות. זה מסמך המדיניות וזו גם הסיבה שלא הסכימה לשנות אותו הוא בתוקף וכן אנחנו נדרשים למתן מענה פרטני ושיקול דעת פרטני ביחס לכל בקשה האם היא סוטה ממסמך המדיניות בין אם זה כמו בשומרון אחד או תשבי או במרבית המקרים אנחנו לא משנים לפעמים אנחנו כן זה העניין. לכן לא צריך להפוך כל חריגה כזו או אחרת לאיזה שהוא דרמה מיותרת. ומצד שני אנחנו מחויבים כי אם מסמך המדיניות היה ראה וקדש אז באמת לא היה צריך אף אחד מאיתנו היה רובוט שבא ואומר רגע זה מתאים למסמך נאשר לא מתאים לא. יש שיקול דעת גם לעניין הזה ואחד הנימוקים אפרופו שימור למה כן לקבל את זה.

המפגש עם הקרקע ושיפוע מאוד משמעותי מצד אחד. ומצד שני בהיבט השימורי אפשר רגע להוריד את הדרמה כשאנחנו רואים שבתוך סקר השימור שאושר בוועדה השימור ב-2019 המבנה הזה לא מסומן במתחמים לשימור דרך אגב להבדיל עכשיו ממרגלית 17 שהוועדה שלנו ועדת השימור שם כן אישרה לחרוג ממסמך המדיניות למרות ששם הוא כן היה איפה המדרגות כן היה בתוך הירוק אבל שוב שם גם היה הסבר. אני רוצה להגיד לכם שמתקבלות גם בקשות להריסה של מבנים שמוגדרים לשימור לא רק למתחמים לשימור ואנחנו לא בהכרח מקבלים אותם.

אדר' רותי רפפורט, ציינה כי כל בקשה לגופו בוחנים.

עו"ד שרית גולן שטיינברג, ציינה כי שולחים מכתבי עורכי דין והחלטה לא חוקית בסוף הדיון צריך להיות לגופו איך הוא משתלב במרחב. איך הוא יראה. כל זה אני אומרת לכם בכנות אם פה הייתה בקשה חדשה שהיינו מקבלים אותה רק בחצי שנה אחרונה שנה אחרונה היא לא הייתה עוברת היא הייתה מתקבלת.

אנחנו מדברים על בקשה שרצה במערכת, וועדות עררים, גם צריך לחשוב איך הוועדה הזו נראית כלפי הציבור וכלפי כולם ולא מה שחשוב כותרת בעיתון כלבו כזה או אחר כאילו נוצרה דרמה. דרך אגב הפרסומים שהיום כן מוטי מה שהיה בוועדת משנה על ועדת שימור גם לא נכונים הם שקריים. כי לא ניתן להכליל. החלטה גורפת כי היועצת המשפטית לא אישרה להחליט החלטה גורפת כי הובאה ולא הונחה בפני חברי ועדת השימור. גם כדאי בדברים האלה לדייק. לכן אני אומרת לכם בלב כבד אני לא רוצה בכלל לאשר שם תמ"א אני סובלת מהתמ"אות האלה אני ועדיין כשאנחנו נראים רע כלפי ועדה מקומית, רק לפני חודשיים קיבלנו הסמכה ועדה עם כל שיקולי דעת. צריך להבין את הדברים האלה. ואתם יודעים מה אומץ ציבורי של מבחן ציבור זה גם לדעת להסביר לקהל שלנו וגם למה יש החלטות כאלה ולא החלטות כאלה. ושוב מרגלית 36 הייתה מובאת עכשיו בסבב של התמ"אות היינו מאשרים מחריגה בעיני.

אדר' אורית מרץ, הציעה עוד שיפור, כיוון שדיברנו לשמור על עצים של החלק הנמוך של המגרש יש לנו הגבהה של גינה עבור הדירה התחתונה שמייצרת שוב קירות תומכים על הוואדי פשוט לא לאשר בכלל גינה כזאת שמייצרת קירות תומכים אלא לרדת ישירות עם מרפסות זיזיות לדירות והמפגש יהיה כל המרווח האחורי ישמר עם עצים לא לאפשר את הגינה עם ההגבהה, מרפסות זיזיות לאפשר פה במרווח.

מר מיכאל אלפר, הציע לאפשר דירת גן לתת לו את הגן במרווח הצידי ובמרווח הקדמי. אני אומר דירת גן במרווח צידי.

אדר' רותי רפפורט, ועדת ערר בהחלטת הביניים שלה דרשה עוד כמה דברים מעבר לזה להביא עמדה.

האם 2.5 או 1.5 קומות, נושא של שיפוע של נושא שיפוע רחוב קומת חניה גבוהה מעל הרחוב. בגלל זה תקרת החניה בולטת מעל מפלס הרחוב באזורים מסוימים. אנחנו צריכים להסביר את זה ואנחנו נסביר את זה וכלפי רחוב בגלל שהחניה יותר גבוהה בגלל אילוף הרחוב. בחלק הנמוך.

הערה ראשונה למרות שוועדת שימור בזמנו אמרה שהביאו את זה לדיון את הבקשה זה היה שנה אחרי שהיה החלטת ועדת ערר. לאשר את המסמך כולו כלשונו. בנושא הזה כולו כלשונו למרות מה שאמרה שרית זה אזורים שהם לא לשימור והמגרשים לא

לשימור אזורים ירוקים גם ועדת השימור סליחה גם ועדת ערר בכל הדיונים וגם בית המשפט אמרו אם הוועדה המקומית החליטה לאמץ את כל הפולגון לקו האדום ולהגדיר את זה מרחב שימור ולתת לזה הנחיות של אותם אחד וחצי קומה תוספת אז יש להתייחס אל זה כמו שצריך ואני אצטט. זה לא נכון לומר בגלל שזה

מר מוטי בליצבלאו, ציין כי ועדת ערר דיברה על מספר פרויקטים מרגלית 17 מרגלית 23, 53, 43 ו-16. היא אמרה שהיא לא תאשר את הדיון בגדרון 16 כיון שיש בעיה קיום מתחם ה' מדיניות של 2020 ולא של כרמל. עד שיוחלט. אין טעם לדיונים כאשר קבענו בהחלטות קודמות שצריך להתייחס למתחם שימור שמבור. כמו כן ציין כי יש פרוטוקול מיום 15.1.25 וציטט "אנחנו מציינים בפרויקט מתחם אין טעם לקיים דיונים בוועדת ערר כי אתם מאשרים שם לפי חתך שכונת הכרמל מה שנקרא ה. כבר קבענו בשתי החלטות שצריך להתייחס לכללים למתחם שימור שמבור". חד וחלק שחור על גבי לבן. אמרו את זה וגם בבית משפט אמרו. בהחלטת ועדת ערר מרגלית 36 מציינת הוועדה אין עוד מחלוקת שיש להכיל את המבנים כללים של מתחמי שימור כרמל הוועדה המקומית תקיים דיון סטייה מוצעת ממסמך המדיניות.

החלטה במתחם הכרמל מתחם שימור שמבור מגרש יורד בניה חדשה אחד וחצי קומות עיקריות ואז שש קומות בחתך כולל חניון עילי שאינו נצפה לרחוב. ככה נאמר וזה מה שכתוב עמוד 26 נספח מדיניות 2020. צריך להקפיד על זה. החלטה מיום 21.7.25 השאירה את הנושא כלשונו, חריגים לגבי סטייה ריבוי בקשות הריסה ובניה שנמצאות על הקנה. מרגלית 23 נמצא בדיון, 17 43,46,36 שנמצא בוועדת ערר קידרון 6 של כל מסמך המדיניות. צריך למצוא פתרון טכני איך לעשות את זה. איך לעמוד בזה ולא לעשות קירות תומכים ולא לפרוץ את כל התוכניות האלה. הנימוקים לאורך כל הדרך שמתחם לשימור אינו נכון לחלוטין בניגוד לכל האמירות המפורשות בבית משפט מרגלית 23 ועדת ערר לא חרגה מסמכותה לא התירה מגבלות. ועדה מקובלת על ידי ועדת ערר באופן עקרוני ככל שיש סתירה מהותית. ככל שיש סתירה מהותית של ממש. במסמך המדיניות סקר שימור מסמך המדיניות גובר וזה בדיוק ההחלטה מסמך המדיניות שאימץ את כל הפולגון וזה כולל את כל המתחמים שלא מוגדרים בצבע ירוק. מכיוון שכל השישה של המתחמים שהוגדרו מסמך המדיניות אותם מסמכים מדברים על שכונות שלמות.

גם במסמך המדיניות הם ששת מתחמים שלמים שכונות שלמות ולא חלקי שכונות מתייחסים כשם. לא חלקי כמו שהצגתם את זה בפולגון של שמבור. לגבי מה שהיה אתמול, הייתה ועדת שימור אתמול ופאחר היה שם. נאמרו דברים כמו שנאמרו פה שמתחם האזורים האפורים לא שייכים למתחם לשימור ולא היה הדבר.

נאמרו מתחם לשימור כולל את כל האתרים שאינם מצוינים בצבע ירוק. ויש הנחיה ברורה.

לכן ההחלטה של ועדת השימור ההמלצה של ועדת השימור אתמול היא הנכונה. לעשות אחד וחצי קומות והצד האחורי שש קומות מגרש חניה עילי לכן צריכים לאמץ את זה ולא לפרוץ את מסמך המדיניות 2020. זה יהווה בהחלטה אחרת זה יהווה תקדים מסוכן שכל המסמכים של מתחמי שימור כפי שאמרתי יש לנו מספיק בקנה וצינתי את זה קודם של בקשות וגם אותם רוצים להרוס ולבנות שבע קומות שמונה קומות תסתכלו על הבקשות. לא ציינו את כל הבקשות שנמצאות בקנה אני חוזר 23, וקדרון וכו'. מרגלית היו מלא החלטות את כל התוכניות אם אנחנו פורצים אפשר לזרוק לפח. כל ההתייחסות לשימור או למתחמי שימור בעיריית חיפה ילכו לפח אם אנחנו נפרוץ את זה זה תקדים. תקדים אסור שיקרה עם כל הכאב עם כל הרצון הטוב לאשר דבר כזה.

עו"ד שרית גולן שטיינברג, העלתה להצבעה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים שהוצגו על ידי מהנדסת לעניין דירת הגן התחתונה על הוואדי. שמירת הממשק במרווח האחורי.

לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

כמו כן יוסף תנאי בהחלטה כדלקמן :
הבקשה תתקן כך שהמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום הממשק עם הוואדי.
יבוטל הקיר על גבול המגרש עם הוואדי למעט קיר ניקיון נמוך כנדרש.
לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

נערכה הצבעה כדלקמן :

בעד - הצביעו החברים : עו"ד שרית גולן שטיינברג, גב' נטע בוחבוט,
מר מיכאל אלפר, מר שרבל דכוור, מר קיריל קארטניק
ומר אברהם שטרן.

נגד - מר מוטי בליצבלאו.

נמנע - עו"ד פאחר ביאדסי,

החלטת ועדת המשנה מישיבה מס' 47 מיום 20.10.2025

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

כללי :
סקר השימור כ-3 נדון ב-2019 ע"י ועדת השימור ואושר בגרסתו כפי שהוגש בפניה ללא כל שינוי.
במסגרת סקר זה, נקבע גבול המוגדר כגבול הסקר ובתחומו, אותרו חלק מהמבנים כמבנים לשימור בדרגות שונות וחלק מהמגרשים כמתחמים לשימור כפי שמוצג במקרא של מפת הסקר (להלן מימין). במסגרת הסקר אובחנו מקבצי מגרשים המייצרים יחד מתחמים בעלי ערך שימורי ושימורי נופי (כדוג' שד' הנדיב, מגרשים הגובלים בציר נופי, במהלכי מדרגות וכד').
המבנים והמתחמים כפי שאושרו בסקר הוטמעו גם במערכת ה-G.I.S העירונית. (להלן משמאל).

בשנת 2020 הובא מסמך המדיניות חפ/מד/2500 לאישור מליאת הועדה המקומית, כאשר במסגרתו נכלל כל גבול סקר כ-3 כמתחם לשימור וזאת, בשונה מהסקר כפי שאושר בוועדת השימור אשר כלל כאמור, רק חלק מהמבנים כמבנים לשימור ורק חלק מהמגרשים כמתחמים לשימור. במסמך המדיניות לא ניתן כל הסבר לשינוי זה. (להלן מימין).

התיחסות :

עפ"י החלטת ועדת השימור ב-19.10.25 : "חשוב ביותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה" ... וכן, "לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמר וגם כמות רחבה יותר של עצים".
לעמדתה של ועדת השימור, תוספת של 1.5 ק' והורדת קומה מהצעת היזם, תאפשר לשמור על ההיבט הנופי, המרקם הנופי ועל כמות רחבה יותר של עצים.

לאור החלטת זו של ועדת השימור, צוות משרד מהנדס העיר בחן את הבקשה במרגלית 36 ואת הסטייה המבוקשת ממסמך המדיניות, אל מול היבט השימור המרקמי והנופי של שכונת שמבור, המימשק עם הרחוב, המימשק עם הוואדי, והיחס לסקר השימור כ-3.

יחס מרגלית 36 לסקר השימור כ-3 :

המגרש והמבנה שעליו במרגלית 36, כלולים בתחום גבול סקר כ-3. על פי הסימונים על גבי מפת ומקרא הסקר, המבנה במרגלית 23 אינו מוגדר כ: "אתר לשימור" בעל דירוג, המגרש, אינו מוגדר כ"מתחם הסטורי לשימור", ולא כ"מתחם בעל ערכים לשימור" ואינו גובל ב"רחוב/ציר לשימור". למעשה, למעט היות המגרש והמבנה שבו, כלולים בתחום הגבול שנקבע כגבול הסקר, אין להם כל הגדרה/המלצה/הוראות לגבי השימור לחלקה ולמבנה במגרש זה.

יחס מרגלית 36 למסמך המדיניות חפ/מד/2500: זכויות בניה: תחשיב זכויות הבניה בבקשה נערך עפ"י תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מכח התמ"א בשונה ממסמך המדיניות הקובע תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מכח התמ"א בכלל מתחם שמבור.

מס' הקומות: מס' הקומות המוצע כלפי הרחוב הוא 6 ק' - תואם למס' הקומות במסמך המדיניות.

מס' הקומות בחתך, הוא 7 ק' כולל ק'. חניון (8 ק' במקום נקודתי) – בשונה ממסמך המדיניות הקובע 6 ק' כולל ק'. חניון.

צפיפות: המבנה המוצע כולל 13 יח"ד המהוות צפיפות של 10.5 יח"ד/ד בעוד מסמך המדיניות מאפשר צפיפות של 15 יח"ד/ד. דהיינו, הצפיפות המוצעת בבקשה נמוכה משמעותית מהצפיפות המותרת. מכפיל הדירות נמוך יחסית - 2.16.

(יצויין כי בתכנית להתחדשות בניינת המקודמת בימים אלה, הצפיפות במתחמי השימור כפי שזוהו בסקר שמבור היא 13 יח"ד/ד).

גישה וחניה: מוצע פתרון חניה בתחום המגרש לכל הדירות לפי תקן של 1.3: 1. הגישה לחניה מוצעת מהחלק הנמוך של המגרש. לאור שיפוע הרחוב לאורך חזית המגרש והאורך המוגבל של רמפת הגישה לחניה הנובע מעומקו הצר של המגרש, קומת החניה מתקבלת מוגבהת מעט מעל מפלס הרחוב בחלק מחזית המגרש כלפי הרחוב (בצד הנמוך). מצב זה נובע מנתוני המגרש והרחוב הקיימים.

נתוני המגרש:

מדובר במגרש נמוך מפני הדרך (מגרש יורד), אי רגולרי, עומקו צר - 28.5 מ' ושיפוע הקרקע כלפי הואדי הוא כ-50%. רחוב מרגלית לאורך חזית המגרש הוא בשיפוע ולכן חזית המגרש כלפי הרחוב הינה בשיפוע.

סיכום:

ככלל, מסמך המדיניות חפ/מד/2500 שאושר ב-2020 תומך בשימור המרקם הבנוי והנופי בכל השכונות הותיקות ובשימור עצים בוגרים. המסמך שאושר בשנת 2020, הפחית זכויות באופן גורף כמעט בכל שכונות העיר הותיקות ל-2.5 ק' ובמספר מתחמי שימור יחודיים אף ל-1.5 ק' בלבד והוא כולל הנחיות לנושא שימור המרקם הבנוי והנופי (בנייה בתחום קווי בנין מאושרים, איסור איחוד חלקות, שמירת מרווח קדמי 2 מ' פנוי מבינוי בתת הקרקע, מרחק מואדי, שימור עצים בוגרים ועוד).

מבחינת תאימות הבקשה במרגלית 36 למסמך המדיניות עולה, כי הבקשה תואמת ברובה למסמך המדיניות למעט במס' הקומות כלפי המדרון. משכך, נבחנה ההשפעה של תוספת או ביטול הקומות הנוספות כלפי המדרון על המרקם הנופי והעצים במתחם שמבור ובמיוחד כלפי המדרון/הואדי.

מתמונת החתך של המבנה המוצע כלפי המדרון (ראה להלן) עולה, כי על מנת להתאים את מס' הקומות כלפי המדרון למסמך המדיניות (6 ק'), נדרש לבטל את 2 הקומות המוצעות מתחת לק'. החניון. ביטול זה, יחייב הקמת קיר תומך בגובה של כ-2.5 ק' מרצפת ק'. החניה ועד למפגש עם הקרקע, במקום אותן 2 הקומות שיבוטלו אשר יתפרש לכל רוחב חזית המבנה כלפי הואדי. יצויין, כי משני צידי מרגלית 36 קיימים מבנים דומים אשר באם ולכשירצו לממש בעתיד בניה של תמ"א 38, גם בהם יינתן פתרון דומה, ואז יתקבל מופע של קיר תומך גבוה המתפרש לאורך חזית ארוכה של 3 המגרשים.

מצב זה אינו תורם לשימור הנופי ופוגע מאד בחזות ובמראה כלפי הואדי!

לאור האמור, בהיבט השימור הנופי, מוצע שלא לבטל את הקומות הנוספות המוצעות כלפי המדרון ולאפשר בכך את הסטייה ממסמך המדיניות. הותרת הקומות מהווה פתרון טוב יותר ביחס למופע כלפי הואדי מאשר ביטולו. בנוסף, ועל מנת לשפר את מופע הבניה כלפי הואדי ולשמור על עצים קיימים במדרון או נטיעה של עצים חדשים מוצע שלא לאפשר פילוס המרווח האחורי ולאפשר קיר תומך גבוה על גבול המגרש עם הואדי אלא, שבמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום המימשק עם הואדי. לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

יובהר, כי בהיבט המרקמי המבנה מוצע ברובו בתחום קווי הבנין למעט סטיות מינוריות

ואינו חורג במס' הקומות כלפי הרחוב. הצפיפות המוצעת תואמת למסמך המדיניות ואף נמוכה משמעותית מהמותר. לאור כל האמור, אין מניעה לאפשר את היקפי הבניה כפי שמוצעים בבקשה בסטייה ממסמך המדיניות ביחס לתוספת קומות כלפי המדרון.

התיחסות צוות משרד מה"ע להערות שהועלו בהחלטת ביניים של ועדת ערר שניתנה בתאריך 8.9.25 :

1. התיחסות להיעדר חתך במגרש משופע במסמך המדיניות :
מסמך המדיניות מהווה מסמך מנחה שחל על חלק גדול מאזורי העיר ומציג עקרונות מנחים לצורך בחינת בקשות לתמ"א 38. החתכים המצורפים בסוף המסמך, הינם חתכים עקרוניים ומדגימים בלבד. חתך 2-2 (בעמוד 47) הוא חתך באזור משופע בשכונת הכרמל אשר מדגים מצב של תוספת 1.5 ק' מעל המאוסר – חתך זה תואם גם למצב של מגרש משופע במתחמי שימור בו ניתן להוסיף רק 1.5 ק' מעל המאוסר (במגרש עולה ויורד). משכך, נוסף (בעמוד 52) חתך 8-8 עבור מגרש שטוח המציג תוספת של 1.5 ק' מעל המאוסר. יצוין, כי מסמך המדיניות אינו מציג את כל סוגי המגרשים הקיימים בעיר. לדוג', הוא אינו מציג חתכים במגרשים פינתיים, מגרשים בין 2 רחובות, מגרשים הכלולים ב-2 אזורי תכנון ועוד – במקרים אלה נדרשת הועדה המקומית להפעיל שיקול דעת בהחלטותיה.

2. התיחסות למס' הקומות כלפי המגרשים הגובלים וכלפי המדרון שבעורף המגרש :
מס' הקומות כלפי המדרון נובע כאמור משיפוע הקרקע התלול במגרש והצורך לגשר בין הקרקע והמבנה. המימשק בין המבנה והקרקע יכול להיות באמצעות קיר תמך כלפי הואדי (כפי שהוסבר לעיל) עד למפגש עם הקרקע או בקומות מגורים כפי שמוצע בבקשה. שיפוע הקרקע ועומקו הצר של המגרש אינו מאפשר פרישת המבנה באופן מדורג יותר בתחום קווי הבנין. הדירות בשני המפלסים התחתונים ממוקמות כך, שכמעט ואין חפיפה ביניהן לבין הדירות בקומות המגורים שמעל, כך שהמבנה הוא מדורג כלפי המגרשים הגובלים.

3. התיחסות לבליטת תקרת החניון מעל מפלס הרחוב לאורך חלק מחזית המגרש רחוב מרגלית משופע לאורך חזית המגרש. הכניסה לחניה מוצעת מהחלק הנמוך של המגרש על מנת שהחניון יהיה ברובו בתת הקרקע. לאור הן השיפוע הקיים ברחוב והן עומקו הצר של המגרש, והיותו והרמפה נדרשת לעמוד בשיפוע עפ"י התקן, היא יכולה להגיע רק עד למפלס מסויים וכך נוצר מצב שתקרת החניה בחלק הנמוך של המגרש, בולטת מעט מעל מפלס הדרך – מדובר באילוץ תכנוני הנובע מנתוני המגרש הקיימים. יצוין, כי בין המבנים 34, 36, 40 קיימים משטחי חניה ניצבת המייצרים כבר כיום קירות על גבולות המגרשים. (במרגלית 34 קיים משטח עבור 3 מכוניות). רמפת הגישה המוצעת הגובלת במרגלית 34 מתחילה את הירידה מקצהו של משטח החניה הקיים, כך שגובה הקיר הולך ופוחת והרמפה נסוגה ומתרחקת מגבול המגרש.

4. גובה רמפת הגישה לחניה החורגת מגובה 1.80 מ' מחוץ לקווי בנין לאור הטופוגרפיה המאד תלולה במגרש ואורך רמפת הגישה לחניה הנובע מעומק המגרש הצר, לא ניתן לשמור על גובה הרמפה מעל מפלס הקרקע של 1.80 מ'. אילוץ תכנוני זה ייצר פתרון דומה גם במגרשים הגובלים במרגלית 36 בעת ולכשיגישו גם הם, בקשה להקמת מבנה חדש. עם זאת מוצע לבחון אפשרות להגדלת שיפוע הרמפה באישור אגף דרכים, על מנת להנמיך את הרמפה ככל הניתן כלפי הקרקע.

5. העדר סימון מפלסי חצרות בגבולות המגרש כלפי מגרשים גובלים, וקירות תומכים יש לדרוש סימון מפלסי החצרות בגבולות המגרש כלפי מגרשים גובלים וכן קירות תומכים ומפלסיהם.

6. התיחסות לחשש מפני מיטוט קרקע ופגיעה בגובלים :
כבכל בקשה להקמת מבנה חדש, חפירה וביסוס יידרשו לעמוד בכללי התקן הנדרש. המבנה מוצע בתחום קווי הבנין ביחס למגרשים הגובלים. המרחק בין המבנים הוא כ-8 מ'.

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

התוכניות תתוקנה כדקלמן :

- א. יש לצרף חתכי הסתרה ותרשימי סביבה הכוללים העמדה של המבנים הקיימים לפי היתר - הוגשו.
- ב. ח. אשפה ומערכות טכניות יוכנסו לתחום קווי הבניין.
- ג. גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ'.
- ד. סימון פילרים, חשמל גז, מים ומעבים.
- ה. יש לציין ניקוזים במרפסות.
- ו. יש לציין ע"ג החזיתות חומריי גמר, סוג וגוון של המעקות והמבנה.
- ז. יש להראות שתילה חלופית עם עומק שתילה מספק בתיאום עם פקיד היערות
- ח. לא תותרנה בליטות למרווח אחורי העולות על המותר לפי תמ"א 38.
- ט. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש
- י. הבקשה תתוקן כך שהמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום המימשק עם הואדי. יבוטל הקיר על גבול המגרש עם הואדי למעט קיר ניקיון נמוך כנדרש. לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. נספח אוורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח יציבות
- ו. נספח מיגון
- ז. נספח ניקוז
- ח. נספח תברואה (סניטרי)
- ט. אישור מורשה נגישות
- י. כתב שיפוי
- יא. אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא האסבסט
- יב. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- יג. אישור עדכני מהמחלקה לתכנון תנועה לפי מספר הדירות המבוקש תנאים להיתר
- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית.
- ב. ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/5/229/י
6% הקלה 74 מ"ר
ניצול קומת עמודים למגורים
וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
תנאים לתחילת עבודות :
- א. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע אחראי לביקורת על
- ב. הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובניה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו.

- ג. רישיון כריתה מאת פקיד היערות
- ד. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ה. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ז. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ח. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ט. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- י. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

תנאים לתעודת גמר :

- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים :

- א. לנושא יציבת המבנה – בהתאם לתנאי ההיתר, המבקש אחראי לסביבת הבניה, לרבות נזקים ככל ויגרמו.
- התכנון והביצוע מלווה על ידי מתכנן שלד מוסמך, שהינו מהנדס בניין במקצועו, האחראי לוודא כי לא יגרמו נזקים וסכנות למבנים הגובלים. הוועדה המקומית דרשה בתנאי ההיתר כי יובטח דיפון המגרש ללא הפרעה למגרשים גובלים.
- ב. פרסום – הפרסום בוצע על ידי חברת פרסום מקצועית ולא נמצא כי נפל פגם בהיבט זה. עדות לכך, הינה ההתנגדויות שהתקבלו כך שאין מחלוקת כי הסביבה הקרובה לבינוי יודעה בדבר הבקשה להיתר.
- ג. חניה – המבנה המוצע כולל 13 יח"ד, אשר לכולן יש פתרון חניה בתחום המגרש, באופן המוצע ומרוחק מהרחוב, לצורך הפחתת ההפרעה.
- ד. ההקלות והיקף הבינוי: הבינוי המוצע עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה המקומית. ההקלות המבוקשות הינן לצורך מימוש תמ"א 38. התכניות החלות הינן תכניות מיושנות, אשר אינן מאפשרות בינוי מודרני ועמידה בתקנים של רשויות מוסמכות, לרבות פיקוד העורף וכיבוי אש. על כן, הוועדה המקומית מתירה לצורך מימוש תמ"א 38 הקלות סטנדרטיות ובכלל: הקלה בגובה המבנה, הקלה בגובה הקומות והקלה בתוספת שטח לשיפור תכנון. מדובר בפרויקט המהווה נדבך נוסף בשורה של פרויקטים מסוג זה ברחוב מרגלית ועל כן, הבינוי המוצע אינו זר לסביבה ועולה בקנה אחד עם פרויקטים נוספים שאישרה הוועדה המקומית והן ועדת הערר המחוזית. יש לציין כי הצפיפות המוצעת נמוכה משמעותית מהמותר לפי מדיניות 2020 ומיתר הפרויקטים המוצעים ברחוב, כך שהפרויקט המוצע לא יוביל להכבדה על התשתיות, אשר מסוגלות לשאת את התוספת המוצעת של יחידות הדיר.
- ה. חסימת אור, אוויר ונוף: בהתאם לתכניות החלות, מותר להקים במקום מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי מופע של 5 קומות. המבנה המוצע הינו בן 5.5 קומות ביחס לרחוב, כך שהתוספת כלפי הרחוב הינה כחצי קומה בלבד.

הערה :

בתאריך 28.10.2025 הוגשה הסתייגות ע"י חברי הועדה מר מוטי בליצבלאו ומר הערה אביהו האן (ההסתייגות מצ"ב) לפיכך הבקשה תובא לדיון בישיבת מליאת הועדה

להלן ההסתייגות :

28/10/25

לכבוד

רוני אליהו – מנהלת הועדה המקומית.
גי'קי אסולין – מזכירת הועדה המקומית

הנדון: הסתייגות בעניין רח' מרגלית 36 חיפה - מספר בקשה: 65/4364/12 (סעיף 7 בסדר היום) הבקשה להיתר נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 47 מיום 20/10/2025.

1- להלן ההסתייגות:

ראשית, ההחלטות שנתקבלו בוועדת התכנון עבור בקשה זו – נוגדות את החלטת ועדת הערר המחוזית - ערר 1096/1024, 1099/1024, החלטה התקבלה ב 08/09/2025, קובעת ועדת הערר: ".... אין עוד מחלוקת כי יש להחיל על מבנים בשמבור את הכללים של מתחמי שימור כרמל....".

במתחם לשימור ספציפי זה יש ליישם מסמך המדיניות 2020, הוראות מסמך זה קובעות כי מספר הקומות לבקשה יהיה 5.5 קומות כלפי הרחוב ו 6 קומות כולל קומת חניה כלפי גבול מגרש לואדי – על פי הטבלה בעמוד 26 במסמך המדיניות והחתיך 8.8. יצוין שמבנה מרגלית 36 אינו מבנה לשימור. בנוסף קבע בית משפט בעניין מרגלית 23 (עת"מ 1480-04-24 ביליה נגד הועדה המקומית ואחר') כי מסמך המדיניות 2020 הוא המסמך שעל פי הוראותיו יש לנהוג במתחם לשימור.

כפי שפורט בסעיף 36 בפסק הדין :

36. "...מקובלת עלי עמדת ועדת הערר לפיה, באופן עקרוני, ככל שיש סתירה מהותית של ממש..."

בין מסמך המדיניות לבין סקר השימור – מסמך המדיניות " גובר". מסמך המדיניות 2020 הינו מסמך שמשקף עבודת תכנון מאומצת ומקיפה, וניתן להניח שהוראותיו ונספחיו נבדקו טרם אושרו על ידי מליאת הועדה המקומית. לעומת זאת סקר השימור 2019, הוכן שנה קודם לכן, על ידי גוף תכנוני מצומצם יותר, ומטרתו הייתה להוות מסד להליכי תכנון רחבים בכל העיר ולא דווקא הליכים לפי תמ"א 38. יש עוד להניח שמסמך המדיניות 2020 אושר על ידי גורמים המוסמכים לאחר שהם בחנו את סקר השימור 2019 ובוודאי שהיו מודעים לו.

לכן, מסמך המדיניות מאוחר בזמן, מהוו " דין מיוחד" שעניינו רק בקשות על פי תמ"א 38, ואושר על ידי הגורם התכנוני הבכיר, לעומת סקר השימור, המוקדם בזמן, המהווה "דין כללי" וגובש על ידי ועדת השימור.

בסעיף 43 לפסק הדין, דן בית המשפט בסוגיה של סימון כול גבולות הסקר כמתחם גיאוגרפי אחד שיש להחיל עליו מגבלות מיוחדות בנוסף למתחמים ספציפיים שהוגדרו כמתחמים לשימור (סומנו בצבע ירוק) מתחמים נופיים בנוסף למבנים לשימור. כלומר כלל המבנים במתחם - בין אם מסומנים בירוק או מבנים לשימור ובין אם אלו אתרים לא מסומנים - אפורים, חל אליהם המגבלות כפי שהוגדרו בהוראות מסמך המדיניות 2020 בנספח " מתחם ה' כרמל מתחמי שימור" (בעמוד 26 במסמך המדיניות, הכוללים את כרמל הותיק מתחם היינה, שדי הנדיב, תל מאנה, שמבור) וזאת בניגוד גמור לנרשם בהתייחסות והמלצות צוות מה"ע כפי שהובאו לדיון ביום 20/10/25 לאחר הדיון ביום 19/10/2025 בוועדת השימור.

שם נרשם כך לגבי הבקשה למרגלית 36 בעמוד 1:

"....המגרש והמבנה כלולים בתחום גבול סקר כ-3 (סקר שמבור הערה שלנו) עם זאת, על פי הסימונים על גבי מפת ומקרא הסקר, המבנה אינו מוגדר כ " אתר לשימור" בעל דירוג המגרש אינו מוגדר " כמתחם היסטורי לשימור" אינו מוגדר כ"מתחם בעל ערכים לשימור" ואינו גובל ב" רחוב/ ציר לשימור". למעט היות המגרש והמבנה כלולים בגבול הסקר. אין להם הגדרה או המלצה והוראות לגבי אופן השימור הספציפי הנדרש למבנה ולמגרש זה. (הדגש שלנו).

אנו רואים בחומרה רבה ואפילו בחוצפה יתרה אמירה מודגש זו – כפי שגם הוסברה בישיבת ועדת המשנה לתכנון שהתקיימה ביום 20/10/2025 – על ידי מי מצוות מהנדסת העיר !

הטעיה ברורה של חברי הועדה שהיו נוכחים בישיבה זו !.

במסמך המדיניות ההוראות לגבי הריסה ובניה מחדש במתחמים לשימור כפי שהוגדרו

במסמך המדיניות 2020 עמוד 26 (חתך 8.8) :
הריסה ובניה מחדש – מס' הקומות המקסימלי :

אופציה א' בלבד
במגרש עולה/שטוח :
עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר
במגרש יורד :
עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר
ועד 6 קומות בחתך (כולל ק. חניון
עילי) שאינו נצפה מהרחוב
תישמר נסיגה של הקומה העליונה
כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות

בחתך 8.8 – תוספת 1.5 קומות – כלפי הרחוב .

2- מה רואים בחתך שהוצג לועדה המקומית בצד לכיוון הואדי – 7 קומות או יותר ?
5.5 קומות – מתחת קומת חניון שאינו נצפה לרחוב , ומתחת לקומת החניון שתי קומות
של דירות !.

קירות תמך גבוהים במורד המגרש – ויצירת גינה לדירה התחתונה פוגעת בעורף המגרש
ומחסלת עצים בוגרים , עצי אלון מפותחים שדינם שמירה , או לפחות העתקתם
בסמיכות לחלקה.

הוספת קיר ענק לכיוון הואדי כפי שתוכנן , תקבור את העצים או שלמעשה הם יכרתו .
3. החלטת ועדת השימור מיום 19/10/2025 :

לאור החלטת הביניים של ועדת הערר הדנה בערר על מרגלית 36 – מיום 8/9/2025 ולאור
הויכוח באשר למספר הקומות שניתן לבנות במתחם לשימור שמבור כפי שנדון בעררים
נוספים ברחוב מרגלית וכפי שנפסק בבית המשפט בעניין מרגלית 23 והובהר לעיל,
החליטה הועדה להיצמד למסמך המדיניות חפ/מד/2500 משנת 2020 שהגדיר תוספת 1.5
קומות בפולגון המאושר למתחם שמבור . תוך ציון כי חשוב ביותר מבחינת מבט של
הועדה לשימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה ולכן תוספת של 1.5 קומות
תאפשר לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמר וגם כמות רחבה יותר
של עצים במגרש – שהתברר כי כלל לא נבחנה ביסודיות.

4 - נציין כי במהלך השנים נוספו דירות רבות לאתרים חלקם בניגוד למסמך המדיניות
או לפי מדיניות קודמת (2016), כך שכמעט לא נותרו אפשרויות לאתרים נוספים לבצע
חיזוק ותוספות של ממ"דים .

שמבור שכונה כלואה וצפופה וכבר היום חסרים תשתיות ציבוריות, עומסי תנועה
חזקים המכבידים על המתגוררים בשכונה.

5 - יצירת תקדים מסוכן של פגיעה במתחמים לשימור מובהקים :
החשש הכבד כי באישור סטיה ניכרת זו יהווה תקדים לגבי מתחמי שימור מובהקים ,
זו פריצת תקרת הזכוכית של כול ההנחיות לשימור מבנים ומתחמי שימור שלא ניתן
לקבלם .

לסיכום – יש לקבוע כי המבנה יהיה בהתאם למסמך המדיניות הקובע 5.5 קומות
במתחם לשימור .

אולם אין הצדקה בגלל שיפוע המגרש להוסיף עוד 3 קומות בצד הואדי ולפגוע גם בעצים
רבים .

יש מקום לתכנן את המבנה שיעמוד בחתך 2.2 של מסמך המדיניות 2020 .
(נושאים נוספים יובאו בדיון)

בברכה

אביהו האן – סגן ראש העיר וממלא מקומו – סיעת הירוקים כחול לבן .
מוטי בליצבלאו – חבר המועצה – הירוקים כחול לבן .

החלטת הועדה:

מליאת הועדה המקומית מחליטה לדחות את ההסתייגות ולאשר את הבקשה ע"פ המלצות צוות מה"ע.

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

כללי :

סקר השימור כ-3 נדון ב-2019 ע"י ועדת השימור ואושר בגרסתו כפי שהוגש בפניה ללא כל שינוי.

במסגרת סקר זה, נקבע גבול המוגדר כגבול הסקר ובתחומו, אותרו חלק מהמבנים כמבנים לשימור בדרגות שונות וחלק מהמגרשים כמתחמים לשימור כפי שמוצג במקרא של מפת הסקר (להלן מימיו). במסגרת הסקר אובחנו מקבצי מגרשים המייצרים יחד מתחמים בעלי ערך שימורי ושימורי נופי (כדוג' שד' הנדיב, מגרשים הגובלים בציר נופי, במהלכי מדרגות וכד').

המבנים והמתחמים כפי שאושרו בסקר הוטמעו גם במערכת ה-G.I.S העירונית. (להלן משמאל).

בשנת 2020 הובא מסמך המדיניות חפ/מד/2500 לאישור מליאת הועדה המקומית, כאשר במסגרתו נכלל כל גבול סקר כ-3 כמתחם לשימור וזאת, בשונה מהסקר כפי שאושר בוועדת השימור אשר כלל כאמור, רק חלק מהמבנים כמבנים לשימור ורק חלק מהמגרשים כמתחמים לשימור. במסמך המדיניות לא ניתן כל הסבר לשינוי זה. (להלן מימין).

התיחסות :

עפ"י החלטת ועדת השימור ב-19.10.25 : "חשוב ביותר מבחינת מבט של ועדת השימור לשמור על השימור המרקמי של השכונה" ... וכן, "לשמור גם על ההיבט הנופי והמרקם הנופי שרוצים לשמר וגם כמות רחבה יותר של עצים".

לעמדתה של ועדת השימור, תוספת של 1.5 ק' והורדת קומה מהצעת היזם, תאפשר לשמור על ההיבט הנופי, המרקם הנופי ועל כמות רחבה יותר של עצים.

לאור החלטת זו של ועדת השימור, צוות משרד מהנדס העיר בחן את הבקשה במרגלית 36 ואת הסטייה המבוקשת ממסמך המדיניות, אל מול היבט השימור המרקמי והנופי של שכונת שמבור, המימשק עם הרחוב, המימשק עם הוואדי, והיחס לסקר השימור כ-3.

יחס מרגלית 36 לסקר השימור כ-3 :

המגרש והמבנה שעליו במרגלית 36, כלולים בתחום גבול סקר כ-3.

על פי הסימונים על גבי מפת ומקרא הסקר, המבנה במרגלית 23 אינו מוגדר כ:"אתר לשימור" בעל דירוג, המגרש, אינו מוגדר כ"מתחם הסטורי לשימור", ולא כ"מתחם בעל ערכים לשימור" ואינו גובל ב"רחוב/ציר לשימור".

למעשה, למעט היות המגרש והמבנה שבו, כלולים בתחום הגבול שנקבע כגבול הסקר, אין להם כל הגדרה/המלצה/הוראות לגבי השימור לחלקה ולמבנה במגרש זה.

יחס מרגלית 36 למסמך המדיניות חפ/מד/2500 :

זכויות בניה : תחשיב זכויות הבניה בבקשה נערך עפ"י תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מכח התמ"א בשונה ממסמך המדיניות הקובע תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מכח התמ"א בכלל מתחם שמבור.

מס' הקומות : מס' הקומות המוצע כלפי הרחוב הוא 6 ק' - תואם למס' הקומות במסמך המדיניות.

מס' הקומות בחתך, הוא 7 ק' כולל ק'. חניון (8 ק' במקום נקודתי) – בשונה ממסמך המדיניות הקובע 6 ק' כולל ק'. חניון.

צפיפות : המבנה המוצע כולל 13 יח"ד המהוות צפיפות של 10.5 יח"ד/ד בעוד מסמך המדיניות מאפשר צפיפות של 15 יח"ד/ד. דהיינו, הצפיפות המוצעת בבקשה נמוכה משמעותית מהצפיפות המותרת. מכפיל הדירות נמוך יחסית - 2.16.

(יצוין כי בתכנית להתחדשות בניינת המקודמת בימים אלה, הצפיפות במתחמי השימור כפי שזוהו בסקר שמבור היא 13 יח"ד/ד).

גישה וחניה: מוצע פתרון חניה בתחום המגרש לכל הדירות לפי תקן של 1.3: 1. הגישה לחניה מוצעת מהחלק הנמוך של המגרש. לאור שיפוע הרחוב לאורך חזית המגרש והאורך המוגבל של רמפת הגישה לחניה הנובע מעומקו הצר של המגרש, קומת החניה מתקבלת מוגבהת מעט מעל מפלס הרחוב בחלק מחזית המגרש כלפי הרחוב (בצד הנמוך). מצב זה נובע מנתוני המגרש והרחוב הקיימים.

נתוני המגרש:

מדובר במגרש נמוך מפני הדרך (מגרש יורד), אי רגולרי, עומקו צר - 28.5 מ' ושיפוע הקרקע כלפי הואדי הוא כ-50%. רחוב מרגלית לאורך חזית המגרש הוא בשיפוע ולכן חזית המגרש כלפי הרחוב הינה בשיפוע.

סיכום:

ככלל, מסמך המדיניות חפ/מד/2500 שאושר ב-2020 תומך בשימור המרקם הבנוי והנופי בכל השכונות הותיקות ובשימור עצים בוגרים. המסמך שאושר בשנת 2020, הפחית זכויות באופן גורף כמעט בכל שכונות העיר הותיקות ל-2.5 ק' ובמספר מתחמי שימור יחודיים אף ל-1.5 ק' בלבד והוא כולל הנחיות לנושא שימור המרקם הבנוי והנופי (בנייה בתחום קווי בנין מאושרים, איסור איחוד חלקות, שמירת מרווח קדמי 2 מ' פנוי מבינוי בתת הקרקע, מרחק מואדי, שימור עצים בוגרים ועוד).

מבחינת תאימות הבקשה במרגלית 36 למסמך המדיניות עולה, כי הבקשה תואמת ברובה למסמך המדיניות למעט במס' הקומות כלפי המדרון. משכך, נבחנה ההשפעה של תוספת או ביטול הקומות הנוספות כלפי המדרון על המרקם הנופי והעצים במתחם שמבור ובמיוחד כלפי המדרון/הואדי. מתמונת החתך של המבנה המוצע כלפי המדרון (ראה להלן) עולה, כי על מנת להתאים את מס' הקומות כלפי המדרון למסמך המדיניות (6 ק'), נדרש לבטל את 2 הקומות המוצעות מתחת לק. החניון. ביטול זה, יחייב הקמת קיר תומך בגובה של כ-2.5 ק' מרצפת ק. החניה ועד למפגש עם הקרקע, במקום אותן 2 הקומות שיבוטלו אשר יתפרש לכל רוחב חזית המבנה כלפי הואדי. יצויין, כי משני צידי מרגלית 36 קיימים מבנים דומים אשר באם ולכשירצו לממש בעתיד בניה של תמ"א 38, גם בהם יינתן פתרון דומה, ואז יתקבל מופע של קיר תומך גבוה המתפרש לאורך חזית ארוכה של 3 המגרשים. מצב זה אינו תורם לשימור הנופי ופוגע מאד בחזות ובמראה כלפי הואדי! לאור האמור, בהיבט השימור הנופי, מוצע שלא לבטל את הקומות הנוספות המוצעות כלפי המדרון ולאפשר בכך את הסטייה ממסמך המדיניות. הותרת הקומות מהווה פתרון טוב יותר ביחס למופע כלפי הואדי מאשר ביטולן. בנוסף, ועל מנת לשפר את מופע הבניה כלפי הואדי ולשמור על עצים קיימים במדרון או נטיעה של עצים חדשים מוצע שלא לאפשר פילוס המרווח האחורי ולאפשר קיר תומך גבוה על גבול המגרש עם הואדי אלא, שבמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום המימשק עם הואדי. לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות. יובהר, כי בהיבט המרקמי המבנה מוצע ברובו בתחום קווי הבנין למעט סטיות מינוריות ואינו חורג במס' הקומות כלפי הרחוב. הצפיפות המוצעת תואמת למסמך המדיניות ואף נמוכה משמעותית מהמותר. לאור כל האמור, אין מניעה לאפשר את היקפי הבניה כפי שמוצעים בבקשה בסטייה ממסמך המדיניות ביחס לתוספת קומות כלפי המדרון.

התיחסות צוות משרד מה"ע להערות שהועלו בהחלטת ביניים של ועדת ערר שניתנה בתאריך 8.9.25:

1. התיחסות להיעדר חתך במגרש משופע במסמך המדיניות: מסמך המדיניות מהווה מסמך מנחה שחל על חלק גדול מאזורי העיר ומציג עקרונות מנחים לצורך בחינת בקשות לתמ"א 38. החתכים המצורפים בסוף המסמך, הינם חתכים עקרוניים ומדגימים בלבד. חתך 2-2 (בעמוד 47) הוא חתך באזור משופע בשכונות הכרמל אשר מדגים מצב של תוספת 1.5 ק' מעל המאושר – חתך זה תואם גם למצב של מגרש משופע במתחמי שימור בו ניתן להוסיף רק 1.5 ק' מעל המאושר (במגרש עולה ויורד). משכך, נוסף (בעמוד 52) חתך 8-8 עבור מגרש שטוח המציג תוספת של 1.5 ק' מעל המאושר. יצויין, כי מסמך המדיניות אינו מציג את כל סוגי המגרשים הקיימים בעיר. לדוג', הוא אינו מציג חתכים במגרשים פינתיים, מגרשים בין 2 רחובות, מגרשים

הכלולים ב-2 אזורי תכנון ועוד – במקרים אלה נדרשת הועדה המקומית להפעיל שיקול דעת בהחלטותיה.

2. התיחסות למס' הקומות כלפי המגרשים הגובלים וכלפי המדרון שבעורף המגרש :

מס' הקומות כלפי המדרון נובע כאמור משיפוע הקרקע התלול במגרש והצורך לגשר בין הקרקע והמבנה. המימשק בין המבנה והקרקע יכול להיות באמצעות קיר תמך כלפי הואדי (כפי שהוסבר לעיל) עד למפגש עם הקרקע או בקומות מגורים כפי שמוצע בבקשה. שיפוע הקרקע ועומקו הצר של המגרש אינו מאפשר פרישת המבנה באופן מדורג יותר בתחום קווי הבנין. הדירות בשני המפלסים התחתונים ממוקמות כך, שכמעט ואין חפיפה ביניהן לבין הדירות בקומות המגורים שמעל, כך שהמבנה הוא מדורג כלפי המגרשים הגובלים.
3. התיחסות לבליטת תקרת החניון מעל מפלס הרחוב לאורך חלק מחזית המגרש רחוב מרגלית משופע לאורך חזית המגרש. הכניסה לחניה מוצעת מהחלק הנמוך של המגרש על מנת שהחניון יהיה ברובו בתת הקרקע. לאור הן השיפוע הקיים ברחוב והן עומקו הצר של המגרש, והיות והרמפה נדרשת לעמוד בשיפוע עפ"י התקן, היא יכולה להגיע רק עד למפלס מסויים וכך נוצר מצב שתקרת החניה בחלק הנמוך של המגרש, בולטת מעט מעל מפלס הדרך – מדובר באילוץ תכנוני הנובע מנתוני המגרש הקיימים. יצויין, כי בין המבנים 34, 36, 40 קיימים משטחי חניה ניצבת המייצרים כבר כיום קירות על גבולות המגרשים. (במרגלית 34 קיים משטח עבור 3 מכוניות). רמפת הגישה המוצעת הגובלת במרגלית 34 מתחילה את הירידה מקצהו של משטח החניה הקיים, כך שגובה הקיר הולך ופוחת והרמפה נסוגה ומתרחקת מגבול המגרש.
4. גובה רמפת הגישה לחניה החורגת מגובה 1.80 מ' מחוץ לקווי בנין לאור הטופוגרפיה המאד תלולה במגרש ואורך רמפת הגישה לחניה הנובע מעומק המגרש הצר, לא ניתן לשמור על גובה הרמפה מעל מפלס הקרקע של 1.80 מ'. אילוץ תכנוני זה ייצר פתרון דומה גם במגרשים הגובלים במרגלית 36 בעת ולכשיגישו גם הם, בקשה להקמת מבנה חדש. עם זאת מוצע לבחון אפשרות להגדלת שיפוע הרמפה באישור אגף דרכים, על מנת להנמיך את הרמפה ככל הניתן כלפי הקרקע.
5. העדר סימון מפלסי חצרות בגבולות המגרש כלפי מגרשים גובלים, וקירות תומכים יש לדרוש סימון מפלסי החצרות בגבולות המגרש כלפי מגרשים גובלים וכן קירות תומכים ומפלסיהם.
6. התיחסות לחשש מפני מיטוט קרקע ופגיעה בגובלים :

כבכל בקשה להקמת מבנה חדש, חפירה וביסוס יידרשו לעמוד בכללי התקן הנדרש. המבנה מוצע בתחום קווי הבנין ביחס למגרשים הגובלים. המרחק בין המבנים הוא כ-8 מ'.

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

התוכניות תתוקנה כדקלמן:

- א. יש לצרף חתכי הסתרה ותרשימי סביבה הכוללים העמדה של המבנים הקיימים לפי היתר - הוגשו.
- ב. ח. אשפה ומערכות טכניות יוכנסו לתחום קווי הבניין.
- ג. גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ'.
- ד. סימון פילרים, חשמל גז, מים ומעבים.
- ה. יש לציין ניקוזים במרפסות.
- ו. יש לציין ע"ג החזיתות חומריי גמר, סוג וגוון של המעקות והמבנה.
- ז. יש להראות שתילה חלופית עם עומק שתילה מספק בתיאום עם פקיד היערות.
- ח. לא תותרנה בליטות למרווח אחורי העולות על המותר לפי תמ"א 38.
- ט. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
- י. הבקשה תתוקן כך שהמרווח האחורי יישמר במפלס הקרקע הטבעית לצורך שיקום המימשק עם הואדי. יבוטל הקיר על גבול המגרש עם הואדי למעט קיר ניקיון נמוך כנדרש. לדירות התחתונות ניתן לאפשר מרפסות זיזיות בחריגה למרווח האחורי בדומה למרפסות המוצעות לדירות העליונות.

תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח אוורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח יציבות
- ו. נספח מיגון
- ז. נספח ניקוז
- ח. נספח תברואה (סניטרי)
- ט. אישור מורשה נגישות
- י. כתב שיפוי
- יא. אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא האסבסט
- יב. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- יג. אישור עדכני מהמחלקה לתכנון תנועה לפי מספר הדירות המבוקש תנאים להיתר
- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית.
- ב. ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/5/229/5
6% הקלה 74 מ"ר
ניצול קומת עמודים למגורים
וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
תנאים לתחילת עבודות:
- א. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע אחראי לביקורת על
- ב. הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובניה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו.
- ג. רישיון כריתה מאת פקיד היערות
- ד. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ה. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ

בטיחות).

- ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ז. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ח. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ט. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- י. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.

תנאים לתעודת גמר :

- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים :

- א. לנושא יציבת המבנה – בהתאם לתנאי ההיתר, המבקש אחראי לסביבת הבניה, לרבות נזקים ככל ויגרמו.
- התכנון והביצוע מלווה על ידי מתכנן שלד מוסמך, שהינו מהנדס בניין במקצועו, האחראי לוודא כי לא יגרמו נזקים וסכנות למבנים הגובלים. הוועדה המקומית דרשה בתנאי ההיתר כי יובטח דיפון המגרש ללא הפרעה למגרשים גובלים.
- ב. פרסום – הפרסום בוצע על ידי חברת פרסום מקצועית ולא נמצא כי נפל פגם בהיבט זה. עדות לכך, הינה ההתנגדויות שהתקבלו כך שאין מחלוקת כי הסביבה הקרובה לבינוי יודעה בדבר הבקשה להיתר.
- ג. חניה – המבנה המוצע כולל 13 יח"ד, אשר לכולן יש פתרון חניה בתחום המגרש, באופן המוצע ומרוחק מהרחוב, לצורך הפחתת ההפרעה.
- ד. ההקלות והיקף הבינוי : הבינוי המוצע עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה המקומית. ההקלות המבוקשות הינן לצורך מימוש תמ"א 38. התכניות החלות הינן תכניות מיושנות, אשר אינן מאפשרות בינוי מודרני ועמידה בתקנים של רשויות מוסמכות, לרבות פיקוד העורף וכיבוי אש. על כן, הוועדה המקומית מתירה לצורך מימוש תמ"א 38 הקלות סטנדרטיות ובכלל: הקלה בגובה המבנה, הקלה בגובה הקומות והקלה בתוספת שטח לשיפור תכנון. מדובר בפרויקט המהווה נדבך נוסף בשורה של פרויקטים מסוג זה ברחוב מרגלית ועל כן, הבינוי המוצע אינו זר לסביבה ועולה בקנה אחד עם פרויקטים נוספים שאישרה הוועדה המקומית והן ועדת הערר המחוזית. יש לציין כי הצפיפות המוצעת נמוכה משמעותית מהמותר לפי מדיניות 2020 ומיתר הפרויקטים המוצעים ברחוב, כך שהפרויקט המוצע לא יוביל להכבדה על התשתיות, אשר מסוגלות לשאת את התוספת המוצעת של יחידות הדיר.
- ה. חסימת אור, אוויר ונוף : בהתאם לתכניות החלות, מותר להקים במקום מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי מופע של 5 קומות. המבנה המוצע הינו בן 5.5 קומות ביחס לרחוב, כך שהתוספת כלפי הרחוב הינה כחצי קומה בלבד.