

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 51 ביום שני תאריך 08/12/25 י"ח 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, שיתקיים במליאת הועדה המקומית דיון בעניין, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים .
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
 פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה .
 מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה .
 אם יחול שינוי בהחלטה כתוצאה מתיקון הפרוטוקול או דיון במליאה, תימסר על כך הודעה משלימה .
 בהעדר הודעה מתקנת, ההחלטה תקפה ומחייבת באופן מיידי. במקרה של הודעה מתקנת יידחה מניין הימים החוקי בהתאם

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-1090224		חפ/מק/2635 - שד' ההסתדרות 92, חיפה	2
2	304-1164656		חפ/2320/3 - דרך צרפת 41-55 - מתחם הפארק, קרית שפרינצק, חיפה	3
3	304-1278993		חפ/מק/1499/כה - תוספת זכויות בניה ברח' הגדוד העברי 64, קרית חיים, חיפה	4
4	304-1124973		חפ/מק/1705/יג - מתחם עסקים בדרך העמקים, חיפה	7
5	בי/919/1		בי/919/1 - תכנית בינוי ופיתוח - שינויים בבינוי ב-3 מתחמים בשכונת רמת הנשיא, חיפה	8
6	חל/1-919/1		איחוד וחלוקת חלקות 28,32,33,41,42,50 בגוש 12927 שכונת רמת הנשיא	9
7	חל/558-7		חלוקת חלקה 125 בגוש 10882 רחוב התיכון 50	10
8	חל/955-1		חלוקת חלקה 70 בגוש 10882 רחוב התיכון 41	11
9	חל/1949/ב-1		איחוד וחלוקת חלקות 29-31 בגוש 10817	12
10	חל/1/ד-31		חלוקת חלקה 24 בגוש 10780 רחוב דישראל 56	15
11	חל/1/ד-36		חלוקת חלקה 11 בגוש 10783 רחוב הנטקה 12	16
12	חפ/1284_1		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 10802 חלק מהחלקה 50	17
13	חל/523-1		חלוקת חלקה 28 בגוש 10760 רחוב נוגה 17	18
14	חפ/141_1		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11630 חלקה 33 בשלמות	19

תכנית מתאר מקומית: 304-1090224**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חפ/מק/2635 - שדי ההסתדרות 92, חיפה**בעלי עניין:**

מגיש:	איציק שטרן
	יגאל גוברין
	יהל עמית
	גיא גבע
מתנגד:	איציק שטרן
	יגאל גוברין
	גיא גבע
	יהל עמית
מתכנן:	דגן מושלי
	דוהן ריגלר כהן
	שחר רודריג
	רמזי קאווער
	יוני אלישר-כספית

מטרת התכנית

הקמת מבנה מסחר ותעסוקה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית על קבלת ההתנגדות, זאת, היות ואין מניעה מבחינת אגף הנכסים להפוך את התכנית לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה והיות והנושא מבוקש ע"י כל הבעלים:

1. מסמכי התכנית יתוקנו כך שהתכנית תהיה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. לתכנית תצורף טבלה 2 בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 לאחר שתיבדק ותאושר ע"י אגף הנכסים.
3. יוספו הוראות בתכנית המתיחסות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר

החלטת הועדה

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית על קבלת ההתנגדות, זאת, היות ואין מניעה מבחינת אגף הנכסים להפוך את התכנית לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה והיות והנושא מבוקש ע"י כל הבעלים:

1. מסמכי התכנית יתוקנו כך שהתכנית תהיה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. לתכנית תצורף טבלה 2 בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 לאחר שתיבדק ותאושר ע"י אגף הנכסים.
3. יוספו הוראות בתכנית המתיחסות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר

שם: חפ/3/2320 - דרך צרפת 41-55 - מתחם הפארק, קרית שפרינצק, חיפה

בעלי עניין:

♦ מגיש:

רייק התחדשות עירונית-פרוייקט הפארק
רייק התחדשות עירונית-פרוייקט הפארק

♦ מתכנן:

גיל סיטון
רקפת גולן
יעל אוקו
עופר מנחם
אורה בלום
רועי שקדי
אילן דמרי
יהודה פרחי
גבי גרינשטיין
ירון ספקטור
בן ליפקון

מטרת התכנית

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

החלטת הועדה

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

תכנית מתאר מקומית: 304-1278993**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חפ/מק/1499/כה - תוספת זכויות בניה ברח' הגדוד העברי 64, קרית חיים, חיפה**בעלי עניין:**

איירון יזמות ובניה (ר.ל) בע"מ

מגיש:

גולן אליהו

מתנגד:

קניבסקי שרה ויוסף

♦

איירון יזמות ובניה

♦

גיא דרוקמן

מתכנן:

נמרוד גורפינקל

♦

מיכאל אוטמזגין

♦

חוסין קסום

♦

שאול כהן

♦

מטרת התכנית

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

1. השימוש המסחרי יבוטל ויימחק מרשימת השימושים המותרים בתכנית.
2. סקר העצים יתוקן בהתאם לסקר העצים החדש שהוגש ואושר ע"י פקיד היערות. תשריטי התכנית יתוקנו בהתאמה.
3. יוספו להוראות התכנית הוראות לגבי שתילה חלופית בהתאם להנחיית פקיד היערות.
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר

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

הועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן:

1. התייחסות להתנגדות מר אליהו גולן- רח' שטרית 19 טענה: התנגדות לחזית מסחרית. החזית המסחרית לא מותאמת לאופי האיזור ותחרף את מצוקת החניה.
מענה: הטענה מתקבלת בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית לחיפה, חפ/2000 ניתן לאפשר שימוש מסחרי בק. קרקע בקריית חיים מזרחית. התכנית המופקדת אכן מציעה שימוש למסחר בחזית לרחוב שטרית.
יחד עם זאת, ניתן לראות כי עפ"י התכנון המוצג בנספח הבינוי, קומת הקרקע מוצעת כולה לחניה ואין סבירות להקמת מסחר תחתיה. רחוב שטרית מהווה רחוב מגורים ללא מסחר והוא ממוקם בקרבה לרחוב אח"י אילת ורחוב משה שרת הכוללים שימושי מסחר נרחבים. לאור האמור, מוצע לבטל את השימוש המוצע למסחר בק. הקרקע בתכנית.
2. התנגדות שרה ויוסף קניבסקי, מרח' ששת הימים 1 פינת רח' שטרית טענה: הבניין יסתיר את הנוף וכן יחסום את האור והאוויר המועט הנשקף מבית המתנגדים, מדובר על החמרה של המצב הנתון.
מענה: הטענה נדחתה.
בהתאם לתכנית המאושרת החלה על שטח התכנית המופקדת, ניתן להקים מבנה בן 4

קומות אשר יסתיר את הנוף למתנגדים שגרים במבנה בן קומה אחת. תכנית המתאר הכללית של חיפה חפ/2000 המתווה את חזון הפיתוח העירוני, קובעת בניה של עד 7 קומות באזור ובהתאם לכך, מתוכננים מבנים רבים באזור. בתכנית המופקדת נקבע גובה של עד 7 ק' כולל עליית גג בהתאמה לחפ/2000. רחוב שטרית הוא ברוחב כ-15 מ' ובית המתנגדים נמצא מעבר לרחוב במרחק גדול מהמבנה המוצע בתכנית.

טענה : תיווצרנה בעיות ניקוז עקב הקמת הבניין.
מענה : הטענה נדחת.

בתכנית המופקדת נקבעו הוראות ביחס לניקוז כך שבשלב הרישוי יבחן פתרון הניקוז ע"י מחלקת הניקוז וינתנו הנחיות תכנון לנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע. כמו כן, ינתנו פתרונות לנושא הניקוז אשר יבחנו ויאושרו ע"י מחלקת הניקוז.

טענה : תוחמר בעיית החניה הקיימת ברחוב, תיווצר בעית רעש עקב תוספת כלי תחבורה.
כבר היום יש בעיות תחבורה קשות בצומת שטרית-הגדוד העברי שיוחמרו בעקבות הקמת הבניין.
מענה : הטענה נדחת.
התכנית מציעה פתרון חניה בתחום המגרש עבור כל הדירות במבנה בהתאם לתקן החנייה התקף. עפ"י נספח הבינוי קומת החניה כוללת 16 חניות+ חניה לרכב נכה בתחום המגרש. המגרש ממוקם ברח' שטרית שהינו רחוב רחב – 15 מ'.

טענה : הפיכת המגרש למסחרי תשנה לחלוטין את אופי הסביבה ותגרום למטרדים.
מענה : הטענה מתקבלת.
השימוש המסחרי בתכנית יבוטל. ראה סעי' 1 לעיל.

3. התייחסות להתנגדות יזמי התכנית- איירון יזמות ובניה (ר.ל) בע"מ :
טענה : עצים בוגרים 10-6, 19,23,24 שהינם עצי ברוש בחלק הצידי-מערבי של החלקה פוגעים בהקמת חניות בקומת הקרקע. מבקשים לשנות את הסטטוס שלהם מ"שימור" ל"כריתה" ולבצע שתילה חלופית בעיקר בחזית לרחוב שטרית.
מענה : הטענה מתקבלת
נספח העצים המעודכן נבדק הן ע"י פקיד היערות הארצי והן ע"י פקיד היערות העירוני והם אישרו את שינוי סטטוס עצים אלו. מדובר בעצים חולים ויבשים ולכן ניתן לקבוע כריתתם לטובת שתילה חלופית. לפיכך, יש לתקן את התכנית בהתאמה ולהוסיף הוראות בנוגע לשתילה חלופית בהוראות התכנית בתיאום עם פקיד היערות העירוני.

החלטת הועדה

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

1. השימוש המסחרי יבוטל ויימחק מרשימת השימושים המותרים בתכנית.
2. סקר העצים יתוקן בהתאם לסקר העצים החדש שהוגש ואושר ע"י פקיד היערות. תשריטי התכנית יתוקנו בהתאמה.
3. יוספו להוראות התכנית הוראות לגבי שתילה חלופית בהתאם להנחיית פקיד היערות.
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר

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

הוועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן :

1. התייחסות להתנגדות מר אליהו גולן- רח' שטרית 19

טענה : התנגדות לחזית מסחרית. החזית המסחרית לא מותאמת לאופי האיזור ותחרות את מצוקת החניה.
מענה : הטענה מתקבלת בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית לחיפה, חפ/2000 ניתן לאפשר שימוש מסחרי בק. קרקע בקריית חיים מזרחית. התכנית המופקדת אכן מציעה שימוש למסחר בחזית לרחוב שטרית.
יחד עם זאת, ניתן לראות כי עפ"י התכנון המוצג בנספח הבינוי, קומת הקרקע מוצעת כולה לחניה ואין סבירות להקמת מסחר תחתיה. רחוב שטרית מהווה רחוב מגורים ללא מסחר והוא ממוקם בקרבה לרחוב אח"י אילת ורחוב משה שרת הכוללים שימושי מסחר נרחבים. לאור האמור, מוצע לבטל את השימוש המוצע למסחר בק. הקרקע בתכנית.

2. התנגדות שרה ויוסף קניבסקי, מרח' ששת הימים 1 פינת רח' שטרית טענה : הבניין יסתיר את הנוף וכן יחסום את האור והאוויר המועט הנשקף מבית המתנגדים, מדובר על החמרה של המצב הנתון.
מענה : הטענה נדחית. בהתאם לתכנית המאושרת החלה על שטח התכנית המופקדת, ניתן להקים מבנה בן 4 קומות אשר יסתיר את הנוף למתנגדים שגרים במבנה בן קומה אחת. תכנית המתאר הכוללנית של חיפה חפ/2000 המתווה את חזון הפיתוח העירוני, קובעת בניה של עד 7 קומות באזור ובהתאם לכך, מתוכננים מבנים רבים באזור. בתכנית המופקדת נקבע גובה של עד 7 ק' כולל עליית גג בהתאמה לחפ/2000. רחוב שטרית הוא ברוחב כ-15 מ' ובית המתנגדים נמצא מעבר לרחוב במרחק גדול מהמבנה המוצע בתכנית.

טענה : תיווצרנה בעיות ניקוז עקב הקמת הבניין.
מענה : הטענה נדחית. בתכנית המופקדת נקבעו הוראות ביחס לניקוז כך שבשלב הרישוי יבחן פתרון הניקוז ע"י מחלקת הניקוז וינתנו הנחיות תכנון לנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע. כמו כן, ינתנו פתרונות לנושא הניקוז אשר יבחנו ויאושרו ע"י מחלקת הניקוז.

טענה : תוחמר בעיית החניה הקיימת ברחוב, תיווצר בעית רעש עקב תוספת כלי תחבורה.
כבר היום יש בעיות תחבורה קשות בצומת שטרית-הגדוד העברי שיוחמרו בעקבות הקמת הבניין.
מענה : הטענה נדחית. התכנית מציעה פתרון חניה בתחום המגרש עבור כל הדירות במבנה בהתאם לתקן החנייה התקף. עפ"י נספח הבינוי קומת החניה כוללת 16 חניות+ חניה לרכב נכה בתחום המגרש. המגרש ממוקם ברח' שטרית שהינו רחוב רחב – 15 מ'.

טענה : הפיכת המגרש למסחרי תשנה לחלוטין את אופי הסביבה ותגרום למטרדים.
מענה : הטענה מתקבלת. השימוש המסחרי בתכנית יבוטל. ראה סעי' 1 לעיל.

3. התייחסות להתנגדות יזמי התכנית- איירון יזמות ובניה (ר.ל) בע"מ :
טענה : עצים בוגרים 10-6, 19,23,24 שהינם עצי ברוש בחלק הצידי-מערבי של החלקה פוגעים בהקמת חניות בקומת הקרקע. מבקשים לשנות את הסטטוס שלהם מ"שימור" ל"כריתה" ולבצע שתילה חלופית בעיקר בחזית לרחוב שטרית.
מענה : הטענה מתקבלת נספח העצים המעודכן נבדק הן ע"י פקיד היערות הארצי והן ע"י פקיד היערות העירוני והם אישרו את שינוי סטטוס עצים אלו. מדובר בעצים חולים ויבשים ולכן ניתן לקבוע כריתתם לטובת שתילה חלופית. לפיכך, יש לתקן את התכנית בהתאמה ולהוסיף הוראות בנוגע לשתילה חלופית בהוראות התכנית בתיאום עם פקיד היערות העירוני.

תכנית מתאר מקומית: 304-1124973**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חפ/מק/1705/יג - מתחם עסקים בדרך העמקים, חיפה

בעלי עניין:

ניבה ליטבק	♦ מגיש:
מאיר רוזנטל	♦ מתכנן:
אפרים לבנברג	♦
יוסי שטרק	♦
פנינה רוזנברג	♦
רעות אסף	♦
גיל בן נתן	♦

מטרת התכנית

הקמת מבנה בן 14 קומות של תעסוקה ומסחר תוך תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי יעוד בהתאמה לחפ/2000.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התכנית בתנאים הבאים:
1. טרם פרסום התכנית למתן תוקף, התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר.
 2. יש למחוק את סעיפי איכות הסביבה, תשתיות וחשמל מהוראות התכנית.

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

החלטת הועדה

- צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התכנית בתנאים הבאים:
1. טרם פרסום התכנית למתן תוקף, התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר.
 2. יש למחוק את סעיפי איכות הסביבה, תשתיות וחשמל מהוראות התכנית.

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

שם: בי/919/ו - תכנית בינוי ופיתוח - שינויים בבינוי ב-3 מתחמים בשכונת רמת הנשיא, חיפה
בעלי עניין:

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

יזם:

גבי שוורץ בסנסוף אדר'י

עורך:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

1. במסגרת הבקשה להיתר, יבחנו כל הנתונים בהקשר ליח"ד ושטחי הבנייה תוך הקצאת 20% יח"ד לדירות קטנות כקבוע בתכנית המאושרת.
2. הבקשה להיתר תציג את הסדרי התנועה ופתרון החניה בהתאמה לתקן ולהוראות שנקבעו בתכנית חפ/מק/919ד' כאמור, באישור אגף דרכים.
3. קו החפירה יותאם לקו הבניין התת"ק הקבוע בתכנית המאושרת.
4. במסגרת הבקשה להיתר העיצוב הסופי וחומרי גמר יאושרו ע"י צוות מה"ע.
5. תכנית הבינוי והפיתוח תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש שיועברו ע"י המחלקה לתכנון העיר, התיקונים יבוצעו כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

החלטת הועדה

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

1. במסגרת הבקשה להיתר, יבחנו כל הנתונים בהקשר ליח"ד ושטחי הבנייה תוך הקצאת 20% יח"ד לדירות קטנות כקבוע בתכנית המאושרת.
2. הבקשה להיתר תציג את הסדרי התנועה ופתרון החניה בהתאמה לתקן ולהוראות שנקבעו בתכנית חפ/מק/919ד' כאמור, באישור אגף דרכים.
3. קו החפירה יותאם לקו הבניין התת"ק הקבוע בתכנית המאושרת.
4. במסגרת הבקשה להיתר העיצוב הסופי וחומרי גמר יאושרו ע"י צוות מה"ע.
5. תכנית הבינוי והפיתוח תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש שיועברו ע"י המחלקה לתכנון העיר, התיקונים יבוצעו כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

סעיף: 6 בקשה לתשריט חלוקה: חל/919-ו-1

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: איחוד וחלוקת חלקות 28,32,33,41,42,50 בגוש 12927 שכונת רמת הנשיא**מטרת התכנית**

איחוד וחלוקת חלקות 28,32,33,41,42,50 בגוש 12721 שכונת רמת הנשיא

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- לאישור תשריט איחוד וחלוקה זה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ובהתאם לתוכנית מס' 304-1040187 -"חפ/919-ו-שינויים בבינוי ב-3 מתחמים בשכונת רמת הנשיא" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 12927 מיום 25.11.2024, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 1 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 33 בגוש 12721.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 4 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 41 בגוש 12721.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 5 ירשם בשם הבעל הרשום בחלקה 42 בגוש 12721.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 9 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 50 בגוש 12721.
 5. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 14,17 (תאי שטח 1101,1105) הם שטחים באזור מגורים די' שירשמו בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית.
 6. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 15,16,18 (תאי שטח 607,606,608) הם שטחים ציבוריים פתוחים שירשמו בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית.
 7. החלק המסומן במספר ארעי 12 (תא שטח 701) הוא שטח פרטי פתוח שירשם בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית.
 8. תרשם זכות מעבר להולכי רגל/כלי רכב לצורך הסדרת גישה לכלל הציבור.
 9. החלק המסומן במספר ארעי 13 (תא שטח 1106) הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית.
 10. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 11. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 12. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 13. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- לאישור תשריט איחוד וחלוקה זה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ובהתאם לתוכנית מס' 304-1040187 -"חפ/919-ו-שינויים בבינוי ב-3 מתחמים בשכונת רמת הנשיא" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 12927 מיום 25.11.2024, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 1 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 33 בגוש 12721.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 4 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 41 בגוש 12721.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 5 ירשם בשם הבעל הרשום בחלקה 42 בגוש 12721.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 9 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 50 בגוש 12721.
 5. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 14,17 (תאי שטח 1101,1105) הם שטחים באזור מגורים די' שירשמו בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית.
 6. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 15,16,18 (תאי שטח 607,606,608) הם שטחים ציבוריים פתוחים שירשמו בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית.
 7. החלק המסומן במספר ארעי 12 (תא שטח 701) הוא שטח פרטי פתוח שירשם בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית.
 8. תרשם זכות מעבר להולכי רגל/כלי רכב לצורך הסדרת גישה לכלל הציבור.
 9. החלק המסומן במספר ארעי 13 (תא שטח 1106) הוא שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית.
 10. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 11. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 12. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 13. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

7 סעיף: בקשה לתשריט חלוקה: חל/558-7

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חלוקת חלקה 125 בגוש 10882 רחוב התיכון 50**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 125 בגוש 10882 חלקה 125 רחוב התיכון 50

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכניות המאושרות חפ/558 - "פרצלציה מחדש של שכונת נוה-שאנן" שפורסמה למתן תוקף בע"ר 907 מיום 27.7.39, חפ/1339 - "הרחבת רחוב התיכון ורחוב שאול" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1548 מיום 4.9.1969, חפ/229 ד - "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2262 מיום 14.10.1976 והחלטת הועדה המקומית ישיבה מס' 111 מיום 12.5.2008, בתנאים הבאים:

1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
- תרשם זיקת הנאה למעבר ציבורי בשטח המסומן בטיט אדום לבן במפת המדידה המצורפת.
3. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
- התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכניות המאושרות חפ/558 - "פרצלציה מחדש של שכונת נוה-שאנן" שפורסמה למתן תוקף בע"ר 907 מיום 27.7.39, חפ/1339 - "הרחבת רחוב התיכון ורחוב שאול" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1548 מיום 4.9.1969, חפ/229 ד - "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2262 מיום 14.10.1976 והחלטת הועדה המקומית ישיבה מס' 111 מיום 12.5.2008, בתנאים הבאים:

1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
- תרשם זיקת הנאה למעבר ציבורי בשטח המסומן בטיט אדום לבן במפת המדידה המצורפת.
3. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
- התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

שם: חלוקת חלקה 70 בגוש 10882 רחוב התיכון 41

מטרת התכנית

חלוקת חלקה 70 בגוש 10882 רחוב התיכון 41

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכניות המאושרות חפ/955-"אתר לבית הספר רמב"ם בנוה שאנן" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 488 מיום 20.7.1956 וחפ/1339-"הרחבת רחוב התיכון ורחוב שאול" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 1548 מיום 4.9.1969, בתנאים הבאים:

1. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שתופקע ותרשם על שם עיריית חיפה.
3. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
4. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
5. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכניות המאושרות חפ/955-"אתר לבית הספר רמב"ם בנוה שאנן" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 488 מיום 20.7.1956 וחפ/1339-"הרחבת רחוב התיכון ורחוב שאול" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 1548 מיום 4.9.1969, בתנאים הבאים:

1. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שתופקע ותרשם על שם עיריית חיפה.
3. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
4. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
5. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

בקשה לתשריט חלוקה: חל/1949/ב-1**סעיף: 9**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: איחוד וחלוקת חלקות 29-31 בגוש 10817**מטרת התכנית**

איחוד וחלוקת חלקות 29-31 בגוש 10817

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- גיליון ראשון: חלוקת חלקות 29-31, 46, 52 בגוש 10817
 לאישור תשריט חלוקה ואיחוד זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכנית חפ/מ/1949-1949 "בניה למגורים בשכונת בת-גלים, רח' העליה השניה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 4264 מיום 1.12.1994, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 18 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 52 בגוש 10817.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 5 הוא שטח ציבורי פתוח שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
 3. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 6 הוא מרכז שכונתי מגורים ומסחר.
 5. החלק המסומן במספר ארעי 15 (מגרש 2020) הוא אתר לבנייני ציבור שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
 6. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
 7. החלק המסומן במספר ארעי 19 (מגרש 2010) הוא מרכז שכונתי מגורים ומסחר.
 8. החלק המסומן במספר ארעי 20 (מגרש 2001) הוא אזור מגורים ג' מיוחד.
 9. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 21, 22 הם שבילים להולכי רגל שיופקעו וירשמו ע"ש עיריית חיפה.
 10. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
 11. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 23, 24 הם דרכים ציבוריות שיופקעו וירשמו ע"ש עיריית חיפה.
 12. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
 13. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 14. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 15. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 16. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

- גיליון שני: איחוד וחלוקה חלקות ארעיות [5],[6],[15],[19]-[24] בגוש 10817
 לאישור תשריט איחוד וחלוקה זה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכנית חפ/מ/1949/ב-1 "חלוקה חדשה בגוש 10817 חלקות 29, 30, 31 בין העליה השניה ורח' החי"ל" (על שטח התוכנית מס' חפ/מ/1949), אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 4714 מיום 21.12.1998, בתנאים הבאים:
1. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 25-27 (מספרי מגרשים מוצעים 3001-3003) הם שטח לאזור מגורים ג' מיוחד שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 2. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 28, 29 (מספרי מגרשים מוצעים 3010, 3011) הם מרכז שכונתי (2ע) מגורים ומסחר שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 30 (מספר מגרש מוצע 3020) הוא אתר לבנייני ציבור שירשם בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 31 (מספר מגרש מוצע 3030) הוא שטח ציבורי פתוח שירשם בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 5. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 32, 33 הם שבילים להולכי רגל שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 6. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 34, 35 הם דרכים ציבוריות שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.

7. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
8. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
- התוכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- גיליון ראשון : חלוקת חלקות 29-31,46,52 בגוש 10817 לאישור תשריט חלוקה ואיחוד זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכנית חפ/במ/1949-1949"בניה למגורים בשכונת בת-גלים, רח' העליה השניה" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 4264 מיום 1.12.1994, בתנאים הבאים :
1. החלק המסומן במספר ארעי 18 ירשם בשם הבעל הרשום של חלקה 52 בגוש 10817.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 5 הוא שטח ציבורי פתוח שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
- הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
3. החלק המסומן במספר ארעי 6 הוא מרכז שכונתי מגורים ומסחר.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 15 (מגרש 2020) הוא אתר לבנייני ציבור שיופקע וירשם על שם עיריית חיפה.
- הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
5. החלק המסומן במספר ארעי 19 (מגרש 2010) הוא מרכז שכונתי מגורים ומסחר.
 6. החלק המסומן במספר ארעי 20 (מגרש 2001) הוא אזור מגורים ג' מיוחד.
 7. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 21,22 הם שבילים להולכי רגל שיופקעו וירשמו ע"ש עיריית חיפה.
- הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
8. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 23,24 הם דרכים ציבוריות שיופקעו וירשמו ע"ש עיריית חיפה.
- הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943, פורסמה בי"פ 13755 מיום 19.8.2025.
9. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 10. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 - התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
 11. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

- גיליון שני : איחוד וחלוקה חלקות ארעיות [5],[6],[15],[19]-[24] בגוש 10817 לאישור תשריט איחוד וחלוקה זה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהתאם לתוכנית חפ/מק/1949/ב- "חלוקה חדשה בגוש 10817 חלקות 29,30,31 בין העליה השניה ורח' החי"ל" (על שטח התוכנית מס' חפ/במ/1949), אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 4714 מיום 21.12.1998, בתנאים הבאים :
1. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 25-27 (מספרי מגרשים מוצעים 3001-3003) הם שטח לאזור מגורים ג' מיוחד שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 2. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 28,29 (מספרי מגרשים מוצעים 3010,3011) הם מרכז שכונתי(2ע) מגורים ומסחר שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 30 (מספר מגרש מוצע 3020) הוא אתר לבנייני ציבור שירשם בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 4. החלק המסומן במספר ארעי 31 (מספר מגרש מוצע 3030) הוא שטח ציבורי פתוח שירשם בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 5. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 32,33 הם שבילים להולכי רגל שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 6. החלקים המסומנים במספרים ארעיים 34,35 הם דרכים ציבוריות שירשמו בהתאם לטבלת הקצאה של התוכנית.
 7. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 8. תוכן תכנית לצרכי רישום כחוק.
 9. התוכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותרשם ע"י המבקשים.
9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

בקשה לתשריט חלוקה: חל/1-ד-31**סעיף: 10**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חלוקת חלקה 24 בגוש 10780 רחוב דישראל 56**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 24 בגוש 10780

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות חפ/1-ד- "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941, חפ/1696- "שביל המחבר את רחוב הראל עם רחוב דישראל" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2561 מיום 31.8.1979 וחפ/1013- "בית ספר "כרמל" באחוזת שמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 634 מיום 20.11.1958, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'. החכירה הרשומה בחלקה 24 בגוש 10780 לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלק זה, השטח המסומן בקווקו שחור.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא דרך ציבורית ושביל שירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לשטר החכירה הרשום בחלקה לטובת עיריית חיפה.
 3. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 4. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
 5. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
- אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות חפ/1-ד- "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941, חפ/1696- "שביל המחבר את רחוב הראל עם רחוב דישראל" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2561 מיום 31.8.1979 וחפ/1013- "בית ספר "כרמל" באחוזת שמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 634 מיום 20.11.1958, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'. החכירה הרשומה בחלקה 24 בגוש 10780 לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלק זה, השטח המסומן בקווקו שחור.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא דרך ציבורית ושביל שירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לשטר החכירה הרשום בחלקה לטובת עיריית חיפה.
 3. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
 4. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
 5. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
- אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

בקשה לתשריט חלוקה: חל/1-ד-36**סעיף: 11**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חלוקת חלקה 11 בגוש 10783 רחוב הנטקה 12**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 11 בגוש 10783 רחוב הנטקה 12

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות מס' חפ/1-ד- "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941, חפ/1511- "בינוי על חלקה 78 בגוש 10872 ברח' הנטקה 9" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 1916 מיום 10.5.1973 וחפ/229-ד- "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2262 מיום 14.10.1976, בתנאים הבאים:

1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
3. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תומר לבעלות עיריית חיפה בחלק זה.
4. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
5. יתרת החכירה הרשומה בחלקה 11 בגוש 10783 לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלק זה, השטח המסומן בקווקו שחור.
6. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
7. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
8. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות מס' חפ/1-ד- "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941, חפ/1511- "בינוי על חלקה 78 בגוש 10872 ברח' הנטקה 9" אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 1916 מיום 10.5.1973 וחפ/229-ד- "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2262 מיום 14.10.1976, בתנאים הבאים:

1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
3. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תומר לבעלות עיריית חיפה בחלק זה.
4. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
5. יתרת החכירה הרשומה בחלקה 11 בגוש 10783 לטובת עיריית חיפה תיוחד לחלק זה, השטח המסומן בקווקו שחור.
6. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
7. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
8. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
9. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

הפקעות: הפ/1284_1

סעיף: 12

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 10802 חלק מהחלקה 50

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלק מהחלקה 50 בגוש 10802 כמפורט בטבלה א' – שטחים להפקעה, בהתאם לסעיף 18 בהוראות התכנית חפ/1284- "שיכון מפונים בעין הים", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1497 מיום 02/01/1969 י"ב ב טבת התשכ"ט.

החלטת הועדה

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלק מהחלקה 50 בגוש 10802 כמפורט בטבלה א' – שטחים להפקעה, בהתאם לסעיף 18 בהוראות התכנית חפ/1284- "שיכון מפונים בעין הים", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1497 מיום 02/01/1969 י"ב ב טבת התשכ"ט.

סעיף: 13 בקשה לתשריט חלוקה: חל/523-1

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: חלוקת חלקה 28 בגוש 10760 רחוב נוגה 17**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 28 בגוש 10760 רחוב נוגה 17

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות מס' חפ/523-אדמת ז. חכים" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 825 מיום 13.10.1938 וחפ/229 ד- "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2262 מיום 14.10.1976, בתנאים הבאים:
1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
 4. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תומר לבעלות עיריית חיפה בחלק זה.
 5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
 6. תוכן תכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

החלטת הועדה

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות מס' חפ/523-אדמת ז. חכים" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 825 מיום 13.10.1938 וחפ/229 ד- "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2262 מיום 14.10.1976, בתנאים הבאים:
1. קו הרחוב יהיה כמסומן באדום על גבי התשריט.
 2. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
 3. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
 4. החכירה הרשומה לטובת עיריית חיפה תומר לבעלות עיריית חיפה בחלק זה.
 5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
 6. תוכן תכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
6. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

הפקעות: הפ/141/1

סעיף: 14

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11630 חלקה 33 בשלמות

בעלי עניין:

מגיש:

אגף הנכסים והשמאות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

הועדה ממליצה בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א"- שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/141 –"אזורי המזרח של הקישון 141", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 473 מיום 25/10/1934 ט"ז ב חשון התרצ"ה.

החלטת הועדה

הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א"- שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/ 141 –"אזורי המזרח של הקישון 141", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 473 מיום 25/10/1934 ט"ז ב חשון התרצ"ה.

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
21	רח' לא ידוע, חיפה	אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ	211	81	11359	10000451923	2022005402	1
22	שונית 1, חיפה	פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ		41	12721	10000509641	2025000403	2
25	רח' ירדנה כהן 1, חיפה	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	223	81	11359	10000435334	2021004403	3
26	רח' ירדנה כהן 7, חיפה	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	222	81	11359	10000440001	2021004303	4
31	דרי' הים 13, חיפה	גלבוע אבן עיר בע"מ		107	10807	10000432766	57204910	5
40	דרי' יד לבנים 76, חיפה	מאיר סבו		20	11720	10000407027	44124912	6
42	שד' ההסתדרות 200, חיפה	מ.ע גרין יזמות בע"מ	40	38	11549	10000442520	38524208	7
45	רח' התשבי 103, חיפה	ליאור פתאל		21	10812	10000418427	35107429	8
48	שד' הציונות 28, חיפה	ביאדי ראיד		18	11273	10000491558	36356008	9
51	רח' דישראל 30, חיפה	יוזמה אלונים בע"מ		21	10782	10000446944	52042006	10
53	רח' הרופא 50, חיפה	אור שחר		9	10778	10000414319	72055406	11
55	רח' הגנים 38, חיפה	מוהנד עומר		32	10827	10000437834	34567009	12
61	רח' קרית ספר 20, חיפה	אנריקו מסיאס		63	10780	10000263376	53060408	13
69	שד' ההסתדרות 237, חיפה	שטיבל בע"מ		13	11601	10000365359	37511114	14
71	רח' אהוד 4, חיפה	עינת שושן		57	10773	10000126735	60280503	15
73	רח' יציאת אירופה 7, חיפה	צחי שפירו		263	10906	10000411177	62366011	16
75	רח' הקיבוצים 39, חיפה	שרית שרה מסרי צבי		164	11583	10000483717	57194807	17
78	רח' חרוב 18, חיפה	איגור בייגלמן		60	10747	10000360354	69508713	18
79	רח' הירדן 38, חיפה	אחמד נגס		8	12486	10000461851	35721805	19
81	רח' חומה ומגדל 26, חיפה	יצחק זינו		43	11539	10000454000	35050110	20
83	רח' מגידו 12, חיפה	אברהם רוזן		5	12512	10000478570	37490809	21
86	רח' שאגאל מרק 17, חיפה	ודים ואירינה אוסטרובסקי		92	10794	10000449287	89142105	22
88	רח' עקיבא רבי 7, חיפה	צבי ויכנברג		203	10869	10000467178	32186807	23
90	רח' עקיבא רבי 5, חיפה	חיים פרידמן		66	10870	10000426007	84059821	24
93	רח' שמשון 16, חיפה	ישראל ארקין		23	10767	10000403989	51388513	25
96	רח' מרגלית 7, חיפה	תלעד שביט בע"מ		63	10766	10000484726	48272611	26
99	רח' שבדיה 63, חיפה	מורן מרום		127	12264	10000537536	66453005	27

מבקש:

הגשה 30/12/2024

אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ

עורך:

אדולפו דניאל בסנוסוף

אחראי בקשה:

חן אביצור

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451923

כתובת הבניין: רח' לא ידוע, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11359 חלקה: 81 מגרש: 211 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: תמא/1, חפ/2000, 304-0378083, 304-0086512, 304-0145896, תממ/6, חפ/2096, חפ/2119, חפ/2036, חפ/99999, חפ/מק/1400/תט, חפ/1881, חפ/1912

תיאור בקשה

מגורים חפירה

=====
 ביטול תנאי החלטה חיבור למט"ש ו תנאי חוצה ישראל . עבור בבקשות כוללות לחפירה
 בשכונת נאות נבון גוש 11359 חלקה 51 מגרשים
 214,211,201,208,207,205,203,206,204,223,222,2009,209,221,210,213,212,229,228
 =====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור ביטול תנאים אלו וזאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 29 מיום 06.01.2025.

כמו כן תנאי לאישור תחילת עבודות:

- יש לקבל אישור על חתימת הסכם של אגף הנכסים מול יועמ"ש להעברת תשתית פנאומטית ושטחים עירוניים

החלטת הועדה:

לאישור ביטול תנאים כלהלן: תנאי חיבור למט"ש, ותנאי חוצה ישראל בבקשות החפירה וזאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 29 מיום 06.01.2025.

כמו כן תנאי לאישור תחילת עבודות:

- חתימה על הסכם של היזמים עם עיריית חיפה להעברת תשתית פנאומטית לטיפול בפסולת בשטחים עירוניים.

מבקש:

* פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

הגשה 02/09/2025

עורך:

* גבריאל שורץ

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000509641

כתובת הבניין: שונית 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12721 חלקה: 41 ; 42

תיאור בקשה

חפירה

אחר

=====
היתר חפירה דיפון וביסוס
=====
המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

לא יינתן היתר בניה כל עוד לא נפרצו דרכי הגישה והתשתיות שנקבעו לשלב או למתחם הפיתוח אליו שייך המגרש ובוצעו בהתאם לתכנית ההנדסית המפורטת כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית והובטח כי התשתיות אליו וממנו מתוכננות ויכולות לתפקד במנותק ממתחמים אחרים.

טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו האישורים הבאים:

1. אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, ולוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "יפה נוף".
2. אישור תאגיד "מי כרמל" ולוחות זמנים להשלמת תשתיות התאגיד הנדרשות לאכלוס המבנים.

1. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית לחפ/919/ו':

1. קו החפירה יותאם לקו הבניין התת"ק הקבוע בתכנית המאושרת.
2. יוגש נספח ניהול מי מנגר- יש לתכנן מערכת ניהול מי נגר, הכוללת נפחי השהייה, תכנון בורות/ קישורי חלחול או כל פתרון אחר, מימדיהם ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנון המפורט בתכנית האינסטלציה והפיתוח.
3. 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.
4. 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).
5. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
6. הבקשה להיתר תציג את הסדרי התנועה ופתרון החניה בהתאמה לתקן ולהוראות שנקבעו בתכנית חפ/מק/919/ד' כאמור, באישור אגף דרכים.

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

1. דו"ח יועץ קרקע.

2. תנאים להיתר

ב. אישור תאגיד מי כרמל.

- ג. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום אגרות והיטלים כחוק וכן ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר הבניה.
- ד. תגוש התחייבות כי במידה ולא ייצא היתר בניה תוך שנה יוחזר המצב לקדמותו - תנאי זה ייכלל בהיתר הבניה.

2. תנאים לתחילת עבודות :

- יש למלא אחר התנאים באוגדן לתחילת העבודות (מרץ 2024)
1. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
 2. תנאי להוצאת היתר החפירה הינו הגשת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ₪ להוצאת היתר בניה .

3. תנאים לקבלת תעודת גמר

1. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
2. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

לא יינתן היתר בניה כל עוד לא נפרצו דרכי הגישה והתשתיות שנקבעו לשלב או למתחם הפיתוח אליו שייך המגרש ובוצעו בהתאם לתכנית ההנדסית המפורטת כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית והובטח כי התשתיות אליו וממנו מתוכננות ויכולות לתפקד במנותק ממתחמים אחרים.
הבקשה תתוקן בהתאם לתכנית הבינוי מהתב"ע.

טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו האישורים הבאים :

1. אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "יפה נוף".
2. אישור תאגיד "מי כרמל" ולוחות זמנים להשלמת תשתיות התאגיד הנדרשות לאכלוס המבנים.
3. יש להגיש התייחסות למניעת מטרדים בעת ההריסה/חפירה והקמה בהתאם להנחיות האיגוד כתנאי לפתיחת הבקשה, יש לקבל את אישור איגוד ערים למסמך כתנאים לבקרה מרחבית.
4. תנאי לאישור הבקשה יהיה אישור תכנית הבינוי והתיקון בהתאם להחלטת הועדה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית לחפ/9/19/ו' :

1. קו החפירה יותאם לקו הבניין התת"ק הקבוע בתכנית המאושרת.
2. יוגש נספח ניהול מי מנגר- יש לתכנן מערכת ניהול מי נגר, הכוללת נפחי השהייה, תכנון בורות/ קישורי חלחול או כל פתרון אחר, מימדיהם ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנון המפורט בתכנית האינסטלציה והפיתוח.
3. 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.
4. 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).
5. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

6. הבקשה להיתר תציג את הסדרי התנועה ופתרון החניה בהתאמה לתקן ולהוראות שנקבעו בתכנית חפ/מק/919'ד' כאמור, באישור אגף דרכים.

א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .

החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.

כל זאת בטורם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידי:

1. דו"ח יועץ קרקע.

2. תנאים להיתר

ב. אישור תאגיד מי כרמל.

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

בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ג. תשלום אגרות והיטלים כחוק וכן ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר הבניה.

ד. תוגש התחייבות כי במידה ולא ייצא היתר בניה תוך שנה יוחזר המצב לקדמותו -

תנאי

זה ייכלל בהיתר הבניה.

2. תנאים לתחילת עבודות :

יש למלא אחר התנאים באוגדן לתחילת העבודות (מרץ 2024)

1. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.

2. תנאי להוצאת היתר החפירה הינו הגשת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ₪ להוצאת היתר בניה .

3. תנאים לקבלת תעודת גמר

1. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.

2. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.

מבקש:

הגשה 27/11/2024

* רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

עורך:

* אדולפו דניאל בסנוסוף

אחראי בקשה:

* חן אביצור

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000435334

כתובת הבניין: רח' ירדנה כהן 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11359 חלקה: 81 מגרש: 223 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

תכנית שינויים מהחלטת ועדה מס' 30 בתאריך: 20/01/2025 עבור תוספת שטחי ממ"ד לפי תיקון 163.

מהות הקלות:

- הגדלת מס' יח"ד בשיעור של כ 20%
- סך הכל מס' יח"ד המבוקש 131 יח"ד מעבר ל- 109 יח"ד
- תוספת קומה אחת מעל המותר, סה"כ מבוקשות 8 קומות במקום 7 קומות בשונה מהאמור בחפ/
- 2096 ב'1/ בבנין D ותוספת 5 קומות מעל המותר במבנה A כך שסה"כ מבוקשות 25 קומות.
- גג משופע במבנה בן 7 קומות שנוספה לו קומה בהקלה.
- עליית גג שאינה רגולרית
- העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת
- גובה בנין גבוה מעל המותר
- בליטת מרפסות זיזיות מקו בנין קדמי עד 2 מ' ולא יותר מ-40%
- בליטת בנין מקו בנין צידי עד 10%
- פיתוח גבוה מעל המותר
- העברת קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת
- גובה קומת חניה ומחסנים עולה על המותר
- מרחק של חדר טרנספורמציה (הזנה ממגרש 222).
- שטח עליית הגג גדול מהנקבע בחפ/229 י"5.
- שטח שירות עבור מועדון דיירים בקומת כניסה של מבנה רב קומות
- תכסית חניון תת קרקעי יותר מהמותר ולא יעלה על 80%.
- הוספת מגורים בקומת עמודים של מבנה רב קומות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה באותם תנאים של החלטת וועדה מספר 30 לבקשה מספר 2021004403

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה באותם תנאים של החלטת וועדה מספר 30 לבקשה מספר 2021004403

מבקש:

* רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

הגשה 27/11/2024

עורך:

* אדולפו דניאל בסנוסוף

אחראי בקשה:

* חן אביצור

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000440001

כתובת הבניין: רח' ירדנה כהן 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11359 חלקה: 81 מגרש: 222 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

תכנית שינויים מהחלטת ועדה מס' 29 בתאריך: 06/01/2025 עבור תוספת שטחי ממ"ד לפי תיקון 163.

מהות הקלות:

1. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של כ 20% סך הכל מס' יח"ד המבוקש 91 יח"ד מעבר ל- 76 יח"ד
2. תוספת קומה אחת מעל המותר, סה"כ מבוקשות 8 קומות במקום 7 קומות בשונה מהאמור בחפ" 2096 ב"ו/1
3. גג משופע במבנה בן 8 קומות שנוספה לו קומה בהקלה.
4. עליית גג שאינה רגולרית
5. העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת
6. גובה בנין גבוה מעל המותר
7. בליטת מרפסות זיזיות מקו בנין קדמי עד 2 מ' ולא יותר מ-40%
8. בליטת בנין מקו בנין צידי עד 10%
9. פיתוח גבוה מעל המותר
10. העברת קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת
11. גובה קומת חניה ומחסנים עולה על המותר
12. שטח עליית הגג גדול מהנקבע בחפ" 229/5 י"ו.
13. תכסית חניון תת קרקעי יותר מהמותר ולא יעלה על 80%.
14. הוספת מגורים בקומת עמודים של מבנה רב קומות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. בהוראות התוכנית המאשרת סעיף 2-6.9 נקבע כי לא תותר הצמדת קרקע לדירות במבנים הגבוהים. בתוכנית כפי שהוגשה מוצעים 2 דירות בק. הקרקע אשר להן מתוכננות חצרות צמודות.
 - ב. בהוראות התוכנית המאשרת נקבע בסעיף 4.1 ו' -חניה, שתכסית החניונים התת קרקעים לא תעלה על 75% משטח תא השטח ועל כך פורסמה הקלה כנדרש בנושא ומוצע פתרון חניה מלא לפיכך אין מניעה לאשר הקלה זו תוך הבאת תוכנית פיתוח סופית גם לנושא זה.
 - ג. יש להנמיך את קירות הפיתוח ע"י י דירוג הקירות כך שהדירוג הראשון יהיה עד לגובה 180 ס"מ. בלא שינוי מפלסי הבינוי המבוקשים.
 - ד. ע"פ התב"ע הקובעת ח/2096 ב"ו/1 " 25% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו יח"ד קטנות", יוראה בתמהיל הדירות את האמור בהוראות התוכנית.
 - ה. נושא העיצוב האדריכלי יתואם בהמשך מול אדריכלית העיר.

ו. לנושא העוגנים :
יש להציג את אופן ביסוס הקירות בהיקף המגרש (אם עוגנים או כלונסאות וכד')
ככל שמדובר בעוגנים, יש להציג את מיקום העוגנים בהיקף מגרשי הבנייה, הן לכיוון
מגרשים פרטיים והן לכיוון מגרשים ציבוריים.
יש לרשום בתכנית העוגנים כמותרת מובלטת – "כל העוגנים זמניים – סוג העוגנים
הזמניים יקבע טרם הוצאת אישור תחילת עבודות"

2. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2196 ב':
 - א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
 - ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
 - ג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .
 - החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידינו:
 1. דו"ח יועץ קרקע.
 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
 - ד. אישור בניה ירוקה שלב ב'
 - ה. אישור רת"א.
 - ו. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .
 - ז. אישור משרד התמ"ת לצוברי הגז.
 - ח. הגשת תכנית הערוכה לשלבי בניה.
 - ט. ט. אישור חח"י סופי לתחנות טרפוי'.
 - י. י. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות לרבות חדרי דיירים, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה
 - יא. תובא הדמיה לאישור מול אדריכלית העיר וכן יבוצע שיפור תכנון בהתאם להנחיות שיתקבלו.
 - יב. אישור שימוש בתת הקרקע של השטח הציבורי (כגון- שימוש במע' אשפה פניאומטית וכו') יהיה בין היתר בהתאם לאמור בסעיף 188 לפקודת העיריות. עיריית חיפה שומרת על זכותה לגבות תשלום בגין הסכמתה במידה ותינתן. לפיכך - תנאי למתן היתר בנייה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסים ושמאות לעניין השימוש ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על מגרשי המגורים בדבר ההסכם.
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 :
ישולם היטל השבחה בגין תוספת יח"ד מעל המותר כפי שיקבע ע"י שמאי הועדה.
ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומות מעל המותר בבניה המרקמית וברב הקומות
 - ג. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
 1. תוצמד חניה אחת לפחות לדירה. לא יוצמדו חניות המיועדות לאורחים לרבות חניות לנכים הכלולות בשטח זה.
 - חניה כלואה תשוויך לאותה הדירה.
 2. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
 3. תובא התחייבות כי ככל ותוצמד חניות נכה ייעשה הדבר ככל הניתן לחניות בהן מתגוררות נכים בעלי זכאות.
 4. אישור חברת יפה נוף, מנהלת פרויקט הפיתוח בדבר תיאום והסדרת , ממשקי עבודה, לוחות זמנים, שלבים וכללי התנהגות באתר.
4. תנאים לתחילת עבודות :
 - א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
 - ג. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/ בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
 - ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר

- ה. תגוש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
- ו. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- ז. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
- ח. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
- ט. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
- י. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
- יא. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
- יב. רישום זיקת ההנאה למעבר
- יג. התחייבות היזם לשיקום השצ"פ אם יפגע במהלך הבנייה.
- יד. חובת איזון – התחייבות היזם לאיזון בין מילוי לחפירה.
- טו. התחייבות היזם לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.
- טז. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.

5. תנאים לתעודת גמר :

- א. מתן תעודת גמר לבריכת המים.
- ב. אישור תאגיד "מי כרמל" בדבר ביצוע חיבור לקו ביוב ציבורי והשלמת הוראות תכנית חפ/2096/ב/1 בדבר הקמה וחיבור למט"ש ניר עציון.
- ג. קידום שלביות ביצוע תשתיות דרכים, כפי הקבוע בהוראות תכנית חפ/2096/ב/ או כל החלטה מוסמכת אחרת בדבר שינוי שלביות
- ד. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
- ה. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
- ו. אישור בניה ירוקה – שלב ב'
- ז. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור בתא שטח בו מסומנת החזית המסחרית ובהתאמה לתוכנית הבינוי.
- ח. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
- ט. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. בהוראות התוכנית המאשרת סעיף 2-6.9 נקבע כי לא תותר הצמדת קרקע לדירות במבנים הגבוהים. בתוכנית כפי שהוגשה מוצעים 2 דירות בק. הקרקע אשר להן מתוכננות חצרות צמודות.
 - לאור האמור, יש לבטל גינות פרטיות במגדל המגורים המתוכנן או לחילופין להנמיך את מפלס דירת הגן.
 - ב. בהוראות התוכנית המאשרת נקבע בסעיף 4.1 ו' חניה, שתכסית החניונים התת קרקעיים לא תעלה על 75% משטח תא השטח ועל כך פורסמה הקלה כנדרש בנושא ומוצע פתרון חניה מלא לפיכך אין מניעה לאשר הקלה זו תוך הבאת תוכנית פיתוח סופית גם לנושא זה.
 - ג. יש להנמיך את קירות הפיתוח ע"י דירוג הקירות כך שהדירוג הראשון יהיה עד לגובה 180 ס"מ. בלא שינוי מפלסי הבינוי המבוקשים.
 - ד. ע"פ התב"ע הקובעת ח/2096/ב'1 " 25% לפחות מסה"כ יח"ד יהיו יח"ד קטנות", יוראה בתמהיל הדירות את האמור בהוראות התוכנית.
 - ה. נושא העיצוב האדריכלי יתואם בהמשך מול אדריכלית העיר.
 - ו. לנושא העוגנים :
- יש להציג את אופן ביסוס הקירות בהיקף המגרש (אם עוגנים או כלונסאות וכד') ככל שמדובר בעוגנים, יש להציג את מיקום העוגנים בהיקף מגרשי הבנייה, הן לכיוון מגרשים פרטיים והן לכיוון מגרשים ציבוריים.
- יש לרשום בתכנית העוגנים ככותרת מובלטת – "כל העוגנים זמניים – סוג העוגנים הזמניים יקבע טרם הוצאת אישור תחילת עבודות"

2. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2196 ב':
 - א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
 - ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
 - ג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שימצאו לידי:
 1. דו"ח יועץ קרקע.
 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
 - ד. אישור בניה ירוקה שלב ב'
 - ה. אישור רת"א.
 - ו. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .
 - ז. אישור משרד התמ"ת לצוברי הגז.
 - ח. הגשת תכנית הערוכה לשלבי בניה.
 - ט. אישור חח"י סופי לתחנות טרפז'.
 - י. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות לרבות חדרי דיירים, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירהיא. תובא הדמיה לאישור מול אדריכלית העיר וכן יבוצע שיפור תכנון בהתאם להנחיות שיתקבלו.
 - יב. אישור שימוש בתת הקרקע של השטח הציבורי (כגון- שימוש במע' אשפה פניאומטית וכו') יהיה בין היתר בהתאם לאמור בסעיף 188 לפקודת העיריות. עיריית חיפה שומרת על זכותה לגבות תשלום בגין הסכמתה במידה ותינתן. לפיכך - תנאי למתן היתר בנייה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסים ושמאות לעניין השימוש ורישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על מגרשי המגורים בדבר ההסכם.
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: ישולם היטל השבחה בגין תוספת יח"ד מעל המותר כפי שיקבע ע"י שמאי הועדה. ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומות מעל המותר בבניה המרקמית וברב הקומות
 - ג. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
 1. תוצמד חניה אחת לפחות לדירה. לא יוצמדו חניות המיועדות לאורחים לרבות חניות לנכים הכלולות בשטח זה.
 - חניה כלואה תשוויך לאותה הדירה.
 2. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
 3. תובא התחייבות כי ככל ותוצמד חניות נכה ייעשה הדבר ככל הניתן לחניות בהן מתגוררות נכים בעלי זכאות.
 4. אישור חברת יפה נוף, מנהלת פרויקט הפיתוח בדבר תיאום והסדרת, ממשקי עבודה, לוחות זמנים, שלבים וכללי התנהגות באתר.

4. תנאים לתחילת עבודות :
- א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
 - ג. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/ בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
 - ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
 - ה. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
 - ו. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
 - ז. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
 - ח. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
 - ט. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
 - י. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
 - יא. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
 - יב. רישום זיקת ההנאה למעבר
 - יג. התחייבות היזם לשיקום השצ"פ אם יפגע במהלך הבנייה.
 - יד. חובת איזון – התחייבות היזם לאיזון בין מילוי לחפירה.
 - טו. התחייבות היזם לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.
 - טז. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.

5. תנאים לתעודת גמר :
- א. מתן תעודת גמר לבריכת המים.
 - ב. אישור תאגיד "מי כרמל" בדבר ביצוע חיבור לקו ביוב ציבורי והשלמת הוראות תכנית חפ/2096/ב/1 בדבר הקמה וחיבור למט"ש ניר עציון.
 - ג. קידום שלביות ביצוע תשתיות דרכים, כפי הקבוע בהוראות תכנית חפ/2096/ב/1 או כל החלטה מוסמכת אחרת בדבר שינוי שלביות
 - ד. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ה. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 - ו. אישור בניה ירוקה – שלב ב'
 - ז. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור בתא שטח בו מסומנת החזית המסחרית ובהתאמה לתוכנית הבינוי.
 - ח. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
 - ט. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.

מבקש:

* גלבע אבן עיר בע"מ

הגשה 10/11/2024

עורך:

* תמיר הראל

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000432766

כתובת הבניין: דר' הים 13, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10807 חלקה: 107 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות מעל מסד הכולל 4 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6.5 קומות הכולל 14 יח"ד. הבקשה כוללת הקלה בקו בנין קדמי. הקמת חניון תת"ק דו מפלסי, מחסנים בתת הקרקע, בריכה פרטית במרפסת גג של דירת הפנטאוז כפוף לתמ"א 38/3 א'.

מהות הקלות:

1. בליטות למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות כדוגמת הבניינים מצומת לצומת.
2. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
3. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון.
4. גובה בניין מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/ג"ב.
5. הקלה במס' הקומות המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
6. ניצול קומת עמודים למגורים.
7. פרגולה שאינה תואמת להוראות חפ/1400/פ"מ בעניין חומרה שטחה וגובהה.
8. פיתוח ומסדים גבוהים מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/י"ב.
9. גובה קומת חנייה מעל המותר לפי תכנית חפ/229/5.
10. ממוצע גובה קומה מעל למותר לפי תכנית חפ/1400/ג"ב.
11. בליטה של עד 10% למרווחים צידיים עם גוף בניין, מסתור כביסה ומרפסות זיזיות.
12. בליטה למרווח אחורי ע"י הבניין, מסתורי כביסה ומרפסות זיזיות.
13. בליטת חניון ורמפת חניון למרווח צידי, אחורי וקדמי.
14. גובה מתקני שירות (מבנה אשפה, גמל מים וכו') במרווח קדמי עולה על 1.5 מ המותר ע"פ תוכנית חפ/מק/1400/יב/1
15. בריכת שחיה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1840
16. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת.

תוספת קומות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. 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.
2. לאישור ההקלות המבוקשות לטובת מימוש הפוטנציאל התכנוני של המגרש בהתאם להנחיות התמ"א ולתנאים הקבועים בתקנות כל זאת מבלי לגרוע מסעיף תיקון תכניות הנדרש להתאמת התכנית למדיניות בנושאים בהן היא חורגת.
3. הבקשה כוללת הריסת מבנה קיים בן שתי קומות מעל מסד, הכולל 4 יחידות דיור, והקמת בניין חדש בן 6.5 קומות הכולל 12 יחידות דיור. במסגרת הבקשה נכללת הקלה בקו בניין קדמי, הקמת חניון תת-קרקעי דו-מפלסי וכן בריכה פרטית במרפסת הגג של דירת הפנטהאוז, הכל בכפוף להוראות תמ"א 38/3 א'.
4. אישור פתרון חניה: ניתן לאשר קומת חניה מעל מפלס הרחוב, הבולטת עד 1.20 מ' ממפלס הכניסה, בתנאי שהחלק הבולט אינו נצפה מהרחוב ואינו מובלע מאחורי ערוגה. הכניסה לקומת החניה העליונה תתבצע מהחלק הנמוך של הדרך, כאשר בולטות החניה משמעותית יותר בחלק המערבי של המגרש.
5. אישור מקדם תמ"א 38 למדיניות 2020: בהתאם למסמך המדיניות העירוני לתמ"א 38, הבניין המוצע אינו מצוי במפת גבולות מתחמי השימור. לפיכך, הבקשה מוגשת במתחם ה' כרמל, ותמריצי התמ"א 38 החלים הם מקדם 2.5.
6. לא ניתן לאשר 14 יחידות דיור: בהתאם לתחשיב הצפיפות שנקבע (818 מ"ר $\times 0.015 = 12$ יחידות דיור), מספר יחידות הדיור המרבי המותר במגרש הוא 12. הפחתת שתי יחידות דיור מהבקשה נדרשת לשמירה על צפיפות סבירה, בהתאם להנחיות תמ"א 38 ולמדיניות 2020.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

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. צמצום שטח עיקרי 169.85 מ"ר בהתאם לחישוב תמ"א 38/3 א'.
- ג. צמצום מספר יחידות הדיור יופחת מ-14 ל-12, בהתאם לתחשיב הצפיפות: $12 = 0.015 * 818$ יח"ד.
- ד. צמצום בליטות תת-קרקעיות של מחסנים, יש להתאים את הבליטות להוראות חפ/1400ב1.
- ה. הוספת מרפסת זיזית בחתך ב-ב והמרפסת תבלוט למרווח האחורי עד 2 מ', בהתאם להנחיות.
 - ו. בהמשך לבקשה להקלה בליטות למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות כדוגמת הבניינים מצומת לצומת, הבינוי - יש לצרף לגרמושקה תשריט היתר מעודכן המציג את הבליטה המבוקשת באופן ברור, כולל מידות ומיקום ביחס לקווי הבניין והצמתים, בשילוב עם תכנית מדידה עדכנית הכוללת את קווי הבניין בפועל, קווי הרחוב, מיקום הבניינים הקיימים לאורך מקטע הרחוב והבליטה המבוקשת.
 - ז. אישור הדמיה מול אגף הרישוי

ההדמיה תכלול: עצים לשימור באופן בולט, התאמת השפה העיצובית למרקם הקיים:

 - משטחים חיצוניים מחופים טיח כגמר עיקרי
 - מערכת גוונים מונוכרומטית ובהירה ליצירת אחידות ויזואלית
 - אפשרות לשילוב חיפוי נוסף ואלמנטים טרומיים באופן מינורי ובחומר גמר משני בלבד
 - ח. שמירה על אחידות מרפסות ופתחים בחזית הפונה לרחוב דרך היס בהתאם להנחיות השימור, יש להבטיח אחידות עיצובית במרפסות ובפתחים בחזית הראשית.
 - ט. יציקת קו קקט, יש לבצע יציקת קו קקט בהתאם למפה היסטורית.
 - י. תיקון חתך הסטרה יש לתקן את חתך הסטרה כך שיכלול את קו ק.ק. ההיסטורי.
 - יא. צירוף חתך דרך מתחיים 12, יש לצרף חתך של דרך בניין במחניים 12 עם הק.ק. ההיסטורי.

תנאים לשלב בקרת התכנן:

1. אישור תאגיד מי כרמל לתכנית ותשלום ההיטלים.

2. הצהרה ל נספח ניקוז חתום על ידי היזם מבקש עורך הבקשה.
3. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי משנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ונספחי התכן.
4. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישת התקן.
5. כתב שיפוי
6. נספח סביבתי
7. תיאום מול/אישור מחלקת גנים וגוף לעניין נספח פיתוח שטח.
8. תיאום מול/אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול הזזת עמודי תאורה עירוניים
9. תיאום מול/אישור תאגיד מי כרמל לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לענין נספח התברואה.
10. דוח קרקע וביסוס.
11. מסמכים הנדסית לתמ"א 38
12. נספח יציבות
13. נספח איוורור
14. נספח אקוסטי
15. נספח בטיחות אש
16. נספח מיגון
17. נספח ניקוז
18. נספח תברואה
19. נספח תרמי
20. אישור מורשה נגישות

תנאים להיתר

1. אספקת החשמל למבנה מותנית בבניית חדר לתחנת טרנספורמציה במגרש אחר בגוש 10807 חלקה 33, שושנת הכרמל 4 חיפה
2. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
3. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה בגין:
 - חפ/5229
 - חפ/1840
- ניצול קומת עמודים למגורים 6% הקלה בשטח של 49.08 מ"ר בגין גובה קומת חניה מעל המותר פרגולה שאינה תואמת חפ/1400 פמ

תנאים לתחילת עבודות:

1. דרישות עפ"י איכות הסביבה:
 - א. מניעת אבק: מינוי אחראי מטעם הקבלן לניהול פעולות מניעת אבק, כולל הרטבה תדירה, שימוש במכונות קידוח עם מסננים, כיסוי ערמות עפר, הגבלת גובה שפיכה, ועוד.
 - ב. הגבלת שעות עבודה: עבודה תתבצע בימי חול בלבד בין 07:00-19:00, ובערבי שבתות וחגים עד 17:00. אין לבצע עבודות בשבתות וחגים.
 - ג. הגדרת גבולות האתר: גידור אטום בגובה 2 מ' לפחות, ללא הנחת ציוד מחוץ לגדר.
 - ד. הצבת שלט בכניסה: עם פרטי מנהל העבודה.
 - ה. איסור על גנרטורים: חובה להציג אישור זמני לחיבור תשתיות חשמל.
 - ו. יידוע דיירים גובלים: לפחות 48 שעות לפני תחילת עבודות הריסה.
 - ז. אמצעים למניעת יתושים: מניעת היקוות מים, העסקת מדביר במקרה הצורך.
 - ח. שמירה על ניקיון האתר וסביבתו: לאורך כל יום העבודה.
2. אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
3. 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.
4. 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).
 5. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
 6. תאום עם חברת בזק לנושא העתקת תשתיות.
 7. עפ"י הנחיות חברת חשמל אין להתחיל בנייה בתנאי של הקמת תחנה מתוכננת בגוש 10807, חלקה 33 שושנת הכרמל 4.
 8. תכנית התארגנות שמירה על העצים הקיימים בדרך היס.
 9. הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה
 10. הודעת מכון בקרה על התקשרות ולכידת בקשה לבקרת ביצוע
 11. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה
 12. סקר אסבסט
 13. ראייה תנאים נוספים לתחילת עבודות במסמך מענה ויסות
 14. תכנית ארגון אתר
 15. הסכם לסילוק פסולת
 16. הסכם מעבדה מאושרת לבטונים
 17. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 18. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 19. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

תנאים לתעודת גמר :

1. אישור עמידה בהנחיות סביבתיות – כולל מניעת רעש, אבק, זיהום אוויר, וניקיון סביבתי.
 2. 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.
 3. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 4. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
 5. אישור בודק מוסמך לפני הפעלת המעלית.
 6. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 7. אישור תאגיד מי כרמל.
 8. בדיקת מעבדה לצובר גז לפי תקן 158.
 9. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת בניין.
 10. כתב התחייבות במערכת הניקוז, חתום ומאומת ונספח מספר 2 אישור ביצוע מערכת ניקוז.
- הוועדה משיבה למתנגדים :

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

לנושא השימור- החלקה כלולה במרחב שימור מרקמי ובהתאמה לכך ניתנה התייחסות מחלקת שימור לתיאום תכנון וההערות העיצוביות של המחלקה הוטמעו לתוך החלטת הוועדה. המבנה אינו מבנה לשימור כטענת המתנגדים.

לעניין צביון השכונה- ברחוב דרך היס ישנם מגוון פרויקטים מכח תמ"א 38. אל לדיירי ברחוב לצפות כי הסביבה תישאר בבינוי מיושן באופן קבוע. המחוקק מבכר הריסת מבנים והקמתם מחדש, גם במחיר מסוים של שינוי הסביבה, זאת לצורך עידוד הליכי התחדשות עירונית והקמת מבנים חדשים, העומדים בתקנים המודרניים, מוגגשים וכוללים פתרונות חניה וממ"דים. המבנה אינו חורג ממדיניות הוועדה המקומית ועל כן, ישנה הצדקה תכנונית להתיר את התכנון המוצע בתנאים לעניין חריגה בגובה שתגרום לחסימת אוויר ונוף 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 הועדה 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, כאשר הדלתא המתווספת מכח תמ"א 38 הינה מחצית קומה בלבד, כך שמוצעות לרחוב 6.5 קומות לפי המדיניות. כמו כן, ביחס לחזית האחורית, מוצעות 7 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, הועדה המקומית ראתה לנכון לאשר את התכנון המוצע. הטענות לחסימת אוויר ונוף נטענו בעלמא ללא תימוכין. לעניין השטחים - שטח הקומה הטיפוסית חושב על פי קונטור של 233.43 מ"ר בלבד. סך השטחים העיקריים נבדק ע"י הצוות המקצועי והחישוב מופיע בהערות הבדיקה מעלה. החישוב מסתמך על בדיקה של ההיתר המקורי והוראות תמ"א 38. המכפילים שהוענקו תואמי מדיניות.

לעניין צפיפות – מוצעות 14 יח"ד בשטח מגרש של 818 מ"ר לאחר הורדה כך שהצפיפות המוצעת היא 15 יח"ד/ד הועדה דרשה כחלק מתיקון התכניות כי תצומצם יח"ד ומספר יח"ד לא יעלה על 12.

לנושא בריכת שחייה: הבקשה חורגת מהוראות תכנית חפ/1840, ולפיכך פורסמה הקלה בהתאם. במסגרת שיקול הדעת התכנוני, נבחנת הבקשה בהתאם לנסיבות מגרש, לרבות תצפיות, מרחקים בין מבנים, הקשר לשימושים קיימים, ותשתית עירונית. יצוין כי בקשות דומות אושרו בעבר, לרבות בנייה במסגרת תמ"א 38. ירידת ערך לדירה: למתנגדים שמורה הזכות לפנות בהליך המתאים ככל והם סבורים שלאור אישור הבניה תהיה ירידת ערך לדירתם. יש לציין כי הדבר נטען בעלמא בפניה הועדה המקומית ללא חו"ד כלכלית.

חריגה מגבולות המגרש: הבליטה מקו בניין קדמי התבקשה לפי קו הבינוי ברחוב, בהתאם למותר בתקנות סטיה ניכרת ואף אינה עולה על המותר בתמ"א 38, הקובעת כי ניתן לצמצם מרווח קדמי עד 2 מ'. לעניין שמירת 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 מוראה כי עץ הפיקוס בחזית רח' קדרון (אשר סומן כעץ מס' 1 בסקר העצים) מיועד לשימור.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:
 אישור הבקשה לצמצום יח"ד ואישור 13 יח"ד סה"כ.
 תוספת יח"ד אינה משפיעה על השטח שיש לצמצמו תוך ביטול יח"ד אחת.
 ראוי לאפשר יח"ד קטנה לאור תמהיל דירות שמוצג עבור דירות קטנות גדולות ובינוניות.
 יצוין גם כי הובא אישור חניה מלא עבור מספר דירות זה.
 שטח המדרגות המקורות הקיים בקונטור קומה טיפוסית יבחן ויוסף לתחשיב השטחים העיקרים בהתאם לתקנות תמ"א 38, כמו כן יוטמע בסך השטחים הנדרש לצמצום בהתאם.

1. 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.
2. לאישור ההקלות המבוקשות לטובת מימוש הפוטנציאל התכנוני של המגרש בהתאם להנחיות התמ"א ולתנאים הקבועים בתקנות כל זאת מבלי לגרוע מסעיף תיקון תכניות הנדרש להתאמת התכנית למדיניות בנושאים בהן היא חורגת.
3. הבקשה כוללת הריסת מבנה קיים בן שתי קומות מעל מסד, הכולל 4 יחידות דיור, והקמת בניין חדש בן 6.5 קומות הכולל 13 יחידות דיור. במסגרת הבקשה נכללת הקלה בקו בניין קדמי, הקמת חניון תת-קרקעי דו-מפלסי וכן בריכה פרטית במרפסת הגג של דירת הפנטהאוז, הכל בכפוף להוראות תמ"א 38/3 א'.
4. אישור פתרון חניה: ניתן לאשר קומת חניה מעל מפלס הרחוב, הבולטת עד 1.20 מ' ממפלס הכניסה, בתנאי שהחלק הבולט אינו נצפה מהרחוב ואינו מובלע מאחורי ערוגה. הכניסה לקומת החניה העליונה תתבצע מהחלק הנמוך של הדרך, כאשר בולטות החניה משמעותית יותר בחלק המערבי של המגרש.
5. אישור מקדם תמ"א 38 למדיניות 2020: בהתאם למסמך המדיניות העירוני לתמ"א 38, הבניין המוצע אינו מצוי במפת גבולות מתחמי השימור. לפיכך, הבקשה מוגשת במתחם ה' כרמל, ותמריצי התמ"א 38 החלים הם מקדם 2.5.
6. לא ניתן לאשר 14 יחידות דיור: בהתאם לתחשיב הצפיפות שנקבע (818 מ"ר $\times 0.015 = 12$ יחידות דיור), מספר יחידות הדיור המרבי המותר במגרש הוא 12. הפחתת יחידות דיור מהבקשה נדרשת לשמירה על צפיפות סבירה, בהתאם להנחיות תמ"א 38 ולמדיניות 2020.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
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. צמצום שטח עיקרי 169.85 מ"ר בהתאם לחישוב תמ"א 38/3 א'- שטח זה יבחן בתוספת שטח מדרגות מקורות בקונטור הקומה.
- ג. צמצום מספר יחידות הדיור יופחת מ-14 ל-13 יח"ד
- ד. צמצום בליטות תת-קרקעיות של מחסנים, יש להתאים את הבליטות להוראות חפ/1400 יב1.
- ה. הוספת מרפסת זיזית בחתך ב-ב והמרפסת תבלוט למרווח האחורי עד 2 מ', בהתאם להנחיות.

ו. בהמשך לבקשה להקלה בליטות למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות כדוגמת הבניינים מצומת לצומת, הבינוי - יש לצרף לגרמושקה תשריט היתר מעודכן המציג את הבליטה המבוקשת באופן ברור, כולל מידות ומיקום ביחס לקווי הבניין והצמתיים, בשילוב עם תכנית מדידה עדכנית הכוללת את קווי הבניין בפועל, קווי הרחוב, מיקום הבניינים הקיימים לאורך מקטע הרחוב והבליטה המבוקשת.

ז. אישור הדמיה מול אגף הרישוי
ההדמיה תכלול: עצים לשימור באופן בולט, התאמת השפה העיצובית למרקם הקיים:

- משטחים חיצוניים מחופים טיח כגמר עיקרי
- מערכת גוונים מונוכרומטית ובהירה ליצירת אחידות ויזואלית
- אפשרות לשילוב חיפוי נוסף ואלמנטים טרומיים באופן מינורי ובחומר גמר משני בלבד

ח. שמירה על אחידות מרפסות ופתחים בחזית הפונה לרחוב דרך היסוד בהתאם להנחיות השימור, יש להבטיח אחידות עיצובית במרפסות ובפתחים בחזית הראשית.

ט. יציקת קו קקט, יש לבצע יציקת קו קקט בהתאם למפה היסטורית.
י. תיקון חתך הסטרה יש לתקן את חתך הסטרה כך שיכלול את קו ק.ק. ההיסטורי.

יא. צירוף חתך דרך מחניים 12, יש לצרף חתך של דרך בניין במחניים 12 עם הק.ק. ההיסטורי.

תנאים לשלב בקרת התכן:

1. אישור תאגיד מי כרמל לתכנית ותשלום ההיטלים.

2. הצהרה ל נספח ניקוז חתום על ידי היזם מבקש עורך הבקשה.
3. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי משנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ונספחי התכן.
4. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישת התקן.
5. כתב שיפוי
6. נספח סביבתי
7. תיאום מול/אישור מחלקת גנים וגוף לעניין נספח פיתוח שטח.
8. תיאום מול/אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול הזזת עמודי תאורה עירוניים
9. תיאום מול/אישור תאגיד מי כרמל לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לענין נספח התברואה.
10. דוח קרקע וביסוס.
11. מסמכים הנדסית לתמ"א 38
12. נספח יציבות
13. נספח איוורור
14. נספח אקוסטי
15. נספח בטיחות אש
16. נספח מיגון
17. נספח ניקוז
18. נספח תברואה
19. נספח תרמי
20. אישור מורשה נגישות

תנאים להיתר

1. אספקת החשמל למבנה מותנית בבניית חדר לתחנת טרנספורמציה במגרש אחר בגוש 10807 חלקה 33, שושנת הכרמל 4 חיפה
2. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
3. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה בגין:
חפ/5229
חפ/1840
ניצול קומת עמודים למגורים
6% הקלה בשטח של 49.08 מ"ר
בגין גובה קומת חניה מעל המותר
פרגולה שאינה תואמת חפ/1400 פמ

תנאים לתחילת עבודות:

1. דרישות עפ"י איכות הסביבה:
 - א. מניעת אבק: מינוי אחראי מטעם הקבלן לניהול פעולות מניעת אבק, כולל הרטבה תדירה, שימוש במכונות קידוח עם מסננים, כיסוי ערמות עפר, הגבלת גובה שפיכה, ועוד.
 - ב. הגבלת שעות עבודה: עבודה תתבצע בימי חול בלבד בין 07:00-19:00, ובערבי שבתות וחגים עד 17:00. אין לבצע עבודות בשבתות וחגים.
 - ג. הגדרת גבולות האתר: גידור אטום בגובה 2 מ' לפחות, ללא הנחת ציוד מחוץ לגדר.
 - ד. הצבת שלט בכניסה: עם פרטי מנהל העבודה.
 - ה. איסור על גנרטורים: חובה להציג אישור זמני לחיבור תשתיות חשמל.
 - ו. יידוע דיירים גובלים: לפחות 48 שעות לפני תחילת עבודות הריסה.
 - ז. אמצעים למניעת יתושים: מניעת היקוות מים, העסקת מדביר במקרה הצורך.
 - ח. שמירה על ניקיון האתר וסביבתו: לאורך כל יום העבודה.
2. אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
3. 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.
4. 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).
 5. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
 6. תאום עם חברת בזק לנושא העתקת תשתיות.
 7. עפ"י הנחיות חברת חשמל אין להתחיל בנייה בתנאי של הקמת תחנה מתוכננת בגוש 10807, חלקה 33 שושנת הכרמל 4.
 8. תכנית התארגנות שמירה על העצים הקיימים בדרך היס.
 9. הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה
 10. הודעת מכון בקרה על התקשרות ולכידת בקשה לבקרת ביצוע
 11. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה
 12. סקר אסבסט
 13. ראייה תנאים נוספים לתחילת עבודות במסמך מענה ויסות
 14. תכנית ארגון אתר
 15. הסכם לסילוק פסולת
 16. הסכם מעבדה מאושרת לבטונים
 17. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 18. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 19. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 20. יש לצמצם שעות עבודה לאחר שעה 8:30 בלבד, מדובר בסמיכות לבית ספר ריאלי ולגן ילדים.
 - יש לבחון את סוגיית השימוש במנופים / עגורן כך שההצבה של אחד מכלים אלה לא תחרוג מגבולות המגרש.
 - יש להמנע מביצוע עבודות המייצרות רעש בין 13-14, או שעה אחרת כפי שתואם עם גן הילדים.
 - לא תותר חסימת מדרגות במסגרת הסדרי התנועה ע"מ למנוע הפרעה להולכי רגל באזור זה.
 - תנאים לתעודת גמר:
 1. אישור עמידה בהנחיות סביבתיות – כולל מניעת רעש, אבק, זיהום אוויר, וניקיון סביבתי.
 2. 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.
 3. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 4. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
 5. אישור בודק מוסמך לפני הפעלת המעלית.
 6. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 7. אישור תאגיד מי כרמל.
 8. בדיקת מעבדה לצובר גז לפי תקן 158.
 9. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת בניין.
 10. כתב התחייבות במערכת הניקוז, חתום ומאומת ונספח מספר 2 אישור ביצוע מערכת ניקוז.
 - הוועדה משיבה למתנגדים:

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

לנושא השימור- החלקה כלולה במרחב שימור מרקמי ובהתאמה לכך ניתנה התייחסות מחלקת שימור לתיאום תכנון וההערות העיצוביות של המחלקה הוטמעו לתוך החלטת

הוועדה. המבנה אינו מבנה לשימור כטענת המתנגדים. לעניין צביון השכונה- ברחוב דרך הים ישנם מגוון פרויקטים מכח תמ"א 38. אל לדייריםברחוב לצפות כי הסביבה תישאר בבינוי מיושן באופן קבוע. המחוקק מבכר הריסת מבנים והקמתם מחדש, גם במחיר מסוים של שינוי הסביבה, זאת לצורך עידוד הליכי התחדשות עירונית והקמת מבנים חדשים, העומדים בתקנים המודרניים, מונגשים וכוללים פתרונות חניה וממ"דים. המבנה אינו חורג ממדיניות הוועדה המקומית ועל כן, ישנה הצדקה תכנונית להתיר את התכנון המוצע בתנאים. לעניין חריגה בגובה שתגרום לחסימת אוויר ונוף

בהתאם לפסיקות של ועדת הערר הזכות לנוף איננה זכות מוקנית ובמאזן שבין הזכות לחיזוק בנין לבין הזכות לנוף, גברה בדר"כ הזכות לחיזוק הבנין לפיכך רואה הוועדה המקומית את חשיבות חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 ת"י לרעידות אדמה. עוד יש לציין כי במסגרת המותר לפי התב"ע, גובה המבנה הינו 4 קומות, כאשר הדלתא המתווספת מכח תמ"א 38 הינה מחצית קומה בלבד, כך שמוצעות לרחוב 6.5 קומות לפי המדיניות. כמו כן, ביחס לחזית האחורית, מוצעות 7 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. לעניין השטחים- שטח הקומה הטיפוסית חושב על פי קונטור של 233.43 מ"ר בלבד. סך השטחים העיקריים נבדק ע"י הצוות המקצועי והחישוב מופיע בהערות הבדיקה מעלה. החישוב מסתמך על בדיקה של ההיתר המקורי והוראות תמ"א 38. המכפילים שהוענקו תואמי מדיניות.

לעניין צפיפות – מוצעות 14 יח"ד בשטח מגרש של 818 מ"ר לאחר הורדה כך שהצפיפות המוצעת היא 15 יח"ד/ד הוועדה דרשה כחלק מתיקון התכנון כי תצומצם יח"ד ומספר יח"ד לא יעלה על 12.

לנושא בריכת שחייה: הבקשה חורגת מהוראות תכנית חפ/1840, ולפיכך פורסמה הקלה בהתאם. במסגרת שיקול הדעת התכנוני, נבחנת הבקשה בהתאם לנסיבות מגרש, לרבות תצפיות, מרחקים בין מבנים, הקשר לשימושים קיימים, ותשתית עירונית. יצוין כי בקשות דומות אושרו בעבר, לרבות בנייה במסגרת תמ"א 38. ירידת ערך לדירה: למתנגדים שמורה הזכות לפנות בהליך המתאים ככל והם סבורים שלאור אישור הבניה תהיה ירידת ערך לדירתם. יש לציין כי הדבר נטען בעלמא בפניה הוועדה המקומית ללא חו"ד כלכלית.

חריגה מגבולות המגרש: הבליטה מקו בניין קדמי התבקשה לפי קו הבינוי ברחוב, בהתאם למותר בתקנות סטיה ניכרת ואף אינה עולה על המותר בתמ"א 38, הקובעת כי ניתן לצמצם מרווח קדמי עד 2 מ'. לעניין שמירת 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 מוראה כי עץ הפיקוס בחזית רח' קדרון (אשר סומן כעץ מס' 1 בסקר העצים) מיועד לשימור.

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:

♦ מאיר סבו

עורך:

♦ יורי בורודה

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 19/08/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000407027

כתובת הבניין: דר' יד לבנים 76, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11720 חלקה: 20

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
תוספת 9 יח"ד מעל מבנה קיים הכולל 2 פירי ממ"ד במרווח אחורי, 7 מרפסות זיזיות, מעלית ו- 2 מרפסות גג, ו- 3 שיפור מיגון. כמו כן, הבקשה כוללת עמודי חיזוק ומבנה אשפה בחזית קדמית.
=====

מהות הקלות:

1. 6% הקלה באחוזי בניה.
 2. 5% הקלה בגין תוספת קומה.
 3. הקלה במס' הקומות.
 4. בליטה למרווח צידי צפון מערבי בגין תוספת קומות בהמשך לבינוי קיים.
 5. בליטה למרווח אחורי דרום מערבי בגין תוספת 2 פירי ממ"דים.
 6. בליטה למרווח קדמי בהמשך לבינוי קיים.
- המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**
- לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
- א. בהתאם לחישוב השטחים המפורטים בפרוטוקול הבקשה הכולל הקלות של 2.5% עבר 2 קומות מבוקשות ו-6% הקלה, קיים עודף שטח בניה של כ-307 מ"ר מעבר למותר.
 - ב. התכנית עברה תיקון של הממ"דים המבוקשים בהתאם לתיקון 163 לחוק תכנון הבניה ושינוי שיפורי מיגון ללא יידוע השותפים לנכס והגובלים.
 - ג. מח' תנועה וחניה התנגדה לבקשה הנדונה מאחר ונדרש 9 מקומות חניה פרטיים+ 1 חניה לנכה בשטח הפרטי של הבניין. לא הוגש שום פתרון חניה בתכנית שלך לכן לא ניתן לקבל אישור חניה.
 - חשוב לציין, באזור בעיות תנועה ונגישות כבר היום. חוסר פתרון חניה במגרש יגרום לעומסים לא סבירים על התשתיות העירוניות והכבישים הקיימים. עומסים אלו יהוו בוודאות סיכון למשתמשי הדרך כגון: חניות כפולות, חסימת מדרכות כתוצאה מחוסר במקומות חניה בתשתית הקיימת.
 - ד. בהתאם להתייחסות הפיקוח, התכנית אינה מתאימה למציאות ויש לסמן: קומת מסד יחידות דיור פרגולות ותוספות בנייה.
 - ה. קיימת בניה בתחום דרך אשר נדרשה ע"י מח' נכסים להיהרס.
 - ו. לא התקבלה התייחסות עדכנית מראשות העתיקות לתכנית המבוקשת.
 - ז. פרטי מתכנן השלד ועורך הבקשה ע"ג תכנית ראשת לא זהה לפרטי מתכנן השלד ועורך הבקשה בטפסי הבקשה.
 - ח. בהתאם להתייחסות שימור לא התקבלו ונדרשו לתיקון: להוסיף לבקשה את פריסת הגדרות.
- יותר חיזוקים פנימיים בלבד ככל הניתן ובמיקום שאינו נצפה מן הרחוב- יש להראות תכנון קונסי' בכל הקומות.
- מתקנים טכניים על הגג יוצנעו מאחורי מעקה הבנוי במרחק נאות ממעקה הגג-יש להציגם בתכנית גגות.
- ט. חיזוק המבנה שלא בהתאם להתייחסות שימור ולא התקבלו הסכמות שותפים לנכס על כך.

- י. אגף צפוני הפונה לדרך, מוטה בספק סכמת החיזוק ולכן לא מדובר בחיזוק ראוי לאגף זה.
- יא. תיקונים לתכנית ראשית:
- ציון גמר גג, תשתיות, דודי שמש וניקוז לא הוצגו.
 - הצפנת התכניות בהתאם למפת המדידה כולל חץ צפון.
 - תכנית קומה ב' הוספת קו בניין.
 - תכנית קומה ב' להראות הפרדה בגובה 1.8 במרפסת הגג בין הדירות.
 - יש לציין מספרי דירות. לא ברור כמה קיימות.
 - לציין כמה שטח מבוקש לכל דירה + לכל קומה + סה"כ.

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר יום לאור פניית המבקשים ע"מ לתקן תכניות, יש לשבץ לדיון נוסף בישיבה בעוד כחודש ימים.

מבקש:

♦ מ.ע גרין יזמות בע"מ

הגשה 04/12/2024

עורך:

♦ יצחק שפירא

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000442520

כתובת הבניין: שד' ההסתדרות 200, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11549 חלקה: 38 מגרש: 40 יעוד: תעשייה קלה

תכנית: תממ/6, תמא/34/ב/3, תמא/38, חפ/מק/229/מר/1, תמא/15, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/מק/1400/יג, חפ/1400/יב, חפ/1400/מר, 17/91, חפ/140/א, חפ/229/ד, חפ/336, חפ/222, חפ/140, 304-0447052, חפ/2000, חפ/1334

תיאור בקשה

תוספת בניה

תעשייה

=====
תוספת חדר חשמל ע"פ דרישת חברת החשמל אשר ישרת את שני מבני התעשייה הקיימים בגוש: 11549, חלקות 36 ו-38, אשר מהוות מגרש בניה אחד, ותיקון טעות סופר בהיתר האחרון (היתר מס' 38524206) של שטח המבנה "הישן" הקיים משנת 77 בחלקות מס' 36 ו-38, לפי היתר מקור של המבנה ה"ישן" (היתר מס': 76155101 מיום: 31/03/77).
=====
מהות הקלות:

הקלה לבניית חדר חשמל מחוץ לקוי בנין 85 ס"מ במקום 3 מ המותרים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת חדר חשמל ע"פ דרישת חברת החשמל אשר ישרת את שני מבני התעשייה הקיימים בגוש: 11549, חלקות 36 ו-38, אשר מהוות מגרש בניה אחד, ותיקון טעות סופר בהיתר האחרון (היתר מס' 38524206) של שטח המבנה "הישן" הקיים משנת 77 בחלקות מס' 36 ו-38, לפי היתר מקור של המבנה ה"ישן" (היתר מס': 76155101 מיום: 31/03/77).

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. סימון זיקת הנאה, כמקובל, במפת המדידה ובתכניות בתכנית הבקשה.
- ב. תיקון שטח קיים של מבנה "ישן" בטבלת השטחים - 2334 מ"ר, לפי היתר מס': 76155101 מיום: 31/03/77.
- ג. כתיבת "שביל שירות/ ריצוף" בכניסה לחדר חשמל המוצע במקום הגיגון וכתיבת "גישה חופשית" בשטחים בסמוך לשתי הדלתות המוצעות של חדר החשמל-בתכנית קומת הקרקע בתכנית ההגשה.
- ד. רישום "לא כלול" בתכניות ע"ג המבנים הקיימים בחלקות - ע"ג המבנה ה"חדש" בחלקה 38, ע"ג מבנה האשפה, ע"ג המבנה הקיים בצורת ריש וע"ג סימון החניות הלא מקורות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. הכנת סקר היסטורי להיתכנות לזיהום קרקע וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לסקר.

- ב. התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה.
 - ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ד. דוח קרקע וביסוס.
 - ה. נספח ביסוס.
 - ו. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
 - 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. תנאי למתן היתר בנייה- רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ג. ישולם היטל השבחה בגין:
- סה"כ שטח ברוטו של שני המבנים הקיימים בחלקות 36 ו-38, כולל שטח שירות על קרקעי מוצע – 3,160.10 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.

החלטת הועדה:

אישור תוספת חדר חשמל ע"פ דרישת חברת החשמל אשר ישרת את שני מבני התעשייה הקיימים בגוש: 11549, חלקות 36 ו-38, אשר מהוות מגרש בניה אחד, ותיקון טעות סופר בהיתר האחרון (היתר מס' 38524206) של שטח המבנה "הישן" הקיים משנת 77 בחלקות מס' 36 ו-38, לפי היתר מקור של המבנה ה"ישן" (היתר מס': 76155101 מיום: 31/03/77).

תנאים שניתנו בהיתר 38524206 עומדים בהינם
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. סימון זיקת הנאה, כמקובל, במפת המדידה ובתכניות בתכנית הבקשה.
- ב. תיקון שטח קיים של מבנה "ישן" בטבלת השטחים - 2334 מ"ר, לפי היתר מס': 76155101 מיום: 31/03/77.
- ג. כתיבת "שביל שירות/ ריצוף" בכניסה לחדר חשמל המוצע במקום הגיגון וכתיבת "גישה חופשית" בשטחים בסמוך לשתי הדלתות המוצעות של חדר החשמל- בתכנית קומת הקרקע בתכנית ההגשה.
- ד. רישום "לא כלול" בתכניות ע"ג המבנים הקיימים בחלקות – ע"ג המבנה ה"חדש" בחלקה 38, ע"ג מבנה האשפה, ע"ג המבנה הקיים בצורת ריש וע"ג סימון החניות הלא מקורות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. הכנת סקר היסטורי להיתכנות לזיהום קרקע וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לסקר.
- ב. התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. נספח ביסוס.
- ו. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
- ז. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(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. תנאי למתן היתר בנייה- רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ג. ישולם היטל השבחה בגין:
 - סה"כ שטח ברוטו של שני המבנים הקיימים בחלקות 36 ו-38, כולל שטח שירות על קרקעי מוצע – 3,160.10 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.

מבקש:

הגשה 16/04/2023

* ליאור פתאל

* עדי ענבר פתאל

עורך:

* זיוה גנור

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418427

כתובת הבניין: רח' התשבי 103, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10812 חלקה: 21 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת מרפסת זיזית מפלדה וממ"ד בחזית הדרום מערבית לכיוון רחוב התשבי במפלס +.
 3.10 לדירה קיימת במבנה מגורים קיים .
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח קידמי בגין תוספת ממ"ד, מרפסת ותוספת שטח .
2. בליטה למרווח צידי בגין תוספת מרפסת.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- לאישור הממ"ד והמרפסת המבוקשים בגמר הזהה לקיים, תוך ביצוע גג רעפים לגג הממ"ד בזהה לרעפים הקיימים.
- הקטנת הממ"ד ל-9 מ"ר נטו או לחילופין הוספת "חדר רטוב" תוך ביצוע ירידת קירות של 70% ע"מ למזער חסימת פתח הדירה מתחת לדירת המבקש.
- מעקה המרפסת המוצעת הגובל עם דירת השכנים, יהיה מעקה אטום ובגובה 1.80.
- יש לשקם בקומת המבקשים את חזיתות המבנה על פי התכנון המקורי, לרבות פינוי מפגעים (מזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות- מפגעים ותשתיות יסומנו להריסה בבקשה להיתר.

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. התאמת פתחים בחזית צפונית בהתאם למבוקש.
 - ב. ירידת קירות הממ"ד 70% ע"מ לצמצם את חסימת הפתח של הדירה מתחת לדירת המבקש.
 - ג. תיקון מפת המדידה בהתאם להנחיות תכנון עיר בתיק המידע.
 - ד. מעקה המרפסת הגובל עם דירת השכנים יהיה בגובה 1.80 מ' ובחומר אטום.
 - ה. תיקון חישובי השטחים המבוקשים בהתאם למבוקש וכך שיהיה חישוב שטחים אחד בלבד.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

3. תנאים להיתר
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. תנאי למתן היתר: הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
ג. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הוועדה משיבה למתנגדים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין חסימת הנוף- בהתאם להחלטת הוועדה על המבקשים לבצע ירידת קירות של 70% ע"מ לא לחסוף חלק מפתח הדירה הקיים מתחת לדירת המבקשים.
לעניין המתחם לשימור- התקבל מענה מח' שימור לעניין זה כמפורט בפרוטוקול וניתן אישור לביצוע ממ"ד ומרפסת.
לעניין המרחב המוגן- הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר ממ"ד כתוספת לדירות קיימות לשיפור רווחת הדיירים וביטחונם האישי לאור המצב הביטחוני ומלחמת חרבות ברזל. כמו כן, הוצאת ההיתר כפופה לאישור פיקוד העורף למרחב המוגן.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
לאישור הממ"ד והמרפסת המבוקשים בגמר הזהה לקיים, תוך ביצוע גג רעפים לגג הממ"ד בזהה לרעפים הקיימים.
הקטנת הממ"ד ל-9 מ"ר נטו או לחילופין הוספת "חדר רטוב" תוך ביצוע ירידת קירות של 70% ע"מ למזער חסימת פתח הדירה מתחת לדירת המבקש.
מעקה המרפסת המוצעת הגובל עם דירת השכנים, יהיה מעקה אטום ובגובה 1.80.
יש לשקם בקומת המבקשים את חזיתות המבנה על פי התכנון המקורי, לרבות פינוי מפגעים (מזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות- מפגעים ותשתיות יסומנו להריסה בבקשה להיתר.

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. התאמת פתחים בחזית צפונית בהתאם למבוקש.
 - ב. ירידת קירות הממ"ד 70% ע"מ לצמצם את חסימת הפתח של הדירה מתחת לדירת המבקש.
 - ג. תיקון מפת המדידה בהתאם להנחיות תכנון עיר בתיק המידע.
 - ד. מעקה המרפסת הגובל עם דירת השכנים יהיה בגובה 1.80 מ' ובחומר אטום.
 - ה. תיקון חישובי השטחים המבוקשים בהתאם למבוקש וכך שיהיה חישוב שטחים אחד בלבד.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי למתן היתר: הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הוועדה משיבה למתנגדים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לעניין חסימת הנוף- בהתאם להחלטת הוועדה על המבקשים לבצע ירידת קירות של 70% ע"מ לא לחסוף חלק מפתח הדירה הקיים מתחת לדירת המבקשים.
לעניין המתחם לשימור- התקבל מענה מח' שימור לעניין זה כמפורט בפרוטוקול וניתן אישור לביצוע ממ"ד ומרפסת.
לעניין המרחב המוגן- הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר ממ"ד כתוספת לדירות קיימות לשיפור רווחת הדיירים וביטחונם האישי לאור המצב הביטחוני ומלחמת חרבות ברזל. כמו כן, הוצאת ההיתר כפופה לאישור פיקוד העורף למרחב המוגן.

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:* **ביאדי ראיד**

* סאוסן ביאדי

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

הגשה 12/03/2023**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000491558

כתובת הבניין: שד' הציונות 28, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11273 חלקה: 18

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת בניה לדירה קיימת בקומה א' ע"י סגירת מרפסת מקורה קיימת בהיתר ותוספת ממ"ד תוך כדי ביצוע שינויים ופירוק קירוי וסגירת מרפסת בהיתר לכיוון רחוב הציונות.

מהות הקלות:

ממ"ד ורגלי ממ"ד חורגים ממרווח צידי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

2. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ג. יש להגיש התחייבות לרישום זיקת הנאה בהתאם לאמור בדף מידע תכנוני כמסומן במפת המדידה. תרשם הערת אזהרה בתת חלקת המבקש בדבר ההתחייבות.
- ד. הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
- ה. כל התערבות במבנה תעשה תוך הקפדה על שלמות מרכיביו המקוריים, לרבות קבלת מפרט שיקום ממומחה במבנים לשימור ובפרט מבני אבן.
- ו. יש לקבל הסכמת השותף לנכס לצורך התקנת רגלי הממ"ד בקומת המרתף בתוך הבניה שנבנתה מחומר קל.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

* הריסת תוספת הבנייה שנבנתה ללא היתר בדירת המבקש ושחזור המרפסת המקורית בחזית הדרומית והצפונית על פי הפרופורציות, פרטי הבניין וחומרי גמר המקוריים.

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 רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

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. חישובים סטאטיים
- ה. דוח קרקע

2. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ג. יש להגיש התחייבות לרישום זיקת הנאה בהתאם לאמור בדף מידע תכנוני כמסומן במפת המדידה. תרשם הערת אזהרה בתת חלקת המבקש בדבר ההתחייבות.
- ד. הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
- ה. כל התערבות במבנה תעשה תוך הקפדה על שלמות מרכיביו המקוריים, לרבות קבלת מפרט שיקום ממומחה במבנים לשימור ובפרט מבני אבן.
- ו. יש לקבל הסכמת השותף לנכס לצורך התקנת רגלי הממ"ד בקומת המרתף בתוך הבניה שנבנתה מחומר קל.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

* הריסת תוספת הבנייה שנבנתה ללא היתר בדירת המבקש ושחזור המרפסת המקורית בחזית הדרומית והצפונית על פי הפרופורציות, פרטי הבניין וחומרי גמר המקוריים.

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

מס' דף: 50

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:

* 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:

אשר את הבקשה 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:

הבקשה יורדת מסדר היום לאור כך שנדונה בישיבה מס 50 מיום 26.11.25 ושובצה בשל טעות טכנית.

מבקש:

* אור שחר

* שקד מעיין

עורך:

* נשרי מיכל הדסה

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 25/09/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000414319

כתובת הבניין: רח' הרופא 50, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10778 חלקה: 9 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

ליגליזציה

מגורים

מצב סופי להיתר מס' 72055403 מיום: 16/01/17 כולל לגליזציה למרפסת זיזית, מדרגות חיצוניות עבור כניסה לדירה קיימת בקומת קרקע המוגבהת ממפלס הרחוב (מגרש על רכס הר מדרוני) וסגירת כניסה לדירה מחדר המדרגות המשותף.

מהות הקלות:

בליטה מקו בניין צדדי-דרומי בגין תוספת מרפסת זיזית.

מדרגות חיצוניות לגישה לדירת המבקשים בגובה העולה על 1.80 מ' מפני הקרקע הטיבעית בניגוד לחפ/1400 י"ב.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור מצב סופי להיתר מס' 72055403 מיום: 16/01/17 כולל לגליזציה למרפסת זיזית, מדרגות חיצוניות עבור כניסה לדירה קיימת בקומת קרקע המוגבהת ממפלס הרחוב (מגרש על רכס הר מדרוני) וסגירת כניסה לדירה מחדר המדרגות המשותף.

פורסמו הקלות:

1. בליטה למרווח צדדי-דרומי בגין תוספת מרפסת זיזית- המרפסת הזיזית חורגת עד 10% מהמרווח (0.40 מ') ומותירה מרווח של 3.60 מ' מגבול מגרש צדדי. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
2. מדרגות גישה חיצוניות בגובה העולה על 1.80 מ' מפני קק"ט, בניגוד לחפ/1400 י"ב- המדרגות מוצעות בתוך תחום קווי הבניין. גובה המדרגות הגבוה ממפלס הרחוב נוצר עקב רכס ההר עליו המבנה קיים בעל השיפוע הגדול וקומת החניה המקורה אשר מוגבהת ממפלס הרחוב.

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. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הוועדה.
- ב. שרטוט קומת החניה המקורה הקיימת בהיתר בתכנית הבקשה.
- ג. הוספת מפלסים בפיתוח השטח סביב המדרגות המוצעות בלגליזציה.
- ד. תיקון טעות של מידת בליטת המרפסת הזיזית המוצעת בלגליזציה ל- 0.40 מ' בתכנית קומת הקרקע.

2. תנאים לשלב בקרת התכנן:

- א. להשלים נוהל מרפסות זיזיות, כולל פירוט חומרי גמר.
- ב. להשלים תצהיר עצים חתום ע"י עורכת הבקשה.

- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).
- 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, 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.

מענה למתנגדים:

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

המרפסת הזיזית המוצעת בלגליזציה חורגת 10% (0.40 מ') מקו בניין צדדי-דרומי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). המרפסת הזיזית המוצעת בלגליזציה זהה מבחינת תצורה, גודל וחומרי גמר לשאר המרפסות הזיזיות הקיימות במבנה ולכן נשמרת אחידות ויזואלית מבחינת המרפסות בחזית הפונה לרחוב "הרופא". המדרגות המוצעות בלגליזציה משרתות את דירת מבקשי הבקשה בלבד. רוחבן 1.00 מ' וכוללות מעקה בגובה תיקני משני צידי המדרגות. המרחק בין המרפסת המוצעת בלגליזציה לבין גבול המגרש הצדדי-דרומי הינו 3.60 מ' וקיים מרחק גדול מאוד בין המרפסת לבין המבנה האחורי דרום-מזרחי, בו גר המתנגד, בחלקה מס' 10. המבנה בו גר המתנגד הינו ברח' הרופא 48א (מבנה אחורי בחלקה מס' 10) שהינו "אלכסוני" למבנה נשוא הבקשה, הרופא 50 (מבנה קידמי בחלקה 9). כחלק מהדרישות שיש להשלים אחרי ועדה נדרש להשלים חישובים סטטיים כולל תצהיר קונסטרוקטור (מהנדס) עבור הבנייה המוצעת בלגליזציה.

החלטת הועדה:

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום, הועדה משוכנעת כי יש לדחות את הבקשה כפי שמוצגת. אין הצדקה לאישור המדרגות הפוגעות בחזית הקדמית של הבניין באופן הקיים הלכה למעשה, הועדה מציעה למנהל אגף הרישוי לבחון חלופות מול עורך הבקשה, ככל ולא ימצאו יש להביא את הבקשה לדחיה.

מבקש:

הגשה 24/11/2024

♦ **מוהנד עומר**

♦ פהד עבד אל קאדר

עורך:

♦ מהנד עומר

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437834

כתובת הבניין: רח' הגנים 38, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10827 חלקה: 32

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

תיאורי בקשה נוספים:

בניה חדשה

שנוי יעוד

=====

תוספת בנייה חדשה לבניין המיועד לשימור לפי תוכנית חפ/1796/6.ב. שתי קומות תת קרקעיות, חניה, מרתף מגורים ומחסנים, ומעל 5

קומות למגורים ושטח מסחר בקומת הקרקע וקומה שישית חלקית למגורים, סה"כ 15 יח"ד

=====

מהות הקלות:

1. תוספת קומה שניה מתחת לקרקע
2. ניווד שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע
3. גובה קומת החנייה מעל המותר.
4. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה.
5. רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש.
6. חניון שאינו תואם את הוראות התוכנית חפ/1400/י"ב/1.
7. פטור מהשארית 15% שטח פנוי לחלחול שאינה תואמת הוראות התכנית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

1. 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.
2. אישור המחסור של מקום חניה אחד למסחר מהנימוקים הבאים: השטח המסחרי המבוקש מצומצם (28 מ"ר) ואינו צפוי לייצר עומס תחבורתי משמעותי; באזור קיימים מספר חניונים ציבוריים שיכולים לשמש את המבקרים; המגרש קטן (487 מ"ר) ובעל מגבלות תכנוניות, והחניון התת-קרקעי תוכנן למיצוי זכויות הבנייה; סידור החניה הכולל אושר על ידי מחלקת התנועה הבקשה כוללת חניון תת-קרקעי אשר אינו מופיע בתכנית ובנספח הבינוי של תכנית חפ/1796/6/ב, אך אושר על ידי גורמי המקצוע הרלוונטיים: מחלקת השימור, מחלקת הפיתוח ומחלקת התנועה. הבינוי המוצע תואם את נספח העצים המאושר ואינו סותר את החזיתות והפרטים האדריכליים כפי שאושרו על ידי מחלקת השימור. הבלטות של הרמפה וכן גובה החניון פורסמו כדין בהתאם להוראות התכנית חפ/1400/יב/1 וחפ/229/5, תוך שמירה על התאמה להנחיות התכנוניות והאדריכליות.

3. קיימת חריגה של כ-32 מ"ר בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת, אשר נלקחו כתוספת מתוך השטח העיקרי, בהתאם להוראות תכנית חפ/1796/6/ב.
4. רוחב המרווח הצידי (קו הבניין) הוא 3.5 מ' בלבד, ואינו עומד בדרישת המינימום של 4 מ' לפי תכנית חפ/1400/יב/1. בנוסף, כבש הגישה חורג עד גבול המגרש ואינו משאיר מרווח של 1 מ' כנדרש לצורך רצועת גינון.
- לפיכך, פורסמה בקשה להקלה לשם מיצוי זכויות לחניון תת-קרקעי עבור 15 יחידות דיור.
5. לא נשמרו 15% משטח המגרש כשטח פנוי לחלחול, וזאת בשל מגבלות תכנוניות הנובעות מהקמת חניון תת-קרקעי במגרש קטן (487 מ"ר).

התוכניות תתוקנה כך ש :

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. שטחים העיקריים בקומת המרתף יחוברו לדירות בקומת הקרקע דרך דירה מס' 1 כאשר גובה המרתף יונמך ל- 2.4 מ' עפ"י תכנית חפ/299/5.
3. עץ זית המסומן להעתקה יועתק מחוץ לגבולות המגרש בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון נוף ויערן.
4. מתקנים טכניים יוצבו בצורה נסתרת.
5. קיר האבן בצפון ישומר וישולב בלובי או בשטח המסחרי.
6. יש לקבל אישור חדש ממי כרמל לנושא מיקום חיבור מים ראשי.
7. יש לקבל אישור חדש מאגף תברואה לנושא מיקום מתקן האשפה.
8. חוות דעת הידרולוגית בנושא שטחי חלחול.

תנאים לשלב בקרת התכן :

1. צרוף נספח 1 (ניקוז) חתום.
2. דוח קרקע וביסוס.
3. חישובים סטטיים.
4. נספח ביסוס.
5. נספח אוורור.
6. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
7. אישור מורשה נגישות.
8. אישור פיקוד העורף.
9. אישור הדמייה מול אגף הרישוי בתאום עם מחלקת שימור.

תנאים להיתר

1. א2ישור יועץ מעליות במבנה ולגודלן.
2. דרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ותכנון מפורט לשימור יציבות המבנה.
3. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכוון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
4. תשלום אגרות והיטלים
5. מחסור במקום חניה אחד.
6. ישולם היטל השבחה בהתאם לקביעת שמאי העירייה

בגין : חפ/5229

חפ/1796/6/ב

גובה קומת חנייה מעל המותר
פרגולה

תנאים לתחילת עבודות :

1. לא תבוצענה עבודות באתר ללא הגנות מתאימות למבנה לשימור.
2. תכנית ארגון אתר
3. הסכם לפינוי פסולת
4. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
5. תנאים לתחילת עבודות מצורפים בטופס מענה וסיכום.
6. תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי תשתיות קיימות ועוגנים זמניים, חתומה על ידי מודד מוסמך ומאושרת על ידי יועץ קרקע/קונסטרוקטור.

7. תיאום ואישור סוג, שיטת ביצוע ומיקום העוגנים מול אגף נכסים, אגף תכנון דרכים, תאגיד מי כרמל, יפה נוף – בהתאם לצורך.
8. קבלת הסכמת בעלי הזכויות בחלקות פרטיות הגובלות.
9. תיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מנהל התפעול. תנאים לתעודת גמר:

1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
2. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
3. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
4. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
5. יש לצרף נספח 2 חתום (ניקוז) ומכתב התחייבות.
6. במבנה לשימור, יוצב שלט המתאר את אתר על פי פורמט המופיע באתר מחלקת שימור עיריית חיפה.
7. אישור ממתכנן השלד והאחראי לביקורת כי כל העוגנים הזמניים הוסרו.
8. תכנית מיפוי תת-קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים מעבר להיטל האופקי המקסימלי מגבולות המגרש.

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

1. הבקשה להקלה מנוגדת לדין- הבקשה פורסמה בהתאם להוראות החוק, לרבות סעיפים 100(3) ו-149(א)(2) לחוק התכנון והבנייה. הפרסום בוצע כדין, ובמועד המותר – טרם שנת 2025 – בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בחוק.
בנוסף, ניתנה הודעה לגורמים הציבוריים הרלוונטיים, לרבות מחלקת השימור, אשר בחנה את הבקשה והמליצה על קידומה בכפוף להשלמות תכנוניות.
2. ניגוד למדיניות חנייה ושימור-
הבקשה כוללת פתרונות חנייה תת-קרקעית, אשר נדרשים לצורך מיצוי זכויות הבנייה עבור 15 יחידות דיור. המבנה לשימור יישמר בהתאם לתיק התייעוד, והחניון תוכנן כך שלא יפגע בערכים האדריכליים.
הקומה התת-קרקעית נועדה למנוע חנייה על המדרכה ולשמור על חזות הרחוב. המדיניות העירונית להפחתת תקן חנייה נבחנת בכל מקרה לגופו, תוך איזון בין צורכי התחבורה לבין צורכי התכנון.
הבקשה נתמכת באישור מחלקת תנועה מיום 20.05.2024.
3. הקלה משטחי חלחול:
הבקשה כוללת הקלה משטחי חלחול, אשר פורסם כדין ונבחן בהתאם להוראות החוק. הקלה נדרשת בשל מגבלות תכנוניות הנובעות מהקמת חניון תת-קרקעי במגרש קטן (487 מ"ר), ונועד לאפשר מיצוי זכויות בנייה עבור 15 יחידות דיור.
הועדה ביקשה חוות דעת הידרולוגית בנושא שטחי חלחול.
הבקשה נתמכת באישור מחלקת נוף מיום 18/07/2024, אשר קבעה כי עץ הזית המסומן להעתקה יועתק מחוץ לגבולות המגרש, ובכך הביעה תמיכה בתכנון המוצע ובפתרונות הנוף שנלווים לו.
4. סטייה מתוכנית מאושרת- התוכנית החלה (304-0699652) מאפשרת הקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, גם לאחר אישור תוכנית חדשה, כל עוד ההקלה אינה משנה את עקרונות התכנון. הבקשה נשענת על הוראות התוכנית ומציגה התאמות מינוריות שאינן פוגעות במרקם העירוני. מדיניות צמצום הקלות אינה שוללת הקלות נקודתיות כאשר יש הצדקה תכנונית ומבנית.
5. חפירה תחת מבנה לשימור

הבקשה כוללת חפירה מבוקרת ליצירת חנייה תת-קרקעית, אך לא תבוצע ללא ביסוס הנדסי. בהתאם להנחיות סעיף – תנאי להיתר. 2. בתוכנית, יידרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ותכנון מפורט לשימור יציבות המבנה. תנאי זה ייכלל בהחלטת הוועדה כתנאי להיתר.

6. חריגה בשטחי הבנייה- הטענה לתוספת שלשטחי אינה נכונה : שטחי הבנייה חושבו לפי התקן בתוכנית המאושרת, וההפרש נובע משינוי פריסת שטחים ולא מתוספת עיקרית. השטח הכולל נשאר בתחום המותר, כפי שמופיע בטבלת השטחים.
7. ניווד שטחים- כל עוד נשמרת המסה הבנויה והגובה המרבי. אין חריגה מהוראות הבינוי, והפתרון נועד לשפר נגישות ולצמצם פגיעה בסביבה.

החלטת הועדה:

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
1. 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.
 2. 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.
 3. אישור המחסור של מקום חניה אחד למסחר מהנימוקים הבאים : השטח המסחרי המבוקש מצומצם (28 מ"ר) ואינו צפוי לייצר עומס תחבורתי משמעותי ; באזור קיימים מספר חניונים ציבוריים שיכולים לשמש את המבקרים ; המגרש קטן (487 מ"ר) ובעל מגבלות תכנוניות, והחניון התת-קרקעי תוכנן למיצוי זכויות הבנייה ; סידור החניה הכולל אושר על ידי מחלקת התנועה הבקשה כוללת חניון תת-קרקעי אשר אינו מופיע בתכנית ובנספח הבינוי של תכנית חפ/1796/6,ב, אך אושר על ידי גורמי המקצוע הרלוונטיים : מחלקת השימור, מחלקת הפיתוח ומחלקת התנועה.
 4. הבינוי המוצע תואם את נספח העצים המאושר ואינו סותר את החזיתות והפרטים האדריכליים כפי שאושרו על ידי מחלקת השימור.
 5. הבליטות של הרמפה וכן גובה החניון פורסמו כדין בהתאם להוראות התכניות חפ/1400/יב/1 וחפ/229/5, תוך שמירה על התאמה להנחיות התכנוניות והאדריכליות.
 6. קיימת חריגה של כ-32 מ"ר בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת, אשר נלקחו כתוספת מתוך השטח העיקרי, בהתאם להוראות תכנית חפ/1796/6.ב.
 7. רוחב המרווח הצידי (קו הבניין) הוא 3.5 מ' בלבד, ואינו עומד בדרישת המינימום של 4 מ' לפי תכנית חפ/1400/יב/1. בנוסף, כבש הגישה חורג עד גבול המגרש ואינו משאיר מרווח של 1 מ' כנדרש לצורך רצועת גינון.
 8. לפיכך, פורסמה בקשה להקלה לשם מיצוי זכויות לחניון תת-קרקעי עבור 15 יחידות דיור.
 9. לא נשמרו 15% משטח המגרש כשטח פנוי לחלחול, וזאת בשל מגבלות תכנוניות הנובעות מהקמת חניון תת-קרקעי במגרש קטן (487 מ"ר).

התוכניות תתוקנה כך ש :

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. שטחים העיקריים בקומת המרתף יחווירו לדירות בקומת הקרקע דרך דירה מס' 1 כאשר גובה המרתף יונמד ל- 2.4 מ' עפ"י תכנית חפ/299/5.
3. עץ זית המסומן להעתקה יועתק מחוץ לגבולות המגרש בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון נוף ויערן.
4. מתקנים טכניים יוצבו בצורה נסתרת.
5. קיר האבן בצפון ישומר וישולב בלובי או בשטח המסחרי.
6. יש לקבל אישור חדש ממי כרמל לנושא מיקום חיבור מים ראשי.
7. יש לקבל אישור חדש מאגף תברואה לנושא מיקום מתקן האשפה.
8. חוות דעת הידרולוגית בנושא שטחי חלחול.

תנאים לשלב בקרת התכן :

1. צרוף נספח 1 (ניקוז) חתום.
2. דוח קרקע וביסוס.
3. חישובים סטאטיים.
4. נספח ביסוס.
5. נספח אוורור
6. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.

7. אישור מורשה נגישות
8. אישור פיקוד העורף.
9. אישור הדמייה מול אגף הרישוי בתאום עם מחלקת שימור.

תנאים להיתר

1. אישור יועץ מעליות במבנה ולגודלן.
 2. דרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ותכנון מפורט לשימור יציבות המבנה.
 3. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 4. תשלום אגרות והיטלים
 5. מחסור במקום חניה אחד.
 6. ישולם היטל השבחה בהתאם לקביעת שמאי העירייה
- בגין: חפ/5229
חפ/1796/6/ב
גובה קומת חנייה מעל המותר
פרגולה

תנאים לתחילת עבודות:

1. לא תבוצענה עבודות באתר ללא הגנות מתאימות למבנה לשימור.
2. תכנית ארגון אתר
3. הסכם לפניוי פסולת
4. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
5. תנאים לתחילת עבודות מצורפים בטופס מענה וסיכום.
6. תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי תשתיות קיימות ועוגנים זמניים, חתומה על ידי מודד מוסמך ומאושרת על ידי יועץ קרקע/קונסטרוקטור.
7. תיאום ואישור סוג, שיטת ביצוע ומיקום העוגנים מול אגף נכסים, אגף תכנון דרכים, תאגיד מי כרמל, יפה נוף – בהתאם לצורך.
8. קבלת הסכמת בעלי הזכויות בחלקות פרטיות הגובלות.
9. תיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מנהל התפעול.

תנאים לתעודת גמר:

1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
2. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
3. אישור חברת המעליות+ אישור מכון התקנים למעלית.
4. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
5. יש לצרף נספח 2 חתום (ניקוז) ומכתב התחייבות.
6. במבנה לשימור, יוצב שלט המתאר את אתר על פי פורמט המופיע באתר מחלקת שימור עיריית חיפה.
7. אישור ממתכנן השלד והאחראי לביקורת כי כל העוגנים הזמניים הוסרו.
8. תכנית מיפוי תת-קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים מעבר להיטל האופקי המקסימלי מגבולות המגרש.

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

1. הבקשה להקלה מנוגדת לדין- הבקשה פורסמה בהתאם להוראות החוק, לרבות סעיפים 100(3) ו-149(א)(2) לחוק התכנון והבנייה. הפרסום בוצע כדין, ובמועד המותר – טרם שנת 2025 – בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בחוק. בנוסף, ניתנה הודעה לגורמים הציבוריים הרלוונטיים, לרבות מחלקת השימור, אשר

- בחנה את הבקשה והמליצה על קידומה בכפוף להשלמות תכנוניות.
2. ניגוד למדיניות חנייה ושימור -
הבקשה כוללת פתרונות חנייה תת-קרקעית, אשר נדרשים לצורך מיצוי זכויות הבנייה עבור 15 יחידות דיור. המבנה לשימור יישמר בהתאם לתיק התייעוד, והחניון תוכנן כך שלא יפגע בערכים האדריכליים.
הקומה התת-קרקעית נועדה למנוע חנייה על המדרכה ולשמור על חזות הרחוב.
המדיניות העירונית להפחתת תקן חנייה נבחנת בכל מקרה לגופו, תוך איזון בין צורכי התחבורה לבין צורכי התכנון.
הבקשה נתמכת באישור מחלקת תנועה מיום 20.05.2024.
3. הקלה משטחי חלחול:
הבקשה כוללת הקלה משטחי חלחול, אשר פורסם כדין ונבחן בהתאם להוראות החוק. הקלה נדרשת בשל מגבלות תכנוניות הנובעות מהקמת חניון תת-קרקעי במגרש קטן (487 מ"ר), ונועד לאפשר מיצוי זכויות בנייה עבור 15 יחידות דיור.
הועדה ביקשה חוות דעת הידרולוגית בנושא שטחי חלחול.
הבקשה נתמכת באישור מחלקת נוף מיום 18/07/2024, אשר קבעה כי עץ הזית המסומן להעתקה יועתק מחוץ לגבולות המגרש, ובכך הביעה תמיכה בתכנון המוצע ובפתרונות הנוף שגוויים לו.
4. סטייה מתוכנית מאושרת - התוכנית החלה (304-0699652) מאפשרת הקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, גם לאחר אישור תוכנית חדשה, כל עוד ההקלה אינה משנה את עקרונות התכנון. הבקשה נשענת על הוראות התוכנית ומציגה התאמות מינוריות שאינן פוגעות במרקם העירוני. מדיניות צמצום הקלות אינה שוללת הקלות נקודתיות כאשר יש הצדקה תכנונית ומבנית.
5. חפירה תחת מבנה לשימור
הבקשה כוללת חפירה מבוקרת ליצירת חנייה תת-קרקעית, אך לא תבוצע ללא ביסוס הנדסי. בהתאם להנחיות סעיף – תנאי להיתר. 2 בתוכנית, יידרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ותכנון מפורט לשימור יציבות המבנה. תנאי זה ייכלל בהחלטת הוועדה כתנאי להיתר.
6. חריגה בשטחי הבנייה - הטענה לתוספת שלשטחי אינה נכונה: שטחי הבנייה חושבו לפי התקן בתוכנית המאושרת, וההפרש נובע משינוי פריסת שטחים ולא מתוספת עיקרית. השטח הכולל נשאר בתחום המותר, כפי שמופיע בטבלת השטחים.
7. ניווד שטחים - כל עוד נשמרת המסה הבנויה והגובה המרבי. אין חריגה מהוראות הבינוי, והפתרון נועד לשפר נגישות ולצמצם פגיעה בסביבה.
- ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבנייה. 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 ובנייה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

* אנריקו מסיאס

הגשה 21/03/2023

עורך:

* גבריאל שורץ

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000263376

כתובת הבניין: רח' קרית ספר 20, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10780 חלקה: 63 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

תמ"א 38/3 - תוספות

מגורים

חיזוק אחד מבין 2 מבנים קיימים באותה החלקה במגרש פינתי, בניין קדמי: הוספת 2.5 קומות מגורים, תוספת מרפסות זיזיות, הכשרת חניון תחתון תוך התחפרות עם הבניין הקיים, הוספת 5 יח"ד למבנה קיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת מחסנים ו 2 יח"ד. סה"כ מוצע מבנה בן 4 קומות מגורים מעל קומת חניה עילית בחלק הפונה לקרית ספר בפינת הרחובות, ובחלקו האחורי של המבנה מוצעות 4.5 קומות מגורים. בניין אחורי: לא מוצע חיזוק, מוראה פתרון חניה אופציונאלי עבור 6 דירות קיימות ומוראה סכמתית מתאר תמ"א 38 תוספות עתידי עבור הבניין.

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח הקדמי דרומי לכיוון רח' גבעון ע"י ממ"ד בהמשך לבניין הקיים
2. בליטה למרווח הקדמי מזרחי לכיוון רח' קרית ספר ע"י ממ"ד ומרפסת זיזית
3. בליטה למרווח קדמי ע"י הקומות החדשות בהמשך לבניין הקיים
4. קומה מעל המותר בגין תמ"א 38/1
5. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/1
6. הקלה במס' הקומות המותר בגין תמ"א 38/1
7. גובה קומה מעל המותר
8. ממוצע גובה קומה עולה על המותר
9. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובה ושטחה
10. צמצום המרווח בין מבנים
11. שתי כניסות לחניה ואחד מגבעון
12. עודף שטח מעל המותר לקומה עליונה במסגרת תמ"א 38/1

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית מתירה את החריגה המבוקשת ממדיניות 2020 לעניין מספר הקומות ולעניין החריגה המוצעת מהוראת הנסיגה, מהטעמים הבאים:

לעניין מחצית הקומה העליונה, הוועדה המקומית דורשת כי שטחה יצומצם כך שלא יעלה על מחצית שטח קומה טיפוסית שמתחת. מכיוון שמדובר בתמ"א תוספת על מגרש פינתי הגובל בשני רחובות, קיימים אילוצים כך שלא ניתן לעמוד בהוראת הנסיגה של 4 מ' לכל אחד מהרחובות והתכנון המוצע נבדק אדריכלית וניתן להתירו.

לעניין תוספת הקומה מעבר למדיניות 2020 יוער כי בסביבה הקרובה ובכרמל בכלל, מרבית הפרויקטים המבוצעים הם לפי תמ"א הריסה, כך שהמופעים המתקבלים לרחוב הינם של 5.5-6.5 קומות. מכיוון שמדובר במבנה קיים שהינו בן 2 קומות בלבד מעל מסד המשמש לחניה, תוספת הקומה הנוספת אינה מובילה להכבדה על הסביבה בשים לב לכך כי בחתך מתקבלות בין 4.5-5 קומות ועל כן מדובר במופע המתאים לסביבה ואך נמוך ממנו ולצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל ניתן להתיר את התוספת המוצעת, העולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 38.

בהתאם לתכנית החלה ניתן להקים מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי סך הכל מופע של 5 קומות כאשר המבנה המתקבל למעשה עומד במופע התב"עי, דבר המצדיק את הסטייה

המבוקשת מהמדיניות.
 על החלקה קיים מבנה נוסף בן 6 יח"ד. הוועדה דרשה כי יסומן סכמטית פתרון למבנה
 הן למספר החניות לדירות הקיימות והן מתאר לתוספות ממ"ד והרחבת הדירות
 במסגרת פרויקט חיזוק.
 לפי המלצת מחלקת תנועה, ברחוב חד-יסטרי (קרית-ספר) בו קיימת כניסה נוספת
 בהיתר ובגין הוספת מרחב תמרון פנימי בתוך גבולות המגרש מומלץ לאשר ולשמור על
 הכניסה הנוספת כמבוקש.
 הבקשה הנידונה לפי תמ"א 38 חיזוק ועיבוי איננה 'גוזלת' זכויות מן הבניין שאינו כלול
 בבקשה. הוצגה אופציה תכנונית לחיזוק הבניין הנוסף בחלקה ותוספת מקומות חניה.
 מאחר ולא הוצגו נתונים לגבי חלוקת הקרקע בחלקה המשותפת, יש להציג כתנאי
 לקבלת היתר הסכמות השותפים למקרקעין או לחילופין פסק דין של הערכאה
 המוסמכת המתיר את ביצוע העבודות.
 1. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- א. על היזם להגיש תכנית מקצועית למי כרמל לאספקת המים וחיבור המבנה למערכת הביוב הציבורית.
- ב. אישור מיקום חיבור מים ראשי על גבי תכנית פיתוח ממ"מי כרמל".
2. התוכניות תתוקנה כך ש:
 1. מכפיל החניה לא יבלוט למרווח הקדמי, יש לתקן בהתאם.
 2. יש להראות את בור מכפיל החניה ולהעביר חתך דרך המכפיל.
 3. שטח הקומה העליונה לא יעלה על מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת.
 4. גובה הפיתוח לא יעלה על 1.80 מ' מפקט (לא פורסמה הקלה)
 5. יש להראות את מידות הבליטות למרווחים ושיעור המרווח הנותן לאחר הבליטה.
 6. יש להראות סכמתית היתכנות לתמ"א 38 תוספת עבור המבנה האחורי (לא סימון ממ"ד בלבד).
 7. להוסיף פיתוח בחתכים וחזיתות התכנית.
 8. חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה לחומרי הגמר הקיימים – אבן לקט פראית.
 9. מעטפת חיצונית תחופה 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.
 10. יש לשרטט עמוד חשמל.
 11. תכנית פיתוח עדכנית.
 12. אישור תברואה מעודכן.
 13. אישור מי כרמל גמל מים מעודכן.
 14. יש להראות בקומת המרתף בור מכפיל חנייה.
 15. יוראו חניות תקניות למבנה האחורי במקום החניות המוצגות על עצים לשימור, תוך מתן גישה מלא – יובא אישור חניה מעודכן.
 16. יש לבטל את קיר הפיתוח המוצע בסמוך לחניות המוצעות למבנה האחורי (חניה 18) אשר אינן מוצגות באישור החניה, ומונע את הגישה העתידית לחניות למבנה האחורי.
 17. יש להציג אישור חניה מעודכן המבטיח מרחב תמרון תקין עבור חניות 19 ו-20 בתוך גבולות המגרש, מאחר שהתכנון המוצע כיום אינו מאפשר אישור חניות ניצבות לדרך.
 - נדרש להגיש אישור חניה מעודכן בהתאם לדרישות.

3. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן:
 - א. בקרת התכן תעשה ע"י מכון בקרה, אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע
 - על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ב. חישוביים סטאטיים
 - ג. דוח קרקע וביסוס
 - ד. נספח ביסוס
 - ה. אישור פיקוד הערוף
 - ו. אישור כיבוי והצלה.
 - ז. יוגש כתב שיפוי

- ח. אישור חברת חשמל בנושא העברת עמוד חשמל.
- ט. נספח ניקוז.
- י. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלב ב' שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר.
- יא. אישור הדמיה מול אגף הרישוי.

4. תנאים להוצאת היתר :

- ב. הצגת הסכמות השותפים למקרקעין או, לחלופין, פסק דין מידי הערכאה המוסמכת, המתיר את ביצוע העבודות.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן או לחלופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תירשם זיקת הנאה לטובת העירייה בשטח המיועד להרחבת הדרך לפי חפ/229, את הרישום יש לתאם מול אגף הנכסים ושמאות.
- ה. הסכמות שכנים לתכנון מערך החניה המוצע העתידי ולעניין השימוש בשטחים המשותפים או לחלופין פסק דין של ערכאה קניינית מוסמכת המאפשר הוצאת ההיתר.
- ו. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - גובה בנין מעל המותר.
 - 2.5 קומות מעל המותר.
 - בגין תמ"א 38/3.
 - חפ/5229

5. תנאים לתחילת עבודות :

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

- א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
- ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע
- ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
- ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
- ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
- ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
- ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
- י. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
- א. י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
- ב. י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין
- ג. י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה
- ד. י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות
- ה. ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
- ו. ט"ז. 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.

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

6. תנאים בהיתר לתעודת גמר :

- א. 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.
- 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. יש לפנות את שטח זיקת ההנאה מכל בנייה וחפץ.
- ח. התחייבות – ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת תאורה.

הוועדה משיבה למתנגדים:

סכנות בעת ביצוע עבודות הבניה: כחלק מהחלטת הוועדה יש לקבל אישור תחילת עבודות ואישור הסדרי תנועה, אשר יבטיחו את בטיחות עבודות הבניה בשלב הביצוע. כמו כן בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה והעבודות מפקחות על ידי מהנדסים.

חריגה מהוראות התמ"א: הוועדה המקומית ראתה לנכון להתיר את תוספת הקומה שאינה חורגת מתמ"א 38 אלא ממדיניות 2020. ההצדקה לחריגה מהמדיניות הינה כי המופע תואם לבינוי בסביבה ואף נמוך מכך ואף מתאפשר לאור התב"ע החלה. ויוסבר: מתקבל בחתך בין 4.5-5 קומות כאשר בהתאם לתכנית החלה ניתן להקים מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי מופע של 5 קומות. בשים לב לכך, למעשה לא נותר פעם משמעותית בין מימוש תמ"א 38 להקמת מבנה חדש ע"פ תב"ע ולכן הוועדה המקומית רואה בכך הצדקה להתיר את החריגה המבוקשת מהמדיניות, לצורך מימוש הפרויקט. תשתיות: לתכנון המוצע תרומה ציבורית כך שמתקבלת חניה נוספת במגרש. כמו כן, מוצע פתרון חניה שיוכל לשרת בעתיד גם את דיירי המבנה האחורי, אשר היום נסמכים על הרחוב. הפתרון מוצע לכלל דירות המבנה המבצע פרויקט ואף מעבר לכך. שתי כניסות לחניה: הוועדה המקומית רואה לנכון להתיר שתי כניסות, זאת לצורך תגבור מערך החניה למגרש ובשים לב לאפשרות העתידית של ביצוע פרויקט נוסף והכשרת חניות גם למבנה האחורי.

טענה כלפי שאר ההקלות: הטענה נטענה באופן כללי וללא הסבר או פירוט מה מבין ההקלות מפריע למתנגדים.

מס' היחידות והצפיפות: עסקינן במגרש גדול של 1.8 דונם וגם לאחר ביצוע הפרויקט ואף לאחר ביצוע פרויקט למבנה האחורי במפתח דומה, עדיין הסביבות המתקבלת הינה סבירה ואף נמוכה במונחים של התחדשות עירונית ולעמדת הוועדה המקומית הסביבה מסוגלת לשאת את התוספת המוצעת.

פגיעה בתכנון הירוק: הוועדה המקומית עמדה על שמירת עצים רבים ועל אופיו הירוק של המגרש וקבעה תנאים בהתאמה לכך.

קו ביו: ינתן אישור מי כרמל ותברואה לבינוי המוצע

חיזוק המבנה: קונסטרוקטור מומחה מטעם הוועדה המקומית בדק את זכאות המבנים לפי תמ"א 38 וקבע כי המבנה נשוא הבקשה להיתר זכאי לחיזוק.

פער בין גודל הדירות בין המבנים: הטענה לא ברורה, מראש לא הייתה זהות ואחידות בין המבנים על החלקה לעניין מספר הדירות וגודלן.

שינוי סביבתי: בפסיקה נקבע כי יש להעדיף ביצוע חיזוק מבנים על פני טענות של שינוי אופי הסביבה. ממילא מדובר בחלקה המצויה בקרבת ציר ראשי ובסביבת פרויקטים רבים כך שאין בסיס לטענה זו.

ירידת ערך: כלל טענותיהם של המתנגדים בהקשר זה שמורות להם להליך הרלוונטי אפשרות תכנון חלופי: הוועדה המקומית הייתה מעדיפה לראות פרויקט אחד לשני המבנים על החלקה, אך בשים לב לכך כי אין כל ראשית של התארגנות דיירים לביצוע פרויקט כאמור ובשים לב לכך כי פרויקט התוספת נשוא הבקשה להיתר מקודם כבר משנת 2019, הוועדה המקומית סבורה כי עדיף לאשר את הבקשה שהוגשה מאשר לחכות ולראות האם יהיה פרויקט משותף, אשר כל השנים לא קודם.

בבניה בחלקה המשותפת:

בשים לב לכך כי לפרויקט המוצע יש השלכה על הבינוי בחלקה ובהינתן כי מדובר בבית משותף ותקנון הבית המשותף אינו מתייחס לחלוקת הזכויות בין הצדדים בהקשר של

בניה עתידית, הוועדה המקומית קבעה כי תנאי להוצאת היתר יהיה הצגת הסכמות השותפים למקרקעין או, לחלופין, פסק דין מידי הערכאה המוסמכת, המתיר את ביצוע העבודות.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית מתירה את החריגה המבוקשת ממדיניות 2020 לעניין מספר הקומות ולעניין החריגה המוצעת מהוראת הנסיגה, מהטעמים הבאים:

לעניין מחצית הקומה העליונה, הוועדה המקומית דורשת כי שטחה יצומצם כך שלא יעלה על מחצית שטח קומה טיפוסית שמתחת. מכיוון שמדובר בתמ"א תוספת על מגרש פינתי הגובל בשני רחובות, קיימים אילוצים כך שלא ניתן לעמוד בהוראת הנסיגה של 4 מ' לכל אחד מהרחובות והתכנון המוצע נבדק אדריכלית וניתן להתירו.

לעניין תוספת הקומה מעבר למדיניות 2020 יוער כי בסביבה הקרובה ובכרמל בכלל, מרבית הפרויקטים המבוצעים הם לפי תמ"א הריסה, כך שהמופעים המתקבלים לרחוב הינם של 5.5-6.5 קומות. מכיוון שמדובר במבנה קיים שהינו בן 2 קומות בלבד מעל מסד המשמש לחניה, תוספת הקומה הנוספת אינה מובילה להכבדה על הסביבה בשים לב לכך כי בחתך מתקבלות בין 4.5-5 קומות ועל כן מדובר במופע המתאים לסביבה ואך נמוך ממנו ולצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל ניתן להתיר את התוספת המוצעת, העולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 38.

בהתאם לתכנית החלה ניתן להקים מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי סך הכל מופע של 5 קומות כאשר המבנה המתקבל למעשה עומד במופע התב"עי, דבר המצדיק את הסטייה המבוקשת מהמדיניות.

על החלקה קיים מבנה נוסף בן 6 יח"ד. הוועדה דרשה כי יסומן סכמטית פתרון למבנה הן למספר החניות לדירות הקיימות והן מתאר לתוספות ממ"ד והרחבת הדירות במסגרת פרויקט חיזוק.

לפי המלצת מחלקת תנועה, ברחוב חד-יסטרי (קרית-ספר) בו קיימת כניסה נוספת בהיתר ובגין הוספת מרחב תמרון פנימי בתוך גבולות המגרש מומלץ לאשר ולשמור על הכניסה הנוספת כמבוקש.

הבקשה הנידונה לפי תמ"א 38 חיזוק ועיבוי איננה 'גוזלת' זכויות מן הבניין שאינו כולל בבקשה. הוצגה אופציה תכנונית לחיזוק הבנין הנוסף בחלקה ותוספת מקומות חניה. מאחר ולא הוצגו נתונים לגבי חלוקת הקרקע בחלקה המשותפת, יש להציג כתנאי לקבלת היתר הסכמות השותפים למקרקעין או לחילופין פסק דין של הערכאה המוסמכת המתיר את ביצוע העבודות.

1. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- א. על היזם להגיש תכנית מקצועית למי כרמל לאספקת המים וחיבור המבנה למערכת הביוב הציבורית.
- ב. אישור מיקום חיבור מים ראשי על גבי תכנית פיתוח מ"מי כרמל".
2. התוכנית תתוקנה כך ש:
 1. מכפיל החניה לא יבלוט למרווח הקדמי, יש לתקן בהתאם.
 2. יש להראות את בור מכפיל החניה ולהעביר חתך דרך המכפיל.
 3. שטח הקומה העליונה לא יעלה על מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת.
 4. גובה הפיתוח לא יעלה על 1.80 מ' מפקט (לא פורסמה הקלה)
 5. יש להראות את מידות הבליטות למרווחים ושיעור המרווח הנותן לאחר הבליטה.
 6. יש להראות סכמתית היתכנות לתמ"א 38 תוספת עבור המבנה האחורי (לא סימון ממ"ד בלבד).
 7. להוסיף פיתוח בחתכים וחזיתות התכנית.
 8. חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה לחומרי הגמר הקיימים – אבן לקט פראית.
 9. מעטפת חיצונית תחופה 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.
 10. יש לשרטט עמוד חשמל.
 11. תכנית פיתוח עדכנית.
 12. אישור תברואה מעודכן.
 13. אישור מי כרמל גמל מים מעודכן.

14. יש להראות בקומת המרתף בור מכפיל חנייה.
15. יוראו חניות תקניות למבנה האחורי במקום החניות המוצגות על עצים לשימור, תוך מתן גישה מלא – יובא אישור חניה מעודכן.
16. יש לבטל את קיר הפיתוח המוצע בסמוך לחניות המוצעות למבנה האחורי (חניה 18) אשר אינן מוצגות באישור החניה, ומונע את הגישה העתידית לחניות למבנה האחורי.
17. יש להציג אישור חניה מעודכן המבטיח מרחב תמרון תקין עבור חניות 19 ו-20 בתוך גבולות המגרש, מאחר שהתכנון המוצע כיום אינו מאפשר אישור חניות ניצבות לדרך.
- נדרש להגיש אישור חניה מעודכן בהתאם לדרישות.

3. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת התכן:
 - א. בקרת התכן תעשה ע"י מכון בקרה, אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ב. חישוביים סטאטיים
 - ג. דוח קרקע וביסוס
 - ד. נספח ביסוס
 - ה. אישור פיקוד הערוף
 - ו. אישור כיבוי והצלה.
 - ז. יוגש כתב שיפוי
 - ח. אישור חברת חשמל בנושא העברת עמוד חשמל.
 - ט. נספח ניקוז.
 - י. יוגש אישור של קונסטרוקטור שלב ב' שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר.
 - יא. אישור הדמיה מול אגף הרישוי.

4. תנאים להוצאת היתר:

- ב. הצגת הסכמות השותפים למקרקעין או, לחלופין, פסק דין מידי הערכאה המוסמכת, המתיר את ביצוע העבודות.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תירשם זיקת הנאה לטובת העירייה בשטח המיועד להרחבת הדרך לפי חפ/229, את הרישום יש לתאם מול אגף הנכסים ושמות.

- ו. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 - גובה בנין מעל המותר.
 - 2.5 קומות מעל המותר.
 - בגין תמ"א 38/3.
 - חפ/5229

5. תנאים לתחילת עבודות:

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

- א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
- ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע
- ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
- ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
- ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
- ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה

- ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
- י. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
- א. י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
- ב. י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין
- ג. י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה
- ד. י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות
- ה. ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
- ו. ט"ז. 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. יש לצמצם שעות עבודה לאחר שעה 8:30 בלבד, מדובר בסמיכות למוסדות חינוך.
- יש לבחון את סוגיית השימוש במנופים / עגורן כך שההצבה של אחד מכלים אלה לא תחרוג מגבולות המגרש.
- יש להמנע מביצוע עבודות המייצרות רעש בין 13-14, או שעה אחרת כפי שתואם עם גן הילדים.
- לא תותר חסימת מדרגות במסגרת הסדרי התנועה ע"מ למנוע הפרעה להולכי רגל באזור זה.
- ?

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

6. תנאים בהיתר לתעודת גמר :
 - א. 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.
 - 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 לביקורת 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. יש לפנות את שטח זיקת ההנאה מכל בנייה וחפץ.
 - ח. התחייבות – ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת תאורה.

הוועדה משיבה למתנגדים :

סכנות בעת ביצוע עבודות הבניה : כחלק מהחלטת הוועדה יש לקבל אישור תחילת עבודות ואישור הסדרי תנועה, אשר יבטיחו את בטיחות עבודות הבניה בשלב הביצוע. כמו כן בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה והעבודות מפורקות על ידי מהנדסים.

חריגה מהוראות התמ"א : הוועדה המקומית ראתה לנכון להתיר את תוספת הקומה שאינה חורגת מתמ"א 38 אלא ממדיניות 2020. ההצדקה לחריגה מהמדיניות הינה כי המופע תואם לבינוי בסביבה ואף נמוך מכך ואף מתאפשר לאור התב"ע החלה. ויוסבר : מתקבל בחתך בין 4.5-5 קומות כאשר בהתאם לתכנית החלה ניתן להקים מבנה בן 4 קומות + עלית גג, קרי מופע של 5 קומות. בשים לב לכך, למעשה לא נותר פעם משמעותית

בין מימוש תמ"א 38 להקמת מבנה חדש ע"פ תב"ע ולכן הוועדה המקומית רואה בכך הצדקה להתיר את החריגה המבוקשת מהמדיניות, לצורך מימוש הפרויקט. תשתיות: לתכנון המוצע תרומה ציבורית כך שמתקבלת חניה נוספת במגרש. כמו כן, מוצע פתרון חניה שיוכל לשרת בעתיד גם את דיירי המבנה האחורי, אשר היום נסמכים על הרחוב. הפתרון מוצע לכלל דירות המבנה המבצע פרויקט ואף מעבר לכך. שתי כניסות לחניה: הוועדה המקומית רואה לנכון להתיר שתי כניסות, זאת לצורך תגבור מערך החניה למגרש ובשים לב לאפשרות העתידית של ביצוע פרויקט נוסף והכשרת חניות גם למבנה האחורי.

טענה כלפי שאר ההקלות: הטענה נטענה באופן כללי וללא הסבר או פירוט מה מבין ההקלות מפריע למתנגדים.

מס' היחידות והצפיפות: עסקינן במגרש גדול של 1.8 דונם וגם לאחר ביצוע הפרויקט ואף לאחר ביצוע פרויקט למבנה האחורי במפתח דומה, עדיין הסביבות המתקבלת הינה סבירה ואף נמוכה במונחים של התחדשות עירונית ולעמדת הוועדה המקומית הסביבה מסוגלת לשאת את התוספת המוצעת.

פגיעה בתכנון הירוק: הוועדה המקומית עמדה על שמירת עצים רבים ועל אופיו הירוק של המגרש וקבעה תנאים בהתאמה לכך.

קו ביוב: ינתן אישור מי כרמל ותברואה לבינוי המוצע

חיזוק המבנה: קונסטרוקטור מומחה מטעם הוועדה המקומית בדק את זכאות המבנים לפי תמ"א 38 וקבע כי המבנה נשוא הבקשה להיתר זכאי לחיזוק.

פער בין גודל הדירות בין המבנים: הטענה לא ברורה, מראש לא הייתה זהות ואחידות בין המבנים על החלקה לעניין מספר הדירות וגודלן.

שינוי סביבתי: בפסיקה נקבע כי יש להעדיף ביצוע חיזוק מבנים על פני טענות של שינוי אופי הסביבה. ממילא מדובר בחלקה המצויה בקרבת ציר ראשי ובסביבת פרויקטים רבים כך שאין בסיס לטענה זו.

ירידת ערך: כלל טענותיהם של המתנגדים בהקשר זה שמורות להם להליך הרלוונטי אפשרות תכנון חלופי: הוועדה המקומית הייתה מעדיפה לראות פרויקט אחוד לשני המבנים על החלקה, אך בשים לב לכך כי אין כל ראשית של התארגנות דיירים לביצוע פרויקט כאמור ובשים לב לכך כי פרויקט התוספת נשוא הבקשה להיתר מקודם כבר משנת 2019, הוועדה המקומית סבורה כי עדיף לאשר את הבקשה שהוגשה מאשר לחכות ולראות האם יהיה פרויקט משותף, אשר כל השנים לא קודם.

בבניה בחלקה המשותפת:

בשים לב לכך כי לפרויקט המוצע יש השלכה על הבינוי בחלקה ובהינתן כי מדובר בבית משותף ותקנון הבית המשותף אינו מתייחס לחלוקת הזכויות בין הצדדים בהקשר של בניה עתידית, הוועדה המקומית קבעה כי תנאי להוצאת היתר יהיה הצגת הסכמות השותפים למקרקעין או, לחלופין, פסק דין מידי הערכאה המוסמכת, המתיר את ביצוע העבודות.

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:

♦ שטיבל בע"מ

הגשה 23/06/2024

עורך:

♦ שמעון מויאל

אחראי בקשה:

♦ ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000365359

כתובת הבניין: שד' ההסתדרות 237, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11601 חלקה: 13

תיאור בקשה

תעשייה תכ" שנויים תוס' לבנין קים

=====

תוכנית שינויים.

שינוי 7מ סילוסי בטון בקוטר 4.5 מטר ובגובה 28.5 מטר ל- 5 סילוסים מפלדה בקוטר 3.80 מטר ובגובה 31.60 מטר.

תוספת 4 סילוסים בקוטר 3.60 ובגובה 11.80 מטר. סה"כ 9 סילואים

=====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים לטובת סיום תהליך הבניה עבור המפעל החיוני.

2. בהתאם להגבלות בניה רשות שדות התעופה :

א. על הנקודה העליונה של מבנים 1, 3 יש להתקין מערכת תאורת אזהרה

אדומה קבועה מסוג L-80.

ב. אין להקים עגורן שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ,

ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.

3. הסילוסים יהיו מחוברים למתקנים לסינון האבק

4. מערכת השינוע יהיו מצוידים בהתקנים למניעת היווצרות ולפריקת חשמל

סטטי בכפוף לאישור הגורמים הנוגעים לדבר.

5. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

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

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

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

לרבות היטל השבחה ככל הנדרש.

גובה סילואים מעל 20 מ'

ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70

6. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. נספח יציבות

ב. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

תנאים בהיתר :

ה. תנאים לתחילת עבודות

א. תכנית ארגון אתר

ב. הסכם לפינוי פסולת

ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

ד. העבודות תבוצענה לפי בקשת יוזם העבודות כהכנה לעבודות נוספות בתחום

רצועת קווי הדלק

ה. העבודות תשמשנה אך ורק את יוזם העבודות לצורך העבודות המפורטות

לעיל

ו. העבודות תבוצענה אלא בנוכחות נציגי החברה (תשתיות אנרגיה)

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים לטובת סיום תהליך הבניה עבור המפעל החיוני.

2. בהתאם להגבלות בניה רשות שדות התעופה :

א. על הנקודה העליונה של מבנים 1, 3 יש להתקין מערכת תאורת אזהרה

- אדומה קבועה מסוג L-80.
- ב. אין להקים עגורן שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה , ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.
 3. הסילוסים יהיו מחוברים למתקנים לסינון האבק
 4. מערכת השינוע יהיו מצוידים בהתקנים למניעת היווצרות ולפריקת חשמל סטטי בכפוף לאישור הגורמים הנוגעים לדבר.
 5. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
 - א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק , לרבות היטל השבחה ככל הנדרש.
- גובה סילואים מעל 20 מ'
- ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
 6. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות
 - ב. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה תנאים בהיתר :
 - ה. תנאים לתחילת עבודות
 - א. תכנית ארגון אתר
 - ב. הסכם לפינוי פסולת
 - ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ד. העבודות תבוצענה לפי בקשת יוזם העבודות כהכנה לעבודות נוספות בתחום רצועת קווי הדלק
 - ה. העבודות תשמשנה אך ורק את יוזם העבודות לצורך העבודות המפורטות לעיל
 - ו. העבודות תבוצענה אלא בנוכחות נציגי החברה (תשתיות אנרגיה)

מבקש:

* עינת שושן

הגשה 21/02/2022

עורך:

* אורן אפומנדו

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000126735

כתובת הבניין: רח' אהוד 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10773 חלקה: 57

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת בניה הכוללת ממ"ד בחזית מזרחית צידית ותוספת שטח בניה בחזית דרומית
 אחורית וצידית ומשטח גנני בחזית דרומית, לדירה קיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים
 קיים.
 =====

מהות הקלות:

1. הקלה 6% העומדת לרשות מבקשי ההיתר בגין תוספת בניה.

2. בליטה למרווח צידי בגין תוספת ממ"ד ותוספת בניה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור התוספות המוצעות בגמר הזהה לקיים ובהתאם לסיכום מול מח' נכסים לעניין
 חתימה על הסכם ע"י המבקשים, אישור ההסכם ע"י מועצת העיר ותשלום התמורה.

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 על גג התוספת המבוקשת "גג לא לשימוש".
 - ב. יש להראות ע"ג התכניות ק.ק.ט+ ק.ק.ס
 - ג. תיקון מפת המדידה בהתאם למפה שאושרה ע"י תכנון עיר הכוללת מרווח
אחורי של 6.5 מ' והורדות ושטחים.
 - ד. מפת המדידה תהיה בנפרד מתכנית העמדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר

- א. תנאי למתן היתר בנייה, חתימה על הסכם ע"י המבקשים, אישור ההסכם ע"י
מועצת העיר ותשלום התמורה.
הודעה על השלמת התנאי תמסר על ידי אגף נכסים ושמאות בכתב.
- ב. יש לצרף למערכת המקוונת טופס חתימות בעלי תפקידים.
- ג. החתמת השותף לנכס שושן יואל כמבקש הבקשה בטופס מינויים.
- ד. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

- אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ה. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ו. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:
לאישור התוספות המוצעות בגמר הזהה לקיים ובהתאם לסיכום מול מח' נכסים לעניין חתימה על הסכם ע"י המבקשים, אישור ההסכם ע"י מועצת העיר ותשלום התמורה.

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 על גג התוספת המבוקשת "גג לא לשימוש".
ב. יש להראות ע"ג התכניות ק.ק.ט+ ק.ק.ס
ג. תיקון מפת המדידה בהתאם למפה שאושרה ע"י תכנון עיר הכוללת מרווח אחורי של 6.5 מ' והורדות ושטחים.
ד. מפת המדידה תהיה בנפרד מתכנית העמדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר

- א. תנאי למתן היתר בנייה, חתימה על הסכם ע"י המבקשים, אישור ההסכם ע"י מועצת העיר ותשלום התמורה.
הודעה על השלמת התנאי תמסר על ידי אגף נכסים ושמאות בכתב.
ב. יש לצרף למערכת המקוונת טופס חתימות בעלי תפקידים.
ג. החתמת השותף לנכס שושן יואל כמבקש הבקשה בטופס מינויים.
ד. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ה. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ו. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

מבקש:

♦ צחי שפירו

♦ ימית שפירו

עורך:

♦ אלינה בן דוד

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

הגשה 03/09/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000411177

כתובת הבניין: רח' יציאת אירופה 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10906 חלקה: 263

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומבואת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומה ד' ע"ג בנייה קיימת בקומות התחתונות בבניין מגורים קיים. הבניה המוצעת חורגת מקו בניין צידי כהמשך בנייה לבנייה זהה בקומות התחתונות

מהות הקלות:

בליטת ממ"ד מעבר לקו בניין צפוני בשיעור של עד 41 ס"מ

בליטת תוספת בנייה מעבר לקו בניין צפוני בשיעור של עד 45 ס"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 רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

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. 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 על סך ₪ 7500

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 רואה בחיוב הוספת ממו"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".
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. נספח יציבות
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטת תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 7500 ₪

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:♦ **שרית שרה מסרי צבי**

♦ יהודה צבי

♦ ענת קאופר

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 21/04/2025**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483717

כתובת הבניין: רח' הקיבוצים 39, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11583 חלקה: 164

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת שטח כולל ממ"ד, פיתוח שטח כולל שביל כניסה מרוצף מרח' הקיבוצים ורחבה מרוצפת, הריסת מחסן קיים בחצר דרום-מערבית ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד חיצונית דרומית קיימת בקומת הקרקע, במבנה "רכבת" בעל 2 קומות המכיל סה"כ 8 יח"ד.
 =====

מהות הקלות:

הקלה 10% מק.ב אחורי

הקלה מק.ב אחורי לטובת ממ"ד

הקלה 6% באחוזי בניה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת שטח כולל ממ"ד, פיתוח שטח כולל שביל כניסה מרוצף מרח' הקיבוצים ורחבה מרוצפת, הריסת מחסן קיים בחצר דרום-מערבית ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד חיצונית דרומית קיימת בקומת הקרקע, במבנה "רכבת" בעל 2 קומות המכיל סה"כ 8 יח"ד.

פורסמו הקלות:

1. בליטה של עד 10% מקו בניין אחורי-מערבי בגין תוספת שטח עיקרי לדירת

המבקשים- בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

2. בליטת ממ"ד עם קיר אטום מקו בניין אחורי-מערבי – הקלה מתייתרת. הממ"ד

המוצע תואם להוראות תמ"א 1/1/א/40 (מוצע ממ"ד בשטח מזערי ע"פ תקנות הג"א-9

נטו+קירות ממ"ד, נותר מרווח של 2.78 מ' בין הממ"ד המוצע לבין גבול מגרש אחורי-

מערבי והמגרש נשוא הבקשה אינו לשימור).

3. הקלה של 6% בזכויות הבנייה- התכנית הקובעת במקום הינה חפ/922, הופקדה בשנת

1954 לפני שנת 1989. ניתן לאשר 6% הקלה.

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. ביטול תכנית פיתוח בתכנית ההגשה (תכנית קומת הקרקע כוללת פיתוח).

ב. שרטוט וכתיבת קו ק"ט בחתכים ובחזיתות כולל כתיבת גובה הרחבה

המרוצפת המוצעת (גובה הרחבה המרוצפת מק"ט 0.35 מ').

ג. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה.

ד. תיקון שטח קיים של דירת המבקשים וסה"כ שטח קיים+מוצע- בטבלת

השטחים ובסכמות חישובי השטחים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור הג"א.
 - ב. דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח ביסוס.
 - ד. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - 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. כולל אישור תשלום לוועד קריית חיים.
 - ד. ישולם היטל השבחה בגין :
 - שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 101.58 מ"ר.
 - 6% הקלה בשטח של 9.10 מ"ר.
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 4. תנאים לתחילת עבודות :
 - אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

החלטת הועדה :

אישור תוספת שטח כולל ממ"ד, פיתוח שטח כולל שביל כניסה מרוצף מרח' הקיבוצים ורחבה מרוצפת, הריסת מחסן קיים בחצר דרום-מערבית ושינויים פנימיים וחיזוניים ביח"ד חיצונית דרומית קיימת בקומת הקרקע, במבנה "רכבת" בעל 2 קומות המכיל סה"כ 8 יח"ד.

פורסמו הקלות :

1. בליטה של עד 10% מקו בניין אחורי-מערבי בגין תוספת שטח עיקרי לדירת המבקשים - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
2. בליטת ממ"ד עם קיר אטום מקו בניין אחורי-מערבי – הקלה מתייתרת. הממ"ד המוצע תואם להוראות תמ"א 1/1/א/40 (מוצע ממ"ד בשטח מזערי ע"פ תקנות הג"א-9 נטו+קירות ממ"ד, נותר מרווח של 2.78 מ' בין הממ"ד המוצע לבין גבול מגרש אחורי-מערבי והמגרש נשוא הבקשה אינו לשימור).
3. הקלה של 6% בזכויות הבנייה- התכנית הקובעת במקום הינה חפ/922, הופקדה בשנת 1954 לפני שנת 1989. ניתן לאשר 6% הקלה.

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. ביטול תכנית פיתוח בתכנית ההגשה (תכנית קומת הקרקע כוללת פיתוח).
- ב. שרטוט וכתובת קו קק"ט בחתכים ובחזיתות כולל כתיבת גובה הרחבה המרוצפת המוצעת (גובה הרחבה המרוצפת מקק"ט 0.35 מ').
- ג. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה.
- ד. תיקון שטח קיים של דירת המבקשים וסה"כ שטח קיים+מוצע- בטבלת השטחים ובסכמות חישובי השטחים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א.
- ב. דוח קרקע וביסוס.
- ג. נספח ביסוס.
- ד. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- 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. כולל אישור תשלום לוועד קריית חיים.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין :
- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 101.58 מ"ר.
- 6% הקלה בשטח של 9.10 מ"ר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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.

מספר בקשה: 69/5087/13 תיק בניין: 69/5087
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 51 בתאריך: 08/12/2025

סעיף 18:

מבקש:

הגשה 19/02/2024

איגור בייגלמן

- ♦ אורן בסו
- ♦ אלי אורזטגנוב
- ♦ בוריס צירלין
- ♦ הילה אשכול יזרעאלי
- ♦ ורנר יצחק

עורך:

♦ אסתרי ילוז

אחראי בקשה:

♦ ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000360354

כתובת הבניין: רח' חרוב 18, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10747 חלקה: 60 יעוד: מגורים א

תכנית: תמא/1, חפ/2000, תממ/6, חפ/229/5, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/יב, חפ/229/1, חפ/1840, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/229/ד, חפ/718/א, חפ/178, חפ/229, חפ/2

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
בקשה לשינוי שם בהיתר של "תוספת מגדלי ממ"דים ומרפסות זיזיות ליח"ד קיימות במבנה קיים בחזית הצפונית"
=====

מהות הקלות:

בליטת מבואה ומגדל ממ"דים באגף השמאלי למרווח הצידי בשיעור של עד

2.95 מ' ומותיר מרווח של 1.02 מ'

הקטנת המרווח בין הביניים במגרש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה לשינוי שם בתנאים הבאים:

שינוי שם מבקש מהילה אשכול יזרעאלי ת.ז. 036454692 לחוסייסי-כיוף פאתן ת.ז.

034806331 וחוסייסי היתאם ת.ז. 035993831

תנאים להיתר:

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

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה לשינוי שם בתנאים הבאים:

שינוי שם מבקש מהילה אשכול יזרעאלי ת.ז. 036454692 לחוסייסי-כיוף פאתן ת.ז.

034806331 וחוסייסי היתאם ת.ז. 035993831

תנאים להיתר:

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

סעיף: 19

מבקש:

♦ **אחמד נגם**

עורך:

♦ שאדי שריף

אחראי בקשה:

♦ אורטל אללוף

הגשה 24/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000461851

כתובת הבניין: רח' הירדן 38, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12486 חלקה: 8

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 בחלקה בעלת מבנה מגורים בודד מבקשים לאשר תוספת ממ"ד בחזית מזרחית ומרפסת זיזית בחזית קידמית לדירה בקומה א'.
 =====

מהות הקלות:

בליטה למרווח הצידי בגין תוספת ממ"ד

בליטה למרווח הקדמי בגין תוספת מרפסת זיזית

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור רגלי הממ"ד בקומת הקרקע והממ"ד המוצע בקומה א' תוך הקטנתו לשטח של 9 מ"ר נטו ולאישור המרפסת הזיזית מבטון בקומה א' בלבד.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. בתכנית קומת הקרקע יצוין ברגלי הממ"ד 'לא לשימוש'.
 - ב. תצורף התחייבות מהנדס לנוהל מרפסות זיזיות מבטון עפ"י הנחיות מרחביות.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א.
 - ב. דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - 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. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים :
לאישור רגלי הממ"ד בקומת הקרקע והממ"ד המוצע בקומה א' תוך הקטנתו לשטח של 9 מ"ר נטו ולאישור המרפסת הזיזית מבטון בקומה א' בלבד.
אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
- א. בתכנית קומת הקרקע יצוין ברגלי הממ"ד 'לא לשימוש'.
- ב. תצורף התחייבות מהנדס לנוהל מרפסות זיזיות מבטון עפ"י הנחיות מרחביות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א .
- ב. דוח קרקע וביסוס.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- 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. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
4. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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:

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

מהות הקלות:

הקלה מק.ב צידי לטובת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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 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.

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.

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 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 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:* **אברהם רוזן**

* יאיר רוזן

* מירה רוזן

עורך:

* שגית וואקנין בלפרמן

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

הגשה 31/03/2025**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478570

כתובת הבניין: רח' מגידו 12, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 12512 חלקה: 5 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת שני ממ"דים ומבואות לממ"דים ל- 2 יח"ד קיימות בקומת הקרקע בחזית דרום-
 מערבית ודרום-מזרחית ותוספת מדרגות בחזית צפון מערבית.
 =====

מהות הקלות:

חריגה מקו בניין צידי בחזית מערבית ע"י ממ"ד ומבואה לממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
 לאחר בחינה יסודית של צוות הרישוי, לא נמצאה חלופה טובה יותר או פוגענית פחות למבנה המגורים. לפי כך ולפי איזון בין הצורך למיגון ומתן פוטנציאל עתידי לשכנים בקומות העליונות גם כן, נמצא כי הבקשה ראויה לקידום עם המלצה חיובית, אף על פי הסירוב של מחלקת השימור. כמובן שיש להקפיד על הנחיות השימור בכל הקשור לממשק בין חדש לישן, חומרי גמר ומניעת נזקים להמבנה לשימור הקיים.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א

ב. אישור מחלקת נוף.

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

ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

ב. השלמת תנאי בקרת התכן 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 10000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים: .:

*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.

- (א) החשיבות שרואה הוועדה למתן פתרונות מיגון דורשים חיפוש של נקודת איזון בין האילוצים הקיימים. לפי כך מצאנו כי המיקום המבוקש לממ"דים מהווה מענה עם פגיעה פחותה במראה הבניין וגם נותן מענה לתוספת פוטנציאלית עתידית לדירות השכנות שמעל המבוקש.
- (ב) הוועדה תדרשו מהמתכנן מתן מענה לדרך גישה בטוחה ונגישה במהלך הבנייה לשכנים כולם ולשכן העורפי בפרט.

החלטת הוועדה:

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לאחר בחינה יסודית של צוות הרישוי, לא נמצאה חלופה טובה יותר או פוגענית פחות למבנה המגורים. לפי כך ולפי איזון בין הצורך למיגון ומתן פוטנציאל עתידי לשכנים בקומות העליונות גם כן, נמצא כי הבקשה ראויה לקידום עם המלצה חיובית, אף על פי הסירוב של מחלקת השימור. כמובן שיש להקפיד על הנחיות השימור בכל הקשור לממשק בין חדש לישן, חומרי גמר ומניעת נזקים להמבנה לשימור הקיים.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
ב. אישור מחלקת נוף.
ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(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.
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 10000 ש"ח

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

הוועדה משיבה למתנגדים: .:

*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.

- (א) החשיבות שרואה הוועדה למתן פתרונות מיגון דורשים חיפוש של נקודת איזון בין האילוצים הקיימים. לפי כך מצאנו כי המיקום המבוקש לממ"דים מהווה

מענה עם פגיעה פחותה במראה הבניין וגם נותן מענה לתוספת פוטנציאלית עתידית לדירות השכנות שמעל המבוקש.
(ב) הוועדה תדרשו מהמתכנן מתן מענה לדרך גישה בטוחה ונגישה במהלך הבנייה לשכנים כולם ולשכן העורפי בפרט.

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:* **ודים ואירינה אוסטרובסקי****הגשה 25/12/2023****עורך:*** **ד"צה גורגיה ברט****אחראי בקשה:*** **קשת רוקר****סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000449287

כתובת הבניין: רח' שאגאל מרק 17, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10794 חלקה: 92 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד בקומה א' והורדת רגלי ממ"ד לקרקע, תוספת שטח עיקרי המתקזז עם שטח מרפסת לא מקורה ביחס להיתר מקור, תוספת גגון מעל הכניסה לדירה בקומה א', לגליזציה לפרגולה קלה ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד צפונית-מזרחית קיימת דו-קומתית (קרקע ו-א') במבנה (מדורג) צפוני הקיים בחלקה.
 =====

מהות הקלות:

הקטנת מרווח בין בניינים בגין תוספת ממ"ד וגגון בקומה א' והורדת רגלי ממ"ד לקומת הקרקע.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים:

מאושר- תוספת שטח עיקרי המתקזז עם שטח מרפסת לא מקורה, תוספת גגון מעל הכניסה לדירה בקומה א', לגליזציה לפרגולה קלה ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד צפונית-מזרחית קיימת דו-קומתית (קרקע ו-א') במבנה (מדורג) צפוני הקיים בחלקה. לא מאושר- הממ"ד ורגלי הממ"ד המוצעים במרווח שבין שני הבניינים בחלקה.

*ניתן להגיש תכנית מתוקנת ולשרטט את הממ"ד בקומה א' במרווח צדדי-צפוני וניצול רגלי הממ"ד בקרקע כשטח עיקרי "זכויות מתנה" בהתאם לתכנית חפ/5/229/י סעיף יב. 5.2.1, בה נקבע כי יותר לנצל שטח הנוצר ברגלי ממ"ד לדירה דו מפלסית קיימת. פרסום נוסף חוזר לבקשה ודיון חוזר לאחר גמר הפרסום עבור הבקשה הכוללת גם את הממ"ד במרווח צדדי-צפוני.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

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.

- כתיבת גובה הפרגולה המוצעת בלגליזציה בחתכים ובחזיתות רלוונטיות.
- כתיבת מידת הבליטה של הפרגולה מקו בניין אחורי-מזרחי וכתיבת המידה הנותרת מהפרגולה עד לגבול המגרש האחורי.
- הוספת טבלת שטחים וחישובי שטחים של דירת המבקשים בלבד.
- שמירת התכנית בקובץ עם ק"מ נכון (לצורך בדיקת מידות ושטחים).
- כתיבת מידת הגגון המקבילה לקיר, מותר עד 2.00 מ'.
- תכנון ושרטוט ממ"ד מוצע במרווח צדדי-צפוני, בדומה לממ"ד קיים בהיתר של יח"ד במפלס 3.00-, כולל פרסום נוסף חוזר לבקשה ודיון חוזר לבקשה לאחר פרסום שיכלול את כל ההקלות המבוקשות ותכנית שתכלול את כל האלמנטים המוצעים (ממ"ד במרווח צדדי-צפוני, פרגולה, גגון, שטח עיקרי).

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- ז. אישור הג"א.
- ח. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ט. דוח קרקע וביסוס.
- י. נספח ביסוס.
- יא. אישור חח"י.
- יב. אישור נכסים.
- יג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
- יד. 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.

מענה למתנגדים:

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

הממ"ד ורגלי הממ"ד המוצעים במרווח שבין שני המבנים בחלקה - לא מאושר. מבקשי הבקשה הנוכחית רשאים להגיש תכנית מתוקנת ולשרטט את הממ"ד בקומה א' במרווח צדדי-צפוני וניצול רגלי הממ"ד בקרקע כשטח עיקרי "זכויות מתנה" בהתאם לתכנית חפ/5/229/סעיף יב.1.2.5, בה נקבע כי יותר לנצל שטח הנוצר ברגלי ממ"ד לדירה דו מפלסית קיימת. בנוסף נדרש - פרסום נוסף חוזר לבקשה ודיון חוזר לאחר גמר הפרסום עבור הבקשה הכוללת גם את הממ"ד במרווח צדדי-צפוני וגם את שאר האלמנטים המוצעים (ממ"ד במרווח צדדי-צפוני, פרגולה, גגון, שטח עיקרי).

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום לצורך ביצוע התאמות בכתבה מול גב' גיודי בלייכר.

מבקש:

הגשה 26/02/2025

* צבי ויכנברג

* רותי ויכנברג

עורך:

* מרים עדינה כהן

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467178

כתובת הבניין: רח' עקיבא רבי 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10869 חלקה: 203

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת ממ"ד ומבואה לדירה קיימת בקומה א' על-גבי ממ"ד קיים בהיתר בקומת קרקע בבניין מגורים קיים וחידוש בניה של קיר חיצוני קיים.

מהות הקלות:

בליטת ממ"ד למרווח צידי וקדמי עד גבול מגרש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הממ"ד והמבואה המבוקשים.

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 רואה בחיוב תוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

הממ"ד והמבואה המוצעת הינם בהמשך לבניה קיימת ולא מהווים חסימה נוספת מעבר לקיים בהיתר. גמר התוספות כדוגמת הקיים. בהתאם להמלצות מחלקת שימור התכנית תתוקן כך שחלון ההדף לא יופנה כלפי הרחוב.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. חלון ההדף לא יופנה כלפי הרחוב.
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
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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
אישור הממ"ד והמבואה המבוקשים.
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 רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

הממ"ד והמבואה המוצעת הינם בהמשך לבניה קיימת ולא מהווים חסימה נוספת מעבר לקיים בהיתר. גמר התוספות כדוגמת הקיים. בהתאם להמלצות מחלקת שימור התכנית תתוקן כך שחלון ההדף לא יופנה כלפי הרחוב.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. חלון ההדף לא יופנה כלפי הרחוב.
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
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.

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

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

סעיף: 24

מבקש:

הגשה 27/10/2024

חיים פרידמן

- ♦ אילת שניידר
- ♦ טובה לינדן
- ♦ יוסף לינדן
- ♦ מלכה פרידמן
- ♦ שמואל שניידר

עורך:

♦ יורי ברודה

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000426007

כתובת הבניין: רח' עקיבא רבי 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10870 חלקה: 66

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

=====
 תוספת 3 מרפסות זיזיות חדשות מבטון בקומות א' + ו' + ז' לדירות קיימות בשטח של 12.12-13.40 מ"ר, חזית דרומית וצפונית. (ברח' רבי עקיבא 5).
 תוספת מרפסת זיזית קלה (מרפסת סוכה) לדירה קיימת בהמשך למרפסת זיזית קיימת בקומה ו'. (ברח' עקיבא 3)
 בהסתמך על מרפסת שאושרה בבקשה 84059815 ובהתאם להנחיות ועדת ערר .
 =====

מהות הקלות:

בליטת מרפסות זיזיות למרווח קדמי ואחורי בשיעור של 2 מ

הגדלת שטח מרפסות סוכה מעבר למותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

פורסמה הקלה :

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

1. 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. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ב. תכנון המרפסת סוכה שהוגשה בבקשה זו בהמשך למרפסת קיימת בקומה ו' ברח' רבי עקיבא 3 תאושר בהתאם להחלטת ועדת ערר כאשר שטח ההרחבה עבור מרפסת הסוכה לא יעלה על 9 מ"ר.
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

התוכנית תתוקנה כך ש :

שטח המרפסות המוצעות ללא הרחבה עבור מרפסת סוכה לא יעלו על שטח של 12.00 מ"ר בדומה למרפסות קיימות בחזית צפונית בשני המבנים .

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

3. תנאים להוצאת היתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 20000 שח
- ד. תכנון המרפסת סוכה שהוגשה בבקשה זו בהמשך למרפסת קיימת בקומה ו', רח' רבי עקיבא 3 תאושר בהתאם להחלטת ועדת ערר כאשר שטח ההרחבה עבור מרפסת הסוכה לא יעלה על 9 מ"ר.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

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

פורסמה הקלה :

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

1. 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. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ב. תכנון המרפסת סוכה שהוגשה בבקשה זו בהמשך למרפסת קיימת בקומה ו' ברח' רבי עקיבא 3 תאושר בהתאם להחלטת ועדת ערר כאשר שטח ההרחבה עבור מרפסת הסוכה לא יעלה על 9 מ"ר.
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

התוכנית תתוקנה כך ש :

שטח המרפסות המוצעות ללא הרחבה עבור מרפסת סוכה לא יעלו על שטח של 12.00 מ"ר בדומה למרפסות קיימות בחזית צפונית בשני המבנים .

2. תנאים לשלב בקרת התכנן :

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

3. תנאים להוצאת היתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 20000 שח
- ד. תכנון המרפסת סוכה שהוגשה בבקשה זו בהמשך למרפסת קיימת בקומה ו', רח' רבי עקיבא 3 תאושר בהתאם להחלטת ועדת ערר כאשר שטח ההרחבה עבור מרפסת הסוכה לא יעלה על 9 מ"ר.

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:

* ישראל ארקין

* נאוה ארקין

עורך:

* אילן שר

אחראי בקשה:

* אורטל אללוף

הגשה 02/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000403989

כתובת הבניין: רח' שמשון 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10767 חלקה: 23 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת מעלית

מגורים

מבקשים לאשר מעלית הכוללת גשרי גישה לקומות א'+ב' בבניין קידמי הפונה לכיוון רח' שמשון.

מהות הקלות:

בליטה למרווח קדמי בגין תוספת מעלית שאינה תואמת הוראות תכנית 1400/יב

בליטה למרווח קדמי בגין תוספת גשרי גישה שאינם תואמים הוראות תכנית 1400/יב/1

בליטה למרווח צידי בגין תוספת גשרי גישה שאינם תואמים הוראות תכנית 1400/יב/1

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור המעלית בחזית הקדמית, עבודות הפיתוח ולאישור גשרי גישה למבנה המגורים. יאושרו הגגונים המוצעים במרווח הקדמי למעלית ובמרווח הצידי מעל לגשרון הגישה לדירה בקומה ב'. ויעוצבו בהתאם להתייחסות שימור חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה לחומרים הקיימים (עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים למצב הקיים).

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 להכניס מדידה תקינה עפ"י תיק המידע.
 - ב. יצוינו גבהים אבסולוטיים ע"ג תכניות הקומות בדירת המבקשים.
 - ג. יוצגו כלל הפיתוחים הקיימים ע"ג תכנית ראשית וחזיתות וחתכים בהתאם לקיים (מדרגות פיתוח, מעקות וכדומה)

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר

- א. קירות הפיתוח יהיו מחופים באבן וזאת בהתאם להנחיות המרחביות.

- ב. מתן התחייבות לביטול המדרגות בעתיד לפי דרישת העירייה.
- כתנאי למתן היתר בנייה, הדיירים יחתמו על כתב התחייבות מול אגף נכסים ושמאות.
- ג. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ד. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

5. תנאים לתעודת גמר:
 - א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ב. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 - ג. בהתאם להתייחסות נוף, בעת פינוי הבניה הקיימת בתחום הדרך, תוגש תכנית פיתוח עדכנית אשר תכלול פתרון לאצירת אשפה בתוך גבולות המגרש.

החלטת הועדה:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור המעלית בחזית הקדמית, עבודות הפיתוח ולאישור גשרי גישה למבנה המגורים. יאושרו הגגונים המוצעים במרווח הקדמי למעלית ובמרווח הצידי מעל לגשרון הגישה לדירה בקומה ב'. ויעוצבו בהתאם להתייחסות שימור חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה לחומרים הקיימים(עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים למצב הקיים).

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 להכניס מדידה תקינה עפ"י תיק המידע.
 - ב. יצוינו גבהים אבסולוטיים ע"ג תכניות הקומות בדירת המבקשים.
 - ג. יוצגו כלל הפיתוחים הקיימים ע"ג תכנית ראשית וחזיתות וחתכים בהתאם לקיים (מדרגות פיתוח, מעקות וכדומה)

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר

- א. קירות הפיתוח יהיו מחופים באבן וזאת בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ב. מתן התחייבות לביטול המדרגות בעתיד לפי דרישת העירייה.
- כתנאי למתן היתר בנייה, הדיירים יחתמו על כתב התחייבות מול אגף נכסים ושמאות.

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

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

5. תנאים לתעודת גמר:
 - א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ב. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 - ג. בהתאם להתייחסות נוף, בעת פינוי הבניה הקיימת בתחום הדרך, תוגש תכנית פיתוח עדכנית אשר תכלול פתרון לאצירת אשפה בתוך גבולות המגרש.

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:

* תלעד שביט בע"מ

הגשה 22/05/2025

עורך:

* אלי ניסן

אחראי בקשה:

* רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484726

כתובת הבניין: רח' מרגלית 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10766 חלקה: 63 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

לא ידוע שינוי ללא תוספת בניה

תוספת מרתפים ושינויים בדירות ללא תוספת שטח עיקרי וללא תוספת הקלות אחרות וללא תוספת הקלות כלשהן
המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן:
 - א. יש לרשום ייעוד חללים שנמצאים בקומת חניון.
 - ב. דירה מס' 2 להראות בצבע כחול/ירוק את המדרגות המוצעות.
 - ג. למספר את קולטי השמש.
 - ד. לרשום חומרי גמר של הגג.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור פטור פיקוד העורף
 - ב. דוח קרקע וביסוס
 - ג. טופס הצהרות כמות פסולת בניין
 - ד. הסכם לפינוי פסולת
 - ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ו. יועץ בטיחות
 - ז. התחייבות לביצוע יצקה
 3. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ג. תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה(בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר),
לאחר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. תנאים בהיתר:
 - א. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע היציקות הנ"ל
 - ב. ע"פ תקנה 27 רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מרגלית תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.
5. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:

- א. אישור פיקוח ליציקות בטון
- ב. טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור.
- ג. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.
- ו. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן:
 - א. יש לרשום ייעוד חללים שנמצאים בקומת חניון.
 - ב. דירה מס' 2 להראות בצבע כחול/ירוק את המדרגות המוצעות.
 - ג. למספר את קולטי השמש.
 - ד. לרשום חומרי גמר של הגג.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור פטור פיקוד העורף
 - ב. דוח קרקע וביסוס
 - ג. טופס הצהרות כמות פסולת בניין
 - ד. הסכם לפינוי פסולת
 - ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ו. יועץ בטיחות
 - ז. התחייבות לביצוע יצקה
 - ח. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ג. תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה(בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. תנאים בהיתר:
 - א. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע היציקות הנ"ל
 - ב. ע"פ תקנה 27 רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מרגלית תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.
5. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:

א. אישור פיקוח ליציקות בטון

- ב. טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור.
- ג. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.
- ו. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע

מבקש:

הגשה 01/09/2025

♦ מורן מרום

♦ אייל מרום

עורך:

♦ יוסף נבו

אחראי בקשה:

♦ ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000537536

כתובת הבניין: רח' שבדיה 63, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12264 חלקה: 127

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים בנין חדש

בקשה לשינויים בהיתר בבית מגורים דו משפחתי ללא תוספת שטח עיקרי, ללא הגבהת הבניין
המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
 אישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן:

- א. יש להוסיף לחישוב השטחים העיקריים את שטח הפאטיו המקורה. כך שלא יעלה על סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבנייה 366.18 מ"ר.
- ב. יש לבטל קולט שמש בגג – מוצעים 3 קולטי שמש עבור 2 יח"ד.
- ג. חתך ד-ד יש להציג 2 דודי שמש בלבד, עבור 2 יח"ד.
- ד. יש לציין את חומרי הגמר על גבי החזיתות.
- ה. בחללים האטומים יש לציין בתוכניות ובחתכים: "חלל אטום, ללא גישה וללא שימוש".
- ו. יש להציג חתך אורך נוסף מלא אשר יעבור דרך: אזור החניה, מעלית מוצעת, חדר שירות / חדר מכונות.
- ז. תוכנית גגות יש לתקן, מדרגות גישה לחניה חורגות מעבר לגבול המגרש.
- ח. חצר אנגלית מוצעת אינה תואמת את הוראות חוק התכנון והבנייה, תוסר ההערה ובמקומה יירשם "פיר איוורור", מפלס חלל זה יהיה 1.0 מ' מעל למפלס בטון הממ"ד הצמוד לו. יש לתקן בכל התוכניות, חתכים וחזיתות.
- ט. יש לצרף לתוכנית המעודכנת דף 1 הכולל את פרטי המבקש כפי שהוצגו בתוכנית קודמות.
- י. יש להציג ניקוז עבור גג מערכות, וגג חנייה מקורה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א מעודכן לממ"דים המוצעים.
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. יובא אישור קונסטרוקטור לצורך נחיצות החללים הכלואים, והקורות העוברות לצורך חיזוק נשיאת המבנה.
- ג. יובא אישור יועץ בטיחות לסידורי כבאות והצלה.
- ד. יובא אישור מחלקת נוף בהתאם להחלטת הוועדה המקומית
- ה. אישור מחלקת נכסים

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ג. יש לקבל אישור על ביצוע הקורות בחללים הסגורים, ע"י מפקח טרם סגירת

החללים .

ד. השלמת תנאי בקרת התכנן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ה. תירשם הערת אזהרה לאיסור פיצול דירה עפ"י תקנת מקרקעין 27 א' או לחלופין הבקשה תוגש לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה- הוראת שעה.

ו. קבלת היתר כריתה מפקיד היערות

ז. תשלום אגרות והיטלים

ישולם היטל השבחה בגין :

חפ/1840

6% הקלה בשטח של 42 מ"ר

מרתף בשטח של 51.97 מ"ר

וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

4. תנאים בהיתר :

א. לא יותר שימוש בחללים הכלואים לצורך נשיאת המבנה , ולא תותר גישה אליהם .

ב. לא תותר התקנת מקפצה לבריכת השחייה.

ג. לא תורשה התקנת שער חנייה הנפתח לתוך הרחוב הציבורי.

ד. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבנייה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר

ה. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי

ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה, ארונות חשמל/בזק, וכתוצאה בזה, ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.

ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.

ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף

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

ט. יש לקבל אישור על ביצוע הקורות בחללים הסגורים , ע"י מפקח טרם סגירת החללים .

6. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת 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. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן :

א. יש להוסיף לחישוב השטחים העיקריים את שטח הפאטיו המקורה . כך שלא יעלה על סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבנייה 366.18 מ"ר .

ב. יש לבטל קולט שמש בגג – מוצעים 3 קולטי שמש עבור 2 יח"ד .

ג. חתך ד-ד יש להציג 2 דודי שמש בלבד , עבור 2 יח"ד .

ד. יש לציין את חומרי הגמר על גבי החזיתות .

ה. בחללים האטומים יש לציין בתוכניות ובחתכים : "חלל אטום , ללא גישה וללא שימוש " .

ו. יש להציג חתך אורך נוסף מלא אשר יעבור דרך : אזור החניה , מעלית מוצעת , חדר שירות / חדר מכונות .

ז. תוכנית גגות יש לתקן , מדרגות גישה לחניה חורגות מעבר לגבול המגרש .

ח. חצר אנגלית מוצעת אינה תואמת את הוראות חוק התכנון והבנייה, תוסר ההערה ובמקומה יירשם "פיר איוורור", מפלס חלל זה יהיה 1.0 מ' מעל למפלס בטון הממ"ד הצמוד לו . יש לתקן בכל התוכניות , חתכים וחזיתות.

ט. יש לצרף לתוכנית המעודכנת דף 1 הכולל את פרטי המבקש כפי שהוצגו בתוכנית קודמות.
י. יש להציג ניקוז עבור גג מערכות, וגג חנייה מקורה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א מעודכן לממ"דים המוצעים.
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. יובא אישור קונסטרוקטור לצורך נחיצות החללים הכלואים, והקורות העוברות לצורך חיזוק נשיאת המבנה.
- ג. יובא אישור יועץ בטיחות לסידורי כבאות והצלה.
- ד. יובא אישור מחלקת נוף בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- ה. אישור מחלקת נכסים

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ג. יש לקבל אישור על ביצוע הקורות בחללים הסגורים, ע"י מפקח טרם סגירת החללים.
 - ד. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ה. תירשם הערת אזהרה לאיסור פיצול דירה עפ"י תקנת מקרקעין 27 א' או לחלופין הבקשה תוגש לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה- הוראת שעה.
 - ו. קבלת היתר כריתה מפקיד היערות
 - ז. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/1840
6% הקלה בשטח של 42 מ"ר
מרתף בשטח של 51.97 מ"ר
וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

4. תנאים בהיתר :

- א. לא יותר שימוש בחללים הכלואים לצורך נשיאת המבנה , ולא תותר גישה אליהם .
- ב. לא תותר התקנת מקפצה לבריכת השחייה.
- ג. לא תורשה התקנת שער חנייה הנפתח לתוך הרחוב הציבורי.
- ד. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר
- ה. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי
- ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה, ארונות חשמל/בזק, וכתוצא בזה, ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
- ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
- ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
- ט. יש לקבל אישור על ביצוע הקורות בחללים הסגורים , ע"י מפקח טרם סגירת החללים .

6. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת 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. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.