

מס' דף: 1

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

תאריך: 27/11/2025

ז' כסלו תשפ"ו

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 50 ביום רביעי תאריך 26/11/25 ו' כסלו, 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	בי/1960/גוונים		בי/1960/גוונים - תכנית בינוי לאישור החלפת גוונים ברח' סירקין ולוץ, חיפה	2

שם: בי/1960/גגונים - תכנית בינוי לאישור החלפת גגונים ברח' סירקין ולוץ, חיפה
בעלי עניין:

ועדה מקומית - חיפה

יזם:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח לצורך הפקת היתר מכוח פרק ח' לחוק העזר לחיפה (שמירת הסדר והניקיון), הדין בשיפוץ חזיתות, בהתאמה לעקרונות הבינוי והמפרטים הכלולים בתוכנית הבינוי שתאושר, באחריות המחלקה לרישוי עסקים ובסיוע מנהל ההנדסה – להקמת גגונים ולהחלפת גגון ישן בחדש.

טרם הוצאת היתר הבניה מול רישוי עסקים יש למלא אחר התנאים הבאים:

1. הגשת מסמך למח' רישוי עסקים לצורך הוצאת היתר לאישור תכנית השיפוץ שתכלול את הפרטים הבאים:
2. הדמיה של חזית הבניין עם הגגון בה רואים את הבניינים הסמוכים משני צידי הבניין.
3. חתך 1: 100 / 1: 50 של חזית הבניין עם הגגון, כולל המדרכה ועד לשפת הכביש. כולל כל המידות- רוחב וגובה.
4. פרטי הגגון הכולל את הגוון המוצע מתוך המניפה כמפורט לעיל.
5. כולל פרט הנדסי, פרט חיבור לבניין, פרטי מגשים לחשמל ותאורה, גוון הגגון המוצע
6. חתימת קונסטרוקטור על התכנון
7. חתימת קונסטרוקטור לאחר ביצוע הגגון.
8. אישור מהנדס בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו וכן כי כשל מבני בגגון או בסוכך לא יתרחש בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.
9. התחייבות בעל הנכס ובעל העסק לתחזוקה סדירה ושמירה על תקינות הגגון, לרבות ניקיון שוטף של הגגון; הפעלת התאורה המותקנת בגגון, והימנעות מתליית תוספות בד או כל חומר אחר על הגגון.
10. תוצג עמדת נכסים לבליתת הגגונים לתחום הדרך בכל בקשה שתוגש - ולהפנות לכתב ההתחייבות שעל בעלי העסק/המבקשים לחתום לעניין תחזוקה תקינה ושוטפת והתאמת הגגון שייבנה למפרט האחיד והמידות שנקבעו מראש על ידי העירייה (מצורף לעיל- נתון להתאמות).
11. יוגש תצהיר משפטי מחייב לביצוע הגגון לפי תכנון שאושר בכתב על ידי העירייה.
12. תוגש התחייבות להדלקת התאורה בגגון בהתאם לשעות תאורת הרחוב.
13. תוגש התחייבות כי כל העבודות יבוצעו ויאושרו ע"י חשמלאי מוסמך.

?

תנאים בהיתר:

1. אין לקדוח בשלד הגגון, אין לתלות כל אלמנט חיצוני על הגגון, מלבד במקומות המיועדים לכך: זוויתן (מס' 6 בשרטוט) או תעלת הפח (מס' 7 בשרטוט).
2. כל מרכיבי שלד הגגון עשויים מפלדה מגלוונת וצבועה בתנור בצבע שחור RAL9011
3. פירוט עובי ומידות של פרופילים – אנא ראו תכנית קונסטרוקציה.
2. עומק הגגון (היינו מידת הבליטה של הגגון מהקיר בחזית הבניין לכיוון הדרך) יהיה כעומק הגגון הקיים, אך לא יותר משלושה מטרים, לא כולל גומחות נקודתיות מינוריות בחזית.
3. הגגון יהיה יזי. לא יאושרו עמודים בתחום הדרך.
4. הגגון יותקן תוך שמירה על מרחק של 0.6 מ' לפחות מסף המדרכה.
5. הגגון יותקן מעל קורת פתח החנות (גובהו המקורי, ולא גובה מופחת במידה וצומצם במהלך השנים), ומתחת לרצפת הקומה שמעל החנות. מיקום וגובה הגגון יותאמו לאופי האדריכלי של הבניין ע"פ הנחיות אדריכלי הפרויקט.
6. גובה חלקו הנמוך ביותר של הגגון לא יפחת מ-2.40 מ' מפני המדרכה.
7. אורך הגגון כאורך חזית הבניין ובגובה אחיד לכל בניין בשלמותו, למעט בבניין שהחזית הקדמית גובלת ברחוב, שהינו בעל שיפוע גבוה בו ניתן לדרג את הגגונים בצורה מסודרת. יש להציג חזית משורטטת עם מידות הגובה בכל נקודה.
8. גגון יכול לבלוט לתחום דרך. חנות או עסק לא יבלטו לתחום דרך. לחנות או

- עסק בתחום דרך לא יאושר גגון חדש.
9. אישור להתקנת גגון על חזית מבנה אינו מהווה לגליזציה לכל בניה בלתי מאושרת ככל שקיימת
 10. במידה וגובה הבניין או מצבו הקונסטרוקטיבי אינו מאפשר התחברות לחזית יש להציע פרט הנדסי של עמודים שייצמדו לחזית הבניין ויישאו את הגגון. יש להציג תכנון של קונסטרוקטור לפרט זה.
 11. שם העסק יודפס רק על ה"סינר" של הגגון. אסור להדפיס או לפרסם על הגגונים.
 12. אין לחבר לגגון תוספות ו/או מרקזות להרחבתו.
 13. צבע הגגון: כל צבעי RAL מותרים, אבל כל הבניין יהיה בגוון אחיד. גוון הגגון יוצג לאישור העירייה לפני התקנתו.
 14. תכנון הגגון ואישור התכנון ייערך לבניין בשלמותו. הביצוע יוכל להתקדם בשלבים, לפי העסקים המעוניינים בכך, ובהתאם לתכנית שאושרה.
 15. התאורה בגגון תופעל בהתאם לשעות תאורת הרחוב. 5. כל העבודות יבוצעו ויאושרו ע"י חשמלאי מוסמך.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח לצורך הפקת היתר מכוח פרק ח' לחוק העזר לחיפה (שמירת הסדר והניקיון), הדין בשיפוץ חזיתות, בהתאמה לעקרונות הבינוי והמפרטים הכלולים בתוכנית הבינוי שתאושר, באחריות המחלקה לרישוי עסקים ובסיוע מנהל ההנדסה – להקמת גגונים ולהחלפת גגון ישן בחדש.

הועדה מציינת כי אין באישור התכנית או בחידוש רישיון העסק כדי להטיל חובה מיידית ע"מ להחליף את הגגון הקיים, בכפוף לעבירות בנייה כלליות בתוך העסק, כמו כן, אין לראות באישור הגגון, הכשרת לגליזציה לכל בניה בלתי מאושרת ככל שקיימת.

- טרם הוצאת היתר הבניה מול רישוי עסקים יש למלא אחר התנאים הבאים:
1. הגשת מסמך למח' רישוי עסקים לצורך הוצאת היתר לאישור תכנית השיפוץ שתכלול את הפרטים הבאים:
 2. הדמיה של חזית הבניין עם הגגון בה רואים את הבניינים הסמוכים משני צידי הבניין.
 3. חתך 1: 100 / 1: 50 של חזית הבניין עם הגגון, כולל המדרכה ועד לשפת הכביש. כולל כל המידות- רוחב וגובה.
 4. פרטי הגגון הכולל את הגוון המוצע מתוך המניפה כמפורט לעיל.
 5. כולל פרט הנדסי, פרט חיבור לבניין, פרטי מגשים לחשמל ותאורה, גוון הגגון המוצע
 6. חתימת קונסטרוקטור על התכנון
 7. חתימת קונסטרוקטור לאחר ביצוע הגגון.
 8. אישור מהנדס בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו וכן כי כשל מבני בגגון או בסוכך לא יתרחש בנקודת העיגון למבנה ולא יגרום לכשל מבני במבנה.
 9. התחייבות בעל הנכס ובעל העסק לתחזוקה סדירה ושמירה על תקינות הגגון, לרבות ניקיון שוטף של הגגון; הפעלת התאורה המותקנת בגגון, והימנעות מתליית תוספות בד או כל חומר אחר על הגגון.
 10. תוצג עמדת נכסים לבליטת הגגונים לתחום הדרך בכל בקשה שתוגש - ולהפנות לכתב ההתחייבות שעל בעלי העסק/המבקשים לחתום לעניין תחזוקה תקינה ושוטפת והתאמת הגגון שייבנה למפרט האחיד והמידות שנקבעו מראש על ידי העירייה (מצורף לעיל- נתון להתאמות).
 11. יוגש תצהיר משפטי מחייב לביצוע הגגון לפי תכנון שאושר בכתב על ידי העירייה.
 12. תוגש התחייבות להדלקת התאורה בגגון בהתאם לשעות תאורת הרחוב.
 13. תוגש התחייבות כי כל העבודות יבוצעו ויאושרו ע"י חשמלאי מוסמך.

תנאים בהיתר:

1. אין לקדוח בשלד הגגון, אין לתלות כל אלמנט חיצוני על הגגון, מלבד במקומות המיועדים לכך: זויתן (מס' 6 בשרטוט) או תעלת הפח (מס' 7 בשרטוט).
2. כל מרכיבי שלד הגגון עשויים מפלדה מגלוונת וצבועה בתנור בצבע שחור RAL9011.
3. פירוט עובי ומידות של פרופילים – אנא ראו תכנית קונסטרוקציה.

2. עומק הגגון (היינו מידת הבליטה של הגגון מהקיר בחזית הבניין לכיוון הדרך) יהיה כעומק הגגון הקיים, אך לא יותר משלושה מטרים, לא כולל גומחות נקודתיות מינוריות בחזית.
3. הגגון יהיה זיזי. לא יאושרו עמודים בתחום הדרך.
4. הגגון יותקן תוך שמירה על מרחק של 0.6 מ' לפחות מסף המדרכה.
5. הגגון יותקן מעל קורת פתח החנות (גובהו המקורי, ולא גובה מופחת במידה וצומצם במהלך השנים), ומתחת לרצפת הקומה שמעל החנות. מיקום וגובה הגגון יותאמו לאופי האדריכלי של הבניין ע"פ הנחיות אדריכלי הפרויקט.
6. גובה חלקו הנמוך ביותר של הגגון לא יפחת מ-2.40 מ' מפני המדרכה.
7. אורך הגגון כאורך חזית הבניין ובגובה אחיד לכל בניין בשלמותו, למעט בבניין שהחזית הקדמית גובלת ברחוב, שהינו בעל שיפוע גבוה בו ניתן לדרג את הגגונים בצורה מסודרת. יש להציג חזית משורטטת עם מידות הגובה בכל נקודה.
8. גגון יכול לבלוט לתחום דרך. חנות או עסק לא יבלטו לתחום דרך. לחנות או עסק בתחום דרך לא יאושר גגון חדש.
9. אישור להתקנת גגון על חזית מבנה אינו מהווה לגליזציה לכל בניה בלתי מאושרת ככל שקיימת.
10. במידה וגובה הבניין או מצבו הקונסטרוקטיבי אינו מאפשר התחברות לחזית יש להציע פרט הנדסי של עמודים שייצמדו לחזית הבניין ויישאו את הגגון. יש להציג תכנון של קונסטרוקטור לפרט זה.
11. שם העסק יודפס רק על ה"סינר" של הגגון. אסור להדפיס או לפרסם על הגגונים.
12. אין לחבר לגגון תוספות ו/או מרקזות להרחבתו.
13. צבע הגגון: כל צבעי RAL מותרים, אבל כל הבניין יהיה בגוון אחיד. גוון הגגון יוצג לאישור העירייה לפני התקנתו.
14. תכנון הגגון ואישור התכנון ייערך לבניין בשלמותו. הביצוע יוכל להתקדם בשלבים, לפי העסקים המעוניינים בכך, ובהתאם לתכנית שאושרה.
15. התאורה בגגון תופעל בהתאם לשעות תאורת הרחוב. 5. כל העבודות יבוצעו ויאושרו ע"י חשמלאי מוסמך.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
7	רח' ויתקין יוסף 42, חיפה	מ.ש.י. אלפא יזמות ובניה בע"מ		55	10786	10000412493	49306811	1
16	רח' אינשטיין אלברט 27, חיפה	א.א. ב.מ. יזמות בעלית בע"מ		24	10783	10000198913	63380413	2
24	רח' השרון 35, חיפה	קייטיי נועם סהר בע"מ		12	10818	10000239025	32228003	3
25	רח' התשבי 26, חיפה	סמי נופי ובניו בע"מ		113	10805	10000376885	59271505	4
26	רח' השרון 46, חיפה	ריף כרמל בע"מ		21	10818	10000441041	32207308	5
30	רח' אביגיל 3, חיפה	חלומות אביגיל בע"מ		27	10770	10000407262	65437109	6
33	רח' התשבי 39, חיפה	שתית בע"מ		67	10813	10000452433	35048606	7
40	רח' רות 19, חיפה	אגמון את סקורפיו בע"מ		104	10764	10000340146	40011608	8
41	רח' חפצי בה 59, חיפה	נורית זינגר		267	11567	1348021239	54130905	9
42	רח' הורדים 1, חיפה	איל וולף		45	10909	10000260405	33454105	10
45	רח' בן צבי יצחק 49, חיפה	ח.י.צ. חברה לבניין פיתוח והשקות (1998) בע"מ		58	11586	10000438246	36361902	11
50	רח' מיכאל 55, חיפה	ברוריה בן סימון		169	10867	10000478880	57203105	12
52	רח' אל אדריסי 9, חיפה	נטר פנחס		25	10917	10000411653	32199709	13
55	רח' התשבי 82, חיפה	דנה רוטמן	ג23	2	11691	10000391851	61309607	14
60	רח' מקלף מרדכי ר"א 45, חיפה	אלחוט צפון בע"מ		66	11666	10000180545	2004026606	15
63	שבי הפוסקים 5, חיפה	אברהם כהן		94	11566	10000436769	47216707	16
65	רח' נורית 32, חיפה	שי הוטנר	2021	235	11189	10000394524	94067009	17
69	רח' זינגר מנדל 12, חיפה	יעל שקד		9	11	11203	10000454817	2000003609
73	רח' זורס 9, חיפה	דימיטרי חורץ		136	10803	10000480023	70006817	19
76	רח' קרן היסוד 52, חיפה	דקל שחף		42	11190	10000426873	71026207	20
80	רח' אינשטיין אלברט 35, חיפה	אור כתב		33	10783	10000459043	65448512	21
83	רח' פאר 52, חיפה	יחזקאל אפלבאום		31	11720	10000386997	76158607	22
87	רח' אהרונוביץ יוסף 4, חיפה	אלכסנדר לביא		89	11585	6426473174	34661007	23
88	רח' דישראל 30, חיפה	יוזמה אלונים בע"מ		21	10782	10000446944	52042006	24
90	רח' חלוצי התעשייה 126, חיפה	מאפיית אריאל בע"מ		11	11637	10000477749	73103305	25
92	רח' דוד המלך 33, חיפה	יובל אלון חברה לבניין בע"מ		73	10750	10000495592	74113305	26
99	רח' בית אל 25, חיפה	סאמר סרוגיי		20	11719	10000408397	39617511	27
101	רח' קלר 11, חיפה	יוסי ברזאני		14	10910	10000484807	37502415	28
104	רח' תל אביב 34 א, חיפה	אלכסנדר קוקובין		6	10917	10000426144	36381904	29
107	רח' אהוד 11, חיפה	הלית פולגר		48	10773	615662916	59272512	30
108	רח' ויתקין יוסף 30 א, חיפה	רוברט ג'יהאן		83	10786	10000398230	50325812	31
111	רח' שאול 45, חיפה	רבקה ומיכה מרגלית		39	10885	10000338696	61335707	32

מס' דף: 6

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
114	רח' התשבי 67 א, חיפה	יעל עצמון		29	11686	10000394805	54128164	33
118	רח' הלל 19, חיפה	בתיה ברהון		23	12313	10000435421	37461511	34
122	רח' הנטקה 41, חיפה	ישי רבינוביץ		268	11192	10000411776	60517707	35
125	שד' וודגווד 1, חיפה	משבורן בע"מ		10	12510	10000407879	38597817	36
128	רח' חומה ומגדל 26, חיפה	יצחק זינו		43	11539	10000454000	35050110	37
130	רח' ברנשטיין פרץ 25, חיפה	ניב אורבך		117	10792	10000469293	84061204	38
133	שד' אחי אילת 30, חיפה	עמיר וינברגר		46	11582	10000399182	34602208	39
135	דרי אלנבי 123, חיפה	מרינה גלפט		48	10814	10000413636	73091807	40
137	רח' ערד 31 ב, חיפה	חמוזה טאהא		10	11251	10000423482	69497007	41
139	רח' הדשנים 5, חיפה	אילון שחר חברה וסוכנות רכב בע"מ		23	11588	10000344787	37430708	42
142	רח' הארזים 46, חיפה	דוד לייביש גוטשטיין		40	11571	10000347355	58234307	43
145	רח' הראשונים 13, חיפה	אלירן יונאיב		51	11575	10000349592	73102907	44

מבקש:

♦ מ.ש.י אלפא יזמות ובניה בע"מ

הגשה 03/09/2024

עורך:

♦ מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

♦ חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000412493

כתובת הבניין: רח' ויתקין יוסף 42, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10786 חלקה: 55

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 הקמת בניין חדש בן 5 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה מתחת למפלס הדרך לכיוון רחוב
 ויתקין ו 24 יח"ד תוך הריסת 2 מבנים בני 2 קומות מגורים ומרתף ו 3 קומות מגורים וסה"כ
 8 יח"ד כפוף לתמ"א 38/3 א'
 =====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א
2. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א
3. הקלה במס הקומות המותר בגין תמ"א 38/3 א
4. גובה קומה מעל המותר
5. ממוצע גובה קומה עולה על המותר
6. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
7. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת
8. ניצול קומת עמודים למגורים
9. גובה קומת חניה מעל המותר
10. בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
11. בליטות למרווחים הצידדיים ע"י הבניין ומסתורי כביסה
12. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
13. פיתוח גבוה מעל המותר
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
15. רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ מגבול המגרש
16. בריכת שחיה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1840
17. הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת שני בניינים או להפך כפוף להוראות התכנית חפ/718 א

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. 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.
2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
3. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה
4. 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/5229, 6% הקלה בשטח של 94.08 מ"ר, ניצול קומת עמודים למגורים. היטל השבחה בגין בניית בניין אחד במקום שניים.
היטל השבחה בגין גובה קומה מעל המותר,
פרגולה שאינה תואמת את תכנית חפ/1400/פמ,
בריכה שאינה תואמת את תכנית חפ/1840.
5. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. גובה תחתית תקרת המרתף לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסופית / הטבעית (הנמוכה מבניהם). יש לתקן את התכניות בהתאם ואת חישוב השטחים במידה וידרש עקב כך.
 - ב. כלל המרתפים יהיו בהתאם להחלטת וועדת ערר בית אל 9. לא תאפשר יציאה מהמרתף לגינה.
 - ג. בפן האסתטי יש לבטל בליטות בחזית הקדמית של מבני מסתור הכביסה ולמצוא פתרון חלופי בתיאום עם הצוות המקצועי- בליטות מסתור כביסה במרווחים צידיים לא תעלה על 75 סמ'. מסתורי הכביסה יהיו בשטח ועיצוב אחיד בכל החזיתות, השטח יהיה ע"פ הנדרש למיקום דוודים, מדחסי מזגנים, ותליית כביסה. יוראה פרט מתאים.
6. תנאים בהיתר:
 - 1 גידור האתר לצורך שמירה על השטח הפתוח הגובל.
 - 2 העבודות ודרכי הגישה לאתר יבוצעו מתוך המגרש ללא חריגה לשטח הפתוח.

7. נספחים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח אורור
- 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 תמ"ת
- יב. אישור על היעדר אסבסט במבנה הקיים ועל היעדר סכנה לחשיפה לאסבסט לאור הריסת המבנה הקיים

8. תנאים לתחילת עבודות:

- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי

- כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ד. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
- ה. אישור מחלקת סביבה וקיימות בדבר הנחיות להליך תחילת עבודות
- ו. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
- ז. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ח. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- י. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- יא. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
- יב. אישור חברת חשמל
- יג. הנחיות כלליות למהלך העבודות יהיו בהתאם לדרישת מח' לסביבה וקיימות.

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

9. 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. רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין
- ד. אישור אקולוגית עירונית
- ה. 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.
- ו. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ז. 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.
- ח. הצהרת יזם ואחראי לביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ט. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- י. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה

הוועדה משיבה למתנגדים:

לעניין אי עמידה בהנחיות מבקר המדינה בנושא כיבוי אש:
כחלק מתנאי ההיתר בהחלטת הוועדה נדרש להמציא אישור כבאות להיתר. אישור זה יינתן כחלק מאישור מכון בקרה מוסמך.

לעניין אי ביצוע סקר תנועה וחניה בשגרה ובחירום:
הוגש אישור אגף דרכים לתכנית המוצעת לעניין מס' מק' חניה, רמפה, גבהים, מידות וכי' טרם שיבוץ הבקשה לדיון בוועדה מקומית.

לעניין אי עמידה בתנאי תמ"א 38 רעידות אדמה:
הבקשה קיבלה אישור קונס' עירוני בדבר רעידות אדמה כי הבניין טעון חיזוק.

לעניין התייחסות לסיכון מהותי למבנים הגובלים ולדייריהם:
כאמור לעיל, הבניה תלווה על ידי מהנדס מוסמך מטעם מבקש ההיתר, אשר אמון על בטיחות הבניה ובין היתר על שלומם של המבנים הגובלים והדיירים. הוועדה המקומית קבעה תנאים לצורך הבטחת יציבות המבנים הגובלים ובכלל זה מניעת חפירה במגרשים

גובלים ומניעת החדרת עוגנים בתת הקרקע למגרשים הגובלים. הפרויקט מלווה על ידי מכון בקרה מטעם המדינה ותכן הבניה ייבדק בשלב בקרת התכן. בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה ועל כן כל נזק ככל ויגרם יהיה באחריות ויתוקן על חשבון בעל ההיתר.

מטבע הדברים עבודות להריסת מבנים והקמתם מחדש טמונות בחובן הפרעה זמנית לגובלים. במסגרת הבקשה יאושרו הסדרי תנועה וינתן אישור תחילת עבודות, אשר תכליתם להבטיח את בטיחות עבודות הבניה והפחתת ההפרעה ככל האפשר לסביבה הגובלת ולמשתמשי הדרכים, אולם לא ניתן למנוע לחלוטין את המטרדים בעת הבניה.

לעניין אי עמידה בתנאי תמ"א 38 תוכנית אדריכלית: הצוות המקצועי בחן את הבקשה לרבות התוכנית ואף ביקש תיקונים בגדר ההמלצה.

לעניין הקלות:

ההקלות המבוקשת הינן בגין תכנית תמ"א 38, חלקן מבוקשות מכח התכנית החלה על המגרש ותקנות סטייה נכרת.

לעניין העדר חובה לועדה לאשר הקלות וחובתה לשקול הפגיעה בשכנים: ההקלות המבוקשות הינן הקלות מיידיות התואמות לפרויקט מסוג זה.

לעניין פרויקט כולל לרחוב ויתקין בקטע בין רחוב גת לדרך פרוייד לבניינים הגובלים בשטח ירוק ואדי אחוזה לועדה המקומית אין אפשרות לחייב את בעלי הזכויות לקדם פרויקט מסוג התחדשות עירונית ללא רצונם.

לעניין חדר טרנספורמציה:

לטענה זו אין שום ביסוס, לבקשה התקבל אישור חברת חשמל.

לעניין אישור תמ"א 38 במגרש בודד ללא התייחסות למגרשים הצמודים: על הדיירים לפנות ליוזם. הוועדה לא מתערבת בנושאים קנייניים

לעניין הצגת המבנים הגובלים:

בתוכנית הבקשה מוצגים המבנים הסמוכים סכמתית על מנת לבחון את הבקשה בהתאם לגובה המבנה וצמידותו למבנים הסמוכים. הוגשה תכנית מתוקנת המציגה כי חתכי ההסתרה יתוקנו כך שיכללו את היתרי המבנים.

לעניין פגיעה בנוף, רעש והצללה:

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.

לעניין בדיקות רעש:

כחלק מתכנית התארגנות אתר (המבוקשת כתנאי לתחילת עבודות) מבקשים לוחות זמני עבודה בשטח המאושרים ע"י גורמים שונים בעירייה.

לעניין תשתיות:

התקבלו אישורים מגורמי פנים כגון מי כרמל, ניקוז, חניה וכו אשר בחנו את הבקשה בנוסף, ניתן מענה מלא לפתרון חניה בתחומי המגרש גם לדירות החדשות וגם לדירות הקודמות.

לעניין הקומות:

המגרש המבוקש נמצא ע"פ מפת האזורים מסמך המדיניות 2020 באזור ה' כרמל בו ניתן לקבל: אופציה ב'-

בפרויקט הכולל הקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי-

במגרש יורד- עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 7 קומות עיקריות בחתך + חניון עילי (כפוף להליך הקלה).

ע"פ התכנית החלה במגרש חפ/718א' 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, משמע 4 קומות.

סה"כ ניתן לתכנן בניין של עד 5.5 קומות לכיוון הרחוב ו- 8 קומות בכפוף להליך הקלה.

לכיוון הרחוב מוצעות 5 קומות מגורים (קומה עליונה בנסיגה) מעל 2 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב. קמה אחת מוצעת מעל קרקע טבעית, לכיוון המגרש האחורי, מוצעות 6 קומות מגורים .
סה"כ בכל חתך וחתך מס' הקומות לא עולה על 7 מעל קק"ט.

לעניין סקר איכות סביבה ואקולוגיה :
התקבלה התייחסות של מחלקה סביבה וקיימות לבקשה זו בה ניתנו הנחיות למהלך העבודות כמו כן נדרש אישור אקולוגית עירונית כחלק מתנאי ההחלטה.

לעניין ביטול ההקלות :
תאריך מועד ההגשה הינו התאריך הקובע לעניין זכאות ההקלות.
הבקשה הוגשה בתאריך 03/09/2024, טרם ביטול החוק ההקלות שנכנס לתקוף בתאריך 01/01/2025. כמו כן הפרסום נעשה גם טרם ביטול חוק ההקלות.
יצוין כי ניתן לקבל גם לאחר תאריך ביטול החוק הקלות בגין תמ"א 38.

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.

לעניין צפיפות ועומס ביחידות דיור נוספות בשכונה :
המבקש מציע 24 יחידות דיור חדשות במגרש של 1548 מ"ר אשר מהוות צפיפות של 14.8 יח"ד לדונם ואינה חורגת מהמדיניות המאפשרת עד 15 יח"ד /ד.

לעניין לשנות את מיקום רמפת הכניסה והיציאה מהחניון :
הרמפה הינה מותרת 1 מ' מגבול מגרש המתנגדים.
נק' הינה קרובה (באזור ההמתנה בלבד)

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
1. 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.
 2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 3. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה
 4. 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/5229, 6% הקלה בשטח של 94.08 מ"ר, ניצול קומת עמודים למגורים. היטל השבחה בגין בניית בניין אחד במקום שניים.
היטל השבחה בגין גובה קומה מעל המותר,
פרגולה שאינה תואמת את תכנית חפ/1400/פמ,
בריכה שאינה תואמת את תכנית חפ/1840.
 5. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. גובה תחתית תקרת המרתף לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסופית / הטבעית (הנמוכה מבניהם). יש לתקן את התכניות בהתאם ואת חישוב השטחים במידה וידרש עקב כך.
 - ב. כלל המרתפים יהיו בהתאם להחלטת וועדת ערר בית אל 9. לא תאפשר יציאה מהמרתף לגינה.
 - ג. בפן האסתטי יש לבטל בליטות בחזית הקדמית של מבני מסתור הכביסה

ולמצוא פתרון חלופי בתיאום עם הצוות המקצועי- בליטות מסתור כביסה במרווחים צידיים לא תעלה על 75 סמ'. מסתורי הכביסה יהיו בשטח ועיצוב אחיד בכל החזיתות, השטח יהיה ע"פ הנדרש למיקום דוודים, מדחסי מזגנים, ותליית כביסה. יוראה פרט מתאים.

6. תנאים בהיתר :

- 1 גידור האתר לצורך שמירה על השטח הפתוח הגובל .
- 2 העבודות ודרכי הגישה לאתר יבוצעו מתוך המגרש ללא חריגה לשטח הפתוח.

7. נספחים לשלב בקרת התכן :

- א. נספח אורור
- 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 תמ"ת
- יב. אישור על היעדר אסבסט במבנה הקיים ועל היעדר סכנה לחשיפה לאסבסט לאור הריסת המבנה הקיים

8. תנאים לתחילת עבודות :

- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
- ד. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
- ה. אישור מחלקת סביבה וקיימות בדבר הנחיות להליך תחילת עבודות
- ו. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
- ז. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ח. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- י. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- יא. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
- יב. אישור חברת חשמל
- יג. הנחיות כלליות למהלך העבודות יהיו בהתאם לדרישת מח' לסביבה וקיימות.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

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

9. 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. רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין
 - ד. אישור אקולוגית עירונית
 - ה. 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.
 - ו. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
 - ז. 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.
 - ח. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
 - ט. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - י. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה

הוועדה משיבה למתנגדים:

לעניין אי עמידה בהנחיות מבקר המדינה בנושא כיבוי אש: כחלק מתנאי ההיתר בהחלטת הוועדה נדרש להמציא אישור כבאות להיתר. אישור זה יינתן כחלק מאישור מכון בקרה מוסמך.

לעניין אי ביצוע סקר תנועה וחניה בשגרה ובחירום: הוגש אישור אגף דרכים לתכנית המוצעת לעניין מס' מק' חניה, רמפה, גבהים, מידות וכו' טרם שיבוץ הבקשה לדיון בוועדה מקומית.

לעניין אי עמידה בתנאי תמ"א 38 רעידות אדמה: הבקשה קיבלה אישור קונס' עירוני בדבר רעידות אדמה כי הבניין טעון חיזוק.

לעניין התייחסות לסיכון מהותי למבנים הגובלים ולדייריהם: כאמור לעיל, הבניה תלווה על ידי מהנדס מוסמך מטעם מבקש ההיתר, אשר אמון על בטיחות הבניה ובין היתר על שלומם של המבנים הגובלים והדיירים. הוועדה המקומית קבעה תנאים לצורך הבטחת יציבות המבנים הגובלים ובכלל זה מניעת חפירה במגרשים גובלים ומניעת החדרת עוגנים בתת הקרקע למגרשים הגובלים. הפרויקט מלווה על ידי מכון בקרה מטעם המדינה ותכן הבניה ייבדק בשלב בקרת התכן. בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה ועל כן כל נזק ככל ויגרם יהיה באחריות ויתוקן על חשבון בעל ההיתר.

מטבע הדברים עבודות להריסת מבנים והקמתם מחדש טמונות בחובן הפרעה זמנית לגובלים. במסגרת הבקשה יאושרו הסדרי תנועה וינתן אישור תחילת עבודות, אשר תכליתם להבטיח את בטיחות עבודות הבניה והפחתת ההפרעה ככל האפשר לסביבה הגובלת ולמשתמשי הדרכים, אולם לא ניתן למנוע לחלוטין את המטרדים בעת הבניה.

לעניין אי עמידה בתנאי תמ"א 38 תוכנית אדריכלית: הצוות המקצועי בחן את הבקשה לרבות התוכנית ואף ביקש תיקונים בגדר ההמלצה.

לעניין הקלות: ההקלות המבוקשת הינן בגין תכנית תמ"א 38, חלקן מבוקשות מכח התכנית החלה על המגרש ותקנות סטייה נכרת.

לעניין העדר חובה לועדה לאשר הקלות וחובתה לשקול הפגיעה בשכנים: ההקלות המבוקשות הינן הקלות מיידיות התואמות לפרויקט מסוג זה.

לעניין פרויקט כולל לרחוב ויתקין בקטע בין רחוב גת לדרך פרוייד לבניינים הגובלים בשטח ירוק ואדי אחוזה

לוועדה המקומית אין אפשרות לחייב את בעלי הזכויות לקדם פרויקט מסוג התחדשות עירונית ללא רצונם.

לעניין חדר טרנספורמציה :
לטענה זו אין שום ביסוס, לבקשה התקבל אישור חברת חשמל.

לעניין אישור תמ"א 38 במגרש בודד ללא התייחסות למגרשים הצמודים :
על הדיירים לפנות ליוזם. הוועדה לא מתערבת בנושאים קנייניים

לעניין הצגת המבנים הגובלים :
בתוכנית הבקשה מוצגים המבנים הסמוכים סכמתית על מנת לבחון את הבקשה בהתאם לגובה המבנה וצמידותו למבנים הסמוכים. הוגשה תכנית מתוקנת המציגה כי חתכי ההסתרה יתוקנו כך שיכללו את היתרי המבנים.

לעניין פגיעה בנוף, רעש והצללה :
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.

לעניין בדיקות רעש :
כחלק מתכנית התארגנות אתר (המבוקשת כתנאי לתחילת עבודות) מבקשים לוחות זמני עבודה בשטח המאושרים ע"י גורמים שונים בעירייה.

לעניין תשתיות :
התקבלו אישורים מגורמי פנים כגון מי כרמל, ניקוז, חניה וכו' אשר בחנו את הבקשה בנוסף, ניתן מענה מלא לפתרון חניה בתחומי המגרש גם לדירות החדשות וגם לדירות הקודמות.

לעניין הקומות :
המגרש המבוקש נמצא ע"פ מפת האזורים מסמך המדיניות 2020 באזור ה' כרמל בו ניתן לקבל : אופציה ב' -
בפרויקט הכולל הקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי -
במגרש יורד - עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 7 קומות עיקריות בחתך + חניון עילי (כפוף להליך הקלה) .
ע"פ התכנית החלה במגרש חפ/718א' 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, משמע 4 קומות.
סה"כ ניתן לתכנן בניין של עד 5.5 קומות לכיוון הרחוב ו- 8 קומות בכפוף להליך הקלה. לכיוון הרחוב מוצעות 5 קומות מגורים (קומה עליונה בנסיגה) מעל 2 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב. קמה אחת מוצעת מעל קרקע טבעית, לכיוון המגרש האחורי, מוצעות 6 קומות מגורים .
סה"כ בכל חתך וחתך מס' הקומות לא עולה על 7 מעל קק"ט.

לעניין סקר איכות סביבה ואקולוגיה :
התקבלה התייחסות של מחלקה סביבה וקיימות לבקשה זו בה ניתנו הנחיות למהלך העבודות כמו כן נדרש אישור אקולוגית עירונית כחלק מתנאי החלטה.

לעניין ביטול ההקלות :
תאריך מועד ההגשה הינו התאריך הקובע לעניין זכאות ההקלות.
הבקשה הוגשה בתאריך 03/09/2024, טרם ביטול החוק ההקלות שנכנס לתקוף בתאריך 01/01/2025. כמו כן הפרסום נעשה גם טרם ביטול חוק ההקלות.
יצוין כי ניתן לקבל גם לאחר תאריך ביטול החוק ההקלות בגין תמ"א 38.

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.

לעניין צפיפות ועומס ביחידות דיור נוספות בשכונה :
המבקש מציע 24 יחידות דיור חדשות במגרש של 1548 מ"ר אשר מהוות צפיפות של 14.8 יח"ד לדונם ואינה חורגת מהמדיניות המאפשרת עד 15 יח"ד / ד.

לעניין לשנות את מיקום רמפת הכניסה והיציאה מהחניון :
הרמפה הינה מותירה 1 מ' מגבול מגרש המתנגדים.
נק' הינה קרובה (באזור ההמתנה בלבד)

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 2:

מספר בקשה: 63/3804/13 תיק בניין: 63/3804

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 50 בתאריך: 26/11/2025

מבקש:

♦ א.א, ב.מ יזמות בעלית בע"מ

הגשה 28/11/2022

עורך:

♦ תמיר לזר

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000198913

כתובת הבניין: רח' אינשטיין אלברט 27, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10783 חלקה: 24

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

=====
דיון חוזר עבור שינויים תכנוניים בבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 26 יח"ד, הכולל 5.5 קומות מגורים מעל 3 קומות חניה (שתיים מתחת למפלס הרחוב ואחת תת-קרקעית), תוך הריסת שני מבנים קיימים בני 4 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38/3; השינויים כוללים כריתת עץ בתחום המגרש ו-הגדלת מספר החניות.
=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א
2. עודף שטח מעל המותר 6%
3. תוספת 3 קומות מגורים בגין ת"א 38/3 א
4. תוספת קומה לפי תקנות סטייה
5. ניצול קומת עמודים למגורים
6. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א
7. ממוצע גובה קומה מעל המותר עפ"י תכנית חפ/1400 ג"ב
8. גובה קומת לובי מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5
9. גובה קומת חניה מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5 עקב מכפילי חניה
10. גובה מחסן מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5
11. בליטות למרווח אחורי ע"י מרפסות זיזיות והבניין
12. בליטה למרווחים צידיים ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
13. פיתוח מסדים גבוה מהמותר
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ לעניין שטחה והחומר ממנה עשויה בטון
15. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב 1
16. הקמת בניין 1 בו חלה חובת 2 ביניינים ע"פ חפ/718א'

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הבקשה עפ"י החלטה של ועדת ערר מס' חי/1023/1112 בתאריך: 10.03.2024

1. אישור כריתת עץ מס' 2 בחזית המגרש, נדרש לצורך קבלת אישור בטיחות אש.
2. אישור הוספת חניות בקומה מינוס 3, מבוקש להגדיל את מספר החניות מ-1.3 ל-1.5 חניות לדירה.
3. הוספת 5 מק' חנייה.

יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן:

- א. חישוביים סטאטיים
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ניקוז
- ד. נספח ביסוס
- ה. אישור פקע"ר
- ו. כתב שיפוי

- ז. אישור כיבוי והצלה.
- ח. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק
- ט. יובא אישור עיצוב אדריכלי לתוכנית המעודכנת
- י. אישור חנייה עדכני.
- יא. אישור כריתה

- 1. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן
 - ב. תצ"ר מאושר
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/5299
 - קומת עמודים
 - 6% הקלה בגין 87.32 מ"ר
 - היטל השבחה בגין סגירת קומת עמודים למגורים,
 - בניית בניין אחד במקום שניים, גובה חניון מעל המותר

- 2. תנאים בהיתר:
 - א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הדונה 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.
 - ו. המדרכה הציבורית פולשת לתחום החלקה הפרטית. יש להסדיר זאת מול מח' דרכים.

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

- א. 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 לפנוי 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.

- יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת הגמר:
 - א. בתום הבנייה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי

- המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו עי"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידת אדמה.
- ב. אישור מהנדס בטיחות ליפני הפעלת המעלית
- ג. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית .
- ד. הגשת אישור עבודה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי
- ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים :

לענין החובה להקמת 2 מבנים על החלקה טענה זו מנוגדת לפסיקת וועדת הערר, וכן למדיניות התכנון הנוהגת כפי שמעוגנת במדיניות 2020 . ועדת הערר המחוזית נדרשה לסוגיה זו במספר תיקים לא מועט, וככלל קיבלה את עמדת הוועדה המקומית לאשר מבנה אחד במקום שניים, וזאת על - מנת להשיג תכנון מיטבי תוך ניצול יעיל יותר של הקרקע, ובפרט שמירה על מרווח משמעותי מגבול המגרש האחורי בנוסף יש לציין כי לאור פרסום הקלה מהתוכנית חפ/718 א' החלה על המגרש הוועדה רואה לנכון לאפשר הקלה מתוכנית זו לאור האמור לעיל.

יצויין כי המרווח אחורי נשמר אף לאחר שהמבנה הוסט לאחור על מנת לשמור על העצים במרווח הקדמי של המבנה, בהתאם להנחיות הצוות המקצועי, כך שחלופת הבניין האחד מאפשרת הגנה על מקסימום הצמחיה במגרש, הן במרווח הקדמי והן במרווח האחורי .

יודגש, כי מבחינת הבניין המבקש, היה יתרון בדחיקת הבניין המוצע אל המרווח האחורי של המגרש עד כמה שניתן, על - מנת ליהנות ממפתח מקסימלי אל פתחת הואדי והשטח הציבורי המפותח הקיים בו (מערך שבילים, גני משחק ומגרש ספורט), אך הדבר לא נעשה, וזאת בהתאם להנחיות התכנון. כלומר, המדובר בתכנון התואם את האינטרס הציבורי, ולא בהכרח את האינטרס של מ בקשי ההיתר.

גובה המבנה טענה זו נוגדת הוראות מדיניות 2020 ומספירת קומות. ספירת הקומות נעשית בחתך ואיננה נעשית מנקודת דיקור בקרקע עד לגג המבנה. במדיניות 2020 במגרש יורד מותרות 8 קומות מעל פני קרקע טבעיים, תוך פרסום הקלה בקומה כופף להוראות סטיה ניכרת.

לטענת המתנגדים גובה המבנה המבוקש מנוגד להוראות תכנית חפ/ 2000 המגבילה ל 7 קומות . גם טענה זו איננה נכונה וכפי שכבר נפסק, אין בתכנית חפ/ 2000 כדי לפגוע בזכויות שניתנו מכח תמ"א 38 וממילא הבקשה להיתר אינה מבוקשת מכח חפ/ 2000 שכאמור כלל אינה מאפשרת הוצאת היתרים מכוחה.

הקלה בקווי בניין החריגה המבוקשת בקווי הבניין הינה הקלה מינורית ומקובלת הנדרשת כתוצאה מאילוצי תכנון, ונובעת בין היתר מקו בניין אחורי עמוק במיוחד וכן מדרישת הצוות המקצועי בוועדה המקומית להסיט את המבנה 3 מ' אחורה ובכך לשמור

העצים הקיימים בקדמת המגרש. בבנין אינשטיין 25 הגובל במבנה נשוא הבקשה נבנו ממדים במרווחים עד כדי מטר אחד מגבול המגרש.

טענות המתנגדים בדבר מספר יחידות הדיור ועומס תחבורתי/תשתיתי מספר יחידות הדיור המבוקשות בבקשה להיתר תואמות באופן מלא את מדיניות 2020, אשר לפיה ניתן לבנות 27 יח"ד, בעוד שמבוקשות 26 יח"ד בלבד. לפיכך, מבחינת הצפיפות, אין בבקשה כדי חריגה ממדיניות העיריה, כלומר אינו עולה על 15 יח"ד/דונם. . התקן הנדרש לפי מדיניות 2020 הינו 1.5-1.3 לכל דירה ודירה. מספר מקומות החנייה המוצע תואם את התקן הנ"ל: 1 מקום חנייה כפול שתי דירות קטנות 2 + 1.3 מקומות חנייה כפול 24 דירות = 33 חניות.

בחישוב התקן לפי 1.3 מקומות חניה לדירה לאור שימור העצים הנדרש יודגש, כי יש היגיון רב

הקלות בגובה לובי וגובה חניה למעשה גובה החניה תואם במלואו את תכנית חפ/ 229 י/ 5, כך שלא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפתה עד תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות, הדבר נכון אף להקלה בגובה הלובי המצוי בקומה המשולבים בה שטחי מחסנים וכן שטחי מגורים, וגובהה נובע מכך. בנוסף גובה קומת החניה גבוה מהמותר בעקבות מפלסי הרמפה ושימוש בתקרתה להעברת מערכות הדרושות עפ' דרישות כב"א.

הפרעות ניכרות " לאור השמש, זרימת האויר, פגיעה בנוף מובן מאליו, כי כל תגבור זכויות ותוספת קומות ויחידות דיור, מובילים לשינוי מסוים ביחס למבנים הסמוכים. זו כל מהותה של תמ"א 38, ולכן ברור שעצם יישומה – תוספת הקומות וזכויות הבנייה שנובעות ממנה - לא יכול לבסס טענה לפגיעות מהסוג הנטען כאן כמו כן נקבע לא אחת ע"י ועדת ערר כי זכות נוף אינה זכות מוקנית ולפיכך אין מניעה מלקדם את הבקשה, יתרה מכך הצורך בחיזוק המבנה עולה על כל טענה העומדת מנגד. בחינת פגיעה לכאורית של התכנון המוצע צריכה להבחן ביחס למצב התכנוני המאושר ולא ביחס למצב הקיים בשטח, ובהתאם לפסיקה החוזרת של ועדות הערר ובתי המשפט, רק פגיעה משמעותית ביותר, הנובעת מהפער שבין התכנון המוצע לבין התכנון המאושר, יכולה להילקח בחשבון. טיעון המתנגדים כלל לא עוסק בפער שבין המצב לבין המוצע.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
- אישור הבקשה עפ"י החלטה של ועדת ערר מס' חי/1112/1023 בתאריך: 10.03.2024
1. אישור כריתת עץ מס' 2 בחזית המגרש, נדרש לצורך קבלת אישור בטיחות אש.
 - יש לשתול עץ בוגר נוסף בתחום המגרש, בתאום עם פקיד היערות ואישורו.
 2. אישור הוספת חניות בקומה מינוס 3, מבוקש להגדיל את מספר החניות מ-1.3 ל-1.5 חניות לדירה.
 - הוספת 5 מק' חנייה.

יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן :
א. חישוביים סטאטיים

- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ניקוז
- ד. נספח ביסוס
- ה. אישור פקע"ר
- ו. כתב שיפוי
- ז. אישור כיבוי והצלה.
- ח. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק
- ט. יובא אישור עיצוב אדריכלי לתוכנית המעודכנת
- י. אישור חנייה עדכני.
- יא. אישור כריתה

- 1. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן
- ב. תצ"ר מאושר
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/5299
- קומת עמודים
- 6% הקלה בגין 87.32 מ"ר
- היטל השבחה בגין סגירת קומת עמודים למגורים,
- בניית בניין אחד במקום שניים, גובה חניון מעל המותר

- 2. תנאים בהיתר :
- א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הדונה 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.
- ו. המדרכה הציבורית פולשת לתחום החלקה הפרטית. יש להסדיר זאת מול מח' דרכים .

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

- א. 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 לפנוי 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 התכנן.
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.

יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת הגמר :

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

הוועדה משיבה למתנגדים :

לענין החובה להקמת 2 מבנים על החלקה טענה זו מנוגדת לפסיקת וועדת הערר, וכן למדיניות התכנון הנוהגת כפי שמעוגנת במדיניות 2020 . ועדת הערר המחוזית נדרשה לסוגיה זו במספר תיקים לא מועט, וככלל קיבלה את עמדת הוועדה המקומית לאשר מבנה אחד במקום שניים, וזאת על - מנת להשיג תכנון מיטבי תוך ניצול יעיל יותר של הקרקע, ובפרט שמירה על מרווח משמעותי מגבול המגרש האחורי

בנוסף יש לציין כי לאור פרסום הקלה מהתוכנית חפ/718 א' החלה על המגרש הוועדה רואה לנכון לאפשר הקלה מתוכנית זו לאור האמור לעיל.

יצוין כי המרווח אחורי נשמר אף לאחר שהמבנה הוסט לאחור על מנת לשמור על העצים במרווח הקדמי של המבנה, בהתאם להנחיות הצוות המקצועי, כך שחלופת הבניין האחד מאפשרת הגנה על מקסימום הצמחיה במגרש, הן במרווח הקדמי והן במרווח האחורי .

יודגש, כי מבחינת הבניין המבקש, היה יתרון בדחיקת הבניין המוצע אל המרווח האחורי של המגרש עד כמה שניתן, על - מנת ליהנות ממפתח מקסימלי אל פתחת הואדי והשטח הציבורי המפותח הקיים בו (מערך שבילים, גני משחק ומגרש ספורט), אך הדבר לא נעשה, וזאת בהתאם להנחיות התכנון. כלומר, המדובר בתכנון התואם את האינטרס הציבורי, ולא בהכרח את האינטרס של מ בקשי ההיתר.

גובה המבנה

טענה זו נוגדת הוראות מדיניות 2020 ומספירת קומות. ספירת הקומות נעשית בחתך ואיננה נעשית מנקודת דיקור בקרקע עד לגג המבנה. במדיניות 2020 במגרש יורד מותרות 8 קומות מעל פני קרקע טבעיים, תוך פרסום הקלה בקומה כופף להוראות סטיה ניכרת.

לטענת המתנגדים גובה המבנה המבוקש מנוגד להוראות תכנית חפ/ 2000 המגבילה ל 7 קומות . גם טענה זו איננה נכונה וכפי שכבר נפסק, אין בתכנית חפ/ 2000 כדי לפגוע בזכויות שניתנו

מכח תמ"א 38 וממילא הבקשה להיתר אינה מבוקשת מכח חפ/ 2000 שכאמור כלל אינה מאפשרת הוצאת היתרים מכוחה.

הקלה בקווי בניין החריגה המבוקשת בקווי הבניין הינה הקלה מינורית ומקובלת הנדרשת כתוצאה מאילוצי תכנון, ונובעת בין היתר מקו בניין אחורי עמוק במיוחד וכן מדרישת הצוות המקצועי בוועדה המקומית להסיט את המבנה 3 מ' אחורה ובכך לשמור על העצים הקיימים בקדמת המגרש. בבנין אינשטיין 25 הגובל במבנה נשוא הבקשה נבנו ממדים במרווחים עד כדי מטר אחד מגבול המגרש.

טענות המתנגדים בדבר מספר יחידות הדיור ועומס תחבורתי/תשתיתי מספר יחידות הדיור המבוקשות בבקשה להיתר תואמות באופן מלא את מדיניות 2020, אשר לפיה ניתן לבנות 27 יח"ד, בעוד שמבוקשות 26 יח"ד בלבד. לפיכך, מבחינת הצפיפות, אין בבקשה כדי חריגה ממדיניות העירייה, כלומר אינו עולה על 15 יח"ד/דונם. התקן הנדרש לפי מדיניות 2020 הינו 1.3-1.5 לכל דירה ודירה. מספר מקומות החנייה המוצע תואם את התקן הנ"ל: 1 מקום חנייה כפול שתי דירות קטנות 2 + 1.3 מקומות חנייה כפול 24 דירות = 33 חניות.

בחישוב התקן לפי 1.3 מקומות חניה לדירה לאור שימור העצים הנדרש יודגש, כי יש היגיון רב

הקלות בגובה לובי וגובה חניה למעשה גובה החניה תואם במלואו את תכנית חפ/ 229 י/ 5, כך שלא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפתה עד תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות, הדבר נכון אף להקלה בגובה הלובי המצוי בקומה המשולבים בה שטחי מחסנים וכן שטחי מגורים, וגובהה נובע מכך. בנוסף גובה קומת החניה גבוה מהמותר בעקבות מפלסי הרמפה ושימוש בתקרתה להעברת מערכות הדרושות עפ' דרישות כב"א.

הפרעות ניכרות " לאור השמש, זרימת האויר, פגיעה בנוף מובן מאליו, כי כל תגבור זכויות ותוספת קומות ויחידות דיור, מובילים לשינוי מסוים ביחס

למבנים הסמוכים. זו כל מהותה של תמ"א 38, ולכן ברור שעצם יישומה – תוספת הקומות

וזכויות הבנייה שנובעות ממנה - לא יכול לבסס טענה לפגיעות מהסוג הנטען כאן כמו כן נקבע לא אחת ע"י ועדת ערר כי זכות נוף אינה זכות מוקנית ולפיכך אין מניעה מלקדם את הבקשה, יתרה מכך הצורך בחיזוק המבנה עולה על כל טענה העומדת מנגד. בחינת פגיעה לכאורית של התכנון המוצע צריכה להבחן ביחס למצב התכנוני המאושר ולא ביחס למצב הקיים בשטח, ובהתאם לפסיקה החוזרת של ועדות הערר ובתי

המשפט, רק פגיעה משמעותית ביותר, הנובעת מהפער שבין התכנון המוצע לבין התכנון המאושר, יכולה להילקח בחשבון. טיעון המתנגדים כלל לא עוסק בפער שבין המצב המאושר לבין המוצע.

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:

♦ קייטיוי נועם סהר בע"מ

הגשה 08/05/2023

עורך:

♦ יריב לוסטיג

אחראי בקשה:

♦ חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000239025

כתובת הבניין: רח' השרון 35, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10818 חלקה: 12

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 בקשה לביטול תנאי והבהרות להחלטת ועדה מקומית 23/12/2024 מס' 28 עבור הריסת בניין שיכון קיים בן
 3 קומות על עמודים, שתי כניסות, 9 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה, ובניית בניין חדש בן שתי כניסות,
 7 קומות, סה"כ 20 יח"ד ו-2 יח' מסחריות. קומת חנייה תת-קרקעית עם כניסה במעלית. המסחר מוצע
 מתוקף
 תכנית חפ/2626.

נדרש תיקון תנאים ע"י אגף נכסים, ותיקון טעות סופר בסעיף תיקון תכניות.

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א.
2. עודף שטח בניה בגין 6% הקלה.
3. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א.
4. 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א.
5. גובה קומה ממוצע עולה על המותר בחפ/1400 ג.ב.
6. גובה קומה מירבי מעל המותר בחפ/1400 ג.ב – בקומת הכניסה (מסחר, מעלית רכבים) ובקומת הפנטהאוז.
7. ניצול קומת עמודים למגורים ולמסחר.
8. גובה קומת חניה מעל המותר (בתת הקרקע).
9. שימוש חורג למסחר וקליניקה בקומה קרקע.
10. פיתוח גבוה מעל המותר.
11. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400/פמ לענין החומר ממנו עשויה, שטחה וגובהה.
12. בריכה במרפסת הגג של קומה עליונה (פנטהאוז) שאינה תואמת את הוראות חפ/1840
13. בליטת מרפסות זיזיות למרווח הקדמי בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
14. בליטה נקודתית למרווח צידי דרומי, בקומות חניון, קרקע וראשונה, של מבואות, חדרי מדרגות, אורור החניון, ובליטת מעלית הרכבים בקומת חניון וקרקע.
15. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת.
16. בליטת חניון בתת הקרקע, למרווחים צידיים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור ביטול תנאי, תוספת התנאים לעיל וההבהרות, כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 28 מיום 23/12/2024.

החלטת הועדה:

אישור ביטול תנאי, תוספת התנאים לעיל וההבהרות, כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 28 מיום 23/12/2024.

מבקש:

♦ **סמי נופי ובניו בע"מ**

הגשה 29/05/2024

עורך:

♦ גדי ענבי

אחראי בקשה:

♦ חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000376885

כתובת הבניין: רח' התשבי 26, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10805 חלקה: 113

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
ביטול תנאי לדרישת צמצום שטח לבקשה שנדונה בוועדה מקומית מיום 20.10.25.
מוצע הקמת מבנה מגורים בן 6.5 קומות מעל קומת חנייה מתחת למפלס הרחוב (ותת
קרקעית בחלקה), מאגר מים תת קרקעי, הכולל 14 יח"ד, תוך הריסת מבנה קיים בן 3
קומות מגורים, בגין תמ"א 38/3 א'
=====

מהות הקלות:

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור ביטול התנאי כמתואר לעיל, כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 47 מיום 20/10/2025.

החלטת הועדה:

לאישור ביטול התנאי כמתואר לעיל, כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 47 מיום 20/10/2025.

מבקש:

* ריף כרמל בע"מ

הגשה 25/12/2024

עורך:

* אריה רון מאיר

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441041

כתובת הבניין: רח' השרון 46, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10818 חלקה: 21

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====

בניית בנין חדש בן 23 יח"ד ו-7 קומות מגורים מעל קומת חניה שמתחת לפני הרחוב תוך הריסת בנין קיים בן 9 יח"ד ו-4 קומות בכפוף לתמ"א 38 א'

=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי שניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
3. גובה בניין גבוה מהוראת חפ/1400 ג"ב.
4. ממוצע גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400 ג"ב.
5. גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400 ג"ב.
6. ניצול קומת עמודים למגורים.
7. גובה קומת חניה מעל המותר ע"פ חפ/229.5.
8. בליטות למרווחים צידיים ע"י המבנה ומרפסות קונזוליות.
9. בליטות למרווחים קדמיים ע"י המבנה ומרפסות קונזוליות.
10. פרגולה שאינה עומדת בעניין שטחה, גובהה וחומרה בהוראת חפ/1400 פ"מ.
11. רמפה שאינה תואמת להוראות חפ/1400 י"ב אשר לא מותירה 1 מ במרווח הצידי.
12. גובה חדר אשפה העולה על הנקבע חפ/1400 יב 1.
13. גובה פיתוח וקירות תומכים מעל המותר.
14. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין סטייה ניכרת
15. תוספת שטח בגין 6% הקלה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

מדובר בבקשה של הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38/3 א' הכוללת הריסת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים משולבת מקלט, 9 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה, ובניית בניין חדש בן 7 קומות מגורים מעל קומת חניון תת קרקעי המשלבת מכפילי חניה סה"כ 23 יח' ורמפה עד גבול החלקה

המבנה הינו בתחום 100 מ' סביבה חופית – יש להגיש אישור הולח"ןף.

1. בהתאם למדיניות העירונית לשנת 2020 ולתכנית הבניין החלה באזור בת גלים, נקבעה צפיפות מרבית של 22 יח"ד לדונם. עורך הבקשה מבקש לאשר 23 יח"ד, המהוות צפיפות של 26 יח"ל. חריגה ממדיניות 2020 ומהתוכנית החלה.

נימוקים לאישור החריגה:

1. הפרויקט ממוקם באזור בת גלים, בו קיימת קרבה למי תהום. דרישה להקמת חניון תת-קרקעי מלא באזור זה גורמת להתייקרות ניכרת בעלויות הביצוע עקב פתרונות הנדסיים מורכבים. תוספת יחידות דיור נדרשת כדי לאזן את העלויות החריגות ולאפשר את מימוש הפרויקט.
- 2.

תכנון החניון התת-קרקעי הוא הפתרון המיטיב הן עם הפרויקט והן עם סביבתו, בכך שהוא משאיר שטחים רבים יותר לפיתוח וגינון ומשמר עצים בוגרים. פתרון זה תואם את עקרונות תכנון בר-קיימא ומייצר איכות חיים גבוהה יותר לדיירים ולסביבה.

3. מבדיקה פרוגרמטית שנערכה לרגל התכנית הבניינית נמצא כי ניתן לאשר באיזור זה צפיפויות של 22 יח"ד לדונם. הבקשה הנוכחית עומדת על 26 יח"ד לדונם – חריגה מתונה ביחס למצב הקיים והמאושר.

4. בנוסף יש לציין כי כיום קיימות 9 יחידות דיור במצב הנכנס לפרויקט, המהוות צפיפות של 10 יח"ל, כך ש התגבור המבוקש סביר בנסיבות הפרטניות כאן בפרויקטים מסוג תמ"א 38, התמורות לדיירים גבוהות ומכבידות על הזום. בנסיבות העניין, הצפיפות המוצעת הינה סבירה ותאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל, דבר שעלול למנוע את חיזוק המבנה וההתחדשות העירונית.

5. הובא אישור חניה מלא בהתאם לדרישות התקן, דבר המבטיח מענה תחבורתי ראוי ומצמצם עומסי חניה ברחוב.

לאור הנימוקים המפורטים, הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר את החריגה המבוקשת, מתוך מטרה לאפשר את מימוש הפרויקט, חיזוק המבנה, שיפור איכות החיים ושמירה על ערכי סביבה באזור בת גלים.

1. 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.

2. אישור הפקדת תוכנית תחנת השאיבה בבת גלים

3. כתנאי למתן היתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.

4. תנאי להיתר –

קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

6. 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/5229, השלמת הקומה העליונה בגין סטייה נכרת, שינויים מתכנית 1840 ניצול קומת עמודים למגורים

וע"פ שייקבע ע"י שמאי העירייה

תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א א/38/3

תוספת שטח בגין תמ"א א/38/3

6% הקלה בשטח 51.24 מ"ר

היטל השבחה בגין גובה קומת חניה מעל המותר,

פרגולה בחריגה מתכנית חפ/1400/פמ

7. התוכנית תתוקן כך ש:

א. יש לצמצם עודף שטחי שירות של 104.56 מ"ר

ב. יש לבטל בליטת הקירות למרוחים הקדמיים יותר מרפסות זיזיות במרוחים הקדמים בלבד.

ג. יש לצמצם בליטת המרפסות הזיזיות למרוחים הקדמיים כך שלא יעלו על 40% מהמרווח כלומר לא יעלה מעל 1.60 מ'.

ד. גובה מחסנים לא יעלו על 2.40 מ' תוראה הנמכת תקרה.

ה. עיצוב אדריכלי יאושר ויתואם מול מנהל אגף הרישוי ושולב בתכניות להיתר.

ו. יובא נספח נוף חתום.

ז. המרווח הקדמי יגונן ויישמר פנוי במלואו כולל שתילת עצי צל כלפי המרחב הציבורי, ללא חפירה ו/או בינוי מעל ומתחת לפני הקרקע למעט פרזודור מעבר לרכב.

ח. חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה בבניינים ותיקים סמוכים (עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים למרקם הקיים).

10. תנאים לשלב בקרת התכן :
 1. נספח אוורור
 2. נספח בטיחות אש
 3. נספח בידוד תרמי
 4. דוח קרקע וביסוס
 5. נספח יציבות
 6. נספח מיגון
 7. נספח ניקוז
 8. נספח תברואה (סניטרי)
 9. אישור מורשה נגישות
 10. כתב שיפוי
 11. אישור על היעדר אסבסט במבנה הקיים ועל היעדר סכנה לחשיפה לאסבסט לאור הריסת המבנה הקיים
 12. איגוד ערים
 13. אישור ולחוי"ף - מרחק 100 מ' מתחום סביבה חופית.
 14. נדרש ממבקש המידע הקצאת מקום לתא ארון חיבורים (פילר רשת, בגבול המגרש שיאושר בכתב על ידי חברת החשמל.
 15. אישור מי כרמל- יוגש אישור מי כרמל, תוגש תכנית חתומה לעניין מיקום גמל המים.
 16. יוגש אישור בהתאם להערות.
 16. נספח ביוב מאושר
11. תנאי להיתר :
- א. תנאי להיתר הפקדת תוכנית תחנת שאיבה
 - ב. כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל אישור בכתב מאגף נכסים ושמאות בדבר אישור
- לביטול חלק מהחכירה ע"י מועצת העיר
12. תנאים לתחילת עבודות :
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
- ב. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
- ג. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ז. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למהלך העבודות
- ח. אישור חברת חשמל
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.
13. תנאים לתעודת גמר :
- א. אישור מכוון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכוון בקרה, והמלצת מכוון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ג. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ד. 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 מורשה נגישות לביצוע.
- ו. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
- ז. כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל אישור בכתב מאגף נכסים ושמאות בדבר אישור

?

הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דנה בהתנגדותך שהוגשה לעניין הבקשה להיתר בנייה לפי תמ"א 38

1. " הוועדה מחויבת לפעול בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה ולבחון התנגדויות על בסיס שיקולים תכנוניים בלבד. מצבים רפואיים אישיים, הבקשה נבחנת בהתאם להוראות התמ"א, התקנות והמדיניות העירונית. הוועדה בוחנת את זכויות הבניה לצורך מימוש הפרויקט בהתאם להיתרים קיימים ותקנות התכנון והבניה, כל מחלוקת קניינית או חוזית בין הדיירים לזם אינה בסמכותה של הוועדה המקומית, ויש לבררה בערכאות המתאימות. הוועדה אינה משנה זכויות קניין במסגרת הליך הרישוי. כל שינוי בזכויות ברכוש המשותף או בהצמדות ייעשה בהתאם להסכמות בין הצדדים ובכפוף לדין ובנושאים קניינים יש לפנות למפקחת על הבתים המשותפים

הוועדה בוחנת את הבקשה בהתאם להוראות סעיף 2(ב) לתמ"א 38, המאפשרות הגשת בקשה גם ללא הסכמה מלאה של כלל הדיירים, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בחוק. בנוסף הוועדה משיבה תשומת הלב כי הוגשו חתימות 8 מתוך 9 דיירים שותפים לנכס

הוועדה בחנה את תכנון הבניין המוצע ומצאה כי אין פגיעה בלתי סבירה בזכויות הדיירים הקיימים,

הוועדה אינה צד להסכמים בין הזם לדיירים. תכנון הדירה המוצעת כפוף להוראות תקנות התכנון והבנייה, לרבות תקני אוורור, תאורה ונגישות. כל שינוי בתכנון הדירה ייעשה בהסכמה בין הצדדים.

הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה כי היא עומדת בהוראות התמ"א והמדיניות העירונית. תוספת קומות מותרת בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות. בהתאם למדיניות ניתן לבנות 7 קומות באזור זה, כאמור תואם את המבוקש 7 קומות מגורים מעל קומת חניה בהתאם למדיניות העירונית

הוועדה בחנה את סוגיית העצים במסגרת הליך הרישוי, ובכפוף לאישור פקיד היערות לשמירה על עצים. ככל שיידרש, יותנה ההיתר בשימור או העתקה של העצים בהתאם להוראות הדין. בנוסף הוועדה מציינת כי התקבל אישור פקיד היערות לשימור עצים בגבולות והינו חלק מפרוטוקול זה.

הקלות נבחנות בהתאם לשיקולים תכנוניים בלבד, לרבות תרומתן לאיכות התכנון, התאמה לסביבה, ושמירה על איזון בין אינטרסים ציבוריים ופרטיים. לא נמצא כי ההקלות המבוקשות חורגות מהאיזון הסביר.

הוועדה אינה עוסקת בהיבטים שמאיים או מסחריים של ההסכם. כל טענה בנושא זה תידון בין הצדדים או בערכאות המתאימות.

הוועדה מעודדת שיח ושיתוף פעולה בין הצדדים, אך אינה מוסמכת להתערב בהתנהלות בין הצדדים. ככל שיש מחלוקת, ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום ע"מ לתת מענה מסודר בנושא חישוב השטחים ותובא ב 1.12 לדיון נוסף.

מבקש:

הגשה 10/10/2024

♦ חלומות אביגיל בע"מ

עורך:

♦ אריה רון מאיר

אחראי בקשה:

♦ רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000407262

כתובת הבניין: רח' אביגיל 3, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10770 חלקה: 27 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות (הקומה העליונה בנסיגה) מעל 2 קומות חנייה תת קרקעיות, סה"כ 23 יח"ד, תוך הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מגורים וקומת עמודים, מכח תמ"א 38/3 א.
=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א
2. ניצול קומת עמודים למגורים
3. גובה קומה מעל המותר
4. ממוצע גובה קומה מעל המותר
5. גובה בניין מעל המותר
6. מס' קומות מעל המותר
7. גובה קומת חנייה מעל המותר
8. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
9. גובה פיתוח מעל המותר
10. חדר אשפה שאינו תואם את הוראות חפ/1400/יב, וגובה מהמותר
11. בליטה למרווחים הקדמיים ע"י הבניין, מגדל ממ"דים, מרפסות זיזיות, ס ע"י מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה. (הבליטה המוצעת ע"י הבינוי למרווח הקדמי בהתאם לקיים ברחוב)
12. בליטה למרווח צידי ע"י הבניין ומסתורי כביסה עד 10% מהמרווח
13. בליטת למרווח צידי ע"י מרפסות זיזיות
14. חנייה מקורה במרווח קדמי וצידי
15. 6% הקלה בשטח עיקרי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. גובה מחסנים לא יעלה על 2.4 מ'. יותר מחסן אחד לדירה ואחד משותף.
 - ב. גובה חניון לא יעלה 2.4 יש להראות הנמכה מבטון
 - ג. יבוטל חדר ועד בקומה 5.
 - ד. הורדת שלושת הדודים מהגג.
 - ו. צמצום פרגולה ל20 מ"ר.
2. 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 מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
 - ג. אישור תאגיד מי כרמל לתוכנית ולתשלום היטלים.
 - 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. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/מבקש/עורך הבקשה.
ו. הצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.

ז. כתב שיפוי.

ח. נספח סביבתי.

ט. תצ"ר מאושר.

י. נספח אוורור

יא. נספח בטיחות אש.

יב. נספח מיגון.

יג. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.

יד. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.

טו. אישור מורשה נגישות.

טז. נספח תרמי.

יז. נספח תברואה.

יח. נספח ניקוז

3. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ג. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין :

חפ/5229, חפ/1840

תוספות קומות בגין תמ"א

שטח בניה בגין תמ"א

ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 150מ"ר

6% הקלה בשטח של 92.94 מ"ר

גובה קומת חנייה מעל המותר

פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ

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. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).

ג. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).

ד. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי

ה. איגוד ערים תוכן תוכנית/תרשים ע"י היזם/הקבלן המראה כיצד הקבלן מתכוון לבצע התזת מים

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. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.

ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. לעניין מצוקת החניה, הצפיפות, פגיעה באופי וצביון הרחוב ולטענה על העומס על התשתיות, התייחסות הוועדה לבקשות להיתר ניתנת לאחר בחינת הצוות המקצועי ונבדקים מכלול של גורמים לטובת מציאת איזון בין צרכי התחדשות עירונית, שיפור תנאי דיור התושבים ובפרט במישור המיגון לבין שימור האופי וחיזוקו של שכונת המגורים. כמו כן, מדיניות התכנון מעודדת הקמת חניונים תת קרקעיים שמטרתם להקל על מצוקת החניה ברחוב. בפרויקט שלפנינו עונה המבקש על דרישות מחלקת חניה במלואן.

2. לטענת הפגיעה בעצים, כחלק מדרישות פתיחת בקשה להיתר נדרשה הגשת תכנית פיתוח אשר אושרה על ידי מחלקת נוף. כמו כן, הוגש סקר עצים ערוך ע"י אגרונום, התכנית נבדקה ע"י סגן פקיד היערות ואושרה. יש לציין כי עבודות הבנייה יבוצעו על פי הנחיות פקיד היערות.

3. לטענת הפרסום הלקוי, בחודש ספטמבר 2023 נשלחו באמצעות דואר רשום, הודעות המפרטות את מהות הבקשה לכל המגרשים 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 ספטמבר 2023 והוכחה לתליית מודעה בשטח נשוא הבקשה.

4. לעניין הטענה לבקשת הקלות שאינן מוצדקות, הצוות המקצועי בחן את טענות המתנגדים וניכר כי לא הועלה נימוק התומך בכך מצידם. כמו כן, הוועדה מציינת כי הבניין ברח' אביגיל 3 מימש את זכותו להתחזק בהתאם להוראות תמ"א 38, כאשר במסגרת הבקשה להיתר התבקשו הקלות לטובת מימוש וניצול סל הזכויות המוקנה לו. כמו כן, יש לציין כי קיימים מתנגדים בעלי בתים שעברו תמ"א בעצמם וניצלו אף הם את זכויותיהם תוך שימוש בהקלות.

5. לעניין שביל אביגיל, טרם תחילת העבודות תוגש תכנית התארגנות אתר לאישור אגף דרכים שיבחנו את הדרך המיטבית לגישה למגרש לטובת עבודות הבניה וגישת הכלים ההנדסיים. ככל שימצאו לנכון לחסום את שביל הולכי הרגל זה יבוצע לצורך שמירה על בטיחות המשתמשים ובאופן זמני. כמו כן, הטענה בדבר פגיעה בטבע, בואדי אהוד אינה מבוססת מאחר ואינו גובל עם המבנה המוצע כלל.

6. תוספת ממ"דים אינה הוכחת חיזוק למבנה. כל בקשה לתמ"א נדרשת בבדיקה ומתן חוות דעת מקצועית של קונסטרוקטור עירוני. קבע הקונס' העירוני כי המבנה אינו עומד בתקן וכי נדרשת פעולת חיזוק/הריסה. הוגשו כלל המסמכים של בדיקות הקונס' והתקבלה הוכחה לצורך ממשי זה.

הוועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום בשל העדר סיום הליך פרסום תקין.

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

בקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הבהרת חישובי השטחים בהתאם לבקשה המקורית שנדונה ותיקון סעיפים ג, ד בהחלטת הועדה מישיבה 48 מיום 3.11.25, עבור 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. חניות 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:

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 יח"ד קטנה בשטח 70-75.
 - ג. פרגולה בקומה העליונה אשר מוצעת עד קצה הקומה, אשר יוצרת מראה בו לא קיימת נסיגה בקומה עליונה, תצומצם כך שתניצר נסיגה בתאום עם מנהל אגף הרישוי.
 - ד. מפלס 00 הונמך ב מטר ביחס לתכנית הקודמת, מוצע קיר לאורך רמפת ירידה

לחניון, יש לדרג את קיר הפיתוח בתאום עם מח' נוף.
 כמו כן להוסיף מפלסי הגדר והעצים המיועדים לשימור בכל חתך, תכנית ופריסת גדרות (בפרט במגרש גובל ממערב).
 ה. יצומצם עודף שטח מעל המותר בשטח של 14.88 מ"ר.
 ו. 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 ובטכנולוגיה 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 אזורי.
 - 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 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 לרחוב 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 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 ולגבולות מתחמי השימור שנקבעו בסקר משנת 2019. לפיכך, החישוב התכנוני נעשה לפי מתחם ה' כרמל – שכונות הכרמל, בהתאם למכפיל 3, כמקובל באזור זה. לפי מדיניות 2016.

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. 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 70-75.

ג. פרגולה בקומה העליונה אשר מוצעת עד קצה הקומה, אשר יוצרת מראה בו לא קיימת נסיגה בקומה עליונה, תצומצם כך שתייצר נסיגה בתאום עם מנהל אגף הרישוי.

ד. מפלס 00 הונמך ב מטר ביחס לתכנית הקודמת, מוצע קיר לאורך רמפת ירידה לחניון, יש לדרג את קיר הפיתוח בתאום עם מח' נוף.
 כמו כן להוסיף מפלסי הגדר והעצים המיועדים לשימור בכל חתך, תכנית ופריסת גדרות (בפרט במגרש גובל ממערב).
 ה. יצומצם עודף שטח מעל המותר בשטח של 14.88 מ"ר.
 ו. 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 ו27 בכ-30 סמ' לפחות.
 ז. ק.ק.ט לפי מפה טופוגרפית היסטורית- כל שאר הקווים בחתך יש להסיר.
 ח. להוסיף חתכי הסתרה.
 ט. גדרות בהיקף המגרש יהיו במידות ובטכנולוגית הבנייה של הגדרות הקיימות ברחוב, לשמירה על אופיו של המרקם.
 י. 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.
 יא. אישור מי כרמל למיקום גמל מים.
 יב. אישור מחלקת תברואה למיקום מתקן אשפה.
 יג. אישור הדמייה וחומרי גמר מול אגף הרישוי. בין היתר מצום 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"י 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 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 ולגבולות מתחמי השימור שנקבעו בסקר משנת 2019. לפיכך, החישוב התכנוני נעשה לפי מתחם ה' כרמל – שכונות הכרמל, בהתאם למכפיל 3, כמקובל באזור זה. לפי מדיניות 2016.

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:

* אגמון את סקורפיו בע"מ

הגשה 12/12/2023

עורך:

* יורי פוצינסקי

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000340146

כתובת הבניין: רח' רות 19, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10764 חלקה: 104

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים/ מצב סופי - תמ"א 38

שינוי מהיתר מספר 40011604 בפרגולות מחומר קל, לפרגולות עם קורה הקפית מבטון וחלוקת קורות פנימיות

מאלומיניום

קרקע-שינוי אזור מחסנים, שינויים פנימיים בקומות 1-5 ובקומה 5 שינוי דלת ממ"ד+חלונות בחזית המערבית.

שינוי חומר חיפוי חזיתות, שינוי מיקום בלונג גז ושינוי מיקום פח אשפה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. יש להגיש מפת חלוקה ואישור על ידי הועדה המקומית.
- ב. אישור פיקוד העורף לשינוי במיקום הדלתות.
- ג. מסמכים הנדסאים לתמ"א 38.
- ד. חישובים סטאטיים.
2. תנאים לתעודת גמר
- א. יש לרשום מפת החלוקה בלשכת רישום המקרקעין
- ב. תשלום אגרות והיטלים

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. יש להגיש מפת חלוקה ואישור על ידי הועדה המקומית.
- ב. אישור פיקוד העורף לשינוי במיקום הדלתות.
- ג. מסמכים הנדסאים לתמ"א 38.
- ד. חישובים סטאטיים.
2. תנאים לתעודת גמר
- א. יש לרשום מפת החלוקה בלשכת רישום המקרקעין
- ב. תשלום אגרות והיטלים

מבקש:* **נורית זינגר****עורך:**

* אילן שר

* משה בן חיים

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

הגשה 25/02/2019**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 1348021239

כתובת הבניין: רח' חפצי בה 59, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 267

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

מבנה להריסה והקמת מבנה חדש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל – 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 22/6/2026 בהתאם
לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

הגשת תכנית שינויים בסמכות מהנדס ו/או הגשת תכנית שינויים במערכת רישוי זמין
לאישור שינויים שבוצעו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה להארכת תוקף היתר ל – 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 22/6/2026 בהתאם
לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

הגשת תכנית שינויים בסמכות מהנדס ו/או הגשת תכנית שינויים במערכת רישוי זמין
לאישור שינויים שבוצעו.

מבקש:

* איל וולף

* מאיה מרים רביב וולף

עורך:

* תמר סמט

אחראי בקשה:

* ענבל חצבני

הגשה 21/06/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000260405

כתובת הבניין: רח' הורדים 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10909 חלקה: 45

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

=====

הקמת מבנה מגורים חד משפחתי הכולל 2 קומות מגורים, תוך הריסת מבנה קיים

=====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח קדמי לרח' הורדים עד 10% מהמרווח (מרווח קדמי של 15 מ')
 2. פיתוח גבוה מהמותר
 3. חנייה מקורה בגבול המגרש לכיוון רח' הורדים-שלא בהתאם לחפ/1400/יב/1 לעניין הגובה מעל קקט
 4. גובה קומה מעל המותר
 5. ממוצע גובה קומה מעל המותר
 6. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
 7. מיקום אשפה וגז במרווח קדמי- צידי, בגובה גבוה מהמותר בחפ/1400/יב/1
- המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**
 אישור הבקשה בתנאים הבאים:
 הבקשה מומלצת לאישור בניגוד לדעת וועדת שימור אשר מחליטה לדחות את הבקשה:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש להקטין פרגולות עד לשטח של:
 - קומת קרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.
 - קומה א' שטח הפרגולה לא יעלה על 20 מ"ר.
 - ב. מרחק מפרגולה עד קצה הגג עפ"י חפ / 1400 / פמ לא יפחת מ – 1.20 מ' – יש לתקן את הפרגולה בהתאם.
 - ג. לתקן חישוב שטחים כך שיחושב שטח מהמגרש לאחר הורדה לדרך.
 - ד. עבור יחיד 1 – ניתן להציע קולט שמש ודוד שמש אחד בלבד על הגג. יש להסיר אחד. יש להראות מסתור דוד שמש גם בחתכים ובחזיתות.
 - ה. יש להציג בתוכניות + חתכים וחזיתות מתקנים פוטו- וולטאיים על הגג ולהראות כיצד הם מוסתרים.
 - ו. יש לבטל את החניה המקורה מחוץ לקו הבניין הקדמי לכיוון הורדים 1 ולהורות על תכנון חניה חלופי שבו הכניסה והתמרון יתבצעו בתוך תחום המגרש. לא ניתן לאשר שתי חניות ניצבות לרחוב, שכן הדבר פוגע במרחב הציבורי, בנוף הרחוב ובבטיחות התנועה.
 - יש להציג אישור חנייה חדש בהתאם.
 - ז. יש לתכנן את החומות המוצעות, תוך שילוב שתילה של צמחייה מתאימה. פיתוח זה יאפשר יצירת חזות משתלבת עם המרחב הציבורי והנופי הקיים, ימתן את נוכחות החומה הכבדה, ויצג מראה טבעי והרמוני התואם את אופי הרחוב ושדרות הצבי.
 - ח. חומרי גמר הבינוי החדש יותאמו למרקם הקיים: מעטפת חיצונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי במערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.

ט. יש להציג קו קרקע טבעי היסטורי, מקורי של המגרש ולא מה שקיים היום במגרש.
י. להוסיף קו קרקע טבעית בכל החתכים והחזיתות כולל נק' דיקור.
יא. בכל החתכים והחזיתות יש להוסיף בתים גובלים ביחס לבניה המוצעת.
יב. בערוגות המתוכננות לכיוון שד' הצבי יש לסמן עצים לשתילה, ואת סוג העץ המתוכנן.

2. 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 וביסוס
2. נספח ביסוס
ב. אישור הג"א
ג. אישור יועץ בטיחות לעניין כבאות והצלה
ד. אישור נספח ניקוז

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, חפ/1840
פרגולה שחורגת מתכנית חפ/1400/פמ.
ג. הרחבת הדרך בהתאם לתוכנית חפ/229/ד תתבצע באחד מהדרכים הבאות, לפי העניין:
1. העברת השטח ע"ש העירייה בהסכמה או באמצעות הפקעה.
2. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
3. רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969 הערה על יעוד תכנוני.
4. בהרחבת הדרך הנ"ל לא תותר בניה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

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. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

5. תנאים לתעודת גמר:
א. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
ב. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים:

תגובה למתנגדים:

מענה לנושא כריתת העצים –
כחלק ממסמכי הבקשה הוגשה תכנית פיתוח אשר אושרה על ידי מחלקת נוף. כמו כן, הוגש סקר עצים אשר נבדק ואושר על ידי פקיד היערות, ובמסגרתו ניתן לראות כי העצים אשר נמצאים בשדרות הצבי או סמוך לשד' הצבי (עץ מספר 32) מוצגים לשימור. בנוסף ישנם עצים בתוך המגרש אשר מסומנים לשימור.

לעניין הפרסום –
הפרסום נעשה ע"י חברת פרסום נענע ונמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר
רשום לבעלי החלקות הגובלות וכמו כן תליית המודעה היא חלק מדרישות הליך
הפרסום אשר נבדק ונמצא כי תקין .

לעניין פילוס השטח –
הוועדה דרשה ממבקשי הבקשה לתכנן פיתוח מדורג הכולל צמחייה .
בנוסף תכנון מערך החניה מחדש ללא חניה מקורה .

לעניין החנייה במרווח הקידמי –
הוועדה הנחתה את עורך הבקשה לבצע שינוי במערך החנייה כך שהחשיפה ברחוב
תוקטן והתמרון לחניה יעשה בתוך תחומי המגרש .
מערך החניות החדש יוגש לאישור מחלקת דרכים ותנועה .

לעניין הבריכה –
לא מוצעת בבקשה להיתר בריכת שחייה

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום .
מדובר בבקשה אשר המלצת הצוות המקצועי הינה לאישור הבקשה.
בניגוד להמלצת ועדת השימור, ללא הנמקה מספקת וללא בחינת קבלת הבקשה אל מול
אגף תכנון עיר.

יש לבחון את הבקשה יחד עם אגף תכנון עיר ולבקש המלצות מתאימות גם בהינתן המלצות
והחלטת ועדת השימור.

מבקש:

הגשה 01/12/2024

ח.י.צ. חברה לבניין פיתוח והשקות (1998) בע"מ

עורך:

מרסלו מרינברג

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438246

כתובת הבניין: רח' בן צבי יצחק 49, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11586 חלקה: 58

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

=====
הקמת בניין חדש בן 4 קומות מגורים מעל קומת חניה עילית המשולבת מגורים ומעל קומת מחסנים
מתחת לקרקע, 9 יח"ד תוך הריסת בית קיים בן 1 יח"ד
=====

מהות הקלות:

1. תוספת קומה מעל המותר
 2. הקלה זכויות 6% מעל המותר
 3. הקלה זכויות 2.5% מעל המותר בגין תוספת קומה
 4. גובה בניין מעל המותר
 5. גובה קומה מעל המותר ע"פ תכנית חפ/1400/גב'
 6. ממוצע גובה קומה מעל המותר ע"פ תכנית חפ/1400/גב'
 7. גובה קומת עמודים וחניה מעל המותר ע"פ חפ/229/י/5
 8. מגוף מים ראשי במרווח הקדמי
 9. מערכת מים משנה במרווח צידי מזרחי
 10. נישת הגז במרווח צידי מערבי
 11. בליטות למרווח אחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
 12. בליטות למרווחים צידיים ע"י הבניין ומסתורי כיסה ומרפסות זיזיות
 13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ
 14. משטח חניה במרווח צידיים
 15. פיתוח מעל המותר
 16. ניצול קומת עמודים למגורים.
- המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**
אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לתקן חישוב שטחים כך ששטח המרפסת בדירה 2 יהיה כדלהלן: מרפסת גוף בניין המונחת ע"ג קומת קרקע יחושב כשטח עיקרי. מרפסת המשכית המוצעת כזיזית תחושב בשטחי המרפסות.
 - ב. יש לצמצם שטח של 6.79 מ"ר הנובע ממרפסת גג מקורה בקומה א'.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור ועד קריית חיים לתוכנית ולתשלום ההיטלים
 - ב. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם / מבקש / עורך הבקשה.
 - ג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ד. הצהרת עורך משנה לעיניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
 - ה. נספח סביבתי
 - ו. תיאום מול וועד קריית חיים לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח

תברואה

- ז. תיאום מול מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
- ח. דו"ח קרקע וביסוס
- ט. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
- י. נספח ניקוז
- יא. נספח תרמי
- יב. אישור מורשה נגישות
- יג. נספח בטיחות אש
- יד. נספח איוורור
- טו. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
- טז. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
- יז. 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. השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה בגין: חפ/5229, חפ/1840 ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 86.5 מ"ר תוספת קומה 6% הקלה בשטח של 40.08 מ"ר 2.5% הקלה בשטח של 16.7 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. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ב. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ג. יודגשו בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ד. יודגשו בנוסף: 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. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים:

- לנושא הטענה כי הבניין יוקם ע"פ חוק בלבד וכי הבניה תגרום לפגיעה באיכות החיים הוועדה מציינת כי הוגשה בקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות הכולל 9 יחידות דיור, בהתאם לתוכנית מאושרת החלה על המגרש. במסגרת הבקשה הוגשו גם בקשות להקלות תכנוניות.
1. הבניה תבוצע בהתאם לחוק ולתוכנית מאושרת
 - הבקשה עומדת בהוראות התוכנית המאושרת ובחוק התכנון והבניה. כל מרכיבי התכנון נבדקו על ידי הצוות המקצועי ונמצאו תואמים למסגרת התכנונית הקיימת.
 2. הקלות אינן מהוות שינוי מהותי

ההקלות המבוקשות אינן משנות את התוכנית באופן חריג. התוכנית מאפשרת במצב הנכנס 4 קומות, והבקשה מוסיפה קומה אחת בלבד לצורך ניצול זכויות הבניה המוקנות. מדובר בהתאמה מינורית שאינה משנה את אופי השכונה ואינה פוגעת במרקם הקיים.

3. שמירה על אופי הסביבה
הוועדה מציינת כי ברחוב ובסביבתו אושרו בקשות להקמת מבנים בני 6 קומות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38. לפיכך, תוספת קומה אחת בלבד בבקשה הנוכחית אינה חורגת מאופי הסביבה הקיים.

4. איכות חיים ותכנון סביבתי
הפרויקט תוכנן בהתאם להוראות החוק, תוך מתן פתרונות חניה מלאים ושמירה על שטחים פתוחים ככל האפשר. אין שינוי מהותי שיפגע באיכות החיים של התושבים. הבקשה עומדת בהוראות התוכנית המאושרת והחוק, וההקלות המבוקשות הן בגדר ניצול זכויות בניה מותרות ואינן מהוות חריגה משמעותית. לאור העובדה שבסביבה קיימים מבנים בני 6 קומות, אין בהתנגדות עילה תכנונית המצדיקה דחיית הבקשה.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לתקן חישוב שטחים כך ששטח המרפסת בדירה 2 יהיה כדלהלן: מרפסת גוף בניין המונחת ע"ג קומת קרקע יחושב כשטח עיקרי. מרפסת המשכית המוצעת כזיזית תחושב בשטחי המרפסות.
 - ב. יש לצמצם שטח של 6.79 מ"ר הנובע ממרפסת גג מקורה בקומה א'.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור ועד קריית חיים לתוכנית ולתשלום ההיטלים
 - ב. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם / מבקש / עורך הבקשה.
 - ג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ד. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
 - ה. נספח סביבתי
 - ו. תיאום מול וועד קריית חיים לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח תברואה
 - ז. תיאום מול מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
 - ח. דו"ח קרקע וביסוס
 - ט. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - י. נספח ניקוז
 - יא. נספח תרמי
 - יב. אישור מורשה נגישות
 - יג. נספח בטיחות אש
 - יד. נספח איורור
 - טו. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 - טז. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - יז. 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. 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, חפ/1840

ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 86.5 מ"ר

תוספת קומה

6% הקלה בשטח של 40.08 מ"ר

2.5% הקלה בשטח של 16.7 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. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

ב. יודגש בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).

ג. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).

ד. יודגש בנוסף : 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

שבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.

ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.

ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים :

לנושא הטענה כי הבניין יוקם ע"פ חוק בלבד וכי הבניה תגרום לפגיעה באיכות החיים הועדה מציינת כי הוגשה בקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות הכולל 9 יחידות דיור, בהתאם לתוכנית

מאושרת החלה על המגרש. במסגרת הבקשה הוגשו גם בקשות להקלות תכנוניות.

1. הבניה תבוצע בהתאם לחוק ולתוכנית מאושרת

הבקשה עומדת בהוראות התוכנית המאושרת ובחוק התכנון והבניה. כל מרכיבי התכנון נבדקו על ידי הצוות המקצועי ונמצאו תואמים למסגרת התכנונית הקיימת.

2. הקלות אינן מהוות שינוי מהותי

ההקלות המבוקשות אינן משנות את התוכנית באופן חריג. התוכנית מאפשרת במצב

הנכנס 4 קומות, והבקשה מוסיפה קומה אחת בלבד לצורך ניצול זכויות הבניה

המוקנות. מדובר בהתאמה מינורית שאינה משנה את אופי השכונה ואינה פוגעת במרקם הקיים.

3. שמירה על אופי הסביבה

הוועדה מציינת כי ברחוב ובסביבתו אושרו בקשות להקמת מבנים בני 6 קומות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38. לפיכך, תוספת קומה אחת בלבד בבקשה הנוכחית אינה חורגת מאופי הסביבה הקיים.

4. איכות חיים ותכנון סביבתי

הפרויקט תוכנן בהתאם להוראות החוק, תוך מתן פתרונות חניה מלאים ושמירה על

שטחים פתוחים ככל האפשר. אין שינוי מהותי שיפגע באיכות החיים של התושבים.

הבקשה עומדת בהוראות התוכנית המאושרת והחוק, וההקלות המבוקשות הן בגדר

ניצול זכויות בניה מותרות ואינן מהוות חריגה משמעותית. לאור העובדה שבסביבה

קיימים מבנים בני 6 קומות, אין בהתנגדות עילה תכנונית המצדיקה דחיית הבקשה.

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:

♦ ברוריה בן סימון

♦ יגאל בן סימון

עורך:

♦ יורי ברודה

♦ מרינה קרונגאוז

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

הגשה 30/03/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478880

כתובת הבניין: רח' מיכאל 55, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10867 חלקה: 169

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת שטח בניה מעל דירה קיימת בקומה ג' (עליונה), יציאה למרפסת גג פתוחה. התקנת חדר שיפור מיגון ומרפסת זיזית מפלדה בחלק קיים של הדירה של המבקש.

מהות הקלות:

קומה חלקית נוספת מעל המותר.

עודף שטח בניה על חשבון הקלה יחסית 6% + 2.5%

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

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ד. אישור נספח ניקוז

ה. יש לסמן בתכנית העתקת דוודים וקולטי שמש. במידה וקיימים על השטח המוצע לבניה יועתקו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם בעלי הדירות ואיש מקצוע בעניין.

ו.

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. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/

ד בנוסח הבא:

רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מיכאל תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה

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

ה. ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של –

43.2 מ"ר

1. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 12.21 מ"ר שטח דירה ברוטו כולל התוספת המבוקשת – 123.0 מ"ר הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 12.21 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת. לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה. טלפון - 8356796 או 8356333.

תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לזיתורים. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן: "חל' משנה 1 ויתרו על זכויות בניה בשטח של 7.17 מ"ר כל אחת (במסגרת 6% הקלה יחסית, וכן 2.5% הקלה יחסית בגין קומה נוספת), לטובת חל' משנה 6".

2. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 16000 ש"ח

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

* העתקת דוודים וקולטי שמש במידה וקיימים על השטח המוצע לבניה יועתקו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם בעלי הדירות ואיש מקצוע בעניין.
* אישור הפיקוח על כך שהשיפור מיגון אכן בוצע כתנאי לתעודת גמר.

הוועדה משיבה למתנגדים:

1. לעניין המרפסת הזיזית המוצעת – זו מבוקשת בשטח של 12 מ"ר ובהתאם למותר עפ"י תקנות התכנון והבניה לכל דירה בבניין המרפסת היא לא בחזיתי לרחוב במרווח אחורי.
2. אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף ב+ג בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
3. לעניין התוספת על הגג ובהתאם למותר עפ"י חלק יחסי בנסח טאבו לכל דייר ברכוש המשותף.

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום על מנת לבחון כי בוצע הליך יידוע תקין, לאור פניית המתנגדים.

מבקש:

* נטר פנחס

הגשה 12/09/2024

עורך:

* ולדימיר מינקין

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000411653

כתובת הבניין: רח' אל אדריסי 9, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10917 חלקה: 25

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת יח"ד בקומה נוספת – קומה ב' הכוללת חדר שיפור מיגון, שטח עיקרי ומרפסת גוף בניין לבניין דו משפחתי קיים. הבניה מוצעת תוך הריסת קירות ופרגולה בקומה א'. + חניה.
 =====

מהות הקלות:

הקלה 6% אחוזי בניה משטח המגרש.

הקלה חריגה מקו בניין אחורי

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.

מילוי הנחיות מחלקת שימור:

א. שיקום חזיתות האבן לרבות טיפול והשלמת מיישקים על בסיס טיח סיד בהתאם

למפרט מאושר ע"י מחלקת השימור.

ב. יישמר גובהו הסופי של חדר המדרגות מאבן על פי המצב הקיים. יבוצע שיקום

ושחזור קרניז יצוק מעל הכניסה לחדר המדרגות.

ג. תשתיות ומערכות בניין – כחלק מהתכנון- יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת

צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימלי ומותאם למבנה המקורי. כמו

כן, סימון מיקום תשתיות (מעבים, דוודים ועוד) על גבי הגג בחלקו האחורי של המבנה.

ד. חיזוקים קונסטרוקטיביים במידת הצורך, יהיו פנימיים בלבד בחזית הראשית

ובחזיתות הצד. בחזית האחורית ניתן לשלב עמודים חדשים חיצוניים בקונטור המבנה

(בתחום המרפסת האחורית). המוצע קונסטרוקטיביים הנדרשים בכל הקומות.

ה. סימון הסרת מפגעים ותוספות שאינם בהיתר לרבות בניה ארעית במרווחים וכו'.

ו. יישמר גובה מעקה הגג ההיקפי הקיים מאבן. ניתן להוסיף מעקה הרחקה מזכוכית

אשר יותקן במישור הפנימי של מעקה הגג הקיים.

ז. התוספת החדשה תהא בחיפוי טיח באחד מגווי החול הבהירים ובנסיגה מהחזית

המערבית (חזית ראשית) ומחזית הצד הדרומית.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. יש לתקן חישובי שטחים בתכנית. יש לצמצם 2 מ"ר בעבור הקלה של 2.5%

שטח על תוספת קומה שלא פורסמה.

ב. יש לצמצם את החריגה מקו בניין אחורי עד ל1.95 מ'.

ג. הצגת גישה למערכות הגג.

ד. החניה המסומנת כמוצעת תוצג כחניה קיימת.

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. חישובים סטטיים
- ה. אישור חברת החשמל לחיבור חשמל של יחיד המוצעת

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 6.48 מ"ר הערה: החיוב בהיטל השבחה הינו בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 15,000 ש"ח
- ה. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין/ניהול (רישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/ 229 ת/

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

- 5. תנאים לתעודת גמר: א. אישור המחלקה לשימור להשלמת עבודות השימור על פי הנחיות המחלקה.

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.

מילוי הנחיות מחלקת שימור:

- א. שיקום חזיתות האבן לרבות טיפול והשלמת מיישקים על בסיס טיח סיד בהתאם למפרט מאושר ע"י מחלקת השימור.
- ב. יישמר גובהו הסופי של חדר המדרגות מאבן על פי המצב הקיים. יבוצע שיקום ושחזור קרניז יצוק מעל הכניסה לחדר המדרגות.
- ג. תשתיות ומערכות בניין – כחלק מהתכנון- יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימלי ומותאם למבנה המקורי. כמו כן, סימון מיקום תשתיות (מעבים, דוודים ועוד) על גבי הגג בחלקו האחורי של המבנה.
- ד. חיזוקים קונסטרוקטיביים במידת הצורך, יהיו פנימיים בלבד בחזית הראשית ובחזיתות הצד. בחזית האחורית ניתן לשלב עמודים חדשים חיצוניים בקונטור המבנה (בתחום המרפסת האחורית). המוצע קונסטרוקטיביים הנדרשים בכל הקומות.
- ה. סימון הסרת מפגעים ותוספות שאינם בהיתר לרבות בניה ארעית במרווחים וכו'.
- ו. יישמר גובה מעקה הגג ההיקפי הקיים מאבן. ניתן להוסיף מעקה הרחקה מזכוכית אשר יותקן במישור הפנימי של מעקה הגג הקיים.
- ז. התוספת החדשה תהא בחיפוי טיח באחד מגווני החול הבהירים ובנסיגה מהחזית המערבית (חזית ראשית) ומחזית הצד הדרומית.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- 1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לתקן חישובי שטחים בתכנית. יש לצמצם 2 מ"ר בעבור הקלה של 2.5% שטח על תוספת קומה שלא פורסמה.
 - ב. יש לצמצם את החריגה מקו בניין אחורי עד ל1.95 מ'.
 - ג. הצגת גישה למערכות הגג.
 - ד. החניה המסומנת כמוצעת תוצג כחניה קיימת.

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. חישובים סטטיים
- ה. אישור חברת החשמל לחיבור חשמל של יח"ד המוצעת

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 6.48 מ"ר הערה: החיוב בהיטל השבחה הינו בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 15,000 ש"ח
- ה. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/ 229 ד/

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. אישור המחלקה לשימור להשלמת עבודות השימור על פי הנחיות המחלקה.

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:♦ **דנה רוטמן**

♦ דותן רוטמן

עורך:

♦ תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

♦ יעל קפלן שמעון

הגשה 15/07/2024**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391851

כתובת הבניין: רח' התשבי 82, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 11691 חלקה: 2 מגרש: 23 ג' יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

תוספת בניה באגף הצפוני בקומה א' וב'

מגדל ממ"דים ע"ג רגלי ממ"ד

מרפסות תלויות מבטון

גשר כניסה נגיש לקומה א' מדרגות עליה חיצוניות לקומה ב'

פיצול דירה בקומה א'

מהות הקלות:

חריגה מקו בניין קדמי לבניית ממ"ד

חריגה מקו בניין קדמי לבניית מרפסת

פיתוח מעל המותר (גשר נגיש לקומה א' ומדרגות עליה לקומה ב')

הקלה 6%

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור חלקי של הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הבקשה הינו בהיבט תכנוני בלבד ואין בהחלטה או בהיתר בניה מכוחה כדי לגרוע

מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף וכל דין נוסף החל בין

הצדדים.

הוועדה מאשרת את הבקשה באופן חלקי בלבד, כך שתאושר פיצול הדירה בקומה א' בתנאי שיציגו פטור מהג"א, תוספת השטח העיקרי בשתי הדירות, לרבות הקמת הממ"ד והגשרון בלבד.

מדרגות הגישה החיצוניות המובילות מהרחוב דרך הגשרון אל דירת המבקש בקומה ב'

יבוטלו מאחר ואין הצדקה תכנונית.

יודגש, כי הבקשה במתכונתה הנוכחית אינה כוללת פתרון חניה עבור יחידת הדיור

הנוספת שהתבקשה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. יבוטלו המדרגות החיצוניות המובילות מהרחוב דרך הגשרון אל דירת

המבקש בקומה ב'.

ב. במידה ולא ינתן פטור מהג"א לדירה המפוצלת בקומה א' באגף הדרומי, לא

יאושר פיצול הדירה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א לשני הממ"דים המבוקשים ופטור מממ"ד לדירה

הנוספת.

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

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

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

3. תנאים להיתר
- רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/000 - 00 מ"ר
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - הפקדת ערבות לפי תקנה 70 (ככל הנדרש/במידה וזה רלוונטי למהות הבקשה)

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

הוועדה משיבה למתנגדים:
אישור הבקשה הינו בהיבט תכנוני בלבד ואין בהחלטה או בהיתר בניה מכוחה כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

1. לעניין הטענה כי אישור הבקשה דן יפגע בקידומה של תוכנית לפי תמ"א 38, הוועדה תשיב כי במערכת הרישוי קיימת אך ורק בקשה לתיק מידע אשר הוגשה מכוח תמ"א 38, ואולם, לא קיימת כל בקשה פעילה בשלב זה. יודגש, כי הבקשה נשוא דיון זה הוגשה עוד בטרם הוגשה בקשת תיק המידע, ומשכך, אין בידי הוועדה כל אפשרות להתייחס לרצון תכנוני עתידי אשר טרם קיבל ביטוי ממשי בבקשה רשמית.

2. באשר להקמת ממ"ד בחריגה מקו הבניין – מדובר בממ"ד המוצע כהמשך ישיר לדירות המבוקשים. המחוקק מאפשר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים במרווחים ועד לקו גבול המגרש.
במקרה דנן, מיקומו של הממ"ד נבחן ונמצא כפתרון מיטבי, הן מבחינת חלוקת הדירות הקיימת והן בהיבט של השפעה תכנונית מזערית על יתר יחידות הדיוור בבניין. הממ"ד אינו חוסם מעברים, אינו יוצר הצללה או פגיעה בזכויות האור והאוויר של דירות אחרות, ואינו מפריע למעבר למקלט. כמו כן, הקמתו לא תמנע הקמת מעלית עבור יתר הדיירים, שכן באגף הקדמי מצויות רק דירות המבוקשים, בעוד יתר הדירות מצויות באגף האחורי – כך שאם תבחר נציגות הדיירים לקדם הקמת מעלית, הדבר יתאפשר באגף האחורי של המבנה.

3. הוועדה מבקשת להבהיר כפי שצוין לעיל הוועדה אינה מוסד תכנון ואינה דנה או מכריעה בהסכמות הנדרשות לפי חוק המקרקעין, אישור הבקשה הינו בהיבט תכנוני בלבד ואין בהחלטה או בהיתר בניה מכוחה כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
כמו כן הוועדה קבעה תנאים לאישור הפיצול הדירה לרבות דרישה לפטור מהג"א או למיגון כמו כן דרישה לכופר חניה ככל שיאושר.

4. באשר לגשרון המבוקש, הוועדה מבקשת להבהיר כי הגשרון, לרבות רוחבו וגובהו, עומד בהוראות תוכנית המתאר המקומית חפ/1400/יב/1.
יודגש, כי בעקבות קבלת התנגדות, נדרש עורך הבקשה לתקן את רוחב הגשרון כך שיתאים לדרישות התב"ע – דרישה אשר בוצעה ותוקנה בהתאם. רוחב הגשרון עומד על 1.93 מ'
הגשרון נועד לשמש כאלמנט נגישות ליחיד דיוור המצויה באגף הקדמי של המבנה, ובכך אינו גורם לפגיעה תכנונית. יתרה מכך, תכנונו מאפשר, ככל שיידרש בעתיד, חיבור של יחידות הדיוור באגף האחורי לגשרון, לרבות אפשרות להרחבתו, וזאת לצורך השגת נגישות מלאה לכלל הדירות.
בתשריט הבקשה סומנו אופציות עתידיות, הן לחיבור הגשרון לאגף האחורי והן להקמת ממ"דים באגף האחורי, כמענה עתידי אפשרי מבלי לגרום לפגיעה בזכויות דיירים אחרים או לסטייה מהוראות התכנון.

הוועדה מבהירה כי בנוגע לגובה ראש בקומת העמודים, בוטלה תוספת המרפסת לדירת המבקש בקומה א' וכך גם שיפוץ מהלך המדרגות.
תוספת שטח המבוקשת לדירה בקומה א' הינה בנסיגה ממדרגות ירידה מהרחוב לקומת העמודים ובכך לא נפגע גובה ראש.

לגבי טענת חסימת דרך מילוט מהמקלט:

הוועדה מציינת כי לאור העובדה שגשר הגישה מותר גובה ראש של 1.90 בחלקו הנמוך ביותר ומונע מעבר יוגש אישור יועץ בטיחות לנושא מילוט תקני ממקלט להבטחת תנאי זה.

כמו כן נבחן מיקום חלופי לגשר ונמצא כי בחלקו המזרחי של החלקה קיים שיפוע נמוך יותר מהרחוב כך שביצוע הגשר באזור זה לא יותיר מעבר חופשי וחלופה זו תהיה פחות טובה.

בנוסף הוועדה מציינת כי הגשר הינו לשימוש אדם בעל מוגבלות.

5. באשר להערות שרטוט או פרטים חסרים, התכנית המוגשת תוקנה בהתאם להערות מפקחת הרישוי כמו כן נאמר לאדריכל עמית אמבר, אדריכל מטעם המתנגדים כי הועלתה תוכנית מתוקנת וניתן להגיש התנגדות מתוקנת בהתאם.

החלטת הועדה:

לאישור חלקי של הבקשה בתנאים הבאים:

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

הוועדה מאשרת את הבקשה באופן חלקי בלבד, כך שתאושר פיצול הדירה בקומה א' בתנאי שיציגו פטור מהג"א, תוספת השטח העיקרי בשתי הדירות, לרבות הקמת הממ"ד והגשרון בלבד.

מדרגות הגישה החיצוניות המובילות מהרחוב דרך הגשרון אל דירת המבקש בקומה ב' יבוטלו מאחר ואין הצדקה תכנונית.

יודגש, כי הבקשה במתכונתה הנוכחית אינה כוללת פתרון חניה עבור יחידת הדיור הנוספת שהתבקשה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יבוטלו המדרגות החיצוניות המובילות מהרחוב דרך הגשרון אל דירת המבקש בקומה ב'.
 - ב. במידה ולא ינתן פטור מהג"א לדירה המפוצלת בקומה א' באגף הדרומי, לא יאושר פיצול הדירה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א לשני הממ"דים המבוקשים ופטור מממ"ד לדירה הנוספת.
- 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. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/000 - 00 מ"ר
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 (ככל הנדרש/במידה וזה רלוונטי למהות הבקשה)

הוועדה משיבה למתנגדים :
אישור הבקשה הינו בהיבט תכנוני בלבד ואין בהחלטה או בהיתר בניה מכוחה כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

1. לעניין הטענה כי אישור הבקשה דגן יפגע בקידומה של תוכנית לפי תמ"א 38, הוועדה תשיב כי במערכת הרישוי קיימת אך ורק בקשה לתיק מידע אשר הוגשה מכוח תמ"א 38, ואולם, לא קיימת כל בקשה פעילה בשלב זה. יודגש, כי הבקשה נשוא דיון זה הוגשה עוד בטרם הוגשה בקשת תיק המידע, ומשכך, אין בידי הוועדה כל אפשרות להתייחס לרצון תכנוני עתידי אשר טרם קיבל ביטוי ממשי בבקשה רשמית.

2. באשר להקמת ממ"ד בחריגה מקו הבניין – מדובר בממ"ד המוצע כהמשך ישיר לדירות המבוקשים. המחוקק מאפשר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים במרווחים ועד לקו גבול המגרש.
במקרה דגן, מיקומו של הממ"ד נבחן ונמצא כפתרון מיטבי, הן מבחינת חלוקת הדירות הקיימת והן בהיבט של השפעה תכנונית מזערית על יתר יחידות הדיור בבניין. הממ"ד אינו חוסם מעברים, אינו יוצר הצללה או פגיעה בזכויות האור והאוויר של דירות אחרות, ואינו מפריע למעבר למקלט. כמו כן, הקמתו לא תמנע הקמת מעלית עבור יתר הדיירים, שכן באגף הקדמי מצויות רק דירות המבוקשים, בעוד יתר הדירות מצויות באגף האחורי – כך שאם תבחר נציגות הדיירים לקדם הקמת מעלית, הדבר יתאפשר באגף האחורי של המבנה.

3. הוועדה מבקשת להבהיר כפי שצוין לעיל הוועדה אינה מוסד תכנון ואינה דנה או מכריעה בהסכמות הנדרשות לפי חוק המקרקעין, אישור הבקשה הינו בהיבט תכנוני בלבד ואין בהחלטה או בהיתר בניה מכוחה כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
כמו כן הוועדה קבעה תנאים לאישור הפיצול הדירה לרבות דרישה לפטור מהג"א או למיגון כמו כן דרישה לכופר חניה ככל שיאושר.

4. באשר לגשרון המבוקש, הוועדה מבקשת להבהיר כי הגשרון, לרבות רוחבו וגובהו, עומד בהוראות תוכנית המתאר המקומית חפ/1400/יב/1.
יודגש, כי בעקבות קבלת התנגדות, נדרש עורך הבקשה לתקן את רוחב הגשרון כך שיתאים לדרישות התב"ע – דרישה אשר בוצעה ותוקנה בהתאם. רוחב הגשרון עומד על 1.93 מ'
הגשרון נועד לשמש כאלמנט נגישות ליח"ד דיור המצויה באגף הקדמי של המבנה, ובכך אינו גורם לפגיעה תכנונית. יתרה מכך, תכנונו מאפשר, ככל שיידרש בעתיד, חיבור של יחידות הדיור באגף האחורי לגשרון, לרבות אפשרות להרחבתו, וזאת לצורך השגת נגישות מלאה לכלל הדירות.
בתשריט הבקשה סומנו אופציות עתידיות, הן לחיבור הגשרון לאגף האחורי והן להקמת ממ"דים באגף האחורי, כמענה עתידי אפשרי מבלי לגרום לפגיעה בזכויות דיירים אחרים או לסטייה מהוראות התכנון.

הוועדה מבהירה כי בנוגע לגובה ראש בקומת העמודים, בוטלה תוספת המרפסת לדירת המבוקש בקומה א' וכך גם שיפוץ מהלך המדרגות.
תוספת שטח המבוקשת לדירה בקומה א' הינה בנסיגה ממדרגות ירידה מהרחוב לקומת העמודים ובכך לא נפגע גובה ראש.

לגבי טענת חסימת דרך מילוט מהמקלט :
הוועדה מציינת כי לאור העובדה שגשר הגישה מותיר גובה ראש של 1.90 בחלקו הנמוך ביותר ומונע מעבר יוגש אישור יועץ בטיחות לנושא מילוט תקני ממקלט להבטחת תנאי זה.

כמו כן נבחן מיקום חלופי לגשר ונמצא כי בחלקו המזרחי של החלקה קיים שיפוע נמוך יותר מהרחוב כך שביצוע הגשר באזור זה לא יותיר מעבר חופשי וחלופה זו תהיה פחות טובה.

בנוסף הוועדה מציינת כי הגשר הינו לשימוש אדם בעל מוגבלות.

5. באשר להערות שרטוט או פרטים חסרים, התכנית המוגשת תוקנה בהתאם להערות מפקחת הרישוי כמו כן נאמר לאדריכל עמית אמבר, אדריכל מטעם המתנגדים כי הועלתה תוכנית מתוקנת וניתן להגיש התנגדות מתוקנת בהתאם.

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:

♦ אלחוט צפון בע"מ

♦ מוניטקס בע"מ

עורך:

♦ פרנקו אלדן אסתר

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 19/07/2022**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000180545

כתובת הבניין: רח' מקלף מרדכי ר"א 45, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11666 חלקה: 66

תיאור בקשה

תוספת בניה

משרדים

=====

לגליזציה להצבת מבנה יביל כולל גגון זיזי מעל כניסתו ו-2 מכולות עבור המבנה הקיים בחלקה (בהיתר) העוסק במכירת מכוניות. המבנה היביל מכיל שירותים, מכולה אחת הינה עבור מחסן ומכולה שנייה עבור משרד.

=====

מהות הקלות:

1. הצבת מכולות מחסן ומשרד במרווח הקדמי
2. מבנה קיים בבליטה במרווח הצידי עד 50 ס"מ בהמשך לבליטת המבנה הקיים המאושרת.
3. בליטת מבנה במרווח האחורי עד 50 ס"מ מגבול החלקה מגבול החלקה .
4. גגון במרווח האחורי.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור לגליזציה להצבת מבנה יביל כולל גגון זיזי מעל כניסתו ו-2 מכולות עבור המבנה הקיים בחלקה (בהיתר) העוסק במכירת מכוניות. המבנה היביל מכיל שירותים, מכולה אחת הינה עבור מחסן ומכולה שנייה עבור משרד.

פורסמו הקלות:

1. בליטה מקו בניין קידמי-מערבי ע"י חזיתות אטומות של מכולות מוצעות, והותרה של 0.53 מ' מגבול מגרש קידמי-מערבי.
2. בליטה מקו בניין צדדי-צפוני ע"י חזית אטומה של מבנה יביל מוצע, והותרה של 0.50 מ' מגבול מגרש צדדי-צפוני.
3. בליטה מקו בניין אחורי-מזרחי ע"י חזית אטומה של מבנה יביל מוצע, והותרה של 0.50 מ' מגבול מגרש אחורי-מזרחי.
4. בליטה מקו בניין אחורי-מזרחי ע"י גגון מעל כניסה של מבנה יביל מוצע, והותרה של 0.50 מ' מגבול מגרש אחורי-מזרחי.

*ניתן לאשר את הקלות 1-4 אשר פורסמו בהתאם לפירוט המוסבר בטבלת ההקלות (הטבלה הראשונה בכתבה).

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 תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי, בתכנית ההגשה, בהתאם לאישור מח' תנועה מיום: 19/03/25.

- ב. ביטול "חנייה תפעולית" אשר משורטטת בחלק הדרומי של החלקה ושרטוט 2 חניות עבור אופניים ו-2 חניות עבור אופנועים, בהתאם לאישור מח' תנועה מיום: 19/03/25.
- ג. כתיבת "מוצע בלגליזציה" כולל שרטוט קונטור אדום סביב שתי המכולות, המבנה היביל והגגון המוצעים בלגליזציה.
- ד. במידה ויש שער כניסה לרכבים מכיוון רחוב מקלף מרדכי רא"ל, יש לשרטט השער כולל כיוון פתיחה לתוך שטח החלקה בלבד.
- ה. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת הועדה.
- ו. כתיבת ייעוד המבנה היביל בתכנית קומת הקרקע.
- ז. כתיבת חומרי גמר של המכולות והמבנה היביל המוצעים - בחזיתות.
- ח. כתיבת "קיים ע"פ היתר מס': 2004026601 מיום: 27/07/05" ע"ג המבנה והממ"ד הקיימים בחלקו הצפוני של החלקה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור חברת החשמל לבקשה.
- ב. תצהיר עצים חתום.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר.
- ד. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

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

החלטת הועדה:

אישור לגליזציה להצבת מבנה יביל כולל גגון זיזי מעל כניסתו ו-2 מכולות עבור המבנה הקיים בחלקה (בהיתר) העוסק במכירת מכוניות. המבנה היביל מכיל שירותים, מכולה אחת הינה עבור מחסן ומכולה שנייה עבור משרד.

פורסמו הקלות:

1. בליטה מקו בניין קידמי-מערבי ע"י חזיתות אטומות של מכולות מוצעות, והותרה של 0.53 מ' מגבול מגרש קידמי-מערבי.
2. בליטה מקו בניין צדדי-צפוני ע"י חזית אטומה של מבנה יביל מוצע, והותרה של 0.50 מ' מגבול מגרש צדדי-צפוני.
3. בליטה מקו בניין אחורי-מזרחי ע"י חזית אטומה של מבנה יביל מוצע, והותרה של 0.50 מ' מגבול מגרש אחורי-מזרחי.
4. בליטה מקו בניין אחורי-מזרחי ע"י גגון מעל כניסה של מבנה יביל מוצע, והותרה של 0.50 מ' מגבול מגרש אחורי-מזרחי.

*ניתן לאשר את הקלות 1-4 אשר פורסמו בהתאם לפירוט המוסבר בטבלת ההקלות (הטבלה הראשונה בכתבה).

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. שרטוט תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי, בתכנית ההגשה, בהתאם לאישור מח' תנועה מיום: 19/03/25.
- ב. ביטול "חניה תפעולית" אשר משורטטת בחלק הדרומי של החלקה ושרטוט 2 חניות עבור אופניים ו-2 חניות עבור אופנועים, בהתאם לאישור מח' תנועה מיום: 19/03/25.
- ג. כתיבת "מוצע בלגליזציה" כולל שרטוט קונטור אדום סביב שתי המכולות, המבנה היביל והגגון המוצעים בלגליזציה.
- ד. במידה ויש שער כניסה לרכבים מכיוון רחוב מקלף מרדכי רא"ל, יש לשרטט השער כולל כיוון פתיחה לתוך שטח החלקה בלבד.
- ה. תיקון מהות הבקשה בהתאם להחלטת הועדה.
- ו. כתיבת ייעוד המבנה היביל בתכנית קומת הקרקע.
- ז. כתיבת חומרי גמר של המכולות והמבנה היביל המוצעים - בחזיתות.
- ח. כתיבת "קיים ע"פ היתר מס': 2004026601 מיום: 27/07/05" ע"ג המבנה והממ"ד הקיימים בחלקו הצפוני של החלקה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור חברת החשמל לבקשה.
- ב. תצהיר עצים חתום.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר.
- ד. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

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

מבקש:

הגשה 19/11/2024

♦ אברהם כהן

♦ שמרית כהן

עורך:

♦ אתי ניסנקורן

אחראי בקשה:

♦ ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000436769

כתובת הבניין: שב' הפוסקים 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11566 חלקה: 94

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

מבנה בן 2 קומות קרקע+א
 תוספת יחידת דיור בצמוד למבנה קיים+תוספת בניה ל-2 יח"ד קיימות אחת מעל לשניה
 לרבות ממ"דים

מהות הקלות:

1. תוספת שטח במסגרת הקלה 6% משטח המגרש
2. הקלה מקו בניין הקדמי בהתאם לרוב הבנוי שבין צומת לצומת
3. בליטה למרווח הקדמי אל רחוב הגאונים לטובת ממ"ד
4. בליטה למרווח הקדמי עבור פרגולה
5. פרגולה שלא תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין גודל ושטח
6. מחסנים קיימים ומוצעים במרווח הקדמי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה

1. הדירה החדשה תותאם להוראות התכנית חפ/229/5 עבור דירות חדשות בפרט לעניין עליית הגג המוראת בתכנית:
- א. עליית הגג לא תהווה דירה נפרדת יש להסיר מהתכנית ייעודי חללים בעליית הגג
- ב. תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 1.0 מטר מפני הריצוף של רצפת עליית הגג
2. המחסן הנוסף המבוקש עבור הדירה הקיימת יוקטן לשטח של 6 מ"ר בהתאם להוראות תכנית חפ/229 י עבור דירות קיימות ולא דירות חדשות.
3. אין להראות חניה פרטית עבור הדירה החדשה בשטח הפרטי ויש להראות את המשך החומה בגבול החלקה.
4. חלון הממ"ד המוצע יופנה לחזית צידית ולא כלפי הרחוב.
5. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. חישובים סטטיים ערוכים בידי מהנדס
- ב. תכנית אישור הג"א
- ג. תכנית יועץ בטיחות אש
6. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים ולרבות תאגיד מי כרמל.
- תשלום היטל השבחה בגין:
- עודף שטח מעל המותר,
 חפ/229/5,
 פרגולה שלא תואמת את חפ/1400/פמ.
7. תנאים לתחילת עבודות:
- ג. אוגדן תחילת עבודות – מרץ 2024
8. שלב בקשה לתעודת גמר:
- א. הצגת אמסכתא בדבר סילוק פסולת בניין

החלטת הועדה:

אישור הבקשה

1. הדירה החדשה תותאם להוראות התכנית חפ/229/5 עבור דירות חדשות בפרט לעניין עליית הגג המוראת בתכנית:
- א. עליית הגג לא תהווה דירה נפרדת יש להסיר מהתכנית ייעודי חללים בעליית הגג
- ב. תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 1.0 מטר מפני הריצוף של רצפת עליית הגג
2. המחסן הנוסף המבוקש עבור הדירה הקיימת יוקטן לשטח של 6 מ"ר בהתאם להוראות תכנית חפ/229 י עבור דירות קיימות ולא דירות חדשות.
3. אין להראות חניה פרטית עבור הדירה החדשה בשטח הפרטי ויש להראות את המשך החומה בגבול החלקה.
4. חלון הממ"ד המוצע יופנה לחזית צידית ולא כלפי הרחוב.
5. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. חישובים סטטיים ערוכים בידי מהנדס
- ב. תכנית אישור הג"א
- ג. תכנית יועץ בטיחות אש
6. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים ולרבות תאגיד מי כרמל.
- תשלום היטל השבחה בגין:
- עודף שטח מעל המותר,
- חפ/229/5,
- פרגולה שלא תואמת את חפ/1400/פמ.
7. תנאים לתחילת עבודות:
- ג. אוגדן תחילת עבודות – מרץ 2024
8. שלב בקשה לתעודת גמר:
- א. הצגת אמסכתא בדבר סילוק פסולת בניין

מבקש:

הגשה 22/04/2025

* שי הוטנר

* אורלי קופלר

* גבריאלה שוורץ

* דפנה רם

* מנדי קופלר

עורך:

* תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394524

כתובת הבניין: רח' נורית 32, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11189 חלקה: 235 מגרש: 2021 יעוד: מגורים ב

תכנית: תמא/1, חפ/2000, תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/מק/1400/יב, חפ/229/י/1, אתר/1994, חפ/1240, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/229

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיזיות מברזל בקומה א' ל-2 יח"ד קיימות (מש' הוטנר ומש' קופלר)
 תוספת שטח עיקרי ע"ג בנייה קיימת בקומה ב' ליח"ד קיימת (מש' רם) בבניין מגורים חזיתי קיים.
 =====

מהות הקלות:

תוספת זכויות בניה בהקלה 6%

חריגה עם מרפסת מקו בניין בקומה א' במרווח בין הבניינים המתיר מרווח של יותר מ-8 מ' בין הבניינים

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. שינוי צורת הגג של מש' רם (דירה 8) מגג משופע לגג שטוח.
 - ב. סימון התוספת המוצעת בתכנית קומה א' בריבוע אדום.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. נספח יציבות
 - ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסת תואמת לנוהל העירוני
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 (מש' הוטנר) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 2.86 מ"ר

שטח הדירה 129 מ"ר.
ישולם היטל השבחה (משי' קופלר) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 1.29 מ"ר שטח הדירה 115 מ"ר.
ישולם היטל השבחה (משי' רם) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 11.08 מ"ר שטח הדירה 134.98 מ"ר.
ה. הערה: החיוב בהיטל השבחה הינו בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
רישום חוב
בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 2.86 מ"ר (משי' הוטנר), 1.29 מ"ר (משי' קופלר), 11.08 מ"ר (משי' רם) שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.
לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.
טלפון - 8356796 או 8356333.
ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 30000 ₪

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.

משי' רם בעלת 2 תתי חלקה בנכס, תת חלקה 1 ו-8 והם משתמשים בזכויות הבניה של תת חלקה 1 לתת חלקה 8. כך שנותר להם לבנייה 22.08 מ"ר והם מציעים שטח של 21.55 מ"ר כך שאין חריגה.
משי' הוטנר קיבלו זיכוי של 5.5 מ"ר עבור ממ"ד.
ביחס למרפסת סבורה הוועדה המקומית 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 פורסמה הקלה לעניין צמצום המרווח בין הבניינים - " חריגה עם מרפסת מקו בניין בקומה א' במרווח בין הבניינים המתיר מרווח של יותר מ-8 מ' בין הבניינים ".
לעניין צמצום מרחק בין הבניינים, המרחק לאחר הקמת התוספת המוצעת הינו למעלה מ-8 מ' ותואם את הוראות התכנית החלה על המקום.
החריגות שצויינו בהתנגדות מתייחסות לחריגה מקו בניין אחורי, במקרה זה מדובר בחריגה במרווח בין בניינים.
לעניין צורת הגג של משי' רם הועדה מקבלת בחיוב את הטענה ועל כן בסעיף תיקוני תכנית התבקשו לשנות את הגג המוצע לגג שטוח.
הפרסום התבצע כמקובל ועפ"י מספרי המעקב מופיע באתר הדואר שהשותפים לנכס אספו את טופס ההודעה, בנוסף עו"ד מטעם חברת הפרסום חתם על נספח 2+4 והצהיר כי הפרסום התקיים כחוק.

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. שינוי צורת הגג של משי' רם (דירה 8) מגג משופע לגג שטוח.
 - ב. סימון התוספת המוצעת בתכנית קומה א' בריבוע אדום.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. נספח יציבות
 - ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסת תואמת לנוהל העירוני
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 (משי' הוטנר) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 2.86 מ"ר שטח הדירה 129 מ"ר.

ישולם היטל השבחה (משי' קופלר) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 1.29 מ"ר שטח הדירה 115 מ"ר.

ישולם היטל השבחה (משי' רם) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 11.08 מ"ר שטח הדירה 134.98 מ"ר.

ה. הערה: החיוב בהיטל השבחה הינו בכפוף לקביעת שמאי העירייה. רישום חוב

בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 2.86 מ"ר (משי' הוטנר), 1.29 מ"ר (משי' קופלר), 11.08 מ"ר (משי' רם) שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.

לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה. טלפון - 8356796 או 8356333.

ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 30000 ₪
4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

משי' רם בעלת 2 תתי חלקה בנכס , תת חלקה 1 ו-8 והם משתמשים בזכויות הבניה של תת חלקה 1 לתת חלקה 8 . כך שנותר להם לבנייה 22.08 מ"ר והם מציעים שטח של 21.55 מ"ר כך שאין חריגה.
משפי' הוטנר קיבלו זיכוי של 5.5 מ"ר עבור ממ"ד .
ביחס למרפסת סבורה הוועדה המקומית 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. פורסמה הקלה לעניין צמצום המרווח בין הבניינים- " חריגה עם מרפסת מקו בניין בקומה א' במרווח בין הבניינים המתיר מרווח של יותר מ-8 מ' בין הבניינים ".
לעניין צמצום מרחק בין הבניינים, המרחק לאחר הקמת התוספת המוצעת הינו למעלה מ-8 מ' ותואם את הוראות התכנית החלה על המקום.
החריגות שצויינו בהתנגדות מתייחסות לחריגה מקו בניין אחורי, במקרה זה מדובר בחריגה במרווח בין בניינים .
לעניין צורת הגג של משי' רם הועדה מקבלת בחיוב את הטענה ועל כן בסעיף תיקוני תכנית התבקשו לשנות את הגג המוצע לגג שטוח.
הפרסום התבצע כמקובל ועפ"י מספרי המעקב מופיע באתר הדואר שהשותפים לנכס אספו את טופס ההודעה, בנוסף עו"ד מטעם חברת הפרסום חתם על נספח 2+4 והצהיר כי הפרסום התקיים כחוק.

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:

* יעל שקד

עורך:

* רמי ימין

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 09/01/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000454817

כתובת הבניין: רח' זינגר מנדל 12, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11203 חלקה: 11 מגרש: 9

תכנית: לפי חפ/1604 ה'

תיאור בקשה

תוספת בניה

אחר

מבוקש דיון חוזר בבקשה שנדונה בוועדת משנה בישיבה מס' 46 מיום 15/09/25 עבור לגליזציה לפרגולה כולל תוספת שטח לפרגולה, לדירה דרום-מערבית קיימת בקומה רביעית, במבנה צפוני קיים בחלקה, ע"ג שטח קרקע/גינה המוצמד לדירת המבקשת והוחלט לאשרה בתנאים.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר בחינה נוספת של תכנית הבקשה ולאחר הסבר המבוקש ע"י עורך הבקשה.

מהות הקלות:

פרגולות שאינן תואמות לתכנית חפ/מק/1400/פמ.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור לגליזציה לפרגולה כולל תוספת שטח לפרגולה, לדירה דרום-מערבית קיימת בקומה רביעית, במבנה צפוני קיים בחלקה, ע"ג שטח קרקע/גינה המוצמד לדירת המבקשת.

הקלה שפורסמה:

פרגולה שאינה תואמת לתכנית חפ/מק/1400/פמ.

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: 0)

א. כתיבת שיפוע החלק העליון של הפרגולה (הסנטף) בתכניות מעל קומת המבקשת ושרטוט ניקוז הפרגולה, כולל כתיבת הסבר לניקוז הפרגולה.

ב. שרטוט וסימון קונטור שטח הפרגולה (כ-22 מ"ר) הכולל זכויות מתקפלות ("נאספות") בתכנית קומה 4 של דירת המבקשת.

ג. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הוועדה.

ד. כתיבת "גוון הפרגולה כדוגמת המבנה הקיים" בתכניות, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים.

2. 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.

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:
1. פרגולה שאינה תואמת את חפ/1400/פמ (בגובה ובשטח- החורגים מהמותר).
2. 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.

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

- מאושרת פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, תוך שמירת מרחק של מינימום 1.2 מ' בין הפרגולה המוצעת לבין גדרות/קירות קיימים מכיוון מערב ודרום במפלס דירת המבקשת לשמירת פרגולה מפולשת, ללא זכוכיות הזזה מתקפלות וללא קורה היקפית קיימת בפרגולה.
הפרגולה מוצעת ע"ג שטח המוצמד לדירת המבקשת ע"פ תשריט בית משותף, מוצמד שטח קרקע של 123.85 מ"ר. לכל דירת גן אשר מוצמד לה שטח גינה/קרקע הזכות להוסיף פרגולה.
תכנון החלק העליון של הפרגולה (הסנטף) בעל שיפוע כולל ניקוז, למניעת מים "עומדים" ולא מתנקזים.
הפרגולה המוצעת הינה בגוון בהיר כדוגמת המבנה הקיים ומשתלבת עם נראות הבניין הקיים.
לבקשה בוצע פרסום ע"י חברת פרסום ותכנית הבקשה שהוגשה מפורסמת לעיון באתר העירייה.
התקבל חו"ד פיקוח לכך שתכנית הבקשה שהוגשה מתאימה למציאות.
ניתן לתכנן פרגולות שאינן תואמות לתכנית חפ/מק/1400/פמ בפרסום הקלה ולשיקול דעת הוועדה המקומית אילו אי התאמות לתכנית חפ/מק/1400/פמ לאשר ואילו לא לאשר.

החלטת הועדה:

אישור לגליזציה לפרגולה כולל תוספת שטח לפרגולה, לדירה דרום-מערבית קיימת בקומה רביעית, במבנה צפוני קיים בחלקה, ע"ג שטח קרקע/גינה המוצמד לדירת המבקשת.

מובהר שאין בהחלטה כדי לאשר סגירה שמהווה תוספת שטח.

הקלה שפורסמה:

פרגולה שאינה תואמת לתכנית חפ/מק/1400/פמ.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. כתיבת שיפוע החלק העליון של הפרגולה (הסנטף) בתכניות מעל קומת המבקשת ושרטוט ניקוז הפרגולה, כולל כתיבת הסבר לניקוז הפרגולה.
 - ב. שרטוט וסימון קונטור שטח הפרגולה (כ-22 מ"ר) הכולל זכוכיות מתקפלות ("נאספות") בתכנית קומה 4 של דירת המבקשת.
 - ג. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הועדה.
 - ד. כתיבת "גוון הפרגולה כדוגמת המבנה הקיים" בתכניות, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים.
2. 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.
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:
 1. פרגולה שאינה תואמת את חפ/מק/1400/פמ (בגובה ובשטח) החורגים מהמותר).
 2. 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.

מענה למתנגדים :

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

מאושרת פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, תוך שמירת מרחק של מינימום 1.2 מ' בין הפרגולה המוצעת לבין גדרות/קירות קיימים מכיוון מערב ודרום במפלס דירת המבקשת לשמירת פרגולה מפולשת, ללא זכוכיות הזזה מתקפלות וללא קורה היקפית קיימת בפרגולה.

הפרגולה מוצעת ע"ג שטח המוצמד לדירת המבקשת ע"פ תשריט בית משותף, מוצמד שטח קרקע של 123.85 מ"ר. לכל דירת גן אשר מוצמד לה שטח גינה/קרקע הזכות להוסיף פרגולה.

תכנון החלק העליון של הפרגולה (הסנטף) בעל שיפוע כולל ניקוז, למניעת מים "עומדים" ולא מתנקזים.

הפרגולה המוצעת הינה בגוון בהיר כדוגמת המבנה הקיים ומשתלבת עם נראות הבניין הקיים.

לבקשה בוצע פרסום ע"י חברת פרסום ותכנית הבקשה שהוגשה מפורסמת לעיון באתר העירייה.

התקבל חו"ד פיקוח לכך שתכנית הבקשה שהוגשה מתאימה למציאות.

ניתן לתכנן פרגולות שאינן תואמות לתכנית חפ/מק/1400/פמ בפרסום הקלה ולשיקול דעת הוועדה המקומית אילו אי התאמות לתכנית חפ/מק/1400/פמ לאשר ואילו לא לאשר.

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:

♦ דימיטרי חורץ

עורך:

♦ תמר לוריה גרוסמן

♦ אורית נזר

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

הגשה 30/04/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480023

כתובת הבניין: רח' זורס 9, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10803 חלקה: 136 ; 148

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
תוספת שטח בניה ומרפסת תלויה מבטון בשטח 12 מ"ר לדירה קיימת בקומה ג' כולל שינויים פנימיים בדירה
=====

מהות הקלות:

הקלה יחסית 6% לדירה קיימת.

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.

היתר בנייה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. יש לצמצם עודף שטח בניה מבוקש מעל הקלה 6% ל-3.0 מ"ר
- ב. מבנה העמודים התומכים בתוספת יעובה ויכלול קורות קשר. המרפסת תהיה תלויה וקונזולית, חומרי הגמר לפי הנחיות הוועדה בהתאם למבנה הקיים.

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. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין:
- עודף שטח בניה בגין הקלה 6% לאחר צמצום שטח : 3.8 מ"ר
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 3.80 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת. לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה. טלפון - 8356796 או 8356333.

ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ₪

4. 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. התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. יש לצמצם עודף שטח בניה מבוקש מעל הקלה 6% ל-3.0 מ"ר
- ב. מבנה העמודים התומכים בתוספת יעובה ויכלול קורות קשר. המרפסת תהיה תלויה וקונזולית, חומרי הגמר לפי הנחיות הוועדה בהתאם למבנה הקיים.

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. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין :

עודף שטח בניה בגין הקלה 6% לאחר צמצום שטח : 3.8 מ"ר
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 3.80 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת. לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה. טלפון - 8356796 או 8356333.

ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ₪

4. 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:

* זקל שחף

עורך:

* תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000426873

כתובת הבניין: רח' קרן היסוד 52, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11190 חלקה: 42

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת קומה תחתונה, כולל תוספת מדרגות פנימיות ביחיד דרום-מזרחית קיימת בקומה ב' והגדלת שטח מבואת ממ"ד קיים בהיתר, באגף דרומי במבנה קיים בעל 7 קומות מעל קומה א', קומת עמודים וקומת מרתף, סה"כ 32 יח"ד.
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח צדי-מזרחי בגין הגדלת שטח מבואה לממ"ד.

2. הקלה של 6% בזכויות הבנייה (שטח עיקרי).

3. תוספת קומה מעל המותר לפי חפ/1079 בגין תוספת בנייה בקומה א'.

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. התוכניות תתוקנה כך ש:

- שרטוט קיר חיצוני בתכנית קומה א' בעובי של 20 ס"מ.
- שרטוט מדרגות פנימיות מוצעות בתכנית קומה ב' ו-א' בדירת המבקש-באדום.
- שרטוט תכניות בהתאם להיתרי מקור של המבנה (היתר מס' 71026200 והיתר מס' 71026201). ושרטוט שטח סגור בעל מילוי בתכנית קומה א' בחלק דרום-מערבי.
- סימון צהוב בשני הפתחים המוצעים עבור גישה חופשית לכלל דיירי הבניין בתכנית קומה א'.
- מחיקת הקלה מס' 3, אשר מתייתרת, מטבלת ההקלות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- אישור הפיקוח לתכנית הבקשה (ותיקון התכנית ע"פ הערות הפיקוח, במידה ויהיו).
- אישור הג"א עבור הגדלת מבואת הממ"ד המוצעת.
- נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספות המוצעות והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים.
- התחייבות אשר תוגש לעיריית חיפה מצד מבקש הבקשה והמהנדס החתום ע"ג תכנית הבקשה להבטחת אי נזק לדירות הסמוכות לדירת המבקש כולל אי נזק למעלית הקיימת במבנה עקב הבנייה המוצעת בבקשה הנוכחית. במידה ותהיה פגיעה בדירות הסמוכות למבנה ו/או למעלית הקיימת במבנה על מבקש הבקשה לשאת בהוצאות התיקון בגין הנזק שייגרם.
- דוח קרקע וביסוס.
- נספח ביסוס.

- ז. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
ח. 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. רישום הערת אזהרה לויתור זכויות ע"פ החלק היחסי – תקנה 27.
ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ה. ישולם היטל השבחה בגין:
- שטח ברוטו של יחיד בקומות א' ו-ב' כולל שטח הרחבה (מוצע) – 109.17 מ"ר.
- 6% הקלה בשטח של 25.45 מ"ר. (כולל ויתור בעלי זכויות אחרים בחלקה עבור 6%)
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ו. 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.

מענה למתנגדים:

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

מתכנן שלד, מהנדס בניין, חתום ע"ג תכנית הבקשה ובשלב "התכן", אחרי ועדה, חלק מהדרישות שיש להשלים הינו נספח יציבות (=חישובים סטטיים) ותצהיר קונסטרוקטור ביחס לתוספת המוצעת וביחס למבנה הקיים.

מבקש הבקשה והמהנדס החתום ע"ג תכנית הבקשה להבטיח באמצעות התחייבות אשר תוגש לעיריית חיפה שלא ייגרם נזק לדירות הסמוכות לדירת המבקש ושהמעלית הקיימת במבנה לא תפגע עקב הבנייה המוצעת בבקשה הנוכחית. במידה ותהיה פגיעה בדירות הסמוכות למבנה ו/או למעלית הקיימת במבנה על מבקש הבקשה לשאת בהוצאות התיקון בגין הנזק שייגרם.

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. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. שרטוט קיר חיצוני בתכנית קומה א' בעובי של 20 ס"מ.
ב. שרטוט מדרגות פנימיות מוצעות בתכנית קומה ב' ו-א' בדירת המבקש-באדם.
ג. שרטוט תכניות בהתאם להיתרי מקור של המבנה (היתר מס' 71026200 והיתר מס' 71026201). ושרטוט שטח סגור בעל מילוי בתכנית קומה א' בחלק דרום-מערבי.
ד. סימון צהוב בשני הפתחים המוצעים עבור גישה חופשית לכלל דיירי הבניין בתכנית קומה א'.
ה. מחיקת הקלה מס' 3, אשר מתייתרת, מטבלת ההקלות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור הפיקוח לתכנית הבקשה (ותיקון התכנית ע"פ הערות הפיקוח, במידה ויהיו).
 - ב. אישור הג"א עבור הגדלת מבואת הממ"ד המוצעת.
 - ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספות המוצעות והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים.
 - ד. התחייבות אשר תוגש לעיריית חיפה מצד מבקש הבקשה והמהנדס החתום ע"ג תכנית הבקשה להבטחת אי נזק לדירות הסמוכות לדירת המבקש כולל אי נזק למעלית הקיימת במבנה עקב הבנייה המוצעת בבקשה הנוכחית. במידה ותהיה פגיעה בדירות הסמוכות למבנה ו/או למעלית הקיימת במבנה על מבקש הבקשה לשאת בהוצאות התיקון בגין הנזק שייגרם.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ח. 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. רישום הערת אזהרה לויתור זכויות ע"פ החלק היחסי – תקנה 27.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ה. ישולם היטל השבחה בגין:
 - שטח ברוטו של יחיד בקומות א' ו-ב' כולל שטח הרחבה (מוצע) – 109.17 מ"ר.
 - 6% הקלה בשטח של 25.45 מ"ר. (כולל ויתור בעלי זכויות אחרים בחלקה עבור 6%) -כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ה-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ו. 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.

מענה למתנגדים :

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

מתכנן שלד, מהנדס בניין, חתום ע"ג תכנית הבקשה ובשלב "התכן", אחרי ועדה, חלק מהדרישות שיש להשלים הינו נספח יציבות (=חישובים סטטיים) ותצהיר קונסטרוקטור ביחס לתוספת המוצעת וביחס למבנה הקיים.

מבקש הבקשה והמהנדס החתום ע"ג תכנית הבקשה להבטיח באמצעות התחייבות אשר תוגש לעיריית חיפה שלא ייגרם נזק לדירות הסמוכות לדירת המבקש ושהמעלית הקיימת במבנה לא תפגע עקב הבנייה המוצעת בבקשה הנוכחית. במידה ותהיה פגיעה בדירות הסמוכות למבנה ו/או למעלית הקיימת במבנה על מבקש הבקשה לשאת בהוצאות התיקון בגין הנזק שייגרם.

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:

♦ אור כתב

♦ בר אזרד

עורך:

♦ חנא נקארה

אחראי בקשה:

♦ אורטל אללוף

הגשה 18/03/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000459043

כתובת הבניין: רח' אינשטיין אלברט 35, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10783 חלקה: 33

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

בחלקה בעלת 2 מבנים, עליה מבקשים לאשר במבנה הקדמי הפונה לכיוון רח' אינשטיין תוספת קומה מעל דירת המבקשים בקומה ב' בחזית דרומית במבנה מגורים קיים. התוספת כוללת שיפור מיגון ומרפסת גג בשטח של 35 מ"ר.

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי בגין בניה בהמשך לקו בינוי קיים

הקלה יחסית 6%

קומה חלקית מעל למותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור תוספת הבניה לדירת המבקשים בקומה ב' בחזית הדרומית, כולל שיפור מיגון ומרפסת גוף בניין בהתאם לזכויות הבניה הנותרות לניצול למבקש הבקשה תוך הבאת הסכמת שותפים לנכס או לחילופין החלטת ערכאה שיפוטית לעניין הבניה בשטח המשותף שללא הסכמת השותפים לנכס.

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 הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(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. הסכמת שותפים לנכס/ ערכאה שיפוטית לעניין הבניה בגג המשותף.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

- ישולם היטל השבחה בגין:

6% הקלה

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין חריגה מהתב"ע, לאור החלטת וועדת הערר בישיבתה ביום 22.11.07, הוחלט כי הפרשנות במקרה של מגרשים העולים על 2 דונם תהיה כי שיעור הבניה המותר עפ"י תוכנית חפ/1243 עומד על 60% ובלבד שלא יעלה על 1200 מ"ר למגרש.
בהתאם לכך לחישוב השטחים לבעל הנכס קיימות זכויות בניה אשר נותרו לניצול.
לעניין הסכמות השותפים לנכס- לאור זאת שלא הוגשו הסכמות שותפים לנכס ולכך שהוגשו התנגדויות, היתר הבניה יופק רק לאחר קבלת הסכמות השותפים לנכס או לחילופין הבאת ערכאה משפטית לעניין הבנייה בשטח המשותף.
לעניין שינוי החזית- על התוספת להיות בגמר הזהה לקיים וכך גם צוין בתכנית הבקשה.
לעניין ביטול ההקלות- תיקון 134 לחוק התכנון והבניה הקלות וסטייה מתכנית נכנס לתוקף לבנייה חדשה ולא לתוספות בניה בבניינים קיימים.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :
לאישור תוספת הבניה לדירת המבקשים בקומה ב' בחזית הדרומית, כולל שיפור מיגון ומרפסת גוף בניין בהתאם לזכויות הבניה הנותרות לניצול למבקש הבקשה תוך הבאת הסכמת שותפים לנכס או לחילופין החלטת ערכאה שיפוטית לעניין הבניה בשטח המשותף שללא הסכמת השותפים לנכס.

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 הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - 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. הסכמת שותפים לנכס/ ערכאה שיפוטית לעניין הבניה בגג המשותף.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ישולם היטל השבחה בגין :
6% הקלה
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

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

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין חריגה מהתב"ע, לאור החלטת וועדת הערר בישיבתה ביום 22.11.07, הוחלט כי הפרשנות במקרה של מגרשים העולים על 2 דונם תהיה כי שיעור הבניה המותר עפ"י תוכנית חפ/1243 עומד על 60% ובלבד שלא יעלה על 1200 מ"ר למגרש.
בהתאם לכך לחישוב השטחים לבעל הנכס קיימות זכויות בניה אשר נותרו לניצול.
לעניין הסכמות השותפים לנכס- לאור זאת שלא הוגשו הסכמות שותפים לנכס ולכך שהוגשו התנגדויות, היתר הבניה יופק רק לאחר קבלת הסכמות השותפים לנכס או לחילופין הבאת ערכאה משפטית לעניין הבנייה בשטח המשותף.
לעניין שינוי החזית- על התוספת להיות בגמר הזהה לקיים וכך גם צוין בתכנית הבקשה.
לעניין ביטול ההקלות- תיקון 134 לחוק התכנון והבניה הקלות וסטייה מתכנית נכנס לתוקף לבנייה חדשה ולא לתוספות בניה בבניינים קיימים.

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

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

מבקש:

יחזקאל אפלנאום

הגשה 30/05/2024

עורך:

אלינה בן דוד

אחראי בקשה:

קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000386997

כתובת הבניין: רח' פאר 52, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11720 חלקה: 31

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
לגליזציה לתוספת שטח עיקרי ליחיד מערבית קיימת בקומת הקרקע כולל שינויים פנימיים
וחיצוניים בדירה ומשטח חוץ מרוצף, בעל גישה חופשית לכלל דיירי הבניין, ומעליו פרגולה.
=====

מהות הקלות:

פרגולה שאינה תואמת הוראות חפ/מק/1400/פמ

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור לגליזציה לתוספת שטח עיקרי ליחיד מערבית קיימת בקומת הקרקע כולל
שינויים פנימיים וחיצוניים בדירה ומשטח חוץ מרוצף, בעל גישה חופשית לכלל דיירי
הבניין, ומעליו פרגולה.

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. שמירת תכנית הבקשה כך שתהיה בק"מ.
- ב. הוספת חתך מקומי לאורך ולרוחב משטח החוץ והפרגולה המוצעים, כולל שרטוט קק"ט קיים וכתובת גבהים.
- ג. כתיבת מפלסים בשטח חצר מערבית, כתיבת מפלסים סביב משטח החוץ המוצע, בתחילת ובסוף מדרגות חוץ.
- ד. שרטוט שינויים פנימיים וחיצוניים בצבע, בדירת המבקש, כמקובל בהתאם להיתר מקור של המבנה (היתר מס' 76158601 מיום: 20/05/77).

2. 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.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. תירשם ע"י הוועדה המקומית הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :
- רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' פאר תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ג. ישולם היטל השבחה בגין:
 - שטח ברוטו של דירת מבקש הבקשה כולל שטח הרחבה (מוצע) – 65.48 מ"ר.
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- 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.

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

מענה למתנגדים:

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

- אין חריגה משטח עיקרי מותר והשטח העיקרי המנוצל הינו מתוך השטח העיקרי היחסי המותר לדירת המבקש.
- מבקש הבקשה הגיש את הבקשה הנוכחית על מנת להסדיר את הקיים ובמסגרת המותר.
- בקשה מס' 76158604 אשר נידונה בוועדת רשות רישוי מיום: 20/09/23 וסורבה שונה מהמוצע בבקשה הנוכחית מבחינת קונטור ושטח התוספת המוצעת. כל בקשה נידונה לגופה וע"פ המבוקש.
- אין נגיעה בפיר הקיים של המבנה בצמוד לשטח המוצע לדירת המבקש ועל המבקש והמהנדס המלווה את הפרוייקט והחתום ע"ג תכנית הבקשה להמציא חישובים סטטיים לבקשה בשלב "התכן" (אחרי ועדה).
- המבקש אינו תוחם/ מגדר את שטח הגינה המשותפת, ונשמרת גישה חופשית לגינה ולמשטח החוץ המוצע לרווחת ולכלל דיירי הבניין, ככתוב בתכנית הבקשה.

החלטת הועדה:

אישור לגליזציה לתוספת שטח עיקרי ליחיד מערבית קיימת בקומת הקרקע כולל שינויים פנימיים וחיצוניים בדירה ומשטח חוץ מרוצף, בעל גישה חופשית לכלל דיירי הבניין, ומעליו פרגולה.

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. שמירת תכנית הבקשה כך שתהיה בק"מ.
- ב. הוספת חתך מקומי לאורך ולרוחב משטח החוץ והפרגולה המוצעים, כולל שרטוט קק"ט קיים וכתובת גבהים.
- ג. כתיבת מפלסים בשטח חצר מערבית, כתיבת מפלסים סביב משטח החוץ המוצע, בתחילת ובסוף מדרגות חוץ.

ד. שרטוט שינויים פנימיים וחיזוניים בצבע, בדירת המבקש, כמקובל בהתאם להיתר מקור של המבנה (היתר מס' 76158601 מיום: 20/05/77).

2. 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.
3. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. תירשם ע"י הוועדה המקומית הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא:
רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' פאר תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ג. ישולם היטל השבחה בגין:
- שטח ברוטו של דירת מבקש הבקשה כולל שטח הרחבה (מוצע) – 65.48 מ"ר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- 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.

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

מענה למתנגדים:

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

- אין חריגה משטח עיקרי מותר והשטח העיקרי המנוצל הינו מתוך השטח העיקרי היחסי המותר לדירת המבקש.
- מבקש הבקשה הגיש את הבקשה הנוכחית על מנת להסדיר את הקיים ובמסגרת המותר.
- בקשה מס' 76158604 אשר נידונה בוועדת רשות רישוי מיום: 20/09/23 וסורבה שונה מהמוצע בבקשה הנוכחית מבחינת קונטור ושטח התוספת המוצעת. כל בקשה נידונה לגופה וע"פ המבוקש.
- אין נגיעה בפיר הקיים של המבנה בצמוד לשטח המוצע לדירת המבקש ועל המבקש והמהנדס המלווה את הפרוייקט והחתום ע"ג תכנית הבקשה להמציא חישובים סטטיים לבקשה בשלב "התכן" (אחרי ועדה).
- המבקש אינו תוחם/ מגדר את שטח הגינה המשותפת, ונשמרת גישה חופשית לגינה ולמשטח החוף המוצע לרווחת ולכלל דיירי הבניין, ככתוב בתכנית הבקשה.

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:

* אלכסנדר לביא

* אסתר לביא

עורך:

* אריאל גוילרמו טליסה

אחראי בקשה:

* ירון בן רחמים

הגשה 24/12/2017

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 6426473174

כתובת הבניין: רח' אהרונוביץ יוסף 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11585 חלקה: 89

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 הארכת תוקף היתר - תוספת בניה במבנה קיים תוך כדי תוספת קומה ותוספת יח"ד
 =====

מהות הקלות:

1. עודף שטח מעל למותר ע"ח החלק היחסי בהקלה 6% של מבקשי ההיתר.

2. בליטת ממ"ד מעלית ומדרגות חיצוניות למרווח אחורי בשיעור של עד 3.1 מ'.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:

אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 17/11/2028 בהתאם

לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

תנאים בהיתר מקורי:

חומרי ציפוי המבנה יהיו מחומרים לא דליקים ויעמדו בת"י 921.

אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:

אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 17/11/2028 בהתאם

לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

תנאים בהיתר מקורי:

חומרי ציפוי המבנה יהיו מחומרים לא דליקים ויעמדו בת"י 921.

אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

מבקש:

* יוזמה אלונים בע"מ

הגשה 16/12/2024

עורך:

* נתע בוכהנדלר

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446944

כתובת הבניין: רח' דישראל 30, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10782 חלקה: 21

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים בנין חדש

היתר שינויים עבור היתר 52042004 הריסת 2 מבנים קיימים דו משפחתיים, 3 קומות והקמת מבנה בן 12 יח"ד, השינויים המוצעים: העברת שטחים בין הקומות, שינוי במרתף ותוספת שטחים עיקריים.

מהות הקלות:

הקלה בשטח העיקרי מתוקף תקנות סטייה ניכרת

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה לשינויים בתנאים הבאים:

1. הבקשה תתוקן כך ש:
- א. צמצום שטח עיקרי בשטח של 2 מ"ר.
- ב. יש לעדכן את התכנית כך שתתאים למידות המופיעות בה. בפרט, אורך חדר המרתף בדירה 1, בחלק הצפון-מזרחי, יהיה 5.15 מטר בהתאם להנחיית המפקח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
2. אישור מי כרמל לנושא העברת מיקום גמל מים.
3. אישור רשות כבאות והצלה.
4. אישור מורשה נגישות.
5. אישור קונסטרוקטור לשינויים המוצעים.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
 - ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
הקלה 6% בשטח של 48.96 מ"ר
חפ/5229

4. תנאים לתעודת גמר בהתאם ל ועדת משנה של הועדה המקומית בישיבה

מס': 32 בתאריך: 11/05/2020 לפיה התקבל היתר המקורי מס' 52042004:

- א. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין כלהלן:
 - תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
 - יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה
 - אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
 - רישום תצ"ר.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לשינויים בתנאים הבאים:

1. הבקשה תתוקן כך ש:
- א. צמצום שטח עיקרי בשטח של 2 מ"ר.

ב. יש לעדכן את התכנית כך שתתאים למידות המופיעות בה. בפרט, אורך חדר המרתף בדירה 1, בחלק הצפון-מזרחי, יהיה 5.15 מטר בהתאם להנחיית המפקח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
1. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 2. אישור מי כרמל לנושא העברת מיקום גמל מים.
 3. אישור רשות כבאות והצלה.
 4. אישור מורשה נגישות.
 5. אישור קונסטרוקטור לשינויים המוצעים.

3. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
 - ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
הקלה 6% בשטח של 48.96 מ"ר
חפ/5229

4. תנאים לתעודת גמר בהתאם ל ועדת משנה של הועדה המקומית בישיבה מס': 32 בתאריך : 11/05/2020 לפיה התקבל היתר המקורי מס' 52042004 :
- א. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין כלהלן :
 - תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
 - יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה
 - אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
 - רישום תצ"ר.

מבקש:

♦ מאפיית אריאל בע"מ

הגשה 26/03/2025

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477749

כתובת הבניין: רח' חלוצי התעשייה 126, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11637 חלקה: 11

תיאור בקשה

ליגליזציה

תעשייה

=====
 לגליזציה לסככות במבנה תעשייה + 2 ממ"מים מוצעים.
 =====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות מרשות המים והטמעת הערותיהם במסמכי ההיתר.

ב. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקומות חניה חסרים (12)

ג. יש לקבל התייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה - כתנאי להוצאת ההיתר

ד. יש לקבל אישור מחלקת ניקוז בעירייה

ה. במידה וקיים אסבסט (ככל שקיים) יפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט

ואבק מזיק, התשע"א – 2011

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור תכנית ניקוז סניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע

ב. נספח יציבות

ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

ד. אישור מורשה נגישות

ה. אישור פיקוד העורף.

ו. אישור רשות התעופה אזרחית – רת"א.

2. תנאים לתעודת גמר

א. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת

לקו התייעול הציבורי הקיים.

ב. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת הבניין

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות מרשות המים והטמעת הערותיהם במסמכי ההיתר.
- ב. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקומות חניה חסרים (12)
- ג. יש לקבל התייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה - כתנאי להוצאת ההיתר
- ד. יש לקבל אישור מחלקת ניקוז בעירייה
- ה. במידה וקיים אסבסט (ככל שקיים) יפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק , התשע"א – 2011
1. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. אישור תכנית ניקוז סניטרי , על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע
- ב. נספח יציבות
- ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ד. אישור מורשה נגישות
- ה. אישור פיקוד העורף.
- ו. אישור רשות התעופה אזרחית – רת"א.
2. תנאים לתעודת גמר
- א. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים.
- ב. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת הבניין

מבקש:

• יובל אלון חברה לבניין בע"מ

עורך:

• גבריאל שורץ

אחראי בקשה:

• ענבל חצבני

הגשה 03/06/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000495592

כתובת הבניין: רח' דוד המלך 33, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10750 חלקה: 73 יעוד: אתר לבניני ציבור

תיאור בקשה

חפירה

מגורים

=====

בקשה לחפירה ודיפון עבור הקמת מבנה משולב בן 22 קומות הכולל 100 יח"ד למגורים, מלונאות ומסחר. המבנה מורכב ממסד ובו קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מגורים ומלונאות ומעליו מגדל מגורים בן 18 קומות. בנוסף, 3

=====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאים לבקרת התכן:

- א. תיאום חברת חשמל כאמור בסעיף 6.5 בתוכנית חפ/2350א'
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:

 - דו"ח יועץ קרקע.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. דו"ח אקוסטי מפורט לקביעת האמצעים למיגון הבניה.
 - ה. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ו. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - ז. טיפול מי נגר יתוכנן על פי הנחיות תמ"א 4/ב/34. בתאום עם הרשות המקומית תותר הפניית מי הנגר לשטח ציבורי.
 - ח. רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן יקבע כי בעת רישום הבית המשותף.
 - ט. תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
 - י. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

2. תנאים להיתר

- א. השבת מצב לקדמותו, ככל ולא יוצא היתר להקמת הפרוייקט בתוך 12 חודשים ממועד סיום החפירה עפ"י ההיתר.
- ב. טרם הוצאת היתר הבניה יש למלא את התנאים הבאים:
 - על מנת להבטיח כי ניתן מענה מלא על פי הוראות התוכנית המאושרת והעתידית, נדרש כי תכנית הבינוי תציג במסגרת קומות החניון את מלוא מאזן החניה הנדרש עפ"י התוכנית המאושרת וכן, תציג את שריון מקומות החניה הנוספות הנדרשות לתוספת 38 יח"ד המבוקשות במסגרת התוכנית העתידית החדשה.
 - יוגשו תוכניות של הסדרי תנועה כולל תוכנית חניה לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - יוגשו תוכניות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לנושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.

- הבקשה להיתר הכוללת את החניון תלווה בייעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה וקרקע. ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- לנושא העוגנים יש לעמוד בכל ההוראות הנדרשות במסגרת הבקשה להיתר לחפירה.
- יש להבטיח בתוכנית ההתארגנות כי העבודות יבוצעו בהתאם לנוהלים והכללים הנדרשים כך שבעת ביצוע העבודות המרחב הציבורי הגובל (דרכים ושצ"פ) יהיה בטוח למעבר ושהייה והוא ישוקם בתום עבודות החפירה.
- יש לקבל אישור אגף דרכים למיקום החנייה התפעולית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- יש לקבל אישור אגף תנועה דרכים ונוף לעמידה בתקני החנייה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ד. כאמור בסעיף 6.14 לתוכנית חפ/2350 א' :
- תנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת בניינים ישנים שאינם משתלבים בתכנון המוצע. פינוי הפסולת יותר לאתר מורשה בלבד. יותר מחזור הריסת הבטון והבלוקים לגריסה ושימוש חוזר כחומר מילוי באתר, באישור מה"ע.
- לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה:
1. טרם הוצאת היתר הבניה – קבלת הארכת כמות פסולת הבנייה המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/ הריסה/ סלילה מבעל ההיתר.
 2. תשלום אגרות והיטלים כחוק וכן ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר הבניה. בהתאם לתוכנית חפ/2350 א'.
 3. תנאי להוצאת היתר החפירה הינו הגשת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ₪ להוצאת היתר בניה.
 4. החזרת מצב לקדמותו
 5. תוגש התחייבות כי במידה ולא ייצא היתר בניה תוך שנה יוחזר המצב לקדמותו – תנאי זה ייכלל בהיתר הבניה.
 6. תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור באזור רחבת הכניסה למסחר במפלס +13.90 ולאורך החזית הפונה לרחוב אצ"ל ובגבול תא שטח 203 (שטח ציבורי פתוח). בעת רישום הבית המשותף יירשמו זכויות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
 7. הוראות בזמן הבניה - כאמור בסעיף 6.4 בתוכנית חפ/2350 א' – מניעת מטרדים בעת הבניה, מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. תבוצע הפרדה / גידור בין אתר הבניה למגרשים גובלים.
 - ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מורשה לפסולת בנין.
 - ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
8. חשמל - כאמור בסעיף 6.5 בתוכנית חפ/2350 א' – לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום תא שטח תהיה בהתאם לדרישות חח"י. ובכפוף לתכנית חפ/מק 1400/ת"י ו לתוכנית בניו ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף 6.2 בתוכנית חפ/2350 א' תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה. אספקת החשמל כולל החיבורים לבניינים בתחום התוכנית תהיה באמצעות כבלים תת"ק של חח"י. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית בהתייעצות מבקש ההיתר עם חח"י ובאישורם. במידה וקווי החשמל עוברים בתוך תאי השטח המוצעים בתוכנית יועתקו קווים אלו לשטחים ציבוריים על פי אישור ועדה מקומית וחח"י.
9. ביוב, ניקוז, מים תברואה – כאמור בסעיף 6.7 בתכנית חפ/2350 א' – לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
- קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם

- לדרישות שרותי הכבאות.
10. הפקעות לצרכי ציבור – כאמור בסעיף 6.13 בתכנית חפ/2350 א' – כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
11. חלוקה ו/או רישום – כאמור בסעיף 6.15 בתכנית חפ/2350 א' – חלוקה חדשה:
- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
 - ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט
 - ג. על יוזמי התוכנית או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון
 - ד. על יוזמי התוכנית או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק
 - ה. רישום החניון - ירשמו זיקות ההנאה בין השימושים השונים לחניון המשותף. תנאי להוצאת היתר בניה תרשם הערת
 - אזהרה בטאבו לעניין זה בלשכת המקרקעין.
12. בדיקת יועץ קרקע לחפירה.
3. תנאים בהיתר:
- 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.
- א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מההריסה / החפירה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר עבודות ההריסה / חפירה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי
 - ב. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון: עמודי חשמל/תאורה, ארונות חשמל/ בזק, וכתוצאה בזה, ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
4. תנאים לתחילת עבודות:
- אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.
- א. ביצוע סקר אסבסט במתחם, במידה וימצא אסבסט יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
 - ג. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע
 - ד. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
 - ה. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
 - ו. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
 - ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
 - ח. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
 - ט. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
 - י. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
 - יא. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - יב. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
 - יג. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין
 - יד. דוגמא לשלט באתר הבנייה
 - טו. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות
 - טז. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
 - יז. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
 - יח. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - יט. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).

כ. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
כא. 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.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לחפירה בתנאים הבאים :

1. תנאים לבקרת התכן :

- א. תיאום חברת חשמל כאמור בסעיף 6.5 בתוכנית חפ/2350א'
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
 - דו"ח יועץ קרקע.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. דו"ח אקוסטי מפורט לקביעת האמצעים למיגון הבניה.
 - ה. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
 - ו. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - ז. טיפול מי נגר יתוכנן על פי הנחיות תמ"א 4/ב/34. בתאום עם הרשות המקומית תותר הפניית מי הנגר לשטח ציבורי.
 - ח. רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן יקבע כי בעת רישום הבית המשותף.
 - ט. תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
 - י. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

2. תנאים להיתר

- א. השבת מצב לקדמותו, ככל ולא יוצא היתר להקמת הפרוייקט בתוך 12 חודשים ממועד סיום החפירה עפ"י ההיתר.
 - ב. טרם הוצאת היתר הבניה יש למלא את התנאים הבאים:
 - על מנת להבטיח כי ניתן מענה מלא על פי הוראות התוכנית המאושרת והעתידי, נדרש כי תכנית הבינוי תציג במסגרת קומות החניון את מלוא מאזן החניה הנדרש עפ"י התוכנית המאושרת וכן, תציג את שריון מקומות החניה הנוספות הנדרשות לתוספת 38 יח"ד המבוקשות במסגרת התוכנית העתידי החדשה.
 - יוגשו תוכניות של הסדרי תנועה כולל תוכנית חניה לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - יוגשו תוכניות לביצוע הרחבת הדרכים הגובלות לאישור אגף דרכים תנועה ונוף.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערו לננושא העתקה, עקירה ושתילה חלופית.
 - הבקשה להיתר הכוללת את החניון תלווה בייעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה וקרקע. ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - לנושא העוגנים יש לעמוד בכל ההוראות הנדרשות במסגרת הבקשה להיתר לחפירה.
 - יש להבטיח בתוכנית ההתארגנות כי העבודות יבוצעו בהתאם לנוהלים והכללים הנדרשים כך שבעת ביצוע העבודות המרחב הציבורי הגובל (דרכים ושצ"פ) יהיה בטוח למעבר ושהייה והוא ישוקם בתום עבודות החפירה.
 - יש לקבל אישור אגף דרכים למיקום החנייה התפעולית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
 - יש לקבל אישור אגף תנועה דרכים ונוף לעמידה בתקני החנייה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ד. כאמור בסעיף 6.14 לתוכנית חפ/2350 א' :
- תנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת בניינים ישנים שאינם משתלבים בתכנון המוצע. פינוי הפסולת יותר לאתר מורשה בלבד. יותר מחזור הריסת הבטון והבלוקים לגריסה ושימוש חוזר כחומר מילוי באתר, באישור מה"ע.

- לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה:
1. טרם הוצאת היתר הבניה – קבלת הארכת כמות פסולת הבנייה המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/ הריסה/ סלילה מבעל ההיתר.
 2. תשלום אגרות והיטלים כחוק וכן ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר הבניה. בהתאם לתוכנית חפ/2350 א'.
 3. תנאי להוצאת היתר החפירה הינו הגשת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ₪ להוצאת היתר בניה.
 4. החזרת מצב לקדמותו
 5. תוגש התחייבות כי במידה ולא ייצא היתר בניה תוך שנה יוחזר המצב לקדמותו – תנאי זה ייכלל בהיתר הבניה.
 6. תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור באזור רחבת הכניסה למסחר במפלס +13.90 ולאורך החזית הפונה לרחוב אצ"ל ובגבול תא שטח 203 (שטח ציבורי פתוח). בעת רישום הבית המשותף יירשמו זכויות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
 7. הוראות בזמן הבניה - כאמור בסעיף 6.4 בתוכנית חפ/2350 א' – מניעת מטרדים בעת הבניה, מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
 - א. תבוצע הפרדה / גידור בין אתר הבניה למגרשים גובלים.
 - ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידור ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מורשה לפסולת בנין.
 - ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
 8. חשמל - כאמור בסעיף 6.5 בתוכנית חפ/2350 א' – לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
 - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום תא שטח תהיה בהתאם לדרישות חח"י. ובכפוף לתכנית חפ/מק 1400/ת"ט ולתוכנית בנין ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף 6.2 בתוכנית חפ/2350 א' תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה. אספקת החשמל כולל החיבורים לבניינים בתחום התוכנית תהיה באמצעות כבלים תת"ק של חח"י. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית בהתייעצות מבקש ההיתר עם חח"י ובאישורם. במידה וקווי החשמל עוברים בתוך תאי השטח המוצעים בתוכנית יועתקו קווים אלו לשטחים ציבוריים על פי אישור אישור ועדה מקומית וחח"י.
 9. ביוב, ניקוז, מים תברואה – כאמור בסעיף 6.7 בתוכנית חפ/2350 א' – לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 - כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
 - קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
 10. הפקעות לצרכי ציבור – כאמור בסעיף 6.13 בתוכנית חפ/2350 א' – כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
 11. חלוקה ו/או רישום – כאמור בסעיף 6.15 בתוכנית חפ/2350 א' – חלוקה חדשה:
 - א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
 - ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט
 - ג. על יוזמי התוכנית או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון
 - ד. על יוזמי התוכנית או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק

ה. רישום החניון - ירשמו זיקות ההנאה בין השימושים השונים לחניון המשותף. תנאי להוצאת היתר בניה תרשם הערת אזהרה בטאבו לעניין זה בלשכת המקרקעין.
12. בדיקת יועץ קרקע לחפירה.

3. תנאים בהיתר:
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.

א. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מההריסה / החפירה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר עבודות ההריסה / חפירה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי
ב. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון: עמודי חשמל/תאורה, ארונות חשמל/ בזק, וכתוצאה בזה, ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.

4. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בעבודת בניה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.

א. ביצוע סקר אסבסט במתחם, במידה וימצא אסבסט יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה

ג. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע

ד. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין

ה. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה

ו. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע

ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין

ח. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה

ט. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין

י. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין

יא. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.

יב. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין

יג. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין

יד. דוגמא לשלט באתר הבנייה

טו. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות

טז. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל

יז. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני

יח. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

יט. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).

כ. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת

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

כא. 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.

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 01/12/2024

סאמר סרוגי

עורך:

אייל מלכא

אחראי בקשה:

יעל קפלן שמעון

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000408397

כתובת הבניין: רח' בית אל 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11719 חלקה: 20 יעוד: אתר לבניני ציבור

תיאור בקשה

בריכה

מגורים

=====
הקמת בריכת שחיה פרטית
=====

מהות הקלות:

הקמת הבריכה וביתן מערכות תת קרקעי מחוץ לקו בנין

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ג. אישור נספח ניקוז

ד. נספח ביסוס

ה. חישובים סטאטיים

2. תנאים להיתר

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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

- ישולם היטל השבחה בגין:

חפ/1840

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. אישור נספח ניקוז
- ד. נספח ביסוס
- ה. חישובים סטאטיים

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/1840
- ד. הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

מבקש:

הגשה 05/05/2025

♦ **יוסי ברזאני**

♦ ירון ליבוביץ

♦ מרגלית ברזאני

עורך:

♦ תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484807

כתובת הבניין: רח' קלר 11, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10910 חלקה: 14 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת בניה וממ"ד

מגורים

=====
1. תוספת שטח בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע הכוללת ממ"ד, שיניים במהלך מדרגות במפלס מרתף תוך פירוק מדרגות קיימות לצורך יצאה לחצר משותף.
2. תוספת שטח בניה לדירה קיימת בקומה ראשונה מעל תוספת מאושרת בקומת הקרקע הכוללת חדר שיפור מיגון ומרפסת זיזית מבטון.
=====

מהות הקלות:

הקלה יחסית 6% עבור 2 יח"ד

הריגה מקו בנין הצידי בגין ממ"ד.

חריגה של התוספת המבוקשת מקו בנין הצידי בשיעור 10%.

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 לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

*. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
"חל' משנה 7 ויתרו על זכויות בניה בשטח של 3.2 מ"ר (במסגרת 6% הקלה יחסית) לטובת חל' משנה 3".

- 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 משי רבינוביץ בגין :
עודף שטח בניה מבוקש של 5.5 מ"ר + 2.84 של ויתור.

ישולם היטל השבחה משי בארזני בגין :
עודף שטח בניה מבוקש של 5.1 מ"ר

הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 (משי רבינוביץ – 10000 ₪ , משי בארזני – 16000 ₪)

3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע רשימת בדיקות מעבדה

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

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

2. תנאים להיתר

*. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
"חל' משנה 7 ויתרו על זכויות בניה בשטח של 3.2 מ"ר (במסגרת 6% הקלה יחסית) לטובת חל' משנה 3".

- 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 מש' רבינוביץ בגין :
עודף שטח בניה מבוקש של 5.5 מ"ר + 2.84 של ויתור.

ישולם היטל השבחה מש' בארזני בגין :
עודף שטח בניה מבוקש של 5.1 מ"ר

הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 (מש' רבינוביץ – 10000 ₪ , מש' בארזני – 16000 ₪)

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע רשימת בדיקות מעבדה

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 27/10/2024

* אלכסנדר קובובין

עורך:

* בורהאן חוגיראת

* אילן קובובין

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000426144

כתובת הבניין: רח' תל אביב 34 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10917 חלקה: 6

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת שטח בניה ל-2 יח"ד קיימות בקומות א' ו ב' באגף אחד הכוללות מרפסות על
 העמודים וממ"דים.
 =====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור חלקי, לתוספת ממ"ד בלבד תוך דחיית תוספות אחרות מבוקשות, של הבקשה
 בתנאים הבאים :

בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו
 ממ"ד בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

הועדה המקומית ממליצה בהתאם לעמדת המנהלת להתחדשות עירונית שכן מדובר
 במתחם המיועד לפינוי בינוי. התקבלה החלטה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית של
 תוכנית התחדשות עירונית בפינוי בינוי חפ/מק/4/2370 בתאריך 29.7.24. עורכי התכנית
 משלימים בימים אלו את התנאים לקראת הפקדת התכנית בפועל.

מול עיני הוועדה ההתחדשות, מחד, ומאידך - לאפשר לתושבים מיגון בטוח המייד.
 לפי הוראות התכנית התקפה (חפ 1795 סעיף 15.2 ה', אזור מגורים ב' מיוחד) נקבע כי
 "מתן היתר בניה לתוספות בניה, מותנה בבנייה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל
 גובה הבניין". לאור זאת שהבנייה המוצעת נינה לקומות א ו-ב' בלבד, ללא קומה ג', אין
 הבקשה עומדת בהוראות התכנית ומהווה פגיעה בחזות המבנה. לאור כך הוועדה מאשר
 תוספת ממ"ד בלבד.

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

בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו
 ממ"ד בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להיתר

*תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין

- 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 20000 ש"ח

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

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. 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. אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף 1ב' בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

החלטת הועדה:

אישור חלקי, לתוספת ממ"ד בלבד תוך דחיית תוספות אחרות מבוקשות, של הבקשה בתנאים הבאים :

בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

הוועדה המקומית ממליצה בהתאם לעמדת המנהלת להתחדשות עירונית שכן מדובר במתחם המיועד לפינוי בינוי. התקבלה החלטה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית של תוכנית התחדשות עירונית בפינוי בינוי חפ/מק/2370/4 בתאריך 29.7.24. עורכי התכנית משלימים בימים אלו את התנאים לקראת הפקדת התכנית בפועל.

מול עיני הוועדה ההתחדשות, מחד, ומאידך - לאפשר לתושבים מיגון בטוח המייד. לפי הוראות התכנית התקפה (חפ 1795 סעיף 15.2 ה', אזור מגורים ב' מיוחד) נקבע כי "מתן היתר בניה לתוספות בניה, מותנה בבנייה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבניין". לאור זאת שהבנייה המוצעת נינה לקומות א ו-ב' בלבד, ללא קומה ג', אין הבקשה עומדת בהוראות התכנית ומהווה פגיעה בחזות המבנה. לאור כך הוועדה מאשר תוספת ממ"ד בלבד.

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

בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

*תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין

- 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 20000 ש"ח

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

הוועדה משיבה למתנגדים:

1. 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. אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף 1ב' בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

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.

תיק בניין: 59/2725

מספר בקשה: 59/2725/12

סעיף: 30

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 50 בתאריך: 26/11/2025

מבקש:

* הלית פולגר

הגשה 15/12/2020

עורך:

* שרית ניידיק

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 615662916

כתובת הבניין: רח' אהוד 11, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10773 חלקה: 48

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

הארכת תוקף היתר - תוספת שטח בניה לדירה קיימת בקומה א' הכוללת ממ"ד מעל ממ"ד קיים, מרפסת זיזית מפלדה, לגליזציה לתוספת שטח בניה בעליית גג ויציאה למרפסת גג

מהות הקלות:

בליטה של מרפסת זיזית למרווח אחורי לכיוון ש.צ.פ. בשיעור עד 2.0 מ'.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 21/11/2027 בהתאם לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 21/11/2027 בהתאם לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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:

* רוברט ג'יהאן

* ג'יהאן דורית

עורך:

* זיוה גנור

אחראי בקשה:

* מורך סהואני עבוד

הגשה 11/07/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000398230

כתובת הבניין: רח' ויתקין יוסף 30 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10786 חלקה: 83 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת ממ"ד בחזית מערבית בדירה קיימת במפלס +6.05 וקירוי חניה קיימת ברגלי
 הממ"ד
 =====

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי מערבי בגין תוספת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור הממ"ד המבוקש ע"ג רגלי הממ"ד לאור המצב הביטחוני ולאור אי קבלת התנגדויות ע"י שותפים לנכס.

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. בהתאם לחזית מערבית מסומנים 2 פתחים להריסה לביצוע חלונות וע"ג תכנית הקומה מצוין רק פתח אחד להריסה- יש להתאים תכנית וחזית.
 - ב. סימון גגות בצבע שחור כקיים (ולא אדום).
 - ג. חזית דרומית להסיר דירת המבקש במפלס +2.55 (דירה זו הינה של ג'ניפר בהתאם לתכניות).
 - ד. להסיר "לא כלול" מדירת המבקש בחזיתות.
 - ה. חתך ג-ג להשלים את הממ"ד החתוך.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א.
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ג. דוח ביסוס וקרע.
- ד. נספח יציבות הכולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ה. 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 דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הוועדה רואה לחיוב אישור מרחבים מוגנים לביטחון המבקשים ושיפור איכות חייהם. זמן הגעה למקלט משותף הינו גדול יותר מזמן ההגעה לממ"ד פרטי וללא סיכון בירידה במדרגות משותפות.

הממ"ד המבוקש הינו בשטח המגרש של המבקשים ואינו בולט מגבול המגרש. תוספת ממ"דים ניתנת לאישור מעבר לקווי הבניין (ניתן לעיין בתכנית תמ"א 1/1/א/40). לעניין מראה הממ"ד - על הממ"ד להיות בגמר הזהה לקיים כפי שצוין ע"ג התכניות. לעניין הטענה בכתובת גוטל לוי 8 - על כל בקשה עומדים מתכנני הבקשה, מהנדסים, קבלנים ופועלי בניין האחראיים לאיכות הבניה ובנייה בהתאם לאישורים שהוגשו הועדה דרשה אישור קונסטרוקטור להבטחת יציבות בממ"ד. אין הוועדה/ העירייה אחראית לטיב הבניה אלא לנוגעים בבקשה מטעם המבקשים והאנשים עליהם מוטלת אחריות הבניה. הועדה בחנה תכנונית את נושא הממ"ד המוצע לדירת המבקשת במרווח ואת בניית הממ"דים המוצעים בחזית הדרומית לדירות שהגישו בבקשה מס' 50325815. ונמצא כי בשל טופוגרפיה משופעת ובשל העובדה כי דירת המבקשת נמצאת בנסיגה מהאיזור בו מוצעים ממ"דים לדירתה בהנף אחיד. הועדה רואה בחיוב הקמת ממ"ד ומציינת כי דרשה הותרת מעבר פתוח להולכי רגל בתחום רגלי ממ"ד כדי ליצור רצף הליכתי בשטח המשותף. לנושא ההסתרה הועדה מציינת כי נבחנו חלופות למיקום הממ"ד, ובשל העובדה כי המבנה הקיים ניצל את קווי הבניה במלואם כלל החלופות לבניה הינם במרווח.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :
לאישור הממ"ד המבוקש ע"ג רגלי הממ"ד לאור המצב הביטחוני ולאור אי קבלת התנגדויות ע"י שותפים לנכס.

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. בהתאם לחזית מערבית מסומנים 2 פתחים להריסה לביצוע חלונות וע"ג תכנית הקומה מצוין רק פתח אחד להריסה - יש להתאים תכנית וחזית.
 - ב. סימון גגות בצבע שחור כקיים (ולא אדום).
 - ג. חזית דרומית להסיר דירת המבקש במפלס +2.55 (דירה זו הינה של ג'ניפר בהתאם לתכניות).
 - ד. להסיר "לא כלול" מדירת המבקש בחזיתות.
 - ה. חתך ג-ג להשלים את הממ"ד החתוך.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א.
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ג. דוח ביסוס וקרע.
- ד. נספח יציבות הכולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ה. 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 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.

הוועדה רואה לחיוב אישור מרחבים מוגנים לביטחון המבקשים ושיפור איכות חייהם. זמן הגעה למקלט משותף הינו גדול יותר מזמן ההגעה לממ"ד פרטי וללא סיכון בירידה במדרגות משותפות.

הממ"ד המבוקש הינו בשטח המגרש של המבקשים ואינו בולט מגבול המגרש. תוספת ממ"דים ניתנת לאישור מעבר לקווי הבניין (ניתן לעיין בתכנית תמ"א 1/1/א/40). לעניין מראה הממ"ד - על הממ"ד להיות בגמר הזהה לקיים כפי שצוין ע"ג התכניות. לעניין הטענה בכתובת גוטל לוי 8 - על כל בקשה עומדים מתכנני הבקשה, מהנדסים, קבלנים ופועלי בניין האחראיים לאיכות הבניה ובנייה בהתאם לאישורים שהוגשו הועדה דרשה אישור קונסטרוקטור להבטחת יציבות בממ"ד . אין הוועדה/ העירייה אחראית לטיב הבניה אלא לנוגעים בבקשה מטעם המבקשים והאנשים עליהם מוטלת אחריות הבניה.

הוועדה בחנה תכנונית את נושא הממ"ד המוצע לדירת המבקשת במרווח ואת בניית הממ"דים המוצעים בחזית הדרומית לדירות שהגישו בבקשה מס' 50325815 . ונמצא כי בשל טופוגרפיה משופעת ובשל העובדה כי דירת המבקשת נמצאת בנסיגה מהאיזור בו מוצעים ממ"דים לדירתה בהנף אחיד. הוועדה רואה בחיוב הקמת ממ"ד ומציינת כי דרשה הותרת מעבר פתוח להולכי רגל בתחום רגלי ממ"ד כדי ליצור רצף הליכתי בשטח המשותף. לנושא ההסתרה הועדה מציינת כי נבחנו חלופות למיקום הממ"ד, ובשל העובדה כי המבנה הקיים ניצל את קווי הבניה במלואם כלל החלופות לבניה הינם במרווח .

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 28/02/2024

* רבקה ומיכה מרגלית

* יואל פרידמן

עורך:

* שחר חוואתנו כהן

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000338696

כתובת הבניין: רח' שאול 45, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 39 ;

גוש: 10882 חלקה: 171 ; 174 ;

גוש: 10885 חלקה: 36 ; 37 ; 38 ; 40 ; 41 ; 42 ; 44 ; 45 ; 46 ; 126 ;

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת 2 ממ"דים ו-4 מרפסות בקומות א', ב', ג' למבנה מגורים קיים, בחזית דרום מערבית קדמית.
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח קדמי דרום מערבי בגין תוספת ממ"דים ומרפסות.

2. בליטה למרווח קדמי דרום מזרחי בגין תוספת ממ"דים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור הממ"דים והמרפסות המוצעות בהמשך להיתרים מס' 61335702+61335705.

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. חתך א-א וחתך ג-ג יש להציג את הקיים בצבע שחור ואת החדש בכחול

בממ"דים ובמרפסות המוצעים והקיימים.

ב. יש לסדר את שמות התכניות כך שתכנית קומה א' תהיה קומת קרקע ותכנית

קומה ב' תהיה קומה א' וכן הלאה...

ג. יש להתאים תכנון עם בקשה מס' 61335705 לעניין גודל הממ"ד ובהתאם

לתקנות היום.

ד. טרם הופק היתר בניה לממ"ד והמרפסת המבוקשים לדירה בקומה א'- נא

לציין את מס' הבקשה 61335705 ע"ג התוספות שטרם אושרו.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א.

ב. נספח יציבות, או לחילופין אם הממ"דים יבנו לאחר הממ"ד מבקשה מס'

61335705 אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413 הן ביחס

לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.

ג. נספח ביסוס (רק אם הממ"דים/מרפסות יבנו לפני היתר מס' 61335705).

ד. דוח קרקע (רק אם הממ"דים/מרפסות יבנו לפני היתר מס' 61335705).

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

ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

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

- אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא:
- רצועת קרקע ברוחב 0.25 מ' בסמוך לרח' שאול תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.
- 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.

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

לעניין המרפסות- הוועדה רואה בחיוב תוספת מרפסות לרווחת הדיירים ולשיפור איכות חייהם.

לעניין הממ"דים- הוועדה רואה לחיוב תוספת ממ"דים לדירות ללא מרחב מוגן נוכח המצב הביטחוני ובהתאם לתקנות וכן על מנת לאפשר הגנה וביטחון ובהתאם לתנאים הרשומים מעלה.

כמו כן, בעבר כבר אושרה בקשה עבור 3 ממ"דים באגף הצפוני בבניין זה בהיתר 61335702.

אין בתוספות המוצעות גריעה מזכויות בניה של המגרשים הסמוכים ואף יתרה מכך שהבניה מוצעת כלפי דרך ולא למגרש גובל.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:
לאישור הממ"דים והמרפסות המוצעות בהמשך להיתרים מס' 61335705+61335702.

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. חתך א-א וחתך ג-ג יש להציג את הקיים בצבע שחור ואת החדש בכחול בממ"דים ובמרפסות המוצעים והקיימים.
 - ב. יש לסדר את שמות התכניות כך שתכנית קומה א' תהיה קומת קרקע ותכנית קומה ב' תהיה קומה א' וכן הלאה...
 - ג. יש להתאים תכנון עם בקשה מס' 61335705 לעניין גודל הממ"ד ובהתאם לתקנות היום.
 - ד. טרם הופק היתר בניה לממ"ד והמרפסת המבוקשים לדירה בקומה א'- נא לציין את מס' הבקשה 61335705 ע"ג התוספות שטרם אושרו.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א.
 - ב. נספח יציבות, או לחילופין אם הממ"דים יבנו לאחר הממ"ד מבקשה מס' 61335705 אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.
 - ג. נספח ביסוס (רק אם הממ"דים/מרפסות יבנו לפני היתר מס' 61335705).
 - ד. דוח קרקע (רק אם הממ"דים/מרפסות יבנו לפני היתר מס' 61335705).
 - 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. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא:
רצועת קרקע ברוחב 0.25 מ' בסמוך לרח' שאול תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.
- 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.

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

לענין המרפסות- הוועדה רואה בחיוב תוספת מרפסות לרווחת הדיירים ולשיפור איכות חייהם.

לענין הממ"דים- הוועדה רואה לחיוב תוספת ממ"דים לדירות ללא מרחב מוגן נוכח המצב הביטחוני ובהתאם לתקנות וכן על מנת לאפשר הגנה וביטחון ובהתאם לתנאים הרשומים מעלה.

כמו כן, בעבר כבר אושרה בקשה עבור 3 ממ"דים באגף הצפוני בבנין זה בהיתר 61335702.

אין בתוספות המוצעות גריעה מזכויות בניה של המגרשים הסמוכים ואף יתרה מכך שהבניה מוצעת כלפי דרך ולא למגרש גובל.

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:

♦ יעל עצמון

♦ שרון וליאור שטיינפלד

עורך:

♦ לורנה באטריס שמס

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

הגשה 08/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394805

כתובת הבניין: רח' התשבי 67 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11686 חלקה: 29 יעוד: מגורים א

תכנית: חפ/מק/1400/פמ, מש/30188, מש/30192, תמא/1, חפ/2000, תממ/6, חפ/229/י/5, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/229/י/1, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/1281/א, חפ/718/א, חפ/125, חפ/229

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

1. תוספת מחסן בקומת מרתף ע"ח רגלי ממ"ד המוצע בקומת הקרקע כולל מדרגות גישה מוצעות למחסן הנמצא מתחת לפני הקרקע הטבעית בגובה של כ-58 ס"מ עבור דירה קיימת כפי שאושר בהיתר קודם 541281635 לדירות הגובלות.
2. תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לדירה קיימת + מבואת גישה לממ"ד ויציאה למרפסת גננית בשטח של 12.42 מ"ר
3. תוספת ממ"ד בקומה א' לדירה קיימת ויציאה למרפסת ע"ג גג מבואה מוצעת בקומה התחתונה
- (ק. קרקע) כפי שאושר לדירות גובלות בהיתר קודם 541281635
4. שינויים פנימיים בדירות המבוקשות ושינוי גודל פתחים בחזית מערבית

מהות הקלות:

הקלה בקו בניין קדמי במרחק של 7.02 במקום 10.50 מטר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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 מרחבים מוגנים דירתיים לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"דים.

ביחס למרפסת בגוף בניין סבורה הוועדה המקומית 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 באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות. לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה.

אישור חלקי לבקשה 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.

אישור הבקשה הינו חלקי עבור ממ"ד בקומת הקרקע + מבואה עבור הממ"ד בלבד ללא יציאה לחצר.

ממ"ד בקומה ראשונה ויציאה למרפסת גג ע"ג המבואה המוצעת בקומה התחתונה.

הועדה אינה מאשרת את המרפסת הגננית בקומת הקרקע מבחינה תכנונית, המהווה

פגיעה ואינה מהווה שמירה על פרטיות הדירה הסמוכה ולאור ההתנגדויות שהוגשו בנושא הועדה רואה לנכון לא לאשר את המרפסת הגננית.

התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. תבוטל המרפסת הגננית בקומת הקרקע המהווה פגיעה בפרטיות הדירה הסמוכה .
- ב. יש לבטל פתח יציאה למפלס החצר בקומת הקרקע .
- ג. פתחי חלון הממ"דים המוצעים ימוקמו בצד ולא בחזית המבנה כלפי הרחוב.
- ד. התוספות המוצעות יתוכננו בהתאם לקיים בדירות הסמוכות בהם כבר בנוי ממ"דים לאותו אגף , תוך שמירה על אחידות החזיתות ושימור אופי המבנה.
- ג. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ד. 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 10000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. בהליך בדיקת הבקשה לדיון נבדקה הבקשה באופן תכנוני ואף שונתה התוכנית בהתאם להנחיות ותיקונים כך שהוועדה תאשר לחיוב .
2. נעשתה בדיקה תכנונית ע"י הצוות המקצועי לפני שיבוץ לדיון נמצא כי התכנון שהוגש ולאור ההתנגדויות הנלוות הוחלט שלא ניתן לאשר את המרפסת הגננית כך שלא תפגע בפרטיות הדירה הסמוכה .
3. חלק עיקרי בהנחיות תכנון הבקשה היה הקפדה על אחידות התוספות המוצעות בהתאם לבנוי בשטח הכולל ממ"דים ומבואות גישה שבחלקן ישמשו עבור מרפסות בגוף בניין ומחסנים ע"ח רגלי הממ"ד בהתאם לבניין הקיים בדירות הסמוכות .
4. לעניין חריגות המרפסות המוצעות כפי שנאמר המרפסת הגננית לא תאושר לבניה והמרפסת הנוספת שהוגשה הינה כדוגמת הקיים לשמירה על חזית אחידה , חשוב לציין כי המבנה מראש בנוי בחריגה מקווי הבניין במקור לכן קונטור המבנה יהווה קו בניין .
5. החריגה למרווחים נבדקה מקונטור המבנה , לכן הבליטה המוצעת למרפסת הינה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ואף פורסמה הקלה , כנ"ל עבור הממ"ד .
6. התכנון המוצע לאחר התיקונים לפני הדיון תואם את ההסכם המשפטי ואת פסק הדין שניתן ואינה חורגת מהתוכנית המצומצמת שנקבעה בו .

החלטת הועדה:

אישור חלקי לבקשה בתנאים הבאים:

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 מרחבים מוגנים דירתיים לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"דים. ביחס למרפסת בגוף בניין סבורה הוועדה המקומית 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 באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות. לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה.

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

אישור הבקשה הינו חלקי עבור ממ"ד בקומת הקרקע + מבואה עבור הממ"ד בלבד ללא יציאה לחצר. ממ"ד בקומה ראשונה ויציאה למרפסת גג ע"ג המבואה המוצעת בקומה התחתונה.

הועדה אינה מאשרת את המרפסת הגננית בקומת הקרקע מבחינה תכנונית, המהווה פגיעה ואינה מהווה שמירה על פרטיות הדירה הסמוכה ולאור ההתנגדויות שהוגשו בנושא הועדה רואה לנכון לא לאשר את המרפסת הגננית.

התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. תבוטל המרפסת הגננית בקומת הקרקע המהווה פגיעה בפרטיות הדירה הסמוכה.
- ב. יש לבטל פתח יציאה למפלס החצר בקומת הקרקע.
- ג. פתחי חלון הממ"דים המוצעים ימוקמו בצד ולא בחזית המבנה כלפי הרחוב.
- ד. התוספות המוצעות יתוכננו בהתאם לקיים בדירות הסמוכות בהם כבר בנוי ממ"דים לאותו אגף, תוך שמירה על אחידות החזיתות ושימור אופי המבנה.
- ג. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ד. 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 10000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. בהליך בדיקת הבקשה לדיון נבדקה הבקשה באופן תכנוני ואף שונתה התוכנית בהתאם להנחיות ותיקונים כך שהועדה תאשר לחיוב .
2. נעשתה בדיקה תכנונית ע"י הצוות המקצועי לפני שיבוץ לדיון נמצא כי התכנון שהוגש ולאור ההתנגדויות הנלוות הוחלט שלא ניתן לאשר את המרפסת הגננית כך שלא תפגע בפרטיות הדירה הסמוכה .
3. חלק עיקרי בהנחיות תכנון הבקשה היה הקפדה על אחידות התוספות המוצעות בהתאם לבנוי בשטח הכולל ממ"דים ומבואות גישה שבחלקן ישמשו עבור מרפסות בגוף בניין ומחסנים ע"ח רגלי הממ"ד בהתאם לבינוי הקיים בדירות הסמוכות .
4. לעניין חריגות המרפסות המוצעות כפי שנאמר המרפסת הגננית לא תאושר לבניה והמרפסת הנוספת שהוגשה הינה כדוגמת הקיים לשמירה על חזית אחידה , חשוב לציין כי המבנה מראש בנוי בחריגה מקווי הבניין במקור לכן קונטור המבנה יהווה קו בניין .
5. החריגה לפרווחים נבדקה מקונטור המבנה , לכן הבליטה המוצעת למרפסת הינה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ואף פורסמה הקלה , כנ"ל עבור הממ"ד .
6. התכנון המוצע לאחר התיקונים לפני הדיון תואם את ההסכם המשפטי ואת פסק הדין שניתן ואינה חורגת מהתוכנית המצומצמת שנקבעה בו .

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:♦ **בניה ברהון****עורך:**

♦ אלינה בן דוד

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

הגשה 17/11/2024**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000435421

כתובת הבניין: רח' הלל 19, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 12313 חלקה: 23 יעוד: מגורים ג**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת שני ממ"דים לדירות קיימות בקומת הקרקע בחזית מזרחית ובחזית מערבית
 מבנה מיועד לשימור במסגרת סקר בביצוע הזר 6 הכולל - מסדה, הלל, ארלוזורוב
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח צידי מערבי ע"י ממ"ד בשיעור של 1.87-2.03 מ' המותר עד גבול מגרש
 1.13-0.97 מ', ובליטה למרווח אחורי דרומי בשיעור של 1.37 מ' המותר עד גבול מגרש 3.38
 מ'.

2. בליטה למרווח צידי מערבי ע"י ממ"ד בשיעור של 1.56-1.34 מ' המותר עד גבול מגרש
 1.66-1.44 מ'

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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 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:

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

- 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 10000 שח
 ז. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול
 ורישום) התשע"ב 2011 הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ' -

רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' הילל תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. חסימת גישה למקלט

לא קיים היתר עבור המקלט המדובר וגם לא מוצג בתשריט בית משותף לכן הממ"דים המתוכננים אינם חוסמים את המעבר .

הגישה למבנה מתבצעת מצדו הקדמי של המבנה, דרך הכניסה הראשית, בעוד שהממ"דים ממוקמים בצדו האחורי ולכן אין פגיעה בגישה או במעבר אליו.

2. אי סבירות תכנונית – גודל הממ"ד ביחס לדירה

מדובר במבנה שנבנה בשנות ה-30, ולכן שטח הדירות קטן יחסית. עם זאת, כל דירה זכאית לתוספת מרחב מוגן בהתאם להוראות התקנות, גם אם גודלה קטן. הדרישה לממ"ד אינה תלויה בגודל הדירה אלא בזכות לביטחון אישי.

3. צמידות פיזית ל"מקלט" – טענה לביטול הצורך בממ"ד

כפי שנאמר בסעיף 1 לא קיים היתר עבור המקלט המדובר וגם לא מוצג בתשריט בית משותף .

הדירות אינן צמודות ל"מקלט הקיים" . היציאה מהן מובילה למרפסת סגורה בלבד , אשר ממוקמת בגובה מעל מפלס הקרקע , כפי שניתן לראות בחזית הדרומית של המבנה. לא קיימת גישה ישירה מהדירות אל ה"מקלט" .

לפיכך, אין בכך כדי לבטל את הצורך בהקמת ממ"ד עבור כל אחת מהדירות.

4. פגיעה בתפקוד השטח המשותף

כל דייר זכאי להוספת מרחב מוגן לדירתו, בהתאם להוראות התכנון. תוספת זו נעשית תוך שמירה על איזון בין זכויות הדיירים לבין השימושים בשטח המשותף.

5. אי התאמה לתקנות נגישות

קיימים מעברים נוספים ודרכי גישה מחזית המבנה, ולכן אין פגיעה בנגישות .

6. היעדר תמיכת רוב בעלי הדירות

סוגיה זו נוגעת להיבטים קנייניים, אשר אינם בסמכות הוועדה המקומית. הוועדה מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים בלבד, בעוד שהסכמות בין בעלי הדירות נידונות בערכאות המשפטיות המוסמכות.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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 בניית ממ"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 10000 שח
 - ז. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/ – 229 ד/ בנוסח הבא:
- רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' הילל תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

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

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

1. חסימת גישה למקלט
לא קיים היתר עבור המקלט המדובר וגם לא מוצג בתשריט בית משותף לכן הממ"דים המתוכננים אינם חוסמים את המעבר.
הגישה למבנה מתבצעת מצדו הקדמי של המבנה, דרך הכניסה הראשית, בעוד שהממ"דים ממוקמים בצדו האחורי ולכן אין פגיעה בגישה או במעבר אליו.
2. אי סבירות תכנונית – גודל הממ"ד ביחס לדירה
מדובר במבנה שנבנה בשנות ה-30, ולכן שטח הדירות קטן יחסית. עם זאת, כל דירה זכאית לתוספת מרחב מוגן בהתאם להוראות התקנות, גם אם גודלה קטן. הדרישה לממ"ד אינה תלויה בגודל הדירה אלא בזכות לביטחון אישי.
3. צמידות פיזית ל"מקלט" – טענה לביטול הצורך בממ"ד
כפי שנאמר בסעיף 1 לא קיים היתר עבור המקלט המדובר וגם לא מוצג בתשריט בית

- משותף .
- הדירות אינן צמודות ל"מקלט הקיים" . היציאה מהן מובילה למרפסת סגורה בלבד , אשר ממוקמת בגובה מעל מפלס הקרקע , כפי שניתן לראות בחזית הדרומית של המבנה . לא קיימת גישה ישירה מהדירות אל ה"מקלט" . לפיכך , אין בכך כדי לבטל את הצורך בהקמת ממ"ד עבור כל אחת מהדירות .
4. פגיעה בתפקוד השטח המשותף
- כל דייר זכאי להוספת מרחב מוגן לדירתו, בהתאם להוראות התכנון. תוספת זו נעשית תוך שמירה על איזון בין זכויות הדיירים לבין השימושים בשטח המשותף.
5. אי התאמה לתקנות נגישות
- קיימים מעברים נוספים ודרכי גישה מחזית המבנה, ולכן אין פגיעה בנגישות .
6. היעדר תמיכת רוב בעלי הדירות
- סוגיה זו נוגעת להיבטים קנייניים, אשר אינם בסמכות הוועדה המקומית. הוועדה מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים בלבד, בעוד שהסכמות בין בעלי הדירות נידונות בערכאות המשפטיות המוסמכות.

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 27/08/2024

* ישי רבינוביץ

* זוזולינה אלבינה

* שיר גולדברג

עורך:

* איליה קפלן

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000411776

כתובת הבניין: רח' הנטקה 41, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11192 חלקה: 268

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תכנית שינויים הכוללת ביטול האדנית המוצעת בהמשך למרפסות והגדלת מרפסות זיזיות ע"ח, כך שקונטור וצורת המרפסת הזיזית לא משתנה. לבקשה שאושרה בישיבה 44 מיום 11.08.2025 בה אושרו:

תוספת מרפסות זיזיות מבטון בשטח של 12.5 מ"ר הכוללות אדנית בנויה בהמשך בשטח 1.5 מ"ר, וממ"ד הכולל מבואה במפלס במפלסים +12.40 +15.50 בחזיתות מזרחית צידית, בבניין מגורים קיים מעל מרפסות ומגדל ממדים קיים,

=====
מהות הקלות:

1. בליטה מקו בנין צידי מזרחי בגין תוספת ממ"דים ומרפסות.

2. בליטה מקו בנין צידי מערבי בגין תוספת ממ"ד ומרפסת.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה לביטול האדנית והרחבת המרפסת,

באותם התנאים מההחלטה המקורית כלהלן:

התייחסות להקלות:

הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בנין צדדי לצורך בניית ממ"ד ומרפסת, שהינם צורך חיוני לרווחת הדיירים

ולצורך שיפור ואיכות החיים של דייריה ואת בטחונם לאור מלחמת חרבות ברזל.

הבקשה מובאת לאישור בהתאם להיתרים הקודמים שהוצאו בבנין זה לתוספת מרפסות.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.

ב. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני.

2. תנאים להיתר

א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

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

ג. על כל המרפסות בבנין להיות זהות בחומרי הגמר לרבות המעקות.

3. תנאים לתחילת עבודות:

א. הסכם פינוי פסולת.

- ב. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע.
 - ג. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע.
 - ד. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין.
 - ה. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין.
 - ו. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
 - ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
 - ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין.
 - ט. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין, הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש.
 - י. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע).
 - יא. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

הועדה משיבה למתנגדים :

הבקשה הינה עבור תוספת ממ"ד עבור 2 דירות מעל מרפסות וממ"דים קיימים בהיתר, לעניין הטענה שהתכניות והבקשה לא הוצגו, קיים אישור מחברת פרסום נענע לכך שהתכניות נשלחו בדואר רשום בתאריך 10/02/2025 למר פלדהמר עדי עם ספח דואר רשום.

לעניין אישורים הנדסיים הועדה מסבה תשומת הלב כי כחלק מהמלצות הצוות המקצועי נדרשים אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. ובנוסף התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני. והינם חלק מפרוטקול זה.

כמו כן בשלב תחילת עבודות יוגשו הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה, והצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.

לענין מטרדי רעש וריחות וחריגות מקוי בנין הועדה מסבה תשומת הלב כי הבניה נעשית מעל בניה קיימת ולא מהווה שינוי מהותי למבנה, כמו כן הדיר בקומה העליונה אינו חלק מהבקשה ואינו יוכל לבצע מרפסת בלי הגשת בקשה כחוק.

כמו כן בהתאם ליעוץ משפטי בו נקבע כי ברחוב הנטקה בעלי מתווה זה יש להתייחס למתווה הבניין כקו הבניין ולאפשר חריגות ממנו ככל שמותירות לפחות 3 מ' עד לגבול המגרש. כך שהמרווחים המוראים בתכנית אינם מהוים בסיס לטענת התנגדות זו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לביטול האדנית והרחבת המרפסת, באותם התנאים מההחלטה המקורית כלהלן:

התייחסות להקלות:

הקלות שפורסמו עניינן חריגה מקו בניין צדדי לצורך בניית ממ"ד ומרפסת, שהינם צורך חיוני לרווחת הדיירים ולצורך שיפור ואיכות החיים של דייריה ואת בטחונם לאור מלחמת חרבות ברזל.

הבקשה מובאת לאישור בהתאם להיתרים הקודמים שהוצאו בבניין זה לתוספת מרפסות.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
- ב. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני.

2. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
ג. על כל המרפסות בבניין להיות זהות בחומרי הגמר לרבות המעקות.

3. תנאים לתחילת עבודות:
- א. הסכם פינוי פסולת.
 - ב. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע.
 - ג. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע.
 - ד. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין.
 - ה. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין.
 - ו. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
 - ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
 - ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין.
 - ט. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין, הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש.
 - י. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע).
 - יא. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.

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

הועדה משיבה למתנגדים :

הבקשה הינה עבור תוספת ממ"ד עבור 2 דירות מעל מרפסות וממ"דים קיימים בהיתר, לעניין הטענה שהתכניות והבקשה לא הוצגו, קיים אישור מחברת פרסום נענע לכך שהתכניות נשלחו בדואר רשום בתאריך 10/02/2025 למר פלדהמר עדי עם ספח דואר רשום.

לעניין אישורים הנדסיים הועדה מסבה תשומת הלב כי כחלק מהמלצות הצוות המקצועי נדרשים אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. ובנוסף התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני. והינם חלק מפרוטוקול זה.

כמו כן בשלב תחילת עבודות יוגשו הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה,

והצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.

לענין מטרדי רעש וריחות וחריגות מקוי בנין הועדה מסבה תשומת הלב כי הבניה נעשית מעל בניה קיימת ולא מהווה שינוי מהותי למבנה, כמו כן הדיר בקומה העליונה אינו חלק מהבקשה ואינו יוכל לבצע מרפסת בלי הגשת בקשה כחוק.

כמו כן בהתאם ליעוץ משפטי בו נקבע כי ברחוב הנטקה בעלי מתווה זה יש להתייחס למתווה הבניין כקו הבניין ולאפשר חריגות ממנו ככל שמותרות לפחות 3 מ' עד לגבול המגרש. כך שהמרווחים המוראים בתכנית אינם מהוים בסיס לטענת התנגדות 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.

מבקש:

♦ משבורן בע"מ

עורך:

♦ אפומנדו יעל

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

הגשה 21/11/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000407879

כתובת הבניין: שד' וודגווד 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12510 חלקה: 10 יעוד: מגורים א + חזית חנויות

תיאור בקשה

משרדים שימוש חורג

=====

שימוש חורג מדרך ומגורים למשרדים ומסחר

=====

מהות הקלות:

שימוש חורג מדרך ומגורים למשרדים ומסחר - הבקשה כרוכה בעודף שטח בניה ובבליטות למרווחים צידיים וקדמיים

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.

הבניין קיים עפ"י היתר חזית מסחרית, קומה עליונה – מגורים .
עפ"י תוכנית מתאר מאוחרת להיתר חפ/635 אושר ייעוד דרך, על חלק מהחלקה והבניין הקיים .
שימוש חורג ממגורים וייעוד דרך לתקופה של 20 שנים

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות

3. תנאים להיתר:

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה

ד. כופר חניה עבור: 11 מק' חניה

1 מק' חניה לנכה

3 אופנוע

1 מק' חניה לרכב תפעולי

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

ו. ישולם היטל השבחה בגין: שימוש חורג למסחר ומשרדים

הבקשה כרוכה בעודף שטח של 25.02 מ"ר

חיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

4. תנאים בהיתר:

ההיתר לא ימנע תכנון עתידי לאזור ולחלקה.

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.

הבניין קיים עפ"י היתר חזית מסחרית, קומה עליונה – מגורים .
עפ"י תוכנית מתאר מאוחרת להיתר חפ/635 אושר ייעוד דרך, על חלק מהחלקה והבניין הקיים .
שימוש חורג ממגורים וייעוד דרך לתקופה של 20 שנים

2.תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור נספח יציבות

3. תנאים להיתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה
- ד. כופר חניה עבור: 11 מק' חניה
1 מק' חניה לנכה
3 אופנוע
1 מק' חניה לרכב תפעולי
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ו. ישולם היטל השבחה בגין: שימוש חורג למסחר ומשרדים
הבקשה כרוכה בעודף שטח של 25.02 מ"ר
חיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

4. תנאים בהיתר :
ההיתר לא ימנע תכנון עתידי לאזור ולחלקה.

5.תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

מספר בקשה : 35/0501/10 תיק בניין : 35/0501
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 50 בתאריך : 26/11/2025

סעיף: 37

מבקש:

♦ **יצחק זינו**

♦ ריקי זינו

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 02/01/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000454000

כתובת הבניין: רח' חומה ומגדל 26, חיפה

גוש וחלקה : גוש: 11539 חלקה: 43

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
תוספת ממ"ד ליחיד קיימת בקומות א' ו-ב' במבנה קיים, באגף הקידמי, מעל ממ"ד קיים בהיתר של יחיד בקומת הקרקע.
=====

מהות הקלות:

הקלה מק.ב צידי לטובת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת ממ"ד ליחיד קיימת בקומות א' ו-ב' במבנה קיים, באגף הקידמי, מעל ממ"ד קיים בהיתר של יחיד בקומת הקרקע.

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.

אישור תוספת מיגון הינו עפ"י עמדת מנהל התכנון לפיה אין למנוע באופן מוחלט מיגון דירה בגין עבירות בניה, ויש לטפל בהם בכלים העומדים לרשות הרשות מקומית. עם זאת הוועדה המקומית קוראת למבקשים להסדיר את הבנייה ללא היתר הקיימת בנכס.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. אישור הג"א לממ"ד המוצע.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספות המוצעות והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים.
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2/47.
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

2. תנאים להיתר

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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

ג. ישולם היטל השבחה בגין :

- שטח ברוטו של דירת מבקשי הבקשה כולל שטח הרחבה (ממ"ד מוצע ושטח עבירות בנייה) – 165.77 מ"ר.

-שטח פרגולה ללא היתר במרפסת הגג (מעבר ל-20 מ"ר מותרים ע"פ חפ/מק/1400/פמ, סעיף 9) - 15 מ"ר (הדלתא).

-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

-הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

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 תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומות א' ו-ב' במבנה קיים, באגף הקידמי, מעל ממ"ד קיים בהיתר של יח"ד בקומת הקרקע.

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.

אישור תוספת מיגון הינו עפ"י עמדת מנהל התכנון לפיה אין למנוע באופן מוחלט מיגון דירה בגין עבירות בניה, ויש לטפל בהם בכלים העומדים לרשות הרשות מקומית. עם זאת הועדה המקומית קוראת למבקשים להסדיר את הבנייה ללא היתר הקיימת בנכס.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור הג"א לממ"ד המוצע.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספות המוצעות והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים.
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ג. ישולם היטל השבחה בגין :
 - שטח ברוטו של דירת מבקשי הבקשה כולל שטח הרחבה (ממ"ד מוצע ושטח עבירות בנייה) – 165.77 מ"ר.
 - שטח פרגולה ללא היתר במרפסת הגג (מעבר ל-20 מ"ר מותרים ע"פ חפ/מק/1400/פמ, סעיף 9) - 15 מ"ר (הדלתא).
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. 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:

* ניב אורבך

* יצחק כהן

עורך:

* עמית אמבר

אחראי בקשה:

* אורטל אללוף

הגשה 06/04/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000469293

כתובת הבניין: רח' ברנשטיין פרץ 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10792 חלקה: 117

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת של שני ממ"דים ע"ג רגלי ממ"ד ומבואת גישה בחזית דרומית לשתי דירות קיימות
 בקומות א'+ב' במבנה מגורים קיים
 =====

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי דרומי בגין תוספת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור הממ"דים המוצעים בקומות א' ו-ב' כולל מבואות הממ"דים המוצעים תוך ציון
 ע"ג מפת המדידה של חלקו הצפוני של המבנה הקיים בחלקה 118 וציון המידות
 מהתוספת המוצעה למבנה הקיים בחלקה 118.
 ככל ויש מרחק של 2 מ' מהמבנה במגרש הגובל הבקשה ניתנת לאישור.

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 לציין ע"ג תכנית קומת עמודים 'לא לשימוש' ברגלי הממ"ד המוצעים.
 - ב. יש להציג מידת מרחק של הממ"דים מגבולות המגרש.
 - ג. על מפת המדידה להציג את חלקו הצפוני של המבנה הקיים בחלקה 118 כולל מידות מהממ"ד המבוקש למבנה הקיים בחלקה 118.
 - ד. סימון חלקה 117 ע"ג תרשים הסביבה במפת המדידה.
 - ה. "ח.כביסה" בקומה א' יצוין "לא כלול" בבקשה.
 - ו. קומת העמודים "הפתוחה" תצוין "לא כלול" בבקשה.
 - ז. המחסנים מעבר לקווי הבניין יצוינו "לא כלול" בבקשה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.

- ג. 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.

5. תנאים בהיתר :
תנאי בהיתר יהיה כי במידה ובמסגרת העבודות תהיה פגיעה סביבתית (נופית, אקולוגית וכד') בשטח הפתוח בסביבת הפרויקט, יידרש ניקוי השטח שנפגע, שיקומו ותחזוקתו כתנאי לטופס אכלוס.

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין מיקום הממ"דים המוצעים, לאחר בחינת הבקשה, נמצא כי זו האופציה המיטבית ביותר למיקום הממ"דים המוצעים.
לעניין חסימת אור ואוויר לפתחים בדירת המתנגדים, עורך הבקשה נדרש להציג את בניין המתנגדים כולל מידות מהבניה המוצעת למבנה הקיים וככל ויש מרחק של 2 מ' ניתן לאשר זאת לאור תמ"א/40/א/1/1.
לעניין פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים, אין אנו רואים פגיעה בפרטיות לאור כך שחלונות הממ"ד מופנים לחזית המערבית ולא לכיוון המגרש הגובל.
לעניין חוסר התאמת התכנית למצב הקיים, עורך הבקשה נדרש לערוך תיקון תכנית ולהציג את מבנה המתנגדים ע"ג התכנית כולל מידות הנותרות מתוספת הבניה למבנה הקיים בחלקה 118 ולציין לא כלול ע"ג המחסנים וקומת העמודים אשר צוינה כסגורה וללא היתר מאחר ומדובר בבניית ממ"דים בלבד, לאור חשיבות הבקשה לנושא המיגון הוועדה אינה דנה בעבירות בנייה במסגרת בקשה זו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור הממ"דים המוצעים בקומות א' ו-ב' כולל מבואות הממ"דים המוצעים תוך ציון ע"ג מפת המדידה של חלקו הצפוני של המבנה הקיים בחלקה 118 וציון המידות מהתוספת המוצעה למבנה הקיים בחלקה 118.
ככל ויש מרחק של 2 מ' מהמבנה במגרש הגובל הבקשה ניתנת לאישור.

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 לציין ע"ג תכנית קומת עמודים 'לא לשימוש' ברגלי הממ"ד המוצעים.
 - ב. יש להציג מידת מרחק של הממ"דים מגבולות המגרש.
 - ג. על מפת המדידה להציג את חלקו הצפוני של המבנה הקיים בחלקה 118 כולל מידות מהממ"ד המבוקש למבנה הקיים בחלקה 118.
 - ד. סימון חלקה 117 ע"ג תרשים הסביבה במפת המדידה.
 - ה. "ח.כביסה" בקומה א' יצוין "לא כלול" בבקשה.
 - ו. קומת העמודים "הפתוחה" תצוין "לא כלול" בבקשה.
 - ז. המחסנים מעבר לקווי הבניין יצוינו "לא כלול" בבקשה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א .
- ב. דוח קרקע וביסוס.

- ג. נספח ביסוס.
 - ד. תצהיר קונסטרוקטור הכולל נספח יציבות .
 - 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.
5. תנאים בהיתר :
תנאי בהיתר יהיה כי במידה ובמסגרת העבודות תהיה פגיעה סביבתית (נופית, אקולוגית וכד') בשטח הפתוח בסביבת הפרויקט, יידרש ניקוי השטח שנפגע, שיקומו ותחזוקתו כתנאי לטופס אכלוס.

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לענין מיקום הממ"דים המוצעים, לאחר בחינת הבקשה, נמצא כי זו האופציה המיטבית ביותר למיקום הממ"דים המוצעים.
לענין חסימת אור ואוויר לפתחים בדירת המתנגדים, עורך הבקשה נדרש להציג את בניין המתנגדים כולל מידות מהבניה המוצעת למבנה הקיים וככל ויש מרחק של 2 מ' ניתן לאשר זאת לאור תמ"א/40/א/1/1.
לענין פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים, אין אנו רואים פגיעה בפרטיות לאור כך שחלונות הממ"ד מופנים לחזית המערבית ולא לכיוון המגרש הגובל.
לענין חוסר התאמת התכנית למצב הקיים, עורך הבקשה נדרש לערוך תיקון תכנית ולהציג את מבנה המתנגדים ע"ג התכנית כולל מידות הנוותרות מתוספת הבניה למבנה הקיים בחלקה 118 ולציין לא כלול ע"ג המחסנים וקומת העמודים אשר צוינה כסגורה וללא היתר מאחר ומדובר בבניית ממ"דים בלבד, לאור חשיבות הבקשה לנושא המיגון הוועדה אינה דנה בעבירות בנייה במסגרת בקשה 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.

מבקש:

08/08/2024 הגשה

עמיר וינברגר

עורך:

איליה קפלן

אחראי בקשה:

עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000399182

כתובת הבניין: שד' אחי אילת 30, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11582 חלקה: 46

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

=====
 תוספת מרפסת פלדה תלויה לדירה קיימת בקומה א בחזית אחורית
 =====

מהות הקלות:

בנית מרפסת מעבר לקו בניין 4.33 מ במקום 6.5 מ

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.

הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין, אשר אין לדירתם מרפסת.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. 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 בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70
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.
הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין, אשר אין לדירתם מרפסת.
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. 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 בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70
 3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.
- ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

הגשה 10/11/2024

* מרינה גלפט

עורך:

* אפומנדו יעל

* אורך אפומנדו

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000413636

כתובת הבניין: דר' אלנבי 123, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10814 חלקה: 48

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

לגליזציה לתוספת 6 מרפסות פלדה בשטח של 12 מ"ר בחזית צפונית בקומות

13, 12, 9, 7, 5, 3

מהות הקלות:

חריגה מקו בניין קדמי עבור מרפסת פלדה זיזית

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור 6 המרפסות המבוקשות ללגליזציה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. חומרי גמר וגוון תוספת המרפסת המבוקשת לרבות המעקות יהיה בחומרי גמר ובגוון התואמים את המבנה ובהתאמה למרפסות שאושרו והותקנו בבניין זה. חומרי הגמר יצוינו בהתאם ע"ג החזיתות בתכניות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ג. נספח יציבות

ד. יובא התחייבות למרפסות זיזיות בהמשך להחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית בישיבה מס' 28 מיום 3.2.2020. בהתאם לנוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים

ה. התייחסות תובע ללגליזציה

ו. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התכש"ט 1969 בדבר יעוד המקרקעין

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 על-סך 30,000 ש"ח

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
אישור 6 המרפסות המבוקשות ללגליזציה .
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
1. התוכניות תתוקנה כך ש :
א. חומרי גמר וגוון תוספת המרפסת המבוקשת לרבות המעקות יהיה בחומרי גמר ובגוון התואמים את המבנה ובהתאמה למרפסות שאושרו והותקנו בבניין זה. חומרי הגמר יצוינו בהתאם ע"ג החזיתות בתכניות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
ג. נספח יציבות
ד. יובא התחייבות למרפסות זיזיות בהמשך להחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית בישיבה מס' 28 מיום 3.2.2020. בהתאם לנוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים
ה. התייחסות תובע ללגליזציה
ו. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התכש"ט 1969 בדבר יעוד המקרקעין

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 על-סך 30,000 ש"ח

מבקש ההיתר ידאג לקבל היתר בניה תוך 6 חודשים, מיום קבלת ההחלטה הועדה מודיעה בדבר החלטתה לאגף הפיקוח ולתובעת העירונית.

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

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

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

מבקש:

♦ חמזה טאהא

עורך:

♦ אסמאעיל שנבור

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 07/10/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423482

כתובת הבניין: רח' ערד 31 ב, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11251 חלקה: 10

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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:

הבקשה יורדת מסדר היום בשל כך שנדונה ואושרה בישיבה מס 48 מיום 3/11/2025

מבקש:

הגשה 05/07/2020

* אילון שחר חברה וסוכנות רכב בע"מ

עורך:

* פלג גרינברג

אחראי בקשה:

* רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000344787

כתובת הבניין: רח' הדשנים 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11588 חלקה: 23

תיאור בקשה

שימוש חורג

תעשייה

שימוש חורג מהיתר לצמימות למסחר + פיתוח שטח + גדר לגליזציה + לגליזציה לתוספת מבנה קל לאחסנה ולשטיפת רכבים + לגליזציה לשירותי נכים .

מהות הקלות:

שימוש חורג מהיתר לצמימות למסחר + פיתוח שטח + גדר לגליזציה + לגליזציה לתוספת מבנה קל לאחסנה ולשטיפת רכבים + לגליזציה לשירותי נכים .

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד: שימוש חורג מהיתר, ושימוש המותר לפי תוכנית בתוקף.

במקרה שוועדת ערר תחליט לאשר 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 הוועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

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

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

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

ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

- ישולמו דמי השתתפות – (כופר חניה), עבור מק' חניה 4 שחסר.

ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

• התאם להתייחסות מחלקת תנועה

? להוסיף מקומות חניה עבור 3 חניות לשטיפה + 1 למשרד.

? נדרש לסמן מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מטר בחניות לפי דרישת מפקח דרכים.

? במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל / ארון חשמל /

כבלים ..) תבוצע ע"י היזם לפי הנחיות הגורמים האחראים.

? יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי

? יש להתקין מערכת רמזורים לפי הנחיות יועץ התנועה של התכנית ויצרן הרמזורים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים,

- כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
2. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 3. מיוני מורשה ניגשות + נספח ניגשות חתום.
 4. אישור וועד קריית חיים.
 5. אישור יועץ בטיחות
 6. נספח ביסוס
 7. דוח קרקע וביסוס.
 8. נספח ניקוז חתום.
 1. מיוני מורשה ניגשות.
 2. אישור מורשה ניגשות
 3. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 4. נספח תברואה חתום.
 5. נספח סביבתי
 6. תאום מול מחלקת גנים לעניין נספח פיתוח.
 7. נספח פיתוח שטח מאושר.
 8. בהתאם להתייחסות משרד הבריאות לגבי המתקן לשיטפת רכבים נדרש :
 - המתקן יחובר למערכת הביוב העירונית.
 - נדרשת הגנה מפני זרימת מים חוזרת ממתקן השיטפה אל מערכת המים הסניטרית בשטח המבוקש ואל מערכת המים הציבורית. בהתאם לכמויות – תשטיפים ממתקן השיטפה יחוברו למפריד דלקים.
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 : שימוש חורג מהיתר, ושימוש המותר לפי תוכנית בתוקף.

במקרה שוועדת ערר תחליט לאשר 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 תכן הבנייה.
 - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
 - ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - ו. ישולמו דמי השתתפות – (כופר חניה), עבור מק' חניה 4 שחסר.
 - ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - התאם להתייחסות מחלקת תנועה
 - ? להוסיף מקומות חניה עבור 3 חניות לשיטפה + 1 למשרד.
 - ? נדרש לסמן מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מטר בחניות לפי דרישת מפקח דרכים.
 - ? במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ ארון חשמל / כבלים ..) תבוצע ע"ח היזם לפי הנחיות הגורמים האחראים.
 - ? יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי
 - ? יש להתקין מערכת רמזורים לפי הנחיות יועץ התנועה של התכנית ויצרן הרמזורים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 1. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
 2. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 3. מיוני מורשה ניגשות + נספח ניגשות חתום .
 4. אישור וועד קריית חיים .
 5. אישור יועץ בטיחות
 6. נספח ביסוס
 7. דוח קרקע וביסוס.
 8. נספח ניקוז חתום.
 1. מיוני מורשה ניגשות .
 2. אישור מורשה ניגשות
 3. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 4. נספח תברואה חתום.
 5. נספח סביבתי
 6. תאום מול מחלקת גנים לעניין נספח פיתוח.
 7. נספח פיתוח שטח מאושר.
 8. בהתאם להתייחסות משרד הבריאות לגבי המתקן לשיטפת רכבים נדרש :
 - המתקן יחובר למערכת הביוב העירונית.
 - נדרשת הגנה מפני זרימת מים חוזרת ממתקן השטיפה אל מערכת המים הסניטרית בשטח המבוקש ואל מערכת המים הציבורית . בהתאם לכמויות – תשטיפים ממתקן השטיפה יחוברו למפריד דלקים.
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

מבקש:

* דוד לייביש גוטשטיין

עורך:

* פלג גרינברג

אחראי בקשה:

* רולא סעב

הגשה 03/01/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000347355

כתובת הבניין: רח' הארזים 46, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11571 חלקה: 40

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת בניה מוצעת לדירה בקומת קרקע + תוספת יח"ד בקומה א' ועלית גג
 =====

מהות הקלות:

הקלה 6% באחוזי בניה

הקלה מק.ב קדמי עד גבול המגרש עבור הממ"דים

הקלה בפיתוח שטח מעל המותר עבור המדרגות+חריגה מקו בניין

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

במקרה שוועדת ערר תחליט לאשר 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 הוועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

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

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

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

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

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

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

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

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

201

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. נדרש לתקן חישוב שטחים.

ב. נדרש לצמצם שטחים עיקרים ב- 41.59 מ"ר.

ג. יש לפרט מפלסי גדרות, מפלס גדר קיימת לרח' הארזים, מפלס גדר חדשה המוצעת לרח' מ"ח ומפלס גדר מפרידה בין החצרות, יסומנו הגדרות והמפלסים בחתכים ובחזיתות.

ד. ישונה התכנון כך שבקומת הקרקע לכיוון רח' מח, הממ"ד וביתן האשפה לא יהוו אזור חסום.

ה. לא תאושר הלגליזציה למחסן המוצע בתחום זיקת ההנאה, החלק הקיים

בתחום זיקת ההנאה יסומן להריסה.

ו. חלון ממ"ד בהתאם להנחיות פקע"ר למרווח ימיני למילוט, ללא מכשול (ביתן

אשפה) יש להעתיק החלון בהתאם.

2. 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. אישור יועץ בטיחות
- ה. נספח ביסוס
- ו. נספח ניקוז.
- ז. נדרש ממבקש המידע הקמת פילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל.

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 :

במקרה שוועדת ערר תחליט לאשר 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 הוועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ו. ישולמו דמי השתתפות - (כופר חניה), עבור מק' חניה 1 שחסר.
- ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

201

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. נדרש לתקן חישוב שטחים.
 - ב. נדרש לצמצם שטחים עיקרים ב- 41.59 מ"ר.
 - ג. יש לפרט מפלסי גדרות, מפלס גדר קיימת לרח' הארזים, מפלס גדר חדשה המוצעת לרח' מ"ח ומפלס גדר מפרידה בין החצרות, יסומנו הגדרות והמפלסים בחתכים ובחזיתות.
 - ד. ישונה התכנון כך שבקומת הקרקע לכיוון רח' מח, הממ"ד וביתן האשפה לא יהיו אזור חסום.
 - ה. לא תאושר הלגליזציה למחסן המוצע בתחום זיקת הנאה, החלק הקיים בתחום זיקת הנאה יסומן להריסה.
 - ו. חלון ממ"ד בהתאם להנחיות פקע"ר למרווח ימיני למילוט, ללא מכשול (ביתן אשפה) יש להעתיק החלון בהתאם.

2. תנאים לשלב בקרת התכ"ן :

- 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. אישור יועץ בטיחות
- ה. נספח ביסוס
- ו. נספח ניקוז.
- ז. נדרש ממבקש המידע הקמת פילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל.

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:

♦ אלירן יונאייב

הגשה 11/01/2024

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000349592

כתובת הבניין: רח' הראשונים 13, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11575 חלקה: 51

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספות בניה מוצעות + תוספת קומה מוצעת + ממ"ד מוצע.
תיאור הבניה הקיימת:

מבנה 1 מתוך 2 בחלקה בעל שתי קומות כל קומה דירה אחת.

תיאור התוספת המבוקשת:

תוספות בניה מוצעות לקומה א' + תוספת קומה + תוספת ממ"ד לדירה.

מיקום התוספת:

אחר

היקף הבניה:

קומה א' + גג.

מהות הקלות:

תוספת קומה 1 מעל המותר.

הקלה מק.ב. צידי- יישור עם קו קיים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת שטח עיקרי לתוספת יחידת הדיור, שיפור מיגון, מהלך מדרגות חיצוני לא מקורה, שימוש במרפסת גג כמרפסת גוף בניין.

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. תיקון תכניות עפ"י החלטת הועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

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

ד. 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.

ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

2 תיקון תוכנית:

• נדרש לתקן חישוב השטחים.

• נדרש להקטין את שטח הפרגולות בכל קומה שהיטל האופקי שאינו מעל 20 מ"ר.

• נדרש לסמן ניקוז בתוכנית הגגות.

• נדרש להוסיף מפלסים לעמקות, ולציין מעקה לפי התקן.

• נדרש להוסיף מפלסי פיתוח שטח.

• נדרש לצמצם שטח הבנייה מעל המותר כ-15.35 מ"ר.

3. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

• בתוספת בניה על הגג יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים

בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.

- וועד קריית חיים.
 - אישור פקע"ר.
 - נספח ביסוס.
 - נספח ניקוז.
 - אישור מדרש הבריאות.
 - נדרש להשלים בהתאם להתייחסות משרד הבריאות - הבקשה נמצאת ברדיוס מגן של קידוח קריית חיים כ"ג.
1. יש לפעול ע"פ הנחיות לתכנון קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) חלק 5.
 2. קווי ביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.
 3. שוחות הביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.
 4. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.
 5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד המים והביוב.
 6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד המים והביוב.
 7. החיבור למערכת ביוב ציבורית יהיה לשוחה קיימת ואין להוסיף שוחות ביוב ציבוריות חדשות.
 8. ככל ועד שלב בקרת התכן יוציא משרד הבריאות תקנות או הנחיות נוספות הקשורות לבקשת מידע זו, תיידרש עמידה גם בהם. כל התקנות וההנחיות של משרד הבריאות נמצאות באתר האינטרנט של המשרד.

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

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

בהמשך להתנגדותך שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, נבקש להבהיר את עמדת הוועדה:

1. נושא החניה
החניה נבדקה על ידי מחלקת דרכים והובא אישור חניה בהתאם לדרישות התקן. החניה ממוקמת בין המבנים אך נמצאת בתחום ההצמדות כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף, המסומן בצבע צהוב, והיא מוצמדת לבניין המבקשים. בנוסף, שני בעלי הזכויות חתומים על הבקשה.
2. הבנייה המבוקשת
הבנייה המבוקשת מתבצעת מעל גג המבנה הקיים, תוך ביצוע שינויים פנימיים ובנייה מעל ממ"ד קיים. הבנייה נשארת בתחום הקונטור הקיים ואינה מתקרבת או פוגעת בתחום הבניין האחורי.
3. שיקולים תכנוניים וקנייניים
הוועדה אינה מתערבת בנושאים קנייניים, אלא בוחנת את הבקשה בהתאם להוראות החוק, התקנות והתכניות החלות. לאחר בדיקה מקצועית, נמצא כי הבקשה עומדת בדרישות התכנון והבנייה כמו כן הובא אישור דרכים שהינו חלק מפרוטוקול זה,

החלטת הועדה:

אישור תוספת שטח עיקרי לתוספת יחידת הדיור, שיפור מיגון, מהלך מדרגות חיצוני לא מקורה, שימוש במרפסת גג כמרפסת גוף בניין.

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. תיקון תכניות עפ"י החלטת הועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. 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.

ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

2 תיקון תוכנית:

- נדרש לתקן חישוב השטחים.
- נדרש להקטין את שטח הפרגולות בכל קומה שהיטל האופקי שאינו מעל 20 מ"ר.
- נדרש לסמן ניקוז בתוכנית הגגות.
- נדרש להוסיף מפלסים לעמקות, ולציין מעקה לפי התקן.
- נדרש להוסיף מפלסי פיתוח שטח.
- נדרש לצמצם שטח הבנייה מעל המותר כ-15.35 מ"ר.

3. תנאים לשלב בקרת התכן:

- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
- בתוספת בניה על הגג יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.
- וועד קריית חיים.
- אישור פקע"ר.
- נספח ביסוס.
- נספח ניקוז.
- אישור מדרש הבריאות.
- נדרש להשלים בהתאם להתייחסות משרד הבריאות - הבקשה נמצאת

ברדיוס מגן של קידוח קריית חיים כ"ג.

1. יש לפעול ע"פ הנחיות לתכנון קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) חלק 5.

2. קווי ביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.

3. שוחות הביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.

4. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.

5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד המים והביוב.

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד המים והביוב.

7. החיבור למערכת ביוב ציבורית יהיה לשוחה קיימת ואין להוסיף שוחות ביוב ציבוריות חדשות.

8. ככל ועד שלב בקרת התכן יוציא משרד הבריאות תקנות או הנחיות נוספות הקשורות לבקשת מידע זו, תיגדרש עמידה גם בהם. כל התקנות וההנחיות של משרד הבריאות נמצאות באתר האינטרנט של המשרד.

היטל השבחה בגין

6% הקלה, תוספת קומה מעל המותר

כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה.

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

בהמשך להתנגדותך שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, נבקש להבהיר את עמדת הוועדה :

1. נושא החניה
החניה נבדקה על ידי מחלקת דרכים והובא אישור חניה בהתאם לדרישות התקן. החניה ממוקמת בין המבנים אך נמצאת בתחום ההצמדות כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף, המסומן בצבע צהוב, והיא מוצמדת לבניין המבקשים. בנוסף, שני בעלי הזכויות חתומים על הבקשה.
2. הבנייה המבוקשת
הבנייה המבוקשת מתבצעת מעל גג המבנה הקיים, תוך ביצוע שינויים פנימיים ובנייה מעל ממ"ד קיים. הבנייה נשארת בתחום הקונטור הקיים ואינה מתקרבת או פוגעת בתחום הבניין האחורי.
3. שיקולים תכנוניים וקנייניים
הוועדה אינה מתערבת בנושאים קנייניים, אלא בוחנת את הבקשה בהתאם להוראות החוק, התקנות והתכניות החלות. לאחר בדיקה מקצועית, נמצא כי הבקשה עומדת בדרישות התכנון והבנייה כמו כן הובא אישור דרכים שהינו חלק מפרוטוקול זה,

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.