

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 48 ביום שני תאריך 03/11/25 י"ב חשוון, 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	304-1319011		חפ/1604/טז-מתחם מגורים, מסחר ומבני ציבור-סביוני דניה, חיפה	2

תכנית מתאר מקומית: 304-1319011

1: סעיף

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 48 בתאריך: 03/11/2025

שם: חפ/1604/טז-מתחם מגורים, מסחר ומבני ציבור-סביוני דניה,חיפה

בעלי עניין:

- ♦ **מגיש:** יובל אלון חברה לבניין בעמ
- ♦ יובל אלון חברה לבניין בע"מ
- ♦ **מתכנן:** דרעי דותן
- ♦ סוזנה טגילצב
- ♦ גבי שוורץ
- ♦ ויסאם דחבור
- ♦ אמיר בלום
- ♦ פנינה רוזנברג
- ♦ יהודה אשד
- ♦ אסף טורק
- ♦ אייל שפירא
- ♦ זאב ברקאי
- ♦ אהרון מלכסון

מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית לאשר את הגשת ההתנגדות לתכנית כמפורט לעיל

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת ההתנגדות ע"פ המלצות מהנדסת העיר ובתוספת הבאה:

הועדה המקומית מתנגדת למס' יח"ד בתכנית המופקדת ומבקשת לקבוע כי מספר יח"ד שיאושרו בתכנית יעמוד על 531 יח"ד, מתוכם 30 יח"ד של רמ"י על מנת לאפשר פריסת מגורים כך שמחד תגלם את האינטרס העירוני ומאידך תשמור על איכות החיים בשכונה.

וכן תנאי למימוש התכנית יהיה קיומו של כביש יציאה נוסף לשכונה.

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
4	רח' העבודה 4, חיפה	דניאלה זולקוב		14	11602	10000216252	42094909	1
8	רח' השרון 10, חיפה	ב.רן רפואה ואינטרנט בעמ ע"י עו"ד ציפורה בליצ		31	10929		37513609	2
9	רח' נורדאו 35, חיפה	הבית ברחוב מרגולין בע"מ		71	10865	10000346367	38538513	3
15	רח' יל"ג 1, חיפה	הבית ברחוב מרגולין בע"מ		142	10864	10000392529	36300106	4
20	רח' דישראל 36, חיפה	נורה יזמות הכרמל בע"מ		25	10782	10000247670	61312905	5
26	רח' רענן 7, חיפה	הבית ברחוב רענן בע"מ		36	10759	10000211799	44127112	6
32	רח' חורב 28, חיפה	א. לוי השקעות ובניין בע"מ		3	10785	10000211127	51396611	7
39	רח' חורב 30, חיפה	א.לוי בע"מ		4	10785	10000227373	36223708	8
46	רח' בר כוכבא 8, חיפה	יוסף רובינשטיין		27	10865	10000389413	36266014	9
49	רח' אילון 10, חיפה	תמי שרון		18	10781	10000441725	50355917	10
53	דרי היס 153, חיפה	דרור שמיר		15	12324	10000275695	50318421	11
57	רח' ארן זלמן 13, חיפה	שלום דהן		43	11567	10000405709	49307011	12
59	רח' גלבוע 52, חיפה	אדיר עמרוסי		92	11201	10000371936	57224708	13
62	רח' רחף 1, חיפה	קיי.טי.וי נועם סהר בע"מ		11	10817	10000426233	82027007	14
68	רח' סמולנסקין 7 א, חיפה	בריזה אחזקות		32	10786	10000418321	46162719	15
69	רח' לבונטין 31, חיפה	רמי זעטוט		4	12456	10000396512	34625610	16
72	רח' שימקין ד"ר 3, חיפה	אוהד רוזנר		149	10797	10000422847	73097807	17
78	רח' פינסקי דוד 47, חיפה	ליטל אוחיון		70	10908	10000407995	54113511	18
80	רח' הקונגרס 52, חיפה	רנה סולומון		366	11567	10000358302	54135302	19
83	רח' ביתר 6, חיפה	חיים שטראה		46	10865	10000470261	44113005	20
85	רח' פלמ"ח 57, חיפה	טל שקד		56	11191	10000423533	82024311	21
87	נתי' לוי יצחק 5, חיפה	אלירן בודהנה		1229	10444	10000215157	71026604	22
90	מו' היסמין 4, חיפה	אירנה סוטמן		158	10796	10000334948	79201310	23
92	רח' ערד 31 ב, חיפה	חמזה טאהא		10	11251	10000423482	69497007	24
94	דרי' יפו 134, חיפה	יו טי אס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ		32	11250	10000488015	37466111	25
96	רח' התשבי 39, חיפה	שתית בע"מ		67	10813	10000452433	35048606	26
103	שד' הנשיא 103, חיפה	עיריית חיפה באמצעות חברת שקמונה		250	10812	10000048426	39634704	27
104	שד' מח"ל 27, חיפה	יהודה לוי חברה לבינוי בע"מ		600	11567		64408204	28
105	רח' ברזילי 1, חיפה	סידהרתא בע"מ		110	10864	10000146560	34632007	29
109	רח' שימקין ד"ר 4, חיפה	מיכל טימור		94	10797	10000475881	73082909	30

מבקש:

* דניאלה זולקוב

עורך:

* טובה דוד

* יוסי נבו

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 22/01/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216252

כתובת הבניין: רח' העבודה 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11602 חלקה: 14 ; 13 ; 15 ; 17 ; 18 ; 19 ; 20 ; 21 ;

חלקה: 16 יעוד: תעשייה קלה ;

חלקה: 110 ;

גוש: 11603 חלקה: 3

תיאור בקשה

בניה חדשה

אחר

מבוקש דיון חוזר בבקשה שנדונה בוועדת משנה בישיבה מס' 27 מיום 09/12/24 עבור הקמת מרכז לוגיסטי הכולל קומה גבוהה כ- 12 מטר בשטח של כ- 6700 מ"ר ברובו מבניה קלה עם משרדים וחדרי ממ"מים בצד הדרום מערבי של צומת הרחובות המסגר והיצירה והוחלט לאשרה בתנאים.

הבקשה מובאת לדיון חוזר וכוללת תוספת חדר שנאים ע"פ דרישת חברת החשמל.

מהות הקלות:

1. גובה קומה מחסן לוגיסטי מוצע 12.00 מטר מעל 4.5 מטר המותרים עבור מבני תעשייה בהתאם לתכנית הוראות הבינוי באזור התעשייה
2. בליטה במרווח הדרומי עד גבול החלקה
3. בליטת רמפה ומתקני שירות
4. בליטת מתקני שירות במרווח המערבי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מרכז לוגיסטי הכולל קומה גבוהה כ- 12 מטר בשטח של כ- 6700 מ"ר ברובו מבניה קלה עם משרדים, חדרי ממ"מים בצד הדרום מערבי של צומת הרחובות המסגר והיצירה ותוספת חדר שנאים בפנינת המגרש הדרום מערבית, בהתאם לדרישת חברת החשמל.

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 :

- א. התוכניות תתוקנה כך ש :
- א. הורדת הכיתוב "לא כלול" מטבלת מהשטחים, מתכניות ומחזיתות המבנה הקיים. כל השטחים והמוצע שאושר בוועדת משנה מס' 27 מיום 09/12/24 יש להשאיר ולהוסיף ולכלול גם את חדר השנאים המוצע.
- ב. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הועדה האחרונה (המהות כוללת כל מה שאושר בוועדת משנה מיום 09/12/24 + חדר שנאים).
- ג. שרטוט חדר השנאים המוצע בתכניות רלוונטיות באופן מפורט כמו באישור חברת החשמל, כולל כתיבת מידותיו, ושרטוט חתכים וחזיתות של חדר השנאים המוצע כולל כתיבת מידותיו בזהה לאישור חברת החשמל, כולל כתיבת גוון הצבע של חדר השנאים בחזיתותיו.
- ד. הקטנת קנה המידה של כל התכניות כך שיהיה ניתן לראות את חדר השנאים המוצע בכל התכניות.

ה. כתיבת בעל הזכות בנכס בטופס 1 בתכנית הבקשה ובהתאם לנסח טאבו מרוכז.
ו. כתיבת ההקלות שפורסמו בטבלת ההקלות בתכנית הבקשה בהתאם לגמר הפרסום.

- ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- א. לא יותר אחסון חומ"ס במתחם (יירשם כתנאי בהיתר).
- ב. עמידה בכל תנאי מכתב איגוד ערים הגנת הסביבה מיום 01.10.2024
- ג. עמידה בכל תנאי מכתב מחלקת החניה מיום 07.09.2022

- ג. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. אישור חברת החשמל לחדר השנאים המוצע (הושלם ב-25/09/24)
- ב. אישור איגוד ערים לחדר השנאים.
- ג. אישור איכות הסביבה לחדר שנאים.
- ד. נספח יציבות כולל תצהיר לחדר השנאים.
- ה. אישור יועץ בטיחות כבאות אש לחדר השנאים.
- ו. דוח קרקע וביסוס
- ז. חישובים סטטיים
- ח. נספח ביסוס
- ט. נספח תברואה
- י. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- יא. אישור מורשה נגישות
- יב. אישור משרד הבריאות
- יג. אישור פיקוד העורף.
- יד. אישור מנהל התעופה האזרחית.
- טו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- טז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

- ד. 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.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין : גובה קומה מעל המותר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

ה. תנאים בהיתר :
ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.

- ו. תנאים לתחילת עבודות :
- א. אישור חברת התשתית תש"א
- ב. אישור חברת התשתית בז"ן
- ג. אישור חברת התשתית דור כימיקלים
- ד. אישור חברת התשתית מרימון
- ה. אישור האקולוגית העירונית לסקר צומח כולל מינים פולשים וביצוע ההנחיות בהתאם לסקר. כמון כן, התייחסות האקולוגית העירונית למניעת זיהום אור כלפי השטחים הפתוחים.
- ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל).
- ז. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבניה בגודל ולפי הפרטים הנדרשים ובו פרטי מנהל העבודה שם ומספר טלפון נייד.
- ח. תכנית ארגון אתר
- ט. הסכם לפינוי פסולת

- י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - יא. העבודות תבוצענה לפי בקשת יוזם העבודות כהכנה לעבודות נוספות בתחום רצועת קווי הדלק
 - יב. העבודות תשמשנה אך ורק את יוזם העבודות לצורך העבודות המפורטות לעיל
 - יג. העבודות תבוצענה אלא בנוכחות נציגי החברה (תשתיות אנרגיה)
 - יד. תנאים לתעודת גמר :
- עם סיום הבניה יגיש האחראי לביקורת על הביצוע בקשה לתעודת גמר כמפורט בסעיף 95 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) ובנוהל העירייה.

החלטת הועדה:

אישור הקמת מרכז לוגיסטי הכולל קומה גבוהה כ- 12 מטר בשטח של כ- 6700 מ"ר ברובו מבניה קלה עם משרדים, חדרי ממ"מים בצד הדרום מערבי של צומת הרחובות המסגר והיצירה ותוספת חדר שנאים בפנינת המגרש הדרום מערבית, בהתאם לדרישת חברת החשמל.

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 :

- א. התוכניות תתוקנה כך ש :
- א. הורדת הכיתוב "לא כלול" מטבלת מהשטחים, מתכניות ומחזיתות המבנה הקיים. כל השטחים והמוצע שאושר בוועדת משנה מס' 27 מיום 09/12/24 יש להשאיר ולהוסיף ולכלול גם את חדר השנאים המוצע.
- ב. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה האחרונה (המהות כוללת כל מה שאושר בוועדת משנה מיום 09/12/24 + חדר שנאים).
- ג. שרטוט חדר השנאים המוצע בתכניות רלוונטיות באופן מפורט כמו באישור חברת החשמל, כולל כתיבת מידותיו, ושרטוט חתכים וחזיתות של חדר השנאים המוצע כולל כתיבת מידותיו בזהה לאישור חברת החשמל, כולל כתיבת גוון הצבע של חדר השנאים בחזיתותיו.
- ד. הקטנת קנה המידה של כל התכניות כך שיהיה ניתן לראות את חדר השנאים המוצע בכל התכניות.
- ה. כתיבת בעל הזכות בנכס בטופס 1 בתכנית הבקשה ובהתאם לנסח טאבו מרוכז.
- ו. כתיבת ההקלות שפורסמו בטבלת ההקלות בתכנית הבקשה בהתאם לגמר הפרסום.

ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- א. לא יותר אחסון חומ"ס במתחם (יירשם כתנאי בהיתר).
- ב. עמידה בכל תנאי מכתב איגוד ערים הגנת הסביבה מיום 01.10.2024
- ג. עמידה בכל תנאי מכתב מחלקת החניה מיום 07.09.2022

ג. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור חברת החשמל לחדר השנאים המוצע (הושלם ב-25/09/24)
- ב. אישור איגוד ערים לחדר השנאים.
- ג. אישור איכות הסביבה לחדר שנאים.
- ד. נספח יציבות כולל תצהיר לחדר השנאים.
- ה. אישור יועץ בטיחות כבאות אש לחדר השנאים.
- ו. דוח קרקע וביסוס
- ז. חישובים סטטיים
- ח. נספח ביסוס
- ט. נספח תברואה
- י. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

- יא. אישור מורשה נגישות
- יב. אישור משרד הבריאות
- יג. אישור פיקוד העורף.
- יד. אישור מנהל התעופה האזרחית.
- טו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- טז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

- ד. 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.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין: גובה קומה מעל המותר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

- ה. תנאים בהיתר:
- ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.

- ו. תנאים לתחילת עבודות:
- א. אישור חברת התשתית תש"א
- ב. אישור חברת התשתית בז"ן
- ג. אישור חברת התשתית דור כימיקלים
- ד. אישור חברת התשתית מרימון
- ה. אישור האקולוגית העירונית לסקר צומח כולל מינים פולשים וביצוע ההנחיות בהתאם לסקר. כמון כן, התייחסות האקולוגית העירונית למניעת זיהום אור כלפי השטחים הפתוחים.
- ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל).
- ז. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבניה בגודל ולפי הפרטים הנדרשים ובו פרטי מנהל העבודה שם ומספר טלפון נייד.
- ח. תכנית ארגון אתר
- ט. הסכם לפינוי פסולת
- י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
- יא. העבודות תבוצענה לפי בקשת יוזם העבודות כהכנה לעבודות נוספות בתחום רצועת קווי הדלק
- יב. העבודות תשמשנה אך ורק את יוזם העבודות לצורך העבודות המפורטות לעיל
- יג. העבודות תבוצענה אלא בנוכחות נציגי החברה (תשתיות אנרגיה)

- ז. תנאים לתעודת גמר:
- עם סיום הבניה יגיש האחראי לביקורת על הביצוע בקשה לתעודת גמר כמפורט בסעיף 95 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) ובנוהל העירייה.

מבקש:

♦ ב.ר.ן רפואה ואינטרנט בעמ ע"י עו"ד ציפורה בליצ

הגשה 29/08/2019

עורך:

♦ רז דני

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רח' השרון 10, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10929 חלקה: 31 יעוד: מגורים ב + חזית חנויות

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - תוספות

=====

מצב סופי להיתר בנייה מס' 37513609

היתר בנייה עבור בניין חדש הכולל 8 יחידות דיור, בגובה 5.5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, בתחום 300 מטר מקו החוף, בהתאם לתמ"א 38/א'. השינוי נדרש בעקבות הפחתת מספר מקומות החניה מ-6 ל-5, בהתאם לכך, מבוקש הוספת תנאי לתשלום כופר חניה עבור מקום חניה חסר, בהתאם להוראות הדין והנחיות הוועדה המקומית.

=====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה המתוקנת להיתר באותם תנאים שנקעו בהחלטת הועדה המקומית מיום 06/02/2018 (בשינויים המחויבים), ובהתאמות המפורטות להלן:

- א. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה חסר ונדרשים לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ב. רישום הערה תכנונית מכוח תקנה 27 כדלקמן.

תנאים להיתר

- ג. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה חסר ונדרשים לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ד. רישום הערה תכנונית מכוח תקנה 27 כדלקמן.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה המתוקנת להיתר באותם תנאים שנקעו בהחלטת הועדה המקומית מיום 06/02/2018 (בשינויים המחויבים), ובהתאמות המפורטות להלן:

- א. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה חסר ונדרשים לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ב. רישום הערה תכנונית מכוח תקנה 27 כדלקמן.

תנאים להיתר

- ג. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה חסר ונדרשים לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ד. רישום הערה תכנונית מכוח תקנה 27 כדלקמן.

מבקש:

♦ **הבית ברחוב מרגולין בע"מ**

הגשה 01/01/2024

עורך:

♦ צבי חפץ

אחראי בקשה:

♦ רוני אליהו

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000346367

כתובת הבניין: רח' נורדאו 35, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10865 חלקה: 71

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - תוספות

=====
=====

חיזוק מבנה קיים הכולל קומת מסחר ומגורים בקומת הקרקע ושלוש קומות מגורים בקומות א,ב,ג. תוספות בניה הכוללות:

תוספת

2.5 קומות, סגירת מרפסות מקורות בגוף בניין קיים, הרחבת מבנה, תוספת ממ"דים ומרפסות זיזיות.

קיימות 7 חנויות, 6 יח"ד קיימות ו-7 יח"ד מוצעות. סה"כ 13 יח"ד.

תיאור הבניה הקיימת:

מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר. סה"כ קיימות 7 יחידות מסחר ו-6 יח"ד.

תיאור התוספת המבוקשת:

חיזוק מבנה קיים הכולל קומת מסחר ומגורים בקומת הקרקע ושלוש קומות מגורים בקומות א,ב,ג. תוספות בניה הכוללות:

תוספת

2.5 קומות, סגירת מרפסות מקורות בגוף בניין קיים, הרחבת מבנה, תוספת ממ"דים ומרפסות זיזי

מיקום התוספת:

אחר

היקף הבניה:

כל הבניין

=====
=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3.

2. עודף שטח 6% בהקלה

3. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3.

4. תוספת 2.5 קומות בבנין מעל המותר בגין תמ"א

5. ממוצע גובה קומה מעל המותר עפ"י חפ/מ/ק/1400/ג/ב

6. העדר פתרון חניה

7. בליטות למרווח קדמי לכיוון רחוב נורדאו ומנחם, ע"י גוף בניין, מרפסות זיזיות ועמודי

חיזוק בהמשך לבליטת הבינוי קיים.

8. בליטות למרווח צידי צפוני ע"י הבנין בהמשך לבליטת הבינוי הקיים עד קו אפס וע"י ממ"דים

עד קו אפס, הרחבת הבנין לקו בנין תמ"א, הכולל בריכת נוי על גג המבנה ומרפסות.

9. בליטה למרווח צידי מערבי ע"י ממ"דים עד קו אפס וע"י בליטות עמודי חיזוק בהתאם לבינוי

הקיים.

10. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לענין שטחה, גובהה וחומרי גמר.

11. שימוש חורג ממגורין למלונאות.

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.

מדובר בפרויקט להתחדשות עירונית בשכונת הדר.

הפרויקט משדרג מבנה לשימור.

הצוות המקצועי רואה לנכון לקדם את הפרויקט ולאשר את החריגות המבוקשות

ממדיניות 2020, מהנימוקים הבאים:

שכונת הדר הינה שכונה הצמאה להתחדשות עירונית ואינה רווית

פרויקטים. השכונה קולטת אוכלוסייה מכלל הקשת החברתית וקיים ביקוש לדירות

קטנות. השכונה מוטה תחבורה ציבורית והמבנה סמוך לציר המטרונית ולכן בהתאם

לתקן החניה הארצי, וכפי שאושר בפרויקטים סמוכים – ניתן לקבוע את תקן החניה ל-

0,

זאת גם בהיעדר אפשרות תכנונית למקם חניות בתחום המגרש, לאור הצורך בשמירה

על המבנה לשימור.

מדובר בתוספת למבנה קיים לשימור כאשר ההליך התכנוני תואם מול

המחלקה לשימור ואושר בוועדת שימור. המבנה עוצב אדריכלית כך שאלמנטים

מקוריים שוחזרו (פתיחת מרפסות שנסגרו עם הזמן) וקיים צורך בחידוש, לצד שימורו.

המבנה מציע הנגשה, פתרונות מיגון ועמידה בתקני רעידות האדמה, לעומת

מצב המבנה הרעוע כיום.

הבניה המוצעת עומדת בהוראות תמ"א 38, המאפשרת תוספת של 2.5 קומות

ע"ג המבנה. מכיוון שמדובר במבנה לשימור, בו קיימים אילוצי תכנון,

יש לבחון את התרת החריגה מהמדיניות ובנית 2 וחצי קומות מלאות ע"ג המבנה

המורחב. לפי כך מאחר שהבקשה בצומת ראשית, בבניין פינתי בתאימות למרקם

העירוני ברחוב, מומלץ לאשר את החריגה מדיניות בנושא תוספת 2.5 קומות.

קיימת חריגה ע"י יחידות ממדים, במרווח צידי דרומי עד גבול מגרש, הפתחים לא יפנו

ישירות לחלקה הגובלת.

מיקום הממדים המוצעים אינו פוגע החזית הקדמית של הבניין ומשמר את האופי של

שילוש מגורים עם מסחר במגרש פינתי.

יש לציין כי אך לאחרונה המבנה נפגע מטיל איראני שנפל בסמיכות למבנה, מבקשי

הבקשה מדגישים את החשיבות והדחיפות בהוצאת הפרויקט לפועל, בחיזוק המבנה

מפני רעידות אדמה, במתן פתרונות מיגון וביצירת

הנגשה

?

1. התוכניות תתוקנה כלהלן:

א. אישור הדמיה מול אגף הרישוי.

ב. צמצום מרפסות זיזיות גג, למרווחים הצדדים. בליטה עד 10%.

ג. הפתחים של הממ"דים המוצעים עד גבול מגרש לא יפנו ישירות אל החלקה

הגובלת.

ד. יש להוסיף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר יכלול את כלל הפרטים

המקוריים, לרבות חלונות ודלתות העץ, פרט תריסי הגלילה המקורי, פתחים בחלל

המדרגות, מעקות במרפסות, פרט אף מים וכו'. הפרטים המקוריים הטיפוסיים יוצגו

בקנה מידה של 1:20. מפרט השימור יערך ע"י אדר' השימור ויועמד גם בתיק התייעוד.

ה. שיקום חדר המדרגות המקורי:

0 חדר המדרגות ישוקם על פי המקור לרבות הפתחים המקוריים, המדרגות

והריצופים ההיסטוריים בפודסטים ובמהלכי המדרגות (טרצו). יבחנו ויתועדו ציורי

הקיר בחדר המדרגות והגוונים המקוריים במסגרת סקר הגוונים וציורי הקיר.

הממצאים יושלמו בבקשה להיתר.

0 חדר מדרגות חדש: יש להציע פתחים בחלל המדרגות החדש בשפה עדכנית,

אך במקצב דומה לחלוקה המקורית הקיימת בחזית זו.

ו. מפלס הגג העליון:

0 יש להראות את מיקום התשתיות באופן מוצנע במפלס הגג, מתחת לגובה

מעקה בנוי.

0 מרזבי אבץ – יוצגו בחזיתות על פי מיקומם המקורי ויהוו פתרון לניקוז הגג

העליון.

ז. מרפסות קיימות ישוקמו על פי הפרטים המקוריים. במידת הצורך, ניתן

להוסיף פרט מעקה הרחקה בהתאם לתקן. מרפסות חדשות יותאמו בעיצובן ברוח

והשפה של המרפסות הקיימות – בסיס יצוק בעובי הקיים ככל הניתן+ מעקה קל

מברזל.

ח. יש להראות את פרט הניקוז מכל מרפסת: בהתאם למקור במרפסות קיימות

ובאמצעות ניקוז נסתר במרפסות חדשות (ללא שפיכה חופשית).

ט. הפרגולה תוראה בכל החתכים והחזיתות כולל ציון גובהה וסימון מפלסים

וחומרי גמר .
י. חישוב השטחים יתוקן בהתאם לתמ"א חיזוק, כך שיוראה קונטור קיים, סימון תוספות וקונטור מורחב בכל הקומות, כמו כן יוראה חישוב השטח עבור קומה ד' המוצעת בגין ניווד זכויות מקומת הקרקע + 6% הקלה.

?

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. חישוביים סטאטיים
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ביסוס
- ד. אישור פיקוד הערוף
- ה. אישור כיבוי והצלה.
- ו. יוגש כתב שיפוי
- ז. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ח. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידינו: דו"ח יועץ קרקע ו דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. כופר חנייה.
- ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
תמ"א 38
חפ/5229, חפ/1840
ניצול קומת עמודים למגורים
תוספת 2.5 קומות
כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה.
6% בשטח 19.8 מ"ר

ד. אישור אגף נכסים כתנאי למתן היתר בנייה :

1. לטובת עיריית חיפה זכויות בעלות, הפקעה לפי סעיף 19, על חלק מחלקה 71 בגוש 10865, בשטח של כ-81מ"ר
2. השטח המסומן להרחבת הדרך בתשריט המדידה הינו 127 מ"ר, את יתרת השטח יש לעביר בחכירה לטובת העירייה
3. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :

רצועת קרקע ברוחב 1.5-1.5 מ' תשמר להרחבת הדרך לכיוון רחוב מנחם ולא תותר בה בנייה שתמנע את האפשרות ההרחבה .

ההערה תלווה בתשריט עם סימון שטח נשוא ההערה.

- א. 4. יובהר שאין לתכנן בשטח הדרך. התכנון יובא לאישור אגף נכסים ושמאות . תיאום פרטי הגמר מול מחלקת שימור, ובהתאם להחלטת ועדת שימור.

2. תנאי לתעודת גמר : השלמת עבודות השימור באישור מח' השימור.

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.

מדובר בפרויקט להתחדשות עירונית בשכונת הדר.

הפרויקט משדרג מבנה לשימור.

הצוות המקצועי רואה לנכון לקדם את הפרויקט ולאשר את החריגות המבוקשות

ממדיניות 2020, מהנימוקים הבאים:

שכונת הדר הינה שכונה הצמאה להתחדשות עירונית ואינה רווית

פרויקטים. השכונה קולטת אוכלוסייה מכלל הקשת החברתית וקיים ביקוש לדירות

קטנות. השכונה מוטה תחבורה ציבורית והמבנה סמוך לציר המטרונית ולכן בהתאם

לתקן החניה הארצי, וכפי שאושר בפרויקטים סמוכים – ניתן לקבוע את תקן החניה ל-

0,

זאת גם בהיעדר אפשרות תכנונית למקם חניות בתחום המגרש, לאור הצורך בשמירה

על המבנה לשימור.

מדובר בתוספת למבנה קיים לשימור כאשר ההליך התכנוני תואם מול

המחלקה לשימור ואושר בוועדת שימור. המבנה עוצב אדריכלית כך שאלמנטים

מקוריים שוחזרו (פתיחת מרפסות שנסגרו עם הזמן) וקיים צורך בחידוש, לצד שימורו.

המבנה מציע הנגשה, פתרונות מיגון ועמידה בתקני רעידות האדמה, לעומת

מצב המבנה הרעוע כיום.

הבניה המוצעת עומדת בהוראות תמ"א 38, המאפשרת תוספת של 2.5 קומות

ע"ג המבנה. מכיוון שמדובר במבנה לשימור, בו קיימים אילוצי תכנון,

יש לבחון את התרת החריגה מהמדיניות ובנית 2 וחצי קומות מלאות ע"ג המבנה

המורחב. לפי כך מאחר שהבקשה בצומת ראשית, בבניין פינתי בתאימות למרקם

העירוני ברחוב, מומלץ לאשר את החריגה מדיניות בנושא תוספת 2.5 קומות.

קיימת חריגה ע"י יחידות ממדים, במרווח צידי דרומי עד גבול מגרש, הפתחים לא יפנו

ישירות לחלקה הגובלת.

מיקום הממדים המוצעים אינו פוגע החזית הקדמית של הבניין ומשמר את האופי של

שילוש מגורים עם מסחר במגרש פינתי.

יש לציין כי אך לאחרונה המבנה נפגע מטיל איראני שנפל בסמיכות למבנה, מבקשי

הבקשה מדגישים את החשיבות והדחיפות בהוצאת הפרויקט לפועל, בחיזוק המבנה

מפני רעידות אדמה, במתן פתרונות מיגון וביצירת

הנגשה

?

1. התוכניות תתוקנה כלהלן:

א. אישור הדמיה מול אגף הרישוי.

ב. צמצום מרפסות זיזיות גג, למרווחים הצדדים. בליטה עד 10%.

ג. הפתחים של הממ"דים המוצעים עד גבול מגרש לא יפנו ישירות אל החלקה

הגובלת.

ד. יש להוסיף מפרט שימור לבקשה להיתר אשר יכלול את כלל הפרטים

המקוריים, לרבות חלונות ודלתות העץ, פרט תריסי הגלילה המקורי, פתחים בחלל

המדרגות, מעקות במרפסות, פרט אף מים וכו'. הפרטים המקוריים הטיפוסיים יוצגו

בקנה מידה של 1:20. מפרט השימור יערך ע"י אדר' השימור ויועמד גם בתיק התייעוד.

ה. שיקום חדר המדרגות המקורי:

o חדר המדרגות ישוקם על פי המקור לרבות הפתחים המקוריים, המדרגות

והריצופים ההיסטוריים בפודסטים ובמהלכי המדרגות (טרצו). יבחנו ויתועדו ציורי

הקיר בחדר המדרגות והגוונים המקוריים במסגרת סקר הגוונים וציורי הקיר.

הממצאים יושלמו בבקשה להיתר.

o חדר מדרגות חדש: יש להציע פתחים בחלל המדרגות החדש בשפה עדכנית,

אך במקצב דומה לחלוקה המקורית הקיימת בחזית זו.

ו. מפלס הגג העליון:

o יש להראות את מיקום התשתיות באופן מוצנע במפלס הגג, מתחת לגובה

מעקה בנוי.

o מרזבי אבץ – יוצגו בחזיתות על פי מיקומם המקורי ויהוו פתרון לניקוז הגג

העליון.

ז. מרפסות קיימות ישוקמו על פי הפרטים המקוריים. במידת הצורך, ניתן

להוסיף פרט מעקה הרחקה בהתאם לתקן. מרפסות חדשות יותאמו בעיצובן ברוח

והשפה של המרפסות הקיימות – בסיס יצוק בעובי הקיים ככל הניתן+ מעקה קל

מברזל.

ח. יש להראות את פרט הניקוז מכל מרפסת: בהתאם למקור במרפסות קיימות

ובאמצעות ניקוז נסתר במרפסות חדשות (ללא שפיכה חופשית).

ט. הפרגולה תוראה בכל החתכים והחזיתות כולל ציון גובהה וסימון מפלסים

וחומרי גמר .
י. חישוב השטחים יתוקן בהתאם לתמ"א חיזוק, כך שיוראה קונטור קיים, סימון תוספות וקונטור מורחב בכל הקומות, כמו כן יוראה חישוב השטח עבור קומה ד' המוצעת בגין ניווד זכויות מקומת הקרקע + 6% הקלה.

?

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. חישוביים סטאטיים
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ביסוס
- ד. אישור פיקוד הערוף
- ה. אישור כיבוי והצלה.
- ו. יוגש כתב שיפוי
- ז. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ח. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידינו: דו"ח יועץ קרקע ו דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. כופר חנייה.
 - ג. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה בגין : תמ"א 38 חפ/5229, חפ/1840 ניצול קומת עמודים למגורים תוספת 2.5 קומות כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה. 6% בשטח 19.8 מ"ר
 - ד. אישור אגף נכסים כתנאי למתן היתר בנייה :
 1. לטובת עיריית חיפה זכויות בעלות, הפקעה לפי סעיף 19, על חלק מחלקה 71 בגוש 10865, בשטח של כ-81מ"ר
 2. השטח המסומן להרחבת הדרך בתשריט המדידה הינו 127 מ"ר, את יתרת השטח יש לעביר בחכירה לטובת העירייה
 3. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :
- רצועת קרקע ברוחב כ-1.5 מ' תשמר להרחבת הדרך לכיוון רחוב מנחם ולא תותר בה בנייה שתמנע את האפשרות ההרחבה .
ההערה תלווה בתשריט עם סימון שטח נשוא ההערה.
- א. 4. יובהר שאין לתכנן בשטח הדרך. התכנון יובא לאישור אגף נכסים ושמאות . תיאום פרטי הגמר מול מחלקת שימור, ובהתאם להחלטת ועדת שימור.

2. תנאי לתעודת גמר : השלמת עבודות השימור באישור מח' השימור.

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.

סעיף 4: מספר בקשה : 36/3001/06 תיק בניין : 36/3001 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 48 בתאריך : 03/11/2025

מבקש:

הגשה 14/10/2024

♦ **הבית ברחוב מרגולין בע"מ**

עורך:

♦ לירז דורון אחיאל

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000392529

כתובת הבניין: רח' יל"ג 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10864 חלקה: 142

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - תוספות

=====
= חיזוק מבנה קיים בעל 3 קומות מגורים מעל קומת מרתף ובן 9 יח"ד ויחידה של מסחר . מבקשים חיזוק המבנה לשימור , תוספת 2.5 קומות ותוספת 8 יח"ד- סה"כ 17 יח"ד+ יחידה של מסחר. מכוח תמ"א 38/3 - תוספת וחיזוק למבנה קיים, תוך שימור המבנה החיצוני.
=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3.
2. עודף שטח הקלה 6%.
3. גובה בנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3.
4. תוספת 2.5 קומות בבנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3.
5. ממוצע גובה קומה מעל המותר עפ"י חפ/מק/1400/גב.
6. העדר פתרון חניה .
7. בליטות למרווח קדמי דרומי ומזרחי לכיוון רחוב יל"ג וסוקולוב , ע"י גוף בניין, מרפסות זיזיות ועמודי חיזוק בהמשך לבליטת הבינוי קיים.
8. בליטות למרווח צידי צפוני ע"י הבנין בהמשך לבליטת הבינוי הקיים וע"י ממ"דים עד קו אפס וע"י מרפסות הבנין לקו בנין תמ"א, הכולל בריכת נוי על גג המבנה ומרפסות.
9. בליטה למרווח צידי מערבי ע"י בליטות עמודי חיזוק בהתאם לבינוי הקיים.
10. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לענין שטחה, גובהה וחומרי גמר.
11. גובה בניין מעל המותר מתכנית חפ/1400/גב.
12. ממוצע גובה קומה עולה על המותר מתכנית חפ/1400/גב.
13. פיתוח מעל המותר מתכנית חפ/1400/יב.
14. חדר גז במרווח הצידי שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/י"ב/1.
15. גובה חדר אשפה שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות אגף הרישוי
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.

מדובר במבנה בעל ערכי שימור גבוהים אשר הוזנח לאורך השנים. בסמיכות לשוק תלפיות המתפתח ומול "קולנוע רון" לשעבר שגם בו מוצעת התחדשות. ערכי בקרקע באזור זה של הדר אינם מהגבוהים השכונה קולטת אוכלוסייה מכלל הקשת החברתית וקיים ביקוש לדירות קטנות. מדובר ברחוב עירוני מיוחד בהתאם לחפ/2000 מוטה תחבורה ציבורית. המבנה סמוך לציר המטרונתי ולכן בהתאם לתקן החניה הארצי, וכפי שאושר בפרויקטים סמוכים – ניתן לקבוע את תקן החניה ל-0,

- זאת גם בהיעדר אפשרות תכנונית למקם חניות בתחום המגרש, לאור הצורך בשמירה על המבנה לשימור ועל הגדרות בגבול המגרש כלפי הרחוב.
 המבנה מעוצב אדריכלית כך שאלמנטים מקוריים שוחזרו (פתיחת מרפסות שנסגרו עם הזמן) וקיים האיזון הנדרש של חידוש, לצד שימורו.
 המבנה מציע הנגשה, פתרונות מיגון ועמידה בתקני רעידות האדמה, לעומת מצב המבנה הרעוע והמוזנח מאד כיום.
 הבניה המוצעת עומדת בהוראות תמ"א 38 הארצית, המאפשרת תוספת של 2.5 קומות ע"ג המבנה.
 המבנה נמצא בצומת ראשית, מוצע לאפשר את החריגה מהמדיניות ובנית 2 וחצי קומות ע"ג המבנה המורחב. החזיתות הראשיות כלפי המרחב הציבורי נשמרות ללא חריגות. כלפי מרווח צידי דרומי מיקום הממדים החורגים למרווח הצידי דרומי, אינו פוגע החזית הקדמית של הבניין ומשמר את האופי של שילוב מגורים עם מסחר במגרש פינתי.
 לאור כל האמור, מוצע לאפשר את תוספת 2.5 ק' מעל המבנה כתמריץ כלכלי לשימור ושיקום המבנה היחודי.
 היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - ? נדרש תאום תכנוני מלא מול מתכנני חברת החשמל.
 - ? יש לתכנן פתרון מיגון מלא לדירות קטנות בחזית על ידי שיפור מיגון בהתאם להנחיות הבקרה המרחבית ובהתאמה להנחיות השימור.
 - ? צמצום בליטות של המרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי.
 - ? הפתחים של הממ"דים המוצעים עד גבול מגרש לא יפנו ישירות אל החלקה הגובלת.
 - ? ביטול מרפסות זיזיות הבולטות למרווח צידי מזרחי מעל קומת הקרקע - לפחות 2.50 מטרים מעל מפלס פני הקרקע הסופי.
 - ? צמצום בליטות של מרפסות עד 10% מהמרווח הצדדי, תוך שמירה על מרחק מינימלי של 2.70 מטרים מהגבול הצדדי של המגרש.
 - ? צמצום שטח הקומה העליונה בשטח של חצי קומה + חדר המדרגות.
 - ? תיקון בתכנית לאחר תיאום ועפ"י הנחיות מחלקת שימור.
 - ? תאום כלל פרטי הגמר מול מחלקת שימור, ובהתאם להחלטת ועדת שימור.
 - ? סימון מיקום הפילר יתואם מול אגף דרכים.
 2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. חישוביים סטאטיים
 - ב. דוח קרקע וביסוס
 - ג. נספח ביסוס
 - ד. אישור פיקוד הערוף
 - ה. אישור כיבוי והצלה.
 - ו. יוגש כתב שיפוי
 - ז. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - ח. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידי: דו"ח יועץ קרקע ו דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
 - ט. יחידות 2, 5,8,11,14 – הינן קטנות ומוצעות ללא ממד או שיפור מיגון. יובא אישור הג"א, ע"מ לקדם את הבקשה.
 3. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - תיאום והטמעת הנחיות מח' שימור בבקשה.
 - ב. כופר חניה.
 - ג. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין: חפ/5229 תוספת 2.5 קומות.
 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.
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. יודאישור 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.
 5. 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. השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבניה ע"י מחלקת השימור.

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

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.

מדובר במבנה בעל ערכי שימור גבוהים אשר הוזנח לאורך השנים. בסמיכות לשוק תלפיות המתפתח ומול "קולנוע רון" לשעבר שגם בו מוצעת התחדשות. ערכי בקרקע באזור זה של הדר אינם מהגבוהים השכונה קולטת אוכלוסייה מכלל הקשת החברתית וקיים ביקוש לדירות קטנות. מדובר ברחוב עירוני מיוחד בהתאם לחפ/2000 מוטה תחבורה ציבורית. המבנה סמוך לציר המטרונית ולכן בהתאם לתקן החניה הארצי, וכפי שאושר בפרויקטים סמוכים – ניתן לקבוע את תקן החניה ל-0,

זאת גם בהיעדר אפשרות תכנונית למקם חניות בתחום המגרש, לאור הצורך בשמירה על המבנה לשימור ועל הגדרות בגבול המגרש כלפי הרחוב. המבנה מעוצב אדריכלית כך שאלמנטים מקוריים שוחזרו (פתיחת מרפסות שנסגרו עם הזמן) וקיים האיזון הנדרש של חידוש, לצד שימורו.

המבנה מציע הנגשה, פתרונות מיגון ועמידה בתקני רעידות האדמה, לעומת מצב המבנה הרעוע והמוזנח מאד כיום. הבניה המוצעת עומדת בהוראות תמ"א 38 הארצית, המאפשרת תוספת של 2.5 קומות ע"ג המבנה. המבנה נמצא בצומת ראשית, מוצע לאפשר את החריגה מהמדיניות ובנית 2 וחצי קומות ע"ג המבנה המורחב. החזיתות הראשיות כלפי המרחב הציבורי נשמרות ללא חריגות. כלפי מרווח צידי דרומי

מיקום הממדים החורגים למרווח הצידי דרומי, אינו פוגע החזית הקדמית של הבניין ומשמר את האופי של שילוב מגורים עם מסחר במגרש פינת. לאור כל האמור, מוצע לאפשר את תוספת 2.5 ק' מעל המבנה כתמריץ כלכלי לשימור ושיקום המבנה היחודי.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - ? נדרש תאום תכנוני מלא מול מתכנני חברת החשמל.
 - ? יש לתכנן פתרון מיגון מלא לדירות קטנות בחזית על ידי שיפור מיגון בהתאם להנחיות הבקרה המרחבית ובהתאמה להנחיות השימור, פתרון מיגון מקלט יוראה לכל יחידות הדירור.
 - ? צמצום בליטות של המרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי.
 - ? הפתחים של הממ"דים המוצעים עד גבול מגרש לא יפנו ישירות אל החלקה הגובלת.
 - ? ביטול מרפסות זיזיות הבולטות למרווח צידי מזרחי מעל קומת הקרקע - לפחות 2.50 מטרים מעל מפלס פני הקרקע הסופי.
 - ? צמצום בליטות של מרפסות עד 10% מהמרווח הצדדי, תוך שמירה על מרחק מינימלי של 2.70 מטרים מהגבול הצדדי של המגרש.
 - ? צמצום שטח הקומה העליונה בשטח של חצי קומה + חדר המדרגות.
 - ? תיקון בתכנית לאחר תיאום ועפ"י הנחיות מחלקת שימור.
 - ? תאום כלל פרטי הגמר מול מחלקת שימור, ובהתאם להחלטת ועדת שימור.
 - ? סימון מיקום הפילר יתואם מול אגף דרכים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. חישוביים סטאטיים
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ביסוס
- ד. אישור פיקוד הערוף
- ה. אישור כיבוי והצלה.
- ו. יוגש כתב שיפוי
- ז. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ח. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה

להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידי: דו"ח יועץ קרקע ו דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה תיאום והטמעת הנחיות מח' שימור בבקשה.
- ב. כופר חניה.
- ג. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה בגין: חפ/5229 תוספת 2.5 קומות.

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.
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ב. יודאישור 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.
5. 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. השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבניה ע"י מחלקת השימור.

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

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:

* נורה יזמות הכרמל בע"מ

עורך:

* בשארה ריזק

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

הגשה 07/02/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000247670

כתובת הבניין: רח' דישראל 36, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10782 חלקה: 25

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

בניית בניין חדש בן 19 יחידות דיור, לכיוון רח' דישראל מוצע 6 קומות מגורים, 2 קומות עליונות בנסיגה + 3 קומות תת קרקעיות. לחזית האחורית 7 קומות עיקריות מעל קומות מרתף תוך הריסת 2 בניינים קיימים בני 7 יחידות דיור (סה"כ) בכפוף לתמ"א 38/3 א'.

מהות הקלות:

עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
תוספת קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
ניצול קומת עמודים למגורים
גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
ממוצע גובה קומה עולה על המותר ע"פ חפ/1400 ג"ב
בליטות למרווחים צידיים ע"י גוף בניין וממ"דים ומרפסות ומסתורי כביסה
גובה קומת מחסנים מעל המותר עפ"י חפ/229/5
משטח חניה ורמפה במרווח הצידי
גובה חדר אשפה וגז העולה על המותר עפ"י חפ/1400/1/ב'
פיתוח גובה במרווחים צידיים ובמרווח האחורי
בליטות למרווח קדמי על ידי מרפסות זיזיות
בליטות למרווח אחורי על ידי גוף בניין ומרפסות זיזיות
2 כניסות רגליות למגרש
גובה קומת חניה מעל המותר ע"פ חפ/229/5
פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
בליטות עד 60 ס"מ בחזיתות
שטחי שירות מעבר למותר בחפ/229/5
הקלה בקו בניין קדמי בגוף הבניין ובמרפסות כדוגמת הבניינים ברחוב

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים ושינויים 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. אישור פתרון החניה המוצע

לאחר בדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חלופת מעלית חניה אינה משנה באופן מהותי את מרחב התמרון הנדרש או את עומק מרתף החניה לצורך עמידה בתקן, בדומה לבקשה הנדונה.

לפיכך, הוועדה מאשרת את הפתרון המוצע המבוסס על רמפת חניה, וזאת בכפוף להצהרת יועץ בטיחות ויועץ תנועה מטעם היזם המאשרים עמידה בדרישות בטיחות ותמרון ברמת שירות 1.

2. הפחתת 1 יח"ד וביטול חריגה משטח עיקרי ושירות

ביטול יח"ד 1 וכן ביטול שטח עיקרי ושירות החורגים מעבר למותר על פי מסמך מדיניות תמ"א 38.

לא הוצגה כל הצדקה תכנונית ייחודית לעניין חריגה מהוראות המדיניות ביחס לצפיפות ושטח מותר.

מבלי למעט מהאמור לעיל, חוות הדעת הכלכלית שהציגה המבקשת נבחנה על ידי שמאי מטעם העירייה וע לפי ממצאיו, חלופת הבינוי הכוללת 18 יחידות דיור ושטח עיקרי של 1,611.1 מ"ר (כפי שאושר בפרוטוקול ועדת המשנה) מניבה שיעור רווח של 17.7% — שיעור הנחשב ראוי ומספק מבחינה כלכלית. גם מטעם זה לא נמצאה הצדקה לחריגה מהוראות המדיניות.

3. בהתייחס לטענה בדבר חריגה בגובה קומת החניון (6.7 מ'), יש להבהיר כי הקומה האמורה נוצרה כתוצאה מתכנון הרמפה. בלבד, ואינה כוללת שטחי חניה או שימוש עצמאי. מדובר בחלל מעבר טכני המאפשר את חיבור מפלסי החניה, ללא תוספת שטחים עיקריים או שירותים מעבר למותר.

בהתאם להנחיות חישוב שטחים ופרשנות מקובלת בתקנות התכנון והבניה, קומה תיחשב כזו כאשר יש בה שימוש עצמאי או שטח עיקרי. במקרה זה, מאחר והחלל משמש אך ורק למעבר הרמפה, ללא מקומות חניה, אין לראות בו קומה נוספת. לפיכך, הקומה נספרת כקומה אחת בלבד ולא כשתי קומות נפרדות.

4. נדרש אישור חדש של פקיד היערות על גבי סקר עצים מעודכן, אשר יתייחס באופן מפורט לעצים הבאים:

עץ מס' 6 – יש להציג שימור העץ תוך שמירה על רדיוס הגנה של 4 מטרים סביבו.
עץ מס' 2 – מומלץ לשימור בשל ערכיות נופית גבוהה.
עץ מס' 3 – מומלץ לשימור בשל ערכיות גבוהה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

5. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. צמצום 1 יח"ד.

ב. צמצום שטח עיקרי 71.09 מ"ר

ג. צמצום שטח שרות 57.14 מ"ר

ד. בכל קומות החניה יוצג קיר דופן החניות כקיר דיפון בעובי התואם להנחיות מהנדס הביסוס ולא קיר 20 (אלא אם כן תוצג חו"ד סותרת של יועץ ביסוס).

ה. בכל חתך תוצג הדופן הפונה למגרש שכן כבנויה מקיר דיפון, אלא אם כן יוכח אחרת, החתך יורחב בשוליים ויצג את החתך המקומי דרך המגרש השכן הגובל מכל צד באופן שיציג חלונות ופתחים בחדרי המגורים בכל מבנה שכן והפנייתם אל המבוקש (בין אם אל חניון, מיסעה או אחר).

ו. תוראה הנמכת תקרה מבטון בלבד במחסנים לגובה המותר 2.4 מ'.

ז. תותר הצמדת כבש לקיר הבנוי בקו 0 במגרש בקטע החופף, בכל יתר חלקי הכבש, גובהו המרבי לא יעלה על 1.80 מטר מעל הקרקע הטבעית, בהתאם להוראות תכנית חפ/1400/ב/1.

ח. התרחקות מהגבול הצפוני-מזרחי: יש להרחיק את החניון/הרמפה מעל הקרקע במרווח הצידי בחזית הצפון-מזרחית, כך שהמבנה יימצא במרחק של כ-2 מטרים מגבול המגרש.

ט. התרחקות מהגבול הדרומי-מערבי: לאחר הקטע שבו קיימת הצמדות לקיר בנוי בקו אפס במגרש הגובל, יש להרחיק את החניון/הרמפה מעל לקרקע במרווח הצידי בחזית הדרום-מערבית, גם כן במרחק של כ-2 מטרים מגבול המגרש.

י. לנושא קומת חניון מעל המותר בגובה מ' 6.7 הקומה נוצרה בעקבות תכנון של הרמפה זוהי קומה שרק עוברת בא הרמפה ואין חנייה לכן הקומה נספרת כקומה אחת ולא שתיים.

יא. אישור נספח חנייה ממחלקת תכנון תנועה.

6. נספחים לשלב בקרת התכן:

א. הודעת מכון הבקרה על ביצוע בקרת תכן ותוצאותיה.

ב. ההצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי משנה. בדבר התאמתה המסמכים שהוגשו לה היתר ולנספחי התכן.

ג. כתב שיפוי.

ד. דוח קרקע וביסוס.

ה. נספח יציבות.

ו. נספח אוורור.

ז. נספח בטיחות אש.

ח. נספח מיגון.

ט. נספח ניקוז.

- י. נספח תברואה.
 - יא. נספח תרמי.
 - יב. אישור מורשה נגישות.
 - יג. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות.
7. תנאים להיתר
- א. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק כמפורט : חפ/5/229, ניצול קומת עמודים למגורים 6% הקלה בשטח של 72 מ"ר תוספת קומה בגין סטייה נכרת ע"פ שמאי העירייה
 - ג. 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.
8. תנאים בהיתר לתחילת עבודות
- א. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה
 - ב. לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע אחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט
 - ב. בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו.
 - ג. רישיון כריתה מאת פקיד היערות
 - ד. התייחסות אגף דרכים ותנועה בנושא כניסה ויציאה מאתר העבודה
 - ה. 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.
 - ו. 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).
 - ז. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
- א. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
 - ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה) לרבות הצגת פתרונות חניה זמניים עבור המבנה האחורי לשלב הבנייה ובהסכמתם לפתרון זה. לרבות פתרונות הגעה רגלית בטיחותית מחזית המגרש לפני המגרש למבנה האחורי.
 - ה. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.
10. 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 חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידת אדמה.
 - ב. אישור מהנדס בטיחות טרם 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. רישום תשריט וחלוקה
ז. קבלת דו"ח מסכם ממכון בקרה, ביצוע ותנאים למתן תעודת גמר.
ח. טרם הוצאת טופס אכלוס תירשם 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.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים ושינויים 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. אישור פתרון החניה המוצע לאחר בדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חלופת מעלית חניה אינה משנה באופן מהותי את מרחב התמרון הנדרש או את עומק מרתף החניה לצורך עמידה בתקן, בדומה לבקשה הנדונה. לפיכך, הוועדה מאשרת את הפתרון המוצע המבוסס על רמפת חניה, וזאת בכפוף להצהרת יועץ בטיחות ויועץ תנועה מטעם היזם המאשרים עמידה בדרישות בטיחות ותמרון ברמת שירות 1.
 2. הפחתת 1 יח"ד וביטול חריגה משטח עיקרי ושירות ביטול יח"ד 1 וכן ביטול שטח עיקרי ושירות החורגים מעבר למותר על פי מסמך מדיניות תמ"א 38. לא הוצגה כל הצדקה תכנונית ייחודית לעניין חריגה מהוראות המדיניות ביחס לצפיפות ושטח מותר. מבלי למעט מהאמור לעיל, חוות הדעת הכלכלית שהציגה המבקשת נבחנה על ידי שמאי מטעם העירייה וע לפי ממצאיו, חלופת הבינוי הכוללת 18 יחידות דיור ושטח עיקרי של 1,611.1 מ"ר (כפי שאושר בפרוטוקול ועדת המשנה) מניבה שיעור רווח של 17.7% — שיעור הנחשב ראוי ומספק מבחינה כלכלית. גם מטעם זה לא נמצאה הצדקה לחריגה מהוראות המדיניות.
 3. בהתייחס לטענה בדבר חריגה בגובה קומת החניון (6.7 מ'), יש להבהיר כי הקומה האמורה נוצרה כתוצאה מתכנון הרמפה. בלבד, ואינה כוללת שטחי חניה או שימוש עצמאי. מדובר בחלל מעבר טכני המאפשר את חיבור מפלסי החניה, ללא תוספת שטחים עיקריים או שירותים מעבר למותר. בהתאם להנחיות חישוב שטחים ופרשנות מקובלת בתקנות התכנון והבניה, קומה תיחשב כזו כאשר יש בה שימוש עצמאי או שטח עיקרי. במקרה זה, מאחר והחלל משמש אך ורק למעבר הרמפה, ללא מקומות חניה, אין לראות בו קומה נוספת. לפיכך, הקומה נספרת כקומה אחת בלבד ולא כשתי קומות נפרדות.
 4. נדרש אישור חדש של פקיד היערות על גבי סקר עצים מעודכן, אשר יתייחס באופן מפורט לעצים הבאים:
 - עץ מס' 6 – יש להציג שימור העץ תוך שמירה על רדיוס הגנה של 4 מטרים סביבו.
 - עץ מס' 2 – מומלץ לשימור בשל ערכיות נופית גבוהה.
 - עץ מס' 3 – מומלץ לשימור בשל ערכיות גבוהה.
 - היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
 5. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. צמצום 1 יח"ד.
 - ב. צמצום שטח עיקרי 71.09 מ"ר
 - ג. צמצום שטח שרות 57.14 מ"ר
 - ד. בכל קומות החניה יוצג קיר דופן החניות כקיר דיפון בעובי התואם להנחיות מהנדס הביטוח ולא קיר 20 (אלא אם כן תוצג חו"ד סותרת של יועץ ביטוח).
 - ה. בכל חתך תוצג הדופן הפונה למגרש שכן כבנויה מקיר דיפון, אלא אם כן יוכח אחרת, החתך יורחב בשוליים ויצג את החתך המקומי דרך המגרש השכן הגובל מכל צד באופן שיציג חלונות ופתחים בחדרי המגורים בכל מבנה שכן והפנייתם אל המבוקש (בין אם אל חניון, מיסעה או אחר).
 - ו. תוראה הנמכת תקרה מבטון בלבד במחסנים לגובה המותר 2.4 מ'.
 - ז. תותר הצמדת כבש לקיר הבנוי בקו 0 במגרש בקטע החופף, בכל יתר חלקי הכבש, גובהו המרבי לא יעלה על 1.80 מטר מעל הקרקע הטבעית, בהתאם להוראות תכנית חפ/1400/ב/1.

- ח. התרחקות מהגבול הצפוני-מזרחי: יש להרחיק את החניון/הרמפה מעל הקרקע במרווח הצידי בחזית הצפון-מזרחית, כך שהמבנה יימצא במרחק של כ-2 מטרים מגבול המגרש.
- ט. התרחקות מהגבול הדרומי-מערבי: לאחר הקטע שבו קיימת הצמודות לקיר בנוי בקו אפס במגרש הגובל, יש להרחיק את החניון/הרמפה מעל לקרקע במרווח הצידי בחזית הדרום-מערבית, גם כן במרחק של כ-2 מטרים מגבול המגרש.
- י. לנושא קומת חניון מעל המותר בגובה מ' 6.7 הקומה נוצרה בעקבות תכנון של הרמפה זוהי קומה שרק עוברת בא הרמפה ואין חנייה לכן הקומה נספרת קומה אחת ולא שתיים.
- יא. אישור נספח חנייה ממחלקת תכנון תנועה.

6. נספחים לשלב בקרת התכן:
- א. הודעת מכון הבקרה על ביצוע בקרת תכן ותוצאותיה.
- ב. ההצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי משנה. בדבר התאמתה המסמכים שהוגשו לה היתר ולנספחי התכן.
- ג. כתב שיפוי.
- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. נספח יציבות.
- ו. נספח אוורור.
- ז. נספח בטיחות אש.
- ח. נספח מיגון.
- ט. נספח ניקוז.
- י. נספח תברואה.
- יא. נספח תרמי.
- יב. אישור מורשה נגישות.
- יג. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות

7. תנאים להיתר
- א. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק כמפורט: חפ/5/229, ניצול קומת עמודים למגורים 6% הקלה בשטח של 72 מ"ר תוספת קומה בגין סטייה נכרת ע"פ שמאי העירייה
- ג. 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.
8. תנאים בהיתר לתחילת עבודות
- א. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע
- ב. אחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודותו.
- ג. רישיון כריתה מאת פקיד היערות
- ד. התייחסות אגף דרכים ותנועה בנושא כניסה ויציאה מאתר העבודה
- ה. 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.
- ו. 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).
- ז. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר

א. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה) לרבות הצגת פתרונות חנייה זמניים עבור המבנה האחורי לשלב הבנייה ובהסכמתם לפתרון זה. לרבות פתרונות הגעה רגלית בטיחותית מחזית המגרש לפני המגרש למבנה האחורי.
ה. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

10. 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 חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידת אדמה.
ב. אישור מהנדס בטיחות טרם 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. רישום תשריט וחלוקה
ז. קבלת דו"ח מסכם ממכון בקרה, ביצוע ותנאים למתן תעודת גמר.
ח. טרם הוצאת טופס אכלוס תירשם 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.

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:♦ **הבית ברחוב רענן בע"מ****הגשה 30/10/2022****עורך:**

♦ צבי חפץ

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000211799

כתובת הבניין: רח' רענן 7, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10759 חלקה: 36 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 הריסת מבנה קיים מדורג, אגף קדמי בן 5 קומות מעל קומת חניה במפלס הכביש (סה"כ 5.5 קומות) ו-21 קומות חניון תת"ק עם מעלית רכב. אגף אחורי בן 3 קומות. סה"כ 7 יח"ד. מבקשים 5.5 קומות מעל מפלס הכביש ו-31 קומות מתחת. סה"כ 8.5 ק', 18 יח"ד. כפוף לתמ"א 38/3 א'.
 =====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א.
2. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור התכנון
3. גובה בנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א.
4. מס' קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א.
5. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
6. ניצול קומת עמודים למגורים.
7. גובה קומת חניה מעל המותר
8. בליטות למרווח הקדמי לכיוון רח רענן ע"י מרפסות זיזיות
9. בליטות למרווחים הצידדיים ע"י הבנין, מרפסות זיזיות ומסתורי הכביסה, חדר אשפה.
10. בליטות למרווח האחורי ע"י הבנין, מרפסות זיזיות 2 מ' מגבול שצ"פ בהתאם להוראות חפ/2000
11. פיתוח ומסדים גבוהים מהמותר
12. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 פמ לעניין חומר וגובה
13. היעדר פתרון חניה חלקי
14. בריכת שחייה שאינה תואמת את התכנית חפ/1840

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. 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.
- ב. היתר בנייה יינתן לאחר הצגת הסכמה מטעם השותפה לנכס המתנגדת, כספי, או לחלופין, פסק דין מטעם ערכאה מוסמכת, המתיר את הפרויקט, וזאת מאחר והבקשה כוללת בניה בשטח החכור על ידי בעלת נכס מתנגדת.
- ג. לאור שימור העצים ניתן לאשר תקן חניה מופחת, לאור אישור פקיד היערות.

וכן מילוי תנאים אלה בלבד:

1. יש לצמצם 1 יח"ד.
2. התוכניות תתוקנה כך ש: 0.
1. יבוטלו מדרגות חוץ המובילות למרפסת בג המבנה.
2. יש להתייחס להערות עיצוב אדריכלי, ההדמיה תאושר ע"י צוות מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
3. יש לציין ע"ג החזיתות חומרי גמר הכולל סוג וגוון וכן של מעקות המבנה.
4. עיצוב החזיתות לפי החלטת ועדת שימור 25.6.2023: מעטפת חיצונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי. ניתן לשלב חיפוי נוסף ואלמנטים טרומיים באופן מינורי וכחומר

- גמר משני להעשרת העיצוב, אך מערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.
- ו. שמירת רצועת קרקע של 2 מ' לפחות בחזית המגרש הכוללת גדר קיימת היקפית נמוכה מאבן טבעית, מלווה בצמחיה עשירה כלפי הרחוב.
 - ז. יש להוסיף ריצוף היקפי ברוחב של 1.0 מטר סביב שפת הברכות הממוקמות על גגות הבניין
 - ח. צמצום בליטות למרווח הקדמי על ידי בניין עם פתחים עד 0.5 מ'.
 - ט. צמצום בליטות ע"י מסתורי כביסה עד 0.75 מ' מקו בניין צידי מזרחי.
 - י. יש לשמור על מרווח אחורי פנוי ל 6.5 מ' ללא בנייה כולל המרפסות מגבול השצ"פ.
3. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. 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.
 - ה. אישור נספח ניקוז
 - ו. כתב שיפוי..
 4. תנאים להיתר
 - a. הצגת הסכמה מטעם השותפה לנכס המתנגדת, כספי, או לחלופין, פסק דין מטעם ערכאה מוסמכת, המתיר את הפרויקט
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחלופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים.
 - ישולם היטל השבחה בגין :
 - חפ/5229,
 - חפ/1840
 - ניצול קומת עמודים למגורים
 - 6% הקלה בשטח של 68.82 מ"ר.
 - גובה קומה מעל המותר
 - גובה קומת חניה מעל המותר .
 - 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. תכנית אגרון אתר
 - ב. הסכם לפינוי פסולת.
 - ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
 - ד. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
 - ה. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע .
 - ו. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
 - ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין .
 - ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה .
 - ט. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
 - י. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
 - יא. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין, הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש .
 - יב. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע.
 - יג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן .
 - יד. 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..

6. תנאים לתעודת גמר: 0.
- 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.
- ד. אישור מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלק נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת.
- ה. אישור חברת מעליות+אישור מכון התקנים למעלית.
- ו. אישור מהנדס לבטיחות לפני הפעלת מעליות.
- ז. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו..
- צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.

הוועדה משיבה למתנגדים :

- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
1. התנגדות בעלת קרקע צמודה בפרויקט – הוועדה דרשה כתנאי להיתר הצגת הסכמה או פסק דין מטעם הערכאה המוסמכת, המתיר את ביצוע העבודות.
 2. פרסום הבקשה- הבקשה פורסמה כדין בהתאם להוראות החוק, ונמסר תיק פרסום מחברת "נענע פרסומי נדל"ן" בתאריך 02.02.2023. הפרסום בוצע בשקיפות מלאה, תוך עמידה בכל הדרישות החוקיות.
 3. הקלות מבוקשות- כל ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה תואמות את הוראות החוק, ומעבר לכך – הן ראויות לאישור בהתאם לתכנית תמ"א 38 ולמטרותיה, לרבות חיזוק מבנים קיימים ושיפור איכות החיים. ההקלות נבדקו בקפידה ונמצאו מוצדקות תכנוניות.
 4. התאמה לסביבה- הבקשה הוגשה לאחר בחינה מעמיקה של ההיבטים התכנוניים, תוך התחשבות ברגישות ובמורכבות של שכונת כביר. הבניין המוצע משתלב באופי הסביבה הקיימת. הוועדה דרשה לשמר עצים ותיקים, להוסיף שמירה קונסטרוקטיבית לעצים קיימים, ואף דרשה שתילה חלופית – כל זאת לשמירה על הירוק בשכונה.
 5. גובה ומספר קומות- הבניין הקיים כולל 4 קומות, ומנצל את זכויותיו מכוח התב"ע. הבקשה תואמת את מסמך המדיניות, ומציעה 5.5 קומות מעל מפלס הרחוב, כאשר הקומה העליונה בנסיגה של 4 מטרים מהרחוב – בהתאם להנחיות.
 6. צפיפות- הבקשה תתוקן בהתאם לגודל המגרש המאושר על ידי המחלקה לתכנון עיר, הוועדה דורשת תיקון בהתאם לסעיף 2.1 להפחית יח"ד אחת.
 7. בליטות מקווי בניין- הבליטות המבוקשות הן מינוריות, תואמות את תקנות סטייה ניכרת, ועולות בקנה אחד עם מדיניות הוועדה המקומית בפרויקטים מסוג תמ"א 38.
 8. מרווחים אחוריים- הוועדה דרשה תיקון לתכנית, כך שהמרווח האחורי צומצם ונקבע מרווח פנוי מבינוי של 6.5 מטרים לכיוון השצ"פ – בהתאם לדרישות התכנון.
 9. פתרונות חניה- הוועדה אישרה את חישוב החניה לפי יחס של 1.3 מקומות חניה ליחידת דיור, תוך שמירה על עצים קיימים.
- הדרישה :
- 23.4 מקומות חניה (1.3*18)
 - 1 מקום לנכה
 - 18 מקומות לאופניים
 - 2 מקומות לאופנועים?
- ההצעה כוללת :
- 23 מקומות חניה
 - 1 מקום לנכה

- 18 מקומות לאופניים במתקן
 - 2 מקומות לאופנועים??
- הפתרון תואם את מסמך המדיניות ואין חוסר במקומות חניה.

הוועדה המקומית מדגישה כי היא מעודדת בנייה לפי תמ"א 38, מתוך מטרה לחזק מבנים קיימים ולשפר את איכות החיים של התושבים.

החלטת הוועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
הוועדה מאשרת בהיבט התכנוני את התכנית בהתאם להמלצות מה"ע יחד עם זאת וע"מ להבטיח שהיתר יוצא רק במקום שבו תושג הסכמה עם הדיירת המתנגדת בבניין בעלת הזכויות בשטח, או לחלופין ינתן מסמך משפטי חלוט, יש להביא את הבקשה לוועדה המקומית לצורך הוצאת ההיתר.

- א. 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.
- ב. היתר בנייה יינתן לאחר הצגת הסכמה מטעם השותפה לנכס המתנגדת, כספי, או לחלופין, פסק דין מטעם ערכאה מוסמכת, המתיר את הפרויקט, וזאת מאחר והבקשה כוללת בניה בשטח החכור על ידי בעלת נכס מתנגדת.
- ג. לאור שימור העצים ניתן לאשר תקן חניה מופחת, לאור אישור פקיד היערות.

וכן מילוי תנאים אלה בלבד :

2. התוכניות תתוקנה כך ש: 0.
1. יש לצמצם 1 יח"ד.
2. יבוטלו מדרגות חוץ המובילות למרפסת בגג המבנה .
- ג. יש להתייחס להערות עיצוב אדריכלי, ההדמיה תאושר ע"י צוות מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- ד. יש לציין ע"ג החזיתות חומרי גמר הכולל סוג וגוון וכן של מעקות המבנה.
- ה. עיצוב החזיתות לפי החלטת ועדת שימור 25.6.2023 : מעטפת חיצונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי. ניתן לשלב חיפוי נוסף ואלמנטים טרומיים באופן מינורי וכחומר גמר משני להעשרת העיצוב, אך מערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.
- ו. שמירת רצועת קרקע של 2 מ' לפחות בחזית המגרש הכוללת גדר קיימת היקפית נמוכה מאבן טבעית, מלווה בצמחיה עשירה כלפי הרחוב.
- ז. יש להוסיף ריצוף היקפי ברוחב של 1.0 מטר סביב שפת הברכות הממוקמות על גגות הבניין
- ח. צמצום בליטות למרווח הקדמי על ידי בניין עם פתחים עד 0.5 מ'.
- ט. צמצום בליטות ע"י מסתורי כביסה עד 0.75 מ' מקו בניין צידי מזרחי.
- י. יש לשמור על מרווח אחורי פנוי ל 6.5 מ' ללא בנייה כולל המרפסות מגבול השצ"פ.

3. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
1. -דו"ח יועץ קרקע
2. -נספח ביסוס
- ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
- ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
- ד. 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.
- ה. אישור נספח ניקוז
- ו. כתב שיפוי..

4. תנאים להיתר
- a. הצגת הסכמה מטעם השותפה לנכס המתנגדת, כספי, או לחלופין, פסק דין מטעם ערכאה מוסמכת, המתיר את הפרויקט
- א. השלמת תנאי בקרת התכנן או לחלופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים.
- ישולם היטל השבחה בגין:
- חפ/5229, 1840
- ניצול קומת עמודים למגורים
- 6% הקלה בשטח של 68.82 מ"ר.
- גובה קומה מעל המותר
- גובה קומת חניה מעל המותר.
- 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. תכנית אגרון אתר
- ב. הסכם לפינוי פסולת.
- ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
- ד. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- ה. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע.
- ו. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין.
- ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
- ט. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
- י. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
- יא. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין, הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש.
- יב. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע).
- יג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכנן.
- יד. קבלת תכנית סופרפרוזיציה 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..
6. תנאים לתעודת גמר: 0.
- 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.
- ד. אישור 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.
- ה. אישור חברת מעליות+אישור מכון התקנים למעלית.
- ו. אישור מהנדס לבטיחות לפני הפעלת מעליות.
- ז. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו..
- צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.

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

1. התנגדות בעלת קרקע צמודה בפרויקט – הוועדה דרשה כתנאי להיתר הצגת הסכמה או פסק דין מטעם הערכאה המוסמכת, המתיר את ביצוע העבודות.
2. פרסום הבקשה- הבקשה פורסמה כדין בהתאם להוראות החוק, ונמסר תיק פרסום מחברת "נענע פרסומי נדל"ן" בתאריך 02.02.2023. הפרסום בוצע בשקיפות מלאה, תוך עמידה בכל הדרישות החוקיות.
3. הקלות מבוקשות- כל ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה תואמות את הוראות החוק, ומעבר לכך – הן ראויות לאישור בהתאם לתכנית תמ"א 38 ולמטרותיה, לרבות חיזוק מבנים קיימים ושיפור איכות החיים. ההקלות נבדקו בקפידה ונמצאו מוצדקות תכנונית.
4. התאמה לסביבה- הבקשה הוגשה לאחר בחינה מעמיקה של ההיבטים התכנוניים, תוך התחשבות ברגישות ובמורכבות של שכונת כבביר. הבניין המוצע משתלב באופי הסביבה הקיימת. הוועדה דרשה לשמר עצים ותיקים, להוסיף שמירה קונסטרוקטיבית לעצים קיימים, ואף דרשה שתילה חלופית – כל זאת לשמירה על הירוק בשכונה.
5. גובה ומספר קומות- הבניין הקיים כולל 4 קומות, ומנצל את זכויותיו מכוח התב"ע. הבקשה תואמת את מסמך המדיניות, ומציעה 5.5 קומות מעל מפלס הרחוב, כאשר הקומה העליונה בנסיגה של 4 מטרים מהרחוב – בהתאם להנחיות.
6. צפיפות- הבקשה תתוקן בהתאם לגודל המגרש המאושר על ידי המחלקה לתכנון עיר, הוועדה דורשת תיקון בהתאם לסעיף 2.1 להפחית יחיד אחת.
7. בליטות מקווי בניין- הבליטות המבוקשות הן מינוריות, תואמות את תקנות סטייה ניכרת, ועולות בקנה אחד עם מדיניות הוועדה המקומית בפרויקטים מסוג תמ"א 38.
8. מרווחים אחוריים- הוועדה דרשה תיקון לתכנית, כך שהמרווח האחורי צומצם ונקבע מרווח פנוי מבינוי של 6.5 מטרים לכיוון השצ"פ – בהתאם לדרישות התכנון.
9. פתרונות חניה- הוועדה אישרה את חישוב החניה לפי יחס של 1.3 מקומות חניה ליחידת דיור, תוך שמירה על עצים קיימים.

הדרישה:

- 23.4 מקומות חניה (1.3*18)
 - 1 מקום לנכה
 - 18 מקומות לאופניים
 - 2 מקומות לאופנועים?
 - ההצעה כוללת:
 - 23 מקומות חניה
 - 1 מקום לנכה
 - 18 מקומות לאופניים במתקן
 - 2 מקומות לאופנועים??
- הפתרון תואם את מסמך המדיניות ואין חוסר במקומות חניה.

הוועדה המקומית מדגישה כי היא מעודדת בנייה לפי תמ"א 38, מתוך מטרה לחזק מבנים קיימים ולשפר את איכות החיים של התושבים.

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:

* א. לוי השקעות ובניין בע"מ

הגשה 04/05/2023

עורך:

* תמיר לזר

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000211127

כתובת הבניין: רח' חורב 28, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10785 חלקה: 3 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הריסת 2 מבנים ובניית מבנה מגורים חדש בן 22 יח"ד, 7 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 8 קומות

בחתך, תמ"א 38/3 א

פירוט נוסף מרישוי זמין:

הריסת 2 מבנים ובניית מבנה מגורים חדש בן 22 יח"ד, 7 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 8 קומות

בחתך, מכוח תמ"א 38/3 א

מהות הקלות:

עודף שטח בניה בגין תמ"א 38/3 א

עודף שטח מעל המותר (6%)

תוספת 3 קומות מגורים בגין תמ"א 38/3 א

ניצול קומת עמודים למגורים

גובה לובי מעל המותר עפ"י חפ 229 י 5

גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א

ממוצע גובה קומה מעל המותר עפ"י תכנית חפ/1400/ג"ב

גובה קומת חניה מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5 עקב מעלית רכב

גובה מחחסנים מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5

בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות

בליטה למרווח צידי דרומי עד 10% ע"י הבניין והמרפסות

פיתוח מסדים גבוה מהמותר

פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ לעניין שטחה והחומר ממנה עשויה - בטון

רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב 1

תוספת קומה לפי תקנות סטייה ניכרת

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה מהנימוקים הבאים:

לאישור הריסת שני המבנים הקיימים על החלקה והקמת מבנה חדש מכח תמ"א 38 כמבוקש, לרבות אישור ההקלות מהתכנית החלוקה, בהתאם לתיקונים הנדרשים למטה. המבנה המוצע עומד במדיניות הוועדה המקומית למקטע ציר הרכס – בהיבט קומות, חניות, צפיפות, שמירה על עצים.

מדובר במגרש הגובל בשני רחובות, כאשר ישנה הפקעה של 298 מ"ר משטח המגרש לצרכי ציבור, לצורך הרחבת רח' פרויד ורח' חורב.

הבקשה מציעה שמירה על עצים רבים לשימור והן התרחקות בחזית הפונה לרח' חורב לצורך הרחבה עתידית למטורנית.

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 בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

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.

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. יש לשפר את החזית הפונה לרחוב חורב ובפרט את קומת המחסנים המוצעת כחזית אטומה ללא התחשבות בנצפות הבניין ומיקומו על צירי תנועה ראשיים הן כלפי חורב והן כלפי פרויד .
- ב. יש לבחון מיקום חלופי למסתורי הכביסה של יהיו בחזית לחורב.
- ג. יש לגנן ולנטוע עצים בוגרים וספסלים וזאת, עד לצורך התנועתי של רוחב 30 מ'.
- ד. יש לתקן את הסימון של עץ מספר 4 ו-17 לאור תכנון החניה המוצעת. יש להביא אישור פקיד היערויות לכך.
- ה. יש לבטל את הקירוי המוצע מעל החניות במרווח הצידי-מזרחי המהווה סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור. ככל ולא ניתן לבטל את הקירוי – יש לבטל את החניות 6-7 המתוכננות במפלס חניון 1- ומקורות בקומת הכניסה.
- ו. קיר התמך לכיוון פרויד ישמר באופן מלא והן העצים במרווח קדמי זה, בהתאם לסקר העצים המאושר.
- ז. מסתור הכביסה לכיוון חורב לא יהיה בולט, וכן יהיה רציף מלמעלה למטה וללא הפסקות וקפיצות.
- ח. גובה המחסנים לא יעלה על 2.4 מ', תוראה הנמכת תקרה מבטון בלבד.
- ט. יבוטלו הקירות החיצונים הכפולים המוראים ע"ג התכניות. יוראה קיר אחד מבטון בלבד .
- י. יבוטלו הפרגולות מעל מרפסות הגג בחזית הפונה לרח' חורב, כך נפח הבינוי המוצע יוקטן לכיוון הרחוב.
- יא. יש להוסיף חתך העובר דרך הלובי ודרך מרפסת הגג לכיוון רח' חורב.
- יב. יש להעביר חתך באיזור חניית האופנועים בקומה 2- . ככל ומדובר בבליטה למרווח צידי אשר מקורה מעל 1.80 מ' מפ.ק.ט, יש לצמצמה שכן בנקודה זו המרווח הצידי נותר קטן מ-2 מ' לפי תמ"א 38.
- יג. יש להתאים בין סקר העצים המאושר מיום 30/01/2024 לבין סימון העצים ע"ג תכנית הבקשה לרבות שמירה על עץ מס' 4 מאחר והינו קרוב לתכנון הרמפה המוצעת. יובא אישור אגרונום לעניין לעניין זה.
- יח. תבחן אופציה מול מח' תכנון תנועה להקטנת רוחב הרמפה למינימום האפשרי לצורך שמירת העץ.
- יד. יש להראות שתילה חלופית בהתאם להנחיות ועדת שימור ובתיאום עם פקיד היערויות.
- טו. ההדמיה המאושרת תשולב בתכנית ההיתר

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. נספח אזורר
- 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 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.

3. תנאים להיתר

- א. טרם קבלת היתר תוגש ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהיו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה, אשר תאושר בוועדה המקומית.

ב. 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.

ג. יושלם היטל השבחה בגין:

חפ/229/5

ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של כ - 143 מ"ר

6% הקלה בשטח של 55.14 מ"ר

תמ"א 38/3 א'

גובה קומה מעל המותר

גובה קומת חניה מעל המותר

תוספת קומה

פרגולה החורגת מתכנית חפ/1400/פג

וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

ד. הסדרת נושא החניה המשותפת במנהל המקרקעין ומח' נכסים בעירייה.

ה. יבחן הצורך בהכנת תצ"ר לצורך איחוד 2 החלקות (חורב 30+28) או לחילופין

רישום זיקות הנאה לצורך מעבר לחניה בין החלקות מול אגף תכנון עיר ואגף הנכסים,

בהתאם לכך יבוצע כתנאי להוצאת היתר.

4. תנאים בהיתר לתחילת עבודות

הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע

אחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט

בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו.

רישיון כריתה מאת פקיד היערות

התייחסות אגף דרכים ותנועה בנושא כניסה ויציאה מאתר העבודה

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. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם

להנחיות, ע"ג טופס עירוני

ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ

בטיחות).

ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת

ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).

ה. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

ו. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3,

קומה 2.

5. תנאים בהיתר לתעודת גמר:

א. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.

ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.

ג. טרם הוצאת טופס אכלוס תירשם 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.

ד. 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.

ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי

הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני

ו. אישור מורשה נגישות לביצוע.

ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה

הוועדה משיבה למתנגדים :

טענות לעניין ירידת ערך: הטענה לירידת ערך נטענה ע"י המתנגדים באופן כללי וללא צירוף חוות דעת. יצוין כי בהתאם להוראות תמ"א 38, מוגש לוועדה המקומית על ידי היזם כתב שיפוי בגין תביעת ירידות ערך. בפני המתנגדים פתוחה הדלת לפתוח בעתיד בהליך הרלוונטי הנוגע לירידת ערך, אשר לא נדון כעת במסגרת הבקשה עצמה להיתר בניה. כל הליך המשך עליו להיות מגובה בחו"ד שמאי.

טענות לעניין הסתרה, הפרת הפרטיות, חסימת אוויר ונוף: המבנה הקיים היום אינו ממצה את הזכויות התב"עיות. כיום, בהתאם לתכניות החלות ניתן להקים מבנה בן 4 קומות + עלית גג – סך הכל מופע של 5 קומות, כאשר המבנה הקיים הינו בן 3 קומות בלבד. הדלתא בפן הזה הינה תוספת 2.5 קומות נוספות לגובה, לפי הוראות תמ"א 38. בהינתן כי ציר חורב הינו ציר ראשי, המוגדר במדיניות הוועדה המקומית כציר למקטע הרכס – הוועדה המקומית רואה לנכון להתיר בו את הבינוי המבוקש לגובה, התואם את המדיניות.

ברי כי הריסת שני מבנים נמוכים והקמת מבנה אחד גדול לפי תמ"א 38, מהווה שינוי לעומת המצב הקיים, אולם נקבע בפסיקה כי יש להעדיף שינוי זה – שהינו תולדה של התחדשות עירונית וחיזוק מבנים, הנגשתם ומיגונם על פני טענות לשינוי אופי הסביבה. יצוין כי למבנה ישנם אילוצי תכנון רבים: שני מרווחים קדמיים והפקעות נרחבות להרחבת הן רח' חורב והן רח' פרויד, דרישה לנסיגה נוספת מכיוון רח' חורב לצורך הרחבה עתידית למטרונות, קרבה למבנה לשימור, עצים רבים לשימור. גם בשים לב לכלל האילוצים, הבינוי אינו חורג מהמותר לפי המדיניות הן בהיבט מספר מקומות החניה, מספר הקומות, מספר הדירות והבליטות למרווחים. יצוין כי מוצע פתרון חניה מלא ומתחת למפלס רח' חורב, לכלל הדירות בפרויקט. הצפיפות המוצעת תואמת למדיניות וניתנת לאישור, בהתבסס על הבדיקות הפרוגרמטיות שנערכו לאיזור זה.

ההקלות שהתבקשו הינן הקלות סטנדרטיות לצורך מימוש תמ"א 38. יובהר בהקשר זה כי התכניות החלות על החלקה הינן תכניות ישנות, שאינן מתאימות לתקינה המודרנית ועל כן, ההקלות נדרשות לצורך תכנון מבנה מודרני, אשר יעמוד בדרישת רשויות מוסמכות לרבות כיבוי אש ופיקוד העורף.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה מהנימוקים הבאים:

לאישור הריסת שני המבנים הקיימים על החלקה והקמת מבנה חדש מכח תמ"א 38 כמבוקש, לרבות אישור ההקלות מהתכניות החלות, בהתאם לתיקונים הנדרשים למטה. המבנה המוצע עומד במדיניות הוועדה המקומית למקטע ציר הרכס – בהיבט קומות, חניות, צפיפות, שמירה על עצים.

מדובר במגרש הגובל בשני רחובות, כאשר ישנה הפקעה של 298 מ"ר משטח המגרש לצרכי ציבור, לצורך הרחבת רח' פרויד ורח' חורב. הבקשה מציעה שמירה על עצים רבים לשימור והן התרחקות בחזית הפונה לרח' חורב לצורך הרחבה עתידית למטרונות.

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 בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

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.

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. יש לשפר את החזית הפונה לרחוב חורב ובפרט את קומת המחסנים המוצעת כחזית אטומה ללא התחשבות בנצפות הבניין ומיקומו על צירי תנועה ראשיים הן כלפי חורב והן כלפי פרויד.

ב. יש לבחון מיקום חלופי למסתורי הכביסה של יהיו בחזית לחורב.

- ג. יש לגנון ולנטוע עצים בוגרים וספסלים וזאת, עד לצורך התנועתי של רוחב 30 מ'.
- ד. יש לתקן את הסימון של עץ מספר 4 ו-17 לאור תכנון החניה המוצעת. יש להביא אישור פקיד היערות לכך.
- ה. יש לבטל את הקירוי המוצע מעל החניות במרווח הצידי-מזרחי המהווה סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור. ככל ולא ניתן לבטל את הקירוי – יש לבטל את החניות 6-7 המתוכננות במפלס חניון 1- ומקורות בקומת הכניסה.
- ו. קיר התמך לכיוון פרויד ישמר באופן מלא והן העצים במרווח קדמי זה, בהתאם לסקר העצים המאושר.
- ז. מסתור הכביסה לכיוון חורב לא יהיה בולט, וכן יהיה רציף מלמעלה למטה וללא הפסקות וקפיצות.
- ח. גובה המחסנים לא יעלה על 2.4 מ', תוראה הנמכת תקרה מבטון בלבד.
- ט. יבוטלו הקירות החיצוניים הכפולים המוראים ע"ג התכניות. יוראה קיר אחד מבטון בלבד.
- י. יבוטלו הפרגולות מעל מרפסות הגג בחזית הפונה לרח' חורב, כך נפח הבינוי המוצע יוקטן לכיוון הרחוב.
- יא. יש להוסיף חתך העובר דרך הלובי ודרך מרפסת הגג לכיוון רח' חורב.
- יב. יש להעביר חתך באיזור חניית האופנועים בקומה 2- ככל ומדובר בבליטה למרווח צידי אשר מקורה מעל 1.80 מ' מפ.ק.ט, יש לצמצמה שכן בנקודה זו המרווח הצידי נותר קטן מ-2 מ' לפי תמ"א 38.
- יג. יש להתאים בין סקר העצים המאושר מיום 30/01/2024 לבין סימון העצים ע"ג תכנית הבקשה לרבות שמירה על עץ מס' 4 מאחר והינו קרוב לתכנון הרמפה המוצעת. יובא אישור אגרונום לעניין לעניין זה.
- יח. תבחן אופציה מול מח' תכנון תנועה להקטנת רוחב הרמפה למינימום האפשרי לצורך שמירת העץ.
- יד. יש להראות שתילה חלופית בהתאם להנחיות ועדת שימור ובתיאום עם פקיד היערות.
- טו. ההדמיה המאושרת תשולב בתכנית ההיתר

2. 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 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.

3. תנאים להיתר

- א. טרם קבלת היתר תוגש ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהיו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה, אשר תאושר בוועדה המקומית.
- ב. 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.
- ג. ישולם היטל השבחה בגין: חפ/5/229
- ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של כ- 143 מ"ר
- 6% הקלה בשטח של 55.14 מ"ר
- תמ"א 38/3 א'
- גובה קומה מעל המותר
- גובה קומת חניה מעל המותר
- תוספת קומה

ד. הסדרת נושא החניה המשותפת במנהל המקרקעין ומח' נכסים בעירייה.
ה. יבחן הצורך בהכנת תצ"ר לצורך איחוד 2 החלקות (חורב 30+28) או לחילופין רישום זיקות הנאה לצורך מעבר לחניה בין החלקות מול אגף תכנון עיר ואגף הנכסים, בהתאם לכך יבוצע כתנאי להוצאת היתר.

4. תנאים בהיתר לתחילת עבודות

הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע אחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו. רישיון כרייתה מאת פקיד היערות התייחסות אגף דרכים ותנועה בנושא כניסה ויציאה מאתר העבודה 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. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024. ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות). ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה). ה. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476. ו. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

5. תנאים בהיתר לתעודת גמר :

א. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה , לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה , והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה. ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה. ג. טרם הוצאת טופס אכלוס תירשם 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. ד. 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. ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני ו. אישור מורשה נגישות לביצוע. ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה

הוועדה משיבה למתנגדים :

טענות לעניין ירידת ערך : הטענה לירידת ערך נטענה ע"י המתנגדים באופן כללי וללא צירוף חוות דעת. יצוין כי בהתאם להוראות תמ"א 38, מוגש לוועדה המקומית על ידי היזם כתב שיפוי בגין תביעת ירידות ערך. בפני המתנגדים פתוחה הדלת לפתוח בעתיד בהליך הרלוונטי הנוגע לירידת ערך, אשר לא נדון כעת במסגרת הבקשה עצמה להיתר בניה. כל הליך המשך עליו להיות מגובה בחו"ד שמאי.

טענות לעניין הסתרה, הפרת הפרטיות, חסימת אוויר ונוף : המבנה הקיים היום אינו ממצה את הזכויות התב"עיות. כיום, בהתאם לתכניות החלות ניתן להקים מבנה בן 4

קומות + עלית גג – סך הכל מופע של 5 קומות, כאשר המבנה הקיים הינו בן 3 קומות בלבד. הדלתא בפן הזה הינה תוספת 2.5 קומות נוספות לגובה, לפי הוראות תמ"א 38. בהינתן כי ציר חורב הינו ציר ראשי, המוגדר במדיניות הוועדה המקומית כציר למקטע הרכס – הוועדה המקומית רואה לנכון להתיר בו את הבינוי המבוקש לגובה, התואם את המדיניות.

ברי כי הריסת שני מבנים נמוכים והקמת מבנה אחד גדול לפי תמ"א 38, מהווה שינוי לעומת המצב הקיים, אולם נקבע בפסיקה כי יש להעדיף שינוי זה – שהינו תולדה של התחדשות עירונית וחיזוק מבנים, הנגשתם ומיגונם על פני טענות לשינוי אופי הסביבה. יצוין כי למבנה ישנם אילוצי תכנון רבים: שני מרווחים קדמיים והפקעות נרחבות להרחבת הן רח' חורב והן רח' פרויד, דרישה לנסיגה נוספת מכיוון רח' חורב לצורך הרחבה עתידית למטרונית, קרבה למבנה לשימור, עצים רבים לשימור. גם בשים לב לכלל האילוצים, הבינוי אינו חורג מהמותר לפי המדיניות הן בהיבט מספר מקומות החניה, מספר הקומות, מספר הדירות והבליטות למרווחים. יצוין כי מוצע פתרון חניה מלא ומתחת למפלס רח' חורב, לכלל הדירות בפרויקט. הצפיפות המוצעת תואמת למדיניות וניתנת לאישור, בהתבסס על הבדיקות הפרוגרמטיות שנערכו לאיזור זה.

ההקלות שהתבקשו הינן הקלות סטנדרטיות לצורך מימוש תמ"א 38. יובהר בהקשר זה כי התכניות החלות על החלקה הינן תכניות ישנות, שאינן מתאימות לתקינה המודרנית ועל כן, ההקלות נדרשות לצורך תכנון מבנה מודרני, אשר יעמוד בדרישת רשויות מוסמכות לרבות כיבוי אש ופיקוד העורף.

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:

* א.לוי בע"מ

הגשה 13/12/2022

עורך:

* אולגה אולנובסקי

אחראי בקשה:

* רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000227373

כתובת הבניין: רח' חורב 30, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10785 חלקה: 4 יעוד: מגורים א;

חלקה: 1 ; 5

תיאור בקשה

תכנית שינויים/ מצב סופי - תמ"א 38

מגורים

=====
 תכנית שינויים מהיתר מס' 36223706 עבור בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, 12 יח"ד תוך הריסת בניין קיים בכפוף לתמ"א 38/3 א'.
 השינויים כוללים: תוספת קומה עליונה תוך הוספת יח"ד, שינויים בגובה המבנה ובפיתוח מפלסי הכניסה, שינויים פנימיים,
 שינויים בצורת וגודל מרפסות זיזיות .
 =====

מהות הקלות:

1. העדר פתרון חניה
2. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
3. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4. הקלה במס' הקומות המותר בגין תמ"א 38/3 א'
5. הקלה במספר יח"ד בגין תמ"א 38/3 א'
6. גובה בניין מעל המותר
7. גובה קומה עליונה מעל המותר
8. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
9. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת
10. גובה קומת חניה מעל המותר
11. בליטות למרווח צידי ע"י הממ"ד ומסתורי כביסה
12. בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות ומסתורי כביסה
13. פיתוח גובה מעל המותר
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400/פמ לעניין החומרה, גובהה ושטחה.
15. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש
16. משטח חניה/חניה מקורה/ חניון שאינו תואם את הוראות התוכנית חפ/1400/יב/1
17. מסדים גבוהים מעל המותר
18. ממוצע גובה קומה עליונה מעל המותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

תיקון תכניות כלהלן: (0)

- א. גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ', תוראה הנמכת תקרה מבטון בלבד.
- ב. חומרי הגמר בבינוי המוצע יסומנו על גבי ההגשה
- ג. הקרקע הטבעית תוראה במפלסים נכונים ובהתאמה בכלל החתכים והחזיתות.
- ד. תובא תכנית פיתוח חתומה ע"י יועץ נוף בה יוצג 15% חלחול, יוראו קירות פיתוח מדורגים ככל הניתן.
- ה. ערוגה קדמית: תוצג לא פחות מ-2 מ' נטו, עם מילוי אדמה בעומק של 2 מ' לפחות.
- ו. סימון פילרים, חשמל גז, מים ומעבים.

- ז. יש לציין ניקוזים במרפסות.
- ח. יש לציין מפלסים אבסולוטיים, קירות פיתוח ו-0.00 ע"ג התכניות, חזיתות, חתכים.
- ט. יש לציין ע"ג החזיתות חומריי גמר, סוג וגוון של המעקות והמבנה.
- י. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התוכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- יא. 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).
- יב. הצגת חתימות שכנים גובלים עם כניסה משותפת לחניון בחורב 28
- יג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- יד. נאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת טרם קבלת היתר תאושר ע"י ידי מבקש ההיתר בועדה המקומית, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. 2. 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. 3. ביצועו של כל אחד משני השלבים המפורטים לעיל יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. אישורו של אגף הנכסים לביצועו של כל שלב יעשה במערכת הקומפלוט. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטחים המועברים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר.
- טו. יוגש אישור פקיד יערות מעודכן לבקשה.
- טז. התחייבות היזם לבניית קיר אקוסטי באזור הרמפה והחניה הגובלת עם חורב 32.
- יז. יבחן הצורך בהכנת תצ"ר לצורך איחוד 2 החלקות (חורב 30+28) או לחילופין רישום זיקות הנאה לצורך מעבר לחניה בין החלקות מול אגף תכנון עיר ואגף הנכסים, בהתאם לכך יבוצע כתנאי להוצאת היתר.

?

1. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
 - ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
 - ד. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
 1. דו"ח יועץ קרקע.
 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
 - ה. יוגש כתב שיפוי.
2. תנאים להיתר.
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכוון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
 - א. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק..
 1. בגין תמ"א 38/3א'
 2. חפ/5229
 3. הסדרת נושא החניה המשותפת במנהל המקרקעין ומח' נכסים בעירייה.
1. תנאים בהיתר:
 - א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן ע"י ועל חשבונו 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...

?
 2. בהיתר 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. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- ב. הצהרה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
- ג. אישור בזק/כבלים/תשתיות אחרות.
- ד. הסכם לפינוי פסולת.
- ה. טופס הצהרה על כמות פסולת בניין.
- ו. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין.
- ז. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
- ח. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
- ט. יתואם תכנית הגומחה /נישה /פילר רשת עם חברת חשמל.
- י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
- יא. הצהרה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין.
- יב. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין.
- יג. הצהרה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
- יד. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
- טו. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין.
- טז. אישור מודד מוסמך בדבר מתווה בניין במגרש.
- יז. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע).
- יח. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- יט. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.
- כ. אישור שלב א' ממכון התעדה בניה ירוקה.
- כא. עוגנים : קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
- כב. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע
- כג. אחראי לביקורת על הביצוע יגיש בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו...

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. אישור שלב ב' ממכון התעדה בניה ירוקה.
- ז. עוגנים : קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
- ח. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט..

הועדה משיבה למתנגדים :

לטענה למצוקת החניה: הועדה מציינת כי לאור התיקון שהוגש בתכניות לחניון עם כניסה משותפת הכוללת את חורב 28, הובאה תכנית חניה מעודכנת אשר אושרה במח' דרכים ללא חוסר בחניות ועומדת בתקן הנדרש, והינה חלק מפרוטוקול זה.

לטענה לנושא הבליטות למרווח הצדדי לכיוון חורב 32 : . הועדה מציינת כי הטענה נבחנה והמבנה מאושר מבקשה 05, בנוסף לא מוצעות או מאושרות בליטות לכיוון זה. הבליטות המאושרות הינן כלפי חורב 28 אשר מתוכנן בשיתוף עם חורב 30 והינו מבוצע ע"י אותו היזם, והינן מינימאליות לצרכי תכנון באופן בו אינן עלולות על 10% קיר עם פתחים, ומגדל ממ"דים מאושר. בשל אילוצי תכנון ובשל התכנסות רוב הפרוייקט לתחום קווי הבניין.

לטענה ל משטחי החניה מול החלונות: הועדה בחנה את נושא משטחי החניה ונמצא כי רוב החניה מתוכננת בתחום קווי הבניין או בגבול עם חורב 28 בו מבוצע חניון משותף והובאה הסכמת הגובלים, למעט משטח חניה ורמפה שבונים עד גבול החלקה בכיוון רחוב חורב 32, ונובעים מאילוצי תכנון הועדה מציינת כי משטח חניה המוצעת עבור חניה מספר 8 הינה מתחת לקרקע טבעית ומתחת למפלס הרחוב, החניה מתוכננת ללא קירוי במרווח בהתאם לתקנות, והינה נמוכה מחלונות השכנים. בנוסף היזם לבנות קיר אקוסטי באזור זה בין המגרשים. ודרישה זו הינה חלק מפרוטוקול זה . בנוסף הועדה מציינת כי משטחי החניה קיבלו אישור בהיתר .

<

החלטת הועדה:

BAKPIRUTEND00001

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

תיקון תכניות כלהלן: (0)

א. גובה מחסנים לא יעלה על 2.40 מ', תוראה הנמכת תקרה מבטון בלבד.

ב. חומרי הגמר בבינוי המוצע יסומנו על גבי ההגשה

ג. הקרקע הטבעית תוראה במפלסים נכונים ובהתאמה בכלל החתכים והחזיתות.

ד. תובא תכנית פיתוח חתומה ע"י יועץ נוף בה יוצג 15% חלחול, יוראו קירות פיתוח מדורגים ככל הניתן.

ה. ערוגה קדמית: תוצג לא פחות מ-2 מ' נטו, עם מילוי אדמה בעומק של 2 מ' לפחות.

ו. סימון פילרים, חשמל גז, מים ומעבים.

ז. יש לציין ניקוזים במרפסות.

ח. יש לציין מפלסים אבסולוטיים, קירות פיתוח ו-0.00 ע"ג התכניות, חזיתות, חתכים.

ט. יש לציין ע"ג החזיתות חומריי גמר, סוג וגוון של המעקות והמבנה.

י. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התוכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.

יא. 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 בפרוייקט).

יב. הצגת חתימות שכנים גובלים עם כניסה משותפת לחניון בחורב 28

- יג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
- יד. נאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת טרם קבלת היתר תאושר ע"י ידי מבקש ההיתר בועדה המקומית, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. 2. 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. 3. ביצועו של כל אחד משני השלבים המפורטים לעיל יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. אישורו של אגף הנכסים לביצועו של כל שלב יעשה במערכת הקומפלוט. 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.
- טו. יוגש אישור פקיד יערות מעודכן לבקשה.
- טז. התחייבות היזם לבניית קיר אקוסטי באזור הרמפה והחניה הגובלת עם חורב 32.
- יז. יבחן הצורך בהכנת תצ"ר לצורך איחוד 2 החלקות (חורב 30+28) או לחילופין רישום זיקות הנאה לצורך מעבר לחניה בין החלקות מול אגף תכנון עיר ואגף הנכסים, בהתאם לכך יבוצע כתנאי להוצאת היתר.

?

1. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
 - ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
 - ג. אישור יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ד. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
 - ה. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
 1. דו"ח יועץ קרקע.
 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
 - ה. יוגש כתב שיפוי.
2. 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
 - א. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק..
 1. בגין תמ"א 38/3א'
 2. חפ/5229
 3. הסדרת נושא החניה המשותפת במנהל המקרקעין ומח' נכסים בעירייה.

1. 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. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות...

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

- א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- ב. הצהרה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
- ג. אישור בזק/כבלים/תשתיות אחרות.
- ד. הסכם לפינוי פסולת.
- ה. טופס הצהרה על כמות פסולת בניין.
- ו. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין.
- ז. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
- ח. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
- ט. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל.
- י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
- יא. הצהרה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין.
- יב. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין.
- יג. הצהרה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
- יד. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
- טו. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין.
- טז. אישור מודד מוסמך בדבר מתווה בניין במגרש.
- יז. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע).
- יח. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- יט. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.
- כ. אישור שלב א' ממכון התעדה בניה ירוקה.
- כא. עוגנים : קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
- כב. הסכם עם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע
- כג. אחראי לביקורת על הביצוע יגיש בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו...

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 לביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
- ו. אישור שלב ב' ממכון התעדה בניה ירוקה.
- ז. עוגנים : קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
- ח. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט..

הועדה משיבה למתנגדים :

לטענה למצוקת החניה : הועדה מציינת כי לאור התיקון שהוגש בתכניות לחניון עם

כניסה משותפת הכוללת את חורב 28, הובאה תכנית חניה מעודכנת אשר אושרה במח' דרכים ללא חוסר בחניות ועומדת בתקן הנדרש, והינה חלק מפרוטוקול זה.

לטענה לנושא הבליטות למרווח הצדדי לכיוון חורב 32 : . הוועדה מציינת כי הטענה נבחנה והמבנה מאושר מבקשה 05, בנוסף לא מוצעות או מאושרות בליטות לכיוון זה. הבליטות המאושרות הינן כלפי חורב 28 אשר מתוכנן בשיתוף עם חורב 30 והינו מבוצע ע"י אותו היזם, והינן מינימאליות לצרכי תכנון באופן בו אינן עלולות על 10% קיר עם פתחים, ומגדל ממי"דים מאושר. בשל אילוצי תכנון ובשל התכנסות רוב הפרוייקט לתחום קווי הבניין.

לטענה ל משטחי החניה מול החלונות : הוועדה בחנה את נושא משטחי החניה ונמצא כי רוב החניה מתוכננת בתחום קווי הבניין או בגבול עם חורב 28 בו מבוצע חניון משותף והובאה הסכמת הגובלים, למעט משטח חניה ורמפה שבנויים עד גבול החלקה בכיוון רחוב חורב 32, ונובעים מאילוצי תכנון הוועדה מציינת כי משטח חניה המוצעת עבור חניה מספר 8 הינה מתחת לקרקע טבעית ומתחת למפלס הרחוב, החניה מתוכננת ללא קירוי במרווח בהתאם לתקנות, והינה נמוכה מחלונות השכנים. בנוסף היזם לבנות קיר אקוסטי באזור זה בין המגרשים. ודרישה זו הינה חלק מפרוטוקול זה . בנוסף הוועדה מציינת כי משטחי החניה קיבלו אישור בהיתר .

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 08/09/2024

♦ יוסף רובינשטיין

♦ דוד הרשקוביץ

♦ יהושע אברהם שטמר

♦ רבקה רייזה הרשקוביץ

♦ רוזן ססיל

♦ שפרה שטמר

עורך:

♦ מרינה קרונגאוז

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000389413

כתובת הבניין: רח' בר כוכבא 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10865 חלקה: 27 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====

שינוי שימוש למרפאה בהתאם לחפ/229 ללא צורך בפרסום

1. תוספת מעלית עבור מרפאה בקומת קרקע וקומת גלריה השייכת למרפאה .

2. תוספת ממ"מ למרפאה בקומת הקרקע אשר ישמש כחדר רופאים ושירותי נכים .

3. שינויים בחלוקה פנימית .

4. הריסה של קונטינר מכולה קיימת

=====

מהות הקלות:

מרחב מוגנים חורגים מקו בניין צידי ואחורי

מעלית חורגת במרווח צידי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

התקנת ממ"מ במוסד ציבורי בקומת הקרקע הינה צורך ברור שנולד והתחזק עקב המצב

הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות

שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני

התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד

ותמרוץ בניית ממ"מ.

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

במסגרת הבקשה.

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.

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור הג"א

ב. דוח קרקע ונספח ביסוס

ג. אישור נספח יציבות.

ד. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה .

ה. אישור מורשה נגישות.

ו. אישור משרד הבריאות

ז. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
ח. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעליות

2. תנאים להוצאת היתר :

ט. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
י. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
יא. מח' נכסים ושמאות -תרשם ע"י הועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011- הערה על ייעוד תכנוני של מקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :
רצועת קרקע ברוחב 2 מ' בסמוך לרח' בר כוכבא ולרח' מיכאל תשמר להרחבת הדרך בהתאם לתשריט המדידה הרצ"ב, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

4. תעודת גמר :

אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית

החלטת הועדה:

התקנת ממ"מ במוסד ציבורי בקומת הקרקע הינה צורך ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטיילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"מ.
לאור האמור, הועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה.

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.

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א
- ב. דוח קרקע ונספח ביסוס
- ג. אישור נספח יציבות.
- ד. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה .
- ה. אישור מורשה נגישות.
- ו. אישור משרד הבריאות
- ז. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ח. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעליות

2. תנאים להוצאת היתר :

ט. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
י. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

יא. מח' נכסים ושמאות-תרשם ע"י הועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011- הערה על ייעוד תכנוני של מקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :
רצועת קרקע ברוחב 2 מ' בסמוך לרח' בר כוכבא ולרח' מיכאל תשמר להרחבת הדרך בהתאם לתשריט המדידה הרצ"ב , ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

4. תעודת גמר :

אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית

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:

* תמי שרון

* אורי שרון

עורך:

* מרב דאנגלי

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 08/12/2024**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441725

כתובת הבניין: רח' אילון 10, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10781 חלקה: 18

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת קומה, קומה ב', כולל מרפסות גג לא מקורות ופרגולות, תוספת מדרגות פנימיות ביח"ד קיימת בקומה א', לגליזציה עבור 2 מק' חנייה עוקבים כולל קירוי חניות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד קיימת בקומה א', במבנה הצפוני בחלקה המכיל סה"כ 2 יח"ד.

מהות הקלות:

1. הקלה של 6% בזכויות הבנייה (שטח עיקרי).
2. בליטה למרווח קידמי-צפוני, קידמי-מזרחי וצדי-מערבי בגין תוספת שטח עיקרי בקומות א' ו-ב' ותוספת מרפסות גג בקומה ב' (מוצעת).

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת קומה, קומה ב', כולל מרפסות גג לא מקורות ופרגולות, תוספת מדרגות פנימיות ביח"ד קיימת בקומה א', לגליזציה עבור 2 מק' חנייה עוקבים כולל קירוי חניות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד קיימת בקומה א', במבנה הצפוני בחלקה המכיל סה"כ 2 יח"ד.

פורסמו הקלות:

1. הקלה של 6% בזכויות הבנייה- התכנית הקובעת במקום הינה חפ/1/ד, הופקדה בשנת 1941 לפני שנת 1989. ניתן לאשר 6% הקלה.
2. בליטה למרווח קידמי-צפוני, קידמי-מזרחי וצדי-מערבי בגין תוספת שטח עיקרי בקומות א' ו-ב' ובגין תוספת מרפסות גג בקומה ב' מוצעת- הבליטות המוצעות הינן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) ובהתאם לקו קונטור קומה א' של המבנה הקיים (בהיתר), לפי היתר מס' 50355911 מיום: 29/06/16.

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 עץ לכריטה (עץ אורן הצנובר, מס' העץ 1) ו-3 עצים לנטיעה בגודל 9 - בתכנית הבקשה, כולל מקרא עצים.
 - ב. תיקון שטחים בהתאם להחלטת הוועדה, כולל תיקון טבלת השטחים וסכמות חישובי השטחים- כתיבת שטחים רק עבור המבנה הצפוני בחלקה.
 - ג. כתיבת מידות הבליטות המוצעות מקווי הבניין המצריכות הקלות, המידות הנותרות בין הבליטות לגבולות המגרש והמידות הנותרות מקירוי החניה ומהחניות לגבולות המגרש.
 - ד. שרטוט קו רחוב בתכניות בהתאם למיקומו במפת המדידה וכתיבת המידה

הנותרת בין קו הרחוב לבין קירווי החנייה המוצע בלגליזציה.
ה. כתיבת "לא כלול, אופציה עתידית ליח"ד בקרקע" על שתי החניות המזרחיות וכתיבת "חניות מוצעות עבור יח"ד של מבקשי הבקשה" על שתי החניות המערביות בתכנית קומת הקרקע.
ו. כתיבת "חומרי גמר כדוגמת הקיים" ע"ג התוספת המוצעת בחזיתות ובחתיכים רלוונטיים.
ז. כתיבת גוון הפרגולה בתכנית, בחזיתות ובחתיכים רלוונטיים, ובהתאמה למבנה הקיים.
ח. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. תיקון מפת מדידה ואישורה ע"י אגף התכנון.
 - ב. אישור אגף נכסים ושמאות.
 - ג. אישור חח"י לבקשה.
 - ד. טופס ויתור שטחים חתום ע"י בעלי יח"ד בקומת הקרקע וע"י עו"ד - לטובת מבקשי הבקשה, בעלי יח"ד בקומה א'.
 - ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספות המוצעות והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים.
 - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(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.
 - ד. ישולם היטל השבחה בגין :
 - שטח ברוטו של יח"ד בקומות א' ו-ב' כולל שטח הרחבה (מוצע) – 274.66 מ"ר.
 - 6% הקלה בשטח של 24.86 מ"ר.
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - 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 תוספת קומה, קומה ב', כולל מרפסות גג לא מקורות ופרגולות, תוספת מדרגות פנימיות ביח"ד קיימת בקומה א', לגליזציה עבור 2 מק' חנייה עוקבים כולל קירווי חניות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד קיימת בקומה א', במבנה הצפוני בחלקה המכיל סה"כ 2 יח"ד.

לנושא חוסר בחניה אין מקום לדרוש כופר משום שאין שינוי במספר יח"ד, מדובר ברחוב צפוף שאין מקום לתוספת מקומות חניה.
פורסמו הקלות:

1. הקלה של 6% בזכויות הבנייה- התכנית הקובעת במקום הינה חפ/1 ד, הופקדה בשנת 1941 לפני שנת 1989. ניתן לאשר 6% הקלה.
2. בליטה למרווח קידמי-צפוני, קידמי-מזרחי וצדדי-מערבי בגין תוספת שטח עיקרי

בקומות א' ו-ב' ובגין תוספת מרפסות גג בקומה ב' מוצעת- הבליטות המוצעות הינן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) ובהתאם לקו קונטור קומה א' של המבנה הקיים (בהיתר), לפי היתר מס' 50355911 מיום: 29/06/16.

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 עץ לכריתה (עץ אורן הצנובר, מס' העץ 1) ו-3 עצים לנטיעה בגודל 9 - בתכנית הבקשה, כולל מקרא עצים.
- ב. תיקון שטחים בהתאם להחלטת הוועדה, כולל תיקון טבלת השטחים וסכמות חישובי השטחים- כתיבת שטחים רק עבור המבנה הצפוני בחלקה.
- ג. כתיבת מידות הבליטות המוצעות מקווי הבניין המצריכות הקלות, המידות הנותרות בין הבליטות לגבולות המגרש והמידות הנותרות מקירו החניה ומהחניות לגבולות המגרש.
- ד. שרטוט קו רחוב בתכניות בהתאם למיקומו במפת המדידה וכתיבת המידה הנותרת בין קו הרחוב לבין קירו החנייה המוצע בלגליזציה.
- ה. כתיבת "לא כלול, אופציה עתידית ליח"ד בקרקע" על שתי החניות המזרחיות וכתיבת "חניות מוצעות עבור יח"ד של מבקשי הבקשה" על שתי החניות המערביות בתכנית קומת הקרקע.
- ו. כתיבת "חומרי גמר כדוגמת הקיים" ע"ג התוספת המוצעת בחזיתות ובחתיכים רלוונטיים.
- ז. כתיבת גוון הפרגולה בתכנית, בחזיתות ובחתיכים רלוונטיים, ובהתאמה למבנה הקיים.
- ח. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. תיקון מפת מדידה ואישורה ע"י אגף התכנון.
- ב. אישור אגף נכסים ושמאות.
- ג. אישור חח"י לבקשה.
- ד. טופס ויתור שטחים חתום ע"י בעלי יח"ד בקומת הקרקע וע"י עו"ד- לטובת מבקשי הבקשה, בעלי יח"ד בקומה א'.
- ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספות המוצעות והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים.
- 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.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין :
 - שטח ברוטו של יח"ד בקומות א' ו-ב' כולל שטח הרחבה (מוצע) – 274.66 מ"ר.
 - 6% הקלה בשטח של 24.86 מ"ר.
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ה-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.

סעיף: 11

מבקש:

♦ **דרור שמיר**

הגשה 07/05/2023

עורך:

♦ אורן אפומנדו

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000275695

כתובת הבניין: דר' הים 153, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12324 חלקה: 15

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת שטח בניה בקומה ב' מעל מבנה קיים בן 2 קומות.
 התקנת מעלית לבניין מגורים במגרש אחורי חפירה ובניית מעלית, התקנת כניסה מקורה למעלית מתחת של פ.ק.ט. לצורך הנגשת המבנה ותוך הריסת מדריגות קיימות
 =====

מהות הקלות:

הקלה בקו בניין צידי עבור חפירה למעלית, הקלה בגובה קומה, הקלה בקו בניין צידי 10% ,

הקלה בקו בניין צידי עבור מעלית ומדרגות חפירות

הקלה בקו בניין אחורי, הקלה מתכנית חפ/ 1400 /יב לבנייה במרווחים בקירות

פיתוח, קירוי שביל ותוספת מעלית

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור נגישות.
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ה. אישור נספח ניקוז
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 15000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

1. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 18.7.22 בבקשה 18 נדחתה בקשה להקמת גשר גישה באורך של כ-27 מ' ובגובה העולה על 9.0 מ' מפני ק.ק.ט, מהטעם שהינו מהווה מפגע חזותי ואינו משתלב עם הסביבה, תוך המלצה להקמת מדרונית. המבקשים הציגו בפני גורמי מנהל ההנדסה נתונים, לפיהם הקמת מדרונית אינה ישימה במקרה הנדון, כאשר החלופה המבוקשת כיום נבחנה ותוקנה בהתאם להערות הגורמים המקצועיים בוועדה, וכוללת בליטה נקודתית של מבנה הפיר והמדרגות, שרוחבו נע בין 1.70 - 2.40 מ', שאינה עולה על 6.0 מ' מפני קרקע טבעית.
2. ההקלות שנתבקשו ביחס למבנה פיר המעלית הנגיש (הכולל גם מדרגות) פורסמו כדין, כאשר החריגה המבוקשת למרווח צדי של פיר זה, המהווה תוספת לבניין קיים, ניתנת לאישור בהתאם לתקנה 4 לתקנות סטייה ניכרת, ובנסיבות מקרה זה קיימת הצדקה תכנונית לחריגה המבוקשת עקב כך שמדובר במגרש אי רגולרי (מגרש דגל -בכל הנוגע לחלקת המבקשים, בעל מבנה ארוך וצר), ובהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.
3. הבניה מבוקשת במרווח צדי מרוחקת כ-5 מ' מהבניין הקיים בדרך הים 153, כאשר החלונות הפונים לבינוי זה הינם חלונות משניים. ומשכך אין בסיס לטענה כי נגרמת להם הפרעה ו/או הסתרה, לא כל שכן ממשית. בהתאם לחתכי הסתרה שנדרשו – המרחק בין הבינוי המבוקש במרווח הצדי לבין הבניינים בדרך הים 151, 151א' (חלקה 1) הינו כ-7.0.
4. בכל הנוגע לטענות המתנגדים ביחס לפגיעה בעצים – יש לציין, כי הוגש סקר עצים שאושר ע"י פקיד היערות, כאשר העצים שאושרו לכריתה ממוקמים בתחום חלקת המבקשים ואינם יוצרים פגיעה בחלקות המתנגדים. זאת ועוד, בהתאם לדרישת פקיד היערות כנגד כריתה של 4 עצים, נדרשת שתילה חלופית של 6 עצים בקוטר 10 במיקום דומה.
5. בנושא החנייה הקיימת – הוועדה מבהירה, כי במסגרת הבקשה שבנדון לא התבקשה הכשרה של החנייה הקיימת ו/או התקנת חנייה חדשה והבקשה אינה כרוכה בשינוי של מערך החנייה הקיים לשני הבניינים במגרש (8 חניות עבור 8 הדירות בבניין העליון וחנייה נוספת עבור הבניין האחורי). לצד זאת תפנה הוועדה את שימת לב המתנגדים לכך שהחנייה סומנה כקיימת כבר בהיתרי בניה מוקדמים יותר, כדוגמת ההיתר משנת 1976 להקמת הבניין העליון, והינה חניה לא מקורה, על גבי הקרקע, הממוקמת בשטח שביל הגישה בחלקת המבקשים. בנוסף, חניה זו הוכרה כפתרון חניה מאושר בהליך אזרחי שהתנהל בין בעלי הזכויות (פסק דין מיום 16.11.92, בת.א. 3677/86).
6. בכל הנוגע לטענות הקנייניות שמעלים המתנגדים מהבניין הקדמי בחלקה 14, הוועדה תחזור ותציין, כי הינה מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים בלבד ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
7. הוועדה איזנה בהחלטתה בין האינטרסים השונים, ולקחה בחשבון, בין היתר, את הצורך בהנגשת המבנה, הממוקם בחלק הפנימי של המגרש, נמוך ממפלס רחוב דרך הים וההגעה אליו כיום הינה באמצעות כ-80 מדרגות (כולן בשטח של מבקשי ההיתר) המגשרות על הפרש גובה של כ-12 מ' בין הכניסה לרחוב. הבניה המבוקשת במרווח הצדי מהווה בנוסף מענה נגיש עבור כיסא גלגלים, בשים לב לחומר רפואי של המבקשת, שהינה חולת דלקת פרקים כרונית.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור נגישות.
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 147(2)
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ה. אישור נספח ניקוז
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 15000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. בהחלטת הועדה המקומית מיום 18.7.22 בבקשה 18 נדחתה בקשה להקמת גשר גישה באורך של כ-27 מ' ובגובה העולה על 9.0 מ' מפני ק.ק.ט, מהטעם שהינו מהווה מפגע חזותי ואינו משתלב עם הסביבה, תוך המלצה להקמת מדרונית. המבקשים הציגו בפני גורמי מנהל ההנדסה נתונים, לפיהם הקמת מדרונית אינה ישימה במקרה הנדון, כאשר החלופה המבוקשת כיום נבחנה ותוקנה בהתאם להערות הגורמים המקצועיים בוועדה, וכוללת בליטה נקודתית של מבנה הפיר והמדרגות, שרוחבו נע בין 1.70 - 2.40 מ', שאינה עולה על 6.0 מ' מפני קרקע טבעית.
2. ההקלות שנתבקשו ביחס למבנה פיר המעלית הנגיש (הכולל גם מדרגות) פורסמו כדין, כאשר החריגה המבוקשת למרווח צדי של פיר זה, המהווה תוספת לבניין קיים, ניתנת לאישור בהתאם לתקנה 4 לתקנות סטייה ניכרת, ובנסיבות מקרה זה קיימת הצדקה תכנונית לחריגה המבוקשת עקב כך שמדובר במגרש אי רגולרי (מגרש דגל -בכל הנוגע לחלקת המבקשים, בעל מבנה ארוך וצר), ובהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.
3. הבניה מבוקשת במרווח צדי מרוחקת כ-5 מ' מהבניין הקיים בדרך הים 153, כאשר החלונות הפונים לבניו זה הינם חלונות משניים. ומשכך אין בסיס לטענה כי נגרמת להם הפרעה ו/או הסתרה, לא כל שכן ממשית. בהתאם לחתכי הסתרה שנדרשו – המרחק בין הבניו המבוקש במרווח הצדי לבין הבניינים בדרך הים 151, 151א' (חלקה 1) הינו כ- 7.0.
4. בכל הנוגע לטענות המתנגדים ביחס לפגיעה בעצים – יש לציין, כי הוגש סקר עצים שאושר ע"י פקיד היערות, כאשר העצים שאושרו לכריתה ממוקמים בתחום חלקת המבקשים ואינם יוצרים פגיעה בחלקות המתנגדים. זאת ועוד, בהתאם לדרישת פקיד היערות כנגד כריתה של 4 עצים, נדרשת שתילה חלופית של 6 עצים בקוטר 10 במיקום דומה.
5. בנושא החנייה הקיימת – הוועדה מבהירה, כי במסגרת הבקשה שבנדון לא התבקשה הכשרה של החנייה הקיימת ו/או התקנת חנייה חדשה והבקשה אינה כרוכה בשינוי של מערך החנייה הקיים לשני הבניינים במגרש (8 חניות עבור 8 הדירות בבניין העליון וחנייה נוספת עבור הבניין האחורי). לצד זאת תפנה הוועדה את שימת לב המתנגדים לכך שהחנייה סומנה כקיימת כבר בהיתרי בניה מוקדמים יותר, כדוגמת ההיתר משנת 1976 להקמת הבניין העליון, והינה חניה לא מקורה, על גבי הקרקע,

הממוקמת בשטח שביל הגישה בחלקת המבקשים. בנוסף, חניה זו הוכרה כפתרון חניה מאושר בהליך אזרחי שהתנהל בין בעלי הזכויות (פסק דין מיום 16.11.92, בת.א. 3677/86).

6. בכל הנוגע לטענות הקנייניות שמעלים המתנגדים מהבניין הקדמי בחלקה 14, הוועדה תחזור ותציין, כי הינה מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים בלבד ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
7. הוועדה איזנה בהחלטתה בין האינטרסים השונים, ולקחה בחשבון, בין היתר, את הצורך בהנגשת המבנה, הממוקם בחלק הפנימי של המגרש, נמוך ממפלס רחוב דרך הים וההגעה אליו כיום הינה באמצעות כ- 80 מדרגות (כולן בשטח של מבקשי ההיתר) המגשרות על הפרש גובה של כ-12 מ' בין הכניסה לרחוב. הבניה המבוקשת במרווח הצדי מהווה בנוסף מענה נגיש עבור כיסא גלגלים, בשים לב לחומר רפואי של המבקשת, שהינה חולת דלקת פרקים כרונית.

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:

• שלום דהן

עורך:

• פלג גרינברג

אחראי בקשה:

• ירון בן רחמים

הגשה 04/08/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000405709

כתובת הבניין: רח' ארן זלמן 13, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 43

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תכנית שינויים מצב סופי לדירה חדשה דו קומתית עם עליית גג לאחר הריסת הדירה עפ"י
 היתר קודם בבית דו משפחתי .
 =====

מהות הקלות:

1. תוספת שטח מתוך 6% הקלה יחסית למבקש.
2. בליטה בקו בניין צידי 10% מרוחב המרווח הפנוי בהתאם לתקנות סטיה ניכרת
3. בריכת שחייה מוצעת במרווח האחורי בבליטה מקו הבניין ובמגרש הקטן מ 1500 מ"ר בניגוד להוראות התכנית חפ/1840.
4. בריכת שחייה מוצעת שלא תואמת את הוראות התכנית לעניין גודל רצועות ריצוף מסביב לבריכה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. חישובים סטטיים ערוכים בידי מהנדס
2. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן , בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. ישולם היטל השבחה בגין :
 סטייה מתכנית חפ/1840
 6% הקלה
 -כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 -הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

- ג. תשלום אגרות והיטלים ולרבות תאגיד מי כרמל.
3. תנאים לתחילת עבודות :
- ד. אוגדן תחילת עבודות – מרץ 2024
4. שלב בקשה לתעודת גמר :
- א. הצגת אמסכתא בדבר סילוק פסולת בניין

החלטת הועדה:

אישור הבקשה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. חישובים סטטיים ערוכים בידי מהנדס
2. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן , בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. ישולם היטל השבחה בגין :
סטייה מתכנית חפ/1840
6% הקלה
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ג. תשלום אגרות והיטלים ולרבות תאגיד מי כרמל.
3. תנאים לתחילת עבודות :
- ד. אוגדן תחילת עבודות – מרץ 2024
4. שלב בקשה לתעודת גמר :
- א. הצגת אמסכתא בדבר סילוק פסולת בניין

מבקש:* **אדיר עמרוסי****הגשה 28/03/2024****עורך:**

* פלג גרינברג

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000371936

כתובת הבניין: רח' גלבע 52, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11201 חלקה: 92

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

1. מוצע מגדל ממ"דים עבור דירות קיימות בקומת קרקע ובקומה א', תוך הסדרת שטחים לגליזציה ושינויים בחלוקה הפנימית.

2. תוספת מחסן בשטח 6 מ"ר נטו, בקומת הקרקע בתחום קומת עמודים קיימת, תוך הצעת פתרון עתידי עבור מחסנים לשאר הדירות הקיימות.

3. מוצעת מרפסת זיזית מפלדה לדירה קיימת בקומה א' בצמוד לממ"ד המוצע, כאשר המרפסת מוצעת בחלקה בתחום קווי בניין ובהמשכה מחוץ לקווי הבניין, בנוסף המרפסת המוצעת הינה בשטח 23.75 מ"ר, כאשר קיימת דירה בקומת הקרקע ולכן נקבע כי שטח מרפסת זיזית יינתן לפי ממוצע מרפסות 14 מ"ר, עודף שטח נלקח בשטח עיקרי של 9.75 מ"ר, בנוסף יש לציין כי בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, הבליטה המוצעת למרוח הקדמי הינה בגין שטח מרפסת זיזית בלבד 14 מ"ר, ולא כחלק משטחים עיקריים שנלקחו אשר הינם בתחום קווי הבניין הקיימים.

מהות הקלות:

הקלה מק.ב קדמיים לטובת ממ"ד ומרפסת.

יישור קו עם קיים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה

התקנת ממ"דים בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנוגד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראוה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"דים.

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.

תיקון תוכניות כלהלן:

- המדידה המוצגת בתוכנית תעודכן בהתאם למדידה שהתקבלה ע"י מח' מידע תכנון עיר באופן בו ההפקעה תסומן ברוד מלא ולא מקווקו כזיקת הנאה.
- יצוין שטח זיקת הנאה ושטח הפקעה בתשריט.
- מרווח קדמי כלפי רחוב קלישר יסומן 6.00 מ' ולא 5.5 מ' מקו רחוב של 10 מ' (לאחר הפקעה) בהתאם למדידה שהתקבלה ע"י מח' מידע והמידע התכנוני. בהתאם לכך תסומן מידה הנכונה לבליטות המוצגות למרווחים הקדמיים. בהתאם לכך תצומצם המרפסת הזיזית המוצעת למרווח הקדמי כך שלא תעלה על 2.00 מ'.
- חישוב השטח המצוין ע"ג התוכנית יתוקן בהתאם להנחיות מח' הרישוי כך

ששטח היחסי הנותר למבקשים יוצג לאחר הורדת שטח הקיים במקור בבניין.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א
- ב. דוח קרקע ונספח ביסוס
- ג. אישור נספח יציבות.
- ד. 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. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 1000 שח
 - ד. אישור אגף הנכסים כלהלן: לעיריית חיפה זכויות חכירה ל 999 שנים בחלק מחלקה 92 בגוש 11201 למטרת דרך.
- אין לבנות בשטח המוכר לעירייה. אין לנצל את זכויות הבניה משטח המוכר ללא הסכמת אגף נכסים ושמאות מראש ובכתב.
- יש לסמן את שטח החכירה על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה
התקנת ממ"דים בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנוגד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"דים.

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.

תיקון תוכניות כלהלן :

- א. המדידה המוצגת בתוכנית תעודכן בהתאם למדידה שהתקבלה ע"י מח' מידע תכנון עיר באופן בו ההפקעה תסומן בורוד מלא ולא מקווקו כזיקת הנאה.
- ב. יצוין שטח זיקת הנאה ושטח הפקעה בתשריט.
- ג. מרווח קדמי כלפי רחוב קלישר יסומן 6.00 מ' ולא 5.5 מ' מקו רחוב של 10 מ' (לאחר הפקעה) בהתאם למדידה שהתקבלה ע"י מח' מידע והמידע התכנוני. בהתאם לכך תסומן מידה הנכונה לבליטות המוצגות למרווחים הקדמיים. בהתאם לכך תצומצם המרפסת הזיזית המוצעת למרווח הקדמי כך שלא תעלה על 2.00 מ'.
- ד. חישוב השטח המצוין ע"ג התוכנית יתוקן בהתאם להנחיות מח' הרישוי כך ששטח היחסי הנותר למבקשים יוצג לאחר הורדת שטח הקיים במקור בבניין.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א
- ב. דוח קרקע ונספח ביסוס
- ג. אישור נספח יציבות.
- ד. 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. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 1000 שח
 - ד. אישור אגף הנכסים כלהלן : לעיריית חיפה זכויות חכירה ל 999 שנים בחלק מחלקה 92 בגוש 11201 למטרת דרך.
- אין לבנות בשטח המוכר לעירייה. אין לנצל את זכויות הבניה משטח המוכר ללא הסכמת אגף נכסים ושמאות מראש ובכתב.
- יש לסמן את שטח החכירה על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.

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:

* קיי.טי.וי נועם סהר בע"מ

עורך:

* יריב לוסטיג

אחראי בקשה:

* ענבל חצבני

הגשה 31/10/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000426233

כתובת הבניין: רח' רחף 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10817 חלקה: 11

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים בנין חדש

תכנית שינויים להיתר מס' 82027006 שנידון בוועדת רישוי מספר 601 ביום 15.11.2023 ההיתר ניתן עבור מגרש אחד הכולל 2 מבנים. הריסת מבנה קיים (רחף 3) בן 2 קומות והקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות, 18 יח"ד, ומתקני חניה. שימור ושיפוץ מבנה קיים (רחף 1) והשמשתו למסחר + 2 יח"ד. סה"כ 20 יח"ד במגרש לשני הבניינים ובכפוף לחפ/2567. השינויים כוללים שינויים בפיתוח, הגדלת מרפסות זיזיות, פרגולה מעל מרפסת גג ובריכה פרטית במרפסת גג וללא תוספת בשטחים עיקריים.

מהות הקלות:

- מיקום מערכות טכניות במרווח הצידי בניגוד לתכנית חפ/1400/יב על שינוייה
- בריכה פרטית על גג דירת הפנטהאוז, שלא בהתאם לחפ/1840
- בליטות נקודתיות עד 30 ס"מ למרווח צידי דרומי
- פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400פ"מ

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות אגף הרישוי

לאישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מההיתר המקורי

- תיקון תוכניות:
 - יש להציג תמהיל דירות מעודכן הכולל עדכון שטח המרפסות המוצעות.
 - יש לסמן על גבי התוכנית אופן סגירת הבריכה.
 - יש להשלים חישובים סטטיים עבור תוספת הבריכה על הגג.
 - יש לסמן גבולות חלקה באדום, סימון גבול מגרש וקו רחוב באדום.
 - יש להוסיף תוכנית העמדה מסודרת הכוללת סימון ברור של שני הבניינים יחד על המגרש.
- בתוכניות יש לסמן חץ צפון כולל רישום של הרחוב / מגרש בו גובלת התוכנית.
- יש להוסיף בכל החתכים והחזיתות גבולות מגרש, קו בניין, סימון מבנים גובלים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- אישור פיקוד העורף עבור מבנה לשימור
- אישור פיקוד העורף עבור מבנה חדש
- אישור כיבוי אש
- הגשת נספח סניטרי למים ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז בהתאם להוראות התוכנית חפ/2567
- הכנת מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ואישורה בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/2567
- דוח קרקע וביסוס
- חישובים סטטיים

- ח. נספח ביסוס
- ט. נספח ניקוז
- י. נספח תברואה
- יא. אישור תברואה מעודכן
- יב. אישור משרד הבריאות
- יג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה
- יד. אישור קונסטרוקטור עבור תוספת בריכה על הגג
- טו. עמידה בתנאי איגוד ערים לבריכות שחייה

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין: חפ/2567
- בגין חריגה מתוכנית חפ/1840, חריגה מתוכנית חפ/1400/פמ
- ג. תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר),
לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

4. תנאים בהיתר:

- א. לא יקום פאב, דאנס בר או אולם אירועים.
- ב. השימוש המסחרי יותר במבנה שימור בלבד.
- ג. לא יותר במסחר עסק שיהווה מטריד למגורים בבניין או בסביבתו.
- ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התוכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ה. עבודות הקמה לפי אישור איגוד אזור מפרץ חיפה- הגנה הסביבה.
- ו. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- ז. אסורה התקנת מקפצה לבריכה.

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. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ב. סיום העתקה/פירוק התשתיות וקבלת התייחסות מחברת חשמל.
- ג. אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
- ד. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבנייה (גודל, פרטים נדרשים) ובו פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).
- ה. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- ו. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
- ז. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
- ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
- ט. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
- י. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- יא. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
- יב. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- יג. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין.
- יד. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.

- טו. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין.
- טז. טופס הצהרה להצבת מכולה לפני פסולת הבניין.
- יז. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
- יח. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
- יט. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל.
- כ. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

6. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :

- א. טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור.
- ב. 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.
- ג. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ד. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.
- ה. אישור חברת המעליות+ אישור מכון התקנים למעלית
- ו. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעליות
- ז. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה לרשות הרישוי עבור הקמת מבנה המגורים החדש
- ח. רישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

מענה הוועדה לטענות המתנגדים לבקשה לשינויים בהיתר בנייה ברחוב רחף הוועדה לתכנון ובנייה מבקשת להסב את תשומת לב המתנגדים לכך כי הבקשה המקורית להקמת המבנה אושרה כדין, והופק בגינה היתר בנייה מספר 82027006 ביום 24.9.2024.

הבקשה הנוכחית אשר פורסמה לציבור מתייחסת אך ורק לשינויים נקודתיים במבנה המאושר, הכוללים:

- הגדלת מרפסות,
- שינויים במיקום חדרי אשפה,
- תוספת בריכה על גג המבנה.

הפרסום שנעשה בהתאם להוראות הדין מתייחס אך ורק לרכיבים שהינם טעוני הקלה במסגרת הבקשה לשינויים, ולא למבנה כולו.

לפיכך, הוועדה מדגישה כי טענות המתנגדים מתייחסות לבקשה המקורית, אשר כאמור אושרה וההיתר בגינה כבר הופק, ולכן אינן רלוונטיות לבקשה הנוכחית לשינויים. הוועדה תבחן את ההתייחסויות שהוגשו רק ככל שהן נוגעות לרכיבי ההקלה שבבקשה זו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

לאישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מההיתר המקורי

- 1. תיקון תוכניות :
- א. יש להציג תמהיל דירות מעודכן הכולל עדכון שטח המרפסות המוצעות .
- ב. יש לסמן על גבי התוכנית אופן סגירת הבריכה .
- ג. יש להשלים חישובים סטטיים עבור תוספת הבריכה על הגג .
- ד. יש לסמן גבולות חלקה באדום, סימון גבול מגרש וקו רחוב באדום.
- ה. יש להוסיף תוכנית העמדה מסודרת הכוללת סימון ברור של שני הבניינים יחד על המגרש.
- ו. בתוכניות יש לסמן חץ צפון כולל רישום של הרחוב / מגרש בו גובלת התוכנית .
- ז. יש להוסיף בכל החתכים והחזיתות גבולות מגרש , קו בניין , סימון מבנים גובלים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור פיקוד העורף עבור מבנה לשימור
- ב. אישור פיקוד העורף עבור מבנה חדש
- ג. אישור כיבוי אש
- ד. הגשת נספח סניטרי למים ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז בהתאם להוראות התוכנית חפ/2567
- ה. הכנת מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ואישורה בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/2567
 - ו. דוח קרקע וביסוס
 - ז. חישובים סטטיים
 - ח. נספח ביסוס
 - ט. נספח ניקוז
 - י. נספח תברואה
 - יא. אישור תברואה מעודכן
 - יב. אישור משרד הבריאות
 - יג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה
 - יד. אישור קונסטרוקטור עבור תוספת בריכה על הגג
 - טו. עמידה בתנאי איגוד ערים לבריכות שחייה

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין : חפ/2567
- בגין חריגה מתוכנית חפ/1840, חריגה מתוכנית חפ/1400/פמ
- ג. תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר),
לאחר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

4. תנאים בהיתר :

- א. לא יקום פאב, דאנס בר או אולם אירועים.
- ב. השימוש המסחרי יותר במבנה שימור בלבד.
- ג. לא יותר במסחר עסק שיהווה מטריד למגורים בבניין או בסביבתו.
- ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התוכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ה. עבודות הקמה לפי אישור איגוד אזור מפרץ חיפה- הגנה הסביבה.
 - ו. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 - ז. אסורה התקנת מקפצה לבריכה .

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. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ב. סיום העתקה/פירוק התשתיות וקבלת התייחסות מחברת חשמל.
 - ג. אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)

- ד. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבנייה (גודל, פרטים נדרשים) ובו פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).
- ה. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- ו. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
- ז. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
- ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
- ט. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
- י. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- יא. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
- יב. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- יג. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין.
- יד. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
- טו. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין.
- טז. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
- יז. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
- יח. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
- יט. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל.
- כ. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

6. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :

- א. טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור.
- ב. 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.
- ג. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ד. הצהרת יזם ואחראי לביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.
- ה. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית
- ו. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעליות
- ז. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה לרשות הרישוי עבור הקמת מבנה המגורים החדש
- ח. רישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

מענה הוועדה לטענות המתנגדים לבקשה לשינויים בהיתר בנייה ברחוב רחף הוועדה לתכנון ובנייה מבקשת להסב את תשומת לב המתנגדים לכך כי הבקשה המקורית להקמת המבנה אושרה כדן, והופק בגינה היתר בנייה מספר 82027006 ביום 24.9.2024.

הבקשה הנוכחית אשר פורסמה לציבור מתייחסת אך ורק לשינויים נקודתיים במבנה המאושר, הכוללים:

- הגדלת מרפסות,
- שינויים במיקום חדרי אשפה,
- תוספת בריכה על גג המבנה.

הפרסום שנעשה בהתאם להוראות הדין מתייחס אך ורק לרכיבים שהינם טעוני הקלה במסגרת הבקשה לשינויים, ולא למבנה כולו.

לפיכך, הוועדה מדגישה כי טענות המתנגדים מתייחסות לבקשה המקורית, אשר כאמור אושרה וההיתר בגינה כבר הופק, ולכן אינן רלוונטיות לבקשה הנוכחית לשינויים.

הוועדה תבחן את ההתייחסויות שהוגשו רק ככל שהן נוגעות לרכיבי ההקלה שבבקשה זו.

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:

♦ **בריזה אחזקות**

הגשה 27/10/2024

עורך:

♦ תמיר הראל

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418321

כתובת הבניין: רח' סמולנסקין 7 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10786 חלקה: 32

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים בנין חדש

=====

בקשה לביטול התנאי הקבוע בסעיף 4(א) לתנאים למתן תעודת הגמר עבור בניין בן 6 קומות וקומת חניון, תכנית שינויים להיתר מס' 4-7563300199 לשינויים להלן-

(1) שינוי מיקום אשפה

(2) קירוי משותף לחניון ולויתקין 15א

(3) הריסת קיר קיים לפתח חלון בקומה ה'

=====

מהות הקלות:

1. פיתוח גבוה מעל המותר בתכנית חפ/1400/יב.

2. חניה מקורה במרווח צידי.

3. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין שטחה.

4. חדר אשפה במרווח צידי הנוגד את הוראות התכנית חפ/1400/יב.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור ביטול התנאים הרשומים מעלה, כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 45 מיום

03/09/2025.

הוספת התנאים הבאים:

1. רישום הערה על ייעוד תכנוני – גישה משותפת ומעבר לחניון, עבור פרויקט בנייה ברחוב ויתקין 15א.

2. התחייבות והסכמת בעלי הדירות לרישום זיקת הנאה לגישה לחניה עבור בניין ברחוב ויתקין 15א.

3. הגשת התחייבות היזם לפיה לפני הוצאת היתר לויתקין 15א וכתנאי לו, ישלים רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה לגישה לחנייה לבניין ויתקין 15א, דרך חלקה נשוא בקשה זו, סמולנסקין 7א.

החלטת הועדה:

אישור ביטול התנאים הרשומים מעלה, כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 45 מיום

03/09/2025.

הוספת התנאים הבאים:

1. רישום הערה לפי תקנה 27 על ייעוד תכנוני – גישה משותפת ומעבר לחניון, עבור פרויקט בנייה ברחוב ויתקין 15א.

2. התחייבות והסכמת בעלי הדירות לרישום זיקת הנאה לגישה לחניה עבור בניין ברחוב ויתקין 15א.

3. הגשת התחייבות היזם לפיה לפני הוצאת היתר לויתקין 15א וכתנאי לו, ישלים רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה לגישה לחנייה לבניין ויתקין 15א, דרך חלקה נשוא בקשה זו, סמולנסקין 7א.

מבקש:

הגשה 27/10/2024

♦ **רמי זעטוט**

- ♦ איזדהאר זעטוט
- ♦ ברקאת אבו עזיזה
- ♦ וופא אבו עזיזה
- ♦ מוחמד זעטוט
- ♦ ראניה זעטוט
- ♦ רביע אבו שקארה

עורך:

♦ אמיר טנוס

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396512

כתובת הבניין: רח' לבונטין 31, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12456 חלקה: 4

תיאור בקשה

ליגליזציה

מגורים

=====

לגליזציה ל 3- ממ"דים ל-3 יח"ד קיימות בקומות הקרקע, א', ב' ורגלי ממ"ד בקומת מרתף, לגליזציה למרפסת זיזית מבטון וכניסה נוספת עם מהמך מדרגות פתוחות לדירה בקומה א'

=====

מהות הקלות:

הקטנת מרווח בגין ממ"דים בין המבנים בחלקה עד 4.4 מ'.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
- 1. בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין.
- 2. מעקה המרפסות יהיה ממתכת/ מעקה בנוי ובהתאם לתקן
- 3. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

להוסיף פרט של מרפסת זיזית + התחייבות.

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

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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין:
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד, קו הבניין הקיים צמוד לקונטור המבנה ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית ממ"ד לרווחת הדיירים ושמירה על ביטחונם התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניין ממ"ד.

2. הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסת, קו הבניין אלכסוני והמרפסת בולטת בחלק קטן מקו הבניין, שאר שטח המרפסת הינו בתחום קווי בנין ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית מרפסות.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
1. בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין.
2. מעקה המרפסות יהיה ממתכת/ מעקה בנוי ובהתאם לתקן
3. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

להוסיף פרט של מרפסת זיזית + התחייבות.

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

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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- 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.

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד, קו הבניין הקיים צמוד לקונטור המבנה ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית ממ"ד לרווחת הדיירים ושמירה על ביטחונם התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות

שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניין ממ"ד.

2. הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסת, קו הבניין אלכסוני והמרפסת בולטת בחלק קטן מקו הבניין, שאר שטח המרפסת הינו בתחום קווי בנין ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית מרפסות.

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 10/11/2024

* אוהד רוזנר

* יפעת שי יוספזון

* מאיה רוזנר

* עמית שי יוספזון

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* אורטל אללוף

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422847

כתובת הבניין: רח' שימקין ד"ר 3, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 149

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====

בחלקה בעלת ארבעה מבנים מבוקש במבנה הקדמי הפונה לרח' שימקין תוספת שני ממ"דים לשתי דירות קיימות בקומות

ב'

-1

ג' ותוספת מרפסת וגשר לדירה קיימת בקומה ג' בבניין מגורים עורפי קיים תוך ביצוע שינויים חיצוניים בבניין מגורים קיים.

=====

=

מהות הקלות:

צמצום מרווח בין בניינים בגין ממ"דים מוצעים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות אגף הרישוי

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

יאושרו רגלי הממ"דים בקומה א', ממ"דים המוצעים בקומות ב' וג' מבואת הממ"ד בקומה ב' גשרון הנגשה ומרפסת זיזית בשטח של 12 מ"ר בקומה ג', כולל שינויים במעטפת המבנה.

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. יש להציג חלון חדש בחדר הרחצה בקומה ג' בדירת מבקשים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א.

ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ג. דוח קרקע וביסוס.

ד. אישור מורשה נגישות.

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

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

4. 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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין צמצום מרווח בין בניינים, ישנו מרחק של כ-14 מ' מקצה מרפסת מבוקשת בקומה ג' לבניין המתנגד.
לעניין סתירות בין תכניות שפורסמו לבין רשימת ההקלות, קיימת בקשה נוספת באותה הכתובת ובאותו המבנה המבוקש, מענה יינתן בבקשה הרלוונטית להתנגדות זו.

המלצות אגף הרישוי
אישור הבקשה בתנאים הבאים :
יאושרו רגלי הממ"דים בקומה א', ממ"דים המוצעים בקומות ב' וג' מבואת הממ"ד בקומה ב' גשרון הנגשה ומרפסת זיזית בשטח של 12 מ"ר בקומה ג', כולל שינויים במעטפת המבנה.
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. יש להציג חלון חדש בחדר הרחצה בקומה ג' בדירת מבקשים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
א. קבלת אישור הג"א .
ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
ג. דוח קרקע וביסוס.
ד. אישור מורשה נגישות.
ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

4. 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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין צמצום מרווח בין בניינים, ישנו מרחק של כ-14 מ' מקצה מרפסת מבוקשת בקומה ג' לבניין המתנגד.
לעניין סתירות בין תכניות שפורסמו לבין רשימת ההקלות, קיימת בקשה נוספת באותה הכתובת ובאותו המבנה המבוקש, מענה יינתן בבקשה הרלוונטית להתנגדות זו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
יאושרו רגלי הממ"דים בקומה א', ממ"דים המוצעים בקומות ב' וג' מבואת הממ"ד בקומה ב' גשרון הנגשה ומרפסת זיזית בשטח של 12 מ"ר בקומה ג', כולל שינויים במעטפת המבנה.

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. יש להציג חלון חדש בחדר הרחצה בקומה ג' בדירת מבקשים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א .
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. דוח קרקע וביסוס.
- ד. אישור מורשה נגישות.
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

4. 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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין צמצום מרווח בין בניינים, ישנו מרחק של כ-14 מ' מקצה מרפסת מבוקשת בקומה ג' לבניין המתנגד.
לעניין סתירות בין תכניות שפורסמו לבין רשימת ההקלות, קיימת בקשה נוספת באותה הכתובת ובאותו המבנה המבוקש, מענה יינתן בבקשה הרלוונטית להתנגדות זו.

המלצות אגף הרישוי

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

יאושרו רגלי הממ"דים בקומה א', ממ"דים המוצעים בקומות ב' וג' מבואת הממ"ד בקומה ב' גשרון הנגשה ומרפסת זיזית בשטח של 12 מ"ר בקומה ג', כולל שינויים במעטפת המבנה.

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. יש להציג חלון חדש בחדר הרחצה בקומה ג' בדירת מבקשים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א .
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

4. 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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין צמצום מרווח בין בניינים, ישנו מרחק של כ-14 מ' מקצה מרפסת מבוקשת בקומה ג' לבניין המתנגד.
לעניין סתירות בין תכניות שפורסמו לבין רשימת ההקלות, קיימת בקשה נוספת באותה הכתובת ובאותו המבנה המבוקש, מענה יינתן בבקשה הרלוונטית להתנגדות זו.

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.

סעיף 18: מספר בקשה: 54/1135/11 תיק בניין: 54/1135 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 48 בתאריך: 03/11/2025

מבקש:

ליטל אוחיון

הגשה 30/09/2024

עורך:

הניה גרין

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000407995

כתובת הבניין: רח' פינסקי דוד 47, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10908 חלקה: 70

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

ביטול תנאי כבאות - תוספת ממ"ד ומרפסת מפלדה בקומת קרקע בבנין א

מהות הקלות:

בליטת מרפסת מבוקשת הפונה לרחוב מקו בנין

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.

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 הראשי ועורכי המשנה (גם להנדסה) לפי תקנה 47(2) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ג. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירונ
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ה. דוח קרקע וביסוס
 - ו. נספח יציבות
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 – 10,000 שח
3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הגי"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה הראשי ועורכי המשנה (גם להנדסה) לפי תקנה 47(2) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ג. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ה. דוח קרקע וביסוס
 - ו. נספח יציבות
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 – 10,000 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:

* רנה סולומון

הגשה 29/01/2024

עורך:

* צילה רייזר

אחראי בקשה:

* רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000358302

כתובת הבניין: רח' הקונגרס 52, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 366

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

שיפוץ ותוספת ממ"ד חיזוני לבית קיים (אחד מתוך דו-משפחתי) והריסת מחסן קיים, כולל לגליזציה למרפסת מקורה קיימת (מעבר לקו בנין צידי) ולגליזציה לסגירת מרפסת מקורה קיימת (מעבר לקו בנין קדמי). בקשה להסדרת שני מקומות חניה לא מקורים בגבולות המגרש. לגליזציה לתוספת שטח של 0.75 מ"ר בייחס להיתר קיים. תוספת גגון כניסה הבולט 0.86 מ' מקו בנין צידי, תוספת מרפסת גננית.

מהות הקלות:

לגליזציה לסגירת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי
לגליזציה למרפסת מקורה קיימת בנויה מעבר לקו בנין צידי
בליטה של חדר קיים של עד 10% ממרווח צידי ואחורי קיים
בליטה של גגון כניסה מוצע 0.86 מ' מעבר לקו בנין צידי

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.
בהתאם להקלות שפורסמו.

את הבקשה תאושר 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:

- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן 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. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
1. נדרש לסמן בתוכנית גגות ניקוז המרפסות, תקרת הממ"ד ומעל הסככה.
2. בתוכנית הגגות נדרש לסמן חומרי גמר הגג והסככה.
3. נדרש להוסיף בתוכנית הגגות מפלסים
4. על פי דרישת מחלקת דרכים נדרש יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות

- לרכב חשמלי.
- לכן נדרש לסמן על גבי התוכנית מדרכות עצירה ברחוב 0.75 מטר בחניות לפי דרישת מפקח דרכים.
- נדרש לסמן על גבי התכנית תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נדרש לסמן בתוכנית הפיתוח סימון זיקת הנאה לפי חפ/229/ד.
 - ב. במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל/כבלים..) תבוצע ע"ח היזם.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. אישור וועד קריית חיים.
 - ד. נספח ביסוס.

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

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.
בהתאם להקלות שפורסמו.

את הבקשה תאושר 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:
- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ 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. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 1. נדרש לסמן בתוכנית גגות ניקוז המרפסות, תקרת הממ"ד ומעל הסככה.
 2. בתוכנית הגגות נדרש לסמן חומרי גמר הגג והסככה.
 3. נדרש להוסיף בתוכנית הגגות מפלסים
 4. על פי דרישת מחלקת דרכים נדרש יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.
- לכן נדרש לסמן על גבי התוכנית מדרכות עצירה ברחוב 0.75 מטר בחניות לפי דרישת מפקח דרכים.
- נדרש לסמן על גבי התכנית תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נדרש לסמן בתוכנית הפיתוח סימון זיקת הנאה לפי חפ/229/ד.
 - ב. במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל/כבלים..) תבוצע ע"ח היזם.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. אישור וועד קריית חיים .
 - ד. נספח ביסוס.

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

מבקש:* **חיים שטראה****הגשה 24/02/2025****עורך:**

* משה אבנר הולנדר

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470261

כתובת הבניין: רח' ביתר 6, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10865 חלקה: 46**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לדירה קיימת
בחריגה עד גבול מגרש, הבקשה הוגשה בהקלה- מתחם לשימור.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנועד להתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראוה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"ד.

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

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור הג"א

ב. אישור נספח יציבות.

ג. דוח קרקע ונספח ביסוס

ד. 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:

ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף

145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ו. 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:

התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנועד להתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראוה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני

התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממי"ד.

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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א
- ב. אישור נספח יציבות.
- ג. דוח קרקע ונספח ביסוס
- ד. 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 :

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

♦ טל שקד

עורך:

♦ מרב דאנגלי

אחראי בקשה:

♦ אורטל אללוף

הגשה 08/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423533

כתובת הבניין: רח' פלמ"ח 57, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11191 חלקה: 56

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

מבקשים לאשר תוספת ממ"ד הכולל מבואה בחזית דרומית בקומה א' בבניין מגורים קיים.

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי בגין תוספת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור הממ"ד המוצע בחזית מזרחית בקומה א' בבניין המגורים הקיים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

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 כך ש:

א. יש לסמן ממ"ד קיים בקומה ב' ולציין 'לא כלול' + להציגו בחתכים ובחזיתות.

ב. יש לסמן בחזית צפונית ריבוע אדום על הממ"ד המוצע.

ג. יש לתקן תכנית מדידה כפי הנדרש בתיק המידע(לסמן משולש הפקעה לפי חפ 1388 ד).

ד. יש לסמן צמ"ג ע"ג גג הממ"ד המוצע כולל סימון שיפועים.

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. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

3. תנאים להיתר

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לחתום באגף נכסים ושמאות על התחייבות

להעברת שטחי ציבור שבתחום החלקה על שם העירייה ולרשום הערת אזהרה בדבר ההתחייבות על זכויות המבקשים.

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

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

ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור הממ"ד המוצע בחזית מזרחית בקומה א' בבניין המגורים הקיים.
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
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 כך ש:
 - א. יש לסמן ממ"ד קיים בקומה ב' ולציין 'לא כלול' + להציגו בחתכים ובחזיתות.
 - ב. יש לסמן בחזית צפונית ריבוע אדום על הממ"ד המוצע.
 - ג. יש לתקן תכנית מדידה כפי הנדרש בתיק המידע(לסמן משולש הפקעה לפי חפ 1388 ד).
 - ד. יש לסמן צמ"ג ע"ג גג הממ"ד המוצע כולל סימון שיפועים.

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. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

3. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לחתום באגף נכסים ושמאות על התחייבות להעברת שטחי ציבור שבתחום החלקה על שם העירייה ולרשום הערת אזהרה בדבר ההתחייבות על זכויות המבקש/ים.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 4. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הועדה משיבה למתנגדים
הועדה מצינת כי ביחס לטענה לגובה מעקות הגג והכנה לשימוש אסור, מעקות הגג תוקנו והובאה תכנית מעודכנת.
ביחס לטענה כי בניית סככה בלתי חוקית במרווחים הועדה מציינת כי בניה בלתי חוקית לסככות לא מטופלת במסגרת בקשה לממ"ד בלבד.
ביחס לטענה כי מוצג ממ"ד שלא נבנה עבור דירת השכן הועדה מציינת כי הוגשה תכנית מתוקנת אשר אינה מציגה ממ"ד עבור דירת השכן.

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:

♦ אלירן בוהדנה

♦ הילה בוהדנה

עורך:

♦ זיוה גנור

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 11/12/2022

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000215157

כתובת הבניין: נת' לוי יצחק 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10444 חלקה: 1229

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

תיאורי בקשה נוספים:

ליגליזציה

לגליזציה לתוספות ל-2 דירות קיימות במפלס +3.40 הכוללות סגירת מרפסות ותוספת מרפסת זיזית בדירה המזרחית, תוספת שטח, מדרגות גישה ומרפסת יציאה מחדר שירות לדירה המערבית במפלס +3.40, החלפת גג רעפים לתקרת בטון על כל גג המבנה, מדרגות יציאה לגג מקורות, מעקה גג ושני מחסנים בחזית צפונית ומחסן בחזית המערבית.

כמו כן, הבקשה כוללת הריסת סככה לפירוק והריסת קיר בחזית דרומית לטובת יציאת קיר שיפור מיגון.

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח צפוני קדמי ע"י מרפסת, התוספת המבוקשת והמדרגות

2. פיתוח גבוה מעל המותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור חלקי של 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. התוספות שהינן בלגליזציה יוראו בשחור/ אפור. לדוגמא, מעקה גג מרפסת זיזית לחזית צפונית.
 - ב. תיקון מפת המדידה (תרשים סביבה, צבעי מפה, סימונים...)
 - ג. כיתוב "יציאה למרפסת" מהדירה המזרחית בחדר הצפון מזרחי להסיר.
 - ד. שיוך המחסנים השייכים למבקשים.
 - ה. הקטנת "מחסן קיים בהיתר" לגודלו בהתאם להיתר.
 - ו. המחסן המוצע לליגליזציה להקטין ל-6 מ"ר.
 - ז. התאמת חישובי השטחים ע"ג תכנית ראשית לחישוב השטחים ע"ג הפרוטוקול.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.
- 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 36(ה).
- ה. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר

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

- א. אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. צירוף טופס מקוון לרישוי הזמין של בעלי תפקידים.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק 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.

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

הבניה המבוקשת הינה בתוך קווי הבניין ותואמת תב"ע למעט הבניה למרווח קדמי צפוני בגין הוספת מרפסת ומדרגות גישה לדירות במפלס +3.40.
התוספות מעבר לקו הבניין הקדמי צפוני אינן פוגעות במבנים הסמוכים וקיים מרחק סביר.

החלטת הועדה:

אישור חלקי של 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. התוספות שהינן בלגליזציה יוראו בשחור/ אפור. לדוגמא, מעקה גג מרפסת זיזית לחזית צפונית.
 - ב. תיקון מפת המדידה (תרשים סביבה, צבעי מפה, סימונים...)
 - ג. כיתוב "יציאה למרפסת" מהדירה המזרחית בחדר הצפון מזרחי להסיר.
 - ד. שיוך המחסנים השייכים למבקשים.
 - ה. הקטנת ה"מחסן קיים בהיתר" לגודלו בהתאם להיתר.
 - ו. המחסן המוצע לליגליזציה להקטין ל-6 מ"ר.
 - ז. התאמת חישובי השטחים ע"ג תכנית ראשית לחישוב השטחים ע"ג הפרוטוקול.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.
- 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.

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. צירוף טופס מקוון לרישוי הזמין של בעלי תפקידים.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הבניה המבוקשת הינה בתוך קווי הבניין ותואמת תב"ע למעט הבניה למרווח קדמי
צפוני בגין הוספת מרפסת ומדרגות גישה לדירות במפלס +3.40.
התוספות מעבר לקו הבניין הקדמי צפוני אינן פוגעות במבנים הסמוכים וקיים מרחק
סביר.

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:

* אירנה סוטמן

עורך:

* אלכסנדר וייסמן

אחראי בקשה:

* אורטל אללוף

הגשה 14/03/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000334948

כתובת הבניין: מו' היסמין 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10796 חלקה: 158 יעוד: מגורים א מיוחד

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

תוספת מרפסת זיזית קלה בחזית דרומית, לדירה מערבית קיימת בקומה א'.

מהות הקלות:

בליטה למרווח אחורי דרומי בגין תוספת מרפסת זיזית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור המרפסת המוצעת בקומה ב' לדירה מס' 3 בהתאם למרפסת אשר אושרה בהיתר מס' 05 לרבות חומרי הגמר.

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. תיקון מידות המרפסת המבוקשת בזהה למרפסת שאושרה בבקשה 05 ובמידות 4.92*2.50 ולחומרי הגמר.
- ב. על פרטי המרפסת המבוקשת להיות בהתאם לנוהל המרפסות הזיזיות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת פטור פיקוד העורף.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ד. 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.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור המרפסת המוצעת בקומה ב' לדירה מס' 3 בהתאם למרפסת אשר אושרה בהיתר מס' 05 לרבות חומרי הגמר.

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. תיקון מידות המרפסת המבוקשת בזהה למרפסת שאושרה בבקשה 05 ובמידות 2.50*4.92 ולחומרי הגמר.
- ב. על פרטי המרפסת המבוקשת להיות בהתאם לנוהל המרפסות הזיזיות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת פטור פיקוד העורף .
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ד. 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.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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:

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.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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.
 1. 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:

אישור 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 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. 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. ה-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:

הגשה 25/06/2025

* יו טי אס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* סיון אילו

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000488015

כתובת הבניין: דר' יפו 134, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11250 חלקה: 32 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

מסחרי שינוי ללא תוספת בניה

תכנית שינויים להיתר 37466107 מוגש תוכנית השינויים, מבקשים להוציא את התקנת הממ"מ מחוץ לשטח שהוצא היתר בניה באולם התצוגה (07)

בתחום קווי בניין, ועל כן שטח זה שהוצא לו היתר בניה בבקשה 07 ישמש כשטח עיקרי כהרחבה לאולם תצוגה מאושר בהיתר.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

התכנית תתוקן כך ש:

בתווך שבין אולם התצוגה לבין המרחב המוגן ייקורה המשעול המוביל את המרחב המוגן ויצור רצף בינוי

מקורה עבור הנדרשים להגיע אל המרחב המוגן. זאת לצורך שיפור הנראות והגישה בחרום אל המרחב המוגן המבוקש.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור הג"א

ב. דוח ביסוס וקרקע

ג. אישור נספח יציבות

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. 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:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

התכנית תתוקן כך ש:

בתווך שבין אולם התצוגה לבין המרחב המוגן ייקורה המשעול המוביל את המרחב

המוגן ויצור רצף בינוי מקורה עבור הנדרשים להגיע אל המרחב המוגן. זאת לצורך שיפור הנראות והגישה בחרום אל המרחב המוגן המבוקש.
1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א
- ב. דוח ביסוס וקרקע
- ג. אישור נספח יציבות

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. 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.

מבקש:

* שתית בע"מ

הגשה 30/12/2024

עורך:

* פנינה רולוף כגן

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000452433

כתובת הבניין: רח' התשבי 39, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10813 חלקה: 67

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית ו 14 יח"ד תוך הריסת מבנה קיים כפוף לתמ"א 38/3 א'
 =====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. תוספת 2.5 קומות מגורים במסגרת תמ"א 38/3 א'
3. גובה בניין מעל מותר ע"פ תמ"א 38
4. ממוצע גובה קומות וגובה קומה מעל המותר ע"פ חפ/1400/גב
5. חריגה מקו בניין קדמי ע"י מרפסות זיזיות
6. חריגה למרווחים צידיים ע"י הבניין ומסתורי כביסה
7. ניצול 6% הקלה
8. פיתוח גבוה מהמותר
9. גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר - מוצעים מכפילי חניה
10. חניית עד גבול מגרש
11. חדר אשפה וגז לא תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1
12. מכפילי חניה במרווח
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 פמ
14. ניצול קומת עמודים למגורים
15. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400/יב/1

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.

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. יש לתכנן יח"ד קטנה בשטח 75-70.
 - ג. צמצום שטח עיקרי 109.38 מ"ר.
 - ד. להוסיף מפלסי הגדר והעצים המיועדים לשימור בכל חתך, תכנית ופריסת גדרות (בפרט במגרש גובל ממערב).
 - ה. להוסיף עצים לשימור בחתכים. יש להקטין את בליטת המרתף למרווח המערבי עד לכדי רוחב מיסעה מינמאלי וכדי שחניות 18-21 יתרחקו מעצים לשימור שמספרם 20,26 ו 27 בכ-30 סמ' לפחות.
 - ו. ק.ק.ט לפי מפה טופוגרפית היסטורית- כל שאר הקווים בחתך יש להסיר
 - ז. להוסיף חתכי הסתרה.

ח. יש לבטל את המחסנים בקומה ד' ולהקצות את השטח לשימוש עיקרי עבור הדירות, לשם שיפור איכות התכנון וניצול נכון של זכויות הבנייה (אין צידוק תכנוני לניפוח' חלל הקומות העליונות בעזרת הקלות בקווי בניין לצרכי אחסון). בנוסף, יש לצמצם את נפח קומה ה' (קומה 6 ביחס לרחוב) כדי לשמור על פרופורציות בניין תקינות. את המחסנים יש להעביר לקומת הכניסה או החנייה, שכן תכנון מחסנים בקומות הגבוהות אינו מוצדק תכנונית.

ט. גדרות בהיקף המגרש יהיו במידות ובטכנולוגית הבנייה של הגדרות הקיימות ברחוב, לשמירה על אופיו של המרקם.

י. מעטפת חיצונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי. ניתן לשלב חיפוי נוסף ואלמנטים טרומיים באופן מינורי וכחומר גמר משני להעשרת העיצוב, אך מערכת הגוונים תהיה בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.

יא. אישור מי כרמל למיקום גמל מים.

יב. אישור מחלקת תברואה למיקום מתקן אשפה.

יג. אישור הדמייה וחומרי גמר מול אגף הרישוי. בין היתר צמצום הבנייה המסיבית לצללות בקומה ה' כלפי הרחוב.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור איגוד ערים.
- ב. אישור פקיד היערות.
- ג. אישור תאגיד מי הכרמל לתכנית ולתשלום ההיטלים.
- ד. הודעת מכון הבקרה על ביצוע בקרת תכן ותוצאותיה.
- ה. הצהרת לנספר ניקוז חתום על ידי היזם /מבקש/ עורך הבקשה .
- ו. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה בדבר התאמת המסמכים שהוגשו לנספחי ההיתר ולנספחי התכן.
- ז. כתב שיפוי.
- ח. נספח סביבתי.
- ט. תיאום מול אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
- י. תיאום מול תאגיד מי כרמל מיקום גמל מים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש, לעניין נספח התברואה.
- יא. תצ"ר מאושר.
- יב. דוח קרקע וביסוס.
- יג. נספח יציבות.
- יד. נספח פיתוח שטח.
- טו. נספח אוורור.
- טז. נספח מיגון.
- יז. נספח ניקוז.
- יח. נספח תברואה.
- יט. נספח תנועה.
- כ. נספח תרמי.
- כא. אישור מורשה נגישות.

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
- ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/5229,
- ניצול קומת עמודים למגורים
6% הקלה בשטח של 55.02 מ"ר

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.
- א. קבלת תכנית סופרפרוזיציה 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 חוזרים העוגנים.
 - ד. על מינוי אחראי לתיאום עם מכון הבקרה.
 - ה. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
 - ו. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון הבקרה.
 - ז. סקר אסבסט.
 - ח. תוכנית התארגנות אתר.
 - ט. הסכם לפינוי פסולת.
 - י. הסכם מעבדה מאשרת מעבדת בטונים.
 - יא. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
 - יב. הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
 - יג. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
 - יד. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
 - טו. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
 - טז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
 - יז. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
 - יח. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
 - יט. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
 - כ. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין
 - כא. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
 - כב. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
 - כג. רשימת בדיקות מעבדה
 5. 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. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאשרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. 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.
- ו. הצהרת יזם ואחראי לביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ח. רשם מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ואחריותו.

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

לנושא גובה הקומות והסתרת הנוף - בהתאם לפסיקות של ועדת הערר הזכות לנוף איננה זכות מוקנית ובמאזן שבין הזכות לחיזוק בנין לבין הזכות לנוף, גברה בדרי"כ הזכות לחיזוק הבנין לפיכך רואה הוועדה המקומית את חשיבות חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 ת"י לרעידות אדמה. עוד יש לציין כי במסגרת המותר לפי התב"ע, גובה המבנה הינו 4 קומות + עלית גג – סך הכל 5 קומות, כאשר הדלתא המתווספת מכח תמ"א 38 הינה מחצית קומה בלבד, כך שמוצעות לרוב 5.5 קומות לפי המדיניות. כמו כן, ביחס לחזית האחורית, מוצעות 5 קומות מעל פ.ק.ט, כפי שמתירה תמ"א 38. בשים לב להצדקה והעידוד שראה המחוקק באישור פרויקטים מסוג זה, ובהינתן כי חתך הקומות עומד במדיניות, הוועדה המקומית ראתה לנכון לאשר את התכנון המוצע. הטענות לחסימת אוויר ונוף נטענו בעלמא ללא תימוכין.

לנושא הפרסום- בחודש מרץ 2025 נשלחו, באמצעות דואר רשום, הודעות המפרטות את מהות הבקשה לכל השכנים הגובלים, כנדרש בהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

- כמו כן, הועברו למשרדי הוועדה המקומית שלוש מודעות אשר פורסמו בעיתונים, בהתאם לדרישה בסעיף 149(א)(1) לחוק במהלך חודש מרץ 2025.
- בחודש אפריל 2025 הועברה למשרדי הוועדה המקומית הצהרה מטעם מבקשי ההיתר לפי בוצעו דרישות הפרסום כדין.
- לאור כל האמור לעיל, פרסום הבקשה נעשה כדין.
- לנושא דחיית בקשה מס' 35048604 –
- הבקשה הנוכחית הוגשה לאחר שבקשה קודמת נדחתה, המבקש ביצע התאמות ותיקונים מהותיים בהתאם להנחיות הוועדה.
- צמצום חריגת הקומות
 - הבקשה הקודמת כללה חריגה של קומה אחת לכיוון רח' התשבי. בהתאם להנחיות, הקומה צומצמה והותאמה להוראות המדיניות.
 - התאמת מספר יחידות הדיור
 - חריגה של יחיד אחת ביחס למותר בוטלה, והבקשה תואמת את מסמך המדיניות 2020.
 - שמירת מרווח קדמי
 - בוטל הקירווי והחניות העליונות, בהתאם להחלטת שולחן עגול וועדת שימור. קיר החניון הוזז, והחניות תוכננו כתת-קרקעיות.
 - התאמת בליטות למרווחי צד
 - הבליטות צומצמו כך שהן אינן עולות על 10% מהמרווח, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
 - בליטה למרווח קדמי – מרפסות זיזיות
 - המרפסות תוכננו בהתאם להוראות התקנות, תוך שמירה על התרחקות מעץ האורן הקיים וגובה של כ-3.35 מ' מהקרקע.
 - שמירה על עצים קיימים ותכנון כניסה לחניה
 - הכניסה לחניה הועתקה מערבה כדי למנוע פגיעה בעץ האורן. התכנון החדש אושר.
 - מיקום מתקנים טכניים
 - המתקנים הוכנסו לתוך קווי הבניין, בהתאם להנחיות.
 - צמצום בליטת הבניין לקו הבניין הקדמי
 - הבניין הותאם כך שהבליטה צומצמה בהתאם להוראות.
- חריגה בשטחים ובקומות-
- הבקשה אינה מוצעת במתחם שימור, בהתאם למסמך המדיניות חפ/מד/2500 ולגבולות מתחמי השימור שנקבעו בסקר משנת 2019. לפיכך, החישוב התכנוני נעשה לפי מתחם ה' כרמל – שכוונת הכרמל, בהתאם למכפיל 2.5, כמקובל באזור זה.

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.

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. יש לתכנן יחיד קטנה בשטח 75-70.
 - ג. צמצום שטח עיקרי 109.38 מ"ר.
 - ד. להוסיף מפלסי הגדר והעצים המיועדים לשימור בכל חתך, תכנית ופריסת גדרות (בפרט במגרש גובל ממערב).
 - ה. להוסיף עצים לשימור בחתכים. יש להקטין את בליטת המרתף למרווח המערבי עד לכדי רוחב מיסעה מינמאלי וכדי שחניות 18-21 יתרחקו מעצים לשימור

שמספרם 20,26 ו-27 בכ-30 סמ' לפחות.

1. ק.ק.ט לפי מפה טופוגרפית היסטורית- כל שאר הקווים בחתך יש להסיר
2. להוסיף חתכי הסתרה.
3. יש לבטל את המחסנים בקומה ד' ולהקצות את השטח לשימוש עיקרי עבור הדירות, לשם שיפור איכות התכנון וניצול נכון של זכויות הבנייה (אין צידוק תכנוני ליניפוח' חלל הקומות העליונות בעזרת הקלות בקווי בניין לצרכי אחסון). בנוסף, יש לצמצם את נפח קומה ה' (קומה 6 ביחס לרחוב) כדי לשמור על פרופורציות בניין תקינות. את המחסנים יש להעביר לקומת הכניסה או החנייה, שכן תכנון מחסנים בקומות הגבוהות אינו מוצדק תכנונית.
4. גדרות בהיקף המגרש יהיו במידות ובטכנולוגית הבנייה של הגדרות הקיימות ברחוב, לשמירה על אופיו של המרקם.
5. מעטפת חיזונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי. ניתן לשלב חיפוי נוסף ואלמנטים טרומיים באופן מינורי וכחומר גמר משני להעשרת העיצוב, אך מערכת הגוונים תהיה בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.
6. אישור מי כרמל למיקום גמל מים.
7. אישור מחלקת תברואה למיקום מתקן אשפה.
8. אישור הדמייה וחומרי גמר מול אגף הרישוי. בין היתר צמצום הבנייה המסיבית לצללות בקומה ה' כלפי הרחוב.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור איגוד ערים.
- ב. אישור פקיד היערות.
- ג. אישור תאגיד מי הכרמל לתכנית ולתשלום ההיטלים.
- ד. הודעת מכון הבקרה על ביצוע בקרת תכן ותוצאותיה.
- ה. הצהרת לנספר ניקוז חתום על ידי היזם/מבקש/ עורך הבקשה .
- ו. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה בדבר התאמת המסמכים שהוגשו לנספחי ההיתר ולנספחי התכן.
- ז. כתב שיפוי.
- ח. נספח סביבתי.
- ט. תיאום מול אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
- י. תיאום מול תאגיד מי כרמל מיקום גמל מים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש, לעניין נספח התברואה.
- יא. תצ"ר מאושר.
- יב. דוח קרקע וביסוס.
- יג. נספח יציבות.
- יד. נספח פיתוח שטח.
- טו. נספח אוורור.
- טז. נספח מיגון.
- יז. נספח ניקוז.
- יח. נספח תברואה.
- יט. נספח תנועה.
- כ. נספח תרמי.
- כא. אישור מורשה נגישות.

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
- ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/5229,
- ניצול קומת עמודים למגורים
- 6% הקלה בשטח של 55.02 מ"ר

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.

- 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 חוזרים העוגנים.
- ד. על מינוי אחראי לתיאום עם מכון הבקרה.
- ה. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
- ו. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון הבקרה.
- ז. סקר אסבסט.
- ח. תוכנית התארגנות אתר.
- ט. הסכם לפינוי פסולת.
- י. הסכם מעבדה מאשרת מעבדת בטונים.
- יא. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- יב. הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- יג. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
- יד. הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- טו. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- טז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- יז. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
- יח. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
- יט. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
- כ. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין
- כא. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
- כב. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
- כג. רשימת בדיקות מעבדה
5. 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. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה , לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה , והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. 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.
- ו. הצהרת יזם ואחראי לביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ח. רשם מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר , על חשבונו ואחריותו.

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

לנושא גובה הקומות והסתרת הנוף - בהתאם לפסיקות של ועדת הערר הזכות לנוף איננה זכות מוקנית ובמאזן שבין הזכות לחיזוק בנין לבין הזכות לנוף, גברה בדר"כ הזכות לחיזוק הבנין לפיכך רואה הוועדה המקומית את חשיבות חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 ת"י לרעידות אדמה. עוד יש לציין כי במסגרת המותר לפי התב"ע, גובה המבנה הינו 4 קומות + עלית גג – סך הכל 5 קומות, כאשר הדלתא המתווספת מכח תמ"א 38 הינה מחצית קומה בלבד, כך שמוצעות לרוב 5.5 קומות לפי המדיניות. כמו כן, ביחס לחזית האחורית, מוצעות 5 קומות מעל פ.ק.ט, כפי שמתירה תמ"א 38. בשים לב להצדקה והעידוד שראה המחוקק באישור פרויקטים מסוג זה, ובהינתן כי חתך

הקומות עומד במדיניות, הוועדה המקומית ראתה לנכון לאשר את התכנון המוצע. הטענות לחסימת אוויר ונוף נטענו בעלמא ללא תימוכין.

לנושא הפרסום - בחודש מרץ 2025 נשלחו, באמצעות דואר רשום, הודעות המפרטות את מהות הבקשה לכל השכנים הגובלים, כנדרש בהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, הועברו למשרדי הוועדה המקומית שלוש מודעות אשר פורסמו בעיתונים, בהתאם לדרישה בסעיף 149(א)(1) לחוק במהלך חודש מרץ 2025.

בחודש אפריל 2025 הועברה למשרדי הוועדה המקומית הצהרה מטעם מבקשי ההיתר לפי בוצעו דרישות הפרסום כדין.

לאור כל האמור לעיל, פרסום הבקשה נעשה כדין.

לנושא דחיית בקשה מס' 35048604 –

הבקשה הנוכחית הוגשה לאחר שבקשה קודמת נדחתה, המבקש ביצע התאמות ותיקונים מהותיים בהתאם להנחיות הוועדה.

• צמצום חריגת הקומות

הבקשה הקודמת כללה חריגה של קומה אחת לכיוון רח' התשבי. בהתאם להנחיות, הקומה צומצמה והותאמה להוראות המדיניות.

• התאמת מספר יחידות הדיור

חריגה של יחיד אחת ביחס למותר בוטלה, והבקשה תואמת את מסמך המדיניות 2020.

• שמירת מרווח קדמי

בוטל הקירוי והחניות העליונות, בהתאם להחלטת שולחן עגול וועדת שימור. קיר החניון הוזז, והחניות תוכננו כתת-קרקעיות.

• התאמת בליטות למרווחי צד

הבליטות צומצמו כך שהן אינן עולות על 10% מהמרווח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

• בליטה למרווח קדמי – מרפסות זיזיות

המרפסות תוכננו בהתאם להוראות התקנות, תוך שמירה על התרחקות מעץ האורן הקיים וגובה של כ-3.35 מ' מהקרקע.

• שמירה על עצים קיימים ותכנון כניסה לחניה

הכניסה לחניה הועתקה מערבה כדי למנוע פגיעה בעץ האורן. התכנון החדש אושר.

• מיקום מתקנים טכניים

המתקנים הוכנסו לתוך קווי הבניין, בהתאם להנחיות.

• צמצום בליטת הבניין לקו הבניין הקדמי

הבניין הותאם כך שהבליטה צומצמה בהתאם להוראות.

חריגה בשטחים ובקומות -

הבקשה אינה מוצעת במתחם שימור, בהתאם למסמך המדיניות חפ/מד/2500 ולגבולות מתחמי השימור שנקבעו בסקר משנת 2019. לפיכך, החישוב התכנוני נעשה לפי מתחם ה' כרמל – שכונות הכרמל, בהתאם למכפיל 2.5, כמקובל באזור זה.

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 18/04/2021

• עיריית חיפה באמצעות חברת שקמונה

עורך:

• גיא ארבל

אחראי בקשה:

• ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000048426

כתובת הבניין: שד' הנשיא 103, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10812 חלקה: 250 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: תממ/6, חפ/2168, חפ/2014, חפ/1009/ו, בש/10140, חפ/1009/ג, חפ/1009/ב, חפ/723, חפ/423, חפ/125, חפ/229, חפ/2000

תיאור בקשה

תוספת בניה

בנייני ציבור

=====

הארכת היתר - בית מיינץ הנגשה ותוספת מעלון אנכי בפיר סגור ושינוי ייעוד בחלק מהשטח למזנון/בית אוכל

=====

מהות הקלות:

שימוש חורג מתכנית ומהיתר משטח מיועד לאתר לבנייני ציבור למזנון

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

=====

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים :
הארכת תוקף היתר עד 21/9/2028 בתנאים הבאים :
תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

=====

החלטת הועדה:

אישור הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים :

הארכת תוקף היתר עד 21/9/2028 בתנאים הבאים :

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

מספר בקשה : 64/4082/04 תיק בניין : 64/4082
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 48 בתאריך : 03/11/2025

סעיף: 28

מבקש:

♦ יהודה לוי חברה לבינוי בע"מ

הגשה 17/10/2018

עורך:

♦ גולדמן גבריאלי

אחראי בקשה:

♦ ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שד' מח"ל 27, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 600 ;

חלקה: 602 מגרש: 600/1 602/1 יעוד: דרך קיימת/מאושרת

תכנית: לפי חפ/2218

תיאור בקשה

מגורים עיבוי בינוי - התחדשות עירונית

=====
הארכת תוקף היתר - עיבוי מבנה מ - 24 דירות קיימות ל - 30 דירות נוספות כולל חדר
טרפו למחל 27 29 31 33 36 37 בחלקה 601/1
=====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:

הארכת תוקף היתר עד 22/8/2028 בתנאים הבאים:

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:

הארכת תוקף היתר עד 22/8/2028 בתנאים הבאים:

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

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:* **סידהרתא בע"מ****הגשה 04/07/2022****עורך:**

* שמרית אזולאי

אחראי בקשה:

* אחיעד לוי*

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000146560

כתובת הבניין: רח' ברזילי 1, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10864 חלקה: 110**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

ביטול תנאי ג.4 ו ד מהחלטת הועדה בגין: רישום זיקת הנאה וחכירה על שם עיריית חיפה ו תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. בחלקים מהחלקה אשר בתחום ההצמדה של המבקש בבקשה שנדונה עבור ניצול זכויות קיימות ע"פ תב"ע ותוספת זכויות בהקלות למבנה קיים לשימור, בניין מגורים קיים בן 2 ק', 8 יח"ד. מבקשים תוספת 2 קומות + קומה חלקית עם נסיגות, יח"ד 15.

ובנוסף חלוקת דירת הקרקע ל-2 יח"ד, תוספת ממ"דים חלקית לדירות הקיימות, ממ"ק קומתי, תוספת מעלית ושיפור ושיקום הבניין הקיים. ובריכה בקומה העליונה.

מהות הקלות:

1. עודף שטח עיקרי -6%+5%

2. בליטות מקוי בניין למרווח צדי דרום מזרחי ע"י ממ"דים ומרפסות גג

3. בליטות מקוי בניין למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות

4. תוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה לביטול תנאי ג.4 ובהתאם ליתר התנאים שאושרו בהחלטה המקורית כלהלן:

הוועדה מחליטה לדרוש תשלום דמי השתתפות בחוסר מקומות חנייה- בגין 14 מקומות חנייה.

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 כדקלמן:

א. יש להראות פתרון וסימון ע"ג התכנית לדוודים, חשמל, גז, מים ומעבים.

ב. תיאום השלמות מפרט השימור ואישורו ע"י המחלקה לשימור. כולל שימור ושחזור הפתחים המקוריים, חומרי הגמר, המרפסות, המעקות, חדרי המדרגות וכו'- בהתאם להחלטת ועדת שימור והטמעתם בתכנית להיתר.

ג. התאמת התכנון המוצע למבנה הקיים: בכלל זה מרפסות זיזיות, פתחים, גגונים וחומרי גמר- לתיאום עם המחלקה לשימור ואדריכלית העיר.

ד. התוספת החדשה תהא בגמר טיח כחומר גמר עיקרי.

ה. יוראו חלונות ממ"דים המוצעים בצד המערבי בכל התור.

ו. המרפסות בקומה א' לחזית מזרחית (מרווח ציד) יוראו לשחזור בלבד ולא יעלה על 0.80 מ'. לא ניתן להוסיף מרפסות למרווח זה בקומות החדשות. יש לבטל את המרפסות המוצעות אשר מהוות סטייה נכרת.

2. 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:

* חפ/1840, חפ/5229

- 6% הקלה בשטח של 52.14 מ"ר
- 5% הקלה בשטח של 43.45 מ"ר
- תוספת 2 קומות מגורים בהקלה בשטח של כ 765.2 מ"ר וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

3. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן :

- א. חישוביים סטאטיים
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ביסוס
- ד. נספח ניקוז
- ה. אישור פיקוד העורף
- ו. איגוד ערים אישור כיבוי והצלה.
- ז. היתחיבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
- ח. אישור מורשה נגישות

4. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן
- ב. תשלום דמי השתתפות בחוסר מקומות חנייה - בגין 14 מקומות חנייה
- ד. תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן :
 1. טרם קבלת היתר תאושר ע"י ידי מבקש ההיתר בוועדה המקומית, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה.
 2. טרם הוצאת טופס אכלוס תירשם 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.
 3. ביצועו של כל אחד משני השלבים המפורטים לעיל יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. אישורו של אגף הנכסים לביצועו של כל שלב יעשה במערכת הקומפלוט.
 5. אגף הנכסים ישמור בתיקיו את האישור הדו שלבי אשר יינתן למבקש ההיתר. 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.

6. 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. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.

7. 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.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

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

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 חיזוק 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
ההצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות,
בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
ו. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה וחכירה על שם עיריית חיפה בחלקים
מהחלקה אשר בתחום ההצמדה של המבקש.

הוועדה משיבה :
ישנם 3 מתנגדים לבקשה כאשר 2 התנגדויות בוטלו והוסרו. המתנגד השלישי דני עידן
כבר אינו בעלים של נכס בברזילי 1 ומכך הינו מתנגד שאינו שותף לנכס

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לביטול תנאי 4 ו 14
ובתוספת סעיף כלהלן : כתנאי למתן תעודת גמר תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור על
שם עיריית חיפה בתת חלקה 2 ברוחב של 1 מ' לכיוון רח' ברזילי בתאום עם אגף נכסים
ושמאות ועל פי הנחיותיהם .

ובהתאם ליתר התנאים שאושרו בהחלטה המקורית
כלהלן :

הוועדה מחליטה לדרוש תשלום דמי השתתפות בחוסר מקומות חנייה- בגין 14 מקומות
חנייה.

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 :
 - יש להראות פתרון וסימון ע"ג התכנית לדוודים, חשמל, גז, מים ומעבים.
 - תיאום השלמת מפרט השימור ואישורו ע"י המחלקה לשימור. כולל שימור ושחזור הפתחים המקוריים, חומרי הגמר, המרפסות, המעקות, חדרי המדרגות וכו'- בהתאם להחלטת ועדת שימור והטמעתם בתכנית להיתר.
 - התאמת התכנון המוצע למבנה הקיים : בכלל זה מרפסות זיזיות, פתחים, גגונים וחומרי גמר- לתיאום עם המחלקה לשימור ואדריכלית העיר.
 - התוספת החדשה תהא בגמר טיח כחומר גמר עיקרי.
 - היוראו חלונות ממ"דים המוצעים בצד המערבי בכל התור .
 - המרפסות בקומה א' לחזית מזרחית (מרווח צידי) יוראו לשחזור בלבד ולא יעלה על 0.80 מ' . לא ניתן להוסיף מרפסות למרווח זה בקומות החדשות. יש לבטל את המרפסות המוצעות אשר מהוות סטייה נכרת .
- 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 :
 - חפ/1840, חפ/5229
 - 6% הקלה בשטח של 52.14 מ"ר
 - 5% הקלה בשטח של 43.45 מ"ר
 - תוספת 2 קומות מגורים בהקלה בשטח של כ 765.2 מ"ר וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

- יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן :
 - חישוביים סטאטיים
 - דוח קרקע וביסוס
 - נספח ביסוס
 - נספח ניקוז
 - אישור פיקוד העורף
 - ואיגוד ערים אישור כיבוי והצלה.
 - היתחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני

4. תנאים להיתר

א. השלמת תנאי בקרת התכן

ב. תשלום דמי השתתפות בחוסר מקומות חנייה - בגין 14 מקומות חנייה

6. 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. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.

7. 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.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

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

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 חיזוק 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. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה וחכירה על שם עיריית חיפה בחלקים מהחלקה אשר בתחום ההצמדה של המבקש.

הוועדה משיבה :

ישנם 3 מתנגדים לבקשה כאשר 2 התנגדויות בוטלו והוסרו. המתנגד השלישי דני עידן כבר אינו בעלים של נכס בברזילי 1 ומכך הינו מתנגד שאינו שותף לנכס

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:

* מיכל טימור

הגשה 20/03/2025

עורך:

* זיוה גנור

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000475881

כתובת הבניין: רח' שימקין ד"ר 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 94

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

ביטול תנאי מהחלטת ועדה שניתנה עבור תוספת ממ"ד בישיבה מספר: 46 בתאריך: 15/09/2025.

ביטול התנאים כלהלן:

"אישור הממ"ד המוצע תוך הצמדתו למבנה הקיים והשארית מרווח של 1 מ' מגבול המגרש"

וסעיף 1.א - תכנון הממ"ד בצמוד למבנה

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי צפוני בגין תוספת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה לביטול התנאי להצמדת הממד המוצע למבנה הקיים והותרת מרווח של 1 מ'

תוך הבהרה כי בהתאם לתכנית שהוגשה הממד מורחק 1 מ' מהמבנה הקיים, לצורך שמירת הגישה למערכות הביוב והצנרות.

וביתר התנאים של החלטת הועדה המקורית כלהלן:

אישור הממד המוצע עד גבול המגרש והשארית רגלי ממ"ד פתוחים ע"י הורדת קירות 70% לצורך מעבר.

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. תכנון הממ"ד תוך השארית פתחים ברגלי ממ"ד וירידת קירות 70%.

ב. התאמת תכניות הקומות להיתרים קיימים (לדוגמא: קומת העמודים, פתחי גישה לדירות מחלל המדרגות, מרפסות, פרגולות וכו').

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 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

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

הוועדה רואה לחיוב תוספת ממ"דים לשיפור ביטחון המבקשים ושיפור איכות חייהם. הוועדה מציינת כי קיבלה את עמדת המתנגד ואת התכנית שהוגשה על ידי מבקשי הבקשה בתאום עם המתנגדים , בה הממד מורחק ב 1 מ' מהמבנה הקיים תוך הותרת מעבר חופשי בקומת הקרקע ברגלי הממד, ושמירת הגישה למערכות הביוב והצנרות. הוועדה מסבה תשומת הלב כי דירת המתנגד מהקומה העליונה תוכל לבנות ממד בהמשך לממד המוצע לדירת המבקשים תוך יצירת מגדל ממדים עם חזות אחידה, ובהתאם לאישורים ולהיתרים ככל ויוגשו ויבחנו על ידי הוועדה כחוק, בנוסף הוועדה מציינת כי בהתאם לתכנית שהוגשה ניתן לראות כי חלון דירת המתנגד אינו נפגע ע"י הקמת הממד לדירת המבקשים וכמו כן לדירת המתנגד בעתיד ככל ויוגש.

בנוסף הוועדה מציינת כי המפקח יצא לשטח ומצא שהתכניות תואמות למציאות.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לביטול התנאי להצמדת הממד המוצע למבנה הקיים והותרת מרווח של 1 מ' תוך הבהרה כי בהתאם לתכנית שהוגשה הממד מורחק 1 מ' מהמבנה הקיים, לצורך שמירת הגישה למערכות הביוב והצנרות. וביתר התנאים של החלטת הועדה המקורית כלהלן :
אישור הממד המוצע עד גבול ההמגרש והשארית רגלי ממ"ד פתוחים ע"י הורדת קירות 70% לצורך מעבר.

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 תכנון הממ"ד תוך השארת פתחים ברגלי ממ"ד וירידת קירות 70%.

ב. התאמת תכניות הקומות להיתרים קיימים (לדוגמא : קומת העמודים, פתחי גישה לדירות מחלל המדרגות, מרפסות, פרגולות וכו'.

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

4. תנאים לתחילת עבודות :

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

הוועדה רואה לחיוב תוספת ממ"דים לשיפור ביטחון המבקשים ושיפור איכות חייהם. הוועדה מציינת כי קיבלה את עמדת המתנגד ואת התכנית שהוגשה על ידי מבקשי הבקשה בתאום עם המתנגדים , בה הממד מורחק ב 1 מ' מהמבנה הקיים תוך הותרת מעבר חופשי בקומת הקרקע ברגלי הממד, ושמירת הגישה למערכות הביוב והצנרות. הוועדה מסבה תשומת הלב כי דירת המתנגד מהקומה העליונה תוכל לבנות ממד בהמשך לממד המוצע לדירת המבקשים תוך יצירת מגדל ממדים עם חזות אחידה, ובהתאם לאישורים ולהיתרים ככל ויוגשו ויבחנו על ידי הוועדה כחוק, בנוסף הוועדה מציינת כי בהתאם לתכנית שהוגשה ניתן לראות כי חלון דירת המתנגד אינו נפגע ע"י הקמת הממד לדירת המבקשים וכמו כן לדירת המתנגד בעתיד ככל ויוגש. בנוסף הוועדה מציינת כי בהתאם לתכנית הממ"ד המוצע הינו 1.80 מ' מתחילת הקיר המזרחי של הבניין, אשר כוללת 55 ס"מ בליטה של אותו קיר, ומגיעה עד לחלון דירת המתנגד כך שאינה מהווה פגיעה בחלון דירת המתנגד.

בנוסף הוועדה מציינת כי המפקח יצא לשטח ומצא שהתכניות תואמות למציאות.

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.