

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 47 ביום שני תאריך 20/10/25 כ"ח תשרי, תשפ"ו

מסמך זה משקף את ההחלטות שהועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד .
 בהתאם לסעיף 18 ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
 שניים מחברי הועדה המקומית כאחד או נציג בעל דעה מיעצת רשאים לדרוש בכתב, בתוך
 7 ימים מיום קבלת קובץ החלטות זה, שיתקים במליאת הועדה המקומית דיון בעניין,
 הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים .
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
 פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה .
 מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה .
 אם יחול שינוי בהחלטה כתוצאה מתיקון הפרוטוקול או דיון במליאה, תימסר
 על כך הודעה משלימה .
 בהעדר הודעה מתקנת, ההחלטה תקפה ומחייבת באופן מיידי. במקרה של
 הודעה מתקנת יידחה מניין הימים החוקי בהתאם

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-1034636		חפ/2/2320 - התחדשות מתחם סטרומה, חיפה	2
2	304-1240381		חפ/מק/1135/כט - שד' אבא חושי 132, חיפה	3
3	304-1278993		חפ/מק/1499/כה - תוספת זכויות בניה ברח' הגדוד העברי 64 קרית חיים	4
4	304-0948380		חפ/מק/2693 - הסדרת בניה קיימת ושינוי הוראות בניה ברח' לבונטין 12, חיפה	5
5	304-1275544		חפ/מק/1499/כד - מגורים ברח' יצחק יציב 42, קרית חיים	7
6	304-1077866		חפ/מק/1025/יב - הסדרת מאפיית אריאל בקריית אליעזר, חיפה	12
7	304-1130129		חפ/מק/2667-שינוי קווי בנין והגדלת זכויות בניה ברח' הפלוגות 51 חיפה	13
8	1/2570		בי/1/2570 - תכנית בינוי ופיתוח למתחם מגורים ברח' מוריה 124-126	14
9	2482		בי/2482 - תכנית בינוי ופיתוח לצמרות אחוזה	16
10	חל/2597-1 דיון בתוכנית איחוד/חלוקה	דיון בתוכנית איחוד/חלוקה	חלוקת חלקה 52 בגוש 10747 רחוב חרוב 9	17
11	הפ/1705_1		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11670 חלקה 10 בשלמות	18
12	הפ/186_א_2		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות	19

שם: חפ/2/2320 - התחדשות מתחם סטרומה, חיפה

בעלי עניין:

♦ יזם:

איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ

♦ מתנגד:

עו"ד סיוון בשם דיירים מרח' ג'ורס 16

אורנה ורכובסקי

♦ מתכנן:

ברני גטניו

סנדי רובין

ארז אלה

ענבל אברהם

שחר צור

גונן יהונתן

שי מורן

מילה נוימן

יעל פסלר אדלשטיין

דותן דרעי

מטרת התכנית

התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית לאשר הגשת התנגדות לתכנית בהתאם לנימוקי ההתנגדות כפי שפורטו לעיל בהתייחסות צוות משרד מהנדס העיר.

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר הגשת התנגדות לתכנית בהתאם לנימוקי ההתנגדות כפי שפורטו לעיל בהתייחסות צוות משרד מהנדס העיר.

תכנית מתאר מקומית: 304-1240381

2: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 47 בתאריך: 20/10/2025

שם: חפ/מק/1135/כט - שדי אבא חושי 132, חיפה

בעלי עניין:

- מגיש:** הדס גלוברמן-זסלבסקי
- מתנגד:** עו"ד בטי נולמן בשם ענת גלוברמן
- מתכנן:** נמרוד גורפינקל
- רמזי קעואר

מטרת התכנית

תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה בהתאם לחפ/2000 תוך שינוי קווי הבניין
המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצת צוות מה"ע תגובש אחרי שמיעת ההתנגדויות.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לכך שנספח הבינוי יוסר מהתכנית וממסמכי התכנית.

במהלך הדיון נטען ע"י ב"כ המתנגדת כי נספח הבינוי מציג מצג שאינו מקובל ומוסכם עליהם היות ונספח הבינוי מהווה נספח מנחה ואינו מחייב הוסכם בין הצדדים : בא כח המבקשת וב"כ המתנגדת כי נספח הבינוי יוסר מהתכנית ולפיכך ההתנגדות מתייתרת. לאור זאת, צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לכך שנספח הבינוי יוסר מהתכנית וממסמכי התכנית. טרם פרסום התכנית למתן תוקף, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון עיר.

תכנית מתאר מקומית: 304-1278993

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 47 בתאריך: 20/10/2025

שם: חפ/מק/1499/כה - תוספת זכויות בניה ברח' הגדוד העברי 64 קרית חיים

בעלי עניין:

איירון יזמות ובניה (ר.ל) בע"מ

♦ **מגיש:**

גולן אליהו

♦ **מתנגד:**

קניבסקי שרה ויוסף

♦

איירון יזמות ובניה

♦

גיא דרוקמן

♦ **מתכנן:**

נמרוד גורפינקל

♦

מיכאל אוטמזגין

♦

חוסין קסום

♦

שאול כהן

♦

מטרת התכנית

תגבור זכויות בניה ותוספת קומות לצורך הקמת מבנה חדש בהתאמה לחפ/2000

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצת צוות מה"ע תגובש אחרי שמיעת ההתנגדויות.

החלטת הועדה

המלצת צוות מה"ע תגובש אחרי שמיעת ההתנגדויות.

שם: חפ/מק/2693 - הסדרת בניה קיימת ושינוי הוראות בניה ברח' לבונטין 12, חיפה
בעלי עניין:

מוחמד אבו עביד	♦ יזום:
מזהר אבו עביד	♦
אחמד אבו עביד	♦
מוחמד אבו עביד	♦ מגיש:
אחמד אבו עביד	♦
מזהר אבו עביד	♦
רמזי קעואר	♦ מתכנן:
חנא נקארה	♦

מטרות התכנית

הרחבת דרך, שינוי קווי בנין, הגדלת זכויות בניה בהתאם לחפ/2000, הסדרת בניה קיימת, הקמת קומה מגורים חדשה, פיר מעלית ומרפסות מקורות לכוון רחוב לבונטין ותוך כדי ביצוע שינויים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. המבנה יסומן בתכנית כמבנה לשימור.
 2. בהוראות התכנית יוסף סעיף שימור בתיאום עם מח' שימור, אשר יכלול בין היתר הוראות לשימור ערכיו של המבנה הקיים כולל הסרת תוספות מאוחרות שאינן מקוריות וזרות לבניין וכן הוראות לבנייה חדשה תוך הבחנה בין המבנה הקיים לתוספת הקומה המוצעת מעליו.
 3. התכנית תהיה תכנית התואמת את חפ/2000 ובסמכות הועדה המקומית. בהתאם לכך, יבוטל השימוש לגן הילדים. יוגש טופס סמכות חתום ע"י מה"ע והיועצת המשפטית שיכלול את עיקרי התכנית להלן:
 - א. הגדלת זכויות הבניה מ-154% ל-175% (עיקרי)
 - ב. תוספת קומה מ-3 קומות ל-4 קומות.
 - ג. שינוי בקווי בניין.
 - ד. יעוד מבנה לשימור.
 4. ניתן לאפשר תוספת קומה אחת מעל המבנה לשימור בקונטור המבנה הקיים וללא חריגה ממנו מעבר לקומה זו יותר מתקני גג בגובה המינימלי הנדרש והם ימוקמו במרכז המבנה באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב – הוראה זו תנוסף להוראות התכנית.
 5. יש לבטל את הרחבת הדרך. גדר האבן תשומר בהתאם להחלטת ועדת השימור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
 6. קו בניין לכיוון חל' 23,24 יהיה לפי קונטור המבנה הקיים. שאר קווי הבניין יהיו בהתאם למאושר למעט, מרפסות ומעלית מעבר לקו הבניין הקדמי כלפי רחוב לבונטין.
 - וכן בליטה קיימת בחזית האחורית לכוון חלקות 23,24 של חלק מהדירה בקומה א'. טרם פירסום התכנית למתן תוקף, תיהרס שאר הבניה הקיימת בתחום המרווחים. יובא אישור פיקוח לנושא זה.
 - במסמכי התכנית תסומן הבניה בתחום המרווחים להריסה. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף הריסה בהתאם.
 7. יש לבחון בתיאום עם מח' שימור אפשרות לתוספת מרפסות בקומה א' ו-ב' ברוח המרפסות שהיו קיימות במקור בקומה א'. ככל שיוחלט לאפשרן יש לקבוע הוראות בתכנית לגודלן ולמיקומן בחזית.
 8. אופי וחומרי הגמר של המעלית המוצעת יתואמו עם מח' השימור.
 9. יש לתקן את סעיף 3.2 בהוראות התכנית כך שתהיה התאמה בין מצב נכנס למצב יוצא.
 - 2.9 אין למקם תחנות ההשנאה בשטחי ציבור – הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
 - 2.10 אופן הגשת ועריכת תוכנית:
 - טרם הפקדת התוכנית, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר תוך התאמה לתקנות תכנון חושב רישוי, יוגשו תצהירים לפי חוק.
 - 2.11 תיקון 101 לחוק התכנון והבניה:
- בהתאם לסעיף 86 ב-ה לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימלאו תנאי החלטת הועדה

המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התוכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התוכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. המבנה יסומן בתכנית כמבנה לשימור.
 2. בהוראות התכנית יוסף סעיף שימור בתיאום עם מח' שימור, אשר יכלול בין היתר הוראות לשימור ערכיו של המבנה הקיים כולל הסרת תוספות מאוחרות שאינן מקוריות וזרות לבניין וכן הוראות לבנייה חדשה תוך הבחנה בין המבנה הקיים לתוספת הקומה המוצעת מעליו.
 3. התכנית תהיה תכנית התואמת את חפ/2000 ובסמכות הועדה המקומית. בהתאם לכך, יבוטל השימוש לגן הילדים. יוגש טופס סמכות חתום ע"י מה"ע והיועצת המשפטית שיכלול את עיקרי התכנית להלן:
 - א. הגדלת זכויות הבניה מ-154% ל-175% (עיקרי)
 - ב. תוספת קומה מ-3 קומות ל-4 קומות.
 - ג. שינוי בקווי בניין.
 - ד. יעוד מבנה לשימור.
 4. ניתן לאפשר תוספת קומה אחת מעל המבנה לשימור בקונטור המבנה הקיים וללא חריגה ממנו מעבר לקומה זו יותר מתקני גג בגובה המינימלי הנדרש והם ימוקמו במרכז המבנה באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב – הוראה זו תוסף להוראות התכנית.
 5. יש לבטל את הרחבת הדרך. גדר האבן תשומר בהתאם להחלטת ועדת השימור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
 6. קו בניין לכיוון חל' 23,24 יהיה לפי קונטור המבנה הקיים. שאר קווי הבניין יהיו בהתאם למאושר למעט, מרפסות ומעלית מעבר לקו הבניין הקדמי כלפי רחוב לבונטין.
 - וכן בליטה קיימת בחזית האחורית לכוון חלקות 23,24 של חלק מהדירה בקומה א'. טרם פירסום התכנית למתן תוקף, תיהרס שאר הבניה הקיימת בתחום המרווחים. יובא אישור פיקוח לנושא זה.
 - במסמכי התכנית תסומן הבניה בתחום המרווחים להריסה. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף הריסה בהתאם.
 7. לעניין המרפסות תתאפשר הקמת מרפסות למבנה, גודלן ועיצובן בשלב ההיתר יתואם מול מח' שימור.
 8. אופי וחומרי הגמר של המעלית המוצעת יתואמו עם מח' השימור.
 9. יש לתקן את סעיף 3.2 בהוראות התכנית כך שתהיה התאמה בין מצב נכנס למצב יוצא.
 - 9.2 אין למקם תחנות ההשנאה בשטחי ציבור – הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
 - 10.2 אופן הגשת ועריכת תוכנית:
 - טרם הפקדת התוכנית, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר תוך התאמה לתקנות תכנון חושב רישוי, יוגשו תצהירים לפי חוק.
 - 11.2 תיקון 101 לחוק התכנון והבניה:
 - בהתאם לסעיף 86 ב-ה לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימלאו תנאי החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התוכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התוכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.
- תנאי לקבלת היתר מכח תכנית זו יהיה הסרת כל המבנים והתוספות בתחום המרווחים בהתאם לסעיפים הרלוונטים בתכנית.

שם: חפ/מק/1499/כד - מגורים ברח' יצחק יציב 42, קרית חיים

בעלי עניין:

חליבה יצחק איטום יזמות ובניה בע"מ	♦ מגיש:
חליבה יצחק יזמות	♦ מתנגד:
מיכאל אוטמזגין	♦ מתכנן:
אפרים לבנברג	♦
יעקב קום	♦
חנן מלכה	♦
בוריס סרין	♦

מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים חדש, ע"י תוספת זכויות בנייה ברח' יצחק יציב 42, קרית חיים מזרחית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות צוות מה"ע:

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית לאשר את התכנית, תוך קבלה חלקית של ההתנגדות, ובכפוף לתנאים הבאים:

1. ההנחיות המפורטות לפתרון החניה המתייחסות לנושא הגישה ולנושא מתקני החניה יימחקו מהתכנית ולחילופין תוסף הוראה כי פתרון החניה ינתן בתחום המגרש ויאושר ע"י אגף דרכים במסגרת הליך הבקשה להיתר.
2. התכנית תתוקן בתיאום עם צוות מה"ע ויוספו התנאים הנדרשים בהתאמה לתכנית בריכות השחייה הנמצאת בעדכון.
3. התייחסות להערות לשכת התכנון: הוראות התכנית יותאמו לתכנון חושב רישוי.
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר.

הוועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן:

התייחסות להתנגדות מגיש ויזם התכנית - חליבה יצחק איטום יזמות ובניה בע"מ

- טענה: מבוקש לשנות את ההוראות המתייחסות לפתרון החניה כך שהגישה למגרש תהיה מחזית המגרש ולא מהצד וכי מכפילי החנייה יהיו בתחום קווי הבניין מענה: הטענה מתקבלת חלקית בתכנית המופקדת נקבעו הוראות מפורטות ביחס לפתרון חניה: שהחניה לא תהיה נצפית מהרחוב והגישה אליה תעשה משביל צידי (בסעי' 4.1.2), ושמתקני החנייה יהיו בתחום קווי הבניין. ככלל, המדיניות העירונית היא שהחניה לא תהיה נצפת מהרחוב, בעדיפות שתהיה בת הקרקע או בעורף המגרש ולא בחזית כלפי הרחוב – זאת, על מנת ליצור אזור מגוון ירוק כלפי הרחוב ולאורכו. יחד עם זאת, בסביבת התכנית אכן קיים מגוון פתרונות של חניה כולל גם במתקנים בתחום המרווחים, חניות שחלקן בחזית וחלקן בעורף המגרשים, חלק מהפתרונות עם גישה לאורך חזית הצד וחלק ממרכז המגרש. לאור זאת, מוצע כי ההנחיות המפורטות לפתרון החניה המתייחסות לנושא הגישה ולנושא מתקני החניה יימחקו מהתכנית ולחילופין תוסף הוראה כי פתרון החניה ינתן בתחום המגרש ויאושר ע"י אגף דרכים במסגרת הליך הבקשה להיתר.
- טענה: יש להקטין את המרווח האחורי מ 6.5 מ' ל 5.85 מ' מענה: הטענה נדחת בתכנית המופקדת נקבע שקו הבניין האחורי יישמר בהתאם למצב המאושר, דהיינו 6.5 מ'. מבוקש להקטין את המרווח האחורי ל- 5.85 מ' מאחר והתכנית מציעה בנייה חדשה במגרש הגובל במגרשי מגורים שכנים, אשר כוללת גם תוספת זכויות בנייה וקומות נוספות, צוות מה"ע סבור כי אין הצדקה להקטנת המרווח האחורי.

- טענה : בקשה להקמת בריכת שחיה במרווח צידי ואחורי מענה : הטענה מתקבלת בתכנית המופקדת נקבע שתותר בריכת שחיה בקומת הקרקע בתחום קוי הבניין בלבד. בתכנית המאושרת חפ/1840 ניתן לאפשר סטייה למרווח אחורי וצידי. לכן אנו מבקשים לשקול שנית את ההחלטה בנושא בריכת השחיה. הבריכה כפי שמוצעת בנספח הבינוי הינה במרווח אחורי (ולא צידי) . היות ובימים אלה התכנית המתארית לבריכות שחיה נמצאת בעדכון, ניתן לאפשר הקמת בריכה במרווח אחורי בתנאים בהתאמה לתכנית בריכות השחיה הנמצאת בעדכון. לפיכך, התכנית תתוקן בתיאום עם צוות מה"ע ויוספו התנאים הנדרשים בהתאמה לתכנית בריכות השחיה הנמצאת בעדכון.

התייחסות להתנגדות רונית והרצל פרידמן

- טענה : התכנית חורגת מגובה הבנייה המאושר במקום מענה : הטענה נדחית התכנית כוללת בנייה לגובה של 5 קומות, בעוד שהתכנית החלה באזור מתירה בנייה מקסימלית של 4 קומות בלבד. האזור מאופיין בבנייה נמוכה יותר, ואישור החריגה עלול לייצר תקדים תכנוני מסוכן. התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל המאושר ותואמת את תכנית המתאר הכוללת חפ/2000 אשר על פיה ניתן לאפשר במגרש הנדון אף מבנה גבוה יותר בן 7 קומות.

- טענה : אי התאמה לאופי הסביבתי והתכנוני של האזור מענה : הטענה נדחית השכונה מאופיינת כאזור מגורים שקט בעל צפיפות נמוכה. המבנה המתוכנן צפוי לשנות את אופי השכונה ולגרום לציפוף האזור, מה שעלול לפגוע באיזון הקיים. בשכונה ניתן לבנות מבנים בני 4 קומות בזכויות בניה של 85% ללא הגבלת מס' יח"ד ואכן חלק מהמבנים מימשו את זכויות הבניה בהתאם לכך, . תכנית המתאר הכוללת חפ/2000 המתווה את חזון הפיתוח העירוני, מאפשרת הגדלת הבינוי והצפיפות בקרית חיים לבניה מרקמית של עד 7 קומות. בימים אלה, מקודמת גם תכנית להתחדשות בניינית וגם היא מאפשרת הגדלת הבינוי והצפיפות בקרית חיים לבניה מרקמית של עד 7 קומות – לאור כל האמור התכנית תואמת את חזון הפיתוח העידי לאזור.

- טענה : התכנית פוגעת בפרטיות הדיירים הגובלים מענה : הטענה נדחית התכנית תואמת את קווי הבנין המאושרים, זכויות הבניה והגובה תואמים את תכנית המתאר הכוללת חפ/2000

- טענה : הפחתת ערך הנכסים הקיימים מענה : הטענה נדחית לא הוגש ע"י המתנגד כל מסמך המציג ומוכיח ירידת ערך הנכסים הקיימים.

- טענה : התכנית גורמת לעומס יתר על תשתיות ביוב קיימות מענה : הטענה נדחית מדובר במבנה הכולל 10 יח"ד, כאשר במצב המאושר ניתן היה לבנות כ- 6-7 יח"ד . תוספת יח"ד בתכנית הינה זניחה ולא תביא לעומס יתר על תשתיות הביוב הקיימות

- טענה : החרפת מצוקת תחבורה וחניה ברחוב צר מענה : הטענה נדחית התכנית מציעה הרחבה של רח' יצחק יציב ל-13 מ' על מנת למנוע עומס תחבורתי ולאפשר את הבנייה העתידית במגרשים ברחוב. התכנית מציעה פתרון חניה עבור כל הדירות בתחום המגרש.

- טענה : פגיעה קניינית במגרש המתנגדים עקב גדר בנויה שאמורה לההרס בתכנית מענה : הטענה נדחית במהלך בנייה במגרש המתנגדת, נבנתה גדר לתוך תחום חלקת המתנגדים בשל קיומו של מחסן צמוד. נדרשת הריסת הגדר הנוכחית ובנייתה מחדש באופן שוויוני, כולל תיקון כל נזק לגינה על חשבון היזם. התכנית חלה בתחום חלקה 57 בלבד ואינה פוגעת בבנייה או בחלקי מבנה הקיימים

במגרש המתנגדים. הגדר לכשתוקם מחדש תיבנה על גבול המגרש ללא חדירה לשטח המגרש הגובל.

- טענה : הצבת תנאים לשמירה על איכות בנייה וסביבה מענה : הטענה נדחית מבקשים להוסיף תנאי בהיתר בנושא מנגנוני פיקוח על איכות ביצוע, מניעת מטרדי אבק ופסולת, התקנת מחיצות יוטה בצד הגובל למגרש המתנגדים, ואמצעים לצמצום מטרדי אבק ורעש. ע"פ חוק התכנון והבניה, הבנייה מחוייבת לעמוד בתקנים בנושאי איכות סביבה, מטרדים ומפגעים, אבק ולכלוך, שעות עבודה ורעש.

בהתאם לסעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד. בקשת רשות לערור תוגש ליו"ר ועדת ערר תכנון ובניה מחוז חיפה תוך 15 יום מיום שהומצאה לערור החלטת הועדה המקומית. את הערעור הנ"ל, יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה – רחוב פלי"ם 2 (בנין אורן קומה 5) חיפה 31002 עם העתק לועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד. 4811 חיפה.

החלטת הועדה

המלצות צוות מה"ע :

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית לאשר את התכנית, תוך קבלת חלקית של ההתנגדות, ובכפוף לתנאים הבאים :

1. ההנחיות המפורטות לפתרון החניה המתייחסות לנושא הגישה ולנושא מתקני החניה יימחקו מהתכנית ולחילופין תוסף הוראה כי פתרון החניה ינתן בתחום המגרש ויאושר ע"י אגף דרכים במסגרת הליך הבקשה להיתר.
2. התכנית תתוקן בתיאום עם צוות מה"ע ויוספו התנאים הנדרשים בהתאמה לתכנית בריכות השחייה הנמצאת בעדכון.
3. התייחסות להערות לשכת התכנון : הוראות התכנית יותאמו לתכנון חושב רישוי.
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר.

הוועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן :

התייחסות להתנגדות מגיש ויזם התכנית - חליבה יצחק איטום יזמות ובניה בע"מ

- טענה : מבוקש לשנות את ההוראות המתייחסות לפתרון החניה כך שהגישה למגרש תהיה מחזית המגרש ולא מהצד וכי מכפילי החניה יהיו בתחום קווי הבניין מענה : הטענה מתקבלת חלקית בתכנית המופקדת נקבעו הוראות מפורטות ביחס לפתרון חניה : שהחניה לא תהיה נצפית מהרחוב והגישה אליה תעשה משביל צידי (בסעי' 4.1.2), ושמתקני החניה יהיו בתחום קווי הבניין . ככלל, המדיניות העירונית היא שהחניה לא תהיה נצפת מהרחוב, בעדיפות שתהיה בת הקרקע או בעורף המגרש ולא בחזית כלפי הרחוב – זאת, על מנת ליצור אזור מגוון ירוק כלפי הרחוב ולאורכו. יחד עם זאת, בסביבת התכנית אכן קיים מגוון פתרונות של חניה כולל גם במתקנים בתחום המרווחים, חניות שחלקן בחזית וחלקן בעורף המגרשים, חלק מהפתרונות עם גישה לאורך חזית הצד וחלק ממרכז המגרש. לאור זאת, מוצע כי ההנחיות המפורטות לפתרון החניה המתייחסות לנושא הגישה ולנושא מתקני החניה יימחקו מהתכנית ולחילופין תוסף הוראה כי פתרון החניה ינתן בתחום המגרש ויאושר ע"י אגף דרכים במסגרת הליך הבקשה להיתר.

- טענה : יש להקטין את המרווח האחורי מ 6.5 מ' ל 5.85 מ'

מענה : הטענה נדחית

בתכנית המופקדת נקבע שקו הבניין האחורי יישמר בהתאם למצב המאושר, דהיינו 6.5 מ'.

מבוקש להקטין את המרווח האחורי ל- 5.85 מ'

מאחר והתכנית מציעה בנייה חדשה במגרש הגובל במגרשי מגורים שכנים, אשר כוללת גם תוספת זכויות בניה וקומות נוספות, צוות מה"ע סבור כי אין הצדקה להקטנת

- טענה : בקשה להקמת בריכת שחיה במרווח צידי ואחורי מענה : הטענה מתקבלת בתכנית המופקדת נקבע שתותר בריכת שחיה בקומת הקרקע בתחום קוי הבניין בלבד. בתכנית המאושרת חפ/1840 ניתן לאפשר סטייה למרווח אחורי וצידי. לכן אנו מבקשים לשקול שנית את ההחלטה בנושא בריכת השחיה. הבריכה כפי שמוצעת בנספח הבינוי הינה במרווח אחורי (ולא צידי). היות ובימים אלה התכנית המתארית לבריכות שחיה נמצאת בעדכון, ניתן לאפשר הקמת בריכה במרווח אחורי בתנאים בהתאמה לתכנית בריכות השחיה הנמצאת בעדכון. לפיכך, התכנית תתוקן בתיאום עם צוות מה"ע ויוספו התנאים הנדרשים בהתאמה לתכנית בריכות השחיה הנמצאת בעדכון.

התייחסות להתנגדות רונית והרצל פרידמן

- טענה : התכנית חורגת מגובה הבנייה המאושר במקום מענה : הטענה נדחית התכנית כוללת בנייה לגובה של 5 קומות, בעוד שהתכנית החלה באזור מתירה בנייה מקסימלית של 4 קומות בלבד. האזור מאופיין בבנייה נמוכה יותר, ואישור החריגה עלול לייצר תקדים תכנוני מסוכן. התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל המאושר ותואמת את תכנית המתאר הכוללת חפ/2000 אשר על פיה ניתן לאפשר במגרש הנדון אף מבנה גבוה יותר בן 7 קומות.

- טענה : אי התאמה לאופי הסביבתי והתכנוני של האזור מענה : הטענה נדחית השכונה מאופיינת כאזור מגורים שקט בעל צפיפות נמוכה. המבנה המתוכנן צפוי לשנות את אופי השכונה ולגרום לציפוף האזור, מה שעלול לפגוע באיזון הקיים. בשכונה ניתן לבנות מבנים בני 4 קומות בזכויות בניה של 85% ללא הגבלת מס' יח"ד ואכן חלק מהמבנים מימשו את זכויות הבניה בהתאם לכך. תכנית המתאר הכוללת חפ/2000 המתווה את חזון הפיתוח העירוני, מאפשרת הגדלת הבינוי והצפיפות בקרית חיים לבניה מרקמית של עד 7 קומות. בימים אלה, מקודמת גם תכנית להתחדשות בניינית וגם היא מאפשרת הגדלת הבינוי והצפיפות בקרית חיים לבניה מרקמית של עד 7 קומות – לאור כל האמור התכנית תואמת את חזון הפיתוח העידי לאזור.

- טענה : התכנית פוגעת בפרטיות הדיירים הגובלים מענה : הטענה נדחית התכנית תואמת את קווי הבנין המאושרים, זכויות הבניה והגובה תואמים את תכנית המתאר הכוללת חפ/2000

- טענה : הפחתת ערך הנכסים הקיימים מענה : הטענה נדחית לא הוגש ע"י המתנגד כל מסמך המציג ומוכיח ירידת ערך הנכסים הקיימים.

- טענה : התכנית גורמת לעומס יתר על תשתיות ביוב קיימות מענה : הטענה נדחית מדובר במבנה הכולל 10 יח"ד, כאשר במצב המאושר ניתן היה לבנות כ- 6-7 יח"ד. תוספת יח"ד בתכנית הינה זניחה ולא תביא לעומס יתר על תשתיות הביוב הקיימות

- טענה : החרפת מצוקת תחבורה וחניה ברחוב צר מענה : הטענה נדחית התכנית מציעה הרחבה של רח' יצחק יציב ל-13 מ' על מנת למנוע עומס תחבורתי ולאפשר את הבנייה העתידית במגרשים ברחוב. התכנית מציעה פתרון חניה עבור כל הדירות בתחום המגרש.

- טענה : פגיעה קניינית במגרש המתנגדים עקב גדר בנויה שאמורה לההרס בתכנית מענה : הטענה נדחית במהלך בנייה במגרש המתנגדת, נבנתה גדר לתוך תחום חלקת המתנגדים בשל קיומו של מחסן צמוד. נדרשת הריסת הגדר הנוכחית ובנייתה מחדש באופן שוויוני, כולל תיקון כל

נוק לגינה על חשבון היזם.
התכנית חלה בתחום חלקה 57 בלבד ואינה פוגעת בבנייה או בחלקי מבנה הקיימים
במגרש המתנגדים. הגדר לכשתוקם מחדש תיבנה על גבול המגרש ללא חדירה לשטח
המגרש הגובל.

- טענה : הצבת תנאים לשמירה על איכות בנייה וסביבה
מענה : הטענה נדחית
מבקשים להוסיף תנאי בהיתר בנושא מנגנוני פיקוח על איכות ביצוע, מניעת מטרדי אבק
ופסולת, התקנת מחיצות יוטה בצד הגובל למגרש המתנגדים, ואמצעים לצמצום מטרדי
אבק ורעש.
ע"פ חוק התכנון והבניה, הבנייה מחוייבת לעמוד בתקנים בנושאי איכות סביבה,
מטרדים ומפגעים, אבק ולכלוך, שעות עבודה ורעש.

בהתאם לסעיף 112(א) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי
שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד.
בקשת רשות לערור תוגש ליו"ר ועדת ערר תכנון ובניה מחוז חיפה תוך 15 יום מיום
שהומצאה לערור החלטת הועדה המקומית.
את הערעור הנ"ל, יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה – רחוב פלי"ם 2 (בנין אורן קומה
5) חיפה 31002 עם העתק לועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד 4811 חיפה.

תכנית מתאר מקומית: 304-1077866

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 47 בתאריך: 20/10/2025

שם: חפ/מק/1025/יב - הסדרת מאפיית אריאל בקריית אליעזר, חיפה

בעלי עניין:

- ♦ **יזם:** מאפיית אריאל בע"מ
- ♦ **מגיש:** ישרס חברה להשקעות בע"מ
- ♦ א. ארנסון בע"מ
- ♦ **מתכנן:** אפרים לבנברג
- ♦ פנינה רוזנברג

מטרת התכנית

הסדרת שטח בניה לגלריה קיימת בחנות מאפיית אריאל.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התכנית. טרם פרסום למתן תוקף, התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות הצוות המקצועי במחלקה לתכנון עיר.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על אישור התכנית. טרם פרסום למתן תוקף, התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות הצוות המקצועי במחלקה לתכנון עיר.

שם: חפ/מק/2667-שינוי קווי בנין והגדלת זכויות בניה ברח' הפלוגות 51 חיפה

בעלי עניין:

- ♦ יזם:**
 - ברוך יוסף
 - הנרייטה יוסף
- ♦ מגיש:**
 - ברוך יוסף
 - הנרייטה יוסף
- ♦ מתכנן:**
 - אפריים לבנברג
 - חנא נקארה

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה ושינוי הוראות בניה ברחוב הפלוגות 51, על מנת לאשר את המבנה האחורי בחלקה שמשמש לצרכים מיוחדים לאדם עם מוגבלות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התכנית בתנאים הבאים: טרם פרסום למתן תוקף, התכנית תתוקן בהתאם להערות צוות המחלקה לתכנון עיר, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על אישור התכנית בתנאים הבאים: טרם פרסום למתן תוקף, התכנית תתוקן בהתאם להערות צוות המחלקה לתכנון עיר, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי

שם: בי/1/2570 - תכנית בינוי ופיתוח למתחם מגורים ברח' מוריה 124-126

בעלי עניין:

• יזם: נופי רוממה יזום והשקעות בע"מ

• עורך: שוורץ בסנסוף אדריכלים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח בתנאים הבאים:

1. שטח לצרכי ציבור:

- א. בתכנית הבינוי והפיתוח, יש לסמן באופן ברור את השטח הציבורי וכן של המעלית המובילה אליו, אופיה ושימושיה.
- ב. במסגרת הבקשה להיתר, יש לוודא ולהבטיח כי השטח הציבורי הינו בשטח של 300 מ"ר בנוי בהתאם לתב"ע המאושרת וההסכם וכן, יש לוודא שהוצמדו לו 5 חניות כפי שמפורט בהסכם. כמו כן, יקבע כי תנאי למתן היתר בניה, יהיה רישום הערת אזהרה, לעניין הקמת השטח לשימוש הציבורי והחניית הציבוריות.
- ג. ייקבע במסגרת תנאי הבקשה להיתר כי בשטח לצרכי ציבור יוקמו ויותקנו כל התשתיות הנדרשות בהתאם להסכם שנחתם עם העיריה לנושא השטח הציבורי.

2. תנועה וחניה:

יש לקבל את התייחסות אגף דרכים למיקום רחבת כיבוי במסגרת הליך הרישוי.

3. זכות מעבר לציבור:

- א. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג את תחום זיקת ההנאה למעבר רגלי באופן ברור ובצבע כולל בחתכים ובחזיתות.
- ב. יש להציג את הפיתוח לאורך חזית המגרש ובתחום השטח עם זיקת ההנאה בהתאם להנחיות ובאישור המחלקה לתכנון נוף.

4. עצים:

אופן שימור עצים 6,7,8 כולל בחינת פרט הגנה יחודי עבור עצים אלה ייבחן בעת הליך הבקשה להיתר.

5. מי כרמל:

יש לעדכן את מפלסי השוחות בהתאם לנספח תשתיות לתב"ע.

6. עיצוב אדריכלי:

במסגרת הליך הרישוי יאושר העיצוב הסופי כולל חומרי גמר לאישור צוות מה"ע.

7. תיקונים טכניים:

בתכנית שהוגשה נדרשים תיקונים טכניים. יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים טכניים שיועברו ע"י המח' לתכנון עיר.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח בתנאים הבאים:

1. שטח לצרכי ציבור:

- א. בתכנית הבינוי והפיתוח, יש לסמן באופן ברור את השטח הציבורי וכן של המעלית המובילה אליו, אופיה ושימושיה.
- ב. במסגרת הבקשה להיתר, יש לוודא ולהבטיח כי השטח הציבורי הינו בשטח של 300 מ"ר בנוי בהתאם לתב"ע המאושרת וההסכם וכן, יש לוודא שהוצמדו לו 5 חניות כפי שמפורט בהסכם. כמו כן, יקבע כי תנאי למתן היתר בניה, יהיה רישום הערת אזהרה, לעניין הקמת השטח לשימוש הציבורי והחניית הציבוריות.
- ג. ייקבע במסגרת תנאי הבקשה להיתר כי בשטח לצרכי ציבור יוקמו ויותקנו כל התשתיות הנדרשות בהתאם להסכם שנחתם עם העיריה לנושא השטח הציבורי.

2. תנועה וחניה :
יש לקבל את התייחסות אגף דרכים למיקום רחבת כיבוי במסגרת הליך הרישוי.
3. זכות מעבר לציבור :
א. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג את תחום זיקת ההנאה למעבר רגלי באופן ברור ובצבע כולל בחתכים ובחזיתות.
ב. יש להציג את הפיתוח לאורך חזית המגרש ובתחום השטח עם זיקת ההנאה בהתאם להנחיות ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
4. עצים :
אופן שימור עצים 6,7,8 כולל בחינת פרט הגנה יחודי עבור עצים אלה ייבחן בעת הליך הבקשה להיתר.
5. מי כרמל :
יש לעדכן את מפלסי השוחות בהתאם לנספח תשתיות לתב"ע.
6. עיצוב אדריכלי :
במסגרת הליך הרישוי יאושר העיצוב הסופי כולל חומרי גמר לאישור צוות מה"ע.
7. תיקונים טכניים :
בתכנית שהוגשה נדרשים תיקונים טכניים . יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים טכניים שיועברו ע"י המח' לתכנון עיר .
8. תנאי לאכלוס הינו התקשרות עם חברת ניהול.

שם: בי/2482 - תכנית בינוי ופיתוח לצמרות אחוזה

בעלי עניין:

מגדלי אחוזת חורב בע"מ

יזם:

גורדון אדריכלים

עורך:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.

2. יש להציג בתכנית הבינוי והפיתוח את מעבר המדרגות, בתחום הקו הכחול של התכנית, בתחום זיקת ההנאה עפ"י התב"ע המאושרת, ברוחב הנדרש, עפ"י הנחיות המח' לתכנון נוף. יש לדרוש כי תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה לעניין זיקות ההנאה וזכות המעבר לציבור עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח לאחר אישורה.

3. יש לקבל אישור אגף דרכים לפתרון החניה והסדרי התנועה במסגרת הבקשה להיתר.
4. במסגרת הליך הרישוי יאושרו חומרי גמר והדמיות לאישור צוות מה"ע.

5. תיקונים טכניים, בהתאם לדרישות מח' תכנון עיר, יבוצעו כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח בתנאים הבאים :
1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.

2. יש להציג בתכנית הבינוי והפיתוח את מעבר המדרגות, בתחום הקו הכחול של התכנית, בתחום זיקת ההנאה עפ"י התב"ע המאושרת, ברוחב הנדרש, עפ"י הנחיות המח' לתכנון נוף. יש לדרוש כי תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה לעניין זיקות ההנאה וזכות המעבר לציבור עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח לאחר אישורה.

3. יש לקבל אישור אגף דרכים לפתרון החניה והסדרי התנועה במסגרת הבקשה להיתר.
4. במסגרת הליך הרישוי יאושרו חומרי גמר והדמיות לאישור צוות מה"ע.

5. תיקונים טכניים, בהתאם לדרישות מח' תכנון עיר, יבוצעו כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

בקשה לתשריט חלוקה: חל/2597-1

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 47 בתאריך: 20/10/2025

שם: חלוקת חלקה 52 בגוש 10747 רחוב חרוב 9

נושא: דיון בתוכנית איחוד/חלוקה

מטרת התכנית

חלוקת חלקה 52 בגוש 10747

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, ובהתאם לתוכנית מס' 304-1040005-חפ/מק/2597-1 רח' חרוב 9 חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 13069 מיום 8.1.2025, בתנאים הבאים:
1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 700 (תא שטח 700) הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 100 (תא שטח 100) הוא שטח באזור מגורים ב'.
 4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 5. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 6. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, ובהתאם לתוכנית מס' 304-1040005-חפ/מק/2597-1 רח' חרוב 9 חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 13069 מיום 8.1.2025, בתנאים הבאים:
1. קווי הרחוב יהיו כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 700 (תא שטח 700) הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 100 (תא שטח 100) הוא שטח באזור מגורים ב'.
 4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 5. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 6. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

הפקעות: הפ/1705_1

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 47 בתאריך: 20/10/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11670 חלקה 10 בשלמות

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת החלקה 10 בשלמות בגוש 11670, לשעבר גוש 11664 ח"ח 63, כמפורט בטבלה א' - "שטחים להפקעה", בהתאם לסעיף (10) ו'2, בהוראות התכנית חפ/1705 - "אזור תעשייה, חלוקה חדשה, גוש 11629, מפרץ חיפה", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

החלטת הועדה

לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת החלקה 10 בשלמות בגוש 11670, לשעבר גוש 11664 ח"ח 63, כמפורט בטבלה א' - "שטחים להפקעה", בהתאם לסעיף (10) ו'2, בהוראות התכנית חפ/1705 - "אזור תעשייה, חלוקה חדשה, גוש 11629, מפרץ חיפה", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות

בעלי עניין:

מגיש:

אגף הנכסים והשמאות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

ניתן להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א"- שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/186/א- "דר' ברגר ושות', מזרח חיפה", שפורסמה למתן תוקף ב"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

החלטת הועדה

הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין בגוש 11661 חלקה 114 בשלמות, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א"- שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/186/א- "דר' ברגר ושות', מזרח חיפה", שפורסמה למתן תוקף ב"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
21	רח' פרץ אטקס, חיפה	כרמלי יוליעד	1	126	10732	10000315207	2021001402	1
26	רח' המפרי יוברט 23, חיפה	אחים עזורי התכלת חיפה בע"מ		7	11673	2149434143	32204705	2
29	שד' מוריה 92, חיפה	קדושים ורדי בע"מ		30	10766	10000368674	37502212	3
37	רח' התשבי 26, חיפה	סמי נופי ובניו בע"מ		113	10805	10000376885	59271505	4
44	רח' שומרון 1, חיפה	א.ס. משה בן דוד התחדשות עירונית בע"מ		24	11688	10000498854	63391607	5
50	רח' חנה 17, חיפה	י.ע. ביליה יזמות בע"מ		65	10764	10000374357	37452203	6
57	רח' מרגלית 36, חיפה	ד. שליט בע"מ		103	10766	10000154171	65436412	7
62	שד' מוריה 129, חיפה	אלי לעמס בניה בע"מ		3	10781	10000369154	40663605	8
67	רח' ברכת משה 25, חיפה	אליהו שכטר		10	10868	10000391404	54135704	9
69	רח' עקיבא רבי 41, חיפה	יחזקאל מור		5	12525	10000483965	35742641	10
71	רח' בודנהיימר מכס ד"ר 15, חיפה	איריס פוליטי		5	10746	10000389780	70014902	11
73	רח' עבאס 87, חיפה	תיסיר מוסא		34	11362	10000286251	54135832	12
76	רח' ארן זלמן 9, חיפה	דניאל יצחקי		42	11567	10000393254	51412513	13
81	רח' השופט יעקב אזולאי 14, חיפה	פולי עיני	1005	240	11198	10000426227	95099312	14
85	רח' שאול 20, חיפה	יצחק סגיס		156	10882	10000415467	49294306	15
89	רח' אנה פרנק 12, חיפה	אראל הרשקוביץ		18	11572	10000409055	46169306	16
91	רח' ריינס הרב 26, חיפה	יהודה שושן		4	11566	10000394566	50321517	17
93	רח' בילינסון 10, חיפה	ערן בן עזרי		9	11586	10000197405	62360910	18
100	רח' הגפן 13, חיפה	נגייה אבו אלהיג'א		278	10811	10000388261	54127604	19
102	רח' השקד 16, חיפה	משה דהן		22	11539	10000428878	36221706	20
104	רח' העוגן 12, חיפה	אמאל סוידאן		9	10802	10000465302	47212704	21
106	רח' זייד אלכסנדר 60 א, חיפה	אוריין דרעי		31	11581	10000448326	88114505	22
108	רח' וילנאי זאב 5, חיפה	אלכסיי דיסקין	2010	13	11879	10000428242	90016808	23
112	רח' שז"ר זלמן 18, חיפה	דוד פלס		160	11192	10000428058	81012904	24
115	רח' הירקון 41, חיפה	שירין שורץ		15	10774	10000494560	56188304	25
117	ד' אלנבי 55, חיפה	פיליפ הלון		19	11676	10000102436	32195707	26
118	רח' הגבורים 21, חיפה	חליל גישי		11	12489	10000385079	58229402	27
120	רח' ערד 31 ב, חיפה	חמזה טאהא		10	11251	10000423482	69497007	28
122	רח' האג 47, חיפה	עופר דפני	68	161	12264	10000467971	79198704	29
126	רח' גלבווע 25, חיפה	אינדיום השקעות בעמ		82	10885	10000422414	62366114	30

מבקש:

* כרמלי יוליעד

הגשה 05/09/2023

עורך:

* יעל אוקו

* שירי ציסלר סולומון

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000315207

כתובת הבניין: רח' פרץ אטקס, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10732 חלקה: 126 מגרש: 1

תכנית: 304-0462325, חפ/2000, חפ/304-0447052, חפ/2185/א, תממ/6, חפ/229/י/5, תמא/34/ב/4, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, אתר/17226, חפ/1400/שש, חפ/1488, חפ/1687, חפ/718/א, תמא/38, חפ/304-0344614, חפ/304-0943787, תמא/1, תמא/35, חפ/304-0145896, חפ/2096/א, חפ/מק/229/י/2, חפ/1928/א, חפ/20/2020

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

הבקשה נדונה הבקשה בישיבה מספר: 13 בתאריך: 15/07/2024 ומובאת לדיון חוזר בגין שינויים בתכניות. הקמת 6 בנייני מגורים מתוכם 3 רבי קומות בני 21-20 קומות ו-3 בניינים נוספים בני 7 קומות מעל חניון תת-קרקעי בן 3 קומות.

סה"כ 334 יח"ד, גני ילדים ומועדון ציבורי משולבים בקומת הקרקע של בניין המגורים הדרומי את בכפוף לחפ/2185 ד'.

מהות הקלות:

תוספת 22 יח"ד ללא תוספת שטחי בניה, סה"כ 334 יח"ד במקום 312 יח"ד.

תוספת קומות בבניינים רבי קומות ללא סטייה מהגובה האבסולוטי המקסימלי המותר-בניין A (ללא קומה בגובה כפול)-20 קומות במקום 17.

בניין B (קומת קרקע בגובה כפול)-20 קומות במקום 18.

תוספת קומה בבניין תומך רחוב ושינוי במספר הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, בניין D קומות מכל הכניסה הקובעת ו-7 קומות בסה"כ במקום 6.

בניין E 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות בסה"כ במקום 6.

שינוי בינוי- בניית 3 בניינים רבי קומות במקום 4, איחוד שני המתחמים שתוכננו בתוכנית למתחם אחד משותף.

הקלה בגובה החניון העליון נטו- כ-4.5 מ' במקום 2.7 מ'.

הקלה בדירוג הקומות העליונות: בבניינים A,B,C, דירוג בשתי הקומות העליונות-דירוג משתנה מ-2 מ' עד כ-4.4 מ' במקום 3 מ'.

בבניינים D,? דירוג בקומה העליונה -4.25-1.65 מ' לאורך 72% מהחזית במקום 2 מ'.

פרגולה בחצר גני הילדים שאינה תואמת את הוראות תכנית חפ/1400 פ.מ לענין חומרי הגמר, שטחה וגובהה המוצע.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים כפי שאושרה בוועדת משנה של הועדה המקומית, בישיבה מספר: 13 בתאריך: 15/07/2024.

בתוספת תיקון תכנית: גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ'.

אישור תכנית התנועה והחניה לפי התקן והדרישות שנקבעו על ידי אגף תנועה, לרבות חניות למגורים, אורחים וכמובן נכים.

בהתאם להוראות התכנית, לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית, כל עוד לא נפרצו דרכי הגישה והתשתיות שנקבעו לשלב או למתחם הפיתוח אליו שייך המגרש ובוצעו בהתאם לתכניות ההנדסיות המפורטות כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית.

1. טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו האישורים הבאים:

א. אישור שלביות ביצוע מול חבי"יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "יפה נוף".

ב. אישור שלביות ביצוע מול חב' "חוצה ישראל", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "חוצה ישראל" המבצעת את תשתיות המטרונית בכביש 11 ו – יא' הספורטאים בכביש 102, ברח' רוטנברג ורח' פלימן, בצומת הכבישים 3-4, שד' ההגנה, צומת רחובות ויצמן – זוהר.

ג. אישור תאגיד "מי כרמל" ולוחות זמנים להשלמת תשתיות התאגיד הנדרשות לאכלוס המבנים, צנרת ותיאום לגבי בריכת המים.
 ד. אישור תאגיד המים "מי כרמל" למענה לתשתיות ביוב, מים וטיהור שפכים, למועד האיכלוס (ובכפוף להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.10.22 בנושא שינוי שלביות תנאי סף, ביחס למט"ש ניר עציון) והפקדת התוכנית חפ/2613/א (בריכת אגירת מים).
 ה. תאום של עבודות הפיתוח באזור השביל הגובל מדרום – עם אגף דרכים, אגף נכסים, יפה נוף, תאגיד מי כרמל.

2. יוגש הסכם בין יזם התכנית לאגף הנכסים בעיריית חיפה לגבי השטח הציבורי הבנוי, הכולל בין היתר מפרט מחייב. תוך רישום הערת אזהרה, לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי ורישומו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף.
 3. מסירת הנכס המוכן לשימוש לעירייה תהווה תנאי לטופס אכלוס.

2. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2185 ד':
 א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.

ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
 ג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
 החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:

1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
- ד. אישור בניה ירוקה שלב ב'
- ה. אישור רת"א.
- ו. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ז. אישור משרד התמ"ת לצוברי הגז.
- ח. הגשת תכנית הערוכה לשלבי בניה.
- ט. אישור חח"י סופי לתחנות טרפוי.
- י. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות לרבות חדרי דיירים, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה
- יא. יובא אישור עיצוב אדריכלי להדמיות המבנה בהתאם להנחיות אגף הרישוי, וההדמיה הסופית תוטמע ע"ג תוכנית ההיתר.

3. תנאים להיתר

אישור תאגיד המים "מי כרמל" למענה לתשתיות ביוב, מים וטיהור שפכים, למועד האיכלוס (ובכפוף להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.10.22 בנושא שינוי שלביות תנאי סף, ביחס למט"ש ניר עציון) והפקדת התוכנית חפ/2613 (בריכת אגירת מים).

כל בניה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס
 א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 ב. ייחתם הסכם בניה ציבורית עם אגף נכסים ושמאות
 ג. ישולמו תשלומי האיזון בגין התוכנית חפ/2185 ד',
 ד. יש להשלים תוכנית פיתוח מאושרת ובהתאמה לה יתוקנו התוכניות
 ה. בהתאם לאמור בסעיף 4.1 – טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה
 בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה קיר תומך או קיר גדר, הקיר ייבנה ע"פ הנחיות שיינתנו ע"י המח' לתכנון נוף.
 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות תכנו"ב
 ו. היתר הבניה ילווה ביועץ אקוסטיקה ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רעש לרבות הקריטריונים לרעש מכבישים של הוועדה הבין משרדית

ז. היתר הבניה ילווה ביועץ מיקרו אקלים ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רוח בכניסה למבנים, במעברים ובשטחים הציבוריים הסמוכים לדירות המבנה ולשטחים הציבוריים הסובבים שמחוץ לגבולות התוכנית, הבקשה להיתר תלווה בבדיקה לגורמי רעש סביבתיים.
ח. היתר הבניה ילווה ביועץ קרקע

ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:

חפ/2185 ד'

22 יח"ד מעל מותר.

ישולמו תשלומי האיזון בגין התוכנית חפ/2185 ד'

ד. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:

1. תוצמד חניה אחת לפחות לדירה

חניה כלואה תשוויד לאותה הדירה.

2. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.

3. תובא התחייבות כי ככל ותוצמד חניות נכה ייעשה הדבר ככל הניתן לחניות בהן מתגוררות נכים

חניות אורחים יסומנו כרכוש משותף.

4. תנאים לתחילת עבודות:

ישולמו התנאים לתחילת עבודות עפ' אוגדן תחילת עבודות נוסח 2024 מרץ

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים כפי שאושרה בוועדת משנה של הועדה המקומית, בישיבה מספר: 13 בתאריך: 15/07/2024.

בתוספת תיקון תכנית: גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ'.

אישור תכנית התנועה והחניה לפי התקן והדרישות שנקבעו על ידי אגף תנועה, לרבות חניות למגורים, אורחים וכמובן נכים.

בהתאם להוראות התכנית, לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית, כל עוד לא נפרצו דרכי הגישה והתשתיות שנקבעו לשלב או למתחם הפיתוח אליו שייך המגרש ובוצעו בהתאם לתכניות ההנדסיות המפורטות כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית.

1. טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו האישורים הבאים:

א. אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "יפה נוף".

ב. אישור שלביות ביצוע מול חב' "חוצה ישראל", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "חוצה ישראל" המבצעת את תשתיות המטרונת בכביש 11 ו- יא' הספורטאים בכביש 102, ברח' רוטנברג ורח' פלימן, בצומת הכבישים 3-4, שד' ההגנה, צומת רחובות ויצמן – זוהר.

ג. אישור תאגיד "מי כרמל" ולוחות זמנים להשלמת תשתיות התאגיד הנדרשות לאכלוס המבנים, צנרת ותיאום לגבי בריכת המים.

ד. אישור תאגיד המים "מי כרמל" למענה לתשתיות ביוב, מים וטיהור שפכים, למועד האיכלוס (ובכפוף להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.10.22 בנושא שינוי שלביות תנאי סף, ביחס למט"ש ניר

עציון) והפקדת התוכנית חפ/2613 א (בריכת אגירת מים).

ה. תאום של עבודות הפיתוח באזור השביל הגובל מדרום – עם אגף דרכים, אגף נכסים, יפה נוף, תאגיד מי כרמל.

2. יוגש הסכם בין יזם התכנית לאגף הנכסים בעיריית חיפה לגבי השטח הציבורי הבנוי, הכולל בין היתר מפרט מחייב. תוך רישום הערת אזהרה, לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי ורישומו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף.

3. מסירת הנכס המוכן לשימוש לעירייה תהווה תנאי לטופס אכלוס.

2. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2185 ד':

א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.

ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.

ג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידי:

1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
- ד. אישור בניה ירוקה שלב ב'
- ה. אישור רת"א.
- ו. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .
- ז. אישור משרד התמ"ת לצוברי הגז.
- ח. הגשת תכנית הערוכה לשלבי בניה.
- ט. אישור חח"י סופי לתחנות טרפו'.
- י. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות לרבות חדרי דיירים, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה
- יא. יובא אישור עיצוב אדריכלי להדמיות המבנה בהתאם להנחיות אגף הרישוי, וההדמיה הסופית תוטמע ע"ג תוכנית ההיתר.

3. תנאים להיתר

אישור תאגיד המים "מי כרמל" למענה לתשתיות ביוב, מים וטיהור שפכים, למועד האיכלוס (ובכפוף להחלטת הוועדה המחוזית מיום 19.10.22 בנושא שינוי שלביות תנאי סף, ביחס למט"ש ניר עציון) והפקדת התוכנית חפ/2613 (בריכת אגירת מים).

- כל בניה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס
- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. ייחתם הסכם בניה ציבורית עם אגף נכסים ושמאות
 - ג. ישולמו תשלומי האיזון בגין התוכנית חפ/2185 ד',
 - ד. יש להשלים תוכנית פיתוח מאושרת ובהתאמה לה יתוקנו התוכניות
 - ה. בהתאם לאמור בסעיף 4.1 – טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה קיר תומך או קיר גדר, הקיר ייבנה עפ' הנחיות שיינתנו ע"י המח' לתכנון נוף.
 - לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות תכנו"ב
 - ו. היתר הבניה ילווה ביועץ אקוסטיקה ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רעש לרבות הקריטריונים לרעש מכבישים של הוועדה הבין משרדית
 - ז. היתר הבניה ילווה ביועץ מיקרו אקלים ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רוח בכניסה למבנים, במעברים ובשטחים הציבוריים הסמוכים לדירות המבנה ולשטחים הציבוריים הסובבים שמחוץ לגבולות התוכנית, הבקשה להיתר תלווה בבדיקה לגורמי רעש סביבתיים.
 - ח. היתר הבניה ילווה ביועץ קרקע

ג. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין:

חפ/2185 ד'

22 יח"ד מעל מותר.

ישולמו תשלומי האיזון בגין התוכנית חפ/2185 ד'

ד. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:

1. תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
- חניה כלואה תשוויד לאותה הדירה.
2. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
3. תובא התחייבות כי ככל ותוצמד חניות נכה ייעשה הדבר ככל הניתן לחניות בהן מתגוררות נכים
- חניות אורחים יסומנו כרכוש משותף.

4.תנאים לתחילת עבודות :
יושלמו התנאים לתחילת עבודות עפ' אוגדן תחילת עבודות נוסח 2024 מרץ

ניתן לערוך על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

הגשה 09/06/2020

* אחים עזורי התכלת חיפה בע"מ

עורך:

* אילן ויטנר

אחראי בקשה:

* תומר כנפי - מפקח בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 2149434143

כתובת הבניין: רח' המפרי יוברט 23, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11673 חלקה: 7 יעוד: מגורים א;

חלקה: 5

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

הארכת תוקף היתר - תכנית להקמת בניין בן 4 קומות מגורים + עליית גג מעל קומת מרתף המשולבת עם מחסנים, 11 יח"ד תוך הריסת בניין קיים בן קומה אחת

מהות הקלות:

1. עודף שטח מעל המותר (6% הקלה).
 2. ניצול קומת עמודים למגורים.
 3. ממוצע גובה קומה מעל המותר ע"פ תכנית חפ/1400/ג"ב.
 4. בליטות למרווח קדמי לכיוון רח' המפרי יוברט ע"י מרפסות זיזיות.
 5. בליטות למרווחים צידיים ע"י הבניין ומרפסות זיזיות וגג.
 6. קירות פיתוח עולה על המותר.
 7. מכפילי חניה ומשלשים במרווח צידי מערבי וקדמי.
- המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**
- לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
- הארכת תוקף היתר עד 12/9/2028 באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:
- תנאים להיתר:
- תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- תוגש בקשה בסמכות מהנדס ו/או היתר שינויים/מצב סופי.
- תנאים בהיתר מקורי:
- ע"פ התנאים הרשומים באשור רכבת ישראל
- ע"פ החלטת וולחוף מיום 27/10/2021
- ע"פ התנאים הרשומים במכתב קצאא:
- א. חל איסור על הקמת מבנים עיליים ותת קרקעיים.
- ב. אסורות כל עבודות או חפירות מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות לרבות משטחי בטון ו/או עץ, פרגולות, אדניות, גדרות, בריכות וכו'. כל עבודה וחפירה עד למרחק 7 מ' מקו הדלק
- תתואם עם קצאא.
- ג. אין להניח משטחי אספלט, לא יותרו מגרשי חניה, לרבות אבני שפה ואבנים משתלבות.
- ד. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום
- מראש, בכתב, באישור ובפיקוח צמוד של קצאא.
- ה. תיאסר נטיעת עצים או כל צמחייה מעמיקת שורשים בתחום רצועת קו הדלק של קצאא.
- ו. יש לשמור על נגישות לרכב סיוור קצאא בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הדלק.
- ז. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר באופן שוטף של סירי קצאא ברצועת קו הדלק.
- ח. תיאסר נטיעת כלים כבדים מעל לקו הדלק במהלך ביצוע העבודות.
- ט. באזור הרצועה תותר רק הנחת אבני דשא חלולות ושתילת דשא ו/או צמחיית נוי ללא

שורשים מעמיקי קרקע. העבודה תבוצע בכפוף לגרמושקה מתאריך 10.3.2020
י. המבקש מתחייב להעביר תוכנית המאושרת ע"י קונסטרוקטור לביצוע קיר כלונסאות
שיתחום את בור החניה שימצא מזרחית לרצועת קו הדלק. התיכנון יאשר כי קיר
הכלונסאות
המערבי של בור החניה יוכל לעמוד עצמאית אם תבוצע חפירה מכיוון רצועת קו הדלק
לעומק
של עד 4 מ' ומתחייב שלא יגרום לקריסת קרקע מצדה המזרחי של רצועת קו הדלק
במהלך
הקמת הקיר כלונסאות.
כל העבודות והפעילות המתוכננת באזור רצועת קו הדלק של קצאא מחויבת בתיאום
מראש,
באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצאא בשטח.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים :
הארכת תוקף היתר עד 12/9/2028 באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים :
תנאים להיתר :
תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה,
תשכ"ה-1965.

תוגש בקשה בסמכות מהנדס ו/או היתר שינויים/מצב סופי.

תנאים בהיתר מקורי :

ע"פ התנאים הרשומים באשור רכבת ישראל

ע"פ החלטת וולחוף מיום 27/10/2021

ע"פ התנאים הרשומים במכתב קצאא :

א. חל איסור על הקמת מבנים עיליים ותת קרקעיים.

ב. אסורות כל עבודות או חפירות מכל סוג שהוא, עיליות ותת קרקעיות לרבות משטחי בטון

ו/או עץ, פרגולות, אדניות, גדרות, בריכות וכו'. כל עבודה וחפירה עד למרחק 7 מ' מקו הדלק

תתואם עם קצאא.

ג. אין להניח משטחי אספלט, לא יותרו מגרשי חניה, לרבות אבני שפה ואבנים משתלבות.

ד. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום

מראש, בכתב, באישור ובפיקוח צמוד של קצאא.

ה. תיאסר נטיעת עצים או כל צמחייה מעמיקת שורשים בתחום רצועת קו הדלק של קצאא.

ו. יש לשמור על נגישות לרכב סיוור קצאא בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הדלק.

ז. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר באופן שוטף של סירי קצאא ברצועת קו הדלק.

ח. תיאסר נסיעת כלים כבדים מעל לקו הדלק במהלך ביצוע העבודות.

ט. באזור הרצועה תותר רק הנחת אבני דשא חלולות ושתילת דשא ו/או צמחיית נוי ללא שורשים מעמיקי קרקע. העבודה תבוצע בכפוף לגרמושקה מתאריך 10.3.2020

י. המבקש מתחייב להעביר תוכנית המאשרת ע"י קונסטרוקטור לביצוע קיר כלונסאות שיתחום את בור החניה שימצא מזרחית לרצועת קו הדלק. התיכנון יאשר כי קיר

הכלונסאות

המערבי של בור החניה יוכל לעמוד עצמאית אם תבוצע חפירה מכיוון רצועת קו הדלק לעומק

של עד 4 מ' ומתחייב שלא יגרום לקריסת קרקע מצדה המזרחי של רצועת קו הדלק במהלך

הקמת הקיר כלונסאות.

כל העבודות והפעילות המתוכננת באזור רצועת קו הדלק של קצאא מחויבת בתיאום מראש,

באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצאא בשטח.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הני"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

* קדושים ורדי בע"מ

הגשה 20/03/2024

עורך:

* תמיר הראל

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000368674

כתובת הבניין: שד' מוריה 92, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10766 חלקה: 30 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הריסת בניין קיים בן 3 והקמת בנין מגורים בן 10 קומות לפי תמ"א 38/3 א' הכולל קומת קרקע בחלקה למסחר וחניון תת קרקעי 3 מפלסים ועוד 8 קומות למגורים מעל (15 יח"ד).

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
2. תוספת 3.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
3. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. ממוצע גובה קומה מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/גב.
5. גובה קומה מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/גב.
6. גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר לפי חפ/229/5.
7. בליטה עד 10% למרווח צידי (מזרחי) בקיר עם פתחים.
8. ניצול שטח של 6% הקלה לצורך שיפור תכנון.
9. ניצול שטח של 5% הקלה תוספת 2 קומות (2.5%*2) ניצול תוספת 2 קומות מכח סטייה ניכרת.
10. פרגולה שאינה תואמת להוראות חפ/1400/פמ.
11. הקלה בקו בניין קדמי מ5מ ל6מ.
12. תוספת 2 קומות מכח סטייה ניכרת.
13. שימוש למסחר במפלס הרחוב.
14. בליטות למרווחים הצידיים והקדמיים בתת הקרקע לצורך הקמת חניון תת קרקעי ליעות תכנון והקמת חניון תקני.
15. ניצול קומת עמודים למגורים.
16. בליטת מרפסות עד 2.0 מטר מקו בנין קדמי (מדוד מקו בהקלה לפי תמ"א 38)
17. הקלה בקו בנין קדמי מ - 6 מטר ל - 5 מטר (תיקון טעות סופר)
18. רמפת גישה לחניה שאינה תואמת חפ/1400 יב/1 - במרווח צידי ועד גבול מגרש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- 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.
1. לפי הנחיות שימור, החלקה כלולה במיפוי מתחמי השימור במסמך מדיניות תמ"א 38 (ראו בנספחי המסמך).
 2. התייחסות הצוות המקצועית מבחינת הרחוב וסביבתו :
החלקה הנדונה (וחלקה נוספת - חלקה 36) הן 2 החלקות היחידות הגובלות בשד' מוריה אשר נכללו בסקר וזאת מהסיבה שהן מהוות חלקות ב"קרן רחוב" כי גובלות גם ברחוב פנימי בשכונה (מעברות ושד' הנדיב)
 - חלקות אלה אמורות להשתלב ברצף הבינוי האינטנסיבי לאורך ציר הרכס ומוריה בפרט אותו מעודדת העיריה גם בתכניות עתידיות המקודמות לאורך הציר. בינוי הכולל מלוא הזכויות מכח תמ"א 38, בניה גבוהה של 7-10 ק' עם חובת הקמת מסחר מלווה בק. הקרקע.
 - לאור האמור, ביחס למוריה 92, מוצע לאפשר את נפחי הבניה ומס' הקומות בהתאמה להנחיות מסמך המדיניות לבנייה על ציר הרכס במקטע 2 אך יחד עם זאת יש לשמור ככל הניתן על העצים הבוגרים הקיימים ברחוב מעברות הגובלים בחזית החלקה (באזור החניה הקיימת) ובעצים הבוגרים בתחום המרווח הקדמי כלפי רח' מעברות. הבינוי

יתייחס למיקום החלקה בקרן רחוב. החניה תהיה כולה בתת הקרקע, עיצוב המבנה וחומרי הגמר ישתלבו בסביבה.

1. מוצע עודף שטח בניה עיקרי בסך 118.1 מ"ר מתוכם 6% הינם 44.6 מ"ר
2. מוצע עודף שטח שירות של 195.69 מ"ר
3. בנוסף חלק מהחניה התת קרקעית (רמפת גישה) מוצע בתחום המיועד לתכנון עתידי להרחבת רח' מוריה ל-30 מ', עפ"י הצעת מהנדס העיר (קו הרחוב, המסומן בצבע ירוק על גבי מפת המדידה). ולכן היעוד התכנוני, של השטח ישמור להרחבת דרך עתידית. בגין אי-רגולריות משמעותית ואורך ניכר של קו בניין קדמי למגרש הנידון נמצא שיש מקום באופן חריג ולפנים משורת הדין להמליץ על אישור שימוש לרמפת חניה בלבד (לא יותר חלל ללא צידוק תכנוני) במרווח הקדמי לכיוון רח' מוריה וזאת בהקפדה על שימור עומק קרקע מעל תקרת החניה של לפחות 3 מ'.

4. התכנית תתקונה כך ש:

- א. גובה פיתוח עד 1.3 מ'.
- ב. הנמכת מחסנים עד גובה 2.4 מ' ע"י תקרת בטון.
- ג. המרווח הקדמי יגונן ויישמר פנוי במלואו כולל שתילת עצי צל כלפי המרחב הציבורי, ללא חפירה ו/או בינוי מעל ומתחת לפני הקרקע למעט פרוזדור מעבר לרכב. בחזית מוצעת אדנית ברוחב פחות מ-2 מ'. יש לתקן כך שתוצג בעומק 2 מ'.
- ד. חלק מהחניה התת קרקעית (רמפת גישה) מוצע בתחום המיועד לתכנון עתידי להרחבת רח' מוריה ל-30 מ', עפ"י הצעת מהנדס העיר (קו הרחוב, המסומן בצבע ירוק על גבי מפת המדידה). ולכן היעוד התכנוני, של השטח ישמור להרחבת דרך עתידית. בגין אי-רגולריות משמעותית ואורך ניכר של קו בניין קדמי למגרש הנידון נמצא שיש מקום באופן חריג ולפנים משורת הדין להמליץ על אישור שימוש לרמפת חניה בלבד (לא יותר חלל ללא צידוק תכנוני) במרווח הקדמי לכיוון רח' מוריה וזאת בהקפדה על שימור עומק קרקע מעל תקרת החניה של לפחות 3 מ'.
- ה. צמצום עודף שטח שירות של 199.79 מ"ר.
- ו. צמצום עודף שטח עיקרי של 65.61 מ"ר
- ז. אישור הדמיה מול אגף הרישוי, וישולב בתכניות להיתר.
- ח. רישום "מסחר עתידי" בקומת הקרקע עד לקבלת אישורה של התב"ע למסחר.

ט. שטח המרפסות הזיזיות לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. כאשר השטח הכולל 12 מ"ר ליח"ד.

תיקון תכנית:

- י. גובה פיתוח עד 1.3 מ'.
- יא. הנמכת מחסנים עד גובה 2.4 מ' ע"י תקרת בטון.
- יב. המרווח הקדמי יגונן ויישמר פנוי במלואו כולל שתילת עצי צל כלפי המרחב הציבורי, ללא חפירה ו/או בינוי מעל ומתחת לפני הקרקע למעט פרוזדור מעבר לרכב. בחזית מוצעת אדנית ברוחב פחות מ-2 מ'. יש לתקן כך שתוצג בעומק 2 מ'.
- יג. חלק מהחניה התת קרקעית (רמפת גישה) מוצע בתחום המיועד לתכנון עתידי להרחבת רח' מוריה ל-30 מ', עפ"י הצעת מהנדס העיר (קו הרחוב, המסומן בצבע ירוק על גבי מפת המדידה). ולכן היעוד התכנוני, של השטח ישמור להרחבת דרך עתידית. בגין אי-רגולריות משמעותית ואורך ניכר של קו בניין קדמי למגרש הנידון נמצא שיש מקום באופן חריג ולפנים משורת הדין להמליץ על אישור שימוש לרמפת חניה בלבד (לא יותר חלל ללא צידוק תכנוני) במרווח הקדמי לכיוון רח' מוריה וזאת בהקפדה על שימור עומק קרקע מעל תקרת החניה של לפחות 3 מ'.
- יד. צמצום עודף שטח שירות של 199.79 מ"ר.
- טו. צמצום עודף שטח עיקרי של 65.61 מ"ר
- טז. אישור הדמיה מול אגף הרישוי, וישולב בתכניות להיתר.
- יז. רישום "מסחר עתידי" בקומת הקרקע עד לקבלת אישורה של התב"ע למסחר.

יח. שטח המרפסות הזיזיות לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. כאשר השטח הכולל 12 מ"ר ליח"ד.

יט. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן, או לקו הרחוב. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך לא יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היוזם/מבקש/עורך הבקשה.
- ב. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר

- התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - ד. נספח אצירת האשפה ערוך על ידי יועץ אשפה ומאושר ע"י מחלקת תברואה.
 - ה. נספח סביבתי.
 - ו. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.
 - ז. תיאום מול / אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
 - ח. דו"ח קרקע וביסוס.
 - ט. נספח יציבות.
 - י. נספח מיגון.
 - יא. נספח ניקוז.
 - יב. נספח תברואה.
 - יג. נספח תרמי.
 - יד. אישור מורשה נגישות.
 - טו. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - טז. אישור פיקוד העורף.
 - יז. אישור חברת חשמל בנושא קו מתח.
 - יח. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

2. תנאים להיתר

- א. תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן:
 - א. ביצועו של שלב הרישום יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטחים המועברים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר
 - ב. להסדרת המסחר בתב"ע – במקביל לבקשה להיתר, המתכנן יגיש לוועדה המקומית תב"ע לתוספת השימוש המסחרי בקומת הקרקע שתהיה תואמת ומסונכרנת עם הבקשה להיתר, שטחי המסחר יאושרו בתוכנית שינויים
 - ב. אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
 - חפ/5229
 - בגין תמ"א 38/3 א
 - ניצול קומת עמודים למגורים
 - 6% הקלה בשטח של 45.24 מ"ר.
 - תוספת 2 קומות מעל המותר.
 - גובה קומה מעל המותר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
3. תנאים לתחילת עבודות:
 - אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - ה. הסכם לפינוי פסולת.
 - ו. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
 - ז. 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.
 - ח. 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).
 - ט. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
 - י. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

יא. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

4. תנאים לתעודת גמר :
 - א. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
 - ב. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
 - ג. 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 חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 - ה. אישור תכנית מתאר מפורטת להוספת ייעוד מסחר בקומת הקרקע.
 - ו. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 - ז. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ח. אישור תאגיד מי כרמל.
 - ט. הצג את הסמכת בדבר סילוק פסולת הבניין.
 - י. כתב התחייבות למערכת הניקוז, חתום ומאומת.
 - יא. רישום תצ"ר.

הוועדה משיבה למתנגדים :
 הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

1. חנייה -הבקשה כוללת פתרון חניה מלא בהתאם לתקן העירוני ולדרישות מחלקת תכנון תנועה. החניון מתוכנן מתחת למפלס הרחוב ואינו מהווה הפרעה תכנונית.
2. גובה הבניין והסתרת נוף – בהתאם לפסיקה, הזכות לנוף אינה זכות מוקנית. הבינוי המוצע תואם את המדיניות העירונית, עומד בתקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, ואינו מהווה פגיעה ממשית בנוף או בפרטיות.
3. הקלות תכנוניות – ההקלות המבוקשות נבחנות לגופן, בהתאם למדיניות 2020 ולתקנות סטייה ניכרת. חלקן נדרשות לשיפור תכנון, הנגשה וכיבוי אש. הוועדה ראתה לנכון להתירן או לצמצמן בהתאם לשיקול דעתה.
4. שימור עצים וניקוז – הוגשה תכנית פיתוח הכוללת סקר עצים שאושר על ידי פקיד היערות. תכנון הניקוז עומד בדרישות התקן, כולל שטח מחלחול כנדרש.
5. היבטים קונסטרוקטיביים – הוגשו חוות דעת הנדסיות המאשרות את יציבות המבנה והתאמתו לתוספת המבוקשת. לא יינתן היתר בניה ללא אישור סופי של מכון בקרה.
6. פרסום – הבקשה פורסמה כדין בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כולל משלוח הודעות לשכנים ופרסום בעיתונות.
7. היבטים קנייניים – טענות קנייניות אינן בסמכות הוועדה המקומית ויש להגישן לערכאות המתאימות. הוועדה פועלת בהתאם להסכמות שהוצגו לה ולתקנון הבית המשותף.
8. ירידת ערך – טענות לירידת ערך נטענו בעלמא, ללא חוות דעת שמאית. ככל שיש טענה ממשית, ניתן לפנות להליך המתאים לפי סעיף 197 לחוק.
9. התאמה למדיניות – הבקשה עומדת בהוראות המעבר של מדיניות 2020, בהתאם למועד קליטת הבקשה ולמסמכים שהוגשו.
10. שינוי סביבתי – תהליכי התחדשות עירונית הם חלק בלתי נפרד מהתפתחות העיר. אין לצפות כי הסביבה תישאר סטטית, והבינוי המוצע משתלב עם פרויקטים קיימים.

החלטת הועדה:

- 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.
1. לפי הנחיות שימור, החלקה כלולה במיפוי מתחמי השימור במסמך מדיניות תמ"א 38 (ראו בנספחי המסמך).
 2. התייחסות הצוות המקצועית מבחינת הרחוב וסביבתו : החלקה הנדונה (וחלקה נוספת – חלקה 36) הן 2 החלקות היחידות הגובלות בשד' מוריה אשר נכללו בסקר וזאת מהסיבה שהן מהוות חלקות ב"קרן רחוב" כי גובלות גם ברחוב פנימי בשכונה (מעברות ושד' הנדיב)
 - חלקות אלה אמורות להשתלב ברצף הבינוי האינטנסיבי לאורך ציר הרכס ומוריה בפרט אותו מעודדת העיריה גם בתכניות עתידיות המקודמות לאורך הציר. בינוי הכולל מלוא הזכויות מכח תמ"א 38, בניה גבוהה של 7-10 ק' עם חובת הקמת מסחר מלווה בק. הקרקע.
 - לאור האמור, ביחס למוריה 92, מוצע לאפשר את נפחי הבניה ומס' הקומות בהתאמה להנחיות מסמך המדיניות לבנייה על ציר הרכס במקטע 2 אך יחד עם זאת יש לשמור ככל הניתן על העצים הבוגרים הקיימים ברחוב מעברות הגובלים בחזית החלקה (באזור החניה הקיימת) ובעצים הבוגרים בתחום המרווח הקדמי כלפי רח' מעברות. הבינוי יתייחס למיקום החלקה בקרן רחוב. החניה תהיה כולה בתת הקרקע, עיצוב המבנה וחומרי הגמר ישתלבו בסביבה.
 1. מוצע עודף שטח בניה עיקרי בסך 27.91 מ"ר
 2. מוצע עודף שטח שירות של 199.79 מ"ר
 3. בנוסף חלק מהחניה התת קרקעית (רמפת גישה) מוצע בתחום המיועד לתכנון עתידי להרחבת רח' מוריה ל-30 מ', עפ"י הצעת מהנדס העיר (קו הרחוב, המסומן בצבע ירוק על גבי מפת המדידה). ולכן היעוד התכנוני, של השטח ישמור להרחבת דרך עתידית. בגין אי-רגולריות משמעותית ואורך ניכר של קו בניין קדמי למגרש הנידון נמצא שיש מקום באופן חריג ולפנים משורת הדין להמליץ על אישור שימוש לרמפת חניה בלבד (לא יותר חלל ללא צידוק תכנוני) במרווח הקדמי לכיוון רח' מוריה וזאת בהקפדה על שימור עומק קרקע מעל תקרת החניה של לפחות 3 מ'.
 4. התכנית תתקונה כך ש:
 - א. גובה פיתוח עד 1.3 מ'.
 - ב. הנמכת מחסנים עד גובה 2.4 מ' ע"י תקרת בטון.
 - ג. המרווח הקדמי יגונן ויישמר פנוי במלואו כולל שתילת עצי צל כלפי המרחב הציבורי, ללא חפירה ו/או בינוי מעל ומתחת לפני הקרקע למעט פרוזדור מעבר לרכב. בחזית מוצעת אדנית ברוחב פחות מ-2 מ'. יש לתקן כך שתוצג בעומק 2 מ'.
 - ד. חלק מהחניה התת קרקעית (רמפת גישה) מוצע בתחום המיועד לתכנון עתידי להרחבת רח' מוריה ל-30 מ', עפ"י הצעת מהנדס העיר (קו הרחוב, המסומן בצבע ירוק על גבי מפת המדידה). ולכן היעוד התכנוני, של השטח ישמור להרחבת דרך עתידית. בגין אי-רגולריות משמעותית ואורך ניכר של קו בניין קדמי למגרש הנידון נמצא שיש מקום באופן חריג ולפנים משורת הדין להמליץ על אישור שימוש לרמפת חניה בלבד (לא יותר חלל ללא צידוק תכנוני) במרווח הקדמי לכיוון רח' מוריה וזאת בהקפדה על שימור עומק קרקע מעל תקרת החניה של לפחות 3 מ'.
 - ה. צמצום עודף שטח שירות של 199.79 מ"ר.
 - ו. צמצום עודף שטח עיקרי של 27.91 מ"ר
 - ז. אישור הדמיה מול אגף הרישוי, וישולב בתכניות להיתר.
 - ח. רישום "מסחר עתידי" בקומת הקרקע עד לקבלת אישורה של התב"ע למסחר.
 - ט. שטח המרפסות הזיזיות לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. כאשר השטח הכולל 12 מ"ר ליחיד.
 - תיקון תכנית:
 - י. גובה פיתוח עד 1.3 מ'.
 - יא. הנמכת מחסנים עד גובה 2.4 מ' ע"י תקרת בטון.
 - יב. המרווח הקדמי יגונן ויישמר פנוי במלואו כולל שתילת עצי צל כלפי המרחב הציבורי, ללא חפירה ו/או בינוי מעל ומתחת לפני הקרקע למעט פרוזדור מעבר לרכב. בחזית מוצעת אדנית ברוחב פחות מ-2 מ'. יש לתקן כך שתוצג בעומק 2 מ'.
 - יג. חלק מהחניה התת קרקעית (רמפת גישה) מוצע בתחום המיועד לתכנון עתידי להרחבת רח' מוריה ל-30 מ', עפ"י הצעת מהנדס העיר (קו הרחוב, המסומן בצבע ירוק על גבי מפת המדידה). ולכן היעוד התכנוני, של השטח ישמור להרחבת דרך

עתידיתי. בגין אי-רגולריות משמעותית ואורך ניכר של קו בניין קדמי למגרש הנידון נמצא שיש מקום באופן חריג ולפנים משורת הדין להמליץ על אישור שימוש לרמפת חניה בלבד (לא יותר חלל ללא צידוק תכנוני) במרווח הקדמי לכיוון רח' מוריה וזאת בהקפדה על שימור עומק קרקע מעל תקרת החניה של לפחות 3 מ'.
 יד. צמצום עודף שטח שירות של 199.79 מ"ר.
 טו. צמצום עודף שטח עיקרי של 27.91 מ"ר.
 טז. אישור הדמיה מול אגף הרישוי, וישולב בתכניות להיתר.
 יז. רישום "מסחר עתידי" בקומת הקרקע עד לקבלת אישורה של התביע למסחר.
 יח. שטח המרפסות הזיזיות לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. כאשר השטח הכולל 12 מ"ר ליחיד.
 יט. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן, או לקו הרחוב.
 יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך לא יחרוג מגבול החלקה לגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש כ.סוגיית הדירוג והנסיגה תיבחן ע"י הצוות המקצועי ככל הניתן ובתאום מול אגף הרישוי

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/מבקש/עורך הבקשה.
 - ב. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - ד. נספח אצירת האשפה ערוך על ידי יועץ אשפה ומאושר ע"י מחלקת תברואה.
 - ה. נספח סביבתי.
 - ו. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.
 - ז. תיאום מול / אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
 - ח. דו"ח קרקע וביסוס.
 - ט. נספח יציבות.
 - י. נספח מיגון.
 - יא. נספח ניקוז.
 - יב. נספח תברואה.
 - יג. נספח תרמי.
 - יד. אישור מורשה נגישות.
 - טו. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - טז. אישור פיקוד העורף.
 - יז. אישור חברת חשמל בנושא קו מתח.
 - יח. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

2. תנאים להיתר
 - א. תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן :
 - א. ביצועו של שלב הרישום יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטח/ים המועבר/ים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר
 - ב. להסדרת המסחר בתביע – במקביל לבקשה להיתר, המתכנן יגיש לוועדה המקומית תביע לתוספת השימוש המסחרי בקומת הקרקע שתהיה תואמת ומסונכרנת עם הבקשה להיתר, שטחי המסחר יאושרו בתוכנית שינויים
 - ג. אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין :
 - חפ/5229
 - בגין תמ"א 38/3 א
 - ניצול קומת עמודים למגורים
 - 6% הקלה בשטח של 45.24 מ"ר.

- * 5% הקלה בשטח של 37.7 מ"ר.
- תוספת 2 קומות מעל המותר.
- גובה קומה מעל המותר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- 3. תנאים לתחילת עבודות:
 - אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - ה. הסכם לפינוי פסולת.
 - ו. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
 - ז. 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.
 - ח. 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).
 - ט. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
 - י. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
 - יא. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

- 4. תנאים לתעודת גמר:
 - א. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
 - ב. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
 - ג. 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.
 - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 - ה. אישור תכנית מתאר מפורטת להוספת ייעוד מסחר בקומת הקרקע.
 - ו. אישור חברת המעליות+ אישור מכון התקנים למעלית.
 - ז. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ח. אישור תאגיד מי כרמל.
 - ט. הצג את הסמכת בדבר סילוק פסולת הבניין.
 - י. כתב התחייבות למערכת הניקוז, חתום ומאומת.
 - יא. רישום תצ"ר.

הוועדה משיבה למתנגדים:
 הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

1. חנייה-הבקשה כוללת פתרון חניה מלא בהתאם לתקן העירוני ולדרישות מחלקת תכנון תנועה. החניון מתוכנן מתחת למפלס הרחוב ואינו מהווה הפרעה תכנונית.
2. גובה הבניין והסתרת נוף – בהתאם לפסיקה, הזכות לנוף אינה זכות מוקנית. הבינוי המוצע תואם את המדיניות העירונית, עומד בתקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, ואינו מהווה פגיעה ממשית בנוף או בפרטיות.
3. הקלות תכנוניות – ההקלות המבוקשות נבחנות לגופן, בהתאם למדיניות 2020 ולתקנות סטייה ניכרת. חלקן נדרשות לשיפור תכנון, הנגשה וכיבוי אש. הוועדה

- ראתה לנכון להתירן או לצמצמן בהתאם לשיקול דעתה.
4. שימור עצים וניקוז – הוגשה תכנית פיתוח הכוללת סקר עצים שאושר על ידי פקיד היערות. תכנון הניקוז עומד בדרישות התקן, כולל שטח מחלחול כנדרש.
 5. היבטים קונסטרוקטיביים – הוגשו חוות דעת הנדסיות המאשרות את יציבות המבנה והתאמתו לתוספת המבוקשת. לא יינתן היתר בניה ללא אישור סופי של מכון בקרה.
 6. פרסום – הבקשה פורסמה כדין בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כולל משלוח הודעות לשכנים ופרסום בעיתונות.
 7. היבטים קנייניים – טענות קנייניות אינן בסמכות הוועדה המקומית ויש להגישן לערכאות המתאימות. הוועדה פועלת בהתאם להסכמות שהוצגו לה ולתקנון הבית המשותף.
 8. ירידת ערך – טענות לירידת ערך נטענו בעלמא, ללא חוות דעת שמאית. ככל שיש טענה ממשית, ניתן לפנות להליך המתאים לפי סעיף 197 לחוק.
 9. התאמה למדיניות – הבקשה עומדת בהוראות המעבר של מדיניות 2020, בהתאם למועד קליטת הבקשה ולמסמכים שהוגשו.
 10. שינוי סביבתי – תהליכי התחדשות עירונית הם חלק בלתי נפרד מהתפתחות העיר. אין לצפות כי הסביבה תישאר סטטית, והבינוי המוצע משתלב עם פרויקטים קיימים.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

* סמי נופי ובניו בע"מ

הגשה 29/05/2024

עורך:

* גדי ענבי

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000376885

כתובת הבניין: רח' התשבי 26, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10805 חלקה: 113

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

הקמת מבנה מגורים בן 6.5 קומות מעל קומת חנייה מתחת למפלס הרחוב (ותת קרקעית בחלקה), מאגר מים תת קרקעי, הכולל 14 יח"ד, תוך הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מגורים, בגין תמ"א 38/3 א

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38
2. היעדר פתרון חנייה מלא
3. גובה פיתוח מעל המותר
4. ניצול קומת עמודים למגורים
5. גובה קומת חנייה מעל המותר
6. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
7. תוספת קומות מעל המותר בגין תמ"א 38
8. תוספת קומות מעל המותר בגין סטייה נכרת
9. גובה בניין מעל המותר
10. גובה מחסנים מעל המותר
11. ממוצע גובה קומה עולה על המותר
12. עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון
13. רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש, באזור הכניסה מהרחוב בלבד
14. חדר גז במרווח הצידי שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/י"ב/1
15. בליטה למרווח הצידי ע"י הבניין ומרפסת גוף בניין עד 10% מהמרווח
16. בליטה למרווח האחורי ע"י מרפסות זיזיות
17. בליטה למרווח הקדמי ע"י הבניין ומרפסת גוף בניין עד 10% מהמרווח
18. משטח חניה/חניה מקורה/ חניון שאינו תואם את הוראות התוכנית חפ/1400/י"ב/1
19. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד: 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.

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לצמצם 1 יח"ד ולעדכן את תמהיל הדירות בגרמושקה.
 - ב. יצומצם עודף שטח עיקרי של 5.35 מ"ר. חישוב השטחים יעודכן בהתאם.
 - ג. יצומצם עודף שטח שירות של 14.43 מ"ר. חישוב השטחים יעודכן בהתאם.
 - ד. ממוצע מרפסות זיזיות יתוקן ויותאם למספר יחידות הדיור המוצעות בפרויקט לאחר הצמצום. כמו כן, בתכנית קומה 1, המרפסת המוצעת בחזית הקדמית בחלקה זיזית ויש להחשיבה בממוצע המרפסות.
- ה. קירות הפיתוח/ הגדרות בסמוך לגבולות המגרש יוצגו ע"ג התכנית במגרש המבוקש בלבד ולא תותר כל בניה במגרש השכן או הריסת גדרות השכנים.
- ו. 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.
- ז. גובה מחסנים לא יעלה על 2.4 מ'.
 - ח. יש לציין חומר פרגולה.
 - ט. יש למספר מחסנים. יותר מחסן אחד לדירה ואחד נוסף משותף.
 - י. יצוינו שטחי המחסנים על גבי תכנית 2-.
 - יא. בחתכים, בקומות החניון יוראו הקירות התומכים לרבות יסודות.
 - יב. בגליון 3, חתכי הסתרה, יוראה המבנה המוצע.
 - יג. בקומה האחרונה תוראה נסיגה של 4 מ' מגוף הבניין כנדרש במדיניות.
 - יד. בחתכים מהרחוב יש לציין את שם הרחוב.
 - טו. יש להציג את תכנית הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
 - טז. סכמות חישוב השטחים הרבועי יתוקנו כך שמספור השטחים יהיה קריא.
 - יז. יש למספר את עץ 271 בהתאם לסקר העצים המאושר ולהראות את שימור עץ 271, כפי שאושר בסקר העצים, כולל ריצוף מחלחל ו 20 עצים שתילה חלופית גודל 9.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 - א. דוח קרקע וביסוס
 - ב. נספח יציבות
 2. נספח אוורור
 3. נספח בטיחות אש
 4. נספח בידוד תרמי
 5. נספח מיגון
 6. אישור נספח ניקוז
 7. נספח תברואה (סניטרי)
 8. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
 9. אישור מורשה נגישות
 10. אישור עיצוב אדריכלי
 11. כתב שיפוי
 12. אישור יועץ נגישות לנושא חניית נכה
 13. אישור חח"י להקצאת מקום לתא ארון חיבורים (פילר רשת), בגבול המגרש.
3. תנאים בהיתר
 - א. ריצוף הרמפה באיזור עץ מס' 271 (ברוש מצוי) במרחק של 3.5-4 מ' יהיה בריצוף מחלחל ללא יסודות עוברים.

4. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין :

תמ"א 38/3 א

גובה קומה מעל המותר

גובה קומת חניה מעל המותר

חפ/5229,

ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 272 מ"ר

5. תנאים לתחילת עבודות :
 - א. להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - ה. התייחסות איגוד ערים למניעת מטרדים בעת ההריסה.
 6. 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 חיזוק 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 :
- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
1. התייחסות הוועדה לבקשות להיתר הינה חלק ממכלול של עשייה למציאת האיזון בין צרכי התחדשות עירונית, שיפור תנאי דיור התושבים ובפרט במישור המיגון לבין שימור האופי וחיזוקו של שכונת המגורים.
 2. לעניין התשתיות- הבנייה כוללת חניון תת-קרקעי שמטרתו להקל על מצוקת החנייה ברחוב.
 3. לעניין מספר יחידות הדיור המבוקשות- הצוות המקצועי בחן את מספר יחידות הדיור בהתאם למדיניות העירונית ואכן נדרש המבקש לצמצם יח"ד אחת שהינה בחריגה.
 4. לעניין השטחים, לאחר אישור הקלת 6% נותר למבקש עודף שטח שהינו נדרש לצמצם בתיקון התכניות.
 5. לעניין ההקלות המבוקשות- הצוות המקצועי בחן את ההקלות התכנוניות וניכר כי הן אינן חורגות מהמדיניות העירונית וכי אלו נועדו למימוש הפוטנציאל התכנוני של המגרש בהתאם להנחיות התמ"א ולתנאים הקבועים בתקנות. התכניות החלות הינן תכניות ישנות שאינן מאפשרות בינוי מודרני ואינן מאפשרות קיומם של אישורים רגולטוריים שונים כגון נגישות וכיבוי אש. לכן, הוועדה המקומית מאפשרת את אותן הקלות לצורך שיפור התכנון ולצורך עמידת המבנה החדש בכל התקנים הנדרשים. לעניין החריגה בגובה הקומה ובגובה הבניין מדובר בחריגה מינורית.
 6. לגבי החשש מפגיעה ביסודות הממ"ד- הבניה תלווה על ידי מהנדס מוסמך מטעם מבקש ההיתר, אשר אמון על בטיחות הבניה ובין היתר על שלומם של המבנים הגובלים והדיירים. הוועדה המקומית קבעה תנאים לצורך הבטחת יציבות המבנים הגובלים ובכלל זה מניעת חפירה במגרשים גובלים ומניעת החדרת עוגנים בתת הקרקע למגרשים הגובלים. הפרויקט מלווה על ידי מכון בקרה מטעם המדינה ותכן הבניה ייבדק בשלב בקרת התכן. בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה ועל כן כל נזק ככל ויגרם יהיה באחריות ויתוקן על חשבון בעל ההיתר. בעת החפירה על היזם לנקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים מטעמי בטיחות. כמו כן הצוות המקצועי דרש מקונסי' הבקשה לצרף פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה.
 7. בנוגע לעץ הברוש- העץ מצוי בגבול החלקה ונבחן על ידי פקיד היערות

- העירוני. נדרש שימור של העץ והוכנסו תנאים להיתר לטובת שמירתו.
8. לגבי הטענה בשטח הקומה האחרונה שהינו בחריגה- הצוות המקצועי מדייק ומשיב כי מדובר בתמ"א הריסה ולא בתמ"א חיזוק ולכן לא נדרש מקומה זו להיות מחצית מהקומה התחתונה אלא להראות נסיגה של 4 מ' בחזית הפונה לרחוב התשבי. הצוות הוסיף דרישה לתיקון התכנית בהתאם.
 9. לעניין הדרישה לקיר אקוסטי- היא אינה מידתית ונראה שהנזק בנראות של קיר גבוה כמבוקש רב על היתרונות שכביכול מצופים ממנו בפן האקוסטי ככל שמדובר בחניון פתוח של בית משותף בו העומס התנועתי השוטף הינו מועט.
 10. לעניין פתחי שחרור עשן- פתחי אוורור לשחרור עשן אינם משחריים עשן בפועל באופן שוטף אלא מהווים מקדם הגנה למקרה חריג של שריפה ולכן אינם מהווים מטרד כלל ועיקר בשגרה.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד: 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.

בהתיחס להערות מח' דרכים לנושא עצים לשימור ניתן לאפשר תקן 1.3 לחניה, לאור העצים לשימור שנדרשו ע"י פקיד היערות.

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לצמצם 1 יח"ד ולעדכן את תמהיל הדירות בגרמושקה.
 - ב. יצומצם עודף שטח עיקרי של 5.35 מ"ר. חישוב השטחים יעודכן בהתאם.
 - ג. יצומצם עודף שטח שירות של 14.43 מ"ר. חישוב השטחים יעודכן בהתאם.
 - ד. ממוצע מרפסות זיזיות יתוקן ויותאם למספר יחידות הדיור המוצעות בפרויקט לאחר הצמצום. כמו כן, בתכנית קומה 1, המרפסת המוצעת בחזית הקדמית בחלקה זיזית ויש להחשיבה בממוצע המרפסות.
- ה. קירות הפיתוח/ הגדרות בסמוך לגבולות המגרש יוצגו ע"ג התכנית במגרש המבוקש בלבד ולא תותר כל בניה במגרש השכן או הריסת גדרות השכנים.
 - ו. 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.
 - ז. גובה מחסנים לא יעלה על 2.4 מ'.
 - ח. יש לציין חומר פרגולה.
 - ט. יש למספר מחסנים. יותר מחסן אחד לדירה ואחד נוסף משותף.
 - י. יצוינו שטחי המחסנים על גבי תכנית 2-.
 - יא. בחתכים, בקומות החניון יוראו הקירות התומכים לרבות יסודות.
 - יב. בגיליון 3, חתכי הסתרה, יוראה המבנה המוצע.
 - יג. בקומה האחרונה תוראה נסיגה של 4 מ' מגוף הבניין כנדרש במדיניות.
 - יד. בחתכים מהרחוב יש לציין את שם הרחוב.
 - טו. יש להציג את תכנית הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
 - טז. סכמות חישוב השטחים הרובוטי יתוקנו כך שמספור השטחים יהיה קריא.
 - יז. יש למספר את עץ 271 בהתאם לסקר העצים המאושר ולהראות את שימור עץ 271, כפי שאושר בסקר העצים, כולל ריצוף מחלחל ו 20 עצים שתילה חלופית גודל 9.
 - יח. בצדדים הפונים למגרשים הגובלים לא יותר פתחים לחניון ויוראה קיר אטום שימנע מפגעי רעש וסביבה
 - יט. עיצוב אדריכלי יתואם מול מנהל אגף הרישוי.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 - א. דוח קרקע וביסוס
 - ב. נספח יציבות
 2. נספח אוורור

3. נספח בטיחות אש
4. נספח בידוד תרמי
5. נספח מיגון
6. אישור נספח ניקוז
7. נספח תברואה (סניטרי)
8. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9. אישור מורשה נגישות
10. אישור עיצוב אדריכלי
11. כתב שיפוי
12. אישור יועץ נגישות לנושא חניית נכה
13. אישור חח"י להקצאת מקום לתא ארון חיבורים (פילר רשת), בגבול המגרש.

3. תנאים בהיתר

- א. ריצוף הרמפה באיזור עץ מס' 271 (ברוש מצוי) במרחק של 3.5-4 מ' יהיה בריצוף מחלחל ללא יסודות עוברים.

4. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעו דת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
תמ"א 38/3 א
גובה קומה מעל המותר
גובה קומת חניה מעל המותר
חפ/5229,
- ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 272 מ"ר
6% הקלה בשטח של 51.9 מ"ר
בגין תוספת קומה אחת מתקנות סטייה ניכרת
כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

5. תנאים לתחילת עבודות :

- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ב. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ג. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרוך, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ד. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ה. התייחסות איגוד ערים למניעת מטרדים בעת ההריסה.

6. 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 :

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

1. התייחסות הוועדה לבקשות להיתר הינה חלק ממכלול של עשייה למציאת האיזון בין צרכי התחדשות עירונית, שיפור תנאי דיור התושבים ובפרט במישור המיגון לבין שימור האופי וחיזוקו של שכונת המגורים.
2. לעניין התשתיות- הבנייה כוללת חניון תת-קרקעי שמטרתו להקל על מצוקת החנייה ברחוב.
3. לעניין מספר יחידות הדיור המבוקשות- הצוות המקצועי בחן את מספר יחידות הדיור בהתאם למדיניות העירונית ואכן נדרש המבקש לצמצם יחיד אחת שהינה בחריגה.
4. לעניין השטחים, לאחר אישור הקלת 6% נותר למבקש עודף שטח שהינו נדרש לצמצם בתיקון התכניות.
5. לעניין ההקלות המבוקשות- הצוות המקצועי בחן את ההקלות התכנוניות וניכר כי הן אינן חורגות מהמדיניות העירונית וכי אלו נועדו למימוש הפוטנציאל התכנוני של המגרש בהתאם להנחיות התמ"א ולתנאים הקבועים בתקנות. התכניות החלות הינן תכניות ישנות שאינן מאפשרות בינוי מודרני ואינן מאפשרות קיומם של אישורים רגולטוריים שונים כגון נגישות וכיבוי אש. לכן, הוועדה המקומית מאפשרת את אותן הקלות לצורך שיפור התכנון ולצורך עמידת המבנה החדש בכל התקנים הנדרשים. לעניין החריגה בגובה הקומה ובגובה הבניין מדובר בחריגה מינורית.
6. לגבי החשש מפגיעה ביסודות הממ"ד- הבניה תלויה על ידי מהנדס מוסמך מטעם מבקש ההיתר, אשר אמון על בטיחות הבניה ובין היתר על שלומם של המבנים הגובלים והדיירים. הוועדה המקומית קבעה תנאים לצורך הבטחת יציבות המבנים הגובלים ובכלל זה מניעת חפירה במגרשים גובלים ומניעת החדרת עוגנים בתת הקרקע למגרשים הגובלים. הפרויקט מלווה על ידי מכון בקרה מטעם המדינה ותכן הבניה ייבדק בשלב בקרת התכן. בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה ועל כן כל נזק ככל ויגרם יהיה באחריות ויתוקן על חשבון בעל ההיתר. בעת החפירה על היזם לנקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים מטעמי בטיחות. כמו כן הצוות המקצועי דרש מקונסי' הבקשה לצרף פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה.
7. בנוגע לעץ הברוש- העץ מצוי בגבול החלקה ונבחן על ידי פקיד היערות העירוני. נדרש שימור של העץ והוכנסו תנאים להיתר לטובת שמירתו.
8. לגבי הטענה בשטח הקומה האחרונה שהינו בחריגה- הצוות המקצועי מדייק ומשיב כי מדובר בתמ"א הריסה ולא בתמ"א חיזוק ולכן לא נדרש מקומה זו להיות מחצית מהקומה התחתונה אלא להראות נסיגה של 4 מ' בחזית הפונה לרחוב התשבי. הצוות הוסיף דרישה לתיקון התכנית בהתאם.
9. לעניין הדרישה לקיר אקוסטי- היא אינה מידתית ונראה שהנזק בנראות של קיר גבוה כמבוקש רב על היתרונות שכביכול מצופים ממנו בפן האקוסטי ככל שמדובר בחניון פתוח של בית משותף בו העומס התנועתי השוטף הינו מועט.
10. לעניין פתחי שחרור עשן- פתחי אוורור לשחרור עשן אינם משחריים עשן בפועל באופן שוטף אלא מהווים מקדם הגנה למקרה חריג של שריפה ולכן אינם מהווים מטרד כלל ועיקר בשגרה.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הוועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

הגשה 12/06/2025

♦ א.ס. משה בן דוד התחדשות עירונית בע"מ

עורך:

♦ נתן בוכהנדלר

אחראי בקשה:

♦ חן אוחנה

♦ סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498854

♦ כתובת הבניין: רח' שומרון 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11688 חלקה: 24

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הריסת מבנה קיים בן 6 יחד והקמת מבנה חדש בן 15 יח"ד במסגרת תמ"א 38

מהות הקלות:

1. בליטות למרווח צידי עד 10% מקווי הבניין עם פתחים.
2. בליטות למרווח קידמי עד 40% מקווי בניין למרפסות זיזיות.
3. בליטות למרווח קידמי עד 25% מקווי בניין עם פתחים.
4. תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38/3 א.
5. ניצול קומת עמודים למגורים.
6. עודף שטח בניה מכח תמ"א 38/3 א.
7. 6% הקלה מתוקף תקנות סטייה ניכרת.
8. 5% הקלה מתוקף תקנות סטייה ניכרת בגין תוספת שתי קומות.
9. תוספות קומה מתוקף תקנות סטייה ניכרת מעבר לתוספת הקומות המותרות בתמ"א א.
10. גובה קומה מעל המותר לפי חפ/מק/1400/גב.
11. ממוצע קומה גבוה מעל המותר.
12. גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר.
13. הקלה בזכויות בניה מתוקף שטח מגרש מקורי.
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/מק/1400/פמ.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה התכנית תוקנה והוגשה ע"פ ההמלצות שנמסרו מהצוות המקצועי מיום 28/4/2025.

(וללא שינוי מוועדה מס' 44).

ההמלצות הושגו לאחר ביקור בשטח של כלל חברי וצוות מקצועי של הוועדה וזאת לטובת הבנת קושי מרחב התכנון בפרויקט והתחשבות בהתנגדויות ככל הניתן. ומכך נקבע כי חישוב הזכויות ייעשה מסך שטח המגרש הרשום שהינו 1154 מ"ר במקום שטח 918 מ"ר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת, כמו כן הועברו הערות לתיקון התכנית הכוללים: שינוי בנסיגה בקומה העליונה, פריסת גדרות בהתאם.

התכנית המתוקנת - המטיבה עם המתנגדים לעניין הקומה העליונה ובה מוצגת נסיגה היקפית כמענה למתנגדים. נסיגה זו מייצרת מופע טוב יותר אשר נותנת תחושה של מבנה נמוך יותר מקומת הרחוב וכן נותנת מענה למתנגדים משומרון 3 לעניין מס' הקומות.

לאחר פגישה עם המתכנן בתאריך 31/08/2025 הובהר על ידיו כי אין התכנות כלכלית לפרויקט אם תדרש הפחתת דירה.

1. התוכנית תתוקנה כדקלמן:

א. יש להראות בתמהיל הדירות לפחות 1 יחידת דיור קטנה בהתאם לסעיף 1.9 "חובת דירות קטנות" במדיניות 2020 - חפ/מד/2500

ב. 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.

- ג. הבליטה במרווח הצידי תצומצם ל 0.75 מ'
- ד. יש להטמיע פריסת גדרות בתכנית
- ה. יש להטמיע הדמיות בגרמושקה, לפחות 2 פרספקטיבות מכיוונים נגדיים
הכוללות קונטקסט סביבתי ריאליסטי (על רקע סביבה קיימת). הבקשה תאושר ע"י
צוות מהנדס העיר בנושא עיצוב אדריכלי והדמיות.

2. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן :
בקרת התכן תעשה ע"י מכון בקרה

- א. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- ב. חישוביים סטטיים
- ג. דוח קרקע וביסוס
- ד. נספח ביסוס
- ה. אישור פקע"ר
- ו. כתב שיפוי
- ז. נספח ניקוז
- ח. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
- ט. אישור מורשה נגישות
- י. הצגת פרוט להגנה על המבנה לשימור בחלקה 25 בעת החפירה של החניון עד קו 0 עם הגובלים, ללא סימון עוגנים ופגיעה במגרש הגובל וללא פלישה למגרש הגובל.
- יא. עבודות הביסוס יבוצעו לפי הנחיות מה"ע לפי מכון הבקרה בפרט לבניין בחלקה 25.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145ד לחוק לרבות היטל השבחה :
 - 1. תכנית חפ/229/5/י.
 - 2. 6% הקלה בשטח של 56.52 מ"ר.
 - 3. תוספת קומות בגין סטייה ניכרת
 - 4. גובה קומה מעל המותר.
 - 5. פרגולה שאינה תואמת את תכנית חפ/מק/1400/פמ.
 - 6. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ד. תצהיר קונסטרוקטור הבקשה כי החפירה והבנייה המוצעת לא יגלשו מגבולות המגרש ולא יהוו פגיעה במבנה לשימור השכן.

4. תנאים בהיתר :

- א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות, הנוק יתוקן ע"י ועל חשבון מבקשי ההיתר.
- ב. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
- ג. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה, ארונות חשמל / בזק, וכתוצאה בזה ההעתקה תבוצע ע"י ועל חשבון מבקש ההיתר.
- ד. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
- ה. יש לפעול ע"פ תכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
- ו. יש להתקשר עם מכון בקרה לבקרת ביצוע.

5. אישורים לתחילת עבודות :

- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.

- יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת הגמר :
- א. בתום הבנייה 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 עי"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידת אדמה.
 - ב. אישור מהנדס בטיחות ליפני הפעלת המעלית
 - ג. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית .
 - ד. הגשת אישור עבודה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי
 - ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
 - ו. רשם מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ואחריותו.
 - ז. אישור שלב ב' ממכון התעדה בניה ירוקה.
 - ח. קבלת דו"ח מסכם ממכון בקרה, ביצוע ותנאים למתן תעודת גמר.

תגובה למתנגדים :

- א. לעניין השטחים – חישוב הזכויות נעשה מסך המגרש הרשום שהיינו 1154 מ"ר, לפיכך אין חריגה במספר יח"ד המבוקש וניתן להיענות לשטח המבוקש בעקבות ההקלות שפורסמו ותיקוני התכנית שנעשו. והקטנת השטח המבוקש בכ- 40 מ"ר. ע"פ התכנית החלה על המקום חפ/125 שאושרה למתן תוקף ביום 04/07/1935 נקבע רוחב רחוב "סוכות" ל-10 מ' ורחוב "שומרון" ל-8 מ'. ושטח החלקה נקבע עוד במקור שהינו- 1154 מ"ר. על המקום חלה גם התכנית חפ/229ד' הקובעת הרחבת הרחובות ל-13 מ' ע"פ התכנית חפ/229ד' שאושרה ב- 14/10/76 אין סעיף הפקעה ולכן שטח החלקה נותר 1154 מ"ר. בפועל הרצועה שתופרש להרחבת הדרכים תיוותר כזכות מעבר לציבור. לפיכך זכויות הבנייה חושבו לפי התכנית חפ/125 הקובעת שטח החלקה הינו – 1154 מ"ר.
- ב. הוגשה תכנית מתוקנת המטיבה עם המתנגדים לעניין הקומה העליונה ובה מוצגת נסיגה היקפית כמענה למתנגדים. נסיגה זו מייצרת מופע טוב יותר אשר נותן תחושה של מבנה נמוך מקומת הרחוב וכן נותנת מענה למתנגדים משומרון 3 לעניין מס' הקומות ובכך נוהגת בהתאם למדיניות.
- ג. הנושא ההנדסי אושר ע"י קונסי' עירוני.
- ד. מדובר כאמור במגרש מדרוני ולא רגולרי כנתונים שיש לקחת בחשבון ובהתחשבות בשיקול הדעת של הוועדה בבוחנה את הבקשה.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה התכנית תוקנה והוגשה ע"פ ההמלצות שנמסרו מהצוות המקצועי מיום 28/4/2025.
(וללא שינוי מוועדה מס' 44).

מדובר במגרש אי רגולרי פינתי גובל ב 2 דרכים לאור כך שמסמך המדיניות לא קבע גובה למצב זה, הבקשה נבחנה ביחס להתאמתה לסביבה ולכן מומלץ לאשר גובה כמבוקש, צפיפות המוצעת ומס' יח"ד הינם מופחתים מהמותר, עמידה בשימור עצים ולכן תקן חניה הינו 1.3, לכן מומלץ לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

ההמלצות הושגו לאחר ביקור בשטח של כלל חברי וצוות מקצועי של הוועדה וזאת לטובת הבנת קושי מרחב התכנון בפרויקט והתחשבות בהתנגדויות ככל הניתן. ומכך נקבע כי חישוב הזכויות ייעשה מסך שטח המגרש הרשום שהינו 1154 מ"ר במקום שטח 918 מ"ר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת, כמו כן הועברו הערות לתיקון התכנית הכוללים: שינוי בנסיגה בקומה העליונה, פריסת גדרות בהתאם.

התכנית המתוקנת - המטיבה עם המתנגדים לעניין הקומה העליונה ובה מוצגת נסיגה היקפית כמענה למתנגדים. נסיגה זו מייצרת מופע טוב יותר אשר נותנת תחושה של מבנה נמוך יותר מקומת הרחוב וכן נותנת מענה למתנגדים משומרון 3 לעניין מס' הקומות.
לאחר פגישה עם המתכנן בתאריך 31/08/2025 הובהר על ידיו כי אין התכנות כלכלית לפרויקט אם תדרש הפחתת דירה.

1. התוכניות תתוקנה כדקלמן:
 - א. יש להראות בתמהיל הדירות לפחות 1 יחידת דיור קטנה בהתאם לסעיף 1.9 "חובת דירות קטנות" במדיניות 2020 - חפ/מד/2500
 - ב. 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.
 - ג. הבליטה במרווח הצידי תצומצם ל 0.75 מ'
 - ד. יש להטמיע פריסת גדרות בתכנית
 - ה. יש להטמיע הדמיות בגרמושקה, לפחות 2 פרספקטיבות מכיוונים נגדיים הכוללות קונטקסט סביבתי ריאליסטי (על רקע סביבה קיימת). הבקשה תאושר ע"י צוות מהנדס העיר בנושא עיצוב אדריכלי והדמיות.
 - ו. עיצוב האדריכלי יתואם מול מנהל אגף הרישוי.
 - ז. הפרגולה המוצעת בקומה העליונה המסתירה את הנסיגה תבוטל.

2. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכנן:
 - ב. בקרת התכנן תעשה ע"י מכון בקרה

- א. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ב. חישוביים סטאטיים
 - ג. דוח קרקע וביסוס
 - ד. נספח ביסוס
 - ה. אישור פקע"ר
 - ו. כתב שיפוי
 - ז. נספח ניקוז
 - ח. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - ט. אישור מורשה נגישות
 - י. הצגת פרוט להגנה על המבנה לשימור בחלקה 25 בעת החפירה של החניון עד קו 0 עם הגובלים, ללא סימון עוגנים ופגיעה במגרש הגובל וללא פלישה למגרש הגובל.
 - יא. עבודות הביסוס יבוצעו לפי הנחיות מה"ע לפי מכון הבקרה בפרט לבניין בחלקה 25.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145ד לחוק לרבות היטל השבחה :
 1. תכנית חפ/229/5.
 2. 6% הקלה בשטח של 56.52 מ"ר.
 3. תוספת קומות בגין סטייה ניכרת
 4. גובה קומה מעל המותר.
 5. פרגולה שאינה תואמת את תכנית חפ/מק/1400/פמ.
 6. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ד. תצהיר קונסטרוקטור הבקשה כי החפירה והבנייה המוצעת לא יגלשו מגבולות המגרש ולא יהוו פגיעה במבנה לשימור השכן.

4. תנאים בהיתר :

- א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן ע"י ועל חשבון מבקשי ההיתר.
 - ב. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
 - ג. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה , ארונות חשמל / בזק, וכתוצאה בזה ההעתקה תבוצע ע"י ועל חשבון מבקש ההיתר.
 - ד. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
 - ה. יש לפעול ע"פ תכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה.
 - ו. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות. יש להתקשר עם מכון בקרה לבקרת ביצוע.
5. אישורים לתחילת עבודות :
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.

א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת הגמר :

- א. בתום הבנייה 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 לרעידת אדמה.
- ב. אישור מהנדס בטיחות ליפני הפעלת המעלית
- ג. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית .
- ד. הגשת אישור עבודה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי
- ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
- ו. רשם מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר , על חשבונו ואחריותו.
- ז. אישור שלב ב' ממכון התעדה בניה ירוקה.
- ח. קבלת דו"ח מסכם ממכון בקרה , ביצוע ותנאים למתן תעודת גמר.

תגובה למתנגדים :

- א. לעניין השטחים – חישוב הזכויות נעשה מסך המגרש הרשום שהיינו 1154 מ"ר , לפיכך אין חריגה במספר יח"ד המבוקש וניתן להיענות לשטח המבוקש בעקבות ההקלות שפורסמו ותיקוני התכנית שנעשו. והקטנת השטח המבוקש בכ- 40 מ"ר. ע"פ התכנית החלה על המקום חפ/125 שאושרה למתן תוקף ביום 04/07/1935 נקבע

רוחב רחוב "סוכות" ל-10 מ' ורחוב "שומרון" ל-8 מ'. ושטח החלקה נקבע עוד במקור שהינו- 1154 מ"ר. על המקום חלה גם התכנית חפ/229ד' הקובעת הרחבת הרחובות ל-13 מ' ע"פ התכנית חפ/229ד' שאושרה ב- 14/10/76 אין סעיף הפקעה ולכן שטח החלקה נותר 1154 מ"ר. בפועל הרצועה שתופרש להרחבת הדרכים תיוותר כזכות מעבר לציבור. לפיכך זכויות הבנייה חושבו לפי התכנית חפ/125 הקובעת שטח החלקה הינו – 1154 מ"ר.

ב. הוגשה תכנית מתוקנת המטיבה עם המתנגדים לעניין הקומה העליונה ובה מוצגת נסיגה היקפית כמענה למתנגדים. נסיגה זו מייצרת מופע טוב יותר אשר נותן תחושה של מבנה נמוך מקומת הרחוב וכן נותנת מענה למתנגדים משומרון 3 לעניין מס' הקומות ובכך נוהגת בהתאם למדיניות.

ג. הנושא ההנדסי אושר ע"י קונסי' עירוני.

ד. מדובר כאמור במגרש מדרוני ולא רגולרי כנתונים שיש לקחת בחשבון ובהתחשבות בשיקול הדעת של הוועדה בבוחנה את הבקשה.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

* י.ע. ביליה יזמות בע"מ

הגשה 15/04/2024

עורך:

* גבריאל שורץ

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000374357

כתובת הבניין: רח' חנה 17, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10764 חלקה: 65

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הריסת מבנה קיים (4 יח"ד) ובניית מבנה חדש בן 13 יח"ד במסגרת תמ"א 38/3.
ה החדש בן 6 קומת מעל קומת קרקע, כולל חניון תת"ק ועבודות פיתוח.

פירוט נוסף מרישוי זמין:
הריסת מבנה קיים (4 יח"ד) ובניית מבנה חדש בן 13 יח"ד במסגרת תמ"א 38/3. המבנה החדש בן 6 קומת מעל קומת קרקע, כולל חניון תת"ק ועבודות פיתוח.

מהות הקלות:

הקלה 10% בקו בנין אחורי וצידי

ניצול שטחים בגין תמא 38

תוספת 3 קומות מעל המותר

ניצול קומת עמודים למגורים ולמחסנים

גובה בניין מעל המותר

ממוצי גובה קומה מעל המותר

גובה מחסנים מעל המותר

גובה חניה מעל המותר

קיר פיתוח מעל המותר

פרגולה שאינה תוואמת את חפ/1400 לענין גובה ושטח

רמפה עד גבול מגרש

חניון תת"ק בולט למרווח קדמי

עודף שטח בגין 6% מגרש פינתי

הקלה 6% בשטח עיקרי

בליטת גוזזטרא למרווח קדמי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את 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.

• למגרש פינתי בשטח 703 מ"ר מומלץ לאשר לפי 10 יח"ד מותרות ועוד 3 יח"ד בגין היותו מגרש פינתי שעבר הפקעה, כדי לאפשר מקדם כלכלי ומיצוי פוטנציאל.

היתר בנייה יינתן לאחר מילו תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. 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.

ב. ערוגות גינון בחזית רחוב רות, חלק מהערוגות מוצעות על גג החניון. יש להנמיך את הערוגות בהתאם להנחיות מחלקת נוף בנושא שתילה חלופית על גגות.

ג. עיצוב המרפסות, יש לוודא התאמה מלאה להוראות תכנית חפ/5229.

ד. יחידות דיור, בהתאם למדיניות תכנית חפ/2500, ניתן לאשר 10 יח"ד. מאחר שמדובר במגרש פינתי בשטח של 703 מ"ר אשר עבר הפקעה, מומלץ לאשר חריגה של 3 יח"ד נוספות, לצורך מיצוי פוטנציאל תכנוני ומתן מקדם כלכלי.

- ה. חילחול מים, יש להציג תחשיב שטח חילחול בהתאם לדרישה של 15% משטח המגרש.
- ו. תקרת החנייה, יש להנמיך את תקרת החניון מתחת למפלס הרחוב, במיוחד במרווחים הפונים לרחובות חנה ורות, לשם התאמה למפלסי הרחוב ולשיפור חזותי.
- ז. מחסנים, גובה המחסנים יוגבל ל-2.4 מ' באמצעות תקרת בטון, בהתאם להנחיות.
- ח. עיצוב אדריכלי, נדרש אישור עיצוב אדריכלי מול אגף הרישוי.
- ט. תיקונים נדרשים בתכנית:
- יש לסמן את מיקום הפילר בתיאום עם מחלקת נוף.
- יש להטמיע את ממצאי סקר העצים בתכנית.

תנאים לשלב בקרת התכן:

1. הודעת מכון הבקרה על ביצוע בקרת תכן ותוצאותיה.
2. ההצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי משנה. בדבר התאמתה המסמכים שהוגשו לה היתר ולנספחי התכן.
3. כתב שיפוי.
4. דוח קרקע וביסוס.
5. נספח יציבות.
6. נספח אוורור.
7. נספח בטיחות אש.
8. נספח מיגון.
9. נספח ניקוז.
10. נספח תברואה.
11. נספח תרמי.
12. אישור מורשה נגישות.

תנאים להיתר

1. יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה.
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין: חפ/5229
- ניצול קומת עמודים למגורים
- גובה קומת חניה מעל המותר
- 6% הקלה בשטח של 22 מ"ר

תנאים לתחילת עבודות:

- א. 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.
- ב. 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).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ד. הזמנת מפקח רשות העתיקות.
- ה. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- ו. הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- ז. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
- ח. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- ט. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
- י. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
- יא. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
- יב. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין
- יג. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
- יד. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
- טו. רשימת בדיקות מעבדה
- טז. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- יז. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת

- ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- יח. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- יט. הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.
- כ. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- כא. הצהרת אחראי לתיאום מכון בקרה.
- כב. תכנית ארגון אתר.
- כג. הסכם לפינוי פסולת.
- כד. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

תנאים לתעודת גמר:

1. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
2. החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבוננו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות.
3. הצהרת עורך בקשה.
4. הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים.
5. הצהרת עורך משנה.
6. הצהרת מורשה נגישות.
7. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה.
8. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע.
9. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לקבלת תעודת גמר.
10. מפת עדות.
11. קובץ תכניות עדות של הבנייה או העבודה.
12. תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה ולפיו יושמה שיטת הבנייה בהתאם לאישור לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו.
13. אישור גורמים מאשרים ע"פ סעיף 158 כא (א) לחוק, אם נדרשו.
14. ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה נדרשות ע"פ תקנות תכן הבניין.
15. מסמכים נוספים הנדרשים בנספח להיתר המצוין לעיל תנאים במהלך ביצוע העבודות.
16. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
17. יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.

הוועדה משיבה למתנגדים:

לעניין הנדסי- בהמשך לחוות הדעת ההנדסית מיום 6.2.2024 שנערכה על ידי מהנדס סוהיל סאבא ומהנדס מוסא עווד, ובהתייחס לנספח שצורף, ברצוננו להבהיר ולהגיב לטענות שהועלו בנוגע לתכנון ההנדסי שבוצע על ידי הנדסאי מוסמך. עפ"י תיק של תמ"א 38 ברחוב מוריה 76, עת"מ 25-01-23825 רוור נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה חיפה.

1. תחולת תמ"א 38 על המבנה:
 - העותרים טענו כי המבנה אינו טעון חיזוק לפי תקן 413 ולכן תמ"א 38 אינה חלה עליו.
 - בית המשפט דחה את הטענה וקבע כי המבנה נבנה לפני כניסת התקן לתוקף ולכן חלה עליו תמ"א 38.
 - נקבע כי די בכך שאחד האלמנטים בתקן 413 אינו מתקיים כדי להחיל את תמ"א 38.
2. הסכמות בין היזם לוועדה המקומית במסגרת הליך הערר:
 - במהלך הערר, הגיעו היזם והוועדה המקומית להסכמות על תיקון הבקשה.
 - העותרים טענו כי מדובר בבקשה חדשה שדורשת פרסום מחדש.
 - בית המשפט קבע כי ההסכמות הן תיקונים מצמצמים ולא שינוי מהותי, ולכן אין צורך בפרסום מחדש.
3. טענות הנדסיות נוספות – חפירה ודיפון:
 - נטען כי החפירה המתוכננת עלולה לסכן מבנים סמוכים.
 - בית המשפט קבע כי מדובר בשלב בקרת תכן, שאינו נושא לערר, אך חייב את היזם להמציא תצהיר מהנדס שלד עם פתרונות הנדסיים למניעת פגיעה במבנים סמוכים

עניין הצפיפות –

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.
למגרש פינתי בשטח 703 מ"ר מומלץ לאשר לפי 10 יח"ד מותרות ועוד 3 יח"ד בגין היותו מגרש פינתי שעבר הפרעה, כדי לאפשר מקדם כלכלי ומיצוי פוטנציאל.

לעניין השטחים- עסקינן במגרש פינה ועל כן לפי הוראות חפ/229ה1 מוענקות למגרש, כפיצוי על הפקעות הדרכים תוספת זכויות בניה, כזכות מוקנית ותב"עית.
לעניין 6% - השטח נדרש לצורך שיפור תכנון, במיוחד במגרש כזה הסובל מאילוצים של שיפוע חזק וגבול בשני רחובות. הוועדה חפצה כי פתרונות החניה יהיו מתחת מפלסי הרחוב ועל כן תוכננה מעלית רכב, המכתיבה אילוץ נוסף למגרש.
יצוין כי עקב אישור 6% הקלה, משלם היזם היטל השבחה, כספים המתגלגלים חזרה לתועלת הציבור.

גובה החניון- מקרה הנדון מדובר בחניה שתוכננה כך שאינה נצפית מהרחוב, תוך שמירה על הגבהה שאינה חורגת מהמותר ביחס למפלס 0.0. מדובר במגרש פינתי קטן, א- רגולרי, עם שיפוע עולה מול רחוב יורד, מה שיוצר הפרשי גובה טבעיים ומגבלות תכנוניות משמעותיות, לרבות חוסר אפשרות לחפירה עקב קווי בניין קדמיים משני צדדים. למרות זאת, נעשה מאמץ תכנוני ניכר להנמיך את החניה ככל האפשר, וכל החתכים מראים בבירור שהחניון ממוקם מתחת למפלס הרחוב, בהתאם להנחיות ולרוח התקנות.

לנושא קווי הבניין- הוועדה המקומית דרשה כי כלל הבליטות למרווחים יותאמו לבליטות המקובלות לפי תקנות סטיה ניכרת. בליטות אלו נדרשות לצורך שיפור תכנון. פרטיות, רעש, חסימת נוף ויצירת הצללה-הטענות הועלו בעלמא וכבר נקבע בפסיקה לא אחת כי עליהן להיות מבוססות.

עצים-לבקשה אושר סקר עצים והתכנון הותאם לפיו.
חלחול- הוועדה מפנה לעניין זה לסעיף 1(ה) להחלטה לפיה התקינה דורשת 15% שטח פנוי לחלחול.

החלטת הועדה:

לאשר את 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.
- למגרש פינתי בשטח 703 מ"ר מומלץ לאשר לפי 10 יח"ד מותרות ועוד 3 יח"ד בגין היותו מגרש פינתי שעבר הפקעה, כדי לאפשר מקדם כלכלי ומיצוי פוטנציאל.

לאור שימור עצים מתקבל תקן חניה מופחת.

היתר בנייה יינתן לאחר מילו תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. 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.
 - ב. ערוגות גינון בחזית רחוב רות, חלק מהערוגות מוצעות על גג החניון. יש להנמיך את הערוגות בהתאם להנחיות מחלקת נוף בנושא שתילה חלופית על גגות.
 - ג. עיצוב המרפסות, יש לוודא התאמה מלאה להוראות תכנית חפ/229י5.
 - ד. יחידות דיור, בהתאם למדיניות תכנית חפ/מד/2500, ניתן לאשר 10 יח"ד. מאחר שמדובר במגרש פינתי בשטח של 703 מ"ר אשר עבר הפקעה, מומלץ לאשר חריגה של 3 יח"ד נוספות, לצורך מיצוי פוטנציאל תכנוני ומתן מקדם כלכלי.
 - ה. חילחול מים, יש להציג תחשיב שטח חילחול בהתאם לדרישה של 15% משטח המגרש.
 - ו. תקרת החנייה, יש להנמיך את תקרת החניון מתחת למפלס הרחוב, במיוחד במרווחים הפונים לרחובות חנה ורות, לשם התאמה למפלסי הרחוב ולשיפור חזותי.
 - ז. מחסנים, גובה המחסנים יוגבל ל-2.4 מ' באמצעות תקרת בטון, בהתאם להנחיות.

- ח. עיצוב אדריכלי, נדרש אישור עיצוב אדריכלי מול אגף הרישוי.
- ט. תיקונים נדרשים בתכנית:
- יש לסמן את מיקום הפילר בתיאום עם מחלקת נוף.
- יש להטמיע את ממצאי סקר העצים בתכנית.

תנאים לשלב בקרת התכן:

1. הודעת מכון הבקרה על ביצוע בקרת תכן ותוצאותיה.
2. ההצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי משנה. בדבר התאמתה המסמכים שהוגשו לה היתר ולנספחי התכן.
3. כתב שיפוי.
4. דוח קרקע וביסוס.
5. נספח יציבות.
6. נספח אוורור.
7. נספח בטיחות אש.
8. נספח מיגון.
9. נספח ניקוז.
10. נספח תברואה.
11. נספח תרמי.
12. אישור מורשה נגישות.

תנאים להיתר

1. יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה.
2. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה בגין: חפ/5229/5 ניצול קומת עמודים למגורים גובה קומת חניה מעל המותר 6% הקלה בשטח של 22 מ"ר

תנאים לתחילת עבודות:

- א. 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.
- ב. 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).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ד. הזמנת מפקח רשות העתיקות.
- ה. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- ו. הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- ז. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
- ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
- ט. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
- י. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
- יא. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
- יב. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין
- יג. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
- יד. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
- טו. רשימת בדיקות מעבדה
- טז. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- יז. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרון, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- יח. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- יט. הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה.

- כ. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- כא. הצהרת אחראי לתיאום מכון בקרה.
- כב. תכנית ארגון אתר.
- כג. הסכם לפינוי פסולת.
- כד. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

תנאים לתעודת גמר :

1. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"י טופס עירוני.
2. החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבוננו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות.
3. הצהרת עורך בקשה.
4. הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים.
5. הצהרת עורך משנה.
6. הצהרת מורשה נגישות.
7. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה.
8. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע.
9. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לקבלת תעודת גמר.
10. מפת עדות.
11. קובץ תכניות עדות של הבנייה או העבודה.
12. תצהיר הממונה על שיטת הבנייה החדשה ולפיו יושמה שיטת הבנייה בהתאם לאישור לרבות התנאים והמגבלות שנקבעו.
13. אישור גורמים מאשרים ע"פ סעיף 158 כא (א) לחוק, אם נדרשו.
14. ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה נדרשות ע"פ תקנות תכן הבניין.
15. מסמכים נוספים הנדרשים בנספח להיתר המצוין לעיל תנאים במהלך ביצוע העבודות.
16. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
17. יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.

הוועדה משיבה למתנגדים :

לעניין הנדסי- בהמשך לחוות הדעת ההנדסית מיום 6.2.2024 שנערכה על ידי מהנדס סוהיל סאבא ומהנדס מוסא עווד, ובהתייחס לנספח שצורף, ברצוננו להבהיר ולהגיב לטענות שהועלו בנוגע לתכנון ההנדסי שבוצע על ידי הנדסאי מוסמך.

עפ"י תיק של תמ"א 38 ברחוב מוריה 76, עת"מ 23825-01-25 רוור נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה חיפה.

1. תחולת תמ"א 38 על המבנה :
 - העותרים טענו כי המבנה אינו טעון חיזוק לפי תקן 413 ולכן תמ"א 38 אינה חלה עליו.
 - בית המשפט דחה את הטענה וקבע כי המבנה נבנה לפני כניסת התקן לתוקף ולכן חלה עליו תמ"א 38.
 - נקבע כי די בכך שאחד האלמנטים בתקן 413 אינו מתקיים כדי להחיל את תמ"א 38.
2. הסכמות בין היזם לוועדה המקומית במסגרת הליך הערר :
 - במהלך הערר, הגיעו היזם והוועדה המקומית להסכמות על תיקון הבקשה.
 - העותרים טענו כי מדובר בבקשה חדשה שדורשת פרסום מחדש.
 - בית המשפט קבע כי ההסכמות הן תיקונים מצמצמים ולא שינוי מהותי, ולכן אין צורך בפרסום מחדש.
3. טענות הנדסיות נוספות – חפירה ודיפון :
 - נטען כי החפירה המתוכננת עלולה לסכן מבנים סמוכים.
 - בית המשפט קבע כי מדובר בשלב בקרת תכן, שאינו נושא לערר, אך חייב את היזם להמציא תצהיר מהנדס שלד עם פתרונות הנדסיים למניעת פגיעה במבנים סמוכים

עניין הצפיפות –

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.

למגרש פינתי בשטח 703 מ"ר מומלץ לאשר לפי 10 יח"ד מותרות ועוד 3 יח"ד בגין היותו מגרש פינתי שעבר הפרעה, כדי לאפשר מקדם כלכלי ומיצוי פוטנציאל.

לעניין השטחים- עסקינן במגרש פינה ועל כן לפי הוראות חפ/229ה1 מוענקות למגרש, כפיצוי על הפקעות הדרכים תוספת זכויות בניה, כזכות מוקנית ותב"עית. לעניין 6% - השטח נדרש לצורך שיפור תכנון, במיוחד במגרש כזה הסובל מאילוצים של שיפוע חזק וגבול בשני רחובות. הוועדה חפצה כי פתרונות החניה יהיו מתחת מפלסי הרחוב ועל כן תוכננה מעלית רכב, המכתיבה אילוץ נוסף למגרש. יצוין כי עקב אישור 6% הקלה, משלם היזם היטל השבחה, כספים המתגלגלים חזרה לתועלת הציבור.

גובה החניון- מקרה הנדון מדובר בחניה שתוכננה כך שאינה נצפית מהרחוב, תוך שמירה על הגבהה שאינה חורגת מהמותר ביחס למפלס 0.0. מדובר במגרש פינתי קטן, א- רגולרי, עם שיפוע עולה מול רחוב יורד, מה שיוצר הפרשי גובה טבעיים ומגבלות תכנוניות משמעותיות, לרבות חוסר אפשרות לחפירה עקב קווי בניין קדמיים משני צדדים. למרות זאת, נעשה מאמץ תכנוני ניכר להנמיך את החניה ככל האפשר, וכל החתכים מראים בבירור שהחניון ממוקם מתחת למפלס הרחוב, בהתאם להנחיות ולרוח התקנות.

לנושא קווי הבניין- הוועדה המקומית דרשה כי כלל הבליטות למרווחים יותאמו לבליטות המקובלות לפי תקנות סטייה ניכרת. בליטות אלו נדרשות לצורך שיפור תכנון. פרטיות, רעש, חסימת נוף ויצירת הצללה-הטענות הועלו בעלמא וכבר נקבע בפסיקה לא אחת כי עליהן להיות מבוססות.

עצים-לבקשה אושר סקר עצים והתכנון הותאם לפיו. חלחול- הוועדה מפנה לעניין זה לסעיף 1(ה) להחלטה לפיה התקינה דורשת 15% שטח פנוי לחלחול.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

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
- 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 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 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 חיזוק 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

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 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.

החלטת הועדה:

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:

- 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/5/229/2024
 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 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 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 חיזוק 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 המוצנע 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 הדיור.
- 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.

מבקש:

* אלי לעמס בניה בע"מ

הגשה 15/05/2024

עורך:

* אילן ויטנר

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000369154

כתובת הבניין: שד' מוריה 129, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10781 חלקה: 3

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הקמת בניין מגורים חדש בן 14 יח"ד (כולל מסחר עתידי) לכיוון מוריה 8 וחצי קומות מגורים מעל מפלס הדרך + קומת חניה מתחת

למפלס הרחוב, לכיוון רחוב סיני 6 וחצי קומות מגורים מעל מפלס הרחוב + 2 קומות מרתף וחניה מתחת לפני הרחוב תוך הריסת

בניין קיים בן 3 קומות מגורים ו 5 יח"ד כפוף לתמ"א 38/3 א'

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א'
2. גובה קומה מעל המותר
3. ממוצע גובה קומה מעל המותר
4. מס' קומות מעל מותר
5. בליטה למרווח צידי ע"י קיר אטום עד 30% מהמרווח, ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח, ומסתורי כביסה
6. בליטה למרווח אחורי ע"י קיר אטום עד 30% מהמרווח, ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח
7. בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
8. בריכת שחייה שאינה תואמת את הוראות חפ/1840
9. גובה בניין מעל המותר
10. פיתוח גובה מהמותר
11. ניצול קומת עמודים למגורים
12. הקלה של 10% בזכויות הבנייה המותרות על פי התכנית החלה
13. עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון
14. 2.5% עודף שטח בגין תוספת קומה מעל המותר
15. חדר אשפה שאינו תואם את הוראות חפ/1400/יב
16. גובה וקמת חנייה מעל המותר
17. רמפה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש, ולעניין הגובה
18. שימוש חורג ממגורים למסחר ביח"ד בקומת הקרקע
19. פרגולות שאינן תואמות את הוראות חפ/1400/פמ

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
1. גובה קומת המסחר בשימוש חורג לא תעלה על 4.5 מ'.
2. יצומצם עודף השטח העיקרי.
3. קומת העמודים, השטח המוצע למסחר בשימוש חורג, ילקח בחשבון בשטח עיקרי 142.6 מ"ר, שטח המבואה המקורה ישאר בחישוב שטחי השירות. חישוב השטחים יתוקן בהתאם, סך כל השטחים העיקריים לא יעלה על 1491.86 מ"ר. בכך גם יצומצם עודף שטחי השירות.
4. תוטמע מפת מדידה עדכנית בתוקף לשנתיים ותוצג בצבעים המוסכמים.
5. במפת המדידה, יש לסמן קו רחוב באדום עבה ולהוסיף אותיות ק.ר מכיוון שד' סיני. המרווח קדמי לכיוון יסומן ב 9 מ' כנדרש בתיק המידע ויסומן גם בתכניות.

- מרווח קדמי לכיוון מוריה מוצג כ 2.8 מ' ולא 7 מ' כפי שהוגש לתכנון עיר.
6. קו הבניין וגבול המגרש יסומנו בתכניות באופן ברור.
7. יש להראות בתכניות סימון קו גבול מרתף בהתאם לקונטור המרתף המוצע..
8. יש לסמן בתכנית קומות המרתף והקרקה את קו הרחוב בהצעת מהנדס העיר.
9. קבלת התייחסות היחידה לתכנון סביבה וקיימות כנדרש בתיק המידע.
10. מסתורי הכביסה לא יבלטו מעבר ל0.75 מ' מקו בניין צידי.
11. המרפסות הזיזיות לא יבלטו מעבר ל0.4 מ' מקו הבנין הצידי.
12. יש להראות בחתכים את הפיתוח.
13. בתכנית יציאה לגג קיים חדר בשטח של 7 מ"ר. יש לרשום אותו כמחסן משותף לכלל הדיירים ולהציגו בחישוב השטחים כאחסנה.
14. יש לתקן את השטחים בתמהיל הדירות שעל גבי הגרמושקה בהתאם לשטח היחיד הקטנה.
15. יש לציין חומר פרגולה וחומרי גמר בחזיתות.
16. לא תותר פרגולה מעל מרפסת זיזית. יש לצמצם את הפרגולה בקומת הפנטהאוס בהתאם.
17. מעל חדר תברואה במרווח הצידי, לא יוראה מילוי אדמה. יש לציין גג ללא שימוש בתכנית 1- ותכנית קומת קרקע.
18. יש לציין "מסחר עתידי" בכלל השרטוטים בקומת הקרקע עד לקבלת אישור של התב"ע למסחר.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 - א. דוח קרקע וביסוס
 - ב. נספח יציבות
 2. נספח אוורור
 3. נספח בטיחות אש
 4. נספח בידוד תרמי
 5. נספח מיגון
 6. אישור נספח ניקוז
 7. נספח תברואה (סניטרי)
 8. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
 9. אישור מורשה נגישות
 10. אישור עיצוב אדריכלי
 11. כתב שיפוי
 12. אישור בניה ירוקה שלב א'

3. תנאים להיתר
 1. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 2. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 3. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין :

תמ"א 38/3 א'

חפ/5229,
חפ/1840 לבריכה המוצעת
ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 142.6 מ"ר
6% הקלה בשטח של 54.36 מ"ר
תוספת קומה מכח תקנות סטייה ניכרת
גובה קומה מעל המותר
גובה קומת חניה מעל המותר
כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

4. במקביל לבקשה להיתר, המתכנן יגיש לוועדה המקומית תב"ע לתוספת השימוש המסחרי בקומת הקרקע שתהיה תואמת ומסונכרנת עם הבקשה להיתר. שטחי המסחר יאושרו בתכנית שינויים לאחר אישור התב"ע לתוספת השימוש המסחרי.
5. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לשטחים המשותפים.

4. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
3. יודגשו בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
4. יודגשו בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
5. מילוי תנאים מהתייחסות איגוד ערים כמצויין מעלה בטבלת התייחסות גורמי פנים וחץ.

5. תנאים לתעודת גמר:
1. 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 חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
3. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
4. טרם הוצאת טופס אכלוס, תרשם מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת, ויועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות.
5. אישור מורשה נגישות לביצוע.
6. אישור תכנית מתאר מפורטת להוספת ייעוד מסחר בקומת הקרקע.

החלטת הועדה:

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 1. גובה קומת המסחר בשימוש חורג לא תעלה על 4.5 מ'.
 2. יצומצם עודף השטח העיקרי.
 3. קומת העמודים, השטח המוצע למסחר בשימוש חורג, ילקח בחשבון בשטח עיקרי 142.6 מ"ר, שטח המבואה המקורה ישאר בחישוב שטחי השירות. חישוב השטחים יתוקן בהתאם, סך כל השטחים העיקריים לא יעלה על 1491.86 מ"ר. בכך גם יצומצם עודף שטחי השירות.
 4. תוטמע מפת מדידה עדכנית בתוקף לשנתיים ותוצג בצבעים המוסכמים.
 5. במפת המדידה, יש לסמן קו רחוב באדום עבה ולהוסיף אותיות ק.ר מכיוון שד' סיני. המרווח קדמי לכיוון יסומן ב 9 מ' כנדרש בתיק המידע ויסומן גם בתכניות. מרווח קדמי לכיוון מוריה מוצג כ 2.8 מ' ולא 7 מ' כפי שהוגש לתכנון עיר.
 6. קו הבניין וגבול המגרש יסומנו בתכניות באופן ברור.
 7. יש להראות בתכניות סימון קו גבול מרתף בהתאם לקונטור המרתף המוצע..
 8. יש לסמן בתכנית קומות המרתף והקרקה את קו הרחוב בהצעת מהנדס העיר.
 9. קבלת התייחסות היחידה לתכנון סביבה וקיימות כנדרש בתיק המידע.
 10. מסתורי הכביסה לא יבלטו מעבר ל 0.75 מ' מקו בניין צידי.
 11. המרפסות הזיזיות לא יבלטו מעבר ל 0.4 מ' מקו הבנין הצידי.
 12. יש להראות בחתכים את הפיתוח.
 13. בתכנית יציאה לגג קיים חדר בשטח של 7 מ"ר. יש לרשום אותו כמחסן משותף לכלל הדיירים ולהציגו בחישוב השטחים כאחסנה.
 14. יש לתקן את השטחים בתמהיל הדירות שעל גבי הגרמושקה בהתאם לשטח היחיד הקטנה.
 15. יש לציין חומר פרגולה וחומרי גמר בחזיתות.
 16. לא תותר פרגולה מעל מרפסת זיזית. יש לצמצם את הפרגולה בקומת הפנטהאוס בהתאם.
 17. מעל חדר תברואה במרווח הצידי, לא יוראה מילוי אדמה. יש לציין גג ללא שימוש בתכנית 1- ותכנית קומת קרקע.
 18. יש לציין "מסחר עתידי" בכלל השרטוטים בקומת הקרקע עד לקבלת אישור של התבי"ע למסחר.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 - א. דוח קרקע וביסוס
 - ב. נספח יציבות
 2. נספח אוורור
 3. נספח בטיחות אש
 4. נספח בידוד תרמי
 5. נספח מיגון
 6. אישור נספח ניקוז
 7. נספח תברואה (סניטרי)
 8. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
 9. אישור מורשה נגישות
 10. אישור עיצוב אדריכלי
 11. כתב שיפוי
 12. אישור בניה ירוקה שלב א'

3. תנאים להיתר
1. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
3. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
תמ"א 3/38/א
חפ/5229/5,
חפ/1840 לבריכה המוצעת
ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 142.6 מ"ר
6% הקלה בשטח של 54.36 מ"ר
תוספת קומה מכח תקנות סטייה ניכרת
גובה קומה מעל המותר
גובה קומת חניה מעל המותר
בנית בניין אחד במקום 2 מבני מגורים כפי שמחייבת התכנית חפ/718א.
כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
4. במקביל לבקשה להיתר, המתכנן יגיש לוועדה המקומית תב"ע לתוספת השימוש המסחרי בקומת הקרקע שתהיה תואמת ומסונכרנת עם הבקשה להיתר. שטחי המסחר יאושרו בתכנית שינויים לאחר אישור התב"ע לתוספת השימוש המסחרי.
5. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לשטחים המשותפים.
4. תנאים לתחילת עבודות :
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. יודגש בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
3. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרוך, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
4. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
5. מילוי תנאים מההתייחסות איגוד ערים כמצויין מעלה בטבלת התייחסות גורמי פנים וחץ.
5. תנאים לתעודת גמר :
1. 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 חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
3. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
4. טרם הוצאת טופס אכלוס, תרשם מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על

- חשבונו ועל
אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה
בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת, ויועבר לעיון ולאישור אגף
נכסים ושמאות.
5. אישור מורשה נגישות לביצוע.
6. אישור תכנית מתאר מפורטת להוספת ייעוד מסחר בקומת הקרקע.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת
החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח
אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק
לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

* אליהו שכטר

* שרה שכטר

עורך:

* וינגרטן ברכה רות

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

הגשה 17/07/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391404

כתובת הבניין: רח' ברכת משה 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10868 חלקה: 10

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

1. תוספת שטח בניה מעל דירה קיימת בקומה ד' עליונה, התקנת חדר שיפור מיגון ותוספת מדרגות פנים בחלק קיים בקומה ג'. תוספת מרפסת גג פתוחה עם ופרגולה בגודל 19.1 מ"ר.

מהות הקלות:

קומה חלקית נוספת מעל המותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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 היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א

ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ד. יתוקנו התוכניות כך שיבוטלו הקיר והכיורים המוצעים על גג המבנה.

2. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- ישולם היטל השבחה בגין:

תוספת קומה חלקית נוספת מעל המותר בשטח של 20.51 מ"ר

שטח הדירה כולל תוספות 127.5 מ"ר

. בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן

אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים

חוב היטל השבחה עבור קומה חלקית נוספת מעל המותר 20.50 מ"ר שייגבה בעת

מימוש הזכויות

כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום

חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.

לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.

טלפון - 8356796 או 8356333.

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 16.000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות - נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

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
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. יתוקנו התוכניות כך שיבוטלו הקיר והכיורים המוצעים על גג המבנה.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין:
תוספת קומה חלקית נוספת מעל המותר בשטח של 20.51 מ"ר
שטח הדירה כולל תוספות 127.5 מ"ר
. בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור קומה חלקית נוספת מעל המותר 20.50 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות
כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.
לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.
טלפון - 8356796 או 8356333.
- ד. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך ₪5000

תנאי לשחרור ערבות בנקאית הינו דיווח של אגף הפיקוח לביצוע בפועל של שיפור המיגון
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* יחזקאל מור

* מרים מור

עורך:

* נשרי מיכל הדסה

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

הגשה 24/04/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483965

כתובת הבניין: רח' עקיבא רבי 41, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12525 חלקה: 5 ; 3

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת שטח בניה מעל דירה קיימת בקומה ד' (עליונה) התקנת חדר שיפור מיגון בקומה קיימת, יציאה למרפסת גג פתוחה עם התקנת פרגולה.

מהות הקלות:

קומה חלקית נוספת מעל המותר וחריגה בגובה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א

ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- ישולם היטל השבחה בגין:

קומה חלקית נוספת מעל המותר בשטח של 20.5 מ"ר שטח דירה כוללת התוספת

המבוקשת -120 מ"ר

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן

אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים

חוב היטל השבחה עבור קומה חלקית נוספת מעל המותר בשטח של 20.5 מ"ר שייגבה

בעת מימוש הזכויות

כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום

חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.

לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.

טלפון - 8356796 או 8356333.

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 16000 מ"ר

ה. תנאי לאישור שיפור המיגון הינו ערבות בנקאית.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
2. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין:
קומה חלקית נוספת מעל המותר בשטח של 20.5 מ"ר שטח דירה כוללת התוספת המבוקשת -120 מ"ר
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור קומה חלקית נוספת מעל המותר בשטח של 20.5 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות
כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.
לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.
טלפון - 8356796 או 8356333.

- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 16000 מ"ר
 - ה. תנאי לאישור שיפור המיגון הינו ערבות בנקאית.
- תנאי לשחרור ערבות בנקאית הינו דיווח של אגף הפיקוח לביצוע בפועל של שיפור המיגון
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* איריס פוליטי

* משה פוליטי

עורך:

* יורי בורודה

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 09/06/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000389780

כתובת הבניין: רח' בודנהיימר מכס ד"ר 15, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10746 חלקה: 5

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת מרפסת זיזית מפלדה לדירה קיימת בקומה ד' בחזית צפונית

מהות הקלות:

הקלה למרווח אחורי ע"י מרפסת בחזית צפונית בשיעור של 40% מהמרחק בין קו המבנה הקיים לגבול המגרש ומותיר 1.53 - 4.40 מ' במקום 3.16 - 6.03 מ'

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים:

הוועדה המקומית סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

לאור האמור, הוועדה רואה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה

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.

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות.

ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר:

ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

ה. מח' נכסים ושמאות -תרשם ע"י הועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים :
הוועדה המקומית סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות. לאור האמור, הוועדה רואה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה
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.
א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכנן :
א. אישור נספח יציבות.
ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
2. תנאים להוצאת היתר :
ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
ה. מח' נכסים ושמאות-תרשם ע"י הועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* תיסיר מוסא

הגשה 03/12/2023

עורך:

* רומן קובל

מתנגדים שותפים לנכס* לא בשימ:

* מוסא תמרה

עבאס 87 חיפה

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000286251

כתובת הבניין: רח' עבאס 87, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11362 חלקה: 34

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת 29 מרפסות מבטון בשטח של 10 מ"ר לדירות קיימות באופן אחיד לחזית צפונית, החישוב הינו כתוספת לשטח עיקרי במסגרת חפ/936/א כאשר שטח הבניה המותר עד 120 מ"ר לכל דירה.

מהות הקלות:

הקלה למרווח קדמי ע"י מרפסות בשיעור של 2 מ' לכיוון רח' עבאס

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית סבורה כי הוספת מרפסות לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסות מאפשרות מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות. לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה

פורסמה הקלה:

הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסות, קו הבניין הקיים צמוד לקונטור המבנה בחלקו ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית מרפסות.

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

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים

קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות.

ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות

התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר:

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 87000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:
הוועדה המקומית סבורה כי הוספת מרפסות לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסות מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות. לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה

פורסמה הקלה:

הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסות, קו הבניין הקיים צמוד לקונטור המבנה בחלקו ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית מרפסות.

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

- א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור נספח יציבות.
- ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר:

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 87000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

במסגרת תכנית התארגנות לשלב תחילת עבודות ינתנו הנחיות למועדי הבניה ומניעת מטרדים ע"י קביעת מיקום העבודה שיהיו בתוך המגרש ככל הניתן. העבודות יתואמו מול אגף הפיקוח בשל מצוקת תנועה.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

♦ דניאל יצחקי

♦ אבלין יצחקי

עורך:

♦ יצחקי תמיר

אחראי בקשה:

♦ רולא סעב

הגשה 19/05/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393254

כתובת הבניין: רח' ארן זלמן 9, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 42

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

מבוקש תוספת יח"ד בת 2 קומות בחצר האחורי, בקרקע חדר מגורים ומחסן צמוד פיזית לדירה, שירותים מקלחת, פרגולה ומרפסת גוף בניין מקורה חלקית. ובקומה א' מבקשים 2 ממ"דים, ממ"ד הראשון ניגשים אליו דרך חדר מדרגות, הממ"ד השני מחובר דרך מקטע המחבר בין הדירה הקיימת בקומה א' בבניין הקדמי לממ"ד המבוקש. ובנוסף מבוקש תוספת עליית גג לבניין הקיים בחזית הקדמי, פתיחת מרפסות שירות שנסגרו ללא היתר.

מהות הקלות:

הקלה 6% באחוזי בניה

הקלה 10% למרווח צידי

צמצום מרווח בין מבנים

הקלה לגובה מבנה מעל המותר לטובת תוספת חדר לעליה לגג למבנה הקדמי מכיוון רח' זלמן ארן

הקלה מקו בניין קדמי מכיוון רח' ניו לטובת פרגולה

הקלה מהראות התוכנית חפ/מק/1400 פמ משטח וגובה פרגולות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

• אישור תוספת שטח עיקרי לתוספת יחידת הדיור, שיפור מיגון, מהלך מדרגות חיצוני

לא מקורה, שימוש במרפסת גג כמרפסת גוף בניין.

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. תיקון תכניות עפ"י החלטת הוועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות

התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח

המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.

- לרבות הטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העיריה.

- ישולמו דמי השתתפות במק' חניה 2 חסר.

ו. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול

ורישום)

ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

2016

0. תיקון תוכנית :
 - בהתאם להנחיות מחלקת פיקוח נדרש לסמן על גג המבנה דוודים וגג פלסטיק קיים .
 - בהתאם להתייחסות מלקת תנועה ציון כממליצים שבחזית רחוב אברבנל הגדר תבנה בקו רחוב סופי (13.0 מ') .
 - ובנוסף מצ"ב התייחסות מח' תכנון גנים ונוף מיום 8.5.24 :
 - גובה ראש לא יפחת מ-2.2 מטר .
 - חניית נכה לא תוצמד לדירה .
 - שיפוע מרבי במפלס החניה 5% , ולפי אישור המחלקה לתכנון דרכים .
 - בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים .
 - במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון חשמל/ארון חשמל, כבלים..) תבוצע ע"ח היזם .
 - יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי .
 - אישור חניה תקף בתנאי שהתוכנית מאושרת ע"י פקיד יערות עירוני .
 - אישור חניה תקף בתנאי שהתוכנית איננה סותרת הוראות ת.ב.ע שחלות על המגרש .
 - אישור חניה מתייחס לסידור החניה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבניה האחרים .
 - יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים
 - כל שינוי בתוכנית ההגשה להיתר בניה מחייב קבלת אישור החניה מחדש מאגף דרכים .
 - הקיר הקיים לאורך רצועת זיקת ההנאה מיועד לשימור יש לסמן אותו על גבי התוכנית ונדרש התייחסות מחלקת שימור לנושא הקיר , במידה והקיר ייהרס – יבנה מחדש במקומו הקרוב למבנה לזיקת ההנאה .
 - נדרש לצמצם חריגה מעבר לקו בניין קדמי לכיוון רח' אברבנל חריגת בנייה של 0.15 מ' מעבר קו הבניין הקדמי .
 - נדרש להגדיל את המרחק בין הביניים ל- 0.14 מ' , בהתאם לתקנות סטיה ניכרת מתכנית סעיף (2)(4)(א) .
 - נדרש להקטין שטח המחסן ל- 8.00 מ"ר .
 - תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קרן קיימת לישראל (רשומים בנסחי טאבו מרוכזים של חלקות 135 ו-136) .
 - ב. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה .
 - ג. אישור פקע"ר .
 - ד. דוח קרקע וביסוס .
 - ה. נספח ביסוס .
 - ו. נספח יציבות .
 - ז. וועד קריית חיים .
 - ח. הקיר הקיים לאורך רצועת זיקת ההנאה מיועד לשימור , במידה והקיר ייהרס – יבנה מחדש במקומו הקרוב למבנה לזיקת ההנאה .
1. תנאים לתחילת עבודות :
 - אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024 .
 - אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות .
 2. הוועדה משיבה למתנגדים :
 - הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות .
 - הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות . אולם, נוכח ההתנגדויות הרבות שהוגשו על ידי השותפים לנכס – הוועדה המקומית הביעה עמדתה התכנונית ביחס לרכיבים הכלולים בבקשה זו, אך לא יהיה ניתן להנפיק היתר בניה, עד לקבלת הסכמות השותפים לנכס בשיעור הנדרש לפי חוק המקרקעין או פסק דין של ערכאה מוסמכת, המתיר את הוצאת ההיתר לפי החלטה זו .
 - הוועדה המקומית בחנה את כלל רכיבי הבקשה :
 - 1. טענת המתנגדים שלא קבלו מכתב בדואר , נודע להם על הבקשה בעקבות התקנת שלט שנתלה וכן נמצא בתיבת הדואר נוסח פרסום ללא מעטפת . התקבלה

- ההתנגדות ב- 27.10.24 , והפרסום נמסר לגובלים ב- 30.10.24.
2. טענת המתנגדים תוספת יחידת הדיור מבוקשת עד קו שבו מסתיים שטח הגינה שבבעלות המתנגדים. – התוכנית המיועדת לדון בה בוועדה מעודכנת , התכנון המוצע מורחק מקו שבו מסתיים שטח הגינה שבבעלות המתנגד.
 3. טענת המתנגדים תוספת יחידת הידור המבוקשת לצמצם את המרווח בין שני הבניינים ל-2.50 מ'. ללא שמירה על מרחק 8.00 מ' .- התוכנית המיועדת לדון בה בוועדה מעודכנת ומסומן שמירה על מברוח בין הבניינים כ-5.86 מ"ר , אך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב- 2002 .סעיף (2)(4)(א) . נדרש המרחק הקצר ביותר בין הבניינים לא יפחת 6 מ' ,כאשר המדידה תתבצע בין הקירות החיצוניים , לכן נדרש בדרישות לתיקון תכניות להגדיל את המרווח בין הבניינים ל 6.00 מ' .
 4. טענת המתנגדים שמבוקש לכסות חלק משמעותי מהגינה שבבעלתו בהוספת תוספת בנייה מעל החצר שמחברת בין קומה א' הקיימת לממ"ד המבוקש עבור הדירה הקיימת, שמייצרת תקרה מעל החצר. – התקבל תכנון עדכני ללא כיסוי הגינה שבבעלות השכן.
 5. לטענת של חסימת אור אוויר , נקבע כבר רבות בפסיקה כי טענות מהסוג הזה יש לתמוך בחוות דעת מתאימות ולא הוכח כי התוספות המוצעות מובילות לפגיעה בהיבט זה.
 6. לאחר בדיקת טענת המתנגד לעניין חריגה משטחים שמתברר שקיים שטחים עיקרים לשימוש והמבוקש לא עובר המכסת השטחים שמגיעים לו.
 7. הוועדה המקומית מבינה את הרגישות בשינוי בשטחים המשותפים ובכניסה לבית, אולם סבורה כי מדובר בתכנון ראוי אדריכלית וממילא לא יצא היתר לפני מתן ההסכמות הנדרשות בהיבט הקנייני.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
 • אישור תוספת שטח עיקרי לתוספת יחידת הדיור, שיפור מיגון, מהלך מדרגות חיצוני לא מקורה, שימוש במרפסת גג כמרפסת גוף בניין.

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

- א. תיקון תכניות עפ"י החלטת הוועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.
 - לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העיריה.
 - ישולמו דמי השתתפות במק' חניה 2 חסר.
- ו. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)
- ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

0. תיקון תוכנית :

- בהתאם להנחיות מחלקת פיקוח נדרש לסמן על גג המבנה דוודים וגג פלסטיק קיים.
- בהתאם להתייחסות מלקת תנועה ציון כממליצים שבחזית רחוב אברבנל הגדר תבנה בקו רחוב סופי (13.0 מ').
- ובנוסף מצ"ב התייחסות מח' תכנון גנים ונוף מיום 8.5.24 :
 - גובה ראש לא יפחת מ-2.2 מטר.
 - חניית נכה לא תוצמד לדירה.
 - שיפוע מרבי במפלס החניה 5% , ולפי אישור המחלקה לתכנון דרכים.
 - בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים.
 - במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון חשמל/ארון חשמל, כבלים..). תבוצע ע"ח היוזם.
- יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.
- אישור חניה תקף בתנאי שהתוכנית מאושרת ע"י פקיד יערות עירוני.
- אישור חניה תקף בתנאי שהתוכנית איננה סותרת הוראות ת.ב.ע שחלות על המגרש.
- אישור חניה מתייחס לסידור החניה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבניה האחרים.
- יש לבצע מדרכות עצירה ברוב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים
- כל שינוי בתוכנית ההגשה להיתר בניה מחייב קבלת אישור החניה מחדש מאגף דרכים.
- הקיר הקיים לאורך רצועת זיקת ההנאה מיועד לשימור יש לסמן אותו על גבי התוכנית ונדרש התייחסות מחלקת שימור לנושא הקיר, במידה והקיר ייהרס – יבנה מחדש במקומו הקרוב למבנה לזיקת ההנאה.
- נדרש לצמצם חריגה מעבר לקו בניין קדמי לכיוון רח' אברבנל חריגת בנייה של 0.15 מ' מעבר קו הבניין הקדמי.
- נדרש להגדיל את המרחק בין הביניים ל- 0.14 מ', בהתאם לתקנות סטיה ניכרת מתכנית סעיף (2)(4)(א).
- נדרש להקטין שטח המחסן ל-8.00 מ"ר.
- תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. אישור קרן קיימת לישראל (רשומים בנסחי טאבו מרוכזים של חלקות 135 ו-136).
- ב. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. אישור פקע"ר.

- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. נספח ביסוס.
- ו. נספח יציבות.
- ז. וועד קריית חיים.
- ח. הקיר הקיים לאורך רצועת זיקת ההנאה מיועד לשימור, במידה והקיר ייהרס – יבנה מחדש במקומו הקרוב למבנה לזיקת ההנאה.

1. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
• אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

2. הוועדה משיבה למתנגדים:
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות. אולם, נוכח ההתנגדויות הרבות שהוגשו על ידי השותפים לנכס – הוועדה המקומית הביעה עמדתה התכנונית ביחס לרכיבים הכלולים בבקשה זו, אך לא יהיה ניתן להנפיק היתר בניה, עד לקבלת הסכמות השותפים לנכס בשיעור הנדרש לפי חוק המקרקעין או פסק דין של ערכאה מוסמכת, המתיר את הוצאת ההיתר לפי החלטה זו.

- הוועדה המקומית בחנה את כלל רכיבי הבקשה:
1. טענת המתנגדים שלא קבלו מכתב בדואר, נודע להם על הבקשה בעקבות התקנת שלט שנתלה וכן נמצא בתיבת הדואר נוסח פרסום ללא מעטפת. התקבלה ההתנגדות ב- 27.10.24, והפרסום נמסר לגובלים ב- 30.10.24.
 2. טענת המתנגדים תוספת יחידת הדיור מבוקשת עד קו שבו מסתיים שטח הגינה שבבעלות המתנגדים. – התוכנית המיועדת לדון בה בוועדה מעודכנת, התכנון המוצע מורחק מקו שבו מסתיים שטח הגינה שבבעלות המתנגד.
 3. טענת המתנגדים תוספת יחידת הידור המבוקשת לצמצם את המרווח בין שני הבניינים ל-2.50 מ'. ללא שמירה על מרחק 8.00 מ'. - התוכנית המיועדת לדון בה בוועדה מעודכנת ומסומן שמירה על מברוח בין הבניינים כ-5.86 מ"ר, אך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002. סעיף (2)(4)(א). נדרש המרחק הקצר ביותר בין הבניינים לא יפחת 6 מ', כאשר המדידה תתבצע בין הקירות החיצוניים, לכן נדרש בדרישות לתיקון תכניות להגדיל את המרווח בין הבניינים ל 6.00 מ'.
 4. טענת המתנגדים שמבוקש לכסות חלק משמעותי מהגינה שבבעלותו בהוספת תוספת בנייה מעל החצר שמחברת בין קומה א' הקיימת לממ"ד המבוקש עבור הדירה הקיימת, שמייצרת תקרה מעל החצר. – התקבל תכנון עדכני ללא כיסוי הגינה שבבעלות השכן.
 5. לטענת של חסימת אור אוויר, נקבע כבר רבות בפסיקה כי טענות מהסוג הזה יש לתמוך בחוות דעת מתאימות ולא הוכח כי התוספות המוצעות מובילות לפגיעה בהיבט זה.
 6. לאחר בדיקת טענת המתנגד לעניין חריגה משטחים שמתברר שקיים שטחים עיקרים לשימוש והמבוקש לא עובר המכסת השטחים שמגיעים לו.
 7. הוועדה המקומית מבינה את הרגישות בשינוי בשטחים המשותפים ובכניסה לבית, אולם סבורה כי מדובר בתכנון ראוי אדריכלית וממילא לא יצא היתר לפני מתן ההסכמות הנדרשות בהיבט הקנייני.

מבקש:

♦ פולי עיני

♦ אוסנת סייג

♦ יחזקאל עיני

♦ שמעון סייג

עורך:

♦ אמיר טנוס

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 24/11/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000426227

כתובת הבניין: רח' השופט יעקב אזולאי 14, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11198 חלקה: 240 מגרש: 1005 יעוד: מגורים ב

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת מעליות כולל פתיחת פתחים בגדר קיימת של המבנה עבור כניסה למעליות, מרפסות זיזיות, שטח עיקרי בלגליזציה ושינויים חיצוניים לשתי יחיד דרומיות, במבנה הכולל 10 יחיד סה"כ.

מהות הקלות:

1. שתי מעליות מוצעות בולטות מעבר לקו בניין מזרחי. שתי מרפסות מוצעות בולטות מקו בניין מזרחי. מדרגות חיצוניות בולטות מקו בניין מזרחי + דרומי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה

תוספת מעליות כולל פתיחת פתחים בגדר קיימת של המבנה עבור כניסה למעליות, מרפסות זיזיות, שטח עיקרי בלגליזציה ושינויים חיצוניים לשתי יחיד דרומיות, במבנה הכולל 10 יחיד סה"כ.

הקלות שפורסמו:

1. בליטה למרווח צדדי-דרומי בגין תוספת שטח עיקרי- בליטה של עד 25% מהמרווח ע"י תוספת שטח עיקרי, בהתאם לחפ/2000 סעיף 6.13 או לחילופין בליטה עד גבול מגרש דרומי ובהסכמת (חתימות) גובלים מצידו הדרומי של המגרש, בגוש: 11198 חלקה: 239. בהתאם לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, סעיף המתייחס לבליטות מעבר לקו בניין: סעיף 4.03.

מפלט הקרקע של המגרש הקיים הגובל מצד דרום גובהו כגובה המבנה נשוא הבקשה. מפלט המגרש הדרומי מתחיל מגובה גג המבנה נשוא הבקשה. המגרש מצד דרום למבנה נשוא הבקשה ללא השפעה מתוספת השטח העיקרי המוצעת בלגליזציה.

2. למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מרפסות זיזיות- אורך בליטת מרפסות זיזיות עד 1/3 ביחס לרוחב המדרכה, בליטת המרפסות הינה מקו רחוב, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), בליטות מותרות מבנין, מס' 3 בטבלה. גובה המרפסות הזיזיות המוצעות ממפלס הרחוב הינו כ-6.67 מ' וללא השפעה סביבתית.

3. בליטה למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מעליות אשר אינן תואמות לחפ/1400/י"ב- מוצעות מעליות בצמוד למבנה הקיים עבור שתי יחיד דרומיות קיימות במבנה (הרשומות תחת תתי חלקות 51 ו-52), לשם נגישות ולרווחת מבקשי הבקשה.

לאשר את 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. שרטוט ובליטת מרפסות זיזיות עד 1/3 ביחס לרוחב המדרכה בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, בליטת המרפסות הינה מקו רחוב, בהתאם לתקנות

התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), בליטות מותרות מבנין, מס' 3 בטבלה.
ב. כתיבת מידות של הבליטות של התוספות המצריכות הקלות בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, מידת הבליטות מקווי הבניין, מידת הבליטות הנותרות עד לגבולות המגרש ומידות במרווחים.

ג. שרטוט קונטור אדום סביב התוספת המוצעת בלגליזציה עבור יח"ד דרומית חיצונית בקומת הקרקע.

ד. כתיבת מפלסים של המרפסות הזיזיות המוצעות בקומת הקרקע.
ה. תיקון חישובי שטחים וטבלת שטחים בהתאם להחלטת הוועדה.

ו. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת הוועדה.

ז. כתיבת חומרי גמר של המרפסות המוצעות בחתכים ובחזיתות, כולל שרטוט פרטי המרפסות המוצעות בתכנית הבקשה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. להשלים נוהל מרפסות זיזיות, כולל פירוט חומרי גמר ושרטוט פרטי מרפסות מוצעות בתכנית הבקשה.

ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ג. דוח קרקע וביסוס.

ד. נספח ביסוס.

ה. אישור יועץ מעליות למעלית המוצעת.

ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).

ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה : ישולם היטל השבחה בגין :

הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

5. תנאים לתעודת גמר :

א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.

ב. אישור חברת המעליות+אישור מכון התקנים למעלית.

• אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

החלטת הועדה:**לאישור הבקשה**

תוספת מעליות כולל פתיחת פתחים בגדר קיימת של המבנה עבור כניסה למעליות, מרפסות זיזיות, שטח עיקרי בלגליזציה ושינויים חיצוניים לשתי יחיד דרומיות, במבנה הכולל 10 יחיד סה"כ.

הקלות שפורסמו:

1. בליטה למרווח צדדי-דרומי בגין תוספת שטח עיקרי- בליטה של עד 25% מהמרווח ע"י תוספת שטח עיקרי, בהתאם לחפ/2000 סעיף 6.13 או לחילופין בליטה עד גבול מגרש דרומי ובהסכמת (חתימות) גובלים מצידו הדרומי של המגרש, בגוש: 11198 חלקה: 239. בהתאם לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, סעיף המתייחס לבליתות מעבר לקו בניין: סעיף 4.03.
- מפלט הקרקע של המגרש הקיים הגובל מצד דרום גובהו כגובה המבנה נשוא הבקשה. מפלט המגרש הדרומי מתחיל מגובה גג המבנה נשוא הבקשה. המגרש מצד דרום למבנה נשוא הבקשה ללא השפעה מתוספת השטח העיקרי המוצעת בלגליזציה.
2. למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מרפסות זיזיות- אורך בליטת מרפסות זיזיות עד 1/3 ביחס לרוחב המדרכה, בליטת המרפסות הינה מקו רחוב, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), בליטות מותרות מבנין, מס' 3 בטבלה. גובה המרפסות הזיזיות המוצעות ממפלט הרחוב הינו כ-6.67 מ' וללא השפעה סביבתית.
3. בליטה למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מעליות אשר אינן תואמות לחפ/1400/י"ב- מוצעות מעליות בצמוד למבנה הקיים עבור שתי יחיד דרומיות קיימות במבנה (הרשומות תחת תתי חלקות 51 ו-52), לשם נגישות ולרווחת מבקשי הבקשה.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. שרטוט ובליטת מרפסות זיזיות עד 1/3 ביחס לרוחב המדרכה בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, בליטת המרפסות הינה מקו רחוב, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), בליטות מותרות מבנין, מס' 3 בטבלה.
 - ב. כתיבת מידות של הבליטות של התוספות המצריכות הקלות בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, מידת הבליטות מקווי הבניין, מידת הבליטות הנותרות עד לגבולות המגרש ומידות במרווחים.
 - ג. שרטוט קונטור אדום סביב התוספת המוצעת בלגליזציה עבור יחיד דרומית חיצונית בקומת הקרקע.
 - ד. כתיבת מפלסים של המרפסות הזיזיות המוצעות בקומת הקרקע.
 - ה. תיקון חישובי שטחים וטבלת שטחים בהתאם להחלטת הוועדה.
 - ו. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת הוועדה.
 - ז. כתיבת חומרי גמר של המרפסות המוצעות בחתכים ובחזיתות, כולל שרטוט פרטי המרפסות המוצעות בתכנית הבקשה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. להשלים נוהל מרפסות זיזיות, כולל פירוט חומרי גמר ושרטוט פרטי מרפסות מוצעות בתכנית הבקשה.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. דוח קרקע וביסוס.
- ד. נספח ביסוס.
- ה. אישור יועץ מעליות למעלית המוצעת.
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה:

ישולם היטל השבחה בגין :
-הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
5. תנאים לתעודת גמר :
א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
ב. אישור חברת המעליות+אישור מכון התקנים למעלית.

• אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה , אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

הגשה 29/09/2024

♦ יצחק סגיס

♦ יעקב ברקוביץ

♦ פנינה ברקוביץ

♦ פרישמן משה

♦ רחל סגיס

עורך:

♦ מרים עדינה כהן

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415467

כתובת הבניין: רח' שאול 20, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10882 חלקה: 156

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת שטח עיקרי, שיפור מיגון, 3 מחסנים דירתיים בקומת המרתף, מרפסות זיזיות מבטון, תוספת מדרגות פנימיות לדירות מס' 4 ו-5 עבור קומה חלקית מוצעת (קומה ב') כולל מרפסות גג לא מקורות ושינויים פנימיים וחיצוניים ב-3 יח"ד קיימות בקומת קרקע ו-א', במבנה הכולל 4 יח"ד.

מהות הקלות:

1. הקלה של 6% בזכויות הבנייה (שטח עיקרי).
2. בליטה למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מרפסות זיזיות.
3. בליטה למרווח צדי-מערבי וצדי-דרומי בגין תוספת שטח עיקרי.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה

תוספת שטח עיקרי, שיפור מיגון, 3 מחסנים דירתיים בקומת המרתף, מרפסות זיזיות מבטון, תוספת מדרגות פנימיות לדירות מס' 4 ו-5 עבור קומה חלקית מוצעת (קומה ב') כולל מרפסות גג לא מקורות ושינויים פנימיים וחיצוניים ב-3 יח"ד קיימות בקומת קרקע ו-א', במבנה הכולל 4 יח"ד.

הקלות שפורסמו:

1. הקלה של 6% בזכויות הבנייה (שטח עיקרי)- התוכנית הקובעת במקום הינה חפ/558 הופקדה בשנת 1938 לפני שנת 1989, ניתן לאשר 6% הקלה.
2. בליטה למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מרפסות זיזיות- מוצעות מרפסות זיזיות לחזית הרחוב המזרחית, לכיוון רחוב "שאול" עד עומק של 2 מ' מקו קונטור קיים של המבנה. בדומה לבקשה שהוגשה באותו רחוב נשוא הבקשה הנוכחית ואושרה בוועדת משנה מיום: 12/09/23 - בקשה בכתובת שאול 28, מספרה 62339408.
3. בליטה למרווח צדי-דרומי בגין תוספת שטח עיקרי- מוצעות בליטות ע"י קירות אטומים, ללא פתחים, והותרת מרחק של מינימום 2.70 מ' מגבולות המגרש הצדדיים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (ב6).

לאשר את 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. כתיבת המידות של התוספות המצריכות הקלות בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, מידת הבליטות מקווי הבניין ומידת הבליטות הנותרות עד לגבולות המגרש.
 - ב. תיקון חישובי השטחים וטבלת השטחים בהתאם להחלטת הוועדה, כולל צמצום עודף שטח עיקרי מוצע (דירה מס' 3- צמצום 3.48 מ"ר, דירה מס' 4 - צמצום 18.03 מ"ר).

- ג. תכנון ושרטוט מדרגות פנימיות בדירה מס' 4 (מדרגות מקומה א' לקומה ב' חלקית) בתוך שטח הדירה.
- ד. תיקון כותרת תכנית "קומה ב' חלקית" ולא "קומת גג".
- ה. כתיבת "מילוי אדמה" בשטח הכלוא ברגלי הממ"ד בקומת המרתף של דירה מס' 3.
- ו. כתיבת מס' יח"ד בכל מחסן דירתי מוצע בקומת המרתף, שיוך מחסן דירתי לכל יח"ד הכלולה בבקשה.
- ז. כתיבת גובה בתכנית קומת המרתף, בכל מחסן דירתי מוצע (עד 2.20 מ' לפי חפ/229/ו).
- ח. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת הועדה.
- ט. תיקון מפת המדידה בהתאם להערות התכנון.
- י. שרטוט קיר בעובי 20 ס"מ בין השטח של דירה מס' 5 לשטח דירה מס' 4 ושרטוט קירות חיצוניים בעובי 20 ס"מ בדירה מס' 4.
- יא. החתמת הבעלים של המחסן בקומת המרתף ע"ג תכנית הבקשה לעניין חסימת הפתחים הקיימים ע"י מחסנים דירתיים מוצעים ליח"ד 4 ו-5 או לחילופין תכנון מחסנים דירתיים בקומת המרתף ללא חסימת פתחים קיימים של המחסן הקיים.
- יב. צביעת מדרגות פנימיות מוצעות בתכניות של קומה א' ושל קומה ב' חלקית ביח"ד 4 ו-5 - באדום.
- יג. כתיבת "גג ללא גישה וללא ריצוף" בתכנית קומה ב' חלקית ובתכנית גג עליון ע"ג גגות של מרפסות סגורות קיימות בחזית מערבית.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א לשיפור המיגון המוצע.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. דוח קרקע וביסוס.
- ד. נספח ביסוס.
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטת תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תירשם ע"י הועדה המקומית הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא : רצועת קרקע ברוחב 0.5 מ' בסמוך לרחי' שאול תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה. אין לבנות ו/או לתכנן בחלק מהחלקה ביעוד דרך.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה : ישולם היטל השבחה בגין :
 -6% הקלה בשטח של 26.64 מ"ר.
 חפ/229/י (בבקשה מוצע מחסנים דירתיים, שטח כל מחסן דירתי- 6 מ"ר עבור 3 יח"ד קיימות)
 - שטח דירה ברוטו כולל שטח הרחבה (עיקרי+שירות, ללא קיזוז מדרגות פנים) :
 דירה מס' 3- 136.49 מ"ר (שטח סופי, לאחר צמצום שטח עודף).
 דירה מס' 4- 172.29 מ"ר (שטח סופי, לאחר צמצום שטח עודף).
 דירה מס' 5 – 164.52 מ"ר (שטח סופי).
 הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה

תוספת שטח עיקרי, שיפור מיגון, 3 מחסנים דירתיים בקומת המרתף, מרפסות זיזיות מבטון, תוספת מדרגות פנימיות לדירות מס' 4 ו-5 עבור קומה חלקית מוצעת (קומה ב') כולל מרפסות גג לא מקורות ושינויים פנימיים וחיצוניים ב-3 יח"ד קיימות בקומת קרקע ו-א', במבנה הכולל 4 יח"ד.

הקלות שפורסמו:

1. הקלה של 6% בזכויות הבנייה (שטח עיקרי) - התוכנית הקובעת במקום הינה חפ/558 הופקדה בשנת 1938 לפני שנת 1989, ניתן לאשר 6% הקלה.
2. בליטה למרווח קידמי-מזרחי בגין תוספת מרפסות זיזיות - מוצעות מרפסות זיזיות לחזית הרחוב המזרחית, לכיוון רחוב "שאול" עד עומק של 2 מ' מקו קונטור קיים של המבנה. בדומה לבקשה שהוגשה באותו רחוב נשוא הבקשה הנוכחית ואושרה בוועדת משנה מיום: 12/09/23 - בקשה בכתובת שאול 28, מספרה 62339408.
3. בליטה למרווח צדדי-דרומי בגין תוספת שטח עיקרי - מוצעות בליטות ע"י קירות אטומים, ללא פתחים, והותרת מרחק של מינימום 2.70 מ' מגבולות המגרש הצדדיים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (ב6).

לאשר את 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. כתיבת המידות של התוספות המצריכות הקלות בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, מידת הבליטות מקווי הבניין ומידת הבליטות הנותרות עד לגבולות המגרש.
 - ב. ככל ונדרש תיקון בחישוב השטחים בהתאם לבדיקת הבודקת תוגש תכנית מעודכנת עם צמצום שטח
 - ג. תכנון ושרטוט מדרגות פנימיות בדירה מס' 4 (מדרגות מקומה א' לקומה ב' חלקית) בתוך שטח הדירה.
 - ד. תיקון כותרת תכנית "קומה ב' חלקית" ולא "קומת גג".
 - ה. כתיבת "מילוי אדמה" בשטח הכלוא ברגלי הממ"ד בקומת המרתף של דירה מס' 3.
 - ו. כתיבת מס' יח"ד בכל מחסן דירתי מוצע בקומת המרתף, שיוך מחסן דירתי לכל יח"ד הכלולה בבקשה.
 - ז. כתיבת גובה בתכנית קומת המרתף, בכל מחסן דירתי מוצע (עד 2.20 מ' לפי חפ/229/ו).
 - ח. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת הועדה.
 - ט. תיקון מפת המדידה בהתאם להערות התכנון.
 - י. שרטוט קיר בעובי 20 ס"מ בין השטח של דירה מס' 5 לשטח דירה מס' 4 ושרטוט קירות חיצוניים בעובי 20 ס"מ בדירה מס' 4.
 - יא. החתמת הבעלים של המחסן בקומת המרתף ע"ג תכנית הבקשה לעניין חסימת הפתחים הקיימים ע"י מחסנים דירתיים מוצעים ליח"ד 4 ו-5 או לחילופין תכנון מחסנים דירתיים בקומת המרתף ללא חסימת פתחים קיימים של המחסן הקיים.
 - יב. צביעת מדרגות פנימיות מוצעות בתכניות של קומה א' ושל קומה ב' חלקית ביח"ד 4 ו-5 - באדום.
 - יג. כתיבת "גג ללא גישה וללא ריצוף" בתכנית קומה ב' חלקית ובתכנית גג עליון ע"ג גגות של מרפסות סגורות קיימות בחזית מערבית.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א לשיפור המיגון המוצע.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. דוח קרקע וביסוס.
- ד. נספח ביסוס.
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תירשם ע"י הועדה המקומית הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/2011 ד בנוסח הבא: רצועת קרקע ברוחב 0.5 מ' בסמוך לרח' שאול תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה. אין לבנות ו/או לתכנן בחלק מהחלקה ביעוד דרך.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה: ישולם היטל השבחה בגין:
-6% הקלה בשטח של 26.64 מ"ר.
-חפ/229/י (בבקשה מוצע מחסנים דירתיים, שטח כל מחסן דירתי- 6 מ"ר עבור 3 יח"ד קיימות)
- שטח דירה ברוטו כולל שטח הרחבה (עיקרי+שירות, ללא קיזוז מדרגות פנים):
דירה מס' 3- 136.49 מ"ר (שטח סופי, לאחר צמצום שטח עודף).
דירה מס' 4- 172.29 מ"ר (שטח סופי, לאחר צמצום שטח עודף).
דירה מס' 5 – 164.52 מ"ר (שטח סופי).
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות: אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* אראל הרשקוביץ

עורך:

* פלג גרינברג

אחראי בקשה:

* רולא סעב

הגשה 25/02/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000409055

כתובת הבניין: רח' אנה פרנק 12, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11572 חלקה: 18

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

ביטול תנאי 1א שנקבע עבור פינוי שטח זיקת הנאה כתנאי למתן היתר בניה, בבקשה שנדונה עבור תוספות בניה בקומת קרקע, ותוספת קומה מישיבה מס 44 מיום 11.08.25

מהות הקלות:

הקלה בגובה קומה עפ"י סטיה נכרת בחוק תו"ב.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה באותם התנאים למעט ביטול תנאי א' בתיקון תכניות, ובתנאי לבקרת התכן כלהלן:

1. תוגש התחייבות משפטית להעתקת הגדר לקו הרחוב הסופי לפי חפ/229ד ופינוי הדרך, בעת הרחבת הדרך וסלילתה.

ובאותם התנאים מהחלטת הועדה המקומית מישיבתה מס' 44 מיום 11.8.25:

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.

ההקלות שפורסמו:

- פורסם הקלה מגובה קומה מעל המותר על-פי סטיה נכרת בחוק תו"ב. 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות

התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח

המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.

-לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

-ישולמו דמי השתתפות - (כופר חניה), עבור מק' חניה 1 שחסר.

ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

2016

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה באותם התנאים למעט ביטול תנאי א' בתיקון תכניות, ובתנאי לבקרת התכן כלהלן:
1. תוגש התחייבות משפטית להעתקת הגדר לקו הרחוב הסופי לפי חפ/229 ופינוי הדרך, בעת הרחבת הדרך וסלילתה.

ובאותם התנאים מהחלטת הועדה המקומית משיבתה מס' 44 מיום 11.8.25:

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.

ההקלות שפורסמו:

- פורסם הקלה מגובה קומה מעל המותר על-פי סטיה נכרת בחוק תו"ב. 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ו. ישולמו דמי השתתפות - (כופר חניה), עבור מק' חניה 1 שחסר.

2016

מבקש:

♦ יהודה שושן

♦ ורד שושן

עורך:

♦ אתי ניסנקורן

שותפים לנכס:

♦ חיימוביץ יגאל יאיר וצפורה

♦ יוסיפון 7 דירה 3 חיפה

♦ פורטל נעמי ויצחק

♦ ריינס הרב 26 חיפה

♦ קינן אבשלום ומלכה איטה

♦ ריינס הרב 26 דירה 4 חיפה

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

♦ סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

♦ מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394566

♦ כתובת הבניין: רח' ריינס הרב 26, חיפה

♦ גוש וחלקה: גוש: 11566 חלקה: 4

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת בניה ולגלויציה לפרגולה קיימת מעץ ליח"ד קיימת בקומת קרקע בבניין מגורים קיים

מהות הקלות:

חריגה מקו בנין קדמי

הקלה בתכסית 6% שטח

הקלה עבור פיתוח גובה מהמותר עבור גדר בנויה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה

בתנאים הבאים: 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. כתיבת "חומרי גמר כדוגמת הקיים" ע"ג חזיתות רלוונטיות, של תוספת הבנייה.

ב. ללא צביעת מדרגות בתכנית עליית הגג, לא כלול בבקשה.

ג. כתיבת מידות של בליטות המצריכות הקלות מקווי הבניין והמידות הנותרות מגבולות המגרש בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה.

ד. כתיבת מהות הבקשה בהתאם וכמפורט בהחלטת הועדה.

ה. כתיבת מספר הבקשה להיתר בטופס 1.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ג. דוח קרקע וביסוס

ד. נספח יציבות

3. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה

- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה :
ישולם היטל השבחה בגין :
-6% הקלה בשטח של 11.23 מ"ר.
- שטח דירה ברוטו כולל שטח הרחבה (עיקרי+שירות) : 150.97 מ"ר.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה
בתנאים הבאים: 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. כתיבת "חומרי גמר כדוגמת הקיים" ע"ג חזיתות רלוונטיות, של תוספת הבנייה.
 - ב. ללא צביעת מדרגות בתכנית עליית הגג, לא כלול בבקשה.
 - ג. כתיבת מידות של בליטות המצריכות הקלות מקווי הבניין והמידות הנותרות מגבולות המגרש בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה.
 - ד. כתיבת מהות הבקשה בהתאם וכמפורט בהחלטת הועדה.
 - ה. כתיבת מספר הבקשה להיתר בטופס 1.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. דוח קרקע וביסוס
- ד. נספח יציבות

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה :
ישולם היטל השבחה בגין :
-6% הקלה בשטח של 11.23 מ"ר.
- שטח דירה ברוטו כולל שטח הרחבה (עיקרי+שירות) : 150.97 מ"ר.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

מבקש:

* ערן בן עזרי

עורך:

* משה בן חיים

אחראי בקשה:

* רולא סעב

הגשה 14/09/2022

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000197405

כתובת הבניין: רח' בילינסון 10, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11586 חלקה: 9

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוכנית שונים לצורך הבהרת החלטה תוספת בניה על הגג + 2 מרפסות גג לא מקורות + מהלך מדרגות חיצוני מקורה

מהות הקלות:

הקלה מתב"ע שינוי מאזן השטחים בין הדירות ע"י ויתור שכנות

צמצום מרווח בין השכנים מרווח עבור תוספת מדרגות

הקלה בשל תוספת קומה על חשבון קומת עמודים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה

עבור תוספת התנאים כלהלן

יפורק הקירוי המוצע בין הבניינים והעמוד הקיים התומך בקירוי זה בהתאם להסכם הפשרה.

תפורק גדר הבמבוק המוצבת על גבי חומה קיימת בגבול בין השטח של דירת הקרקע של יובל לבין השטח של דירת הקרקע של משפ' בכמן המגביה את גובה החומה מעבר למאושר ע"פ הסכם הפשרה"

ולביטול התנאי כלהלן:

למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת

דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969

ובאותם התנאים מהחלטת הועדה משיבתה מס 45 כלהלן:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. תיקון תכניות עפ"י החלטת הועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות

התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.

ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש: 0.

א. חישוב השטחים יתוקן כך שמדרגות המוצעות מעל 4 מ' יחושבו בשטח העיקרי.

ב. נדרש לתקן סכמת חישוב שטחים.

ג. יש להסיר את הקירוי המוצע במהלך המדרגות החיצוני.

ד. יש להוסיף סימון מפלסים בתוכנית הגגות ובנוסף להוסיף סימון ניקוז גגות.

ה. יש לסמן ולפרט את מהות הבקשה בהתאם למבוקש.

ו. יש לפרט חומרי הגמר לקירות

ז. יש לסמן גדרות ולהוסיף מפלסים לגדרות

ח. יש לסמן ק.ק.ט בחתכים ובחזיתות.

ט. יש לסמן בחזיתות וחתכים קווי בניין ומגרש.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - בתוספת בניה על הגג יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.
 - נדרש לצרף תצהיר מהמבקש שמותר על שטחים בבעלותו מקומת הקרקע לטובת בניית יחידת דיור חדשה על הגג.
 - וועד קריית חיים.
 - קיימת בקשה נוסף באותה במגרש ולכן נדרש לתאם חזיתות בשתי הבקשות במקביל.

3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

?
הוועדה משיבה למתנגדים :
-הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

לאור ההתייחסות שהתקבלה הצוות המקצועי בחן בשנית את הנתונים ולפיכך הבקשה מובאת לעדכון החלטה והבהרות, כלהלן :
1. לנושא פגיעה ברכוש משותף יש לציין כי פורסמה הקלה לוויתור שכנים על זכויות הבניה , כמו כן קיים הסכם לוויתור שכנים על זכויות בניה אך כפי שניתן לראות בפרוטוקול המאושר , לא מומשו זכויות אלו, אלא זכויות מוקנות בלבד, ו אף נותר שטח לניצול למבקש כלהלן :
נוצל במקור למבנה שטח עיקרי של 644.28 מ"ר ונותר לניצול 419.07 מ"ר. כאשר השטח היחסי למבקש נותר 65.11 מ"ר ומבקש לנצל מתוכם כ-49.95 מ"ר. כך שההסכם מתממש לנושא שימוש בזכויות מוקנות.

בנוסף מבהירים כי לא נוצלו שטחי משפחת בכמן,
בהתאם להסכם פשרה בין השותפים לנכס שקבל תוקף של פסק דין ביום 21.2.22 ביחס לבנייה שביצעו הצדדים להרחבת דירותיהם וביחס לזכויותיהם הקנייניות ברכוש המשותף ובאחוזי הבניה וכיו"ב על ידי בית משפט מתאריך 24.8.22.

2. על-פי ההסכם חלוקה ברכוש משותף החתום על ידי כל הצדדים , שמצוין בסעיף 2 , בתת סעיף 2.3 2.41 , שמצוין שנותנים את הסכמתם המלאה והבלתי חוזרת ליתר הצדדים הן במישור (התכנוני והן הקנייני) לכל תכנית היתר שתוגש על ידי הצדדים ,אם תוגש , לרבות בניה על רכוש משותף עד למימוש מלוא אחוזי הבניה ,הזכויות והקלות המוקנים להם עפ"י חלקם ברכוש משותף, ללא חריגה מקווי בניין ומקווי החלוקה כפי שהוסכמו ונחתמו בהסכם זה.

3. "בנוסף ביום 24.8.22 נוסף עוד סעיף להסכם הפשרה שמצוין שצד א' מוותר באופן בלתי חוזר על יתרת זכויות הבניה וזכויותיו להקלות שבעלותו כיום לטובת הבניה הנוספת שמבקש צד ב' (המבקש) לבצע.

4. דרישת רישום הערת אזהרה לפי אגף הנכסים נבחנה בשנית ונמצא כי משום שההצמדה באזור זה הינה למשפחת בכמן תבוטל דרישה זו, ותעודכן כאשר תוגש בקשה עתידית ע"י משפחת בכמן .

5. לנושא הבניה המוצעת בין הבניינים בשטח שהינו מוצמד ליובל, ומסומן בתשריט ירוק מקווקו , מובהר בהסכם כי לא תתקיים בניה כלשהי או התקנה של מערכת כל שהיא על/או מעל ו/עלפני השטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני (להבדיל מהתקנה של מערכת מתחת לפני השטח), במרווח המשתרע מצפון לקיר הצפוני של ערן ויובל ועד לקיר הדרומי של משפ' בכמן , למעט הבניה הבאה לה ניתנת הסכמה מראש ובאופן בלתי חוזר : לערן ויובל ניתנת הסכמה מלאה ובלתי חוזרת עבור בניית המשך מהלך גרם המדרגות הקיים , באופן המצומצם והקרוב ביותר לגרם המדרגות הקיים ככל שניתן , תוך שמירה על

המרחק הקיים היום בין גרם המדרגות לקיר הדרומי של משפ' בכמן, בהתאם לתכנית היתר ככל שיידרש לכך וכן הורדת עמוד בשטח האמור לטובת גרם המדרגות ככל ולא ניתן יהיה להימנע מכך. עוד ניתנת הסכמה בלתי חוזרת לערן וליובל לחפירת יסודות ולהורדת עמודים צמודים לקיר הצפוני של דירותיהם ככל שהדבר יידרש עבור בניה על הגג.

הצוות המקצועי מבהיר כי המדרגות המוצעות הינן מינימאליות ללא עמודים וכי הקירוי מוצע בתכנית מזכוכית כחלק ממהלך המדרגות נדרש להריסה מוראה בתוכנית כקירוי זכוכית וכחלק מהחלטת הועדה נדרשו בביטולו.

בנוסף לנושא הקירוי הקיים בין הבניינים ונשען על עמוד, הצוות המקצועי דורש הריסתו בהתאם למסמך וכפי שניתן לראות בהחלטת הועדה " בניה לא חוקית שנקבעה להריסה בהליכים קודמים ביחס למדרגות תהווה תנאי להוצאת היתר" – הצוות המקצועי משיב את הבקשה לדיון להבהרת נושא זה ופירוק הקירוי המוצע בין הבניינים והעמוד הקיים.

6. לעניין הבנייה הקיימת שביצעו בין הבניינים : אדניות בגובה 40 ס"מ ובמבוקים מעל חומה שנבנתה בהמשך לחומה הקיימת בגובה 1.50 מ' בהתאם להסכם הפרשה בסעיף (9)(ג), צוין " כגבול העובר בין השטח של דירת הקרקע של יובל לבין השטח של דירת הקרקע של משפ' בכמן כמתואר בתשריט – תוקם חומה שהיא ללא צורך בהיתר, לאורך כל קו הגבול בקו הבניין של דירת הקרקע שבבעלות משפחת בכמן, הן בחלק הקדמי של המגרש והן בחלק האחורי. בעלויות הקמת החומה ושתתפו יובל וערן וכן משפחת בכמן, בחלקים שווים. החומה תיבנה בקו ישר עם הקיר הדרומי הקיים תחזוקת החומה תהא באחריות משותפת של משפ' בכמן ושל יובל וערן. יחד עם זאת, ביחס לצד החומה הפונה לשטחם של ערן ויובל – יהיו חופשיים יובל וערן לצבוע ולחפות ולהתקין גופי תאורה על החומה כאוות נפשם, על חשבונם ובאחריותם. וכן להפיך ביחס לצד הפונה למשפ' בכמן".

המקצועי מציין כי נושא בניה בין הבניינים לפי הסכם הפרשה הינו לכפופה לתקנות תכנון ובניה ומחייבת בהגשת היתר, ולא לנושאים אחרים

אדניות בגובה 40 ס"מ אינה נחשבת כבניה, ולא ניתן לבקש להרוס אותה כחלק מבקשה ז.

לנושא הבמבוקים אשר הוצבו על גבי החומה יובא להבהרה לפירוקם.

?
מענה להלן עיקרי ההתנגדויות לאחר קבלת החלטה וועדה :

7. לנושא רכוש משותף פורסמה הקלה ויש הסכם פשרה אך לא מומשו זכויות השימוש אף נותר שטח לניצול למבקש מבקשים הדגשה כי לא נוצלו שטחי משפחת בכמן. נשמרת זכויות מקורות, נוצל במקור למבנה שטח של 644.28 מ"ר ונותר לניצול 419.07 מ"ר. יחסי למבקש נותר 65.11 מ"ר ומבקש לנצל מתוכים כ-49.95 מ"ר. יחסי הזכויות נשמרה בהתאם להסכם.

בהתאם הסכם פשרה בין השותפים לנכס שקבל תוקף של פסק דין ביום 21.2.22 ביחס לבנייה שביצעו הצדדים להרחבת דירותיהם וביחס לזכויותיהם הקנייניות ברכוש המשותף ובאחוזי הבניה וכיו"ב על ידי משפט מתאריך 24.8.22.

8. שעל-פי ההסכם חלוקה ברכוש משותף החתום על ידי כל הצדדים, שמצוין בסעיף 2, בתת סעיף 2.3 2.41, שמצוין שנותנים את הסכמתם המלאה והבלתי חוזרת ליתר הצדדים הן במישור (התכנוני והן הקנייני) לכל תכנית היתר שתוגש על ידי הצדדים, אם תוגש, לרבות בניה על רכוש משותף עד למימוש מלוא אחוזי הבניה, הזכויות והקלות המוקנים להם עפ"י חלקם ברכוש משותף, ללא חריגה מקווי בניין ומקווי החלוקה כפי שהוסכמו ונחתמו בהסכם זה.

9. "מובהר בהסכם כי לא תתקיים בניה כלשהי או התקנה של מערכת כל שהיא על/או מעל ו/עלפני השטח המסומן בתשריט בקוקו אלכסוני (להבדיל מהתקנה של מערכת מתחת לפני השטח), במרווח המשתרע מצפון לקיר הצפוני של ערן ויובל ועד לקיר הדרומי של משפ' בכמן, למעט הבניה הבאה לה ניתנת הסכמה מראש ובאופן בלתי חוזר : לערן ויובל ניתנת הסכמה מלאה ובלתי חוזרת עבור בניית המשך מהלך גרם המדרגות הקיים, באופן המצומצם והקרוב ביותר לגרם המדרגות הקיים ככל שניתן, תוך שמירה על המרחק הקיים היום בין גרם המדרגות לקיר הדרומי של משפ' בכמן,

בהתאם לתכנית היתר ככל שיידרש לכך וכן הורדת עמוד בשטח האמור לטובת גרם המדרגות ככל ולא ניתן יהיה להימנע מכך. עוד ניתנת הסכמה בלתי חוזרת לערן וליובל לחפירת יסודות ולהורדת עמודים צמודים לקיר הצפוני של דירותיהם ככל שהדבר יידרש עבור בניה על הגג.
בנוסף ביום 24.8.22 נוסף עוד סעיף להסכם הפשרה שמצוין שצד א' מוותר באופן בלתי חוזר על יתרת זכויות הבניה וזכויותיו להקלות שבעלותו כיום לטובת הבניה הנוספת שמבקש צד ב' (המבקש) לבצע.

10. נדרשו ברשום לזיקת הנאה לפי הערות נכסים ?

11. קירווי מוצע במהלך מדרגות נדרש להריסה מוראה בתוכנית כקירווי זכוכית ונדרש החלטה להריסה.

12. לא קיים בתוכנית קיר צידי לכן לא נדרש להריסה כמו כן לא מופיע עמודים לתמיכה למדרגות המוצעות והינן מינימליות.

13. מורה במצולמים שהעבר המתנגד ובתוכנית שקיים מעל השטח בו אסור לבנות קירווי בין משפחת בכמן וערן ויובל, הקירווי, אך לא ידוע מי בנה אותו כל הנראה בעלי הדירה בקומת הקרקע "יובל" שאינו כלול בבקשה זו, שכולל את העומדים שתומכים את הקרווי שמופיעים בתמונות המתנגד.

14. לעניין האדניות ה-40 ס"מ והבמבוקים שהמשך לחומה הקיימת בגובה 1.50 מ' בהתאם להסכם הפשרה בסעיף (9)ג), צוין " כגבול העובר בין השטח של דירת הקרקע של יובל לבין השטח של דירת הקרקע של משפ' בכמן כמתואר בתשריט – תוקם חומה שהיא ללא צורך בהיתר, לאורך כל קו הגבול בקו הבניין של דירת הקרקע שבעלות משפחת בכמן, הן בחלק הקדמי של המגרש והן בחלק האחורי. בעלויות הקמת החומה ושתתפו יובל וערן וכן משפחת בכמן, בחלקים שווים. החומה תיבנה בקו ישר עם הקיר הדרומי הקיים תחזוקת החומה תהא באחריות משותפת של משפ' בכמן ושל יובל וערן. יחד עם זאת, ביחס לצד החומה הפונה לשטחם של ערן ויובל – יהיו חופשיים יובל וערן לצבוע ולחפות ולהתקין גופי תאורה על החומה כאוות נפשם, על חשבונם ובאחריותם. וכן להפיך ביחס לצד הפונה למשפ' בכמן".

החלטת הועדה:

אישור הבקשה

עבור תוספת התנאים כלהלן

יפורק הקירווי המוצע בין הבניינים והעמוד הקיים התומך בקירווי זה בהתאם להסכם הפשרה.

תפורק גדר הבמבוק המוצבת על גבי חומה קיימת בגבול בין השטח של דירת הקרקע של יובל לבין השטח של דירת הקרקע של משפ' בכמן המגביה את גובה החומה מעבר למאושר ע"פ הסכם הפשרה"

ולביטול התנאי כלהלן:

למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת

דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969

ובאותם התנאים מהחלטת הועדה משיבתה מס 45 כלהלן:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. תיקון תכניות עפ"י החלטת הועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות

התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.

-ישולמו דמי השתתפות במק' חניה 1 חסר.

ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש: 0.

א. חישוב השטחים יתוקן כך שמדרגות המוצעות מעל 4 מ' יחושבו בשטח העיקרי.

- ב. נדרש לתקן סכמת חישוב שטחים.
- ג. יש להסיר את הקירוי המוצע במהלך המדרגות החיצוני.
- ד. יש להוסיף סימון מפלסים בתוכנית הגגות ובנוסף להוסיף סימון ניקוז גגות.
- ה. יש לסמן ולפרט את מהות הבקשה בהתאם למבוקש .
- ו. יש לפרט חומרי הגמר לקירות
- ז. יש לסמן גדרות ולהוסיף מפלסים לגדרות
- ח. יש לסמן ק.ק.ט בחתכים ובחזיתות .
- ט. יש לסמן בחזיתות וחתכים קווי בניין ומגרש.

- 2 . תנאים לשלב בקרת התכן :
 - בתוספת בניה על הגג יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.
 - נדרש לצרף תצהיר מהמבקש שמותר על שטחים בבעלותו מקומת הקרקע לטובת בניית יחידת דיור חדשה על הגג.
 - וועד קריית חיים.
 - קיימת בקשה נוסף באותה במגרש ולכן נדרש לתאם חזיתות בשתי הבקשות במקביל .

3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

?
הוועדה משיבה למתנגדים :
-הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

לאור ההתייחסות שהתקבלה הצוות המקצועי בחן בשנית את הנתונים ולפיכך הבקשה מובאת לעדכון החלטה והבהרות, כלהלן :
1. לנושא פגיעה ברכוש משותף יש לציין כי פורסמה הקלה לוויתור שכנים על זכויות הבניה , כמו כן קיים הסכם לוויתור שכנים על זכויות בניה אך כפי שניתן לראות בפרוטוקול המאושר , לא מומשו זכויות אלו, אלא זכויות מוקנות בלבד, ו אף נותר שטח לניצול למבקש כלהלן :
נוצל במקור למבנה שטח עיקרי של 644.28 מ"ר ונותר לניצול 419.07 מ"ר. כאשר השטח היחסי למבקש נותר 65.11 מ"ר ומבקש לנצל מתוכם כ-49.95 מ"ר. כך שההסכם מתממש לנושא שימוש בזכויות מוקנות.

בנוסף מבהירים כי לא נוצלו שטחי משפחת בכמן,
בהתאם להסכם פשרה בין השותפים לנכס שקבל תוקף של פסק דין ביום 21.2.22 ביחס לבנייה שביצעו הצדדים להרחבת דירותיהם וביחס לזכויותיהם הקנייניות ברכוש המשותף ובאחוזי הבניה וכיו"ב על ידי בית משפט מתאריך 24.8.22.

2. על-פי ההסכם חלוקה ברכוש משותף החתום על ידי כל הצדדים , שמצוין בסעיף 2 , בתת סעיף 2.3 2.41 , שמצוין שנותנים את הסכמתם המלאה והבלתי חוזרת ליתר הצדדים הן במישור (התכנוני והן הקנייני) לכל תכנית היתר שתוגש על ידי הצדדים ,אם תוגש , לרבות בניה על רכוש משותף עד למימוש מלוא אחוזי הבניה, הזכויות והקלות המוקנים להם עפ"י חלקם ברכוש משותף, ללא חריגה מקווי בניין ומקווי החלוקה כפי שהוסכמו ונחתמו בהסכם זה.

3. "בנוסף ביום 24.8.22 נוסף עוד סעיף להסכם הפשרה שמצוין שצד אי מוותר באופן בלתי חוזר על יתרת זכויות הבניה וזכויותיו להקלות שבעלותו כיום לטובת הבניה הנוספת שמבקש צד ב' (המבקש) לבצע.

4. דרישת רישום הערת אזהרה לפי אגף הנכסים נבחנה בשנית ונמצא כי משום

שההצמדה באזור זה הינה למשפחת בכמן תבוטל דרישה זו, ותעודכן כאשר תוגש בקשה עתידית ע"י משפחת בכמן.

5. לנושא הבניה המוצעת בין הבניינים בשטח שהינו מוצמד ליובל, ומסומן בתשריט ירוק מקווקו, מובהר בהסכם כי לא תתקיים בניה כלשהי או התקנה של מערכת כל שהיא על/או מעל ו/עלפני השטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני (להבדיל מהתקנה של מערכת מתחת לפני השטח), במרווח המשתרע מצפון לקיר הצפוני של ערן ויובל ועד לקיר הדרומי של משפ' בכמן, למעט הבניה הבאה לה ניתנת הסכמה מראש ובאופן בלתי חוזר: לערן ויובל ניתנת הסכמה מלאה ובלתי חוזרת עבור בניית המשך מהלך גרם המדרגות הקיים, באופן המצומצם והקרוב ביותר לגרם המדרגות הקיים ככל שניתן, תוך שמירה על המרחק הקיים היום בין גרם המדרגות לקיר הדרומי של משפ' בכמן, בהתאם לתכנית היתר ככל שיידרש לכך וכן הורדת עמוד בשטח האמור לטובת גרם המדרגות ככל ולא ניתן יהיה להימנע מכך. עוד ניתנת הסכמה בלתי חוזרת לערן ויובל לחפירת יסודות ולהורדת עמודים צמודים לקיר הצפוני של דירותיהם ככל שהדבר יידרש עבור בניה על הגג.

הצוות המקצועי מבהיר כי המדרגות המוצעות הינן מינימאליות ללא עמודים וכי הקירוי מוצע בתכנית מזכוכית כחלק ממהלך המדרגות נדרש להריסה מוראה בתוכנית כקירוי זכוכית וכחלק מהחלטת הועדה נדרשו בביטולו. בנוסף לנושא הקירוי הקיים בין הבניינים ונשען על עמוד, הצוות המקצועי דורש הריסתו בהתאם למסמך וכפי שניתן לראות בהחלטת הועדה "בניה לא חוקית שנקבעה להריסה בהליכים קודמים ביחס למדרגות תהווה תנאי להוצאת היתר" – הצוות המקצועי משיב את הבקשה לדיון להבהרת נושא זה ופירוק הקירוי המוצע בין הבניינים והעמוד הקיים.

6. לעניין הבנייה הקיימת שביצעו בין הבניינים: אדניות בגובה 40 ס"מ ובמבוקים מעל חומה שנבנתה בהמשך לחומה הקיימת בגובה 1.50 מ' בהתאם להסכם הפשרה בסעיף (9)(ג), צוין "כגבול העובר בין השטח של דירת הקרקע של יובל לבין השטח של דירת הקרקע של משפ' בכמן כמתואר בתשריט – תוקם חומה שהיא ללא צורך בהיתר, לאורך כל קו הגבול בקו הבניין של דירת הקרקע שבבעלות משפחת בכמן, הן בחלק הקדמי של המגרש והן בחלק האחורי. בעלויות הקמת החומה ושתתפו יובל וערן וכן משפחת בכמן, בחלקים שווים. החומה תיבנה בקו ישר עם הקיר הדרומי הקיים תחזוקת החומה תהא באחריות משותפת של משפ' בכמן ושל יובל וערן. יחד עם זאת, ביחס לצד החומה הפונה לשטחם של ערן ויובל – יהיו חופשיים יובל וערן לצבוע ולחפות ולהתקין גופי תאורה על החומה כאוות נפשם, על חשבונם ובאחריותם. וכן להפיך ביחס לצד הפונה למשפ' בכמן".

המקצועי מציין כי נושא בניה בין הבניינים לפי הסכם הפשרה הינו לכפופה לתקנות תכנון ובניה ומחייבת בהגשת היתר, ולא לנושאים אחרים

אדניות בגובה 40 ס"מ אינה נחשבת כבניה, ולא ניתן לבקש להרוס אותה כחלק מבקשה זו.

לנושא הבמבוקים אשר הוצבו על גבי החומה יובא להבהרה לפירוקם?
מענה להלן עיקרי ההתנגדויות לאחר קבלת החלטה וועדה:

7. לנושא רכוש משותף פורסמה הקלה ויש הסכם פשרה אך לא מומשו זכויות השימוש אף נותר שטח לניצול למבקש מבקשים הדגשה כי לא נוצלו שטחי משפחת בכמן. נשמרת זכויות מקורות, נוצל במקור למבנה שטח של 644.28 מ"ר ונותר לניצול 419.07 מ"ר. יחסי למבקש נותר 65.11 מ"ר ומבקש לנצל מתוכם כ-49.95 מ"ר. יחסי הזכויות נשמרה בהתאם להסכם.

בהתאם הסכם פשרה בין השותפים לנכס שקבל תוקף של פסק דין ביום 21.2.22 ביחס לבנייה שביצעו הצדדים להרחבת דירותיהם וביחס לזכויותיהם הקנייניות ברכוש המשותף ובאחוזי הבניה וכיו"ב על ידי בית משפט מתאריך 24.8.22.

8. שעל-פי ההסכם חלוקה ברכוש משותף החתום על ידי כל הצדדים, שמצוין

בסעיף 2, בתת סעיף 2.3 ו-2.4, שמצוין שנותנים את הסכמתם המלאה והבלתי חוזרת ליתר הצדדים הן במישור (התכנוני והן הקנייני) לכל תכנית היתר שתוגש על ידי הצדדים, אם תוגש, לרבות בניה על רכוש משותף עד למימוש מלוא אחוזי הבניה, הזכויות והקלות המוקנים להם עפ"י חלקם ברכוש משותף, ללא חריגה מקווי בניין ומקווי החלוקה כפי שהוסכמו ונחתמו בהסכם זה.

9. "מובהר בהסכם כי לא תתקיים בניה כלשהי או התקנה של מערכת כל שהיא על/או מעל ו/עלפני השטח המסומן בתשריט בקוקו אלכסוני (להבדיל מהתקנה של מערכת מתחת לפני השטח), במרווח המשתרע מצפון לקיר הצפוני של ערן ויובל ועד לקיר הדרומי של משפ' בכמן, למעט הבניה הבאה לה ניתנת הסכמה מראש ובאופן בלתי חוזר : לערן ויובל ניתנת הסכמה מלאה ובלתי חוזרת עבור בניית המשך מהלך גרם המדרגות הקיים, באופן המצומצם והקרוב ביותר לגרם המדרגות הקיים ככל שניתן, תוך שמירה על המרחק הקיים היום בין גרם המדרגות לקיר הדרומי של משפ' בכמן, בהתאם לתכנית היתר ככל שיידרש לכך וכן הורדת עמוד בשטח האמור לטובת גרם המדרגות ככל ולא ניתן יהיה להימנע מכך. עוד ניתנת הסכמה בלתי חוזרת לערן ויובל לחפירת יסודות ולהורדת עמודים צמודים לקיר הצפוני של דירותיהם ככל שהדבר יידרש עבור בניה על הגג.
בנוסף ביום 24.8.22 נוסף עוד סעיף להסכם הפשרה שמצוין שצד א' מוותר באופן בלתי חוזר על יתרת זכויות הבניה וזכויותיו להקלות שבעלותו כיום לטובת הבניה הנוספת שמבקש צד ב' (המבקש) לבצע.

10. נדרשו ברשום לזיקת הנאה לפי הערות נכסים ?

11. קירוי מוצע במהלך מדרגות נדרש להריסה מוראה בתוכנית כקירוי זכוכית ונדרש החלטה להריסה.

12. לא קיים בתוכנית קיר צידי לכן לא נדרש להריסה כמו כן לא מופיע עמודים לתמיכה למדרגות המוצעות והינן מינימליות.

13. מורה במצולמים שהעבר המתנגד ובתוכנית שקיים מעל השטח בו אסור לבנות קירוי בין משפחת בכמן וערן ויובל, הקירוי, אך לא ידוע מי בנה אותו כל הנראה בעלי הדירה בקומת הקרקע "ויובל" שאינו כלול בבקשה זו, שכולל את העומדים שתומכים את הקירוי שמופיעים בתמונות המתנגד.

14. לעניין האדניות ה-40 ס"מ והבמבוקים שהמשך לחומה הקיימת בגובה 1.50 מ' בהתאם להסכם הפשרה בסעיף (9)ג), צוין " כבגבול העובר בין השטח של דירת הקרקע של יובל לבין השטח של דירת הקרקע של משפ' בכמן כמתואר בתשריט – תוקם חומה שהיא ללא צורך בהיתר, לאורך כל קו הגבול בקו הבניין של דירת הקרקע שבבעלות משפחת בכמן, הן בחלק הקדמי של המגרש והן בחלק האחורי. בעלויות הקמת החומה ושתתפו יובל וערן וכן משפחת בכמן, בחלקים שווים. החומה תיבנה בקו ישר עם הקיר הדרומי הקיים תחזוקת החומה תהא באחריות משותפת של משפ' בכמן ושל יובל וערן. יחד עם זאת, ביחס לצד החומה הפונה לשטחם של ערן ויובל – יהיו חופשיים יובל וערן לצבוע ולחפות ולהתקין גופי תאורה על החומה כאוות נפשם, על חשבונם ובאחריותם. וכן להפיך ביחס לצד הפונה למשפ' בכמן".

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* נגייה אבו אלהיג'א

עורך:

* שאדי שריף

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 03/07/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000388261

כתובת הבניין: רח' הגפן 13, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10811 חלקה: 278

תיאור בקשה:

ליגליזציה

מגורים

1. לגליזציה להסדרת חלוקה פנימית בין הדירות בשטח של 18.74 מ"ר.
2. מרפסת לגליזציה לדירה קיימת בקומה ב' בשטח של 5.74 מ"ר תוך הריסת קטע של 4.48 מ"ר מהמרפסת הקיימת הבולטת למרווח צידי ואינה תואמת תקנות סטייה ניכרת (ניתן לבלוט למרווח צידי עד 10% מהמרווח)
3. סגירה חלקית למרפסת קיימת לגליזציה באזור החדר להסדרה בשטח של 4.15 מ"ר.

מהות הקלות:

הקלה למרווח צידי ע"י מרפסת בשיעור של 30 ס"מ המותיר עד גבול מגרש 2.70 מ'

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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.

- א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ב. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור נספח יציבות
- ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ג. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה
- ד. בהתאם להערות מח' נכסים יש לסמן ע"ג מפת המדידה את השטח המיועד לדרך מאושר ע"י מח' נכסים.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- ג. כתנאי להוצאת היתר יש לפרק את חלק מהמרפסת שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה, זאת לפני הוצאת ההיתר ובאישור מפקח.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
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.

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
ב. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור נספח יציבות
ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
ג. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה
ד. בהתאם להערות מח' נכסים יש לסמן ע"ג מפת המדידה את השטח המיועד לדרך מאושר ע"י מח' נכסים.

2. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
ג. כתנאי להוצאת היתר יש לפרק את חלק מהמרפסת שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה, זאת לפני הוצאת ההיתר ובאישור מפקח.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה , אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* משה דהן

* אושרית דהן

עורך:

* גלעד רצר

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

הגשה 15/10/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000428878

כתובת הבניין: רח' השקד 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11539 חלקה: 22

תיאור בקשה

ליגליזציה

מגורים

לגליזציה לעלית גג + גגון קל

מהות הקלות:

פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית

קירוי גג בשטח של 54.5 מ"ר במקום 20.0 מ"ר המותרים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. אישור קונסי' בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413
- ב. הסכם מעבדה משורת מעבדת בטונים.
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום היטל השבחה בגין גודל פרגולה החורג מהמותר.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. אישור קונסי' בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413
- ב. הסכם מעבדה משורת מעבדת בטונים.

- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

- 2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום היטל השבחה בגין גודל פרגולה החורג מהמותר.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- 3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

הגשה 30/03/2025

* אמאל סוידאן

* נוהא סוידאן

עורך:

* אמיר טנוס

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000465302

כתובת הבניין: רח' העוגן 12, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10802 חלקה: 9

תיאור בקשה

מגורים תכ' שנויים תוס' לבנין קים

מזב סופי לבניה קיימת, סגירה וקירוי חדר מדרגות והגבהת פיר מעלית ומרפסת ופרגולה על הגג

מהות הקלות:

בליטת מעלית וחדר מדרגות מקו בניי צפוני צידי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א

ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

נוספים לתחילת עבודות:

1. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע

2. הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע

3. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

4. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע

5. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין

6. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין

7. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה

8. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה

9. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין

10. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)

11. רשימת בדיקות מעבדה

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

נוספים לתחילת עבודות:

1. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
2. הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
3. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
4. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
5. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
6. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
7. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
8. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
9. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
10. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
11. רשימת בדיקות מעבדה

מספר בקשה: 88/1145/05	תיק בניין: 88/1145	סעיף: 22
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 47 בתאריך: 20/10/2025		

מבקש:

הגשה 18/12/2024

• אוריין דרעי

עורך:

• פלג גרינברג

אחראי בקשה:

• רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448326

כתובת הבניין: רח' זייד אלכסנדר 60 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11581 חלקה: 31

תיאור בקשה

מגורים תכ' שנויים תוס' לבנין קים

=====
לגליוציה למדרגות שלא תואמת היתר + הגדלת שטח המרפסת ל-12 מ"ר , +גגון מוצע
ופירוק עומדים הקיימים כהכנה לפרגולה .
=====

מהות הקלות:

הקלה מק.ב צידי לטובת מרפסת ומדרגות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה לשינויים בתנאים :

1. יצוינו חומרי גמר קלים בתכנון ובחתיכים.

תנאים לשלב בקרת התכן :

א. נספח ביסוס

ב. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך לפי תקן ישראלי

413 בפני רעידות אדמה.

ג. יובא אישור ועד קרית חיים

3.תנאים להיתר

א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה,

בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ב. תשלום אגרות והיטלים

4.אוגדן תנאים לתחילת עבודות

ובאותם תנאים מהחלטת הועדה מישיבה מס' 84 מיום 19.09.2022 .

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לשינויים בתנאים :

1. יצוינו חומרי גמר קלים בתכניות ובחתיכים.

תנאים לשלב בקרת התכן :

א. נספח ביסוס

ב. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך לפי תקן ישראלי

413 בפני רעידות אדמה.

ג. יובא אישור ועד קרית חיים

3. תנאים להיתר

א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה,

בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ב. תשלום אגרות והיטלים

4. אוגדן תנאים לתחילת עבודות

ובאותם תנאים מהחלטת הועדה מישיבה מס' 84 מיום 19.09.2022 .

מבקש:

* אלכסיי דיסקין

* אמיליה דיסקין

עורך:

* שגית וואקנין בלפרמן

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

הגשה 10/07/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000428242

כתובת הבניין: רח' וילנאי זאב 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11879 חלקה: 13 מגרש: 2010 יעוד: מגורים ב

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת ממ"ד ומבואת ממ"ד ע"ג רגלי ממ"ד ותוספת מדרגות חיצוניות מהמרפסת בקומה א' לגינה בקומת הקרקע.

שינוי פתחים בחזית מזרחית לדירה קיימת בקומת קרקע וקומה א'.
לגליזציה לפרגולה קיימת בקומה א' בחזית המזרחית.

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח צידי בגין תוספת ממ"ד.

2. פרגולה שאינה תואמת הוראות חפ/מק/1400/פ'.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

יוטמע חישוב שטחים בתכניות.

יצויינו חומרי גמר בחזיתות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א.

ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ד. דוח ביסוס וקרקע.

ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ו. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- ישולם היטל השבחה בגין:

חפ/000 - 00 מ"ר

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדת תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים :

לעניין הטענה לפגיעה בפרטיות :

הקמת ממ"ד כוללת חלון תקני בהתאם להוראות פיקוד העורף ותקנות התכנון והבנייה. מיקום החלון ניתן לתכנון כך שלא יפנה ישירות לחלונות השכנים, ובכך יימנע כל פגיעה בפרטיות. בנוסף, מיקום הממ"ד בקצה המבנה, באזור שאינו גובל עם דירות נוספות, מבטיח כי לא תתקיים פגיעה ממשית בפרטיות השכנים. בנוסף חלון הממ"ד מופנה כלפי חזית אחורית, ובשל הבדלי מפלסים פונה לתוך פיתוח ולא כלפי חלונות שכנים.

לעניין הטענה לפגיעה באופי המבנה המדורג :

המבנה המדורג נבנה בהתאם לטופוגרפיה, אך תוספת ממ"ד אינה נחשבת לשטח עיקרי אלא לשטח שירות, ולכן אינה מחויבת לשמר את האופי הארכיטקטוני המדויק של המבנה. כל עוד התוספת עומדת בתקנות הגובה, קו בניין, והקונסטרוקציה – אין מניעה תכנונית לביצועה גם במבנה מדורג כמו כן הוועדה רואה בחיוב את הקמת הממ"ד.

לעניין הטענה לפגיעה ביציבות המבנה :

הוועדה המקומית דורשת לצרף לבקשה להיתר אישור קונסטרוקטור מוסמך, נספח יציבות, בדיקות בטון, וכן התחייבות חתומה מצד המבקשים לכך שבמידה וייגרם נזק למבנה או לנכסים סמוכים – הוא יתוקן על חשבונם ובאחריותם. תנאים אלו מבטיחים את בטיחות המבנה והסביבה, ומונעים כל סיכון הנדסי.

לעניין הטענה לבנייה עד לקו הבניין :

בהתאם להוראות השעה והתקנות העדכניות, ניתן להוסיף ממ"ד גם אם נוצלו כל אחוזי הבנייה, ואף תוך חריגה מקו בניין – בכפוף לאישור הוועדה. מיקום הממ"ד נבחן ונמצא כי הוא אינו מהווה פגיעה או הפרעה לשכנים, שכן הוא ממוקם בקצה המבנה, באזור שאינו גובל עם דירות נוספות.

לעניין הטענה לפגיעה בערך הנכס :

ירידת ערך פוטנציאלית אינה עלה תכנונית לדחיית היתר, אלא אם מגובה בחוות דעת שמאית מקצועית. יתרה מכך, תוספת ממ"ד לרוב מעלה את ערך הנכס בשל שיפור הבטיחות וההתאמה לדרישות פיקוד העורף.

לעניין הטענה לחלופות אחרות להקמת הממ"ד :

הצעות לחלופות תכנוניות אינן מחייבות את המבקש, כל עוד הבקשה עומדת בדרישות החוק והתקנות. מיקום הממ"ד נבחר בהתאם לצרכים הפונקציונליים של הדירה, ונמצא כי אינו פוגע בזכויות השכנים או באיכות חייהם. כמו כן מיקום הממ"ד נבחן ונמצא כי הוא אינו מהווה פגיעה או הפרעה לשכנים, שכן הוא ממוקם בקצה המבנה, באזור שאינו גובל עם דירות נוספות.

לעניין הדרישה לדחיית הבקשה :

לאור האמור לעיל, אין בסיס תכנוני או משפטי לדחיית הבקשה במתכונתה הנוכחית. כל התנגדות מחייבת הוכחות לפגיעה ממשית בזכויות, יציבות, או תקנות – ולא רק תחושות או הערכות כלליות.

לעניין הדרישה לתוכנית בטיחות :

כל היתר בנייה מחייב הגשת תוכנית בטיחות הכוללת אמצעים למניעת נזק לנכסים סמוכים, שמירה על בטיחות הדיירים, והבטחת המשך שימוש בגינה ובחדרי השינה ללא הפרעה. דרישה זו תיבחן במסגרת תנאי ההיתר ותהיה חלק בלתי נפרד מהאישור.

החלטת הוועדה:

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

יוטמע חישוב שטחים בתכניות.

יצוינו חומרי גמר בחזיתות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א .
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. דוח ביסוס וקרצע.
- ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ו. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/000 - 00 מ"ר
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים :

לעניין הטענה לפגיעה בפרטיות :

הקמת ממ"ד כוללת חלון תקני בהתאם להוראות פיקוד העורף ותקנות התכנון והבנייה. מיקום החלון ניתן לתכנון כך שלא יפנה ישירות לחלונות השכנים, ובכך יימנע כל פגיעה בפרטיות. בנוסף, מיקום הממ"ד בקצה המבנה, באזור שאינו גובל עם דירות נוספות, מבטיח כי לא תתקיים פגיעה ממשית בפרטיות השכנים. בנוסף חלון הממ"ד מופנה כלפי חזית אחורית, ובשל הבדלי מפלסים פונה לתוך פיתוח ולא כלפי חלונות שכנים.

לעניין הטענה לפגיעה באופי המבנה המדורג :

המבנה המדורג נבנה בהתאם לטופוגרפיה, אך תוספת ממ"ד אינה נחשבת לשטח עיקרי אלא לשטח שירות, ולכן אינה מחויבת לשמר את האופי הארכיטקטוני המדויק של המבנה. כל עוד התוספת עומדת בתקנות הגובה, קו בניין, והקונסטרוקציה – אין מניעה תכנונית לביצועה גם במבנה מדורג כמו כן הוועדה רואה בחיוב את הקמת הממ"ד.

לעניין הטענה לפגיעה ביציבות המבנה :

הוועדה המקומית דורשת לצרף לבקשה להיתר אישור קונסטרוקטור מוסמך, נספח יציבות, בדיקות בטון, וכן התחייבות חתומה מצד המבקשים לכך שבמידה וייגרם נזק למבנה או לנכסים סמוכים – הוא יתוקן על חשבונם ובאחריותם. תנאים אלו מבטיחים את בטיחות המבנה והסביבה, ומונעים כל סיכון הנדסי.

לעניין הטענה לבנייה עד לקו הבניין :

בהתאם להוראות השעה והתקנות העדכניות, ניתן להוסיף ממ"ד גם אם נוצלו כל אחוזי הבנייה, ואף תוך חריגה מקו בניין – בכפוף לאישור הוועדה. מיקום הממ"ד נבחן ונמצא כי הוא אינו מהווה פגיעה או הפרעה לשכנים, שכן הוא ממוקם בקצה המבנה, באזור שאינו גובל עם דירות נוספות.

לעניין הטענה לפגיעה בערך הנכס :

ירידת ערך פוטנציאלית אינה עלה תכנונית לדחיית היתר, אלא אם מגובה בחוות דעת שמאית מקצועית. יתרה מכך, תוספת ממ"ד לרוב מעלה את ערך הנכס בשל שיפור הבטיחות וההתאמה לדרישות פיקוד העורף.

לעניין הטענה לחלופות אחרות להקמת הממ"ד :

הצעות לחלופות תכנוניות אינן מחייבות את המבקש, כל עוד הבקשה עומדת בדרישות החוק והתקנות. מיקום הממ"ד נבחר בהתאם לצרכים הפונקציונליים של הדירה, ונמצא כי אינו פוגע בזכויות השכנים או באיכות חייהם.

כמו כן מיקום הממ"ד נבחן ונמצא כי הוא אינו מהווה פגיעה או הפרעה לשכנים, שכן הוא ממוקם בקצה המבנה, באזור שאינו גובל עם דירות נוספות.

לעניין הדרישה לדחיית הבקשה :
לאור האמור לעיל, אין בסיס תכנוני או משפטי לדחיית הבקשה במתכונתה הנוכחית. כל התנגדות מחייבת הוכחות לפגיעה ממשית בזכויות, יציבות, או תקנות – ולא רק תחושות או הערכות כלליות.

לעניין הדרישה לתוכנית בטיחות :
כל היתר בנייה מחייב הגשת תוכנית בטיחות הכוללת אמצעים למניעת נזק לנכסים סמוכים, שמירה על בטיחות הדיירים, והבטחת המשך שימוש בגינה ובחדרי השינה ללא הפרעה. דרישה זו תיבחן במסגרת תנאי ההיתר ותהיה חלק בלתי נפרד מהאישור.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

♦ דוד פלס

♦ אביטל פלס

עורך:

♦ תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 05/11/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000428058

כתובת הבניין: רח' שז"ר זלמן 18, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11192 חלקה: 160

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת שטח לדירה קיימת בקומה א' באגף הדרומי, הכוללת ממ"ד ומבואה לממ"ד וחדר שירות ורחצה.

מהות הקלות:

1. בליטה מקו בניין צידי דרומי בגין תוספת ממ"ד.

2. תוספת 6% הקלה בגין עודף שטח בניה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור התוספות המבוקשות ולהקלות, בהתאם לחישוב השטחים ולשטח הנותן לניצול למבקש הבקשה,

תוך ביצוע הריסת הפרגולה המקרה את המרפסת הגננית מאחר ואינה תואמת הוראות חפ/מק/1400/פמ לעניין גובהה ומרחקה לגבול המגרש תוך אי פרסום הקלה לעניין זה.

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
א. סימון הריסת הפרגולה של המרפסת הגננית (בצהוב) בהתאם להחלטת הוועדה.

ב. נא לציין גג לא לשימוש על גג התוספת המבוקשת.

ג. תכנית קומה ב' וחזית מזרחית להסיר את הכיתוב והסימון מעקה תקני בגובה בטיחותי ע"מ לא לפגוע בדירות מעל לדירה המבוקשת.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור פיקוד העורף.

ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ג. נספח ביסוס.

ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.

ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

ו. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.

ג. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין.

ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- ישולם היטל השבחה בגין: שימוש 6% הקלה.

בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן

אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור 6% הקלה בשטח של 7.13 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת. לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה. טלפון - 8356796 או 8356333. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים בהיתר הריסת הפרגולה המקרה את המרפסת מאחר ואינה תואמת הוראות חפ/מק/1400/פמ לעניין גובהה ומרחקה עד לגבול המגרש.

5. תנאים לתחילת עבודות: אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאשר חלקית את הבקשה בתנאים הבאים: לאישור התוספות המבוקשות ולהקלות, בהתאם לחישוב השטחים ולשטח הנותן לניצול למבקש הבקשה, תוך ביצוע הריסת הפרגולה המקרה את המרפסת הגננית מאחר ואינה תואמת הוראות חפ/מק/1400/פמ לעניין גובהה ומרחקה לגבול המגרש תוך אי פרסום הקלה לעניין זה.

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
א. סימון הריסת הפרגולה של המרפסת הגננית (בצהוב) בהתאם להחלטת הועדה.

ב. נא לציין גג לא לשימוש על גג התוספת המבוקשת.
ג. תכנית קומה ב' וחזית מזרחית להסיר את הכיתוב והסימון מעקה תקני בגובה בטיחותי ע"מ לא לפגוע בדירות מעל לדירה המבוקשת.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
א. קבלת אישור פיקוד העורף.
ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
ג. נספח ביסוס.
ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
ו. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ג. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין.
ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין: שימוש 6% הקלה.

בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציינ מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור 6% הקלה בשטח של 7.13 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת. לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.

טלפון - 8356796 או 8356333.
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים בהיתר
הריסת הפרגולה המקרה את המרפסת מאחר ואינה תואמת הוראות חפ/מק/1400/פמ
לעניין גובהה ומרחקה עד לגבול המגרש.

5. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא
אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין
שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת
החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח
אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק
לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

הגשה 29/05/2025

• שירין שורץ

עורך:

• חנא נקארה

אחראי בקשה:

• פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000494560

כתובת הבניין: רח' הירקון 41, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10774 חלקה: 15 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת שטח בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע כולל ממ"ד ומשטח בטון על מילוי, סגירת מרפסות מקורות, יצירת שביל ופירוק גג רעפים בכניסה של דירה.
 =====

מהות הקלות:

הקלה יחסית 6%

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות. נדרש להשלים תכנית פיתוח על רקע תשתיות ניקוז, מים וביוב ועמדה לבלוני גז

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה (ה)36
 - ה. אישור נספח ניקוז וביוב.
 - ו. אישור חברת גז
2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין:
 - עודף שטח בניה מבוקש של 12.42 מ"ר
 - שטח הדירה כולל התוספת -153.6 מ"ר
 - ג. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 15.000 ש"ח?

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות. נדרש להשלים תכנית פיתוח על רקע תשתיות ניקוז, מים וביוב ועמדה לבלוני גז

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א

- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
 - ה. אישור נספח ניקוז וביוב.
 - ו. אישור חברת גז
- לצורך הוצאת ההיתר המבוקש ידרש להביא אישור מי כרמל ואישור חב' הגז לשינוי תוואי התשתיות
2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין:
- עודף שטח בניה מבוקש של 12.42 מ"ר
- שטח הדירה כולל התוספת - 153.6 מ"ר
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 15.000 ש"ח

1. תנאים לתחילת עבודות:
- אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים:

1. קיימת דרישה לאישור מערכת המים והביוב על ידי מי-כרמל
2. קיימת דרישה להצגת תשתית הגז במגרש
3. כבכל בקשה להיתר נדרשת עבודה בליווי יועץ מקצועי מוסמך הן לקונסטרוקציה והן לתשתיות החשמל
4. לפי הבדיקה המרחבית לא מצאו בבקשה להיתר חריגות מעבר לקווי הבניין המותרים
5. נכון להיום הביוב נמצא בשטח הפרטי ולצורך הוצאת ההיתר המבוקש ידרש להביא אישור מי כרמל לשינוי תוואי התשתית.
6. התייחסות הוועדה הינה תכנונית ואינה נוגעת למישור הקנייני כמו כן יש לציין כי התוספת המבוקשת ממוקמת בשטח פרטי השייך למבקש לפי תשריט בית משותף. ואין חסימה לשטח הצמוד למתנגדת או לשטח משותף.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הוועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* פיליפ הלון

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 18/11/2021

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000102436

כתובת הבניין: דר' אלנבי 55, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11676 חלקה: 19

תיאור בקשה:

מסחרי שימוש חורג

תוספת ממ"מ בקומת קרקע, ושינוי שימוש מנגריה למינימרקט

מהות הקלות:

1. שינוי ייעוד קומת קרקע מנגריה למינימרקט,
2. המבנה בולט למרווחים ובחלקו בולט בשטח המיועד להרחבת דרך
3. בניה לפי קו בניין קדמי שעל פיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ועל פי תכנית שבתוקף.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

הצוות המקצועי ממליץ בפני הועדה המקומית לדחות את הבקשה על הסף מהנימוקים הבאים:

1. בבדיקת התוכנית המתוקנת המוצעת שהתקבלה ביום-27.7.25 נמצאה התוכנית כ"לא תואמת את הקיים בפועל במקום.
2. הבניה מוצעת על שטח דרך לפי תוכנית מאושרת חפ/981 (המרחיבה את רח' אלנבי ל- 32 מ' ואת רח' מאיר רוטנברג ל- 10 מ' ולפי חפ/229 ד' ומרחיבה את רח' רוטנברג ל- 13 מ')
המהווה סטייה ניכרת שאינה ניתנת לאישור.
3. המבנה הנידון הינו מבנה לשימור ומתחם לשימור בהתאם לתוכניות בש/11314, מש/30046, מש/30165.
עפ"י חו"ד שימור יש לפרק את התוספות שנבנו ללא היתר ועל שטח דרך ולהחזיר את המבנה למצבו מקורי.
4. הבניה המוצעת לגלזציה מהווה פגיעה קשה אדריכלית בבניין לשימור במתחם לשימור.
על מנת להמחיש את הפגיעה האדריכלית מצורף תצלום המבנה כפי שקיים קיום, לרבות הבניה הבלתי חוקית שבוצעה ב"תלאים" (תלאי על תלאי) ובנוסף המבנה הינו מבנה טמפלרי לשימור.
5. הצוות המקצועי יהיה מוכן להמליץ על הבקשה לתוספת הממ"ד לנוכח המצב הבטחוני בארץ, בכפוף לסימון הבניה הבלתי חוקית להריסה וכן קביעת לוח זמנים להריסה הבלתי חוקית בטרם הוצאת ההיתר.
6. יחד עם זאת הצוות המקצועי יהיה מוכן לאשר גם את השימוש החורג במסגרת הבניין המקורי זאת רק לאחר מילוי תנאי מס' 5 לעיל.

יש להודיע למתנגדים בדבר החלטת הועדה וזכות הערר

החלטת הועדה:

הועדה מחליטה על הורדת הבקשה מסדר היום לבקשת חברי הועדה ע"מ לקיים סיור בשטח לאור העובדה שמדובר במבנה לשימור עם חריגות אשר יושב על דרך, ברקע קיימת הצעה לתב"ע של המבקש.
יש לתאם סיור לשעות אחה"צ.

מבקש:

* חליל גישי

* פיאד אייסל

עורך:

* נשרי מיכל הדסה

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 28/05/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000385079

כתובת הבניין: רח' הגבורים 21, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12489 חלקה: 11

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

=====
 תוספת מרפסת לגליזציה בשטח של 6.55 מ"ר לדירה קיימת בקומה ב'
 =====

מהות הקלות:

חריגה מקו בניין ב-1.08 מ' למרווח אחורי ע"י מרפסת המותירה 1.60 - 1.55 מ' עד גבול מגרש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים: הוועדה המקומית סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה

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.

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות.

ב. אישור פטור מהג"א.

ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר:

ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים: הוועדה המקומית סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה

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.

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכנ :

א. אישור נספח יציבות.

ב. אישור פטור מהג"א.

ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר :

ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* חמזה טאהא

עורך:

* אסמאעיל שנבור

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 07/10/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423482

כתובת הבניין: רח' ערד 31 ב, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11251 חלקה: 10

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

ביטול תנאי פטור מפקע"ר וביטול תנאי לרישום הערת אזהרה - תוספת מרפסת זיזית לא מקורה מפלדה, בקומה ב', בחזית מזרחית אחורית לכיוון שצ"פ, לגליזציה לפרגולה מעץ עם קירוי סנטף בקומה ב' בחזית קידמית מערבית ושינויים בפיתוח

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

אישור תוספת מרפסת זיזית לא מקורה מפלדה, בקומה ב', בחזית מזרחית-אחורית לכיוון שצ"פ, לגליזציה לפרגולה מעץ עם קירוי סנטף בקומה ב' בחזית קידמית-מערבית, תוך הצגת הסכמת בעלי הזכויות של המגרש הגובל בחלקה 9, ושינויים בפיתוח. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
 2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. תובא הסכמת בעלי הזכויות מחלקה 9 (השכנים הגובלים ממערב לדירת המבקש).
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. * שטח דירה ברוטו כולל שטח מרפסת זיזית מוצעת – 147.80 מ"ר. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 3. תנאים לתחילת עבודות:
 - אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

אישור תוספת מרפסת זיזית לא מקורה מפלדה, בקומה ב', בחזית מזרחית-אחורית לכיוון שצ"פ, לגליזציה לפרגולה מעץ עם קירוי סנטף בקומה ב' בחזית קידמית-מערבית, תוך הצגת הסכמת בעלי הזכויות של המגרש הגובל בחלקה 9, ושינויים בפיתוח. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.

- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
 2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. תובא הסכמת בעלי הזכויות מחלקה 9 (השכנים הגובלים ממערב לדירת המבקש).
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. * שטח דירה ברוטו כולל שטח מרפסת זיזית מוצעת – 147.80 מ"ר. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

מבקש:

* עופר דפני

* דורית דפני

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 26/02/2025**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467971

כתובת הבניין: רח' האג 47, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12264 חלקה: 161 מגרש: 68

תיאור בקשה

תוספת מעלית

מגורים

הגדלה מינורית של שטח חניה מקורה בהיתר והנגשת יח"ד מערבית ע"י תוספת מעלית, מעבר מקורה בין החניה למעלית, גשר גישה מהמעלית עבור כניסה ליח"ד מקומה א', שינויים בפיתוח והוספת קירות תמך ליח"ד מערבית, חצי מדו-משפחתי קיים.

מהות הקלות:

פיר המעלית והמנהרה בולטים למרווח צידי ועד גבול המגרש ולא צמודים לבניין

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הגדלה מינורית של שטח חניה מקורה בהיתר והנגשת יח"ד מערבית ע"י תוספת מעלית, מעבר מקורה בין החניה למעלית, גשר גישה מהמעלית עבור כניסה ליח"ד מקומה א', שינויים בפיתוח והוספת קירות תמך ליח"ד מערבית, חצי מדו-משפחתי קיים.

הקלות שפורסמו:

1. בליטה למרווח קידמי-דרומי וצדדי-מערבי בגין תוספת פיר מעלית, מעבר למעלית וגשר כניסה ליח"ד מערבית עד גבול מגרש דרומי ומערבי- מיקום המעלית המוצע נבחר לאחר בדיקת חלופות שונות, המיקום נבחר בשל מגבלות הנדסיות, ע"פ מהנדס הבקשה, של קרבה ליסודות המבנה הקיים משנת 1979, סכנה לפגיעה בתשתיות קיימות של יוב וחשמל אשר שייכות לשתי יח"ד הקיימות בסמוך למבנה, ובאופן שלא יהווה חסימת גישה בחצר פרטית דרומית- מערבית של יח"ד מערבית ותישמר הגישה לכל שטח החצר. לא הוגשו התנגדויות מבעלי זכות של מגרש גובל מצידו המערבי (בגוש: 12264, חלקה: 162) של יח"ד נשוא הבקשה.

בהתאם למיקום הנבחר של המעלית מוצע מיקום המעבר המוצע בקרקע מהחניה המקורה לכניסה למעלית ומוצע מיקום גשר הגישה מהמעלית לכניסה ליח"ד המערבית. 2. פיתוח, קירות מסד, מעלית וחניה מקורה שאינם תואמים לחפ/1400/י"ב- הגבהים המוצעים של הפיתוח וקירות המסד הם כתוצאה מהטופוגרפיה הקיימת בשטח, קיים הפרש של כ-5 מ' בין מפלס הרחוב לבין מפלס המבנה הקיים.

לאשר את 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. שרטוט מעקה תיקני קיים בגבול מגרש קידמי-דרומי, מעקה בקצה הגג המגונן, מעל החניה המקורה, בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, כתיבת גובה המעקה הקיים וחומרי הגמר.
 - ב. שרטוט מדרגות פנימיות קיימות בשתי יח"ד בתכנית קומת הקרקע (מדרגות פנימיות המובילות לקומות א' ו-ב') באופן נכון- לפי היתר מקור מס' מס' 79198700 מיום: 19/7/79.
 - ג. כתיבת "לא כלול בבקשה" – מעלית חיצונית ומבואה, הגדלת חניה מקורה

- ושינויים בפיתוח - מאושר ע"פ היתר מס' 79198702 מיום: 23/6/25 ליח"ד מזרחית" – יש לכתוב ע"ג תכנית מפלס הרחוב, קרקע, א' ו-ב'.
- ד. הוספת כתיבת מפלסים בשטח חצר מערבית ודרומית של יח"ד מערבית.
 2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. חתימות בעלי יח"ד הפונה לפרגולה במגרש גובל מצד מערב ליח"ד נשוא הבקשה, יח"ד הצמודה מצד מערב בגוש: 12264, חלקה: 162.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. אישור יועץ מעליות למעלית המוצעת.
 - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה: ישולם היטל השבחה בגין:
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

5. תנאים לתעודת גמר:

א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.

ב. אישור חברת המעליות+אישור מכון התקנים למעלית.

- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

מענה למתנגדים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

-הבקשה עברה הליך פרסום לפי תקנה 149 ע"י חברת פרסום. ותכנית הבקשה שהוגשה הועלתה לצפייה באתר העירייה לכלל הציבור.

-מעיון בתכנית הבקשה שהוגשה ניתן להבין את מיקום החניה המקורה, המעבר המקורה, המעלית, הגשר והמדרגות המוצעות. אשר מוצעים בצמוד לגבול מגרש דרומי ומערבי.

-מהות הבקשה תואמת למשורטט בתכנית הבקשה והתכנית שפורסמה כולל מהות הבקשה עברה את בדיקת מחלקת הרישוי טרם פרסום תכנית הבקשה באתר העירייה. -המוצע בבקשה שהוגשה אינו נכלל כחלק מאחוזי הבנייה, בהתאם לחפ/229/י. -פורסמו הקלות גם לעניין המעלית וגשר הגישה אשר אינם תואמים לתכנית חפ/1400/י"ב ולתכנית חפ/מק/1400/י"ב/1.

-מיקום המעלית המוצע נבחר לאחר בדיקת חלופות שונות, המיקום נבחר בשל מגבלות הנדסיות, ע"פ מהנדס הבקשה, של קרבה ליסודות המבנה הקיים משנת 1979, סכנה לפגיעה בתשתיות קיימות של ביוב וחשמל אשר שייכות לשתי יח"ד הקיימות בסמוך למבנה, ובאופן שלא יהווה חסימת גישה בחצר פרטית דרומית- מערבית של יח"ד מערבית ותישמר הגישה לכל שטח החצר.

בהתאם למיקום הנבחר של המעלית מוצע מיקום המעבר המוצע בקרקע מהחניה המקורה לכניסה למעלית ומוצע מיקום גשר הגישה מהמעלית לכניסה ליח"ד המערבית.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
 אישור הגדלה מינורית של שטח חניה מקורה בהיתר והנגשת יח"ד מערבית ע"י תוספת מעלית, מעבר מקורה בין החניה למעלית, גשר גישה מהמעלית עבור כניסה ליח"ד מקומה א', שינויים בפיתוח והוספת קירות תמך ליח"ד מערבית, חצי מדו-משפחתי קיים.

הקלות שפורסמו :

1. בליטה למרווח קידמי-דרומי וצדדי-מערבי בגין תוספת פיר מעלית, מעבר למעלית וגשר כניסה ליח"ד מערבית עד גבול מגרש דרומי ומערבי- מיקום המעלית המוצע נבחר לאחר בדיקת חלופות שונות, המיקום נבחר בשל מגבלות הנדסיות, ע"פ מהנדס הבקשה, של קרבה ליסודות המבנה הקיים משנת 1979, סכנה לפגיעה בתשתיות קיימות של ביוב וחשמל אשר שייכות לשתי יח"ד הקיימות בסמוך למבנה, ובאופן שלא יהווה חסימת גישה בחצר פרטית דרומית- מערבית של יח"ד מערבית ותישמר הגישה לכל שטח החצר. לא הוגשו התנגדויות מבעלי זכות של מגרש גובל מצידו המערבי (בגוש : 12264, חלקה : 162) של יח"ד נשוא הבקשה.
- בהתאם למיקום הנבחר של המעלית מוצע מיקום המעבר המוצע בקרקע מהחניה המקורה לכניסה למעלית ומוצע מיקום גשר הגישה מהמעלית לכניסה ליח"ד המערבית.
2. פיתוח, קירות מסד, מעלית וחניה מקורה שאינם תואמים לחפ/1400/י"ב- הגבהים המוצעים של הפיתוח וקירות המסד הם כתוצאה מהטופוגרפיה הקיימת בשטח, קיים הפרש של כ-5 מ' בין מפלס הרחוב לבין מפלס המבנה הקיים.

לאשר את 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. שרטוט מעקה תיקני קיים בגבול מגרש קידמי-דרומי, מעקה בקצה הגג המגונן, מעל החניה המקורה, בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה, כתיבת גובה המעקה הקיים וחומרי הגמר.
 - ב. שרטוט מדרגות פנימיות קיימות בשתי יח"ד בתכנית קומת הקרקע (מדרגות פנימיות המובילות לקומות א' ו-ב') באופן נכון- לפי היתר מקור מס' מס' 79198700 מיום : 19/7/79.
 - ג. כתיבת "לא כלול בבקשה – מעלית חיצונית ומבואה, הגדלת חניה מקורה ושינויים בפיתוח - מאושר ע"פ היתר מס' 79198702 מיום : 23/6/25 ליח"ד מזרחית" – יש לכתוב ע"ג תכנית מפלס הרחוב, קרקע, א' ו-ב'.
 - ד. הוספת כתיבת מפלסים בשטח חצר מערבית ודרומית של יח"ד מערבית.
2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. חתימות בעלי יח"ד הפונה לפרגולה במגרש גובל מצד מערב ליח"ד נשוא הבקשה, יח"ד הצמודה מצד מערב בגוש : 12264, חלקה : 162.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. אישור יועץ מעליות למעלית המוצעת.
 - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה : ישולם היטל השבחה בגין :
- ה-ערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
5. תנאים לתעודת גמר :
א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
ב. אישור חברת המעליות+אישור מכון התקנים למעלית.

• אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

מענה למתנגדים :

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

הבקשה עברה הליך פרסום לפי תקנה 149 ע"י חברת פרסום. ותכנית הבקשה שהוגשה הועלתה לצפייה באתר העירייה לכלל הציבור.

מעיון בתכנית הבקשה שהוגשה ניתן להבין את מיקום החניה המקורה, המעבר המקורה, המעלית, הגשר והמדרגות המוצעות. אשר מוצעים בצמוד לגבול מגרש דרומי ומערבי.

מהות הבקשה תואמת למשורטט בתכנית הבקשה והתכנית שפורסמה כולל מהות הבקשה עברה את בדיקת מחלקת הרישוי טרם פרסום תכנית הבקשה באתר העירייה. המוצע בבקשה שהוגשה אינו נכלל כחלק מאחוזי הבנייה, בהתאם לחפ/229/י. פורסמו הקלות גם לעניין המעלית וגשר הגישה אשר אינם תואמים לתכנית חפ/1400/י"ב ולתכנית חפ/מק/1400/י"ב/1.

מיקום המעלית המוצע נבחר לאחר בדיקת חלופות שונות, המיקום נבחר בשל מגבלות הנדסיות, ע"פ מהנדס הבקשה, של קרבה ליסודות המבנה הקיים משנת 1979, סכנה לפגיעה בתשתיות קיימות של ביוב וחשמל אשר שייכות לשתי יחיד הקיימות בסמוך למבנה, ובאופן שלא יהווה חסימת גישה בחצר פרטית דרומית- מערבית של יחיד מערבית ותישמר הגישה לכל שטח החצר.

בהתאם למיקום הנבחר של המעלית מוצע מיקום המעבר המוצע בקרקע מהחניה המקורה לכניסה למעלית ומוצע מיקום גשר הגישה מהמעלית לכניסה ליחיד המערבית.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

* אינדיוס השקעות בעמ

הגשה 04/04/2024

עורך:

* אלישע מור

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422414

כתובת הבניין: רח' גלבע 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 82

תיאור בקשה

מגורים שינוי ללא תוספת בניה

תכנית שינויים להיתר מס 62366112 עבור גמר בניה של מבנה חיזוק ותוספת בנייה לפי תמ"א 38 בן 6 קומות ו 16 יח"ד. השינויים כוללים הסדרת תוספת מרפסת זיזית בקומה ו', שינויים פנימיים, סגירת חדר המדרגות והגבהתו, ביטול צובר גז, עדכון חומר גמר.

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח הקדמי ע"י מרפסת זיזית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את 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.

1. התוכנית תתוקנה כדלקמן:

א. ביטול מרפסת בקומה ו', לכיוון מרווח קדמי רח' יוסף קארו. שמוצעת על מרווח קדמי מעל גג ממ"ד מהווה סטייה ניכרת שאינה ניתנת לאישור. יש לבטלה ולהתאימה בהיתר המקורי שנקבע שגג הממ"ד לא לשימוש.

ב. בכל חתך וחזית יש לציין את מפלס של המעקות כפי שנבנו.

ג. יש להתאים את השטח שאושר בשטח מגוון עפ"י בהיתר מס' 62366112 כרכוש משותף לכלל הדירות, לפיכך יש לבצע הריסת המשטח והגדרות התומכים שטח זה ומהווים פגיעה אדריכלית בחזות הבניין. יש לסמן בהריסה את הבינוי החורג שבוצע בפועל.

ד. יש להתאים את תכנון הפרגולה בהתאם להוראות תכנית חפ/1400 פמ, סעיפים 5 ו-6. לא תותר קירוי הפרגולה אלא באמצעות חומר שקוף, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

ה. יש להוסיף חתך דרך הפרגולה המוצעת, ולציין מידות המרחק מהגבול החלקה ועד לפרגולה במרחק של 1.2 מ' לפחות.

ו. יש להתאים את גובה מתקן עבור בלוני הגז בהתאם להוראות תכנית חפ/1400 יב/1.

ז. יש להתקין שיפוע על רצפת מסתורי הכביסה למניעת הצטברות מים עומדים.

ח. יש להציג פתרון תכנוני להסתרת מוני המים והתקשורת, אשר הוצבו בשטח הלובי, באמצעות קירות ודלת כניסה.

ט. נדרש אישור יועץ נגישות עבור כלל השינויים המוצעים בחללים המשותפים.

י. נדרש אישור יועץ בטיחות עבור כלל השינויים המוצעים בחללים המשותפים.

יא. קירות החוף בתכנית יסומנו בצבע כחול, יש לוודא התאמה לביצוע בפועל.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישוב סטטיים לבניין, כפי שבוצע במצב הסופי ואישור קונסטרוקטור עירוני.

ב. יובא אישור עדכני לתקינות אטימות הממדיים, כולל אישור התקשרות חברה עם המבצעת.

ג. גובה המעקות במרפסות תקני, אך המעקות אינם יציבים. נדרשת חוות דעת של יועץ בטיחות לאישור תקינותם ויציבותם.

- ד. רוחב הפודסט 0.8 מ', יש לקבל אישור שירותי כבאות לעניין הצרת רוחב המדרגות ל-0.8 מ'.
- ה. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכנן.
- ו. נספח יציבות.
- ז. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה, עפ"י הנחיות של אגף נכסים ושמות
3. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכנן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.

הועדה משחבה למתנגדים :

1. לעניין רצפת מסתורי כביסה הועדה דרשה להתקין שיפוע על רצפת מסתורי הכביסה למניעת הצטברות מים עומדים.
2. לעניין הטענה להיעדר חיזוק בניין הועדה משיבה כי דרוש אישור קונסטרוקטור בצירוף חישוב סטטיים לבניין, כפי שבוצע במצב הסופי ואישור קונסטרוקטור עירוני.
3. לעניין השינויים בלובי כניסה הועדה דרשה הצבת קיר ודלת מטעמים אדריכליים ובטיחותיים.
4. לעניין שינויים בחזית הדרומית הועדה דרשה להתאים את השטח שאושר בשטח מגוון עפ"י בהיתר מס' 62366112 כרכוש משותף לכלל הדירות, לפיכך יש לבצע הריסת המשטח והגדרות התומכים שטח זה ומהווים פגיעה אדריכלית בחזות הבניין. יש לסמן בהריסה את הבינוי החורג שבוצע בפועל.
5. לעניין שינויים בלובי הכניסה הועדה מציינת כי ההנמכה תואמת היתר מקורי.
6. לעניין שינויים בחדר המדרגות הועדה דרשה כי יובא אישור איגוד הערים לשירות כבאות והצלה.
8. לעניין יציבות מעקות והמרפסות הועדה דרשה יובא אישור יועץ בטיחות בנושא יציבות המעקות.
9. לעניין תקינות ואטימות הממ"דים הועדה דרשה אישור עדכני לאחר בדיקה עדכנית בבניין.

החלטת הועדה:

לאשר את 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.

1. התוכניות תתוקנה כדלקמן:
 - א. ביטול מרפסת בקומה ו', לכיוון מרווח קדמי רח' יוסף קארו. שמוצעת על מרווח קדמי מעל גג ממ"ד מהווה סטייה ניכרת שאינה ניתנת לאישור. יש לבטלה ולהתאימה בהיתר המקורי שנקבע שגג הממ"ד לא לשימוש.
 - ב. בכל חתך וחזית יש לציין את מפלס של המעקות כפי שנבנו. גלענין המשטח הגנני לאחר בדיקה של הגובה נמצא שההפרש הינו כמטר, משטח גנני כזה פטור מהיתר בנסיבות אלה ניתן לאשר את המשטח כפי שנבנה ומוראה בהיתר השינויים.
- יחד עם זאת לא תותר חסימתו ע"מ לאפשר גישה חופשית ליתר דיירי הבניין .

- ד. יש להתאים את תכנון הפרגולה בהתאם להוראות תכנית חפ/1400 פמ, סעיפים 5 ו-6. לא תותר קירווי הפרגולה אלא באמצעות חומר שקוף, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- ה. ככל שתפורסם הקלה ניתן יהיה לאשר את הפרגולה או ליחלופין להתאימה לתכניות והבקשה תובא לוועדה מחדש.
- ו. יש להתאים את גובה מתקן עבור בלוני הגז בהתאם להוראות תכנית חפ/1400 יב/1.

- ז. יש להתקין שיפוע על רצפת מסתורי הכביסה למניעת הצטברות מים עומדים.
- ח. יש להציג פתרון תכנוני להסתרת מוני המים והתקשורת, אשר הוצבו בשטח הלובי, באמצעות קירות ודלת כניסה.
- ט. נדרש אישור יועץ נגישות עבור כלל השינויים המוצעים בחללים המשותפים.
- י. נדרש אישור יועץ בטיחות עבור כלל השינויים המוצעים בחללים המשותפים.
- יא. קירות החוץ בתכנית יסומנו בצבע כחול, יש לוודא התאמה לביצוע בפועל.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישוב סטטיים לבניין, כפי שבוצע במצב הסופי ואישור קונסטרוקטור עירוני.
- ב. יובא אישור עדכני לתקינות אטימות הממדיים, כולל אישור התקשרות חברה עם המבצעת.
- ג. גובה המעקות במרפסות תקני, אך המעקות אינם יציבים. נדרשת חוות דעת של יועץ בטיחות לאישור תקינותם ויציבותם.
- ד. רוחב הפודסטס 0.8 מ', יש לקבל אישור שירותי כבאות לעניין הצרת רוחב המדרגות ל-0.8 מ'.
- ה. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ו. נספח יציבות.
- ז. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה, עפ"י הנחיות של אגף נכסים ושמאות

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.

הועדה משיבה למתנגדים :

1. לעניין רצפת מסתורי כביסה הועדה דרשה להתקין שיפוע על רצפת מסתורי הכביסה למניעת הצטברות מים עומדים.
2. לעניין הטענה להיעדר חיזוק בניין הועדה משיבה כי דרוש אישור קונסטרוקטור בצירוף חישוב סטטיים לבניין, כפי שבוצע במצב הסופי ואישור קונסטרוקטור עירוני.
3. לעניין השינויים בלובי כניסה הועדה דרשה הצבת קיר ודלת מטעמים אדריכליים ובטיחותיים.
4. לעניין שינויים בחזית הדרומית הועדה מציינת כי לעניין המשטח הגנני לאחר בדיקה של הגובה נמצא שההפרש הינו כמטר, משטח גנני כזה פטור מהיתר בנסיבות אלה ניתן לאשר את המשטח כפי שנבנה ומוראה בהיתר השינויים.
- יחד עם זאת לא תותר חסימתו ע"מ לאפשר גישה חופשית ליתר דיירי הבניין.
5. לעניין שינויים בלובי הכניסה הועדה מציינת כי ההנמכה תואמת היתר מקורי.
6. לעניין שינויים בחדר המדרגות הועדה דרשה כי יובא אישור איגוד הערים לשירות כבאות והצלה.
8. לעניין יציבות מעקות והמרפסות הועדה דרשה יובא אישור יועץ בטיחות בנושא יציבות המעקות.
9. לעניין תקינות ואטימות הממדיים הועדה דרשה אישור עדכני לבדיקה בתכנית בבניין.

ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה