

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 52 ביום שני תאריך 22/12/25 ב' טבת, 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

עמ.	שם התכנית/נושא תכנוני	נושא תכנוני	מספר	סעיף
2	חפ/מק/1/2320 - התחדשות עירונית - רחוב אמיל זולא , חיפה		304-0968636	1
4	חפ/מק/1/2390 - פינוי בינוי מתחם טרומן C, קרית חיים, חיפה		304-1374586	2
10	חפ/מק/3002 - אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה		304-1266535	3
20	תתל/118 - שטחי תפעול במזרח נמל חיפה		תתל/118	4
24	חפ/1957/ד - מלון ומגורים ברחוב יפה נוף 48 (מתחם מחנה מרכוס)		304-0837419	5
27	חפ/מק/2708 - מסחר ותעסוקה בשד' ההסתדרות 193-195, חיפה		304-1293729	6
29	חפ/מק/1797/יא - רח' קיסריה 5, חיפה.		304-1109867	7
30	חפ/מק/2668 - רח' דורון מייבלום 9, חיפה		304-1272582	8
36	בי/1392/יב - בניין "רזניק" לקטליזה - תכנית בינוי ופיתוח		בי/1392/יב	9
38	בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11666 חלקה 233 בשלמות		הפ/521_1	10
39	בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11665 חלקה 100		הפ/186_א_1	11
40	בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11671 חלקה 3		הפ/1705_3	12

תכנית מתאר מקומית: 304-0968636**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: חפ/מק/1/2320 - התחדשות עירונית - רחוב אמיל זולא, חיפה**בעלי עניין:**

קבוצת מבנים קבוצת בן דוד	יזום:
קבוצת מבנים קבוצת בן דוד	מגיש:
עיריית חיפה	♦
עו"ד אסף עירוני בשם קבוצת מבנים וקב	מתנגד:
טסלר אסנת ואיציק	♦
מינה עובדיה זילברמן	♦
בן דוד טיראן ואילנה	♦
בוטורין דיאנה	♦
בן חמו יוסף ואיריס	♦
קטן שמעון ורדה	♦
גוזלן צביקה וקרן	♦
דורון שמעון	♦
אמיר סאדר	♦
פבל קוטרסקי	♦
אמנון ואורלי אשכנזי	♦
אריה ברזילי	♦
אברהם הראל	♦
קריסטיאן גיובראן	♦
וגייה ורימה אלאס	♦
עלאא אליאס	♦
קארין אלקבץ	♦
אדהם עיאד	♦
פואד ורים מועווד	♦
ויקטור סניקוב	♦
נטליה מורלניבה	♦
ברוניה פורת	♦
ברק וחגית לסרי	♦
שרון ברונר	♦
מרקו גרינפלד	♦
אריאל בנימין	♦
גאולה ואמנון מונק	♦
יצחק כהן	♦
דליה וחיים עבדי- צדק	♦
חיים וגלית שפס	♦
שמחה לסרי שבתאי	♦
פרח בנו	♦
יוסף דוד	♦
שי בן עמי	♦
מאיר אדרי	♦
ירון גלר	מתכנן:
אייל שיחור	♦

- ◆ יערה שפיגל
- ◆ רקפת גולן
- ◆ אליה בן שבת
- ◆ אלדד זייד
- ◆ עמיקם ודעי
- ◆ חנוך בורגר
- ◆ נועם נחמני
- ◆ יאיר יושע
- ◆ אורה בלום
- ◆ יניב גוב ארי

מטרת התכנית

קביעת הוראות שיאפשרו התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי תוך הוספת יחידות דיור, הגדלת שטחי ציבור ושטחים פתוחים, הוספת תוואי דרך ומתן הוראות לעירוב שימושים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאחר הדיון בשמיעת ההתנגדות צוות מה"ע יגבש את המלצותיו ויציגם לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטה בדבר מתן תוקף לתכנית.

החלטת הועדה

לאחר הדיון בשמיעת ההתנגדות צוות מה"ע יגבש את המלצותיו ויציגם לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטה בדבר מתן תוקף לתכנית.

שם: חפ/מק/1/2390 - פינוי בינוי מתחם טרומן C, קרית חיים, חיפה

בעלי עניין:

רמות בעיר טרומן בע"מ

מגיש:

ראפת שאהין

מתכנן:

דב גולדוין

♦

אליהו אברהם דרמן

♦

חגי קוצר

♦

דוהן דרעי

♦

אלביר אנדריא

♦

אילן פינק

♦

מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים בחזית הים העירונית קרית חיים באמצעות פרויקט התחדשות עירונית הכולל פינוי יחידות הדיור הקיימות לטובת הקמת מבנים חדשים מעורבים שימושים עבור מגורים בשילוב מסחר, שימוש ציבור ומלונאות עירונית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות צוות מה"ע בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההפקדה תהיה בהתאם לסיכום שמאי כלהלן:
 - 1.1 סך הדיוריות יסתכם ב-30% מסך הדירות הגדולות ולא יותר מ-42 בסה"כ, וזאת בהתחדש באופי האזור ורצון לעודד שימושי תיירות.
 - 1.2 בתמורה להפחתה זו יתווספו 6 יח"ד לתכנית, כך שסה"כ יהיו בתכנית 350 יח"ד. מכפיל יח"ד 4.375 (מכפיל 4.16 בהתחשב בדיור מכליל).
 - 1.3 יוגדלו השטחים הנפחיים בהיקף המתאים ל-6 ממ"דים (עבור 6 יח"ד הנוספות)
 - 1.4 יתווספו שטחי מרפסות בהיקף של 350 מ"ר כ-15 מ"ר ממוצע ליח"ד.
 - 1.5 תמהיל הדירות המוצע מקובל.
2. בהתאם לסיכום עם היזם ערב הגשת התכנית לוועדה המקומית, יש להבטיח הקמת מלון ו/או דירות להשכרה בבעלות אחודה בקומה ראשונה לכיוון שדי טרומן. אי לכך, שטחים בשיעור המותאם ל-25 יח"ד יופרדו בטבלה 5 ויוגדרו למלונאות/דירות להשכרה בבעלות אחודה.
3. לשטחים ציבוריים בנויים המוצעים בתכנית יוספו שטחי הגרעין ומבואות הנדרשים בשל תכנון בקומות, כך שסך השטחים הציבוריים הבנויים יעמוד על 1885 מ"ר. שטחי המרפסות/חצרות יצוינו בנפרד מיתר השטחים.
4. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום הסופי, הגודל והשימוש של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבע במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
5. כמו כן ייקבע בהוראות כי:
 - 5.1 השטחים הבנויים ימוקמו בקומת קרקע של בנייני המגורים ויהיו בעלי כניסה נפרדת ונגישה.
 - 5.2 יותר למקם את השטחים הציבוריים הבנויים גם בקומות גבוהות יותר ובתנאי שתוכנן גישה נפרדת ונגישה אליהם (כולל מעלית+מדרגות נפרדות לשטחים האלה).
 - 5.3 לשטחים ציבוריים בנויים יוקצו חניות בהתאם לתקן התקף שמיקומן יסומן בנספח התנועה.
 - 5.4 השטחי הציבוריים המסומן בנספח הבינוי ייבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
 - 5.5 השטחים הציבוריים יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבינון וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבינון. המבנים יבנו בעיצוב ומפרט טכני בכפוף לאישור צוות מהנדס העיר ויירשם על שם הרשות המקומית ויופרדו ככל הניתן משאר השימושים במבנה לרבות הפרדה המערכות טכניות ותחזוקתן ובאישור צוות מהנדס העיר.
 - 5.6 לשטחים המבונים למוסדות ציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת.
 - 5.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכללת שטחי הציבור בבקשה להיתר

- 5.8 תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הבניה של השטחים הציבוריים בהתאמה לבקשה להיתר הבניה ומסירתה לעיריית חיפה לשביעות רצון מהנדס העיר.
6. סעיף רישום וחלוקה יתוקן לנוסח סטנדרטי ובנוסף ייקבע בהוראות התכנית כי, השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה ע"י היזם ועל חשבונו או הבא במקומו. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לעניין רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ע"י מגיש התכנית או הבא במקומו ועל חשבונו בלשכת רישום המקרקעין. במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות וחצר למבני ציבור בהתאם לתקן.
7. השימוש המוצע בתת קרקע יאושר. נספח לקביעת מגרש תלת מימדי יצורף למסמכי התכנית. סעיף 6.3.3 בהוראות התכנית תלת מימד יתוקן בהתאם להערות המנהלת.
8. יש לכמת את השטחים הנדרשים לחניון התת הקרקעי ולהוסיף לשטחים המוצעים בתכנית בתאום עם המנהלת להתחדשות עירונית. תותר גמישות בניוד שטחים לחניון ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך.
9. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף הנכסים.
10. טרם הפקדת התכנית, ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית לגבי השטחים הציבוריים.
11. תיקבע בהוראות התכנית הוראה לעניין גמישות והגבולות המדויקים של זיקות ההנאה שייקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר במסגרת הליך הרישוי.
12. יירשם בהוראות התכנית כי תירשם הערת אזהרה לזיקות ההנאה לציבור כתנאי למתן היתר בניה. הרישום בפועל יהיה במסגרת רישום הבית המשותף.
13. קוי בניין ומרחקים בין הבניינים יקבעו כדלקמן:
- א. תותר הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין מערבי עד 2 מ' מקו הבינוי מקומה 2.
- ב. המרחק בין מבנה מרקמי עד 10 קומות לבין מגדל לא יפחת מ-12 מ'
- ג. המרחק בין מגדלים מעל 10 קומות לא יפחת מ-22 מ'
- ד. יש לתקן את מספור הקומות ומרחקים בין הבניינים בכל מסמכי התכנית
15. יירשם בהראות התכנית כי לא יותרו דירות גן אך יותרו מרפסות פרטיות מעל גג מבנה הבסיס ברוחב עד 4 מ' ובתנאי כי תתקיים הפרדה מפלסית בין המרפסות למרחב הציבורי המסומן כהנחיות מיוחדות.
16. בהוראות התכנית יוסף סעיף שמגדיר הוראות לגבי השטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות. בין היתר יירשם כי השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יהיה שטח משותף לכלל דיירי המבנה וישמש לשטחים מגוונים, שהייה ומעבר הולכי רגל. התואי הסופי ופיתוח השטח בהנחיות מיוחדות יאושר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בהליך ההיתר.
17. מוצע לקבוע בתכנית הוראות לנושא הגמישות כדלקמן: " יתאפשר ניוד זכויות עבור חניה מתת הקרקע לעל הקרקע ולהיפך בהיקף עד 25%". יתר ההערות ימחקו מהוראות התכנית. כאמור, שטחי מלונאות/דוור להשכרה בבעלות אחודה יעוגנו בטבלה 5 בשורה נפרדת.
18. פיתוח המגרש ועיצוב המבנים יאושרו כחלק תכנית בינוי ופיתוח שתאושר במסגרת הליך הרישוי.
- סעיף בינוי ופיתוח בהוראות התכנית יתוקן בהתאם להנחיות המינהלת להתחדשות עירונית. יקבע בין היתר כי במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יקבעו:
- א. תוואי ושטח של זיקות הנאה והשטחים עם הנחיות מיוחדות במגרש
- ב. המיקום הסופי, השטח והשימוש של שטחים ציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות אליהם
- ג. מיקום חדר טרפו
- ד. פתרון סופי לסילוק האשפה
19. תקן החניה בתכנית יוגדר בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בנספח הבינוי יוראה פתרון בהתאם להנחיות האגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף.
20. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש בהתאם להנחיות של אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף.
21. יש להציג במאזן החניה התייחסות לחניות עבור תפעול.
22. ייעשה ניסיון לשמר את עץ מס' 670 הנמצא בתחום הכיכר העירונית. יירשם בהוראות התכנית כי הפיצוי הנופי יינתן בעצים גודל 9 שיישתלו על קרקע טבעית בתחום התכנית או בסביבתה הקרובה.
23. נספח הפיתוח יושלם בהתאם להערות המחלקה לתכנון נוף והמינהלת להתחדשות עירונית.
24. עומק מינימלי לשתילת עצים ושיחים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות

- התקפות.
- 25 . ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ככל הניתן וימוקמו בתחום מגרש המגורים. המיקום הסופי יאושר בשלב של תכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהליך הרישוי.
- 26 . יתווספו בהוראות התכנית תנאים לשלבים שונים בהליך הרישוי כדלקמן :
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות ואיגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות היחידה, לרבות פתרון מיטבי לאורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שיידרשו) ומניעת המפגעים הסביבתיים.
- ב. תנאי לתעודת גמר, יהיה ביצוע בפועל של הנחיות היחידה לתכנון סביבה וקיימות.
- ג. תנאי להיתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לנספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים בעת הקמה ו/או הריסה.
- ד. תנאי להיתר בניה למבני החינוך ו/או שימושי חינוך במבנים הינו הגשת סקר קרינה לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.
- 27 . ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי ההליך הרישוי הראשון הינו הגשת נספח למניעת זיהום אור לסביבה החופית שיערך ע"י יועץ תאורה/מהנדס על בסיס חישוב פוטומטרי בהתאם להנחיות איגוד ערים. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור איגוד ערים לדוח הרוחות, לרבות אמצעים למיתון.
- 28 . פתרון אשפה יאוטר כחלק ממבנה וימוקם ככל הניתן בצורה נסתרת מהרחוב. יוסף סעיף ברוח זו בהוראות התכנית
- 29 . ייקבע בהוראות התכנית הוראה לגבי חובת תכנון פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר, בהתאם להערות היחידה לתכנון, סביבה וקיימות.
- 30 . תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתיעוד גבולות ואישורה ע"י מפי"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.
- 31 כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המסים - החלטת מיסוי בהסכם - קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם המינהלת להתחדשות עירונית. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.
- 32 כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין בעלי הדירות המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.
- 33 ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת טופס 4 בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם ל-5 שנים בין נציגות הבית המשותף ו/או עו"ד דיירים לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.
- 34 יירשם בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית התארגנות ע"י הגורמים המוסמכים לכך בעיריה. במסגרת תכנית זו, ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, לרבות באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי לאחר הביצוע.
- 35 ייקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תכנון כולל לפתרון הביוב בשד' טרומן לתאגיד מי כרמל ואישור נספח ביוב של התכנית בהתאמה לתכנון הכולל.
- 36 ייקבע כי ככל והתכנית לא תמומש תוך 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, תבוטל התכנית וישוּב לחול המצב הסטטוטורי שהיה ערב אישור התכנית. מימוש לעניין סעיף זה משמעו הגשת היתר בניה מכוחה של התכנית לשם מימושה.
- 37 מטרת התכנית ועיקרי התכנית יתוקנו עפ"י הנחיית המינהלת להתחדשות עירונית
- 38 טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המינהלת להתחדשות עירונית.
- 39 כתנאי להפקדת התכנית יש לקבל את התייחסות רשות התעופה האזרחית (רת"א) ורשות שדות התעופה (רש"ת).
- 40 בהתאם לסעיף 86 ב-ה - לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימולאו תנאי החלטת הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות צוות מה"ע ובכפוף לתנאים הבאים :

1. ההפקדה תהיה בהתאם לסיכום שמאי כלהלן :
 - 1.1 סך הדיווריות יסתכם ב-30% מסך הדירות הגדולות ולא יותר מ-42 בסה"כ, וזאת בהתחדש באופי האזור ורצון לעודד שימושי תיירות.
 - 1.2 בתמורה להפחתה זו יתווספו 6 יח"ד לתכנית, כך שסה"כ יהיו בתכנית 350 יח"ד. מכפיל יח"ד 4.375 (מכפיל 4.16 בהתחשב בדיור מכליל).
 - 1.3 יוגדלו השטחים הנפחיים בהיקף המתאים ל-6 ממ"דים (עבור 6 יח"ד הנוספות)
 - 1.4 יתווספו שטחי מרפסות בהיקף של 350 מ"ר כ-15 מ"ר ממוצע ליח"ד).
 - 1.5 תמהיל הדירות המוצע מקובל.
2. בהתאם לסיכום עם היזם ערב הגשת התכנית לוועדה המקומית, יש להבטיח הקמת מלון ו/או דירות להשכרה בבעלות אחודה בקומה ראשונה לכיוון שדי טרומן. אי לכך, שטחים בשיעור המותאם ל-25 יח"ד יופרדו בטבלה 5 ויוגדרו למלונאות/דירות להשכרה בבעלות אחודה.
3. לשטחים ציבוריים בנויים המוצעים בתכנית יוספו שטחי הגרעין ומבואות הנדרשים בשל תכנון בקומות, כך שסך השטחים הציבוריים הבנויים יעמוד על 1885 מ"ר. שטחי המרפסות/חצרות יצוינו בנפרד מיתר השטחים.
4. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום הסופי, הגודל והשימוש של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבע במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
5. כמו כן ייקבע בהוראות כי :
 - 5.1 השטחים הבנויים ימוקמו בקומת קרקע של בנייני המגורים ויהיו בעלי כניסה נפרדת ונגישה.
 - 5.2 יותר למקם את השטחים הציבוריים הבנויים גם בקומות גבוהות יותר ובתנאי שתתוכנן גישה נפרדת ונגישה אליהם (כולל מעלית+מדרגות נפרדות לשטחים האלה).
 - 5.3 לשטחים ציבוריים בנויים יוקצו חניות בהתאם לתקן התקף שמיקומן יסומן בנספח התנועה.
 - 5.4 השטחי הציבוריים המסומן בנספח הבינוי ייבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
 - 5.5 השטחים הציבוריים יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבינון וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבינון. המבנים יבנו בעיצוב ומפרט טכני בכפוף לאישור צוות מהנדס העיר ויירשם על שם הרשות המקומית ויופרדו ככל הניתן משאר השימושים במבנה לרבות הפרדה המערכות טכניות ותחזוקתן ובאישור צוות מהנדס העיר.
 - 5.6 לשטחים המבונים למוסדות ציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת.
 - 5.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכללת שטחי הציבור בבקשה להיתר
 - 5.8 תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הבניה של השטחים הציבוריים בהתאמה לבקשה להיתר הבניה ומסירתה לעיריית חיפה לשביעות רצון מהנדס העיר.
 6. סעיף רישום וחלוקה יתוקן לנוסח סטנדרטי ובנוסף ייקבע בהוראות התכנית כי, השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה ע"י היזם ועל חשבונו או הבא במקומו. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לעניין רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ע"י מגיש התכנית או הבא במקומו ועל חשבונו בלשכת רישום המקרקעין. במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות וחצר למבני ציבור בהתאם לתקן.
 7. השימוש המוצע בתת קרקע יאושר. נספח לקביעת מגרש תלת מימדי יצורף למסמכי התכנית. סעיף 6.3.3 בהוראות התכנית תלת מימד יתוקן בהתאם להערות המנהלת.
 8. יש לכמת את השטחים הנדרשים לחניון התת הקרקעי ולהוסיף לשטחים המוצעים בתכנית בתאום עם המנהלת להתחדשות עירונית. תותר גמישות בניוד שטחים לחניון ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך.
 9. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף הנכסים.
 10. טרם הפקדת התכנית, ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית לגבי השטחים הציבוריים.
 11. תיקבע בהוראות התכנית הוראה לעניין גמישות והגבולות המדויקים של זיקות ההנאה שייקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר במסגרת הליך הרישוי.

12. יירשם בהוראות התכנית כי תירשם הערת אזהרה לזיקות ההנאה לציבור כתנאי למתן היתר בניה. הרישום בפועל יהיה במסגרת רישום הבית המשותף.
13. קוי בניין ומרחקים בין הבניינים יקבעו כדלקמן:
 - א. תותר הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין מערבי עד 2 מ' מקו הבינוי מקומה 2.
 - ב. המרחק בין מבנה מרקמי עד 10 קומות לבין מגדל לא יפחת מ-12 מ'.
 - ג. המרחק בין מגדלים מעל 10 קומות לא יפחת מ-22 מ'.
 - ד. יש לתקן את מספור הקומות ומרחקים בין הבניינים בכל מסמכי התכנית.
15. יירשם בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן אך יותרו מרפסות פרטיות מעל גג מבנה הבסיס ברוחב עד 4 מ' ובתנאי כי תתקיים הפרדה מפלסית בין המרפסות למרחב הציבורי המסומן כהנחיות מיוחדות.
16. בהוראות התכנית יוסף סעיף שמגדיר הוראות לגבי השטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות. בין היתר יירשם כי השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יהיה שטח משותף לכלל דיירי המבנה וישמש לשטחים מגוננים, שהייה ומעבר הולכי רגל. התואי הסופי ופיתוח השטח בהנחיות מיוחדות יאושר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בהליך ההיתר.
17. מוצע לקבוע בתכנית הוראות לנושא הגמישות כדלקמן: " יתאפשר ניווד זכויות עבור חניה מתת הקרקע לעל הקרקע ולהיפך בהיקף עד 25%". יתר ההערות ימחקו מהוראות התכנית. כאמור, שטחי מלונאות/דיוור להשכרה בבעלות אחודה יעוגנו בטבלה 5 בשורה נפרדת.
18. פיתוח המגרש ועיצוב המבנים יאושרו כחלק תכנית בינוי ופיתוח שתאושר במסגרת הליך הרישוי.
- סעיף בינוי ופיתוח בהוראות התכנית יתוקן בהתאם להנחיות המינהלת להתחדשות עירונית. יקבע בין היתר כי במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יקבעו:
 - א. תואי ושטח של זיקות הנאה והשטחים עם הנחיות מיוחדות במגרש
 - ב. המיקום הסופי, השטח והשימוש של שטחים ציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות אליהם
 - ג. מיקום חדר טרפו
 - ד. פתרון סופי לסילוק האשפה
19. תקן החניה בתכנית יוגדר בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בנספח הבינוי יראה פתרון בהתאם להנחיות האגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף.
20. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש בהתאם להנחיות של אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף.
21. יש להציג במאזן החניה התייחסות לחניות עבור תפעול.
22. ייעשה ניסיון לשמר את עץ מס' 670 הנמצא בתחום הכיכר העירונית. יירשם בהוראות התכנית כי הפיצי הנופי יינתן בעצים גודל 9 שישתלו על קרקע טבעית בתחום התכנית או בסביבתה הקרובה.
23. נספח הפיתוח יושלם בהתאם להערות המחלקה לתכנון נוף והמינהלת להתחדשות עירונית.
24. עומק מינימלי לשתילת עצים ושיחים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
25. ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ככל הניתן וימוקמו בתחום מגרש המגורים. המיקום הסופי יאושר בשלב של תכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהליך הרישוי.
26. יתווספו בהוראות התכנית תנאים לשלבים שונים בהליך הרישוי כדלקמן:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות ואיגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות היחידה, לרבות פתרון מיטבי לאורור עובר שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שיידרשו) ומניעת המפגעים הסביבתיים.
 - ב. תנאי לתעודת גמר, יהיה ביצוע בפועל של הנחיות היחידה לתכנון סביבה וקיימות.
 - ג. תנאי להיתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לנספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים בעת הקמה ו/או הריסה.
 - ד. תנאי להיתר בניה למבני החינוך ו/או שימושי חינוך במבנים הינו הגשת סקר קרינה לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.
27. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי הליך הרישוי הראשון הינו הגשת נספח למניעת זיהום אור לסביבה החופית שיערך ע"י יועץ תאורה/מהנדס על בסיס חישוב פוטומטרי בהתאם להנחיות איגוד ערים. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור איגוד ערים לדוח הרוחות, לרבות אמצעים למיתון.

- 28 . פתרון אשפה יאותר כחלק ממבנה וימוקם ככל הניתן בצורה נסתרת מהרחוב. יוסף סעיף ברוח זו בהוראות התכנית
- 29 . ייקבע בהוראות התכנית הוראה לגבי חובת תכנון פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר, בהתאם להערות היחידה לתכנון, סביבה וקיימות.
- 30 . תנאי הפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתיעוד גבולות ואישורה ע"י מפ"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בועדה.
- 31 כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המסים - החלטת מיסוי בהסכם- קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם המינהלת להתחדשות עירונית. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.
- 32 כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין בעלי הדירות המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.
- 33 ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת טופס 4 בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם ל-5 שנים בין נציגות הבית המשותף ו/או עו"ד דיירים לבין חברת ניהול ותחזוקה בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במבנים שווי ערך. ההסכם ייתן מענה להיבטי תחזוקת המבנה לרבות המערכות הטכניות הנמצאות בו והשטחים המשותפים לסוגיהם בכפוף לת.י. 1525 תחזוקת המבנים ו/או כל חוק אחר לתחזוקת מבנים. הסכם הניהול יכלול בצורה מפורטת את מערכת היחסים בין הדיירים לחברת הניהול ובפרט מחויבות של חברת הניהול לתחזוקת המבנים.
- 34 יירשם בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית התארגנות ע"י הגורמים המוסמכים לכך בעיריה. במסגרת תכנית זו, ייקבעו הנחיות להסדרי תנועה והנחיות עבודה, פינוי, הריסה, לרבות באזורים הנמצאים בגבול המגרשים, הגנה על עצים קיימים, חפירה ושיקום נופי לאחר הביצוע.
- 35 ייקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תכנון כולל לפתרון הביוב בשד' טרומן לתאגיד מי כרמל ואישור נספח ביוב של התכנית בהתאמה לתכנון הכולל.
- 36 ייקבע כי ככל והתכנית לא תמומש תוך 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, תבוטל התכנית וישוּב לחול המצב הסטטוטורי שהיה ערב אישור התכנית. מימוש לעניין סעיף זה משמעו הגשת היתר בניה מכוחה של התכנית לשם מימושה.
- 37 מטרת התכנית ועיקרי התכנית יתוקנו עפ"י הנחיית המינהלת להתחדשות עירונית
- 38 טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המינהלת להתחדשות עירונית.
- 39 כתנאי להפקדת התכנית יש לקבל את התייחסות רשות התעופה האזרחית (רת"א) ורשות שדות התעופה (רש"ת).
- 40 בהתאם לסעיף 86 ב-ה- לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימולאו תנאי החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.
41. קומת החניה העלית תוכל להיות מותאמת לשינויים נוספים במקום שבו תתוספנה תשתיות לתגבור תחב"צ כמו מת"ן ובלבד שמספר החניות לא יפחת מהתקן שיקבע ע"י מה"ע בזמן הוצאת ההיתר.

תכנית מתאר מקומית: 304-1266535**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: חפ/מק/3002 - אופן מדידת גובה מבנים במגרשי מגורים בחיפה**בעלי עניין:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

♦ **מגיש:**

בני איתן

♦ **מתנגד:**

חנה יפה

♦

ליאור האפט

♦

דורון צוריאל לובשבסקי

♦ **מתכנן:**

חנין קנדלפת

♦

מטרת התכנית

קביעת הוראות לאופן חישוב גובה הבניין באזורי מגורים, לאופן ספירת הקומות המותרות (כולל תוספת קומות למספר הקומות המאושר) ביחס למפלס פני הרחוב וביחס למפלס פני הקרקע, לתוספת קומה על גג בניין קיים ולגובה קומות וחלקי הבניין.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התכנית תוך קבלת חלק מטענות ההתנגדות כפי שיפורט במענה למתנגדים להלן ובכפוף לתיקונים הבאים: מסמכי התכנית יעודכנו ויתוקנו כך:

1. הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם להערות לשכת התכנון:
א. בהוראות התכנית, תוסף הבהרה והתייחסות למגרש שטוח, מגרש תהום, מגרש דגל.

ב. סעיף 4.1.2 ב (2) (א) 3 + 4.1.2 (ג): יובהר כי מדובר בקרקע סופית ולא בקרקע טבעית.

ג. טבלת קטגוריות מגרשים – שם הטבלה ישונה ויהיה: "טבלת עזר לאפיון מגרשים".

2. הוראות התוכנית יתוקנו לפי הסעיפים בהתנגדות שהוחלט לקבלם:

א. תבוטל הגדרת בניין מדורג בתכנית וההוראה המתייחסת אליו בהתאמה.

ב. תתווסף הוראה בנושא פתחי אוורור לחניונים לתכנית.

ג. ניסוח סעיף הגדרות בתכנית יעודכן כך שיהיה ברור יותר.

ד. האיורים בתכנית יתוקנו, תשופר הגרפיקה ויוספו הבהרות בגוף נספח האיורים לפי הצורך.

ה. יתווסף איור למבנה פינתי.

3. אישור תכנית זו, יהווה ביטול תכנית חפ/1400/גב.

4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון ארוך טווח.

2. המלצת צוות מה"ע למענה למתנגדים:

א. המתנגדים מבקשים להתאים את התכנית למרקם המקומי, אזורי שימור וצביון מקומי.

"אכן התוכנית מתאימה את עצמה לטופוגרפיה המשתנה בחיפה, אבל צריכה להיות גם התאמה למרקם המקומי,

אזורי שימור וצביון מקומי – כל זה חסר!"

מענה:

התכנית משנה את התכנית חפ/1400/גב שחלה על כל אזורי העיר. משכך, ובדומה לה, היא מהווה תכנית מתאר נושאית שחלה על כל אזורי העיר וקובעת הוראות ביחס לגובה בנין; אופן חישוב הגובה, אופן ספירת הקומות, גובה קומות וכד'.

התכנית אינה קובעת מהו הגובה ומהו מס' הקומות באזורי עיר שונים, אלא כיצד לחשב אותו.

גובה ומס' קומות בהתאמה למרקם מקומי, אזורי שימור נקבעים בתכניות מפורטות המתייחסות לאזורי העיר השונים, כדוג' התכנית להתחדשות בניינית, תכניות פינוי בינוי, תכניות נקודתיות וכד'.

ב. המתנגדים מבקשים לקבוע את כמות החניות.

1. "מבקשים להוסיף למסמך שכל "קומה מותרת" נוספת, גם אם היא בתת-קרקע אשר

תשמש לקליניקות, חנויות ושאר שימושים שאנשים שוהים בקומה, יהוו בסיס לחישוב כמות החניות שהמבנה דורש"
 2. "חסרה התייחסות לחניה כפונקציה של מיקום הבניין, למשל בניין במוריה על ציר תחב"צ ראשי. צריך להגדיר הנחיה כמה קומות מותרות לחניה בתת-קרקע לפי האזור (מפתח כמות חניה ליח"ד וכו')."

מענה :

התכנית מהווה תכנית מתאר נושאית אשר עוסקת באופן חישוב הגובה, אופן ספירת הקומות, גובה קומות וכד'. התכנית אינה מבדילה בין השימושים השונים ביחס לגובה המבנה ואינה עוסקת בחניה ומפתחות חניה.
 בתכנית יש התייחסות והוראות לעניין קומות מעל ומתחת לכניסה קובעת /לפני הרחוב וביחס לפני הקרקע.

ג. המתנגדים מבקשים להגביל את מספר הקומות המרבי.
 "אנו סבורים שיש לקבוע מספר קומות מרבי אבסולוטי ולא (מאושר פלוס...). זה נותן וודאות תכנונית וקניינית. בהתייחס לאזור הכרמל, מגבלת הקומות המרבית צריכה להמשיך או בעצם לחזור ולהיות 4 קומות - הכרמל אזור ייחוד ואיכותי שחייבים לשמר את צביונו ולא לתת למכבש הציפוף השרירותי להרוס אותו!
 מגבלת הקומות חייבת לגבור על כל התוכניות ומסמכי המדיניות הקודמים, ובפרט מסמך מדיניות תמ"א 38 של עיריית חיפה חפ/מד/ 2500 .

מענה :

התכנית אינה קובעת מהו הגובה ומהו מס' הקומות באזורי עיר שונים לרבות באזור הכרמל. מגבלת הקומות נקבעת בתכנית מאושרת החלה על כל מגרש ומגרש.
 תמ"א 38 עומדת בפני סיומה וכך, גם מסמך המדיניות חפ/מד/2500. התכנית להתחדשות בניית שתבוא במקום תמ"א 38 תקבע את מס' הקומות בהתאמה לאופי אזורי העיר השונים ולתכנית המתאר הכוללת חפ/2000.
 התכנית מייצרת ודאות תכנונית ביחס לגובה הבניין ולאופן ספירת הקומות.

ד. המתנגדים מבקשים להגביל את גובה קומת מגורים.
 "אנו סבורים שיש להגביל גובה קומה מתחת למה שהמסמך מאפשר :
 עד 2.9 מ' לקומה רגילה ברוטו, רצפה עד רצפה ואפילו לשקול 2.8 מ' כולל הקומה העליונה.
 עד 3.3 מ' ללובי, אם רוצים לובי יותר גבוה שזה יהיה ע"ח קומת מגורים .
 בבניין בן 6 קומות עם לובי של 4 מ', קומה אחרונה של 3.6 מ' וקומה טיפוסית של 3.3 מ' כמוצע – ההבדל יהיה 3 מטר שווה ערך של קומה שלמה! (יעזור בשימור הנוף באזור ובעליות בניה. בעידן של אקלים קיצוני, הורדת הגובה גם תשרת את עלות קירור וחימום הדירות ."

מענה :

עפ"י התכנית חפ/1400 גב' המאושרת כיום, גובה קומה מלא מרבי של קומת מגורים הוא 3.00 מ' בממוצע ולא יעלה על 3.50 מ' מרבי.
 תכנית זו אושרה בשנת 2000 דהיינו לפני 26 שנים. בחלוף השנים, חלו שינויים בתקנים, בסטנדרט בניה עכשווי, מערכות מיזוג וכו' והגובה המאושר אינו מאפשר לעמוד בהם. לאור זאת, בכל הבקשות להיתר לבניה חדשה מפורסמות תדיר הקלות לעניין גובה הקומה. גם ועדות ערר הבינו את הצורך ואישרו להעלות את גובה הקומה.
 גובה הקומה שנקבע בתכנית, נבחן מול גורמי המקצוע בתחום הבניה ונמצא כגובה הנכון והמספק למערכות הבניין.

ה. המתנגדים מבקשים לחדד ולתקן מונחים בסעיף 1.9 – הגדרות.
 סעיף 1.9- הגדרות: להוסיף "על פי מדידות עדכניות" לכל הסעיפים שנוגעים למדידות המגרש.

מענה :

מדידה עדכנית נדרשת כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר עפ"י חוק.
 ו. "סעיף 1.9 הגדרה ג3 - בצד של הרחוב "מפלס פני הקרקע" כבר הוגדר כגובה מפלס הרחוב במיקום המפגש עם קו הבניין שאינו פני קרקע טבעית. בצד האחורי יש להתחשב רק בפני הקרקע הטבעיים.
 אין מקום לגמישות כפי שמוגדר כאן "מפלס פני הקרקע הטבעית או הסופית המתוכננת".

מענה :

התכנית מבדילה בהגדרות בין "מפלס פני הקרקע הטבעית" ו"מפלס פני הקרקע".

הסבר :

מפלס פני קרקע טבעית נדרש בתכנית במפגש עם קו בניין אחורי, רק לצורך קביעת קו שיפוע המגרש.

הטיפול במפלסים הסופיים הינו תולדה של קו שיפוע המגרש ושל אופן ספירת הקומות, אין גמישות בתוספת קומות לא כלפי מעלה מעבר לתחום הבינוי ולא לכלפי מטה שכן קומות נצפות חשופות נספרות במניין הקומות, וכן תכנית המרווחים חפ/1400/יב ו- חפ/1400/יב1 קובעות את הגובה המקסימלי של קירות התמך המגרש וכתוצאה מכך מכתיבה את מפלס פני הקרקע הסופיים. לאור האמור, הגמישות התכנונית עליה מצביעים המתנגדים היא מינימלית.

ז. "סעיף 1.9 - הגדרת "תחום הבינוי המותר" בתתי סעיפים ו ו ו 3 : (צורף

איור 2.4 מנספח העיצוב האדריכלי)

במגרש עולה משתמשים ב "במרחק שחושב עפ"י מכפלת מס הקומות המאושר בגובה קומה מלא" ובמגרש יורד משתמשים ב "במרחק שחושב עפ"י מכפלת מס' הקומות המותר בגובה קומה מלא " ("המותר" גדול מ"המאושר"). כך יוצא שבמגרש יורד יש נפח מותר בבניה הרבה יותר גדול ממגרש עולה. ההיגיון התיכנוני של ההבדל הזה אינו מובן".

מענה :

תחום הבניה המותר אינו מגדיר זכויות בניה או נפח בניה אלא מגדיר רק את תחום הבניה שמאפשר את העמדת המבנה בהתאמה לזכויות הבנייה המותרות, על הקרקע וביחס לרחוב.

הגדרת הרחוב, מספר הקומות ביחס לרחוב נשמרות וזהות במגרש העולה ובמגרש היורד. תוספת הקומות ניתנת בחלק הבניין האחורי שלא פוגש את הרחוב, וביחס לפני הקרקע (הסופית או המתוכננת).

הנושא תואם להוראות התכנית הכוללת חפ/2000.

במגרש עולה, אכן תחום הבניה היא לפי "המאושר" אך ביחס לפני הקרקע - מספר הקומות המותר הינו בתוספת קומה, באופן שאינו שונה מהמצב היום המאפשר ספירה בכל חתך אנכי בנפרד. הוראות אלה מאפשרות חיזוי של המצב הסופי בכל מגרש ביחס לרחוב ולמבנים הגובלים.

ראו דוגמא בפרק 2 – איור 2.3 בנספח העיצוב אדריכלי :

במגרש משופע יורד, פתרונות החניה והממשקים עם הדרך, קשים יותר לתכנון, יקרים יותר לביצוע ובאופן כללי יש ריבוי שטחים שאינם ניתנים לניצול לצורך שטח עיקרי. קשה יותר לפתור את החניה מהכביש.

בעבר, שטחים אלו נבנו כמסדים מה שיוצר ניתוק של הבניין מקרקע טבעית, חזות ונצפות לא טובה מבניינים סמוכים ומעבר לוואדי וריבוי "שטחים מתים" בבניין. קומות אלו נספרות במניין הקומות. בשיטה החדשה, פרישת הקומות משתנה ומאפשרת הסתרת קומות השרות בממשק עם קרקע טבעית ושילוב של קומות מגורים בקומות הנצפות.

לסיכום : שטחי הבנייה זהים במגרש עולה ובמגרש יורד, הנפח אינו משתנה, אלא הפרישה בלבד.

ח. "סעיף 1.9 הגדרה י": "בניין מדורג" : מדוע "מרפסות"? ההגדרה נכונה גם

הנסיגה מקומה לקומה היא של בינוי סגור."

מענה :

מוצע לקבל את הטענה ולבטל הגדרת בניין מדורג בתכנית וההוראה המתייחסת אליו בהתאמה.

ט. המתנגדים מבקשים שקומות החניה יהיו פנימיות ולא נצפות ומבקשים להוסיף הוראות לגבי פתחי האוורור.

"בנוגע לסעיף 4.1.2 ב (2) ב (3) "קומות החניה במגרשים שהחזית האחורית שלהם גובלת בשטח פתוח יהיו פנימיות ולא נצפות". אנו מבקשים להוסיף במפורש שפתחי האוורור, אם ישנם לכיוון השטח הפתוח או למרווחי הצד, יהיו כאלו שגם פנסי המכוניות

מענה :

מוצע לקבל את הטענה. ולהוסיף בתכנית הוראה בנושא פתחי אוורור לחניונים.

י. המתנגדים מבקשים לא לאפשר בליטות ותוספות לגובה בניין מותר. "סעיף 4.1.2 ב (2) (א) 3.2 : בליטת קומת חניה "תת-קרקעית" חלקית להולך הרגל ברחוב יראו מדרגי דירות ובמבנים בלתי מסודרים שאין ירק שינעים את ההליכה ברחוב. אנו דורשים שכל החניה תהייה בתת קרקע. בנוסף זה גם מגביה את הבניין."

מענה :

התכנית לא מתירה קומות חניה מעל פני הרחוב אלא במקרים חריגים (סעיף 4.1.2 ב(2) (ה) 1.

בסעיף 4.1.2 ב (2) (א) 3.2, לפי החוק קומת מרתף יכולה לבלוט עד 1.2 מ' מפני הקרקע. בליטה מעל 1.20 מ' אינה נחשבת לקומת מרתף והיא נספרת במניין הקומות. תכנית זו, אמצה את אותה שיטה לצורך ייעול התכנון.

יא. "סעיף 4.1.2 ב (1) ד "תוספות לגובה הבניין בתחום הבינוי", המתנגדים מבקשים שלא לאפשר עוד הגבהה של 1.2 מטר מהסיבה שזה יוצר מצב מכוער של חומות מדורגות כלפי הרחוב שלא נפתרות על ידי הערוגה החזיתית שזמנה עבר... ואגב, אין לה כאן כל התייחסות וגם היא מדורגת. זה יוצר מראה מבולגן ויזואלי שאינו נעים להולך הרגל.

במקום זה מוצעת המדיניות הבאה : אם הכניסה לבניין באמצע רחוב משופע תהיה הכניסה ב 0.00 עם פני המדרכה וכן, כתוצאה חלק מהקומות הכניסה תהיה בתת קרקע (או לחילופין, הכניסה הרגלית תהיה בקצה הגבוה בו המגרש נושק למדרכה, וכניסת הרכבים תהיה בקצה הנמוך בו המגרש נושק למדרכה וכך מגרש החנייה יהיה עמוק." (צורף איור 4 מנספח העיצוב האדריכלי)

מענה :

בתכנון מצטברים אילוצים תכנוניים רבים הנובעים מתצורת המגרש, תנאי השטח, דרישות תקני החניה. אילוצים אלו מגבילים את הגמישות בתכנון. לאור זאת, נדרש לאפשר גמישות תכנונית שתאפשר מגוון פתרונות למגוון רחב של סיטואציות על מנת למנוע הכנת תב"ע נקודתית בכל מגרש אי רגולרי, מגרש ברוחב צר כלפי הרחוב, מגרש משופע מאד, מגרש בעל חזית קצרה כלפי המדרון, מגרש לאורך רחוב משופע וכד'.

יב. "בקשר לאיור 2.2.1 – האם קצה הבניין נחשב מעל לפק"ט או לא? איך הקומה התחתונה נספרת במקרה הזה? בכמה מותר להיות מעל לקרקע?" (צורף איור 2.2.1 מנספח העיצוב האדריכלי)

מענה :

מוצע לקבל את ההערה ולהכניס הבהרה בהוראות התכנית. האיור יתוקן בהתאמה.

יג. המתנגדים מבקשים הבהרות לגבי אופן ספירת הקומות המותר בשרטוטים. הצבע החום בשרטוטים בנספח העיצוב האדריכלי : "במקרא לשרטוטים לא מוסבר מה זה הצבע החום. למשל בשרטוט 2.5.1. שמלווה את הטקסט של סעיף 4.1.2 ב ד 3 "בניין בן 2 רחובות."

המתנגדים מבקשים להבין את מטרת השטח הזה ומה ההיגיון בתוספת הבניה בהיקף שנראה בשרטוט.

(צורף איור 2.5.1 מנספח העיצוב האדריכלי)

מענה :

מוצע לקבל את הטענה. ולתקן את האיורים כך שיהיה ברור אילו קומות נספרות. הצבע החום נוצר מחפיפה בין הצבע האפור (קומות השירות והחניה) לבין הצבע הכתום שמראה על תחום הבינוי.

מדובר בנושא טכני, גרפי. מוצע לקבל את הטענה. הגרפיקה תתוקן כך שתציג את הכוונות התכנוניות.

שטח זה מציג את התחום הפוטנציאלי למיקום נפח הבינוי המאושר ביחס לקרקע ואינו מעיד על תוספת של זכויות בנייה. זכויות הבניה נקבעות בהתאמה לתכנית המאושרת החלה.

יד. "בניין פינתי : סעיף 4.1.2 ב ה 2 "בניין פינתי" – חסר שרטוט שיסביר את המקרה."

מענה :

מוצע לקבל את הטענה ולהוסיף איור המסביר את המקרה.

טו. המתנגדים מבקשים להחיל את סעיף 4.1.2 (ג) על תמ"א 38 כל עוד היא בתוקף.

"סעיף 4.1.2 (ג) מדוע הסעיף הזה לא יחול גם על תכניות תמ"א 38 , כל עוד היא בתוקף?"

מענה : סעיף זה מתייחס לבניין קיים שלא עבר הליך התחדשות (בנינים חדשים/ מחודשים). ולכן סעיף זה לא חל על בקשות של תמ"א 38.

טז. המתנגדים מבקשים הבהרות והגבלות לגבי גובה הקומות וגובה המעקה בבניין.

1. בניין מדורג : סעיף 4.1.2 ד 3 : "למרות האמור לעיל, בבניין מדורג תותר תוספת של 20 ס"מ לגובה כל קומה שמתחת לקומה הנסוגה לצורך פתרון ניקוז." "מדוע לאפשר לבניין לגובה בעוד 20 ס"מ על כל נסיגה במדרגה מעל קומה נוספת – ההסבר שניתן "בעיות ניקוז" לא מצדיק את התוספת, ניתן להסתדר יופי ללא ההגבהה הזאת."

מענה : מוצע לקבל את הטענה ולמחוק מהוראות התכנית : סעיף 4.1.2 ד א 3

2. גובה קומת חניה סעיף 4.1.2 ד ד 2 : "קומה בה מוצע פתרון החניה במתקני חנייה, יותר גובה גבוה מגובה קומת מגורים ועפ"י הגובה המינימלי הנדרש לפתרון המוצע במכפילים." "נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה קומת החניה. יש לקחת בחשבון אפשרות של מתקנים מונגשים מקובלים ולפרט את המפרט."

3. גובה קומה טכנית סעיף 4.1.2 ד ו : "חדר טכני : גובה מירבי של קומה טכנית יותאם לגובה המינימלי הנדרש למתקנים טכניים." "נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה הקומה הטכנית."

4. גובה חדר מכונות ומתקני גג טכניים "סעיף 4.1.2.4 : מבנה חדר מכונות מעלית בגובה שלא יעלה על הגובה המינימלי הדרוש לפי המפרט הטכני של המעלית." סעיף 4.1.2.5 : "מתקני גג טכניים המיועדים לתפעול הבניין בלבד ואלמנטים להסתרה בגובה המינימלי הנדרש. נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה חדר המעלית ו"תקני הגג הטכני".

5. גובה מעקה :

סעיף 4.1.2 ה 3 "מעקה בגובה בטיחותי מינימלי עפ"י תקן " . "נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה המעקה."

מענה לסעיפים 2-5 :

בהתאם למדיניות מנהל התכנון ועפ"י תכנון חושב רישוי, יש להותיר גמישות תכנונית ולא לנקוט במספרים מוחלטים כדי להאריך את "חיי התכנית" ולהותיר מקום לפתרונות טכנולוגיים וסטנדרטים משתנים, כמו כן, נושאים המטופלים בחוק או בתקנות הבנייה, אין צורך לצטט אותם בתכניות.

בהתאם לסעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד. ד 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 לועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד 4811 חיפה.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על אישור התכנית תוך קבלת חלק מטענות ההתנגדות כפי שיפורט במענה למתנגדים להלן ובכפוף לתיקונים הבאים:

תנאי למתן תוקף הסעיף בתכנית שעניינו תוספת בנייה בבניין קיים ייבדק ביחס לתיקון 160 לחוק התכנון והבניה אשר הותיר על קנו את האפשרות לבקש הקלות מכח תכניות קיימות בבניינים קיימים ע"מ להבטיח שלא תהיה פגיעה בבקשות לתוספות בנייה לעניין תוספת על הגג.

יש לוודא בניסוח הוראות התכנית כי הגבהים המוצעים בתכנית הם גובה מקסימאלי, כך שניתן לייצר גובה קומה נמוך יותר ובלבד שיעמוד בהוראות החוק.

מסמכי התכנית יעודכנו ויתוקנו כך:

1. הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם להערות לשכת התכנון:
 - א. בהוראות התכנית, תוסף הבהרה והתייחסות למגרש שטוח, מגרש תהום, מגרש דגל.
 - ב. סעיף 4.1.2 ב (2) (א) 3 + 4.1.2 (ג): יובהר כי מדובר בקרקע סופית ולא בקרקע טבעית.
 - ג. טבלת קטגוריות מגרשים – שם הטבלה ישונה ויהיה: "טבלת עזר לאפיון מגרשים".
2. הוראות התוכנית יתוקנו לפי הסעיפים בהתנגדות שהוחלט לקבלם:
 - א. תבוטל הגדרת בניין מדורג בתכנית וההוראה המתייחסת אליו בהתאמה.
 - ב. תתווסף הוראה בנושא פתחי אוורור לחניונים לתכנית.
 - ג. ניסוח סעיף הגדרות בתכנית יעודכן כך שיהיה ברור יותר.
 - ד. האיורים בתכנית יתוקנו, תשופר הגרפיקה ויוספו הבהרות בגוף נספח האיורים לפי הצורך.
 - ה. יתווסף איור למבנה פינתי.
3. אישור תכנית זו, יהווה ביטול תכנית חפ/1400/גב.
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון ארוך טווח.

2. המלצת צוות מה"ע למענה למתנגדים:

- א. המתנגדים מבקשים להתאים את התכנית למרקם המקומי, אזורי שימור וצביון מקומי.
- "אכן התוכנית מתאימה את עצמה לטופוגרפיה המשתנה בחיפה, אבל צריכה להיות גם התאמה למרקם המקומי, אזורי שימור וצביון מקומי – כל זה חסר!"

מענה:

התכנית משנה את התכנית חפ/1400/גב שחלה על כל אזורי העיר. משכך, ובדומה לה, היא מהווה תכנית מתאר נושאית שחלה על כל אזורי העיר וקובעת הוראות ביחס לגובה בנין; אופן חישוב הגובה, אופן ספירת הקומות, גובה קומות וכד'. התכנית אינה קובעת מהו הגובה ומהו מס' הקומות באזורי עיר שונים, אלא כיצד לחשב אותו.

גובה ומס' קומות בהתאמה למרקם מקומי, אזורי שימור נקבעים בתכניות מפורטות המתייחסות לאזורי העיר השונים, כדוג' התכנית להתחדשות בניינית, תכניות פינני בינוי, תכניות נקודתיות וכד'.

ב. המתנגדים מבקשים לקבוע את כמות החניות.

1. "מבקשים להוסיף למסמך שכל "קומה מותרת" נוספת, גם אם היא בתת-קרקע אשר תשמש לקליניקות, חנויות ושאר שימושים שאנשים שוהים בקומה, יהוו בסיס לחישוב כמות החניות שהמבנה דורש"
2. "חסרה התייחסות לחניה כפונקציה של מיקום הבניין, למשל בניין במוריה על ציר תחב"צ ראשי. צריך להגדיר הנחיה כמה קומות מותרות לחניה בתת-קרקע לפי האזור (מפתח כמות חניה ליח"ד וכו')."

מענה :

התכנית מהווה תכנית מתאר נושאית אשר עוסקת באופן חישוב הגובה, אופן ספירת הקומות, גובה קומות וכד'. התכנית אינה מבדילה בין השימושים השונים ביחס לגובה המבנה ואינה עוסקת בחניה ומפתחות חניה. בתכנית יש התייחסות והוראות לעניין קומות מעל ומתחת לכניסה קובעת / לפני הרחוב וביחס לפני הקרקע.

ג. המתנגדים מבקשים להגביל את מספר הקומות המרבי.

"אנו סבורים שיש לקבוע מספר קומות מרבי אבסולוטי ולא (מאושר פלוס...) זה נותן וודאות תכנונית וקניינית. בהתייחס לאזור הכרמל, מגבלת הקומות המרבית צריכה להמשיך או בעצם לחזור ולהיות 4 קומות - הכרמל אזור ייחוד ואיכותי שחייבים לשמר את צביונו ולא לתת למכבש הציפוף השרירותי להרוס אותו! מגבלת הקומות חייבת לגבור על כל התוכניות ומסמכי המדיניות הקודמים, ובפרט מסמך מדיניות תמ"א 38 של עיריית חיפה חפ/מד/ 2500 .

מענה :

התכנית אינה קובעת מהו הגובה ומהו מס' הקומות באזורי עיר שונים לרבות באזור הכרמל. מגבלת הקומות נקבעת בתכנית מאושרת החלה על כל מגרש ומגרש. תמ"א 38 עומדת בפני סיומה וכך, גם מסמך המדיניות חפ/מד/ 2500. התכנית להתחדשות בניית שתבוא במקום תמ"א 38 תקבע את מס' הקומות בהתאמה לאופי אזורי העיר השונים ולתכנית המתאר הכוללת חפ/ 2000. התכנית מייצרת ודאות תכנונית ביחס לגובה הבניין ולאופן ספירת הקומות.

ד. המתנגדים מבקשים להגביל את גובה קומת מגורים.

"אנו סבורים שיש להגביל גובה קומה מתחת למה שהמסמך מאפשר : עד 2.9 מ' לקומה רגילה ברוטו, רצפה עד רצפה ואפילו לשקול 2.8 מ' כולל הקומה העליונה. עד 3.3 מ' ללובי, אם רוצים לובי יותר גבוה שזה יהיה ע"ח קומת מגורים . בבניין בן 6 קומות עם לובי של 4 מ', קומה אחרונה של 3.6 מ' וקומה טיפוסית של 3.3 מ' כמוצע – ההבדל יהיה 3 מטר שווה ערך של קומה שלמה! יעזור בשימור הנוף באזור ובעליות בניה. בעידן של אקלים קיצוני, הורדת הגובה גם תשרת את עלות קירור וחימום הדירות ."

מענה :

עפ"י התכנית חפ/ 1400 גב' המאושרת כיום, גובה קומה מלא מרבי של קומת מגורים הוא 3.00 מ' בממוצע ולא יעלה על 3.50 מ' מרבי. תכנית זו אושרה בשנת 2000 דהיינו לפני 26 שנים. בחלוף השנים, חלו שינויים בתקנים, בסטנדרט בניה עכשווי, מערכות מיזוג וכו' והגובה המאושר אינו מאפשר לעמוד בהם. לאור זאת, בכל הבקשות להיתר לבניה חדשה מפורסמות תדיר הקלות לעניין גובה הקומה. גם ועדות ערר הבינו את הצורך ואישרו להעלות את גובה הקומה. גובה הקומה שנקבע בתכנית, נבחן מול גורמי המקצוע בתחום הבניה ונמצא כגובה הנכון והמספק למערכות הבניין.

ה. המתנגדים מבקשים לחדד ולתקן מונחים בסעיף 1.9 – הגדרות.

סעיף 1.9- הגדרות : להוסיף "על פי מדידות עדכניות" לכל הסעיפים שנוגעים למדידות המגרש.

מענה :

מדידה עדכנית נדרשת כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר עפ"י חוק.

ו. "סעיף 1.9 הגדרה ג3 - בצד של הרחוב "מפלס פני הקרקע" כבר הוגדר כגובה מפלס הרחוב במיקום המפגש עם קו הבניין שאינו פני קרקע טבעית. בצד האחורי יש להתחשב רק בפני הקרקע הטבעיים.

אין מקום לגמישות כפי שמוגדר כאן "מפלס פני הקרקע הטבעית או הסופית המתוכננת".

מענה :

התכנית מבדילה בהגדרות בין "מפלס פני הקרקע הטבעית" ו"מפלס פני הקרקע".

הסבר :

מפלס פני קרקע טבעית נדרש בתכנית במפגש עם קו בניין אחורי, רק לצורך קביעת קו שיפוע המגרש.

הטיפול במפלסים הסופיים הינו תולדה של קו שיפוע המגרש ושל אופן ספירת הקומות, אין גמישות בתוספת קומות לא כלפי מעלה מעבר לתחום הבינוי ולא לכלפי מטה שכן קומות נצפות חשופות נספרות במניין הקומות, וכן תכנית המרווחים חפ/1400/יב ו- חפ/1400/יב/1 קובעות את הגובה המקסימלי של קירות התמך המגרש וכתוצאה מכך מכתיבה את מפלס פני הקרקע הסופיים. לאור האמור, הגמישות התכנונית עליה מצביעים המתנגדים היא מינימלית.

ז. "סעיף 1.9 - הגדרת "תחום הבינוי המותר" בתתי סעיפים ו 1 ו 3 : (צורף איור 2.4 מנספח העיצוב האדריכלי)

במגרש עולה משתמשים ב "במרחק שחושב עפ"י מכפלת מס הקומות המאושר בגובה קומה מלא" ובמגרש יורד משתמשים ב "במרחק שחושב עפ"י מכפלת מס' הקומות המותר בגובה קומה מלא " ("המותר" גדול מ"המאושר"). כך יוצא שבמגרש יורד יש נפח מותר בבניה הרבה יותר גדול ממגרש עולה. ההיגיון התיכנוני של ההבדל הזה אינו מובן".

מענה :

תחום הבניה המותר אינו מגדיר זכויות בניה או נפח בניה אלא מגדיר רק את תחום הבניה שמאפשר את העמדת המבנה בהתאמה לזכויות הבנייה המותרות, על הקרקע וביחס לרחוב.

הגדרת הרחוב, מספר הקומות ביחס לרחוב נשמרות וזהות במגרש העולה ובמגרש היורד. תוספת הקומות ניתנת בחלק הבניין האחורי שלא פוגש את הרחוב, וביחס לפני הקרקע (הסופית או המתוכננת).

הנושא תואם להוראות התכנית הכוללת חפ/2000.

במגרש עולה, אכן תחום הבניה היא לפי "המאושר" אך ביחס לפני הקרקע - מספר הקומות המותר הינו בתוספת קומה, באופן שאינו שונה מהמצב היום המאפשר ספירה בכל חתך אנכי בנפרד. הוראות אלה מאפשרות חיזוי של המצב הסופי בכל מגרש ביחס לרחוב ולמבנים הגובלים.

ראו דוגמא בפרק 2 – איור 2.3 בנספח העיצוב אדריכלי :

במגרש משופע יורד, פתרונות החניה והממשקים עם הדרך, קשים יותר לתכנון, יקרים יותר לביצוע ובאופן כללי יש ריבוי שטחים שאינם ניתנים לניצול לצורך שטח עיקרי. קשה יותר לפתור את החניה מהכביש.

בעבר, שטחים אלו נבנו כמסדים מה שיוצר ניתוק של הבניין מקרקע טבעית, חזות ונצפות לא טובה מבניינים סמוכים ומעבר לוואדי וריבוי "שטחים מתים" בבניין. קומות אלו נספרות במניין הקומות. בשיטה החדשה, פרישת הקומות משתנה ומאפשרת הסתרת קומות השרות בממשק עם קרקע טבעית ושילוב של קומות מגורים בקומות הנצפות.

לסיכום : שטחי הבנייה זהים במגרש עולה ובמגרש יורד, הנפח אינו משתנה, אלא הפרישה בלבד.

ח. "סעיף 1.9 הגדרה י": "בניין מדורג" : מדוע "מרפסות"? ההגדרה נכונה גם הנסיגה מקומה לקומה היא של בינוי סגור."

מענה :

מוצע לקבל את הטענה ולבטל הגדרת בניין מדורג בתכנית וההוראה המתייחסת אליו בהתאמה.

ט. המתנגדים מבקשים שקומות החניה יהיו פנימיות ולא נצפות ומבקשים להוסיף הוראות לגבי פתחי האוורור.

"בנוגע לסעיף 4.1.2 ב (2) ב (3) "קומות החניה במגרשים שהחזית האחורית שלהם גובלת בשטח פתוח יהיו פנימיות ולא נצפות". "אנו מבקשים להוסיף במפורש שפתחי האוורור, אם ישנם לכיוון השטח הפתוח או למרווחי הצד, יהיו כאלו שגם פנסי המכונניות שנכנסות ונוסעות לחניה שלהן לא יראו."

מענה :

מוצע לקבל את הטענה. ולהוסיף בתכנית הוראה בנושא פתחי אוורור לחניונים.

י. המתנגדים מבקשים לא לאפשר בליטות ותוספות לגובה בניין מותר.

"סעיף 4.1.2 ב (2) (א) 3.2 : בליטת קומת חניה "תת-קרקעית" חלקית להולך הרגל ברחוב יראו מדרגי דירות ובמבנים בלתי מסודרים שאין ירק שינעים את ההליכה ברחוב. אנו דורשים שכל החניה תהייה בתת קרקע. בנוסף זה גם מגביה את הבניין."

מענה :

התכנית לא מתירה קומות חניה מעל פני הרחוב אלא במקרים חריגים (סעיף 4.1.2 ב(2) (ה) 1.

בסעיף 4.1.2 ב (2) (א) 3.2 , לפי החוק קומת מרתף יכולה לבלוט עד 1.2 מ' מפני הקרקע. בליטה מעל 1.20 מ' אינה נחשבת לקומת מרתף והיא נספרת במניין הקומות. תכנית זו, אמצה את אותה שיטה לצורך ייעול התכנון.

יא. "סעיף 4.1.2 ב (1) ד "תוספות לגובה הבניין בתחום הבינוי", המתנגדים מבקשים שלא לאפשר עוד הגבהה של 1.2 מטר מהסיבה שזה יוצר מצב מכוער של חומות מדורגות כלפי הרחוב שלא נפתרות על ידי הערוגה החזיתית שזמנה עבר... ואגב, אין לה כאן כל התייחסות וגם היא מדורגת. זה יוצר מראה מבולגן ויזואלי שאינו נעים להולך הרגל.

במקום זה מוצעת המדיניות הבאה : אם הכניסה לבניין באמצע רחוב משופע תהיה הכניסה ב 0.00 עם פני המדרכה וכן, כתוצאה חלק מהקומות הכניסה תהיה בתת קרקע (או לחילופין, הכניסה הרגלית תהיה בקצה הגבוה בו המגרש נושק למדרכה, וכניסת הרכבים תהיה בקצה הנמוך בו המגרש נושק למדרכה וכך מגרש החנייה יהיה עמוק." (צורף איור 4 מנספח העיצוב האדריכלי)

מענה :

בתכנון מצטברים אילוצים תכנוניים רבים הנובעים מתצורת המגרש, תנאי השטח, דרישות תקני החניה. אילוצים אלו מגבילים את הגמישות בתכנון. לאור זאת, נדרש לאפשר גמישות תכנונית שתאפשר מגוון פתרונות למגוון רחב של סיטואציות על מנת למנוע הכנת תב"ע נקודתית בכל מגרש אי רגולרי, מגרש ברוחב צר כלפי הרחוב, מגרש משופע מאד, מגרש בעל חזית קצרה כלפי המדרון, מגרש לאורך רחוב משופע וכד'.

יב. "בקשר לאיור 2.2.1 – האם קצה הבניין נחשב מעל לפק"ט או לא? איך הקומה התחתונה נספרת במקרה הזה? בכמה מותר להיות מעל לקרקע?" (צורף איור 2.2.1 מנספח העיצוב האדריכלי)

מענה :

מוצע לקבל את ההערה ולהכניס הבהרה בהוראות התכנית. האיור יתוקן בהתאמה.

יג. המתנגדים מבקשים הבהרות לגבי אופן ספירת הקומות המותר בשרטוטים. הצבע החום בשרטוטים בנספח העיצוב האדריכלי : "במקרא לשרטוטים לא מוסבר מה זה הצבע החום. למשל בשרטוט 2.5.1. שמלווה את הטקסט של סעיף 4.1.2 ב ד 3 "בניין בן 2 רחובות."

המתנגדים מבקשים להבין את מטרת השטח הזה ומה ההיגיון בתוספת הבניה בהיקף שנראה בשרטוט. (צורף איור 2.5.1 מנספח העיצוב האדריכלי)

מענה :

מוצע לקבל את הטענה. ולתקן את האיורים כך שיהיה ברור אילו קומות נספרות. הצבע החום נוצר מחפיפה בין הצבע האפור (קומות השירות והחניה) לבין הצבע הכתום שמראה על תחום הבינוי.

מדובר בנושא טכני, גרפי. מוצע לקבל את הטענה. הגרפיקה תתוקן כך שתציג את הכוונות התכנוניות. שטח זה מציג את התחום הפוטנציאלי למיקום נפח הבינוי המאושר ביחס לקרקע ואינו מעיד על תוספת של זכויות בנייה. זכויות הבניה נקבעות בהתאמה לתכנית המאושרת החלה.

יד. "בניין פינתי : סעיף 4.1.2 ב ה 2 "בניין פינתי " – חסר שרטוט שיסביר את המקרה."

מענה :

מוצע לקבל את הטענה ולהוסיף איור המסביר את המקרה.

טו. המתנגדים מבקשים להחיל את סעיף 4.1.2 (ג) על תמ"א 38 כל עוד היא בתוקף.

"סעיף 4.1.2 (ג) מדוע הסעיף הזה לא יחול גם על תכניות תמ"א 38, כל עוד היא בתוקף?"

מענה : סעיף זה מתייחס לבניין קיים שלא עבר הליך התחדשות (בנינים חדשים/מחודשים). ולכן סעיף זה לא חל על בקשות של תמ"א 38.

טז. המתנגדים מבקשים הבהרות והגבלות לגבי גובה הקומות וגובה המעקה בבניין.

1. בניין מדורג : סעיף 4.1.2 ד 3 : "למרות האמור לעיל, בבניין מדורג תותר תוספת של 20 ס"מ לגובה כל קומה שמתחת לקומה הנסוגה לצורך פתרון ניקוז." "מדוע לאפשר לבניין לגובה בעוד 20 ס"מ על כל נסיגה במדרגה מעל קומה נוספת – ההסבר שניתן "בעיות ניקוז" לא מצדיק את התוספת, ניתן להסתדר יופי ללא ההגבהה הזאת."

מענה : מוצע לקבל את הטענה ולמחוק מהוראות התכנית : סעיף 4.1.2 ד א 3

2. גובה קומת חניה סעיף 4.1.2 ד ד 2 : "קומה בה מוצע פתרון החניה במתקני חנייה, יותר גובה גבוה קומת מגורים ועפ"י הגובה המינימלי הנדרש לפתרון המוצע במכפילים." "נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה קומת החניה. יש לקחת בחשבון אפשרות של מתקנים מונגשים מקובלים ולפרט את המפרט."

3. גובה קומה טכנית סעיף 4.1.2 ד ו : "חדר טכני : גובה מירבי של קומה טכנית יותאם לגובה המינימלי הנדרש למתקנים טכניים." "נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה הקומה הטכנית."

4. גובה חדר מכוונות ומתקני גג טכניים "סעיף 4.1.2.4 : מבנה חדר מכוונות מעלית בגובה שלא יעלה על הגובה המינימלי הדרוש לפי המפרט הטכני של המעלית." סעיף 4.1.2.5 : "מתקני גג טכניים המיועדים לתפעול הבניין בלבד ואלמנטים להסתרה בגובה המינימלי הנדרש." נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה חדר המעלית ו"תקני הגג הטכניים".

5. גובה מעקה :

סעיף 4.1.2 ה 3 "מעקה בגובה בטיחותי מינימלי עפ"י תקן " . "נא להוסיף גובה מקסימלי לגובה המעקה."

מענה לסעיפים 2-5 :

בהתאם למדיניות מנהל התכנון ועפ"י תכנון חושב רישוי, יש להותיר גמישות תכנונית ולא לנקוט במספרים מוחלטים כדי להאריך את "חיי התכנית" ולהותיר מקום לפתרונות טכנולוגיים וסטנדרטים משתנים, כמו כן, נושאים המטופלים בחוק או בתקנות הבנייה, אין צורך לצטט אותם בתכניות.

בהתאם לסעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד. ד 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 לועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד 4811 חיפה.

תת"ל - תכנית ארצית לתשתית לאומית: תתל/118**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: תתל/118 - שטחי תפעול במזרח נמל חיפה**בעלי עניין:**

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

♦ **יזם:**

חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

♦ **מגיש:**

עמוס ברנדייס

♦ **מתכנן:**

גלעד חזן

♦

ענבל אברהם

♦

עירית פנקס

♦

גל גרונר

♦

ציון זכות

♦

ענת צור

♦

מטרת התכנית

תכנית מפורטת למבנים ולשימושים במסופים נמליים מאושרים בתמ"א 1/13/ב/1, ולמסופים נמליים קיימים ופעילים במזרח המרחב הנמלי בחיפה, לרבות תכניות פיתוח עתידי שלהם ומתן הוראות סביבתיות עדכניות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מהנדס העיר ממליץ לוועדה המקומית להגיש לות"ל את ההשגות הבאות:

א. חומ"ס

- יש להוסיף בהוראות התכנית מגבלת זמן ברורה לאפשרות, פריקה של נפט גולמי (ייבוא) וטעינה של תזקיקים (ייצוא).
- יש להגדיר ולהגביל את סוגי החומרים שיפרקו, ישונועו ויאוחסנו דרך נמל הדלק החדש, ולהגבילם לבנזין, סולר ודלק סילוני (דס"ל), בהיקף הנדרש לשימוש משק האנרגיה באזור הצפון בלבד.
- אימוץ החלופה התכנונית של מקשר ימי, תאפשר את הרחקת הסיכון מהאוכלוסייה, תייתר אחסון ביניים על החוף על שלל הסיכונים הטמונים בו וכן תקצר משמעותית את הצנרת הנדרשת להעברת הגפ"ס אל יעד האחסון הסופי.
- יש לוודא עיגון חלופה בטיחותית וסבירה יותר לאחסון, שינוע וייצוא קונדנסט במסגרת תמ"א 75-אנרגיה, בסמוך לאתר הייצור שלו, תוך הסדרת ביטול צנרת קצא"א הארוכה העוברת בתחומי העיר חיפה והמפרץ.

ב. ניקוז:

יבוצע תיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, עם רשות נחל קישון ועם מתכנני תמ"א 65, ותמ"א 75 נ"נ.

ג. נחל סעדיה:

- יש לסמנו כשצ"פ, להשאירו כנחל במופע פתוח תוך המשך שיקומו. הוראות יוטמעו במסמכי התכנית.
- העירייה מאמצת את המלצת רשות נחל קישון בחו"ד שהועבר לות"ל: "התכנית המוצעת כוללת גשרי דרך ומסילות רכבת הנכנסים אל מרחב הנחל ופוגעים במסדרון האקולוגי במרחב רגיש זה. לפיכך, יש לסמן מעברי בעלי חיים בדגש על מינים אקזוטיים תוך התמקדות בהיבטי רבייה ומזון."
- כמו כן: מאמצת העירייה את הצעת רשות נחל קישון לפיצול תוואי הנחל ושימוש במים לטיוב השטחים שפותחו ויפותחו בעתיד בפארק מורד הקישון ולטובת הציבור (מתוך חו"ד רשות נחל קישון): "להלן מוצעת תכנית רשות נחל קישון לתוואי נוסף לנחל: בחלק מהתכנית המוצעת על ידינו הנחל נמצא בתחום התת"ל (התוואי הנוכחי) ובחלקה מוצע תוואי חדש צמוד לגדר הנמל הגובל בתת"ל. מאחר ותוואי הנחל הזורם בתחום התת"ל משפיע גם על המשכו לגדר הנחל, אנו סבורים שיש להתייחס אליו, בין אם על ידי הרחבת הקו הכחול של התת"ל, או בין אם בהתייחסות בהוראות התת"ל לתכנון המוצע על ידינו, כחלק מהטיפול הנדרש בנחל סעדיה בכללותו.

כפי שניתן לראות בתשריט ובחתיכים להלן, אנו מציעים תוואי נוסף לנחל ממערב לבריכות הבוצה דרך הבריכה הצפונית (שטח התכנית כ-35 דונם וביסוס רצועת חייץ - 14 דונם). החלופה מציעה הפרדת מזהמים, ניצול מירבי של השטח עבור בתי הגידול השונים. נחל סעדיה מקבל אורך זרימה ומתווסף לו בית גידול בריכתי בחלקו הצפוני של פארק המלחה. יש לציין כי חלוקת הנחל לשני תוואים תורמת במקרים של ספיקות גבוהות ומסייעת במניעת הצפות.

מקרא לתשריט להלן:

1. איסוף גלישות ביוב למובל הניקוז מהצ'ק פוסט ומדרך בר-יהודה.
2. חציית נחל סעדיה את מסילת הרכבת התפעולית של חני"י.
3. מעבר הנחל ממזרח לגדר מסילת הרכבת התפעולית של חני"י.
4. תוואי הנחל הקיים.
5. ביסוס רצועת חייץ טבעית בין שטחי התעשייה הדרומיים והאפנדיקס (שטח אל-געת).
6. תכנית פארק מלחת הקישון (באזור בריכות הבוצה לשעבר).
7. בריכת צד לנחל בשטח הבריכה הצפונית.
8. מוצא נחל סעדיה לקישון.

ד. גשרים מעל הקישון:

- על מנת להבטיח את אפשרות הקמתו של הגשר האזרחי בעתיד:
1. יש להוסיף לסעיף 4.1.2. סעיף קטן א.2. בהוראות התכנית שבנוסף לכך שהגשר "יבנה באופן שיאפשר תנועה רציפה ושוטפת של תנועת מרבית כלי השיט..." הגשר יבנה באופן שיאפשר את הקמתו העתידית של גשר אזרחי בין רחוב הדייגים לרחוב טובים.
 2. בנוסף יש לשנות את סעיף 6.1.2 המחייב הגשת נספח בינוי ונספח תשתיות לגשר התפעולי ותיאום עם מתכנן הות"ל, רשות ניקוז ונחלים קישון ועם רשות נחל הקישון לסעיף הדורש הגשת נספח בינוי לשני הגשרים במקביל תוך הוספת תיאום עם מהנדסת העיר חיפה.

ה. מסוף גרעינים במספנות ישראל

כדי להימנע מחוסר תיאום סטטוטורי יש להתאים את זכויות הבניה ומגבלת הגובה במתחם זה להיתר הבניה של מסוף הגרעינים.

ו. שימושים אזרחיים בתחום התכנית:

- בתא שטח 36 במתחם 5 בתשריט התכנית, ישנם מבנים ופעילות של צופי ים, מועדון שייט זבולון חיפה ומועדון החתירה חיפה. התכנית מציעה בשטח זה יעוד ושימושי "נמל" תוך הרחבת הנמל לכיוון צפון מערב (תא שטח 35) בהתאם לתמ"א 13/ב/1/1. בהתאם להסכמות בין חני"י לעירייה, מועדון החתירה עתיד לעבור לפארק מורד הקישון שתוכניתו אושרה ב-2019 (304-0089318) ופעילות צופי ים ומועדון השיט זבולון עתידה לעבור למרכז השיט המתוכנן בחוף השקט במסגרת תמ"א 13/3/א. כדי לאפשר את הפעילות הרציפה של מוסדות אלו עד העתקתם, מוצע להוסיף להוראות התכנית: פיתוח שימושי הנמל בתאי שטח 35-36 מותנה הפתרון למיקום חלופי לפעילות החינוכית והספורטיבית המתקיימת בתא שטח 36 בתיאום בין מהנדסת העיר חיפה לחני"י. הוראה זו מתווספת להוראה הקיימת כעת בהוראות התכנית: "גמישויות: שימושים ומבנים שנבנו בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים." (סעיף 6.1.6)

ז. הצגת הממשק בין הנמל לעיר:

1. יש להוסיף נספח פיתוח לתכנית בקני"מ 1000:1 לפחות, המציג את ההתחברות לסביבה ולמגרשים הסמוכים, למערכת הדרכים ההיקפית, בדגש על יצירת חיץ ירוק להפרדת שימושי הנמל משטח מעגנת שביט בתאי שטח 43, 44 וכן להפרדת שימושי תאי שטח 41, 42 מהסביבה.
2. יוסף סעיף בהוראות התכנית "כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למתחם אשר תאושר ע"י מהנדסת העיר וע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה". התכנית הנ"ל תציג את: כלל המבנים, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון, נטיעת עצים וכד', חיבור לסביבה, לדרכים

ח. איכות אוויר - התייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה תהיה חלק בלתי נפרד מהחלטת הוועדה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש לות"ל את ההשגות הבאות:

- א. חומ"ס
 1. יש להוסיף בהוראות התכנית מגבלת זמן ברורה לאפשרות, פריקה של נפט גולמי (ייבוא) וטעינה של תזקיקים (ייצוא).
 2. יש להגדיר ולהגביל את סוגי החומרים שיפרקו, ישונועו ויאוחסנו דרך נמל הדלק החדש, ולהגבילם לבנזין, סולר ודלק סילוני (דס"ל), בהיקף הנדרש לשימוש משק האנרגיה באזור הצפון בלבד.
 3. אימוץ החלופה התכנונית של מקשר ימי, תאפשר את הרחקת הסיכון מהאוכלוסייה, תייתר אחסון ביניים על החוף על שלל הסיכונים הטמונים בו וכן תקצר משמעותית את הצנרת הנדרשת להעברת הגפ"ס אל יעד האחסון הסופי.
 4. יש לוודא עיגון חלופה בטיחותית וסבירה יותר לאחסון, שינוע וייצוא קונדנסט במסגרת תמ"א 75-אנרגיה, בסמוך לאתר הייצור שלו, תוך הסדרת ביטול צנרת קצא"א הארוכה העוברת בתחומי העיר חיפה והמפרץ.
- ב. ניקוז:

יבוצע תיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, עם רשות נחל קישון ועם מתכנני תמ"א 65ב, ותמ"א 75 נ"נ.

ג. נחל סעדיה:

1. יש לסמנו כשצ"פ, להשאירו כנחל במופע פתוח תוך המשך שיקומו. הוראות יוטמעו במסמכי התכנית.
 2. העירייה מאמצת את המלצת רשות נחל קישון בחו"ד שהועבר לות"ל: "התכנית המוצעת כוללת גשרי דרך ומסילות רכבת הנכנסים אל מרחב הנחל ופוגעים במסדרון האקולוגי במרחב רגיש זה. לפיכך, יש לסמן מעברי בעלי חיים בדגש על מינים אקזוטיים תוך התמקדות בהיבטי רבייה ומזון."
 3. כמו כן: מאמצת העירייה את הצעת רשות נחל קישון לפיצול תוואי הנחל ושימוש במים לטיוב השטחים שפותחו ויפותחו בעתיד בפארק מורד הקישון ולטובת הציבור (מתוך חו"ד רשות נחל קישון):

"להלן מוצעת תכנית רשות נחל קישון לתוואי נוסף לנחל: בחלק מהתכנית המוצעת על ידינו הנחל נמצא בתחום התת"ל (התוואי הנוכחי) ובחלקה מוצע תוואי חדש צמוד לגדר הנמל הגובל בתת"ל. מאחר ותוואי הנחל הזורם בתחום התת"ל משפיע גם על המשכו של הנחל, אנו סבורים שיש להתייחס אליו, בין אם על ידי הרחבת הקו הכחול של התת"ל, או בין אם בהתייחסות בהוראות התת"ל לתכנון המוצע על ידינו, כחלק מהטיפול הנדרש בנחל סעדיה בכללותו.
- כפי שניתן לראות בתשריט ובחתיכים להלן, אנו מציעים תוואי נוסף לנחל ממערב לבריכות הבוצה דרך הבריכה הצפונית (שטח התכנית כ-35 דונם וביסוס רצועת חייץ - 14 דונם). החלופה מציעה הפרדת מזהמים, ניצול מירבי של השטח עבור בתי הגידול השונים. נחל סעדיה מקבל אורך זרימה ומתווסף לו בית גידול בריכתי בחלקו הצפוני של פארק המלחה. יש לציין כי חלוקת הנחל לשני תוואים תורמת במקרים של ספיקות גבוהות ומסייעת במניעת הצפות.

מקרא לתשריט להלן:

1. איסוף גלישות ביוב למובל הניקוז מהצ'ק פוסט ומדרך בר-יהודה.
2. חציית נחל סעדיה את מסילת הרכבת התפעולית של חנ"י.
3. מעבר הנחל ממזרח לגדר מסילת הרכבת התפעולית של חנ"י.
4. תוואי הנחל הקיים.
5. ביסוס רצועת חייץ טבעית בין שטחי התעשייה הדרומיים והאפנדיקס (שטח אל-געת).

6. תכנית פארק מלחת הקישון (באזור בריכות הבוצה לשעבר).
7. בריכת צד לנחל בשטח הבריכה הצפוני.
8. מוצא נחל סעדיה לקישון.

ד. גשרים מעל הקישון :

- על מנת להבטיח את אפשרות הקמתו של הגשר האזרחי בעתיד :
1. יש להוסיף לסעיף 4.1.2. סעיף קטן א.2. בהוראות התכנית שבנוסף לכך שהגשר "יבנה באופן שיאפשר תנועה רציפה ושוטפת של תנועת מרבית כלי השיט..." הגשר יבנה באופן שיאפשר את הקמתו העתידית של גשר אזרחי בין רחוב הדייגים לרחוב טובים.
 2. בנוסף יש לשנות את סעיף 6.1.2 המחייב הגשת נספח בינוי ונספח תשתיות לגשר התפעולי ותיאום עם מתכנן הות"ל, רשות ניקוז ונחלים קישון ועם רשות נחל הקישון לסעיף הדורש הגשת נספח בינוי לשני הגשרים במקביל תוך הוספת תיאום עם מהנדסת העיר חיפה.

ה. מסוף גרעינים במספנות ישראל

כדי להימנע מחוסר תיאום סטטוטורי יש להתאים את זכויות הבניה ומגבלת הגובה במתחם זה להיתר הבניה של מסוף הגרעינים.

ו. שימושים אזרחיים בתחום התכנית :

1. בתא שטח 36 במתחם 5 בתשרי התכנית, ישנם מבנים ופעילות של צופי ים, מועדון השיט זבולון חיפה ומועדון החתירה חיפה. התכנית מציעה בשטח זה יעוד ושימושי "נמל" תוך הרחבת הנמל לכיוון צפון מערב (תא שטח 35) בהתאם לתמ"א 13/ב/1/1. בהתאם להסכמות בין חנ"י לעירייה, מועדון החתירה עתיד לעבור לפארק מורד הקישון שתוכניתו אושרה ב-2019 (304-0089318) ופעילות צופי ים ומועדון השיט זבולון עתידה לעבור למרכז השיט המתוכנן בחוף השקט במסגרת תמ"א 13/3/א. כדי לאפשר את הפעילות הרציפה של מוסדות אלו עד העתקתם, מוצע להוסיף להוראות התכנית : פיתוח שימושי הנמל בתאי שטח 35-36 מותנה הפתרון למיקום חלופי לפעילות החינוכית והספורטיבית המתקיימת בתא שטח 36 בתיאום בין מהנדסת העיר חיפה לחנ"י. הוראה זו מתווספת להוראה הקיימת כעת בהוראות התכנית : "גמישויות : שימושים ומבנים שנבנו בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים." (סעיף 6.1.6)

ז. הצגת הממשק בין הנמל לעיר :

1. יש להוסיף נספח פיתוח לתכנית בקני"מ 1000 : 1 לפחות, המציג את ההתחברות לסביבה ולמגרשים הסמוכים, למערכת הדרכים ההיקפית, בדגש על יצירת חיץ ירוק להפרדת שימושי הנמל משטח מעגנת שביט בתאי שטח 43, 44 וכן להפרדת שימושי תאי שטח 41, 42 מהסביבה.
2. יוסף סעיף בהוראות התכנית "כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למתחם אשר תאושר ע"י מהנדסת העיר וע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה". התכנית הנ"ל תציג את : כלל המבנים, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון, נטיעת עצים וכד', חיבור לסביבה, לדרכים ולמגרשים גובלים.

ח. איכות אוויר - התייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה

התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה תהיה חלק בלתי נפרד מהחלטת הוועדה

שם: חפ/1957/ד - מלון ומגורים ברחוב יפה נוף 48 (מתחם מחנה מרכוס)

בעלי עניין:

אבי אזולאי	♦ יזום:
אבי אזולאי	♦ מגיש:
דני אוחנה	♦ מתכנן:
גיל קריביצקי	♦
רון לשם	♦
יוסי שטרק	♦
דן שלסינגר	♦
שבתאי גונן	♦
מאיר ברמן	♦
אבי מנשה	♦

מטרת התכנית

הקמת מבנה מלון ומגורים בין רחוב שדרות הנשיא ויפה נוף, ומבנה מגורים ברחוב יפה נוף.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על קידום התכנית למתן תוקף

ולאפשר במסגרתה את מס' יח"ד ותוספת שטחי המגורים המבוקשת בתכנית (כפי שהופקדה) כעוגן כלכלי למימוש שטחי המלונאות הקבועים בתכנית המקורית חפ/1957, תוך הוספת מטרה נוספת בעל חשיבות ציבורית משמעותית כנדרש בתמ"א 12/1 בסעיף 7, בזיקה למלונאות ובהתאמה גם לתיקון לתמ"א 12/1 (תמ"א 1/25) אשר אושר ע"י הולנת"ע והמועצה הארצית וממתין לאישור הממשלה.

התכנית תתוקן ויבוצעו בה ההתאמות הנדרשות כלהלן:

א. התכנית תשמור על מס' חדרי המלון בהתאם למצב המאושר דהיינו 200 חדרי מלון.

ב. המגרש הצפוני ישמור על ייעודו כמלונאות ויתווסף לו שימוש ציבורי בשטח שיוקצה לעירייה ובתחום זיקת ההנאה

ג. יעוד הקרקע במגרש הדרומי יהיה מעורב מלונאות, מסחר ומגורים.

ד. החללים הציבוריים של המלון, ולא פחות ממחצית החדרים במבנה הדרומי יופנו צפונה וייהנו מנוף פתוח. בהתאם לכך, תיקבע הוראה מחייבת בתכנית, להפניה צפונה כלפי נוף פתוח של כל החללים הציבוריים של המלון ולא פחות ממחצית החדרים במבנה הדרומי.

ה. בתמורה להפחתת/שינוי חלק מיעוד הקרקע ולתוספת שימוש למגורים בתכנית, תוסף מטרה בעלת חשיבות ציבורית תרבותית משמעותית (כאמור בסעיף 7.2 בתמ"א 1/12) והיא, הקצאת שטח ציבורי בנוי של 800 מ"ר במגרש הצפוני שיועבר לבעלות העירייה (במקום 200 מ"ר בתכנית המופקדת) ויעוד השטח שמעל מבנה המלון לשטח פתוח, במפלס רחוב יפה נוף הפונה אל הנוף, אשר יהווה רחבה ציבורית פתוחה בשטח משמעותי עם זיקת הנאה לציבור, שכל העיר נפרשת תחתיה ובה תתאפשר הפעלת אטרקציות תיירותיות ומיזמים ייחודיים לטובת הציבור הרחב, ולתיירים הפוקדים את האזור הסמוך לאתר הבהאים וטיילת לואי, כדוגמת פרויקט "נמל האורות" - מיזם חזיון אור-קולי המתוכנן בנמל חיפה, בדומה לפרויקט "סימפונייה של אורות" בהונג קונג, אשר צפוי להוות מרכיב מרכזי במשיכת תיירים שילוונו בעיר ויתרמו לכלכלה המקומית.

על שטח רחבה זו תיקבע בתכנית זיקת הנאה לציבור לצמיתות והיא תשמש גם כמרחב יצירה, הופעה ולמידה קהילתית בתחום האמנויות החיות – מוסיקה, מחול, תנועה וקהילתיות. שילוב חלל משמעותי סגור, עם השטח הפתוח שמעליו יאפשר פעילות חיה ופתוחה לציבור לדוג': בחלל הסגור אולפן הקלטות פתוח לשימוש הציבור (תלמידים במגמות מוסיקה קולנוע וכד'), סדנאות כתיבה, הפקת מוסיקה, ג'אם פתוח, מפגשי השראה עם מוסיקאים מקומיים ומופעי מוסיקה ומחול אינטימיים על הגג הפתוח מול נוף המפרץ, ערבי כישרונות צעירים, שיתופי פעולה עם מוסדות ובתי ספר לאומנות, הופעות קטנות, יוגה, קולנוע חוץ, בר קטן/עגלת קפה, ירידים אומנותיים, שוק קח תן ופעילויות דומות מסוג זה. הגג הפתוח ישמש גם כמצפור ייחודי ומקום מרגוע עבור תושבי העיר והתיירים הפוקדים את האזור הסמוך לאתר הבהאים וטיילת לואי

- והשוהים במלונות הסמוכים.
1. מס' יח"ד, השטח הכולל מס' הקומות וגובה המבנים יישארו ללא שינוי ויהיו בהתאם לתכנית כפי שהופקדה. סה"כ השטח הכולל שיותר לבנייה למגורים במגרש הדרומי, לא יעלה על 49% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש (בדומה לאמור בתיקון לתמ"א 12 כפי שאושר בולנת"ע ובמועצה הארצית). תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר.
 2. במגרש הדרומי, יוקמו 2 אגפים באופן שבמחצית הקומות בשני האגפים השימוש יהיה למלון ובמחצית שמעל השימוש יהיה למגורים, ובכפוף לשמירה על שטחי המלונאות ומספר היחידות המלונאיות. החללים הציבוריים של המלון וחלונות חדרי המלון בשני האגפים יתוכננו כך, שיופנו צפונה לנוף פתוח. הנגישות לכל אחד מהשימושים תהייה נפרדת. המבנה יתוכנן ויעוצב כך שיהווה מבנה איקוני בעל חזות מרשימה כלפי שד' הנשיא ורחוב יפה נוף. קווי הבניין יאפשרו את הגמישות הנדרשת לצורך העיצוב.
 3. יישמר החיבור מתחת למפלס רחוב יפה נוף בין המגרש הצפוני למגרש הדרומי אשר יאפשר רצף תפקודי של שימושי המלון משני עברי רחוב יפה נוף (כפי שהיה בתכנית חפ/1957).
 4. במגרש הדרומי, קו הבניין לחניה בתת הקרקע בחזית הדרום מזרחית הגובלת בשביל הולכי הרגל יתוקן ויהיה 2 מ' (עד לקו הרמפה) במקום 0 במצב המופקד על מנת לאפשר ככל הניתן שמירה של העצים הקיימים בשביל. כמו כן, תוסף הוראה לעניין האפשרות לקירוי המרווח הדרום מזרחי המשמש כשטח תפעולי.

החלטת הועדה

- הועדה המקומית מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על קידום התכנית למתן תוקף ולאפשר במסגרתה את מס' יח"ד ותוספת שטחי המגורים המבוקשת בתכנית (כפי שהופקדה) כעוגן כלכלי למימוש שטחי המלונאות הקבועים בתכנית המקורית חפ/1957, תוך הוספת מטרה נוספת בעל חשיבות ציבורית משמעותית כנדרש בתמ"א 12/1 בסעיף 7, בזיקה למלונאות ובהתאמה גם לתיקון לתמ"א 12/1 (תמ"א 1/25) אשר אושר ע"י הולנת"ע והמועצה הארצית וממתין לאישור הממשלה.
- התכנית תתוקן ויבוצעו בה ההתאמות הנדרשות כלהלן:
- א. התכנית תשמור על מס' חדרי המלון בהתאם למצב המאושר דהיינו 200 חדרי מלון.
 - ב. המגרש הצפוני ישמור על ייעודו כמלונאות ויתווסף לו שימוש ציבורי בשטח שיוקצה לעירייה ובתחום זיקת ההנאה במגרש הצפוני כלל הבניה תהיה מתחת למפלס רח' יפה נוף לא תותר כל בניה מעל מפלס רח' יפה נוף (למעט בליטת מעלית בליטת מעלית שקופה ככל שתדרש).
 - ג. יעוד הקרקע במגרש הדרומי יהיה מעורב מלונאות, מסחר ומגורים.
 - ד. החללים הציבוריים של המלון, ולא פחות ממחצית החדרים במבנה הדרומי יופנו צפונה וייהנו מנוף פתוח. בהתאם לכך, תיקבע הוראה מחייבת בתכנית, להפניה צפונה כלפי נוף פתוח של החללים הציבוריים של המלון ולא פחות ממחצית החדרים במבנה הדרומי.
 - ה. בתמורה להפחתת/שינוי חלק מיעוד הקרקע ולתוספת שימוש למגורים בתכנית, תוסף מטרה בעלת חשיבות ציבורית תרבותית משמעותית (כאמור בסעיף 7.2 בתמ"א 1/12) והיא, הקצאת שטח ציבורי בנוי של 800 מ"ר במגרש הצפוני שיועבר לבעלות העירייה (במקום 200 מ"ר בתכנית המופקדת) ויעוד השטח שמעל מבנה המלון לשטח פתוח, במפלס רחוב יפה נוף הפונה אל הנוף, אשר יהווה רחבה ציבורית פתוחה בשטח משמעותי עם זיקת הנאה לציבור, שכל העיר נפרשת תחתיה ובה תתאפשר הפעלת אטרקציות תיירותיות ומיזמים ייחודיים לטובת הציבור הרחב, ולתיירים הפוקדים את האזור הסמוך לאתר הבהאים וטיילת לואי, כדוגמת פרויקט "נמל האורות" - מיזם חזיון אור-קולי המתוכנן בנמל חיפה, בדומה לפרויקט "סימפוניה של אורות" בהונג קונג, אשר צפוי להוות מרכיב מרכזי במשיכת תיירים שילוונו בעיר ויתרמו לכלכלה המקומית.
 - על שטח רחבה זו תיקבע בתכנית זיקת הנאה לציבור לצמיתות והיא תשמש גם כמרחב יצירה, הופעה ולמידה קהילתית בתחום האמנויות החיות – מוסיקה, מחול, תנועה וקהילתיות. שילוב חלל משמעותי סגור, עם השטח הפתוח שמעליו יאפשר פעילות חיה ופתוחה לציבור לדוג': בחלל הסגור אולפן הקלטות פתוח לשימוש הציבור (תלמידים במגמות מוסיקה קולנוע וכד'), סדנאות כתיבה, הפקת מוסיקה, ג'אם פתוח, מפגשי

השראה עם מוסיקאים מקומיים ומופעי מוסיקה ומחול אינטימיים על הגג הפתוח מול נוף המפרץ, ערבי כישרונות צעירים, שיתופי פעולה עם מוסדות ובתי ספר לאומנות, הופעות קטנות, יוגה, קולנוע חוץ, בר קטן/עגלת קפה, ירידים אומנותיים, שוק קח תן ופעילויות דומות מסוג זה. הגג הפתוח ישמש גם כמצפור ייחודי ומקום מרגוע עבור תושבי העיר והתיירים הפוקדים את האזור הסמוך לאתר הבהאים וטיילת לואי והשוהים במלונות הסמוכים.

ו. מס' יח"ד, השטח הכולל מס' הקומות וגובה המבנים יישארו ללא שינוי ויהיו בהתאם לתכנית כפי שהופקדה. סה"כ השטח הכולל שיותר לבנייה למגורים במתחם, לא יעלה על 49% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במתחם (בדומה לאמור בתיקון לתמ"א 12 כפי שאושר בולנת"ע ובמועצה הארצית). תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר.

ז. במגרש הדרומי, יוקמו 2 אגפים באופן שבמחצית הקומות בשני האגפים השימוש יהיה למלון ובמחצית שמעל השימוש יהיה למגורים, ובכפוף לשמירה על שטחי המלונאות ומספר היחידות המלונאיות. החללים הציבוריים של המלון וחלונות חדרי המלון בשני האגפים יתוכננו כך, שיופנו צפונה לנוף פתוח. הנגישות לכל אחד מהשימושים תהייה נפרדת. המבנה יתוכנן ויעוצב כך שיהווה מבנה איקוני בעל חזות מרשימה כלפי שדי הנשיא ורחוב יפה נוף. קווי הבניין יאפשרו את הגמישות הנדרשת לצורך העיצוב.

ח. יישמר החיבור מתחת למפלס רחוב יפה נוף בין המגרש הצפוני למגרש הדרומי אשר יאפשר רצף תפקודי של שימושי המלון משני עברי רחוב יפה נוף (כפי שהיה בתכנית חפ/1957).

ט. במגרש הדרומי, קו הבניין לחניה בתת הקרקע בחזית הדרום מזרחית הגובלת בשביל הולכי הרגל יתוקן ויהיה 2 מ' (עד לקו הרמפה) במקום 0 במצב המופקד על מנת לאפשר ככל הניתן שמירה של העצים הקיימים בשביל. כמו כן, תוסף הוראה לעניין האפשרות לקירו המרווח הדרום מזרחי המשמש כשטח תפעולי.

י. החללים הציבוריים ובקומת הקרקע, הפונים כלפי רח יפה נוף וישמשו כחזית פעילה.

תכנית מתאר מקומית: 304-1293729**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: חפ/מק/2708 - מסחר ותעסוקה בשדי' ההסתדרות 193-195, חיפה**בעלי עניין:**

מרדכי י שמינס בעמ

♦ **מגיש:**

מיכאל אוטמזגין

♦ **מתכנן:**

בוריס סרין

♦

יעקב קום

♦

בנימין שפירא

♦

איתמר הלפרין

♦

מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה וקומות לטובת הקמת מבנה חדש ביעוד מסחר ותעסוקה, ברח' ההסתדרות 193-195, לפי תכנית המתאר חפ/2000.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- צוות מהנדס העיר ממליץ בפני הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
1. תנאי להפקדת תוכנית יהיה אישור רשות המים
 2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת אישור רש"ת ורת"א והטמעת הערותיהם במסמכי התוכנית.
 3. קומת הקרקע תכלול שימושי מסחר וחזית מסחרית פעילה, לכיוון רח' ההסתדרות, תוך סימון זיקת הנאה לציבור במקטע זה ותוספת הוראה בתוכנית לגבי רישומה. הקומות מעליה יהיו לשימוש מסחר ותעסוקה.
 4. בהוראות התכנית ייקבע כי עד קומה 5 המרווחים יהיו לפי המצב המאושר החל מקומה 6 ומעלה, המרווחים יקבעו ל 5 מ'.
 5. אין לאפשר בנייה במרווחים. יש להוסיף קו בניין לחניון תת"ק.
 6. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף. תיקבע הוראה בתכנית כי תותר קומת חניה תת"ק וקומת חנייה עילית בכפוף לאישור רשות המים ורשות הניקוז קישון.
 7. יש לתכנן את רחבת כיבוי האש בתחום התוכנית בלבד.
 8. יש להסיר את השימושים הבאים מההוראות התוכנית: בית מטבחים, תחנות כיבוי אש ומתקנים לתפעול ותחזוקה של רכבת ורכבת הקלה.
 9. יוטמע בהוראות התוכנית כי בשלב הרישוי, ככל הנדרש עפ"י השימוש, יוצגו פירי איורור מהשימוש המסחרי לגג המבנה.
 10. תנאי לדיון בהיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתוצאות קידוחי הקרקע למציאת קרקעות מזוהמות. כמו כן תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת NFA בעניין קרקעות מזהמות.
 11. תוכנית חקר האתר מאושרת בכפוף לדרישות הבאות:
 - העבודות יבוצעו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום איתו.
 - יש להודיע למשרד הגנת הסביבה לפחות שבוע מראש על תחילת העבודה בשטח. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
 12. טרם הפקדת התוכנית, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר תוך התאמה לתקנות תכנון חושב רישוי.
 13. בהתאם לסעיף 86 ב-ה לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימלאו תנאי החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התוכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התוכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

- הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
1. תנאי להפקדת תוכנית יהיה אישור רשות המים
 2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת אישור רש"ת ורת"א והטמעת הערותיהם במסמכי התוכנית.
 3. קומת הקרקע תכלול שימושי מסחר וחזית מסחרית פעילה, לכיוון רח' ההסתדרות, תוך סימון זיקת הנאה לציבור במקטע זה ותוספת הוראה בתוכנית לגבי רישומה. הקומות מעליה יהיו לשימוש מסחר ותעסוקה.
 4. בהוראות התכנית ייקבע כי עד קומה 5 המרווחים יהיו לפי המצב המאושר החל מקומה 6 ומעלה, המרווחים יקבעו ל 5 מ'.
 5. אין לאפשר בנייה במרווחים. יש להוסיף קו בניין לחניון תת"ק.
 6. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף. תיקבע הוראה בתכנית כי תותר קומת חניה תת"ק וקומת חנייה עילית בכפוף לאישור רשות המים ורשות הניקוז קישון.
 7. יש לתכנן את רחבת כיבוי האש בתחום התוכנית בלבד.
 8. יש להסיר את השימושים הבאים מההוראות התוכנית: בית מטבחים, תחנות כיבוי אש ומתקנים לתפעול ותחזוקה של רכבת ורכבת הקלה.
 9. יוטמע בהוראות התוכנית כי בשלב הרישוי, ככל הנדרש עפ"י השימוש, יוצגו פירי איוורור מהשימוש המסחרי לגג המבנה.
 10. תנאי לדיון בהיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתוצאות קידוחי הקרקע למציאת קרקעות מזוהמות. כמו כן תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת NFA בעניין קרקעות מזהמות.
 11. תוכנית חקר האתר מאושרת בכפוף לדרישות הבאות:
- העבודות יבוצעו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום איתו.
- יש להודיע למשרד הגנת הסביבה לפחות שבוע מראש על תחילת העבודה בשטח.
- הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
12. טרם הפקדת התוכנית, התוכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה לתכנון עיר תוך התאמה לתקנות תכנון חושב רישוי.
 13. בהתאם לסעיף 86 ב-ה לחוק התכנון והבניה, במידה ולא ימלאו תנאי החלטת הועדה המקומית בתוך שלושה חודשים ממועד שנמסרו למגיש התוכנית, תבוטל ההחלטה על הפקדת התוכנית בתום 30 יום שלאחר התקופה האמורה.

שם: חפ/מק/1797/יא - רח' קיסריה 5, חיפה.

בעלי עניין:

מגיש: סלים חאגי
 ♦
 ראדיה חאגי
מתנגד: קמיל פארס
מתכנן: אמיר טאנוס
 ♦
 דליה לוי-דוד

מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה וייעוד מבנה קיים לשימור.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית על אישור התוכנית בתנאים הבאים:
 1. ייקבע בהוראות התכנית כי לאורך חזית המבנה בקומה ב' כלפי חלקה 34 על קו 0, הנמצאת במרחק של כ-3 מ' מקיר המבנה בחלקה 34 לא יותרו פתחים.
 2. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים 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.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה על אישור התוכנית בתנאים הבאים:
 1. לא יותרו פתחים בקיר הקומה החדשה על קו בניין 0, למעט בחלק החזית שנמצא במרחק של כ-9 מ' מקיר המבנה ברחוב סאלט 4.
 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
 2. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים 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.

תכנית מתאר מקומית: 304-1272582**8 : סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: חפ/מק/2668 - רח' דורון מייבלום 9, חיפה**בעלי עניין:****יזם:**

מיכאל חטייביץ
 אירינה ביסתרצקי
 דמיטרי ביסתרצקי
 ברוך קבטנוי
 ילנה חטייביץ
 אולג מרזון
 אמה חטאהביץ
 ארקדי נרובלסקי
 אמה חטאהביץ

מגיש:

אירינה ביסתרצקי
 דמיטרי ביסתרצקי
 אולג מרזון
 ברוך קבטנוי
 מיכאל חטייביץ
 ילנה חטייביץ
 ארקדי נרובלסקי

מתנגד:

עו"ד דנה שהרבני-נחמן בשם דיירים מרח
 עו"ד ישי שנידור בשם היזם

מתכנן:

יורי פוצ'ינסקי
 אפרים לבנברג
 שאול כהן
 דיאנה יעקוב

מטרות התכנית

הקמת מבנה מגורים חדש בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת חפ/2000

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית לאשר את התכנית תוך דחיית ההתנגדות ובכפוף לתנאים הבאים:

א. תיערך בחינה הנדסית לאפשרות הנמכת גובה קומת החניה. ככל שתוצאות הבחינה יציגו התכנות להנמכה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה תוך קביעת גובה קומת החניה (ברוטו) בהוראות התכנית.

ב. הסימון למבנה להעתקה /שחזור יימחק במסמכי התכנית.

ג. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון עיר

בהתאם לסעיף 112(א1) לחוק התכנון והבניה, הגשת ערר בידי מגיש התכנית ו/או מי שהתנגדותו נדחתה ע"י הועדה - הינה ברשות בלבד. בקשת רשות לערור תוגש ליו"ר ועדת ערר תכנון ובניה מחוז חיפה תוך 15 יום מיום שהומצאה 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.

הוועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן:

א. לענין היקפי הבניה החורגים מהנקבע בחפ/2000: הטענה נדחת בתכנית המתאר הכוללת חפ/2000 בסעיף 6.1.8 "הוראות בינוי" סעיף ב' נקבע כדלקמן:

"שטחי בניה למטרות עיקריות באזורי מגורים קיימים ומאושרים:

1. כללי
 - א. בתכניות למגורים המהוות שינוי לתכניות שאושרו מיום 1.1.1980 ואילך, תותר תוספת של עד 15% לשיפור רווחת הדיור והיא תחושב מזכויות הבנייה המאושרות (ולא משטח המגרש/ חלקה).
 - ב. בתכניות למגורים המהוות שינוי לתכניות שאושרו לפני 1.1.1980:
 1. תותר תוספת של עד 50% מהיקף הזכויות המאושרות, מעבר לקבוע בתכנית חפ/229/ה.
 2. תוספת זו מגלמת גם את זכויות הבנייה המוקנות מכח תמ"א 38 על שינויה.
 3. במסגרת תכנית מפורטת, תותר הגדלה של שטחים לשימושים נוספים, כגון מסחר, מוסדות בעל אופי ציבורי וכדו', בהיקף של עד 50% מזכויות הבנייה המאושרות."

יובהר כי חפ/229 ה' אשר אושרה ב-1983 לא שינתה זכויות בניה מאושרות שנקבעו בתכנית המתאר של חיפה חפ/229 אלא, המירה אותן מנטו לברוטו (בהתאמה גם לתכנית שהיתה מופקדת באותה עת חפ/1400). במסגרתה, נקבעו הוראות שקבעו שכל שטחי הבניה העיקריים יכללו בחישוב (כולל שטחי מטבחים ומרפסות שרות שלא היו חלק מהשטח העיקרי בתקופה זו).

תכנית המתאר הכוללת חפ/2000 ציינה באופן מפורש כי תותר תוספת של עד 50% מהיקף הזכויות המאושרות מעבר לקבוע בתכנית חפ/229 ה' (ראו מודגש). באזור מגורים א', קבעה חפ/229 ה' כי זכויות הבניה יהיו 60%. לפיכך, התכנית המופקדת המציעה זכויות בניה של 90% משטח המגרש תואמת להיקפי הבניה שנקבעו בחפ/2000.

יצויין גם, כי ועדת הערר בהחלטתה על מייבלום 11 דחתה את טענת המתנגדים באותו נושא.

- ב. לענין גובה הבניה, הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות : הטענה נדחת בהתאם למצב המאושר טרם התכנית הנדונה, ניתן היה להקים במגרש, מבנה הכולל 3 ק' מעל ק. עמודים + עליית גג בכל חתך וחתך, וכל זאת מעל ק. חניה עילית. דהיינו, במצב המאושר מס' הקומות על גבול המגרש האחורי כלפי המתנגדים יכול היה להיות 3 ק' + עליית גג, בעוד בתכנית המופקדת על גבול המגרש האחורי כלפי המתנגדים מוצעות 2 ק' + עליית גג. (קומה פחות). לפיכך, מס' הקומות כלפי המתנגדים בתכנית המופקדת, נמוך בקומה.
- לענין השוואת גובה אבסולוטי בין מייבלום 11 למיבלום 9 : רח' מייבלום הוא רחוב משופע. משכך, מפלס הכניסה הקובעת במיבלום 9 גבוה מזה של מייבלום 11. זאת, בנוסף לגובה הנדרש של ק. החניה וגובה קומות המגורים 3.30 מ' (גובה שתואם את הגובה בתכנית המתארית המופקדת חפ/מק/3002 ואשר אומץ גם בוועדות ערר במרבית הבקשות המוגשות כגובה ברוטו מקובל כיום) – מביא לכך, שקיים הפרש גובה של כ-1.5 מ' ביניהם.
- יובהר כי גובה קומת החניה 4.30 מ' נובע מצורת המגרש האי רגולרית וממפתחים גדולים בין עמודי החניון המחייבים תכנון קורות קונסטרוקטיביות. יחד עם זאת, החלטת הועדה היא כי תיערך בחינה הנדסית לאפשרות הנמכת קומת החניה ובהתאם לתוצאותיה ככל שאפשרי, תונמך קומת החניון לגובה המינימלי הנדרש.

לענין הטענה כי התכנית המופקדת אינה תואמת/חורגת מהתכנית המופקדת חפ/מק/3002. הטענה נדחת.

טענה זו אינה נכונה. התכנית חפ/מק/3002 המופקדת, קובעת תחום בינוי המקביל לקו הקרקע הטבעית אשר מתבסס על מס' הקומות המותר בתכנית מעל כניסה קובעת. במקרה של התכנית המופקדת, מס' הקומות המותר מעל כניסה קובעת הוא 7 + 6) עליית גג) ולא 4 כפי שמוצג באיור שצורף להתנגדות (שהינו מס' הקומות המותר במצב המאושר טרם התכנית המופקדת). לאור זאת, הבינוי בתכנית המופקדת, תואם ונמצא בתחום הבינוי כפי שמוגדר בתכנית חפ/מק/3002

לענין הסתרת פרטיות, חסימת נוף, אויר ואור – טענות אלה נדחות. התכנית הנדונה אינה נמצאת מול מבני המתנגדים אלא בהזזה מהם.

ג. לענין הקטנת מרווחים: טענה זו נדחת המבנה המוצע בתכנית המופקדת הוא כאמור בהזזה ביחס למבנה המתנגדים. אי לכך, להקטנת קווי הבנין אין השפעה ביחס להסתרה/חסימת אור/זרימת אויר למבנה המתנגדים. בכל מקרה, יצויין, כי המרחק בין הפינה של מבני המתנגדים לפינת המגרש המזרחית הוא כ-12 מ'.
הבהרה לנושא הפולגון בתשריט המסמן מבנה להעתקה/שחזור בעורף המגרש: מדובר בעמוד טלפון להעתקה שגם מופיע במדידה. עמוד טלפון אינו אלמנט בנוי ומשכך, אינו נדרש לסימון מיוחד בתשריט התכנית. לאור האמור, החלטת הועדה כי הסימון למבנה להעתקה/שחזור יימחק במסמכי התכנית.

ד. לענין הקמת בריכת שחייה בסמיכות למתנגדים: טענה זו נדחת בהתאם לתכנית, ניתן להקים בריכת שחייה במרווח האחורי. עפ"י נספח הבינוי, הבריכה מוצעת במפלס הקרקע של קומה ד', במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ונמוכה בקומה, ממפלס הקרקע הקיים בגבול המגרש האחורי של בתי המתנגדים. מדובר בחצר/גינה של הדירה בקומה ד' אשר אמורה לשמש כשטח פתוח לרווחת דייריה על כל המשתמע מכך, כולל גם בריכת שחייה. התכנית הנדונה, מהווה שינוי לתכנית המאושרת חפ/1840 "תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים" משנת 1987. (ראה סעיף 1.6 בהוראות התכנית).

ה. טענה: גודל המגרש לחישוב זכויות הבנייה אינו תקין – טענה זו נדחת להלן הבהרה לנושא שטח המגרש: הנתונים בסעיף 3 בהוראות התכנית הינם תוצר של המערכת המקוונת תכנון זמין. חישוב השטחים לפי כל ייעוד נוצר באופן אוטומטי בהתאם לקו הכחול בתשריט שמוזן ע"י עורך התכנית. בהתאם לבדיקה פרטנית שנערכה ע"י הצוות המקצועי בעיריה, שכללו בחינת מפות קווי בניין ותכנית מדידה, גודל המגרש נטו הוא 668 מ"ר, כפי שמצויין בטבלת זכויות הבניה וחישוב שטחי הבנייה הוא מתוך שטח זה.

יובהר גם, כי מעבר לשטח העיקרי ניתן לאפשר בתכנית בסמכות ועדה מקומית גם שטח למרפסות זיזיות בהתאם לתקנות התכנון ובנייה וכן, שטחי עליות גג ומרתפים מכח תכנית מאושרת חפ/5/229/19 של התכנית המופקדת כפופה. שטחים אלה, מהווים שטחי בניה "צבועים" למטרות אלה בלבד ככל שיבוקשו במסגרת הבקשה להיתר שתוגש מכח התכנית.

יצויין, כי קביעה זו ניתנה בעבר בהחלטת בית המשפט בתכנית במייבלום 11 וידועה למתנגדים.

ו. טענה: התכנית אינה תואמת את עקרונות תכנית חפ/2000 ביחס לתכנון "מתחמי תכנון", לאי קיום הליך שיתוף ציבור, להיעדר נספח סביבתי ולהיעדר סמכות לועדה המקומית לאשר את התכנית מאחר והיא חורגת מחפ/2000. טענה זו נדחת התכנית המופקדת הינה תכנית נקודתית שחלה על מגרש מגורים בודד ברחוב, ומהותה היא הקמת מבנה חדש במגרש פנוי מבינוי הכולל 6 יח"ד. מדובר בתוספת מינורית של יח"ד לרחוב ולשכונה מה גם שעפ"י זכויות הבניה במצב המאושר, היות ואין הגבלה למס' יח"ד, ניתן היה לבנות מס' דומה של יח"ד במגרש רק בשטח קטן יותר (כ-80 מ"ר שטח ממוצע ליח"ד).

בהוראות התכנית הכוללת חפ/2000, סעיף 6.1 מצויין כי בסמכותו של מוסד התכנון לאשר תכנית נקודתית טרם הכנת תכנית אב לתת המתחם (שכונה) בתנאי שיוצגו מענים לשטחי ציבור, תשתיות ומערכת תחבורתית כנדרש. לאור כל האמור, והיות ותוספת יח"ד המינורית המוצעת בתכנית, אינה נדרשת לבחינה בהיבט פרוגרמטי או תנועתי, לא היתה כל מניעה לדון בתכנית ולהחליט על הפקדתה ללא תכנית מפורטת למתחם כנטען.

גם להליך שיתוף ציבור אין הצדקה היות ולתכנית המופקדת אין כל השפעה על הציבור וגם נספח סביבתי אינו נדרש במקרה של תכנית נקודתית שכל מטרתה היא הקמת מבנה מגורים בן 6 יח"ד בשכונת מגורים.

בסעיף 6.1.8 בהוראות התכנית חפ/2000 בסעיף קטן 1, נקבע במסגרת העקרונות להכנת תכנית במתחם 8 (המתחם בו נמצאת התכנית המופקדת), כי בתכנית שתוכן, תישמר הרקמה העירונית הקיימת תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית וכן, כי התכנית תקבע הנחיות לציפוף ולרווחת הדיור באמצעות תוספת זכויות בנייה. התכנית המופקדת תואמת את העקרונות הנ"ל ובסמכות הועדה המקומית לאשרה.

ז. טענה: אי שקילת כלל השיקולים הרלוונטיים בהתאם לפסקי דין ותקדימים – טענה זו נדחת

הליכי האישור של התכנית במייבלום 11, מהווים תקדים לתכנית המופקדת, כאשר

המתנגדים שהתנגדו לתכנית במייבלום 11 הם אותם מתנגדים המתנגדים כעת לתכנית המופקדת.
 במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית במייבלום 11, העלו אותם המתנגדים טענות דומות שדונו בפני גורמי התכנון המאשרים: ועדה מקומית, ועדת ערר ובית המשפט ובסוף התהליך החליט בית המשפט על אישור התכנית בתיקונים שעיקרם, קביעת גובה אבסולוטי של המבנה לאור העובדה, כי המבנה במייבלום 11 הוא ממש מול מבנה המתנגדים ולקביעת הגובה האבסולוטי היתה משמעות ביחס למבני המתנגדים לענין הסתרות נוף ופגיעה בפרטיות (בשונה כאמור, מהמבנה במייבלום 9 בתכנית המופקדת אשר נמצא בהזזה כלפי מבני המתנגדים).
 יובהר, כי בפני הועדה המקומית עמדו כלל השיקולים בתכנית המופקדת טרם הפקדתה ואף הוטמעו בה נושאים מתוך החלטת בית המשפט שהתקבלה במייבלום 11, לדוג' קביעת שטחי מרתפים ועליות גג מכח חפ/229/5 "כשטחים צבועים".

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את התכנית תוך דחיית ההתנגדות ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. תיערך בחינה הנדסית לאפשרות הנמכת גובה קומת החניה. ככל שתוצאות הבחינה יציגו התכנות להנמכה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה תוך קביעת גובה קומת החניה (ברוטו) בהוראות התכנית.
- ב. בשלב ההיתר ותכנון מפורט יבחן הצורך הקונסטרוקטיבי והתכנון המפורט בגובה הקורות בקומת החניה.
- ב. הסימון למבנה להעתקה/שחזור יימחק במסמכי התכנית.
- ג. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים ככל הנדרש בהתאם להנחיות 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 לועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. ת.ד. 4811 חיפה.

הוועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן:

- א. לענין היקפי הבניה החורגים מהנקבע בחפ/2000: הטענה נדחת בתכנית המתאר הכוללנית חפ/2000 בסעיף 6.1.8 "הוראות בינוי" סעיף ב' נקבע כדלקמן:
1. "שטחי בניה למטרות עיקריות באזורי מגורים קיימים ומאושרים: כללי
- א. בתכניות למגורים המהוות שינוי לתכניות שאושרו מיום 1.1.1980 ואילך, תותר תוספת של עד 15% לשיפור רווחת הדיור והיא תחושב מזכויות הבנייה המאושרות (ולא משטח המגרש/ חלקה).
- ב. בתכניות למגורים המהוות שינוי לתכניות שאושרו לפני 1.1.1980:
 1. תותר תוספת של עד 50% מהיקף הזכויות המאושרות, מעבר לקבוע בתכנית חפ/229/ה.
 2. תוספת זו מגלמת גם את זכויות הבנייה המוקנות מכח תמ"א 38 על שינויה.
 3. במסגרת תכנית מפורטת, תותר הגדלה של שטחים לשימושים נוספים, כגון מסחר, מוסדות בעל אופי ציבורי וכדו', בהיקף של עד 50% מזכויות הבנייה המאושרות."

יובהר כי חפ/229 ה' אשר אושרה ב-1983 לא שינתה זכויות בניה מאושרות שנקבעו בתכנית המתאר של חיפה חפ/229 אלא, המירה אותן מנטו לברוטו (בהתאמה גם לתכנית שהיתה מופקדת באותה עת חפ/1400). במסגרתה, נקבעו הוראות שקבעו שכל שטחי הבניה העיקריים יכללו בחישוב (כולל שטחי מטבחים ומרפסות שרות שלא היו חלק מהשטח העיקרי בתקופה זו).
 תכנית המתאר הכוללנית חפ/2000 ציינה באופן מפורש כי תותר תוספת של עד 50% מהיקף הזכויות המאושרות מעבר לקבוע בתכנית חפ/229 ה' (ראו מודגש).
 באזור מגורים א', קבעה חפ/229 ה' כי זכויות הבניה יהיו 60%. לפיכך, התכנית

המופקדת המציעה זכויות בניה של 90% משטח המגרש תואמת להיקפי הבניה שנקבעו בחפ/2000 .
יצויין גם, כי ועדת הערר בהחלטתה על מייבלום 11 דחתה את טענת המתנגדים באותו נושא.

ב. לענין גובה הבניה, הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות : הטענה נדחת בהתאם למצב המאושר טרם התכנית הנדונה, ניתן היה להקים במגרש, מבנה הכולל 3 ק' מעל ק. עמודים + עליית גג בכל חתך וחתך, וכל זאת מעל ק. חניה עילית. דהיינו, במצב המאושר מס' הקומות על גבול המגרש האחורי כלפי המתנגדים יכול היה להיות 3 ק' + עליית גג, בעוד בתכנית המופקדת על גבול המגרש האחורי כלפי המתנגדים מוצעות 2 ק' + עליית גג. (קומה פחות). לפיכך, מס' הקומות כלפי המתנגדים בתכנית המופקדת, נמוך בקומה.

לענין השוואת גובה אבסולוטי בין מייבלום 11 למייבלום 9 : רח' מייבלום הוא רחוב משופע. משכך, מפלס הכניסה הקובעת במייבלום 9 גבוה מזה של מייבלום 11. זאת, בנוסף לגובה הנדרש של ק. החניה וגובה קומות המגורים 3.30 מ' (גובה שתואם את הגובה בתכנית המתארית המופקדת חפ/מק/3002 ואשר אומץ גם בוועדות ערר במרבית הבקשות המוגשות כגובה ברוטו מקובל כיום) – מביא לכך, שקיים הפרש גובה של כ-1.5 מ' ביניהם.

יובהר כי גובה קומת החניה 4.30 מ' נובע מצורת המגרש האי רגולרית וממפתחים גדולים בין עמודי החניון המחייבים תכנון קורות קונסטרוקטיביות. יחד עם זאת, החלטת הועדה היא כי תיערך בחינה הנדסית לאפשרות הנמכת קומת החניה ובהתאם לתוצאותיה ככל שאפשרי, תונמך קומת החניון לגובה המינימלי הנדרש.

לענין הטענה כי התכנית המופקדת אינה תואמת/חורגת מהתכנית המופקדת חפ/מק/3002. הטענה נדחת.

טענה זו אינה נכונה. התכנית חפ/מק/3002 המופקדת, קובעת תחום בינוי המקביל לקו הקרקע הטבעית אשר מתבסס על מס' הקומות המותר בתכנית מעל כניסה קובעת. במקרה של התכנית המופקדת, מס' הקומות המותר מעל כניסה קובעת הוא 7 (6 + עליית גג) ולא 4 כפי שמוצג באיור שצורף להתנגדות (שהינו מס' הקומות המותר במצב המאושר טרם התכנית המופקדת). לאור זאת, הבינוי בתכנית המופקדת, תואם ונמצא בתחום הבינוי כפי שמוגדר בתכנית חפ/מק/3002 לענין הסתרת פרטיות, חסימת נוף, אויר ואור – טענות אלה נדחות. התכנית הנדונה אינה נמצאת מול מבני המתנגדים אלא בהזזה מהם.

ג. לענין הקטנת מרווחים : טענה זו נדחת המבנה המוצע בתכנית המופקדת הוא כאמור בהזזה ביחס למבנה המתנגדים. אי לכך, להקטנת קווי הבנין אין השפעה ביחס להסתרה/חסימת אור/זרימת אויר למבנה המתנגדים. בכל מקרה, יצויין, כי המרחק בין הפינה של מבני המתנגדים לפינת המגרש המזרחית הוא כ-12 מ'.
הבהרה לנושא הפולגון בתשריט המסמן מבנה להעתקה/שחזור בעורף המגרש : מדובר בעמוד טלפון להעתקה שגם מופיע במדידה. עמוד טלפון אינו אלמנט בנוי ומשכך, אינו נדרש לסימון מיוחד בתשריט התכנית. לאור האמור, החלטת הועדה כי הסימון למבנה להעתקה/שחזור יימחק במסמכי התכנית.

ד. לענין הקמת בריכת שחייה בסמיכות למתנגדים : טענה זו נדחת בהתאם לתכנית, ניתן להקים בריכת שחייה במרווח האחורי. עפ"י נספח הבינוי, הבריכה מוצעת במפלס הקרקע של קומה ד', במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ונמוכה בקומה, ממפלס הקרקע הקיים בגבול המגרש האחורי של בתי המתנגדים. מדובר בחצר/גינה של הדירה בקומה ד' אשר אמורה לשמש כשטח פתוח לרווחת דייריה על כל המשתמע מכך, כולל גם בריכת שחייה. התכנית הנדונה, מהווה שינוי לתכנית המאושרת חפ/1840 "תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים" משנת 1987. (ראה סעיף 1.6 בהוראות התכנית).

ה. טענה : גודל המגרש לחישוב זכויות הבנייה אינו תקין – טענה זו נדחת להלן הבהרה לנושא שטח המגרש : הנתונים בסעיף 3 בהוראות התכנית הינם תוצר של

המערכת המקוונת תכנון זמין. חישוב השטחים לפי כל ייעוד נוצר באופן אוטומטי בהתאם לקו הכחול בתשריט שמוזן ע"י עורך התכנית. בהתאם לבדיקה פרטנית שנערכה ע"י הצוות המקצועי בעיריה, שכללו בחינת מפות קווי בניין ותכנית מדידה, גודל המגרש נטו הוא 668 מ"ר, כפי שמצויין בטבלת זכויות הבניה וחישוב שטחי הבנייה הוא מתוך שטח זה.

יובהר גם, כי מעבר לשטח העיקרי ניתן לאפשר בתכנית בסמכות ועדה מקומית גם שטח למרפסות זיזיות בהתאם לתקנות התכנון ובנייה וכן, שטחי עליות גג ומרתפים מכח תכנית מאושרת חפ/5/229/שלה התכנית המופקדת כפופה. שטחים אלה, מהווים שטחי בניה "צבועים" למטרות אלה בלבד ככל שיבוקשו במסגרת הבקשה להיתר שתוגש מכח התכנית.

יצויין, כי קביעה זו ניתנה בעבר בהחלטת בית המשפט בתכנית במייבלום 11 וידועה למתנגדים.

ו. טענה: התכנית אינה תואמת את עקרונות תכנית חפ/2000 ביחס לתכנון "מתחמי תכנון", לאי קיום הליך שיתוף ציבור, להיעדר נספח סביבתי ולהיעדר סמכות לועדה המקומית לאשר את התכנית מאחר והיא חורגת מחפ/2000. טענה זו נדחת התכנית המופקדת הינה תכנית נקודתית שחלה על מגרש מגורים בודד ברחוב, ומהותה היא הקמת מבנה חדש במגרש פנוי מבינוי הכולל 6 יח"ד. מדובר בתוספת מינורית של יח"ד לרחוב ולשכונה מה גם שעפ"י זכויות הבניה במצב המאושר, היות ואין הגבלה למס' יח"ד, ניתן היה לבנות מס' דומה של יח"ד במגרש רק בשטח קטן יותר (כ-80 מ"ר שטח ממוצע ליח"ד).

בהוראות התכנית הכוללת חפ/2000, סעיף 6.1 מצויין כי בסמכותו של מוסד התכנון לאשר תכנית נקודתית טרם הכנת תכנית אב לתת המתחם (שכונה) בתנאי שיוצגו מענים לשטחי ציבור, תשתיות ומערכת תחבורתית כנדרש. לאור כל האמור, והיות ותוספת יח"ד המינורית המוצעת בתכנית, אינה נדרשת לבחינה בהיבט פרוגרמטי או תנועתי, לא היתה כל מניעה לדון בתכנית ולהחליט על הפקדתה ללא תכנית מפורטת למתחם כנטען.

גם להליך שיתוף ציבור אין הצדקה היות ולתכנית המופקדת אין כל השפעה על הציבור וגם נספח סביבתי אינו נדרש במקרה של תכנית נקודתית שכל מטרתה היא הקמת מבנה מגורים בן 6 יח"ד בשכונת מגורים.

בסעיף 6.1.8 בהוראות התכנית חפ/2000 בסעיף קטן 1, נקבע במסגרת העקרונות להכנת תכנית במתחם 8 (המתחם בו נמצאת התכנית המופקדת), כי בתכנית שתוכן, תישמר הרקמה העירונית הקיימת תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית וכן, כי התכנית תקבע הנחיות לציפוף ולרווחת הדיור באמצעות תוספת זכויות בנייה. התכנית המופקדת תואמת את העקרונות הנ"ל ובסמכות הועדה המקומית לאשרה.

ז. טענה: אי שקילת כלל השיקולים הרלוונטיים בהתאם לפסקי דין ותקדימים – טענה זו נדחת

הליכי האישור של התכנית במייבלום 11, מהווים תקדים לתכנית המופקדת, כאשר המתנגדים שהתנגדו לתכנית במייבלום 11 הם אותם מתנגדים המתנגדים כעת לתכנית המופקדת.

במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית במייבלום 11, העלו אותם המתנגדים טענות דומות שנדונו בפני גורמי התכנון המאשרים: ועדה מקומית, ועדת ערר ובית המשפט ובסוף התהליך החליט בית המשפט על אישור התכנית בתיקונים שעיקרם, קביעת גובה אבסולוטי של המבנה לאור העובדה, כי המבנה במייבלום 11 הוא ממש מול מבנה המתנגדים ולקביעת הגובה האבסולוטי היתה משמעות ביחס למבני המתנגדים לענין הסתרות נוף ופגיעה בפרטיות (בשונה כאמור, מהמבנה במייבלום 9 בתכנית המופקדת אשר נמצא בהזזה כלפי מבני המתנגדים).

יובהר, כי בפני הועדה המקומית עמדו כלל השיקולים בתכנית המופקדת טרם הפקדתה ואף הוטמעו בה נושאים מתוך החלטת בית המשפט שהתקבלה במייבלום 11, לדוג' קביעת שטחי מרתפים ועליות גג מכח חפ/5/229 "כשטחים צבועים".

תוכנית בינוי: בי/1392/יב**סעיף: 9**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: בי/1392/יב - בניין "רזניק" לקטליזה - תכנית בינוי ופיתוח**בעלי עניין:**

אגף בינוי ותחזוקה, הטכניון - מכון ט

יזם:

פוטש אדריכלים

עורך:**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח להקמת מרכז רזניק לקטליזה.

במסגרת הבקשה להיתר יש לדרוש את התנאים הבאים: שימור

- יש לקבל את התייחסות מחלקת השימור במסגרת הליך הרישוי טרם הדיון בבקשה להיתר בהתייחס להוראות התכנית המאושרת החלה.
- יש להוסיף בתכנית את מידת המרחק מהבניין לשימור.

שטחי בנייה:

שטחי השירות ייבחנו בהתאמה במסגרת הבקשה להיתר ויהיו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.

תנועה חנייה:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף לפתרון החניה כפי שיוגש בבקשה להיתר בנייה תוך בחינת כמות החנייה המוצעת והתאמתה לכמות החנייה הקיימת במתחם הטכניון בהתאם לתכנית חנייה בתחום הטכניון שאושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 37 מיום 24.7.00.
- יש לפרט את מספור החניות ע"ג תכנית מפלס החניה.

עצים, פיתוח וסביבה:

עצים: יש להטמיע את נושא השתילה החלופית בבקשה להיתר בהנחיית פקיד היערות. פיתוח: במסגרת הבקשה להיתר יינתן פירוט לגינון מעל התקרות לאישור מחלקת נוף. סביבה: מיכלי דלק- יש לקבל את התייחסות איגוד ערים בשלב היתר הבניה למיכלי דלק במידה ויתוכננו, בהתאם להוראות התב"ע.

התאמת תכנית הבינוי והפיתוח לבקשה להיתר:

- יש להתאים את קונטור המבנה המוצג בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאמה, לבקשה להיתר המקודמת בהליך הרישוי,
- יש להוסיף את מפלסי הקירות התומכים
- פירוט השימושים- יש לפרט את הפונקציות ע"ג התכנית: כיתות, מעבדות ושאר החללים במבנה.

עיצוב אדריכלי וחומרי גמר:

במסגרת הליך הרישוי יאושרו חומרי הגמר והדמיות ע"י צוות מה"ע.

תיקונים טכניים

תכנית הבינוי והפיתוח שהוגשה נדרשת לתיקונים טכניים עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח להקמת מרכז רזניק לקטליזה.

במסגרת הבקשה להיתר יש לדרוש את התנאים הבאים : שימור

1. יש לקבל את התייחסות מחלקת השימור במסגרת הליך הרישוי טרם הדיון בבקשה להיתר בהתייחס להוראות התכנית המאושרת החלה .
2. יש להוסיף בתכנית את מידת המרחק מהבניין לשימור.

שטחי בנייה :

שטחי השירות ייבחנו בהתאמה במסגרת הבקשה להיתר ויהיו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.

תנועה חנייה :

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף לפתרון החניה כפי שיוגש בבקשה להיתר בנייה תוך בחינת כמות החנייה המוצעת והתאמתה לכמות החנייה הקיימת במתחם הטכניון בהתאם לתכנית חנייה בתחום הטכניון שאושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 37 מיום 24.7.00.
2. יש לפרט את מספור החניות ע"ג תכנית מפלס החניה.

עצים, פיתוח וסביבה :

עצים : יש להטמיע את נושא השתילה החלופית בבקשה להיתר בהנחיית פקיד היערות. פיתוח : במסגרת הבקשה להיתר יינתן פירוט לגינון מעל התקרות לאישור מחלקת נוף. סביבה : מיכלי דלק- יש לקבל את התייחסות איגוד ערים בשלב היתר הבניה למיכלי דלק במידה ויתוכננו, בהתאם להוראות התב"ע.

התאמת תכנית הבינוי והפיתוח לבקשה להיתר :

1. יש להתאים את קונטור המבנה המוצג בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאמה , לבקשה להיתר המקודמת בהליך הרישוי,
2. יש להוסיף את מפלסי הקירות התומכים
3. פירוט השימושים- יש לפרט את הפונקציות ע"ג התכנית : כיתות, מעבדות ושאר החללים במבנה.

עיצוב אדריכלי וחומרי גמר :

במסגרת הליך הרישוי יאושרו חומרי הגמר והדמיות ע"י צוות מה"ע.

תיקונים טכניים

תכנית הבינוי והפיתוח שהוגשה נדרשת לתיקונים טכניים עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון עיר.

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11666 חלקה 233 בשלמות
בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

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, בחלקה 233 בשלמות בגוש 11666 (לשעבר גוש 11666 חלקי חלקה 126) כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א" - שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/521 – "אזור מזרח הקישון תיקון תכנית 141", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

החלטת הועדה

הועדה מחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין, בחלקה 233 בשלמות בגוש 11666 (לשעבר גוש 11666 חלקי חלקה 126) כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה "א" - שטחים להפקעה) הנועדים להירשם ע"ש עיריית חיפה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/521 – "אזור מזרח הקישון תיקון תכנית 141", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח בתשרי התרצ"ט.

הפקעות: הפ/186/א_1

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11665 חלקה 100

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

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/186/א- "דר' ברגר ושות', מזרח חיפה", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

החלטת הועדה

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/186/א- "דר' ברגר ושות', מזרח חיפה", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 825 מיום 13/10/1938 י"ח ב תשרי התרצ"ט.

הפקעות: הפ/1705_3

סעיף: 12

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 52 בתאריך: 22/12/2025

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11671 חלקה 3

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלקה 3 בגוש 11671, (לשעבר גוש 11664 חלקי חלקה 21) כמפורט בטבלה א'- שטחים להפקעה, המסווג כדרך בהתאם לתכנית חפ/1705 - "אזור תעשייה, חלוקה חדשה, גוש 11629 ומפרץ חיפה." שפורסמה למתן תוקף ביי"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

החלטת הועדה

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלקה 3 בגוש 11671, (לשעבר גוש 11664 חלקי חלקה 21) כמפורט בטבלה א'- שטחים להפקעה, המסווג כדרך בהתאם לתכנית חפ/1705 - "אזור תעשייה, חלוקה חדשה, גוש 11629 ומפרץ חיפה." שפורסמה למתן תוקף ביי"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	בקשה רישוי זמין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	2023000501	10000439292	10919	24		הכשרת הישוב התחדשות עירונית ישראל בע"מ	רח' העליה השניה 33, חיפה	43
2	2023000801	10000439282	10919	1	תא שטח 4	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ	רח' העליה השניה 35, חיפה	52
3	63371809	10000437964	11713	6		אלף פרבשטיין יזמות והשקעות בע"מ	שד' הנשיא 76, חיפה	61
4	75134405	10000249803	10768	121		יוזמה אלונים תכנון ניהול וביצע בע"מ	רח' כספרי ד"ר 15, חיפה	65
5	32207308	10000441041	10818	21		ריף כרמל בע"מ	רח' השרון 46, חיפה	72
6	48264211	10000031581	10806	10		אקא.מ.ע יזמות ובנייה בע"מ	רח' שושנת הכרמל 92, חיפה	80
7	37488705		10909	16		עו"ד הדר טל בשם הדיירים	שד' יצחק 5, חיפה	83
8	40663605	10000369154	10781	3		אלי לעמס בניה בע"מ	שד' מוריה 129, חיפה	84
9	78177230	10000493233	10812	272		הוונגים בע"מ	רח' יפה נוף 108, חיפה	86
10	36200903	10000402045	10864	19		מרדכי דרברמדיקר	רח' ברזילי 26, חיפה	88
11	33376503	10000283242	12492	13		מאהר נזאל	רח' גוש עציון 20 א, חיפה	92
12	2024002801	10000444282	12255	282	713	תמר סלוסברג (גלזר)	רח' הולנד 24, חיפה	96
13	76151107	10000168653	10797	27		ע.א.ח סלע הנדסה (1993) (בע"מ)	רח' שימקין ד"ר 19, חיפה	99
14	35745906	10000438882	10861	78		מאיר וסרמן	רח' ארלוזורוב 60, חיפה	102
15	54104203	10000330512	10868	13		ווינבך אברהם	רח' ברכת משה 21, חיפה	104
16	53055317	10000342119	11726	20	23	תופיק יוסף עודה	רח' כבירים 44, חיפה	107
17	72063109	10000461601	11191	230		ראובן אוסנהולץ	רח' קרן היסוד 12, חיפה	111
18	56173312	10000447029	10882	9		חנה קדשאי	רח' הגליל 71, חיפה	114
19	61331105	10000367040	12264	70		אדי לייבו	רח' ליבריה 8, חיפה	117
20	87107506	10000485505	10909	69		עירית פירסט	רח' קלר 2, חיפה	119
21	64423911	10000474108	12596	7		משה בנימי	רח' שונמית 17, חיפה	121
22	91031704	10000353166	11193	222		ליעד אילוז	רח' גוטל לוי 30, חיפה	123
23	33370711	10000214552	10861	169		שמואל הרץ	רח' יוסף (הגדם) 38, חיפה	127
24	73088610	10000461344	12242	3		בלה שביט	רח' הלל 58, חיפה	130
25	37410013	10000482836	10829	3		שרבל מטר	שד' בן גוריון 22, חיפה	132
26	33282915	10000518282	10864	173		סינמה רון אשד בע"מ	רח' החלוץ 67, חיפה	134
27	33343010	10000240193	10829	16	23	מורובטי נכסים בע"מ	שד' בן גוריון 28, חיפה	137
28	56184518	10000360196	11200	193		חגית וגיא וינר	רח' יחזקאל 5, חיפה	140
29	71029804	10000421572	12264	129	83	ליאת חן חי	רח' שבדיה 59, חיפה	142
30	38536505	10000040100	10811	229		מארון שחאדה	רח' עבאס 46, חיפה	147
31	89142105	10000449287	10794	92		ודים ואירינה אוסטרובסקי	רח' שאגאל מרק 17, חיפה	148

מס' דף: 42

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
151	רח' נעמי שמר 13, חיפה	יעקב לפידות	2089	487	11194	4878781822	2019004902	32
152	רח' חזקיהו המלך 4, חיפה	יובל אלון חברה לבנין בע"מ	101	166	10743	10000224435	61321407	33

מבקש:

הגשה 08/12/2024

* הכשרת הישוב התחדשות עירונית ישראל בע"מ

* בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

עורך:

* זראר גל אור

אחראי בקשה:

* רוני אליהו

* סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439292

* כתובת הבניין: רח' העליה השניה 33, חיפה

* גוש וחלקה: גוש: 10919 חלקה: 24 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תיאור בקשה

מגורים פיננסי ובינוי - התחדשות עירונית

הקמת 5 בנייני מגורים, 4 בניינים בני 21-34 קומות + קומת טכנית בגג ועוד בניין מרקמי הכולל 3 כניסות נפרדות בן 9 קומות + קומה טכנית על הגג, קומת הקרקע כוללת מסחר, מגורים, מחסנים, שטחים משותפים לרווחת הדיריים וחדרים טכניים. בניין T1+T2 מבוקש מעונות יום וגני ילדים. חניון תת קרקעי וחניום משותף לכלל הבניינים, 5 צוברי גז וחדר טרפוי עילי בתחום קווי הבניין. סה"כ 642 יח"ד חדשות תוך הריסת 12 בניינים קיימים ו- 142 יח"ד קיימות בכפוף לתכנית חפ/מק/2404/1.

מהות הקלות:

1. בליטות למרווח צידי לבניין T1 ע"י מרפסות זיזיות והבניין
2. הגבהת מפלס 00 במגרש 4 בשיעור של 1.40 מ'.
3. צמצום הרוחב מ- 14 מ' ל- 13 מ' בתוואי זיקת הנאה במגרשים 1, 3 ו- 7 (במקטע שבין מגרשים 1-3 בין מגדל T2 למבנה מרקמי M3)
4. ניוד יח"ד בין המגרשים 1 ו- 3 במסגרת 10% המותרים ע"פ התכנית המאושרת חפ/מק/2404/1, כולל ניוד שטחי המרפסות בהתאמה
5. תוספת 2 קומות חניה עילית מעבר לקומה המאושרת בתכנית חפ/מק/2404/1.
6. הקלה מסעיף 4.1.2 (א6) בתכנית לנושא חזיתות החניון העילי. ההקלה המבוקשת הצמדת החניון לקירות החזית, בכפוף לטיפול עיצובי בחזית המבנה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

תיקון תוכניות:

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. בכל התוכניות יצינו ע"ג החזיתות מיגון אקוסטי למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים ומיגון בקומות 1-4 בשורת הבתים הפונה לרכבת.
3. יוצג הסטווין לצד החזית המסחרית בתא שטח 2, גם בתכניות וגם בחתכים כאשר עומקו וגובהו יותאמו להוראות התכנית, גובה הסטווין לא יפחת מ-4.5 מ' ועומקו לא יפחת מ-4 מ'.
4. בכל התכניות והחתכים יוצגו המפלסים במלואם, ימוספרו הדירות במלואן בכל בניין,
5. יוצגו מפלסי הכניסה הקובעת ביחס לרחוב בהתאם להוראות התכנית.
6. יש לשתול תמהיל דירות בתכנית.
7. יש לשתול סכמה המראה את ציון המבנים בכל תא שטח וכהקדמה לכל בניין המוצג בגרמושקה, הכולל כותרות מלאות שיציגו כל מבנה לכל תא שטח בנפרד.
8. מיקום שימושים ציבוריים - במסגרת היתר הבניה יש להציג תכנון מפורט הכולל התייחסות לפתרונות האקוסטיים הנדרשים עפ"י דו"ח אקוסטי אשר יוגש כתנאי למתן היתר.
9. יוצגו בתכניות עומק שתילה בהתאם להוראות התכנית המאושרת, בתאי

- שטח 1,2,3,7 מתכוננים שני מפלסים פיתוח – בקומת הקרקע (כולל מעברים מגוננים עם זכות מעבר להולכי רגל) ובקומת גג החניונים (שטח משותף עבור הדיירים במתחם וחצרות גני הילדים). על מנת להבטיח את פיתוח איכותי, יש לתכנן עומק שתילה בהתאם לסעיף 6.3 (ג) בהוראות התכנית.
10. צוברי הגז יורחקו כמה שניתן מערוגת הגיטון שלאורך קו הרחוב בתאום עם חברת הגז ואישור מח' נוף.
11. מיקום גמלי מים יוסמנו בצורה מוצנעת מעבר לערוגה מגוננת, בתאום עם מח' מים ואישור מח' נוף.
12. אוורור חניונים תת קרקעיים - אין להפנות אוורור חניון תת קרקעי לכיוון שטחים ציבוריים. תכנון האוורור יוצג ויאושר מול מנהל אגף הרישוי ובנספח אוורור ע"י יועץ אוורור.
13. חיבור לפיתוח בתחום דרך מאושרת ושצ"פ – בחלק הדרום-מזרחי של תא שטח 1 מסומן המשך פיתוח בתחום זכות דרך מאושרת לפי חפ/מק/ 1/2404. תכנון בתחום הדרך נעשה ע"י חברת יפה נוף. יש להציג תכנון עדכני ומתואם בתחום הדרך ובתחום מגרש המגורים.
14. יוצג פרוט יסודי בתכנית, פרט, הדמיה בזרלוציה רלוונטית של קירות החניות וה"משרביות" או חומרים אחרים המיועדים לפנות לכיוון הדרכים הגובלות, נושא אשר אינו מופיע בצורה ברורה בחזיתות.
- כלל החזיתות החתכים של החניונים הבולטים ועיצובם, יותאמו באופן מלא בכלל התכניות וההדמיות ובפרט חומרי הגמר ותאום מול מנהל אגף הרישוי.
15. זכות מעבר להולכי רגל:
- א. התכנית המאושרת מגדירה זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 7. יש להתאים את הסימון לתכנון המפורט.
- ב. יש לסמן כזכות מעבר להולכי רגל את כל השטח בין החזית המסחרית לגבול המגרש.
16. 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.
17. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
18. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
- חפ/מק/1/2400, תוספת קומה בכל הבניינים .
- ?
19. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
- מועדון רווחת הדיירים ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
 - בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
20. ע"פ סעיף 6.6 – כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
21. תשלום היטל השבחה:
- א. בגין תכנית חפ/1/2404
- ב. כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה.
22. כתנאי לפתיחת בקשה להיתר, על המבקש להגיש על חשבונו ועל אחריותו תשריט חלוקה, לפיו שטחי הציבור יהווה יחידת רישום נפרדת. תשריט זה יאושר כתקין ע"י מחלקת מידע. 637
- תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן: 1. טרם קבלת היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. 2. טרם הוצאת טופס אכלוס ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. 3. ביצועו של שלב הרישום (השלב השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטחים המועברים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר.

בנוסף, כתנאי למתן היתר בנייה יש לרשום זיקת הנאה על שם עיריית חיפה בהתאם בהתאם להוראות התכנית חפ/מק/2404/1. 23. לפי סעיף 6.1 (י"ב) בהוראות התכנית, יבחן הבינוי המוצע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וביחס לדו"ח מיקרו-אקלים תוך בחינת פתרונות אקלימיים לנכונים לנושא רוחות והצללה. הוגש דוח מיקרו-אקלים לנושא רוחות והצללה. דוח ניתוח משטר רוחות מתאריך 06.08.2025 (מהדורה 2) אינו מציג תכנון עדכני של כל חלקי הפרויקט והמידול אינו תואם את מהות הפרויקט בקומות התחתונות.

- ?
24. תנאים להיתר:
- א. מיקום מדויק של השימושים הציבוריים ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח תוך הצגת הגישה לשימושים הציבוריים ומיקומם הסופי.
 - ב. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.
 - ג. הבקשה הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביועץ יועץ אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים, ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
 - ה. רישום הערת אזהרה לנושא המקלט בלשכת רשם המקרקעין וקבלת אישור אגף שפ"ע כי חיבור הביוב עונה על הדרישות.
 - ז. מתן היתר בנייה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, אישור התשריט ע"י הועדה המקומית.
 - ח. זיקת הנאה בהתאם לנספח הבינוי המאושר וסעיף 4.1 (ד) לתכנית חפ/מק/2400/1 ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
 - ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בתא שטח 4 (שטחים משותפים)
 - י. בשטח המבנה עובר צינור מים, על מבקש ההיתר לתאם מול מי כרמל הוראות לשמירה על הצינור או העתקתו במידת הצורך
 - יא. אישור עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית
 - יב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בתאי שטח 2 ו 7 בלשכת המקרקעין.
 - בעת רישום הבית המשותף תרשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
 - יג. כתנאי להיתר בניה תוגש לאישור המח' לתכנון נוף והמח' לתכנון העיר תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל נוף
 - יד. אישור יועץ אוורור ויועץ אקוסטי למטרדי רעש וריחות ואישור איגוד ערים חיפה לנושא עסק לשירותי מזון.
 - טו. הגשת דוח אקוסטי למטרדי רעש כתוצאה מהקרבה לרכבת והקרבה לרח' העליה השניה.
 - טז. לאור הקרבה לים והבינוי הגבוה, יש להוסיף בדיקת רוחות בקומות העליונות של המגדלים – בקומות 15+16, וכן בקומות 30+31+32.
 - יז. יש להגיש דוח מתוקן הכולל מידול נכון של הבינוי ומיקום נכון של חצרות גני הילדים והמעונות וכל הבדיקות הנדרשות. במידה ובדוח המתוקן יומלץ על אמצעי של עצים בוגרים כאמצעי למיתון רוחות, העצים הנ"ל יסומנו בסימון מיוחד בתכנית הבינוי והפיתוח ובתכנית שתוגש להיתר.
 - יח. אישור רכבת ישראל
 - יט. אישור תוכנית בינוי ופיתוח.

25. תנאים בהיתר :
- א. הכניסה לגני הילדים בתא שטח מס' 1 (בקומת הכניסה) תהיה נפרדת, מהכניסה לבניין המגורים.
 - ב. תא שטח 7 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחנייה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה.
 - ג. תא שטח מס 2, יכלול שטחי מסחר. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות.
 - ד. זיקות הנאה בתא שטח 2 ו 7 בהתאם לנספח הבינוי המאושר ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
 - ה. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה.
 - ו. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - ז. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית ההיתר.
 - ח. כל השטחים המיועדים בתכנית חפ/מק/1/2404 לדרכים ושצ"פים, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שעבוד.
 - ט. בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
- ?
26. בקרת תכן
- א. אישור הג"א
 - ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ג. חח"י לרבות אישור מיקום סופי תחנת טרפו
 - ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה
 - ה. אישור נספח ניקוז סופי
 - ו. אישור רשות התעופה
 - ז. משרד הביטחון
 - ח. קבלת חו"ד יועץ אוורור ויועץ אקוסטי עבור עסקים הכוללים שירותי מזון
 - ט. אישור איגוד ערים הכולל דוח יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש
 - י. רכבת ישראל
 - יא. אין צורך בהשלמת בדיקת צורך סקר סיסמי-אישור מאגסי רימון 21/01/24
27. תנאים לתחילת עבודות
- יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
- א. יש לקבל הסכמות כלל השותפים לנכס ו/או פס"ד של ערכאה מוסמכת חלף הסכמה.
 - ב. תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת חשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.
 - ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.
 - ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה
 - ה. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
 - ו. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
 - ז. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
 - ח. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מנהל התפעול.
 - ט. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
 - י. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - יא. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ

(בטיחות).

- יב. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- יג. תנאי לתחילת עבודות – אישור על חתימת הסכם עם חב' יפה נוף הכולל שלביות ביצוע, תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות הזמנים והתנאים לביצוע הבנייה, מעבר בתחום התשתיות הציבוריות וכו'.
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.
28. תנאים לתעודת גמר:
- א. השלמת הקמת השטח הציבורי ע"פ ההסכם ולשביעות רצון העירייה.
 - א. תנאי לקבלת אכלוס על מבקשי ההיתר לערוך הסכם אחזקה עם חברת אחזקה שתוקפו יהיה ל-3 שנים. השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.
 - ב. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, ועפ"י המפרט שסוכם מול העירייה.
 - ג. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
 - ד. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
 - ה. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ו. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
 - ז. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 - ח. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"י טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.
 - ט. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - י. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני חיבורו לקו הביוב הציבורי הקיים ולפי מתן אישור מנהל אגף מים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב בבניין בוצעה לשביעות רצונו וכן קבלת אישור למערכת התיעול.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

תיקון תוכניות :

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. בכל התוכניות יצוינו ע"ג החזיתות מיגון אקוסטי למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים ומיגון בקומות 1-4 בשורת הבתים הפונה לרכבת.
3. יוצג הסטוויץ לצד החזית המסחרית בתא שטח 2, גם בתכניות וגם בחתכים כאשר עומקו וגובהו יותאמו להוראות התכנית, גובה הסטיון לא יפחת מ-4.5 מ' ועומקו לא יפחת מ-4 מ'.
4. בכל התכניות והחתכים יוצגו המפלסים במלואם, ימוספרו הדירות במלואן בכל בניין,
5. יוצגו מפלסי הכניסה הקובעת ביחס לרחוב בהתאם להוראות התכנית.
6. יש לשתול תמהיל דירות בתכנית.
7. יש לשתול סכמה המראה את ציון המבנים בכל תא שטח וכהקדמה לכל בניין המוצג בגרמושקה, הכולל כותרות מלאות שיציגו כל מבנה לכל תא שטח בנפרד.
8. מיקום שימושים ציבוריים - במסגרת היתר הבניה יש להציג תכנון מפורט הכולל התייחסות לפתרונות האקוסטיים הנדרשים עפ"י דו"ח אקוסטי אשר יוגש כתנאי למתן היתר.
9. יוצגו בתכניות עומק שתילה בהתאם להוראות התכנית המאושרת, בתאי שטח 1,2,3,7 מתכוננים שני מפלסים פיתוח – בקומת הקרקע (כולל מעברים מגוננים עם זכות מעבר להולכי רגל) ובקומת גג החניונים (שטח משותף עבור הדיירים במתחם וחצרות גני הילדים). על מנת להבטיח את פיתוח איכותי, יש לתכנן עומק שתילה בהתאם לסעיף 6.3 (ג) בהוראות התכנית.
10. צוברי הגז יורחקו כמה שניתן מערוגת הגינון שלאורך קו הרחוב בתאום עם חברת הגז ואישור מח' נוף.
11. מיקום גמלי מים יוסמנו בצורה מוצנעת מעבר לערוגה מגוננת, בתאום עם מח' מים ואישור מח' נוף.
12. אוורור חניונים תת קרקעיים - אין להפנות אוורור חניון תת קרקעי לכיוון שטחים ציבוריים. תכנון האוורור יוצג ויאושר מול מנהל אגף הרישוי ובנספח אוורור ע"י יועץ אוורור.
13. חיבור לפיתוח בתחום דרך מאושרת ושצ"פ – בחלק הדרום-מזרחי של תא שטח 1 מסומן המשך פיתוח בתחום זכות דרך מאושרת לפי חפ/מק/2404/1. תכנון בתחום הדרך נעשה ע"י חברת יפה נוף. יש להציג תכנון עדכני ומתואם בתחום הדרך ובתחום מגרש המגורים.
14. יוצג פרט יסודי בתכנית, פרט, הדמיה בזרלוציה רלוונטית של קירות החניות וה"משרביות" או חומרים אחרים המיועדים לפנות לכיוון הדרכים הגובלות, נושא אשר אינו מופיע בצורה ברורה בחזיתות. כלל החזיתות החתכים של החניונים הבולטים ועיצובם, יותאמו באופן מלא בכלל התכניות וההדמיות ובפרט חומרי הגמר ותאום מול מנהל אגף הרישוי.
15. זכות מעבר להולכי רגל:
 - א. התכנית המאושרת מגדירה זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 7. יש להתאים את הסימון לתכנון המפורט.
 - ב. יש לסמן כזכות מעבר להולכי רגל את כל השטח בין החזית המסחרית לגבול המגרש.
16. 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.
17. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
18. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע

על ידי שמאי הוועדה המקומית :
 חפ/מק/1/2400, תוספת קומה בכל הבניינים .

?

19. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
 • מועדון רווחת הדיירים ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
 • בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.

20. ע"פ סעיף 6.6 – כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

21. תשלום היטל השבחה :

א. בגין תכנית חפ/1/2404

ב. כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה.

22. כתנאי לפתיחת בקשה להיתר, על המבקש להגיש על חשבונו ועל אחריותו תשריט חלוקה, לפיו שטחי הציבור יהווה יחידת רישום נפרדת. תשריט זה יאושר כתקין ע"י מחלקת מידע. 637`

תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן : 1. טרם קבלת היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. 2. טרם הוצאת טופס אכלוס ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. 3. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטחים המועברים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר. בנוסף, כתנאי למתן היתר בנייה יש לרשום זיקת הנאה על שם עיריית חיפה בהתאם בהתאם להוראות התכנית חפ/מק/2404/1.

23. לפי סעיף 6.1 (י"ב) בהוראות התכנית, יבחן הבינוי המוצע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וביחס לדו"ח מיקרו-אקלים תוך בחינת פתרונות אקלימיים לנכונים לנושא רוחות והצללה.

הוגש דוח מיקרו-אקלים לנושא רוחות והצללה. דוח ניתוח משטר רוחות מתאריך 06.08.2025 (מהדורה 2) אינו מציג תכנון עדכני של כל חלקי הפרויקט והמידול אינו תואם את מהות הפרויקט בקומות התחתונות.

24. תנאים להיתר :

א. מיקום מדויק של השימושים הציבוריים ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח תוך הצגת הגישה לשימושים הציבוריים ומיקומם הסופי.

ב. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.

ג. הבקשה הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביועץ יועץ אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים, ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.

ה. רישום הערת אזהרה לנושא המקלט בלשכת רשם המקרקעין

ו. קבלת אישור אגף שפ"ע כי חיבור הביוב עונה על הדרישות.

ז. מתן היתר בנייה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, אישור התשריט ע"י הוועדה המקומית.

ח. זיקת הנאה בהתאם לנספח הבינוי המאושר וסעיף 4.1 (ד) לתכנית חפ/מק/

2400/1 ועפ"י דרישת מחלקת נכסים

ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בתא שטח 4 (שטחים משותפים)

י. בשטח המבנה עובר צינור מים, על מבקש ההיתר לתאם מול מי כרמל

הוראות לשמירה על הצינור או העתקתו במידת הצורך

יא. אישור עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית

- יב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בתאי שטח 2 ו 7 בלשכת המקרקעין.
 בעת רישום הבית המשותף תרשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
 יג. כתנאי להיתר בניה תוגש לאישור המח' לתכנון נוף והמח' לתכנון העיר תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל נוף
 יד. אישור יועץ אוורור ויועץ אקוסטי למטרדי רעש וריחות ואישור איגוד ערים חיפה לנושא עסק לשירותי מזון.
 טו. הגשת דוח אקוסטי למטרדי רעש כתוצאה מהקרבה לרכבת והקרבה לרח' העליה השניה.
 טז. לאור הקרבה לים והבינוי הגבוה, יש להוסיף בדיקת רוחות בקומות העליונות של המגדלים – בקומות 15+16, וכן בקומות 30+31+32.
 יז. יש להגיש דוח מתוקן הכולל מידול נכון של הבינוי ומיקום נכון של חצרות גני הילדים והמעונות וכל הבדיקות הנדרשות. במידה ובדוח המתוקן יומלץ על אמצעי של עצים בוגרים כאמצעי למיתון רוחות, העצים הנ"ל יסומנו בסימון מיוחד בתכנית הבינוי והפיתוח ובתכנית שתוגש להיתר.
 יח. אישור רכבת ישראל
 יט. אישור תוכנית בינוי ופיתוח.

25. תנאים בהיתר :

- א. הכניסה לגני הילדים בתא שטח מס' 1 (בקומת הכניסה) תהיה נפרדת, מהכניסה לבניין המגורים.
 ב. תא שטח 7 המסומן לטיפול נופי ישמש לשטחים מגוננים, שהייה, מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ולחנייה תת קרקעית ועילית למגרשים, לרבות מבני יציאה ומילוט מהחניה.
 ג. תא שטח מס 2, יכלול שטחי מסחר. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים, ושירותי בריאות.
 ד. זיקות הנאה בתא שטח 2 ו 7 בהתאם לנספח הבינוי המאושר ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
 ה. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה.
 ו. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 ז. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית ההיתר.
 ח. כל השטחים המיועדים בתכנית חפ/מק/2404/1 לדרכים ושצ"פים, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שעבוד.
 ט. בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.

?

26. בקרת תכן

- א. אישור הג"א
 ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 ג. חח"י לרבות אישור מיקום סופי תחנת טרפו'
 ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה
 ה. אישור נספח ניקוז סופי
 ח. קבלת חו"ד יועץ אוורור ויועץ אקוסטי עבור עסקים הכוללים שירותי מזון
 ט. אישור איגוד ערים הכולל דוח יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש
 י. רכבת ישראל
 יא. אין צורך בהשלמת בדיקת צורך סקר סיסמי-אישור מאגסי רימון 21/01/24
 27. תנאים לתחילת עבודות
 יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
 א. יש לקבל הסכמות כלל השותפים לנכס ו/או פס"ד של ערכאה מוסמכת חלף הסכמה.
 ב. תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת חשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.
 ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תבוצע לאחר קבלת אישור מנהל

רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.

- ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה
- ה. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ו. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ז. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ח. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מנהל התפעול.
- ט. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
- י. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- יא. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- יב. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- יג. תנאי לתחילת עבודות – אישור על חתימת הסכם עם חב' יפה נוף הכולל שלביות ביצוע, תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות הזמנים והתנאים לביצוע הבנייה, מעבר בתחום התשתיות הציבוריות וכו'.
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.
- יד. אישור רשות התעופה
28. תנאים לתעודת גמר:
- א. השלמת הקמת השטח הציבורי ע"פ ההסכם ולשביעות רצון העירייה.
- א. תנאי לקבלת אכלוס על מבקשי ההיתר לערוך הסכם אחזקה עם חברת אחזקה שתוקפו יהיה ל-3 שנים. השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.
- ב. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, ועפ"י המפרט שסוכם מול העירייה.
- ג. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
- ד. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
- ה. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ו. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ז. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ח. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ט. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- י. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני חיבורו לקו הביוב הציבורי הקיים ולפי מתן אישור מנהל אגף מים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב בבניין בוצעה לשביעות רצונו וכן קבלת אישור למערכת התיעול.

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 הני"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

מבקש:

הגשה 04/12/2024

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

♦ בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

עורך:

♦ זראר גל אור

אחראי בקשה:

♦ רוני אליהו

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439282

כתובת הבניין: רח' העליה השניה 35, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10919 חלקה: 1 מגרש: תא שטח 4 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תיאור בקשה

מגורים פינוי ובינוי - התחדשות עירונית

=====
הקמת 3 בנייני מגורים בני 10-9 קומות + קומת טכנית בגג. קומת הקרקע במגרש 4 כוללת מסחר, מגורים, מחסנים, שטחים משותפים לרווחת הדיריים וחדרים טכניים + חניון תת קרקעי משותף לכלל הבניינים 3 צוברי גז וחדר טרפו' עילי במגרש 5 בתחום קווי הבניין. סה"כ 73 יח"ד, תוך הריסת 6 בניינים קיימים ו- 30 יח"ד-ו 5 חנויות קיימות בכפוף לתכנית חפ/מק/1-2404. וכפוף לתכנית בינוי ופיתוח
=====

מהות הקלות:

1. בליטות למרווח אחורי לבניינים 6M ו- 7M ע"י מרפסות זיזיות והבניין
2. הגבהת מפלס 00 במגרש 4 בשיעור של 1.30 מ'.
3. ניוד יח"ד בין המגרשים 4 ו- 5 במסגרת 10% המותרים ע"פ התכנית המאושרת חפ/מק/1-2404, כולל ניוד שטחי המרפסות בהתאמה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

תיקון תכניות:

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. בכל החתכניות יצוינו ע"ג החזיתות מיגון אקוסטי למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים ומיגון בקומות 1-4 בשורת הבתים הפונה לרכבת.
3. בכל התכניות והחתכים יוצגו המפלסים במלואם, ימוספרו הדירות במלואן בכל בניין,
4. יוצגו מפלסי הכניסה הקובעת ביחס לרחוב בהתאם להוראות התכנית.
5. יש לשתול תמהיל דירות בתכנית.
6. יש לשתול סכמה המראה את ציון המבנים בכל תא שטח וכהקדמה לכל בניין המוצג בגרמושקה, הכולל כותרות מלאות שיציגו כל מבנה לכל תא שטח בנפרד.
7. מיקום שימושים ציבוריים - במסגרת היתר הבניה יש להציג תכנון מפורט הכולל התייחסות לפתרונות האקוסטיים הנדרשים עפ"י דו"ח אקוסטי אשר יוגש כתנאי למתן היתר.
8. צוברי הגז יורחקו כמה שניתן מערוגת הגינון שלאורך קו הרחוב בתאום עם חברת הגז ואישור מח' נוף.
9. מיקום גמלי מים יוסמנו בצורה מוצנעת מעבר לערוגה מגוננת, בתאום עם מח' מים ואישור מח' נוף.
10. אוורור חניונים תת קרקעיים - אין להפנות אוורור חניון תת קרקעי לכיוון

- שטחים ציבוריים. תכנון האזור יוצג ויאושר מול מנהל אגף הרישוי ובנספח אזור ע"י יועץ אזורי.
11. יש להציג אישור מח' דרכים בתאום תכנון הדרך שיבוצע מול חברת יפה נוף.
 - יש להציג תכנון עדכני ומתואם בתחום הדרך ובתחום מגרש המגורים ועם פקיד היערות.
 12. יובא אישור מעודכן מח' דרכים המלצת מח' תנועה תכלול דרישה להשלמת הליך תאום ואישור אחרי הדיון כתנאי התאמה לשלב התכן.
 13. זכות מעבר:
 - א. התכנית המאושרת מגדירה זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 4. יש להתאים את הסימון לתכנון המפורט.
 - יש לסמן כזכות מעבר להולכי רגל את כל השטח בין החזית המסחרית לגבול המגרש.
 14. 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.
 15. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
 16. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:

חפ/מק/1/2400, תוספת קומה בכל הבניינים.

 17. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
 - מועדון רווחת הדיירים ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
 - בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. 18. ע"פ סעיף 6.6 – כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
 19. תשלום היטל השבחה:
 - א. בגין תכנית חפ/1/2404
 - ב. כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה. 20. כתנאי לפתיחת בקשה להיתר, על המבקש להגיש על חשבונו ועל אחריותו תשריט חלוקה, לפיו שטחי הציבור יהווה יחידת רישום נפרדת. תשריט זה יאושר כתקין ע"י מחלקת מידע. 637
 - תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן: 1. טרם קבלת היתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. 2. טרם הוצאת טופס אכלוס ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. 3. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטחים המועבר/ים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר. בנוסף, כתנאי למתן היתר בנייה יש לרשום זיקת הנאה על שם עיריית חיפה בהתאם בהתאם להוראות התכנית חפ/מק/1/2404.
 21. לפי סעיף 6.1 (י"ב) בהוראות התכנית, יבחן הבינוי המוצע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וביחס לדו"ח מיקרו-אקלים תוך בחינת פתרונות אקלימיים לכוננים לנושא רווחת והצללה.
 - הוגש דוח מיקרו-אקלים לנושא רווחת והצללה. דוח ניתוח משטר רווחת מתאריך 06.08.2025 (מהדורה 2) אינו מציג תכנון עדכני של כל חלקי הפרויקט והמידול אינו תואם את מהות הפרויקט בקומות התחתונות.
- ?
22. תנאים להיתר:
- א. מיקום מדויק של השימושים הציבוריים ייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח תוך הצגת הגישה לשימושים הציבוריים ומיקומם הסופי.
 - ב. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.

- ג. הבקשה הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביועץ יועץ אורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים, ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כחידות נפרדות.
- ה. רישום הערת אזהרה לנושא המקלט בלשכת רשם המקרקעין
- ו. קבלת אישור אגף שפ"ע כי חיבור הביוב עונה על הדרישות.
- ז. מתן היתר בנייה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, אישור התשריט ע"י הועדה המקומית.
- ח. זיקת הנאה בהתאם לנספח הבינוי המאושר וסעיף 4.1 (ד) לתכנית חפ/מק/2400/1 ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בתא שטח 4 (שטחים משותפים)
- י. בשטח המבנה עובר צינור מים, על מבקש ההיתר לתאם מול מי כרמל הוראות לשמירה על הצינור או העתקתו במידת הצורך
- יא. אישור עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית
- יב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות הנאה בתאי שטח 4 בלשכת המקרקעין.
- בעת רישום הבית המשותף תרשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
- יג. כתנאי להיתר בניה תוגש לאישור המח' לתכנון נוף והמח' לתכנון העיר תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל נוף
- יד. אישור יועץ אורור ויועץ אקוסטי למטרדי רעש וריחות ואישור איגוד ערים חיפה לנושא עסק לשירותי מזון.
- טו. הגשת דוח אקוסטי למטרדי רעש כתוצאה מהקרבה לרכבת והקרבה לרח' העלייה השנייה .
- טז. אישור רכבת ישראל.
- יז. אישור תכנית בינוי ופיתוח.

?

23. תנאים בהיתר :

- א. זיקות הנאה בתא שטח 4 בהתאם לנספח הבינוי המאושר ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
- ב. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה.
- ג. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית ההיתר.
- ה. כל השטחים המיועדים בתכנית חפ/מק/2404/1 לדרכים ושצ"פים, נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שעבוד.
- ו. בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כחידות נפרדות.

?

24. בקרת תכן

- א. אישור הג"א
- ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
- ג. חח"י לרבות אישור מיקום סופי תחנת טרפו'
- ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה
- ה. אישור נספח ניקוז סופי
- ו. אישור רשות התעופה
- ז. משרד הביטחון
- ח. קבלת חו"ד יועץ אורור ויועץ אקוסטי עבור עסקים הכוללים שירותי מזון
- ט. אישור איגוד ערים הכולל דוח יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש
- י. רכבת ישראל
- יא. אין צורך בהשלמת בדיקת צורך סקר סיסמי-אישור מאגסי רימון 21/01/24
25. תנאים לתחילת עבודות
- יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר

- א. יש לקבל 100% הסכמות כלל השותפים לנכס ו/או פס"ד של ערכאה מוסמכת חלף הסכמה.
- ב. תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת חשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.
- ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה
- ה. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ו. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ז. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ח. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מנהל התפעול.
- ט. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
- י. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- יא. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- יב. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- יג. תנאי לתחילת עבודות – אישור על חתימת הסכם עם חב' יפה נוף הכולל שלביות ביצוע, תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות הזמנים והתנאים לביצוע הבנייה, מעבר בתחום התשתיות הציבוריות וכו'.
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.
26. תנאים לתעודת גמר:
- א. השלמת הקמת השטח הציבורי ע"פ ההסכם ולשביעות רצון העירייה.
1. תנאי לקבלת אכלוס על מבקשי ההיתר לערוך הסכם אחזקה עם חברת אחזקה שתוקפו יהיה ל-3 שנים. השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.
2. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, ועפ"י המפרט שסוכם מול העירייה.
3. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
4. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
5. אישור מכוון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכוון בקרה, והמלצת מכוון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
6. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
7. בתום הבנייה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
8. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
9. אישור מורשה נגישות לביצוע.
10. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני חיבורו לקו הביוב הציבורי הקיים ולפי מתן אישור מנהל אגף מים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב בבניין בוצעה לשביעות רצונו וכן קבלת אישור למערכת התיעול.

?

הוועדה משיבה למתנגדים:

1. הבקשה להיתר הוגשה בהתאם להוראות תכנית חפ/1/2404 ולספחי הבינוי הנלווים לה. כמו כן, הוגשה תכנית בינוי מפורטת אשר אושרה בוועדת המשנה.

2. הבקשה כוללת את כל הנושאים שהוצגו בהתנגדות, לרבות חפירה עד קו 0, קירות דיפון ומיקום חדר האשפה, בהתאם להוראות התכנית ולתכנית הבינוי המאושרת.
3. קירות הדיפון – הוטמעו תנאים מפורשים בפרוטוקול הוועדה, המבטיחים כי ביצוע קירות הדיפון לא יפגע במגרשים הגובלים. תנאים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהחלטת הוועדה.
וכחלק מפרוטוקול זה הועדה מסבה תשומת הלב לסעיף 1 בתיקון תכניות כלהלן: 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.
4. נושא החניה קוי הבניין נקבעו בהתאם לתכנית המאושרת החלה חפ/2404/1 ולתכנית הבינוי שאושר בועדת המשנה בנוסף הועדה דרשה דרישות לאישור חניה ודרישות קונסטרוקטור, בהתאם להנחיות המקצועיות.
5. חדר האשפה – הוועדה קבעה כי נדרש אישור אגף התברואה לנושא זה, והדרישה נרשמה בפרוטוקול החלטה. בנוסף הועדה מציינת כי המיקום המוצע אושר במסגרת תכנית הבינוי, כמו כן בתחום קווי הבניין וכחלק מהבינוי ואינו מהווה בליטה למרווח, הצוות המקצועי רואה לנכון את מיקום זה.
6. קווי הבניין – נקבעו בהתאם לתכנית המאושרת החלה ולתכנית הבינוי שאושרה.
7. לעניין הטענה לזכויות שוות לחלקה 5 בגוש 10919 – הוועדה מציינת כי חלקה זו כלולה בתחום התכנית חפ/2404/1, בה היא מופיעה כמגרש 6, ועליה חלות הוראות התכנית בהתאם.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

תיקון תכניות:

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. בכל החתכניות יצוינו ע"ג החזיתות מיגון אקוסטי למפלס רעש של עד 40 דציבל בתוך המבנה עם חלונות סגורים ומיגון בקומות 4-1 בשורת הבתים הפונה לרכבת.
3. בכל התכניות והחתכים יוצגו המפלסים במלואם, ימוספרו הדירות במלואן בכל בניין,
4. יוצגו מפלסי הכניסה הקובעת ביחס לרחוב בהתאם להוראות התכנית.
5. יש לשתול תמהיל דירות בתכנית.
6. יש לשתול סכמה המראה את ציון המבנים בכל תא שטח וכהקדמה לכל בניין המוצג בגרמושקה, הכולל כותרות מלאות שיציגו כל מבנה לכל תא שטח בנפרד.
7. מיקום שימושים ציבוריים - במסגרת היתר הבניה יש להציג תכנון מפורט הכולל התייחסות לפתרונות האקוסטיים הנדרשים עפ"י דו"ח אקוסטי אשר יוגש כתנאי למתן היתר.
8. צוברי הגז יורחקו כמה שניתן מערוגת הגינון שלאורך קו הרחוב בתאום עם חברת הגז ואישור מח' נוף.
9. מיקום גמלי מים יוסמנו בצורה מוצנעת מעבר לערוגה מגוננת, בתאום עם מח' מים ואישור מח' נוף.
10. אוורור חניונים תת קרקעיים - אין להפנות אוורור חניון תת קרקעי לכיוון שטחים ציבוריים. תכנון האוורור יוצג ויאושר מול מנהל אגף הרישוי ובנספח אוורור ע"י יועץ אוורור.
11. יש להציג אישור מח' דרכים בתאום תכנון הדרך שיבוצע מול חברת יפה נוף.
- יש להציג תכנון עדכני ומתואם בתחום הדרך ובתחום מגרש המגורים ועם פקיד היערות.
12. יובא אישור מעודכן מח' דרכים המלצת מח' תנועה תכלול דרישה להשלמת הליך תאום ואישור אחרי הדיון כתנאי התאמה לשלב התכן.
13. זכות מעבר:
- א. התכנית המאושרת מגדירה זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 4. יש להתאים את הסימון לתכנון המפורט.
- יש לסמן כזכות מעבר להולכי רגל את כל השטח בין החזית המסחרית לגבול המגרש.
14. 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.
15. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
16. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
- חפ/מק/1/2400, תוספת קומה בכל הבניינים.
17. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
 - מועדון רווחת הדיירים ירשם כחלק מהרכוש המשותף. הכניסה למועדון תהיה משטח הלובי המשותף בלבד.
 - בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
18. ע"פ סעיף 6.6 – כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
19. תשלום היטל השבחה:
 - א. בגין תכנית חפ/1/2404
 - ב. כפי שיקבע ע"י שמאי העיריה.
20. כתנאי לפתיחת בקשה להיתר, על המבקש להגיש על חשבונו ועל אחריותו תשריט חלוקה, לפיו שטחי הציבור יהווה יחידת רישום נפרדת. תשריט זה יאושר כתקין ע"י מחלקת מידע. 637
- תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה.

העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן: 1. טרם קבלת היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. 2. טרם הוצאת טופס אכלוס ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש היתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. 3. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטח/ים המועבר/ים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר. בנוסף, כתנאי למתן היתר בנייה יש לרשום זיקת הנאה על שם עיריית חיפה בהתאם בהתאם להוראות התכנית חפ/מק/2404/1.

21. לפי סעיף 6.1 (י"ב) בהוראות התכנית, יבחן הבינוי המוצע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וביחס לדו"ח מיקרו-אקלים תוך בחינת פתרונות אקלימיים לנכונים לנושא רוחות והצללה.

הוגש דוח מיקרו-אקלים לנושא רוחות והצללה. דוח ניתוח משטר רוחות מתאריך 06.08.2025 (מהדורה 2) אינו מציג תכנון עדכני של כל חלקי הפרויקט והמידול אינו תואם את מהות הפרויקט בקומות התחתונות.

22. תנאים להיתר:

- א. מיקום מדויק של השימושים הציבוריים ייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח תוך הצגת הגישה לשימושים הציבוריים ומיקומם הסופי.
- ב. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.
- ג. הבקשה הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ יועץ אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לטובת השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים, ובעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.
- ה. רישום הערת אזהרה לנושא המקלט בלשכת רשם המקרקעין ו. קבלת אישור אגף שפ"ע כי חיבור הביוב עונה על הדרישות.
- ז. מתן היתר בנייה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, אישור התשריט ע"י הוועדה המקומית.
- ח. זיקת הנאה בהתאם לנספח הבינוי המאושר וסעיף 4.1 (ד) לתכנית חפ/מק/2400/1 ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקות הנאה בין תאי השטח לצורך גישה וחנייה בחניון המשותף וכן בתא שטח 4 (שטחים משותפים) י. בשטח המבנה עובר צינור מים, על מבקש ההיתר לתאם מול מי כרמל הוראות לשמירה על הצינור או העתקתו במידת הצורך
- יא. אישור עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית
- יב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקות ההנאה בתאי שטח 4 בלשכת המקרקעין.
- בעת רישום הבית המשותף תרשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.
- יג. כתנאי להיתר בניה תוגש לאישור המח' לתכנון נוף והמח' לתכנון העיר תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 250:1 ערוכה ע"י אדריכל נוף
- יד. אישור יועץ אוורור ויועץ אקוסטי למטרדי רעש וריחות ואישור איגוד ערים חיפה לנושא עסק לשירותי מזון.
- טו. הגשת דוח אקוסטי למטרדי רעש כתוצאה מהקרבה לרכבת והקרבה לרח' העלייה השנייה.
- טז. אישור רכבת ישראל.
- יז. אישור תכנית בינוי ופיתוח.

23. תנאים בהיתר:

- א. זיקות הנאה בתא שטח 4 בהתאם לנספח הבינוי המאושר ועפ"י דרישת מחלקת נכסים
- ב. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בנייה.

ג. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית ההיתר.
 ה. כל השטחים המיועדים בתכנית חפ/מק/1/2404 לדרכים ושצ"פים, נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שעבוד.

ו. בעת רישום הבית המשותף השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.

?

24. בקרת תכן

א. אישור הג"א

ב. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה

ג. חח"י לרבות אישור מיקום סופי תחנת טרפו'

ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה

ה. אישור נספח ניקוז סופי

ח. קבלת חו"ד יועץ אוורור ויועץ אקוסטי עבור עסקים הכוללים שירותי מזון

ט. אישור איגוד ערים הכולל דוח יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש

י. רכבת ישראל

יא. אין צורך בהשלמת בדיקת צורך סקר סיסמי-אישור מאגסי רימון 21/01/24

25. תנאים לתחילת עבודות

יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר

א. יש לקבל 100% הסכמות כלל השותפים לנכס ו/או פס"ד של ערכאה מוסמכת

חלף הסכמה.

ב. תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה

לרציפות אספקת חשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.

ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תבוצע לאחר קבלת אישור מנהל

רשות העתיקות ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות.

ד. איגוד ערים לאיכות הסביבה

ה. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב

מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ

קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.

ו. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול

אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי

כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).

ז. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן

חודרים העוגנים.

ח. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מנהל

התפעול.

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

להנחיות, ע"ג טופס עירוני

י. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

בטיחות).

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

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

יג. תנאי לתחילת עבודות – אישור על חתימת הסכם עם חב' יפה נוף הכולל

שלביות ביצוע, תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות הזמנים והתנאים לביצוע

הבנייה, מעבר בתחום התשתיות הציבוריות וכו'.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

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

26. תנאים לתעודת גמר:

א. השלמת הקמת השטח הציבורי ע"פ ההסכם ולשביעות רצון העירייה.

1. תנאי לקבלת אכלוס על מבקשי ההיתר לערוך הסכם אחזקה עם חברת

אחזקה שתוקפו יהיה ל-3 שנים. השתתפות מימון התחזוקה של הדיירים הקיימים

בעלויות התחזוקה של המבנים תהיה בהתאם לחוק ביום הוצאת היתר הבנייה.

2. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, ועפ"י המפרט שסוכם מול העירייה.
3. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
4. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
5. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
6. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
7. 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.
8. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
9. אישור מורשה נגישות לביצוע.
10. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני חיבורו לקו הביוב הציבורי הקיים ולפי מתן אישור מנהל אגף מים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב בבניין בוצעה לשביעות רצונו וכן קבלת אישור למערכת התיעול.

?

הוועדה משיבה למתנגדים:

1. הבקשה להיתר הוגשה בהתאם להוראות תכנית חפ/2404/1 ולספחי הבינוי הנלווים לה. כמו כן, הוגשה תכנית בינוי מפורטת אשר אושרה בוועדת המשנה.
2. הבקשה כוללת את כל הנושאים שהוצגו בהתנגדות, לרבות חפירה עד קו 0, קירות דיפון ומיקום חדר האשפה, בהתאם להוראות התכנית ולתכנית הבינוי המאושרת.
3. קירות הדיפון – הוטמעו תנאים מפורשים בפרוטוקול הוועדה, המבטיחים כי ביצוע קירות הדיפון לא יפגע במגרשים הגובלים. תנאים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהחלטת הוועדה.
- וכחלק מפרוטוקול זה הועדה מסבה תשומת הלב לסעיף 1 בתיקון תכניות כלהלן: 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.
4. נושא החניה קוי הבניין נקבעו בהתאם לתכנית המאושרת החלה חפ/2404/1 ולתכנית הבינוי שאושר בוועדת המשנה בנוסף הועדה דרשה דרישות לאישור חניה ודרישות קונסטרוקטור, בהתאם להנחיות המקצועיות.
5. חדר האשפה – הוועדה קבעה כי נדרש אישור אגף התברואה לנושא זה, והדרישה נרשמה בפרוטוקול ההחלטה. בנוסף הועדה מציינת כי המיקום המוצע אושר במסגרת תכנית הבינוי, כמו כן בתחום קווי הבניין וכחלק מהבינוי ואינו מהווה בליטה למרווח, הצוות המקצועי רואה לנכון את מיקום זה.
6. קווי הבניין – נקבעו בהתאם לתכנית המאושרת החלה ולתכנית הבינוי שאושרה.
7. לעניין הטענה לזכויות שוות לחלקה 5 בגוש 10919 – הוועדה מציינת כי חלקה זו כלולה בתחום התכנית חפ/2404/1, בה היא מופיעה כמגרש 6, ועליה חלות הוראות התכנית בהתאם.

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

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

מבקש:

הגשה 30/12/2024

אלף פרבשטיין יזמות והשקעות בע"מ

עורך:

יורי פוצינסקי

אחראי בקשה:

חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437964

כתובת הבניין: שד' הנשיא 76, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11713 חלקה: 6 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 הקמת שני מבני מגורים עם חניון משותף (הגישה לחניון מרח' התשבי), המבנה הפונה לרח' הנשיא בן 14 יח"ד ו- 7.5 קומות מגורים מעל 4 מפלסי חנייה מתחת למפלס הרחוב, (הקומה העליונה מעל לקרקע הטבעית) סה"כ 14 יח"ד.
 המבנה הפונה לרח' התשבי בן 9 יח"ד ו- 7 קומות (הקומה העליונה בנסיגה), מעל קומת מחסנים תת קרקעית, סה"כ 23 יח"ד, תוך הריסת 2 מבנים קיימים, בכפוף לתמ"א 38/3 א'
 =====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
3. הקלה במס' הקומות המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4. הקלה במס' יח"ד בגין תמ"א 38/3 א'
5. גובה בניין מעל המותר
6. גובה קומה מעל המותר
7. ממוצע גובה קומה עולה על המותר
8. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
9. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת
10. ניצול קומת עמודים למגורים
11. גובה קומת חנייה מעל המותר
12. גובה פיתוח מעל המותר
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
14. רמפה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/יב/1
15. חדר אשפה במרווח הקדמי
16. צובר גז במרווח הקדמי
17. בליטות למרווח הצידי ע"י הבניין, מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות
18. בליטה למרווח הקדמי לרח' הנשיא ע"י מרפסות זיזיות
19. בליטה למרווח הקדמי לרח' התשבי ע"י מרפסות זיזיות
20. גובה מחסנים מעל המותר
21. הקטנת המרווח בגין בליטת גוף בניין למרווח קדמי לכיוון רחוב התשבי מתוקף סעיף ג'.8 בתכנית 718 א'

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.

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. 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. יצומצם עודף שטח עיקרי של 65.98 מ"ר ויתוקן חישוב השטחים על גבי הגרמושקה בהתאם לחישוב בפרוטוקול.
 3. יתוקנו חישוב שטחי השירות כך שיבוטלו חדרי ההסקה המוצעים. יותר אחד למבנה. יש לתקן את חישוב שטחי השירות בהתאם ובאופן שלא יחרוג מ671.92 מ"ר.
 4. יתוקן חישוב השטחים כך שיוצגו בסכמה ויילקחו בחשבון שטחי כל המרפסות הזיזיות במבנה. שטחן לא יעלה על המותר בחישוב ממוצע מרפסות. כל שטח עודף ילקח בחישוב שטח עיקרי.
 5. יש למספר מחסנים לפי מספר הדירות. יותר מחסן אחד לדירה ומחסן אחד משותף. שטח מחסן פרטי לא יעלה על 8 מ"ר.
 6. יש לסמן פירים כנדרש.
 7. לא יותרו פרגולות מעל מרפסות זיזיות.
 8. יתוקן חתך א-א' המציג ערוגת גינון ברוחב 2 מ' בנוסף לגינה פרטית. מידות החתך לא תואמות את המוצג בתכנית שבה לא נותר מעבר ל2 מ' עבור ערוגת הגינון בחזית.
 9. כמו כן, יבוטל החלל המוצג בחתך א-א' תחת ערוגת הגינון הנוצר מהמשך הרצפה של קומת המחסנים אל מעבר לגבולות המבנה.
 10. תישמר ערוגה בחזית הקדמית הפונה לשד' הנשיא בהתאם להנחיות המרחביות ותצוין בהתאם ולא כ "גינה".
 11. תוראה שתילה חלופית בהתאם להנחיית פקיד היערות.
 12. תובא התייחסות מח' נוף לתכנית הפיתוח.
 13. יצוינו חומרי הגמר בחזיתות.
 14. יוראה טיפול בגגות בהתאם להנחיות מרחביות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 4. נספח אוורור
 5. 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.
 6. אישור נספח ניקוז
 7. נספח תברואה
 8. אישור עיצוב אדריכלי
 9. כתב שיפוי
 10. אישור מורשה נגישות
 11. נספח תרמי
 12. אישור משרד התמ"ת לצובר הגז
 13. נספח פיתוח חתום ע"י מחלקת נוף

3. תנאים להיתר

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

כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 2. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 3. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
 תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק לרבות היטל השבחה:
 בגין תמ"א 3/38/א חפ/5229

ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 225 מ"ר (מבנה 1) ו- 122 מ"ר (מבנה 2)
 6% הקלה בשטח של 79.62 מ"ר
 וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

4. תנאים לתחילת עבודות:
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 2. יודגש בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 3. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 4. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 5. היתר כריתה+ הפקדת ערבות כנדרש על סך 50000 ₪
5. תנאים לתעודת גמר:
1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 3. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

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

1. לעניין חישוב יחידות הדיור- הבקשה הוגשה בהתאמה למסמך המדיניות. בבקשות המוגשות על ציר הרכס חישוב מספר יחידות מותר נקבע על פי חלוקת השטח העיקרי המותר בממוצע שטח עיקרי של 80 מ"ר.
2. חישוב סל הזכויות- הצוות המקצועי בחן את הבקשה ואכן נמצאה טעות בחישוב סל הזכויות. כחלק מהתיקונים נדרש עורך הבקשה להתאים את שטחי הבניה בהתאם לחישוב אותו ביצע הצוות ולצמצם קומה החורגת ממדיניות הוועדה. ראה סעיף 1. תיקון תכניות.
3. לעניין החריגה במספר הקומות, לאחר בחינת הצוות המקצועי את הבקשה ניכר כי קיימת חריגה בקומה בחלקו האחורי של המבנה הקדמי הפונה לשד' הנשיא ונדרשו להתאים את התכנון למדיניות כך שמספר הקומות העיקריות בחתך לא יעלה על 7 מעל קומת חניון עילי. סעיף תיקון תכניות 1.א'.
4. לעניין ההקלות המבוקשות- הצוות המקצועי בחן את ההקלות התכנוניות וניכר כי הן אינן חורגות מהמדיניות העירונית וכי אלו נועדו למימוש הפוטנציאל התכנוני של המגרש בהתאם להנחיות התמ"א ולתנאים הקבועים בתקנות. על מנת שיוכל לממש את מלוא זכויותיו נדרש הוא בפרסום הקלות. שיקול הדעת למתן ההקלות הינו של

- הוועדה המקומית והיא מחליטה האם לאשר או לבטל. בבקשה שלפנינו מבוקשות הקלות סטנדרטיות לצורך שיפור התכנון ומימוש הזכויות ואף נדרשו תיקונים לצורך התאמה למדיניות.
5. לעניין ההברה שהתבקשה בנוגע להקלה שפורסמה: "השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת"- עורך הבקשה פרסם הקלה לתוספת קומה מכח תקנת סטייה ניכרת, הוועדה לא מאשרת מימוש הקלה זו מאחר ומספר הקומות המוצע חורג מהמדיניות העירונית.
6. לעניין ההברה שהתבקשה בנוגע להקלה שפורסמה: "חדר אשפה במרווח הקדמי"- עורך הבקשה פרסם הקלה זו אך לא מימש אותה בתכנית מאחר ואת חדר התברואה הוא מציע כחלק מהבינוי מתחת לק.ק.ט בבליטה חלקית למרווח הצידי וכל זאת בתיאום עם מח' תברואה.
7. לעניין צמצום המרווח הקדמי הפונה לרחוב התשבי- תכנית 781 א' החלה במגרש מאפשרת מכוחה צמצום של המרווחים במצב בו מוצעים שני בניינים בחלקה וכל זאת באישור הוועדה המקומית מבלי לראות בכך סטייה ניכרת. עורך הבקשה ביצע השלמת פרסום בגין כך.
8. לטענה בדבר הסתרת נוף וחסמת אוויר- בהתאם לפסיקות של ועדת הערר הזכות לנוף איננה זכות מוקנית ובמאזן שבין הזכות לחיזוק בנין לבין הזכות לנוף, גוברת הזכות לחיזוק הבניין לפיכך רואה הוועדה המקומית את חשיבות חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 ת"י לרעידות אדמה. כמו כן הטענות לחסימת אוויר ונוף נטענו בעלמא וללא תימוכין.
9. לעניין החניה והתשתיות- פתרון החניה אושר מול מח' דרכים ותנועה כשהכניסה לחניון מתאפשרת ללא עמדת המתנה ברחוב כדי שלא ליצור עומס בכביש בהמתנה לכניסה לחניון. כמו כן הבקשה מציעה את מספר החניות שנדרשו בהתייחסות מח' תנועה ובכך מורידה את העומס מהחניות הציבוריות ברחוב.
10. לעניין צובר הגז- הוועדה מפנה לסעיף 2. יב' – דרישה לאישור משרד התמ"ת לצובר הגז. כמו כן, בסעיף 4 תנאי תחילת עבודות ימונה אחראי בטיחות לעבודות כמו כן, הבניה תלווה על ידי מהנדס מוסמך מטעם מבקש ההיתר, אשר אמון על בטיחות הבניה ובין היתר על שלומם של המבנים הגובלים והדיירים.
11. לטענה בדבר השינוי באופי השכונה- התייחסות הוועדה לבקשות להיתר הינה חלק ממכלול של עשייה למציאת האיזון בין צרכי התחדשות עירונית, שיפור תנאי דיור התושבים ובפרט במישור המיגון לבין שימור האופי וחיזוקו של שכונת המגורים.
12. לטענה בדבר המחסור בשטחים ציבוריים-אין בטענה זו למנוע מהמבקשים לממש את זכותם להתחזק. נציין בזאת כי מסמך המדיניות העירוני לבחינת בקשות לתמ"א מאבחן את האיזורים השונים בעיר ומקצה בהתאם זכויות והנחיות לתכנון תוך מתן דגש למגבלות התשתית, ההיבטים כלכליים ותכנון אורבני נכון ובר קיימא.
13. לטענה בדבר פגיעה במעברים וברצף ההליכה- אין במגרש המוצע שטח המוקצה באופן סטטוטורי לייעוד דרך ועל כן לא נדרש לשמור על זכות מעבר מרחוב התשבי לשד' הנשיא.

החלטת הועדה:

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר יום לבדיקה בהתאם למסמך המדיניות ולנושא פרוגמרת התנועה באזור לאור עומסי התנועה ברחוב.

מבקש:

* יוזמה אלונים תכנון ניהול וביצע בע"מ

הגשה 15/10/2020

עורך:

* נתן בוכהנדלר

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000249803

כתובת הבניין: רח' כספרי ד"ר 15, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10768 חלקה: 121 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

בקשה לדיון חוזר לאחר תיקון תכנית ע"פ החלטת ועדת ערר עבור בניין חדש בן 15 יח"ד ו- 7.5 קומות מגורים מעל קומות מחסנים וחניה + קומת חניה שתחת לפני הרחוב לכיוון רחוב כספרי, ולחזית האחורית 7 קומות מגורים מעל קומות מחסנים (קומת ביניים) ו-2 קומות חניה תת קרקעיות תוך הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד ו-3 קומות מגורים מעל עמודים.

מהות הקלות:

1. תוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38/3
2. קווי בניין קדמי אחורי וצדדים ב- 10%
3. קו בניין אחורי וצדדים עד 30% בקיר אטום
4. גובה בניין מעל המותר ע, פ תמ"א 38/3
5. קו בניין קדמי וצדדים למרסות
6. גובה קומה מעלהמותר ע"פ חפ/1400ג"ב
7. פיתוח ומסדים מעל המותר
8. תוספת שטח בגין 6% הקלה
9. קירוי חנייה במרווחים בניגוד לתכנית חפ/1400"ב1.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. ועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 03.12.2024 שמספר הקומות לא יעלה על 7 קומות, לפיכך יש לבטל החפיפה היוצרת בחתך ב-ב 8.5 עד 8 קומות, בניגוד למדיניות שנקבעה ביולי 2020.
 - ב. למען הבהירות, מצ"ב חתך המדיניות מול החתך המוצע בבקשה והחריגה של הקומות שיש לבטל.

- ב. על גבי החתכים והחזיתות, יש לסמן פ.ק.ט בהתאם למפה הטופוגרפית המקורית המצויה באתר מנהל ההנדסה בתיק הבניין הנדון.
- ג. הבליטות למרווחים הצידיים של הבניין והמפרסות הזיזיות לא יעלו על 0.4 מ' (10% מהמרווח).
- ד. הבליטה של מסתורי הכביסה שמעבר לקו הבניין המותר, לא תעלה על 0.75 מ' בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה.
- ה. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של הקירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
- ו. ה.1. יש לדרג את קירות הפיתוח כך שלא יעלו על 1.8 מ' מ-פ.ק.ט.
- ז. תוגש הדמיה שתכלול עיצוב אדריכלי לאשור הצוות המקצועי.

- ח. יוראה בתכנית הפיתוח המתוקנת חלחול של 15% בהתאם לנקבע בסעיף 4.4 (ו') במדיניות מ-2020.
- ט. התאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992: שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 14 מ"ר לדירה, ובסה"כ לא יחרוג מ"12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור בתוכנית. יש לעדכן את סיכומי השטחים והשרטוטים בהתאם.
- נספחים לשלב בקרת התכנן:
- א. נספח אוורור
 - ב. נספח בטיחות אש
 - ג. נספח בידוד תרמי
 - ד. דוח קרקע וביסוס
 - ה. נספח יציבות
 - ו. נספח מיגון
 - ז. נספח ניקוז
 - ח. נספח תברואה (סניטרי)
 - ט. אישור מורשה נגישות
 - י. כתב שיפוי
2. תנאים להיתר:
- ב. השלמת תנאי בקרת התכנן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 3. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
- חפ/5229
- ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 215 מ"ר
תוספת קומה בגין סטייה נכרת בשטח של 175 מ"ר.
6% הקלה בשטח של 13.30 מ"ר

4. תנאים לתחילת עבודות:
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
 - ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
 - ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
 - ד. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
 - ה. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
 - ו. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
 - ז. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ח. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - י. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - יא. אישור חברת חשמל
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.
5. תנאים לתעודת גמר:
- א. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
 - ב. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
 - ג. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה,

לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.

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

ה. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.

ו. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.

ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.

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

ט. כל נזק או פגם שנגרם למגרשים הגובלים בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה התיקון יחול על מבקשי ההיתר ועל חשבונה.

הוועדה משיבה למתנגדים:

לנושא אופי הבינוי בשכונה: הוראות תכנית חפ/1493/א שחלה על המגרש מתירות הקמת שלוש קומות מעל קומות עמודים. כיום קיים במגרש בניין בן שלוש קומות מעל קומות עמודים ומעל קומת חניון על קרקעי.

התכנית נדרשה לתיקון כך שתציג מופע לפי המדיניות שנקבעה ביולי 2020 ניתן לאשר 7 קומות כאמור בהתאם להחלטת הוועדה.

לנושא הצפיפות והתכנית: שטח המגרש הינו 677 מ"ר. בהתאם למסמך המדיניות ניתן לאשר במגרש 15 יח"ד.

בעקבות הדיון בוועדת ערר מס' 1546/0822, ובעקבות דרישת הוועדה המקומית, הופחתה יחידת דיור אחת, כך שמספר יחידות הדיור המוצע במסגרת הבקשה הנוכחית, תואם את הנדרש במסמך המדיניות.

לנושא גובה הפיתוח: הוועדה דרשה תיקון כך שהפיתוח ידורג והקירות לא יעלו על 1.80 מ' מ.פ.ק.ט

לנושא קווי הבניין ובלטות: בבקשה המתוקנת צמצמו משמעותית את הבלטות למרווחים לרבות בליטת המחסנים אשר בלטו למרווח אחורי.

כמו כן, הוועדה דרשה כחלק מתיקוני התכנית כי יש לצמצם את בליטות המרווחים הצדדיים בכך שלא יעלו על 10% מהמרווח.

לנושא עומס על תשתיות וזיהום אוויר: הבניין המוצע מציע 15 יח"ד, בהתאם להוראות מסמך המדיניות, כאשר טרם אישורו של מסמך המדיניות נערכה בדיקת פרוגרמתית על מנת להבטיח כי התשתיות יוכלו לתמוך בתוספת יחידות הדיור המתווספות.

לנושא החנייה: הובא אישור חנייה מעודכן מתאריך 06/12/2023 התואם לבקשה החדשה עבור 15 יח"ד, כאשר בתכנון החניה הנוכחי אין חניות עוקבות/ מכפלי חניה. מדובר על 2 קומות חניה מלאות אשר נותנות מענה ופתרון חניה מלא לכל 15 יח"ד.

לנושא הפרסום: בחודש ינואר 2021 נשלחו, באמצעות דואר רשום, הודעות המפרטות את מהות הבקשה לכל השכנים הגובלים, כנדרש בהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, הועברו למשרדי הוועדה המקומית שלוש מודעות אשר פורסמו בעיתונים, בהתאם לדרישה בסעיף 149(א) לחוק במהלך חודש יוני 2020.

בחודש יולי 2021 הועברה למשרדי הוועדה המקומית הצהרה מטעם מבקשי ההיתר לפיה בוצעו דרישות הפרסום כדין.

לאור כל האמור לעיל, פרסום הבקשה נעשה כדין.

לנושא הקרקע: את הבקשה מלווה קונסטרוקטור משלב התכנון ועד סיום שלב הבנייה, ובאחריותו לוודא כי לא ייגרמו נזקים כלשהם לבניינים הגובלים.

לעניין החלול- הוועדה דרשה תיקון תכניות כך שיוראה 15% חלחול כנדרש במדיניות 2020.

לעניין תקינות הממ"דים - הוועדה דרשה את אישור פיקוד העורף כתנאי להוצאת ההיתר.

לעניין החזרת המצב לקדמותו - הוועדה המקומית דרשה תנאי למתן תעודת גמר כי כל נזק שיגרם למגרשים הגובלים יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר. ראה סעיף 6 ט בהחלטה זו.

לנושא העצים: בהתייחס להתנגדות שהוגשה, נציין כי העץ מסוג ברוש אינו מופיע כלל בתכנית המדידה של הבניין המבקש, כפי שהוגשה במסגרת תכנית הבקשה. בנוסף, צורפה לתיק הבקשה הצהרה חתומה על ידי עורך הבקשה, לפיה לא קיימים עצים ברדיוס של 3 מטרים מהבנייה המוצעת, אשר עלולים להיפגע.

להתנגדות לא צורפו מסמכים תומכים כגון תכנית מדידה עדכנית או סקר עצים, אשר יכולים להעיד אחרת או להוכיח את קיומו של עץ ברוש בתחום ההשפעה של הבקשה. בנוסף, עיון בתכנית המדידה של הבניין המתנגד, כפי שנמצאה בקומפלוט, מראה כי קיימים עצים בגבול המגרש. עם זאת, לא סופק מידע כלשהו לגבי מין העצים, מצבם הבריאותי או מיקומם המדויק ביחס לבקשה.

לאור האמור לעיל, ובהיעדר תשתית עובדתית מספקת, לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנוגע לעץ הברוש.

הוועדה מציינת כי הוגש תצהיר שאושר ע"י פקיד היערות כי אין עצים בוגרים במגרש. לנושא חוסר עמידה במדיניות חפ/מד/2500:

1. תוקף תיק המידע:

תיק המידע הראשון שהוצא עבור הבקשה פקע בשנת 2019. תיק המידע השני הוצא רק בחודש אוגוסט 2020 – לאחר מועד אישור המדיניות החדשה

2. תחולה לפי הוראות המעבר מאחר ובמועד אישור המדיניות יולי 2020 לא היה לבקשה תיק מידע בתוקף הרי שהבקשה אינה עומדת בתנאי הוראות המעבר שנקבעו לעניין החלת מדיניות 2016.

3. בהתאם לכך הבקשה נבחנת לפי מדיניות 2020.

4. סיווג תכנוני:

המגרש נשוא הבקשה מצוי באזור 2 מתחם ה' המסומן בצבע כחול במפת המדיניות אזור ה' לאור האמור, הבקשה תעמוד בהוראות המדיניות חפ /מד/2500, לאחר תיקון התכנית כפי שקבעה החלטה זו.

בכך הועדה התחשבה בחלק ניכר מטענות המתנגדים ומודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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.

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. ועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 03.12.2024 שמספר הקומות לא יעלה על 7 קומות, לפיכך יש לבטל החפיפה היוצרת בחתך ב-ב 8.5 עד 8 קומות, בניגוד למדיניות שנקבעה ביולי 2020.

למען הבהירות, מצ"ב חתך המדיניות מול החתך המוצע בבקשה והחריגה של הקומות שיש לבטל.

ב. על גבי החתכים והחזיתות, יש לסמן פ.ק.ט בהתאם למפה הטופוגרפית המקורית המצויה באתר מנהל ההנדסה בתיק הבניין הנדון.

ג. הבליטות למרווחים הצידיים של הבניין והמפרסות הזיזיות לא יעלו על 0.4 מ' (10% מהמרווח).

ד. הבליטה של מסתורי הכביסה שמעבר לקו הבניין המותר, לא תעלה על 0.75 מ' בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה.

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

- ו. 1. יש לדרג את קירות הפיתוח כך שלא יעלו על 1.8 מ' מ-פ.ק.ט.
- ז. תוגש הדמיה שתכלול עיצוב אדריכלי לאשור הצוות המקצועי.
- ח. יוראה בתכנית הפיתוח המתוקנת חלחול של 15% בהתאם לנקבע בסעיף 4.4 (ו') במדיניות מ-2020.
- ט. התאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992: שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 14 מ"ר לדירה, ובסה"כ לא יחרוג מ"12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור בתוכנית. יש לעדכן את סיכומי השטחים והשרטוטים בהתאם.

נספחים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח אוורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח יציבות
- ו. נספח מיגון
- ז. נספח ניקוז
- ח. נספח תברואה (סניטרי)
- ט. אישור מורשה נגישות
- י. כתב שיפוי
2. תנאים להיתר:

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

- ישולם היטל השבחה בגין:

חפ/5229

- ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 215 מ"ר
תוספת קומה בגין סטייה נכרת בשטח של 175 מ"ר.
6% הקלה בשטח של 13.30 מ"ר

4. תנאים לתחילת עבודות:

- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
 - ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
 - ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
 - ד. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
 - ה. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
 - ו. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
 - ז. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ח. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - י. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - יא. אישור חברת חשמל
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. קבלת אישור ממותכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.

- ב. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
- ג. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ו. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ח. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה ט. כל נזק או פגם שנגרם למגרשים הגובלים בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה התיקון יחול על מבקשי ההיתר ועל חשבונה.

הוועדה משיבה למתנגדים:

לנושא אופי הבינוי בשכונה: הוראות תכנית חפ/1493/א שחלה על המגרש מתירות הקמת שלוש קומות מעל קומת עמודים. כיום קיים במגרש בניין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת חניון על קרקעי. התכנית נדרשה לתיקון כך שתציג מופע לפי המדיניות שנקבעה ביולי 2020 ניתן לאשר 7 קומות כאמור בהתאם להחלטת הוועדה.

לנושא הצפיפות והתכנית: שטח המגרש הינו 677 מ"ר. בהתאם למסמך המדיניות ניתן לאשר במגרש 15 יח"ד. בעקבות הדיון בועדת ערר מס' 1546/0822, ובעקבות דרישת הוועדה המקומית, הופחתה יחידת דיור אחת, כך שמספר יחידות הדיור המוצע במסגרת הבקשה הנוכחית, תואם את הנדרש במסמך המדיניות.

לנושא גובה הפיתוח: הוועדה דרשה תיקון כך שהפיתוח ידורג והקירות לא יעלו על 1.80 מ' מפ.ק.ט

לנושא קווי הבניין ובלטות: בבקשה המתוקנת צמצמו משמעותית את הבליטות למרווחים לרבות בליטת המחסנים אשר בלטו למרווח אחורי. כמו כן, הוועדה דרשה כחלק מתיקוני התכנית כי יש לצמצם את בליטות המרווחים הצדדיים בכך שלא יעלו על 10% מהמרווח.

לנושא עומס על תשתיות וזיהום אוויר: הבניין המוצע מציע 15 יח"ד, בהתאם להוראות מסמך המדיניות, כאשר טרם אישורו של מסמך המדיניות נערכה בדיקת פרוגרמטית על מנת להבטיח כי התשתיות יוכלו לתמוך בתוספת יחידות הדיור המתווספות.

לנושא החנייה: הובא אישור חנייה מעודכן מתאריך 06/12/2023 התואם לבקשה החדשה עבור 15 יח"ד, כאשר בתכנון החניה הנוכחי אין חניות עוקבות/ מכפלי חניה. מדובר על 2 קומות חניה מלאות אשר נותנות מענה ופתרון חניה מלא לכל 15 יח"ד.

לנושא הפרסום: בחודש ינואר 2021 נשלחו, באמצעות דואר רשום, הודעות המפרטות את מהות הבקשה לכל השכנים הגובלים, כנדרש בהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, הועברו למשרדי הוועדה המקומית שלוש מודעות אשר פורסמו בעיתונים, בהתאם לדרישה בסעיף 149(א)(1) לחוק במהלך חודש יוני 2020. בחודש יולי 2021 הועברה למשרדי הוועדה המקומית הצהרה מטעם מבקשי ההיתר לפיה בוצעו דרישות הפרסום כדן. לאור כל האמור לעיל, פרסום הבקשה נעשה כדן.

לנושא הקרקע: את הבקשה מלווה קונסטרוקטור משלב התכנון ועד סיום שלב הבנייה,

ובאחריותו לוודא כי לא ייגרמו נזקים כלשהם לבניינים הגובלים.

לעניין החלול- הוועדה דרשה תיקון תכניות כך שיוראה 15% חלחול כנדרש במדיניות 2020.

לעניין תקינות הממ"דים- הוועדה דרשה את אישור פיקוד העורף כתנאי להוצאת ההיתר.

לעניין החזרת המצב לקדמותו- הוועדה המקומית דרשה תנאי למתן תעודת גמר כי כל נזק שיגרם למגרשים הגובלים יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר. ראה סעיף 6 ט בהחלטה זו.

לנושא העצים: בהתייחס להתנגדות שהוגשה, נציין כי העץ מסוג ברוש אינו מופיע כלל בתכנית המדידה של הבניין המבקש, כפי שהוגשה במסגרת תכנית הבקשה. בנוסף, צורפה לתיק הבקשה הצהרה חתומה על ידי עורך הבקשה, לפיה לא קיימים עצים ברדיוס של 3 מטרים מהבנייה המוצעת, אשר עלולים להיפגע. להתנגדות לא צורפו מסמכים תומכים כגון תכנית מדידה עדכנית או סקר עצים, אשר יכולים להעיד אחרת או להוכיח את קיומו של עץ ברוש בתחום ההשפעה של הבקשה. בנוסף, עיון בתכנית המדידה של הבניין המתנגד, כפי שנמצאה בקומפלוט, מראה כי קיימים עצים בגבול המגרש. עם זאת, לא סופק מידע כלשהו לגבי מין העצים, מצבם הבריאותי או מיקומם המדויק ביחס לבקשה. לאור האמור לעיל, ובהיעדר תשתית עובדתית מספקת, לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנוגע לעץ הברוש. הוועדה מציינת כי הוגש תצהיר שאושר ע"י פקיד היערות כי אין עצים בוגרים במגרש. לנושא חוסר עמידה במדיניות חפ/מד/2500:

1. תוקף תיק המידע: תיק המידע הראשון שהוצא עבור הבקשה פקע בשנת 2019. תיק המידע השני הוצא רק בחודש אוגוסט 2020 – לאחר מועד אישור המדיניות החדשה
2. תחולה לפי הוראות המעבר מאחר ובמועד אישור המדיניות יולי 2020 לא היה לבקשה תיק מידע בתוקף הרי שהבקשה אינה עומדת בתנאי הוראות המעבר שנקבעו לעניין החלת מדיניות 2016.
3. בהתאם לכך הבקשה נבחנת לפי מדיניות 2020.
4. סיווג תכנוני: המגרש נשוא הבקשה מצוי באזור 2 מתחם ה' המסומן בצבע כחול במפת המדיניות אזור ה' לאור האמור, הבקשה תעמוד בהוראות המדיניות חפ /מד/2500, לאחר תיקון התכנית כפי שקבעה החלטה זו. בכך הועדה התחשבה בחלק ניכר מטענות המתנגדים ומודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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:

* ריף כרמל בע"מ

הגשה 25/12/2024

עורך:

* אריה רון מאיר

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441041

כתובת הבניין: רח' השרון 46, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10818 חלקה: 21

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====

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

=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי שניה בגין תמ"א 38/3 א
2. תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א.
3. גובה בניין גבוה מהוראת חפ/1400 ג"ב.
4. ממוצע גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400 ג"ב.
5. גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400 ג"ב.
6. ניצול קומת עמודים למגורים.
7. גובה קומת חניה מעל המותר ע"פ חפ/5/229.
8. בליטות למרווחים צידיים ע"י המבנה ומרפסות קונזוליות.
9. בליטות למרווחים קדמיים ע"י המבנה ומרפסות קונזוליות.
10. פרגולה שאינה עומדת בעניין שטחה, גובהה וחומרה בהוראת חפ/1400 פ"מ.
11. רמפה שאינה תואמת להוראות חפ/1400 י"ב אשר לא מותירה 1 מ במרווח הצידי.
12. גובה חדר אשפה העולה על הנקבע חפ/1400 יב 1.
13. גובה פיתוח וקירות תומכים מעל המותר.
14. השלמת הקומה העליונה החלקית בגין סטייה ניכרת
15. תוספת שטח בגין 6% הקלה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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

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

נימוקים לאישור החריגה:

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

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

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

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

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

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

?

1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל

ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.

2. אישור הפקדת תוכנית תחנת השאיבה בבת גלים

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

4. תנאי להיתר –

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

6. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:

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

תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א א/38/3

תוספת שטח בגין תמ"א א/38/3

6% הקלה בשטח 51.24 מ"ר

גובה קומת חניה מעל המותר

פרגולה בחריגה מתכנית חפ/1400/פמ.

וע"פ שייקבע ע"י שמאי העירייה

7. התוכנית תתוקן כך ש:

ב. יש לבטל בליטת הקירות למרווחים הקדמיים יותרו מרפסות זיזיות במרווחים הקדמים בלבד.

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

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

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

ו. יובא נספח נוף חתום.

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

ח. חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה בבניינים

ותיקים סמוכים (עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים למרקם הקיים).
ח. יוצגו אדניות כלפי הרחובות הגובלים בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת מיום 21/08/2025

10. תנאים לשלב בקרת התכנן :
1. נספח אוורור
2. נספח בטיחות אש
3. נספח בידוד תרמי
4. דוח קרקע וביסוס
5. נספח יציבות
6. נספח מיגון
7. נספח ניקוז
8. נספח תברואה (סניטרי)
9. אישור מורשה נגישות
10. כתב שיפוי
11. אישור על היעדר אסבסט במבנה הקיים ועל היעדר סכנה לחשיפה לאסבסט לאור הריסת המבנה הקיים
12. איגוד ערים
13. אישור ולחוי"ף - מרחק 100 מ' מתחום סביבה חופית.
14. נדרש ממבקש המידע הקצאת מקום לתא ארון חיבורים (פילר רשת, בגבול המגרש שיאושר בכתב על ידי חברת החשמל.
15. אישור מי כרמל- יוגש אישור מי כרמל,
תוגש תכנית חתומה לעניין מיקום גמל המים.
יוגש אישור בהתאם להערות.
16. נספח ביוב מאושר

11. תנאי להיתר :
א. תנאי להיתר הפקדת תוכנית תחנת שאיבה
ב. כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל אישור בכתב מאגף נכסים ושמות בדבר אישור
לביטול חלק מהחכירה ע"י מועצת העיר

12. תנאים לתחילת עבודות :
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
ב. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
ג. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ה. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
ז. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למהלך העבודות
ח. אישור חברת חשמל
אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476
אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

13. תנאים לתעודת גמר :
א. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
ג. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
ד. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות,

בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
ו. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
ז. כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל אישור בכתב מאגף נכסים ושמאות בדבר אישור לביטול חלק מהחכירה ע"י מועצת העיר
ח. הקמת תחנת השאיבה בבת גלים

?

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

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

הוועדה בוחנת את הבקשה בהתאם להוראות סעיף 2(ב) לתמ"א 38, המאפשרות הגשת בקשה גם ללא הסכמה מלאה של כלל הדיירים, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בחוק.

בנוסף הוועדה משיבה תשומת הלב כי הוגשו חתימות 8 מתוך 9 דיירים שותפים לנכס

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

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

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

הוועדה בחנה את סוגיית העצים במסגרת הליך הרישוי, ובכפוף לאישור פקיד היערות לשמירה על עצים. ככל שיידרש, יותנה ההיתר בשימור או העתקה של העצים בהתאם להוראות הדין.

בנוסף הוועדה מציינת כי התקבל אישור פקיד היערות לשימור עצים בגבולות והינו חלק מפרוטוקול זה.

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

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

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

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

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

נימוקים לאישור החריגה:

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

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

?

1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל

ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.

2. אישור הפקדת תוכנית תחנת השאיבה בבת גלים

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

4. תנאי להיתר –

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

6. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:

חפ/5229, השלמת הקומה העליונה בגין סטייה נכרת, שינויים מתכנית 1840

ניצול קומת עמודים למגורים
תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38/3 א
תוספת שטח בגין תמ"א 38/3 א
6% הקלה בשטח 51.24 מ"ר
גובה קומת חניה מעל המותר
פרגולה בחריגה מתכנית חפ/1400/פמ.

וע"פ שייקבע ע"י שמאי העירייה

7. התוכנית תתוקן כך ש :
- ב. יש לבטל בליטת הקירות למרוחים הקדמיים יותרו מרפסות זיזיות במרוחים הקדמים בלבד.
 - ג. יש לצמצם בליטת המרפסות הזיזיות למרוחים הקדמיים כך שלא יעלו על 40% מהמרווח כלומר לא יעלה מעל 1.60 מ' .
 - ד. גובה מחסנים לא יעלו על 2.40 מ' תוראה הנמכת תקרה.
 - ה. עיצוב אדריכלי יאושר ויתואם מול מנהל אגף הרישוי וישולב בתכניות להיתר ו. יובא נספח נוף חתום.
 - ז. המרווח הקדמי יגונן ויישמר פנוי במלואו כולל שתילת עצי צל כלפי המרחב הציבורי, ללא חפירה ו/או בינוי מעל ומתחת לפני הקרקע למעט פרוזדור מעבר לרכב.
 - ח. חומרי הגמר של פרטי פיתוח המגרש לרבות שבילים וגדרות יהיו בהלימה בבניינים ותיקים סמוכים (עפ"י הטכנולוגיה, פרופורציות והחומרים האופייניים למרקם הקיים).
 - ט. יוצגו אדניות כלפי הרחובות הגובלים בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת מיום 21/08/2025

10. תנאים לשלב בקרת התכן :

- 1. נספח אוורור
- 2. נספח בטיחות אש
- 3. נספח בידוד תרמי
- 4. דוח קרקע וביסוס
- 5. נספח יציבות
- 6. נספח מיגון
- 7. נספח ניקוז
- 8. נספח תברואה (סניטרי)
- 9. אישור מורשה נגישות
- 10. כתב שיפוי
- 11. אישור על היעדר אסבסט במבנה הקיים ועל היעדר סכנה לחשיפה לאסבסט לאור הריסת המבנה הקיים
- 12. איגוד ערים
- 13. אישור ולחוי"ף - מרחק 100 מ' מתחום סביבה חופית.
- 14. נדרש ממבקש המידע הקצאת מקום לתא ארון חיבורים (פילר רשת, בגבול המגרש שיאושר בכתב על ידי חברת החשמל.
- 15. אישור מי כרמל- יוגש אישור מי כרמל,
- תוגש תכנית חתומה לעניין מיקום גמל המים.
- יוגש אישור בהתאם להערות.
- 16. נספח ביוב מאושר

11. תנאי להיתר :

- א. תנאי להיתר הפקדת תוכנית תחנת שאיבה
 - ב. כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל אישור בכתב מאגף נכסים ושמאות בדבר אישור
- לביטול חלק מהחכירה ע"י מועצת העיר

12. תנאים לתחילת עבודות :

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

- ב. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
- ג. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ז. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למהלך העבודות
- ח. אישור חברת חשמל
- אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

13. תנאים לתעודת גמר :

- א. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ג. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ד. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
- ז. כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל אישור בכתב מאגף נכסים ושמאות בדבר אישור לביטול חלק מהחכירה ע"י מועצת העיר
- ח. הקמת תחנת השאיבה בבת גלים

?

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

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

הוועדה בוחנת את הבקשה בהתאם להוראות סעיף 2(ב) לתמ"א 38, המאפשרות הגשת בקשה גם ללא הסכמה מלאה של כלל הדיירים, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בחוק.

בנוסף הועדה משיבה תשומת הלב כי הוגשו חתימות 8 מתוך 9 דיירים שותפים לנכס

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

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

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

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

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

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

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

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:

* אקא.מ.ע יזמות ובנייה בע"מ

עורך:

* תמיר הראל

מתנגדים שותפים לנכס* לא בשימ:

* דינר יעל

שושנת הכרמל 102 חיפה

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000031581

כתובת הבניין: רח' שושנת הכרמל 92, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10806 חלקה: 10

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 הבקשה עבור הקמת בניין חדש בעל 6 קומות מגורים מעל מפלס הדרך 41 קומות מגורים חניה ומחסנים מתחת למפלס הדרך (3 מתוכן מתחת לקרקע), ו 18 יח"ד תוך הריסת מבנה בן 3 קומות מגורים מעל קומת מרתף ו 6 יח"ד כפוף לתמ"א 38/3 א'. מובאת לאחרי ישיבת ועדה ישיבה ועדה מקומית מס' 38 בתאריך: 12/05/2025 שבמסגרתה הוחלט הוריד את הבקשה מסדר יום על מנת לערוך סיור במקום.
 =====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. גובה בניין מעל המותר
3. תוספת 3 קומות
4. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
5. ממוצע גובה קומה מעל המותר
6. בליטה למרווח אחורי ע"י מרפסות זיזיות והבניין
7. בליטות למרווחים צידיים ע"י הבניין ומסתורי כביסה
8. מעלית רכב במרווח צידי וקדמי
9. גובה קומה מעל המותר
10. פיתוח גבוה מהמותר
11. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ
12. חניון תת קרקעי בולט למרווח צידי אחורי וקדמי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לדחיית הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בפרויקט תמ"א? אשר במסגרתו מבוקשות? 3 יח"ד מעבר למספר יחידות הדיר הניתן לאישור בהתאם להנחיות מסמך המדיניות, חריגה של כ-230.05 מ"ר שטח עיקרי תוך ניצול הקלה של 6%, וכן חריגה של 120 מ"ר בדמות מרתף שאינו עומד בתנאי חפ 5/229 לעניין פני הקרקע הטבעית.
2. במבט על, מדובר במבנה שמציע 1602.57 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 2416.10 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע, במגרש שגודלו 1176 מ"ר.
3. המגרש נשוא הבקשה מצוי בתחום סקר כ-9 הנמצא בביצוע. במסגרת הסקר זוהה המתחם הכולל את החלקה כמתחם הסטורי לשימור (מתחם המניפות הצפוני).
4. הבקשה מציעה, כאמור, חריגה מהיקף זכויות הבניה שנקבע במסמך המדיניות, בשטח, במספר יחידות הדיר וכן כלפי הואדי מציעה קירות פיתוח גבוהים התומכים משטח גן לדירה התחתונה.
5. היזם הציג חוות דעת שמאית מיום 29/07/2024, ולפיה ככל ויאושרו פחות מ-18 יח"ד, שיעור הרווחיות ליזם הינו גבולי, באופן שאין וודאות כלכלית להצלחת

6. אין חולק כי סל הזכויות הרחב המוקנה מכוח תמ"א 38 מעודד את החיזוק ונועד לאפשרו מבחינה כלכלית. אולם, את הקניית הזכויות יש לעשות תוך עריכת איזון בין הצורך לחיזוק המבנה ומימונו על ידי היזמים, לבין שיקולים עירוניים רחבים יותר.
7. חריגה ממסמך המדיניות נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית, ולהנמקתה. בנסיבות המקרה דנן, הוועדה המקומית סבורה כי הבחינה הכלכלית אין בה בכדי לאפשר נימוק מוגבר שיתן הצדקה לאישור מספר יחידות הדיור מבוקש, כאשר לעמדתה, שיקוליו הכלכליים של היזם נסוגים מפני שיקולים תכנוניים אחרים.
8. לאחר השלמת סקר השימור כ-9, ולאחר אישורו בוועדת השימור, יחולו על המגרש נשוא הבקשה להיתר הוראות מסמך המדיניות בפרק מתחם ה' כרמל – מתחמי שימור, המאפשרות תוספת של 1.5 קומות בלבד במגרש זה.
9. מאחר וסקר השימור טרם הושלם וטרם אושר, הוועדה המקומית סבורה כי אין מקום להטיל בשלב זה מגבלות הנושאות אופי שימורי, ועל כן ניתן לאשר תוספת של 2.5 קומות במגרש.
10. יחד עם זאת, כאמור לעיל, חלה חובה על מוסד התכנון להתחשב שיקולים נוספים ורחבים יותר. החלטת הוועדה המקומית התקבלה לאחר בחינה ראויה של השלכות הבינוי המבוקש על הסביבה ויצירת מערכת איזונים תכנונית בין הרצון לאפשר הוצאת פרויקט לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מחד ומאידך, התחשבות בהיבטים תכנוניים נוספים.
11. כך, בנסיבות המקרה דנן, מדובר במגרש גובל בואדי במתחם בעל רגישות נופית גבוהה ולכן בהיבט התכנוני, אין הצדקה לסטות מהנחיות מסמך המדיניות ביחס להיקפי הבניה ולצפיפות, כפועל יוצא מהגדלת היקפי הבניה המוצעים, שכן חריגה כזו תהווה פגיעה במתחם ותקדים ביחס למגרשים האחרים במתחם, באופן אשר עלול לאיין את המאפיינים השימוריים הכלולים בסקר הנמצא בביצוע.
12. לכך יש להוסיף, כי לעמדת הוועדה המקומית, אין הצדקה תכנונית לאשר הקלה בדמות קירות פיתוח גבוהים בתחתית המגרש תוך יצירת פגיעה חמורה בואדי, כפי המוצע במסגרת הבקשה להיתר.

החלטת הוועדה:

לדחיית הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בפרויקט תמ"א? אשר במסגרתו מבוקשות? 3 יח"ד מעבר למספר יחידות הדיור הניתן לאישור בהתאם להנחיות מסמך המדיניות, חריגה של כ-230.05 מ"ר שטח עיקרי תוך ניצול הקלה של 6%, וכן חריגה של 120 מ"ר בדמות מרתף שאינו עומד בתנאי חפ 5/229 לעניין פני הקרקע הטבעית.
2. במבט על, מדובר במבנה שמציע 1602.57 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 2416.10 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע, במגרש שגודלו 1176 מ"ר.
3. המגרש נשוא הבקשה מצוי בתחום סקר כ-9 הנמצא בביצוע. במסגרת הסקר זוהה המתחם הכולל את החלקה כמתחם הסטורי לשימור (מתחם המניפות הצפוני).
4. הבקשה מציעה, כאמור, חריגה מהיקף זכויות הבניה שנקבע במסמך המדיניות, בשטח, במספר יחידות הדיור וכן כלפי הואדי מציעה קירות פיתוח גבוהים התומכים משטח גן לדירה התחתונה.
5. היזם הציג חוות דעת שמאית מיום 29/07/2024, ולפיה ככל ויאשרו פחות מ-18 יח"ד, שיעור הרווחיות ליזם הינו גבולי, באופן שאין וודאות כלכלית להצלחת הפרויקט.
6. אין חולק כי סל הזכויות הרחב המוקנה מכוח תמ"א 38 מעודד את החיזוק ונועד לאפשרו מבחינה כלכלית. אולם, את הקניית הזכויות יש לעשות תוך עריכת איזון בין הצורך לחיזוק המבנה ומימונו על ידי היזמים, לבין שיקולים עירוניים רחבים יותר.
7. חריגה ממסמך המדיניות נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית, ולהנמקתה. בנסיבות המקרה דנן, הוועדה המקומית סבורה כי הבחינה הכלכלית אין בה בכדי לאפשר נימוק מוגבר שיתן הצדקה לאישור מספר יחידות הדיור מבוקש, כאשר לעמדתה, שיקוליו הכלכליים של היזם נסוגים מפני שיקולים תכנוניים אחרים.
8. לאחר השלמת סקר השימור כ-9, ולאחר אישורו בוועדת השימור, יחולו על המגרש נשוא הבקשה להיתר הוראות מסמך המדיניות בפרק מתחם ה' כרמל – מתחמי שימור, המאפשרות תוספת של 1.5 קומות בלבד במגרש זה.
9. מאחר וסקר השימור טרם הושלם וטרם אושר, הוועדה המקומית סבורה כי אין מקום להטיל בשלב זה מגבלות הנושאות אופי שימורי, ועל כן ניתן לאשר תוספת של 2.5 קומות במגרש.
10. יחד עם זאת, כאמור לעיל, חלה חובה על מוסד התכנון להתחשב שיקולים

נוספים ורחבים יותר. החלטת הוועדה המקומית התקבלה לאחר בחינה ראויה של השלכות הבינוי המבוקש על הסביבה ויצירת מערכת איזונים תכנונית בין הרצון לאפשר הוצאת פרויקט לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מחד ומאידך, התחשבות בהיבטים תכנוניים נוספים.

11. כך, בנסיבות המקרה דנן, מדובר במגרש גובל בואדי במתחם בעל רגישות נופית גבוהה ולכן בהיבט התכנוני, אין הצדקה לסטות מהנחיות מסמך המדיניות ביחס להיקפי הבניה ולצפיפות, כפועל יוצא מהגדלת היקפי הבניה המוצעים, שכן חריגה כזו תהווה פגיעה במתחם ותקדים ביחס למגרשים האחרים במתחם, באופן אשר עלול לאיין את המאפיינים השימוריים הכלולים בסקר הנמצא בביצוע.

12. לכך יש להוסיף, כי לעמדת הוועדה המקומית, אין הצדקה תכנונית לאשר הקלה בדמות קירות פיתוח גבוהים בתחתית המגרש תוך יצירת פגיעה חמורה בואדי, כפי המוצע במסגרת הבקשה להיתר.

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:

* עו"ד הדר טל בשם הדיירים

עורך:

* גלית אבני אמיר

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 14/02/2022

כתובת הבניין: שד' יצחק 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10909 חלקה: 16

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

שינוי שם מבקש - הקמת בנין חדש בן 13 יח"ד + חניון תוך הריסת בנין קים בן 5 יח"ד כפוף לתמא 38/3

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה לשינוי שם מבקש בתנאים הבאים:

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

שינוי ממבקש עו"ד הדר טל בשם הדיירים למבקשים

1) ריסין ליאור ת.ז. 055261242

2) הר-מן אילן ת.ז. 58629643

3) לואוי אלה ת.ז. 230291163

4) מירב מאיה השקעות בע"מ ת.ז. 514768167

5) שטרן אייל ת.ז. 22422877

6) שטרן יואב ת.ז. 57383598

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לשינוי שם מבקש בתנאים הבאים:

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

שינוי ממבקש עו"ד הדר טל בשם הדיירים למבקשים

1) ריסין ליאור ת.ז. 055261242

2) הר-מן אילן ת.ז. 58629643

3) לואוי אלה ת.ז. 230291163

4) מירב מאיה השקעות בע"מ ת.ז. 514768167

5) שטרן אייל ת.ז. 22422877

6) שטרן יואב ת.ז. 57383598

מבקש:

♦ אלי לעמס בניה בע"מ

הגשה 15/05/2024

עורך:

♦ אילן ויטנר

אחראי בקשה:

♦ חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000369154

כתובת הבניין: שד' מוריה 129, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10781 חלקה: 3

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

=====

ביטול תנאי מוועדה מס' 47 מיום 20/10/25 לעניין חישוב שטחי המסחר העתידי.

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

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

תוך

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

=====

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א'
 2. גובה קומה מעל המותר
 3. ממוצע גובה קומה מעל המותר
 4. מס' קומות מעל מותר
 5. בליטה למרווח צידי ע"י קיר אטום עד 30% מהמרווח, ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח, ומסתורי כביסה
 6. בליטה למרווח אחורי ע"י קיר אטום עד 30% מהמרווח, ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח
 7. בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
 8. בריכת שחייה שאינה תואמת את הוראות חפ/1840
 9. גובה בניין מעל המותר
 10. פיתוח גבוה מהמותר
 11. ניצול קומת עמודים למגורים
 12. הקלה של 10% בזכויות הבנייה המותרות על פי התכנית החלה
 13. עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון
 14. 2.5% עודף שטח בגין תוספת קומה מעל המותר
 15. חדר אשפה שאינו תואם את הוראות חפ/1400/יב
 16. גובה וקמת חנייה מעל המותר
 17. רמפה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש, ולעניין הגובה
 18. שימוש חורג ממגורים למסחר ביח"ד בקומת הקרקע
 19. פרגולות שאינן תואמות את הוראות חפ/1400/פמ
- המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**
- אישור ביטול תנאי (3) בתיקון התכניות.
- לאור בחינת הצוות המקצועי כי נושא שטחי המסחר יבחנו בהתאם לתכנית הבניינית שהומלצה להפקדה.
- יתווספו למניין השטחים עד 383.4 מ"ר לטובת מסחר בקומת הקרקע. יתוקן חישוב השטחים בהתאם.
- כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 47 מיום 20/10/2025.

החלטת הועדה:

אישור ביטול תנאי 1(3) בתיקון התכניות.
לאור בחינת הצוות המקצועי כי נושא שטחי המסחר יבחנו בהתאם לתכנית הבניינית שהומלצה להפקדה.
יתווספו למניין השטחים עד 383.4 מ"ר לטובת מסחר בקומת הקרקע. יתוקן חישוב השטחים בהתאם.
כל זאת באותם התנאים של החלטת הועדה מס' 47 מיום 20/10/2025.

מבקש:

* הוונגים בע"מ

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

הגשה 19/10/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000493233

כתובת הבניין: רח' יפה נוף 108, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10812 חלקה: 272 יעוד: מגורים מ-ע (עם עסקים)

תכנית: תממ/6, חפ/2168, חפ/1009/ו, חפ/1009/ב, חפ/988, חפ/676, חפ/423, חפ/125, חפ/229, חפ/2000

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

לגליזציה לשינוי שימוש מחנות למסעדה בקומת הקרקע במבנה קיים, לגליזציה לתוספת שטח בניה למסעדה, התקנת פרגוד קבוע לפי חפ/ 1888 א צמוד למסעדה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ג. קבלת אישור משרד הבריאות
- ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ז. אישור נספח ניקוז
- ח. אישור תברואה.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין: חפ/1888 א' - 38.57 מ"ר
- ישולם היטל השבחה בגין שינוי שימוש מחנות למסעדה: 65.05 מ"ר, ותוספת למסעדה בשטח: 59.28 מ"ר
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - ג. קבלת אישור משרד הבריאות
 - ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ז. אישור נספח ניקוז
 - ח. אישור תברואה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/1888 א' - 38.57 מ"ר
ישולם היטל השבחה בגין שינוי שימוש מחנות למסעדה : 65.05 מ"ר, ותוספת למסעדה בשטח : 59.28 מ"ר
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

מבקש:♦ **מרדכי דרברמדיקר**

♦ שרה דרברמדיקר

עורך:

♦ וינגרטן ברכה רות

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

הגשה 30/07/2024**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000402045

כתובת הבניין: רח' ברזילי 26, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10864 חלקה: 19 ; 175

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת מדרגות פנים ליח"ד קיימת בקומה ב' לקומה ג' מוצעת הכוללת שטח עיקרי, שיפור מיגון ומרפסת גג בבניין מגורים קיים.
 =====

מהות הקלות:

הקלה של 6% בזכויות הבנייה (שטח עיקרי)

הקלה 2.5% בגין תוספת קומה רביעית

הקלה קומה נוספת מעל המותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור של תוספת מדרגות פנים ליח"ד קיימת בקומה ב' לקומה ג' מוצעת הכוללת שטח עיקרי, שיפור מיגון ומרפסת גג.

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

הבניין הינו מבנה לשימור ובהתאם להתייחסות ועדת שימור תוספת הבניה המוצעת במפלס הגג הינה בנסיגה של 2 מ' לפחות ממישור החזית הראשית ובנסיגה של 1 מ' לפחות מכל שאר החזיתות. התוספת תואמת להנחיה מלבד אזור המדרגות המוצעות. הפרגולה שהוצגה בוועדת השימור הוסרה מהבקשה. חומרי הגמר של התוספות הינם כדוגמת הקיים. חלון שיפור המיגון פונה לחזית הצדדית ולא לחזית הרחוב הראשית בהתאם להנחיות. כמו כן המרפסת הזיזית שהוצגה בוועדת השימור הוסרה גם היא מהבקשה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
 - ד. נספח יציבות
 - ה. אישור ועדת שימור
 - ו. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין
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. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 5.37 מ"ר שטח הדירה 131.4 מ"ר.

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

- בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 5.37 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.
לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.
טלפון - 8356796 או 8356333.
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70
ו. התחייבות חתומה ע"י עורך דין של המבקש בדבר אי פיצול התוספת על הגג ויחיד הקיימת ל-2 יחיד.

3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדת 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 הטענה כי מדובר ביחיד נוספת המיועדת להשכרה, בתנאים להיתר המבקש נדרש להביא התחייבות חתומה ע"י עורך-דין לעניין אי פיצול הדירות, כמו כן התוספת המוצעת הינה מתוך הדירה.
אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף 3 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
במישור האסתטי נציין כי בהתאם להנחיות השימור הבקשה כוללת נסיגה של הבינוי מקונטור הקומה בכל היקפה ושימוש בחומרי גמר כדוגמת הקיים.
על עורך הבקשה הוטל להבטיח כי התוספת תחובר אל הדירה הקיימת על כל משתמע מכך חיבור חשמל, מים וביוב ולפי כך אין ממש בטענות על העמסת תשתיות חריגה.
הוועדה רואה חשיבות בבמתן אפשרות למיצוי זכויות ובפרט להוספת מרחב מוגן דירתי כפי שנכלל בבקשה זו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
אישור של תוספת מדרגות פנים ליח"ד קיימת בקומה ב' לקומה ג' מוצעת הכוללת שטח עיקרי, שיפור מיגון ומרפסת גג.
אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

הבניין הינו מבנה לשימור ובהתאם להתייחסות ועדת שימור תוספת הבניה המוצעת במפלס הגג הינה בנסיגה של 2 מ' לפחות ממישור החזית הראשית ובנסיגה של 1 מ' לפחות מכל שאר החזיתות. התוספת תואמת להנחיה מלבד אזור המדרגות המוצעות. הפרגולה שהוצגה בוועדת השימור הוסרה מהבקשה.
חומרי הגמר של התוספות הינם כדוגמת הקיים.
חלון שיפור המיגון פונה לחזית הצדדית ולא לחזית הרחוב הראשית בהתאם להנחיות. כמו כן המרפסת הזיזית שהוצגה בוועדת השימור הוסרה גם היא מהבקשה.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
 - ד. נספח יציבות
 - ה. אישור ועדת שימור
 - ו. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין

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. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 5.37 מ"ר שטח הדירה 131.4 מ"ר.

הערה : החיוב בהיטל השבחה הינו בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
רישום חוב
בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 5.37 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת.
לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה.
טלפון - 8356796 או 8356333.
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 בגובה 5000 ש"ח
ו. התחייבות חתומה ע"י עורך דין של המבקש בדבר אי פיצול התוספת על הגג ויח"ד הקיימת ל-2 יח"ד.

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

תנאי לתעודת גמר ביצוע שיפור מיגון ע"פ הנחיות פיקוד העור, וכי התוספת הינה חלק בלתי נפרד מהדירה.

הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים,

אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
לענין הטענה כי מדובר ביח"ד נוספת המיועדת להשכרה, בתנאים להיתר המבקש נדרש להביא התחייבות חתומה ע"י עורך-דין לעניין אי פיצול הדירות, כמו כן התוספת המוצעת הינה מתוך הדירה.
אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף 3 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
במישור האסתטי נציין כי בהתאם להנחיות השימור הבקשה כוללת נסיגה של הבינוי מקונטור הקומה בכל היקפה ושימוש בחומרי גמר כדוגמת הקיים.
על עורך הבקשה הוטל להבטיח כי התוספת תחובר אל הדירה הקיימת על כל משתמע מכך חיבור חשמל, מים וביוב ולפי כך אין ממש בטענות על העמסת תשתיות חריגה.
הוועדה רואה חשיבות בבמתן אפשרות למיזוי זכויות ובפרט להוספת מרחב מוגן דירתי כפי שנכלל בבקשה זו.

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

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

מבקש:

♦ מאהר נזאל

♦ אחמד נעימה

עורך:

♦ אמיר טנוס

אחראי בקשה:

♦ חנה בדיאן

הגשה 05/06/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000283242

כתובת הבניין: רח' גוש עציון 20 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12492 חלקה: 13 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

בקשה עבור תוספת 4 קומות מעל מבנה לשימור בעל קומה אחת, הרחבת קומת קרקע והפיכתה לשטח שירות ותוספת 4 יח"ד בקומות בחדשות (דירה בכל קומה).

מהות הקלות:

1. בליטות למרווחים הצידיים ע"י הבניין, חדר מדרגות, ממדים, מסתורי כביסה ומרפסות זיזיות.
2. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין, מרפסות זיזיות ומרפסות על גוף בניין.
3. בריכת שחיה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1840.
4. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה.
5. חדר אשפה במרווח צידי הנוגד את הוראות התכנית חפ/1400/יב.
6. חדר גז במרווח הצידי שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/י"ב/1.
7. פיתוח גבוה מעל המותר.
8. גובה בניין מעל המותר.
9. גובה קומה מעל המותר.
10. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון.
11. תוספת 2.5% שטח בנייה בגין תוספת קומה.
12. תוספת 2 קומות מעל המותר.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור את הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. החלק הדרומי של הבינו המוצע, לרבות בריכת השחייה והחניה, מבוקשים בתחום חלקה 428 בגוש שומה 10872, כלומר מעבר לגבולות חלקה 426 אותה רכש המבקש. לכן יש לקבל על כך אישור ספציפי של עמידר.
 - ב. עיצוב תוספת הבינו החדשה, יתואם לבינו היסטורי, חומר הגמר (אבן כדוגמת הקיים).
 - ג. להוסיף קו קרקע טבעי בכל החתכים.
 - ד. סימון גבהים של קירות תמך בכל החתכים והחזיתות.
 - ה. צמצום בליטות ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח.
 - ו. שפת הבריכה תרוצף 1 מ' לפחות.
 - ז. לאורך גבולות החלקה, במקביל לבריכה, יש לבנות גדר אטומה בגובה 1.80 מ' עם אלמנטים אקוסטיים ושער הניתן לנעילה.
 - ח. סימון בתכנית עפ"י החניות מחלקת שימור:
 - הסרת טיח משכבת האבן המקורית בחזיתות.
 - יסומונו להריסה תוספות מאוחרות ו/או מפגעים.
 - פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן. כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.

2. נספחים לשלב בקרת התכן:

א. לרישום זיקת הנאה (רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין).

ב. דוח קרקע וביסוס

- ג. נספח אקוסטי
 - ד. נספח בטיחות אש
 - ה. נספח יציבות
 - ו. נספח מיגון
 - ז. תיאם מול תאגיד מי כרמל לעניין נספח התברואה.
 - ח. הצהרות עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
 - ט. טופס הצהרת כמות פסולת בניין, מצורף קישור בטופס מענה וסיכום
 - י. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
 - יא. יש לקבל אישור נגישות.
 - יב. נספח ניקוז.
 - יג. תצ"ר מאושר
3. תנאי להוצאת היתר
- א. תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
 - חפ/5229,
 - חפ/1840 בריכה.
 - תוספת 2 קומות מעלה המותר.
 - פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
 - ב. יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
 - ג. מפרט השימור מאושר ע"י המחלקה לשימור, אשר יוטמע לאחר אישורו בגרמושקה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. הכנת מקום החיבורים החדשים, לחשמל עפ"י הנחיות חברת חשמל.
 - ה. אין להתקרב לקווי חשמל טו לעמודי חשמל.
4. תנאים לתחילת עבודות:
- א. ראה תנאים למהלך ביצוע במענה וסיכום.
 - ב. תיאום עם המחלקה לשימור חיפוי האבן בתוספת החדשה.
 - ג. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
 - ד. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2
 - ה. תנאים לתעודת גמר:
- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 - ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית
 - ג. אישור חברת מעליות + אישור מכון התקנים למעלית
 - ד. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת הבניין
 - ה. ראה תנאים נוספים לתעודת גמר במענה וסיכום
 - ו. אישור תאגיד מי כרמל
 - ז. השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבניה ע"י מחלקת השימור.

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. החלק הדרומי של הבינוי המוצע, לרבות בריכת השחייה והחנייה, מבוקשים בתחום חלקה 428 בגוש שומה 10872, כלומר מעבר לגבולות חלקה 426 אותה רכש המבקש. לכן יש לקבל על כך אישור ספציפי של עמידר.
 - ב. עיצוב תוספת הבינוי החדשה, יתואם לבינוי ההיסטורי, חומר הגמר (אבן כדוגמת הקיים).
 - ג. להוסיף קו קרקע טבעי בכל החתכים.
 - ד. סימון גבהים של קירות תמך בכל החתכים והחזיתות.
 - ה. צמצום בליטות ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח.
 - ו. שפת הבריכה תרוצף 1 מ' לפחות.
 - ז. לאורך גבולות החלקה, במקביל לבריכה, יש לבנות גדר אטומה בגובה 1.80 מ' עם אלמנטים אקוסטיים ושער הניתן לנעילה.
 - ח. סימון בתכנית עפ"י החניות מחלקת שימור:
 - הסרת טיח משכבת האבן המקורית בחזיתות.
 - יסומנו להריסה תוספות מאוחרות ו/או מפגעים.
 - פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן. כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.

2. נספחים לשלב בקרת התכן :

- א. לרישום זיקת הנאה (רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין).
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח אקוסטי
- ד. נספח בטיחות אש
- ה. נספח יציבות
- ו. נספח מיגון
- ז. תיאם מול תאגיד מי כרמל לעניין נספח התברואה.
- ח. הצהרות עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התכן
- ט. טופס הצהרת כמות פסולת בניין, מצורף קישור בטופס מענה וסיכום
- י. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
- יא. יש לקבל אישור נגישות.
- יב. נספח ניקוז.
- יג. תצ"ר מאושר

3. תנאי להוצאת היתר

- א. תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
 - חפ/5229,
 - חפ/1840 בריכה.
 - תוספת 2 קומות מעלה המותר.
 - פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה

- ב. יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
- ג. מפרט השימור מאושר ע"י המחלקה לשימור, אשר יוטמע לאחר אישורו בגרמושקה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ד. הכנת מקום החיבורים החדשים, לחשמל עפ"י הנחיות חברת חשמל.
- ה. אין להתקרב לקווי חשמל טו לעמודי חשמל.

4. תנאים לתחילת עבודות :

- א. ראה תנאים למהלך ביצוע במענה וסיכום.

- ב. תיאום עם המחלקה לשימור חיפוי האבן בתוספת החדשה.
- ג. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2

- ה. תנאים לתעודת גמר :
 - א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 - ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית
 - ג. אישור חברת מעליות + אישור מכון התקנים למעלית
 - ד. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת הבניין
 - ה. ראה תנאים נוספים לתעודת גמר במענה וסיכום
 - ו. אישור תאגיד מי כרמל
 - ז. השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.

מבקש:

* תמר סלוסברג (גלזר)

הגשה 15/12/2024

עורך:

* רונית אן ברקול

אחראי בקשה:

* רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000444282

כתובת הבניין: רח' הולנד 24, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12255 חלקה: 282 מגרש: 713 יעוד: מגורים א מיוחד

תכנית: תמא/1, חפ/2000, תממ/6, חפ/5/229, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/1/229, חפ/1141/יב, חפ/1141/יב, חפ/229/י, חפ/1141/יב, חפ/229/י

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

במגרש ריק, הקמת 2 יח"ד במבנה מדורג, כל אגף כולל קומת מגורים אחת ועליית גג.
 הבקשה כוללת הקמת 2 בריכות שחייה

מהות הקלות:

1. עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון
2. עליית גג שאינה תואמת את הוראות חפ/229/י/5 לעניין גובה תחילת שיפוע הגג
3. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
4. בריכת שחייה שאינה תואמת את הוראות חפ/1840
5. חדר מכוונות לבריכה במרווח האחורי והצידי בתת הקרקע
6. גובה פיתוח ומסדים מעל המותר
7. גובה בניין מעל המותר
8. גובה קומה מעל המותר
9. ממוצע גובה קומה מעל המותר
10. בליטה למרווחים הצידיים ע"י הבניין עד 10% מהמרווח
11. בליטה למרווח האחורי ע"י הבניין עד 10% מהמרווח, וע"י מרפסות
12. הקמת מבנה בעל 2 אגפים במקום מבנה יחיד במגרש, שלא בהתאם לתכנית חפ/1141/ב
13. מעלית במרווח הקדמי והצידי
14. חדר אשפה במרווח הקדמי-צידי שאינו תואם את הוראות חפ/1400/יב

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א לממ"ד המוצע
- ב. קרקע וביסוס
- ג. אישור מי כרמל לתוכנית ולתשלומי ההטלים.
- ד. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן.
- ה. סימון בתוכנית הראשית סימון לגילוי וכיבוי אש.
- ו. הצהרות עורך הבקשה הראשי ועורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ז. התייחסות נכסים ושמאות.
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ט. נספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז
- י. נספח סביבתי
- יא. תיאום מול תאגיד מי כרמל לסימון גמל מים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח תברואה.
- יב. יותקנו מעקות תקינים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד.
- יג. יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות בתוכניות.

- יד. במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
- טו. נספח יציבות
- טז. נספח אקוסטי
- יז. נספח מיגון
- יח. נספח תברואה
- יט. נספח תרמי

- 1. 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:
 - ב. ע"פ 6% הקלה בשטח של כ-54.64 מ"ר
 - ג. ע"פ חפ/5229 + חפ/1840.

תנאים בהיתר
א. אסורה התקנת מקפצה בהתאם לחפ/1840

- 2. תנאים לתחילת עבודות:
 - א. תוכנית אירגון אתר
 - ב. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ג. היתר כריתת עצים .
 - ד. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
 - ה. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
 - ו. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
 - ז. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
 - ח. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
 - ט. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
 - י. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
 - יא. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
 - יב. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.

הוועדה משיבה למתנגדים :

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הגי"א לממ"ד המוצע
- ב. קרקע וביסוס
- ג. אישור מי כרמל לתוכנית ולתשלומי ההטלים.
- ד. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן .
- ה. סימון בתוכנית הראשית סימון לגילוי וכיבוי אש.
- ו. הצהרות עורך הבקשה הראשי ועורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ז. התייחסות נכסים ושמאות.
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ט. נספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז
- י. נספח סביבתי
- יא. תיאום מול תאגיד מי כרמל לסימון גמל מים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח תברואה.
- יב. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד.
- יג. יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות בתוכנית.
- יד. במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
- טו. נספח יציבות
- טז. נספח אקוסטי
- יז. נספח מיגון
- יח. נספח תברואה
- יט. נספח תרמי

1. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכוון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
- ב. ע"פ 6% הקלה בשטח של כ-54.64 מ"ר
- ג. ע"פ חפ/5229 + חפ/1840.

תנאים בהיתר

א. אסורה התקנת מקפצה בהתאם לחפ/1840

2. תנאים לתחילת עבודות :

- א. תוכנית אירגון אתר
- ב. בקשה לאישור תחילת עבודות.
- ג. היתר כריתת עצים .
- ד. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
- ה. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
- ו. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
- ז. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- ח. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
- ט. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
- י. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
- יא. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
- יב. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.

מבקש:

הגשה 16/11/2022

* ע.א.ח סלע הנדסה (בע"מ)

עורך:

* תמיר הראל

אחראי בקשה:

* ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000168653

כתובת הבניין: רח' שימקין ד"ר 19, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 27

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

מבקשים הקמת בניין מגורים בן 6 וחצי קומות מגורים מעל חניון תת קרקעי ו 22 יח"ד תוך הריסת 2 מבנים שכל אחד מהם 3 קומות מגורים על קומת עמודים ו 9 יח"ד קיימות כפוף לתמ"א 38/3 א'

מהות הקלות:

1. היעדר פתרון חניה חלקי
 2. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
 3. גובה בניין מעל המותר
 4. תוספת 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
 5. גובה קומה מעל המותר
 6. ממוצע גובה קומה מעל המותר
 7. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
 8. ניצול קומת עמודים למגורים
 9. גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר
 10. בליטות למרווחים צידידים ע"י הבניין מסתורי כביסה ומרפסות זיזיות
 11. בליטות למרווח אחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
 12. בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
 13. גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר
 14. פיתוח גבוה מעל המותר
 15. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית יפ/1400/פמ
 16. הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת 2 בניניים כפוף להוראות התוכנית חפ/718 א'
- המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**
אישור הבקשה בתנאים:

אישור הג"א יכלול פרט חלון מילוט (גבוה) בקומת המרתף.

1. תיקון תוכניות:

- א. יש להוסיף סימון דוודים עבור כל הדירות, יש לסמן קולטי שמש על הגג.
- ב. בתוכנית הפיתוח / קומת קרקע, כולל חתכים וחזיתות - יש לסמן מפלסים ע"ג ראש קיר בכל החומות המוצעות.
- ג. יש לציין ע"ג החזיתות חומרי גמר.
- ד. לציין מפלס באזור מסתור כביסה + תוספת חתך מקומי.
- ה. יש להוסיף מידות לפרגולות, כולל מידות בחתך מרצפה לתחתית הפרגולה.
- ו. יש להציג דירה קטנה אחת לפחות.
- ז. יש לבטל סימון הכנות עבור ג'קוזי ובריכה, כיוון ולא מבוקשים בהיתר זה.

2. תנאים לשלב בקרת התכנן:

א. נספח אוורור

- ב. אישור חניה מעודכן
- ג. נספח בטיחות אש
- ד. נספח בידוד תרמי
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. חישובים סטטיים
- ז. נספח יציבות
- ח. נספח מיגון
- ט. אישור הג"א עבור הממ"דים המוצעים - כולל פרט חלון מילוט (גבוה) בקומת המרתף
- י. נספח ניקוז
- יא. נספח תברואה (סניטרי)
- יב. אישור תברואה מעודכן עבור מיקום פחי אשפה .
- יג. אישור מיקום גמל מים
- יד. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- טו. אישור מורשה נגישות
- טז. אישור עיצוב אדריכלי
- יז. כתב שיפוי
- 3. תנאים להיתר

תשלום אגרות והיטלים

ישולם היטל השבחה בגין :
 תוספת קומות מעל המותר
 עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון בשטח של 83.4 מ"ר
 ניצול קומת עמודים למגורים
 גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר
 פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית יפ/1400/פמ
 הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת 2 בניינים כפוף להוראות התוכנית חפ/718 א'
 כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 חפ/5229, חפ/1840
 שימוש עיקרי לפי 229 י" 5 למרתף
 כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

ירשמו הערות אזהרה למרתפים המוצעים לדירות 2,3 .

4. תנאים לתחילת עבודות :

- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התוכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
 - ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
 - ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
 - ד. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
 - ה. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
 - ו. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני
 - ז. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ח. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - י. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - יא. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
 - יב. אישור חברת חשמל
 - יג. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2

5. תנאים לתעודת גמר :
- א. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
 - ב. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
 - ג. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה , לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה , והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
 - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
 - ה. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 - ו. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - ח. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
 - ט. רישום הפרצלציה הינו תנאי לתעודת גמר.

החלטת הועדה:

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר יום לבחינת התאמה למדיניות והטמעת פסקה בכתבה בהתאם.

מבקש:

♦ מאיר וסרמן

♦ נחמה וסרמן

עורך:

♦ מרים עדינה כהן

אחראי בקשה:

♦ יעל קפלן שמעון

הגשה 15/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438882

כתובת הבניין: רח' ארלוזורוב 60, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10861 חלקה: 78

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת בניה לדירה בקומה ג' על גג קיים במפלס הדירה. וכן מדרגות עליה לגג עליון
 =====

מהות הקלות:

תוספת קומה חלקית מעל המותר

תוספת 2.5% משטח מגרש בשל תוספת קומה

תוספת 6% משטח המגרש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- התוכניות תתוקנה כך ש:
 - יש לסמן את המרפסת הפונה לרח' ארלוזורוב להריסה לפי הערות מח' שימור
 - תנאים לשלב בקרת התכן:

א. יוגש אישור פקע"ר מעודכן לפי שינוי החלון.

ב. נספח יציבות

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

ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ה. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.

3. תנאים להיתר

א. הטמעת הנחיות שימור ושיקום של המחלקה לשימור אתרים ומבנים.

רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת

עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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

- ישולם היטל השבחה בגין 6% - 6.82 מ"ר

- ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של - 57.63 מ"ר

סה"כ שטח דירה קיים + תוספת מוצעת = 145.77

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך - 16,000 ₪

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות - נוסח חדש מרץ 2024.

- תכנית תחילת עבודות תכלול תכנית למשעול בטוח מאושר ע"י הפיקוח

ומתוכנן ע"י מהנדס בטיחות ומהנדס מבנים.

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה מבקשת תכנית למשעול בטוח מאושר ע"י מהנדס בטיחות ומהנדס מבנים על מנת לצמצם את אפשרות פגיעה בדיירים.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. יש לסמן את המרפסת הפונה לרח' ארלוזורוב להריסה לפי הערות מח' שימור
 2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. יוגש אישור פקע"ר מעודכן לפי שינוי החלון.
- ב. נספח יציבות
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ה. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.

3. תנאים להיתר
- א. הטמעת הנחיות שימור ושיקום של המחלקה לשימור אתרים ומבנים.
רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין 6% - 6.82 מ"ר
- ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של – 57.63 מ"ר
סה"כ שטח דירה קיים + תוספת מוצעת = 145.77
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך – 16,000 ₪

4. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- תכנית תחילת עבודות תכלול תכנית למשעול בטוח מאושר ע"י הפיקוח ומתוכנן ע"י מהנדס בטיחות ומהנדס מבנים.

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה מבקשת תכנית למשעול בטוח מאושר ע"י מהנדס בטיחות ומהנדס מבנים על מנת לצמצם את אפשרות פגיעה בדיירים.

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:* **ווינבך אברהם**

* מליק מרדכי

עורך:

* ברכה וינגרטן

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 30/12/2020**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000330512

כתובת הבניין: רח' ברכת משה 21, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10868 חלקה: 13 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

- =====
1. תוספת שיפור מיגון בדירות קיימות בקומה התחתונה
 2. תוספת קומה חלקית עבור 2 יח"ד ע"ח זיכוי שטחים משטח שיפור מיגון כ- 20.50 מ"ר
 3. תוספת פרגולות ליח"ד בהקלה לבניית פרגולה שאינה תואמת חפ/1400/פמ
- =====

מהות הקלות:

1. תוספת קומה חלקית

2. בניית פרגולה שאינה תואמת חפ/1400/פמ

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. יותקן מעקה תקני ובגובה בטיחותי במקומות הנדרשים לכך עפ"י התקן.
- ב. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים לתוכנית המוצעת.
- ג. חומרי הגמר יצוינו בהתאם ע"ג החזיתות בתוכניות
- ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
- ה. יש לפנות פסולת בניה מידי יום.
- ו. כל נזק שייגרם כתוצאה מההריסה ו/או הבניה הנדונה לרכוש המשותף ו/אן לדירות
- ז. השותפים לנכס, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
- ז. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להיתר

- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 10000 ש"ח
- ג. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתוכנית חפ/229/ד בנוסח הבא:
"רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' ברכת משה תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה".
- ד. היטל השבחה בגין: תוספת קומה מעל המותר

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

4. תנאים לתעודת גמר:

כתנאי לתעודת גמר יש לקבל דיווח פיקוח לביצוע שיפור המיגון.

החלטת הועדה:

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

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. יותקן מעקה תקני ובגובה בטיחותי במקומות הנדרשים לכך עפ"י התקן.
- ב. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים לתוכנית המוצעת. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. חומרי הגמר יצוינו בהתאם ע"ג החזיתות בתוכניות
- ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
- ה. יש לפנות פסולת בניה מידי יום.
- ו. כל נזק שייגרם כתוצאה מההריסה ו/או הבניה הנדונה לרכוש המשותף ו/אן לדירות השותפים לנכס, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
- ז. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להיתר

- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
- ג. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתוכנית חפ/229/ד בנוסח הבא:
- "רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' ברכת משה תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה".
- ד. היטל השבחה בגין: תוספת קומה מעל המותר

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

4. תנאים לתעודת גמר:

כתנאי לתעודת גמר יש לקבל דיווח פיקוח לביצוע שיפור המיגון.

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:

* תופיק יוסף עודה

הגשה 18/12/2023

עורך:

* שאדי שריף

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000342119

כתובת הבניין: רח' כבירים 44, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11726 חלקה: 20 מגרש: 23 יעוד: מגורים ב (מבא"ת)

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

לגליזציה לתוספת שטח עיקרי כולל שיפור מיגון, הורדת עמודים לקומת הקרקע ושינויים פנימיים וחיצוניים לדירה חיצונית מזרחית קיימת בקומה א'.

מהות הקלות:

בליטה מקו בניין צדדי-דרומי בגין תוספת מרפסת בחזית דרומית ומזרחית בקומה א'.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור לגליזציה לתוספת שטח עיקרי כולל שיפור מיגון, הורדת עמודים לקומת הקרקע ושינויים פנימיים וחיצוניים לדירה חיצונית מזרחית קיימת בקומה א'.

פורסמה הקלה:

בליטה מקו בניין צדדי-דרומי בגין תוספת בקומה א'- בהתאם לתכנית חפ/2000 סעיף 6.13- הקטנת מרווח צדדי במגרש פינה או במגרש אי רגולרי, כמו המגרש נשוא הבקשה, עד 25% מגודל המרווח הצדדי. והותרת מרווח של 3.00 מ' מגבול המגרש הצדדי. מוצעת בליטה של עד 1.00 מ' מקו בניין צדדי-דרומי והותרת מרווח של 3.00 מ' מגבול המגרש הצדדי-דרומי.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- שרטוט בליטת תוספת הבנייה עד 1.00 מ' מקו בניין צדדי-דרומי בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה.
- תיקון מהות ההקלה בטבלת ההקלות בתכנית ההגשה וכתובת - "בליטה מקו בניין צדדי-דרומי בגין תוספת בקומה א'".
- תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה.
- תיקון חישובי השטחים כולל סכמות חישובי השטחים וטבלת השטחים ע"פ החלטת הוועדה.
- הורדת הכיתוב "גג קל להריסה" בגג התוספת המוצעת בלגליזציה - בתכניות, בחתכים ובחזיתות.
- שרטוט תכנית גג עליון של המבנה באופן נכון ולפי מפלסי גגות שונים.
- כתיבת סוג הגג של התוספת המוצעת בלגליזציה בתכנית קומה ב', ג' וגג עליון.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ב. דוח קרקע וביסוס.

- ג. נספח ביסוס.
- 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. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
 - שטח ברוטו של דירת המבקשת כולל שטח הרחבה (מוצע) – 116.98 מ"ר.
 - בגין מימוש תכנית חפ/2087.
 - 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.

5. תנאי לתעודת גמר:
קבלת אישור הפיקוח לביצוע שיפור המיגון.

החלטת הועדה:

אישור לגליזציה לתוספת שטח עיקרי כולל שיפור מיגון, הורדת עמודים לקומת הקרקע ושינויים פנימיים וחיצוניים לדירה חיצונית מזרחית קיימת בקומה א'.

פורסמה הקלה:

בליטה מקו בניין צדדי-דרומי בגין תוספת בקומה א'- בהתאם לתכנית חפ/2000 סעיף 6.13- הקטנת מרווח צדדי במגרש פינה או במגרש אי רגולרי, כמו המגרש נשוא הבקשה, עד 25% מגודל המרווח הצדדי. והותרת מרווח של 3.00 מ' מגבול המגרש הצדדי. מוצעת בליטה של עד 1.00 מ' מקו בניין צדדי-דרומי והותרת מרווח של 3.00 מ' מגבול המגרש הצדדי-דרומי.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. שרטוט בליטת תוספת הבנייה עד 1.00 מ' מקו בניין צדדי-דרומי בתכניות, בחתכים ובחזיתות בהתאמה.
- ב. תיקון מהות ההקלה בטבלת ההקלות בתכנית ההגשה וכתיבת- "בליטה מקו בניין צדדי-דרומי בגין תוספת בקומה א'".
- א. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הועדה.
- ב. תיקון חישובי השטחים כולל סכמות חישובי השטחים וטבלת השטחים ע"פ החלטת הועדה.
- ג. הורדת הכיתוב "גג קל להריסה" בגג התוספת המוצעת בלגליזציה – בתכניות, בחתכים ובחזיתות.
- ד. שרטוט תכנית גג עליון של המבנה באופן נכון ולפי מפלסי גגות שונים.
- ה. כתיבת סוג הגג של התוספת המוצעת בלגליזציה בתכנית קומה ב', ג' וגג עליון.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח ביסוס.
 - 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 :
 - שטח ברוטו של דירת המבקשת כולל שטח הרחבה (מוצע) – 116.98 מ"ר.
 - בגין מימוש תכנית חפ/2087.
 - 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.
5. תנאי לתעודת גמר :
קבלת אישור הפיקוח לביצוע שיפור המיגון.

מבקש:

♦ ראובן אוסנהולץ

♦ בר רוז-בוים

♦ יהודה לסרי

♦ ישראל רוז-בוים

♦ רבקה אוסנהולץ

עורך:

♦ אלינה בן דוד

אחראי בקשה:

♦ בתיה דגן

הגשה 10/03/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000461601

כתובת הבניין: רח' קרן היסוד 12, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11191 חלקה: 230

תיאור בקשה

תוספת בניה וממ"ד

מגורים

=====
 בחלקה בעלת מבנה טורי מבקשים לאשר תוספת ממ"דים בחזית דרומית אחורית בקומות א' ו-ב', רגלי ממ"דים בקומת הקרקע המוצעים כמחסנים לדירות המבקשים, כולל המשך למרפסות קיימות לתת חלקות 5 ו-7 בבניין מגורים קיים.
 =====

מהות הקלות:

בליטה למרווח האחורי בגין תוספת ממ"דים

בליטה למרווח האחורי בגין תוספת מחסנים בקומת הקרקע

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור הממ"דים המוצעים בקומות א'-ו ב' במרווח אחורי הפונה לכיוון שצ"פ, לדירות המבקשים מעל רגלי הממ"ד בקומת הקרקע, המבוקשים כמחסנים בקונטור רגלי הממ"ד ובשטח שלא עלה על 6 מ"ר בסה"כ כולל המחסנים הקיימים לדירות אלו. ולאישור הגדלת 2 המרפסות הזיזיות המבוקשות בתוך קווי הבניין.

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. התכניות תתוקנה כך ש:
 - א. חלונות המחסנים יהיו רפפות ויש להציגם גם ע"ג חזית.
 - ב. יש לציין ע"ג המחסנים הקיימים את מספרי הדירות המשוויכים להם.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א.
 - ב. דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
3. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת

- אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים בהיתר
א. שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

לאישור הממ"דים המוצעים בקומות א' ו-ב' במרווח אחורי הפונה לכיוון שצ"פ, לדירות המבקשים מעל רגלי הממ"ד בקומת הקרקע, המבוקשים כמחסנים בקונטור רגלי הממ"ד ובשטח שלא עולה על 6 מ"ר בסה"כ כולל המחסנים הקיימים לדירות אלו. ולאישור הגדלת 2 המרפסות הזיזיות המבוקשות בתוך קווי הבניין.

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. התכניות תתוקנה כך ש :
א. חלונות המחסנים יהיו רפפות ויש להציגם גם ע"ג חזית.
ב. יש לציין ע"ג המחסנים הקיימים את מספרי הדירות המשוויכים להם.

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

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

4. תנאים בהיתר
א. שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

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

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

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

מבקש:

* חנה קדשאי

* יהודה קדשאי

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

הגשה 10/11/2024**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447029

כתובת הבניין: רח' הגליל 71, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10882 חלקה: 9

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת יחידת מגורים על גג בניין קיים באגף הדרומי לכיוון הרחוב כולל ממ"ד ומרפסת קונזולית מבטון תוך כדי ביצוע שינויים.
 =====

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי מערבי בגין תוספת ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

1. יוראו דודים וקולטים כמספר הדירות ויותאמו למציאות.

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

2. תנאים להיתר

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

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

ג. יגבה כופר חניה בגין 1 מק'.

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 בסך 30000 ש"ח

3. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. להשלים תצהיר עצים חתום ע"י עורכת הבקשה.

ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן

ישראלי 413

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

ד. נספח יציבות

ה. אישור הג"א

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

הועדה משיבה למתנגדים :

מיקום הבנייה וקווי בניין :
 הבנייה נשוא הבקשה ממוקמת בתחום קווי הבניין המותרים, למעט מרחב מעל ממ"ד מאושר קיים, בו קיימת חריגה נקודתית.
 זכויות בנייה וחישוב שטחים :
 זכויות הבנייה וחישוב השטחים בוצעו בהתאם להוראות התוכנית התקפה, ללא תוספת הקלות, ובמסגרת הזכויות המוקנות.
 גובה ומספר קומות :
 הבנייה עומדת בגובה המותר לפי התוכנית, ללא חריגות במספר הקומות וללא חריגה בגובה המבנה.
 לעניין הטענה לבניית מחסן בחצר הפונה לכניסה לדירת המתנגד, מדובר בארון אכסון אשר הוצב בגינה בעומק 45 ס"מ ובגובה 1.45 מ'.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
 רחוב הגליל עתיר בתחב"צ ולכן לא נדרשת חניה
 1. התוכניות תתוקנה כך ש :

1. יוראו דודים וקולטים כמספר הדירות ויותאמו למציאות.

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

2. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ג. יגבה כופר חניה בגין 1 מק'.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 בסך 30000 ש"ח

3. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. להשלים תצהיר עצים חתום ע"י עורכת הבקשה.
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ד. נספח יציבות
- ה. אישור הג"א

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

הועדה משיבה למתנגדים :

מיקום הבנייה וקווי בניין :
 הבנייה נשוא הבקשה ממוקמת בתחום קווי הבניין המותרים, למעט מרחב מעל ממ"ד מאושר קיים, בו קיימת חריגה נקודתית.

זכויות בנייה וחישוב שטחים :
זכויות הבנייה וחישוב השטחים בוצעו בהתאם להוראות התוכנית התקפה, ללא תוספת הקלות, ובמסגרת הזכויות המוקנות.
גובה ומספר קומות :
הבנייה עומדת בגובה המותר לפי התוכנית, ללא חריגות במספר הקומות וללא חריגה בגובה המבנה.

לעניין הטענה לבניית מחסן בחצר הפונה לכניסה לדירת המתנגד, מדובר בארון אכסון אשר הוצב בגינה בעומק 45 ס"מ ובגובה 1.45 מ'.

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:♦ **אדי לייבו**

♦ רינה לייבו

עורך:

♦ מרב דאנגלי

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 10/06/2024**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000367040

כתובת הבניין: רח' ליבריה 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12264 חלקה: 70 ; 71

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד ומבואת ממ"ד לבית חד משפחתי בודד, בחזית מערבית צידית.
 =====

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי מערבי בגין תוספת ממ"ד ומבואת ממ"ד.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור הממ"ד ומבואת הממ"ד המוצעים במרווח הצד המערבי ובגמר הזהה לקיים כולל מתקן האשפה בהתאם להתייחסות תברואה.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח ביסוס.
 - ד. קבלת אישור הג"א.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
3. תנאים לתחילת עבודות:
 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור הממ"ד ומבואת הממ"ד המוצעים במרווח הצד המערבי ובגמר הזהה לקיים כולל מתקן האשפה בהתאם להתייחסות תברואה.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח ביסוס.
 - ד. קבלת אישור הג"א.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

מבקש:**עיריית פירסט**

♦ דבורה דימנט

♦ רבקה ברק

עורך:

♦ עידן חזני

אחראי בקשה:

♦ יעל קפלן שמעון

הגשה 29/04/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000485505

כתובת הבניין: רח' קלר 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10909 חלקה: 69 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת טור של 3 ממ"דים בחזית צד צפונית לקומות א', ב' ו-ד'.
 =====

מהות הקלות:

בליטת טור ממ"דים מעבר לקו בניין צפוני בשיעור של 300 ס"מ תוך הותרת 100 ס"מ עד גבול המגרש

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- קבלת אישור הג"א
- הצהרות עורך הבקשה הראשי והמשנה בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
- טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- דוח קרקע וביסוס
- נספח יציבות

2. תנאים להיתר

* יש לפרק את סגירת המרפסת זיזית בקומה ד' שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה, זאת לפני הוצאת ההיתר ובאישור מפקח.

- רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 15000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הצהרות עורך הבקשה הראשי והמשנה בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
- ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח יציבות

2. תנאים להיתר

* יש לפרק את סגירת המרפסת זיזית בקומה ד' שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה, זאת לפני הוצאת ההיתר ובאישור מפקח.

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 15000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

מבקש:

הגשה 20/03/2025

♦ משה בנימי

♦ מרגלית בנימי

עורך:

♦ חנא נקארה

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000474108

כתובת הבניין: רח' שונמית 17, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12596 חלקה: 7 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

תוספת מרפסת קונזולית מפלדה לדירה קיימת בקומה ב' בבניין מגורים קיים תוך כדי ביצוע שינויים.

מהות הקלות:

מרפסת בולטת למרווח קדמי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. נספח יציבות
 - ד. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין
 - ה. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
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 5,000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. נספח יציבות
 - ד. תרשם ע"י הועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 בדבר יעוד מקרקעין
 - ה. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
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 5,000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

מבקש:

הגשה 23/01/2024

♦ **ליעד אילוז**

- ♦ אבירס רות
- ♦ אילוז חנה ויצחק
- ♦ אלד יזמות ובנייה בע"מ
- ♦ אסדו רמי וקרן
- ♦ אשד שלמה ואירית
- ♦ בן הרוש בן דוד דרורית אליאור
- ♦ בנימין קטי
- ♦ בר ציון דניאלה
- ♦ דוד ויפה פרגי
- ♦ הירשל יעקב ושושנה
- ♦ ויסברגר שמואל יחזקאל ותמר
- ♦ ימפולסקי נינה
- ♦ ליסיאנסקי פולינה ולאוניד
- ♦ מנדל עינת
- ♦ סגינר ורד
- ♦ סיבוני דוד ומלכה מלי
- ♦ ספורטס אשר
- ♦ עמירה מיכל ואמנון
- ♦ פוסטילניק רועי
- ♦ פרידמן ורד ואהרון
- ♦ פרנקו תקוה ודוד
- ♦ שורץ ורד
- ♦ שפר עמליה

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000353166

כתובת הבניין: רח' גוטל לוי 30, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11193 חלקה: 222

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

=====
תוספת 16 מרפסות זיזיות הפונות לחזית הצפונית לכיוון שצ"פ, במבנה מגורים קיים.
=====

מהות הקלות:

בליטה למרווח אחורי בגין תוספת מרפסות זיזיות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור המרפסות המבוקשות ובגמר הזהה לקיים לרבות מעקות וצבע המרפסת בהתאם למרפסות הקיימות במבנה.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. על המרפסות הדרומיות המבוקשות באגפים המזרחי והמערבי אשר קיימות דפנות מרפסות הפונות לדירות סמוכות (לכיוון חדר שירות) על המעקה להיות בגובה 1.8 מ' גובה ואטום.
 - ב. יש לציין מפלסים לכל המרפסות הקיימות בתכניות הבקשה.
 - ג. תכנית קומה יא להציג את פתח החלון של הדירה הדרום מערבית.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
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. תת חלקה 39- יש להציג את הסכמת "שכון עובדים בע"מ" אשר הינם הבעלים של הדירה המבקשת.
 - ד. להחתים את השותפים לנכס משפ' פוסטילניק אשר דירתם חלק מהבקשה.
 - 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.

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

לאור זאת שקיימות מרפסות במבנה בהתאם להיתר מקור וקיימות דירות שאין לרשותם מרפסת, הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר תוספת מרפסות זיזיות לדירות שלא קיימות להן מרפסות לשיפור איכות ורווחת חייהם תוך ביצוע גמר זהה למרפסות הקיימות.
כמו כן, קיימת אופציה תכנונית עתידית לכלל הדירות שאין לרשותם מרפסת להוסיף זאת בעתיד או להגדיל מרפסות קיימות בהתאם להיתר זה.

- לעניין הפגיעה האסתטית- כל דירה אשר לא קיימת לה מרפסת רשאית לבקש בהתאם לתקנות ולחוק תוספת מרפסת זיזית.
- לעניין התחזוקה השוטפת של המרפסות- התחזוקה באחריות המבקשים.
- לעניין פגיעה בטיחותית- באחריות המבקשים ליצור סביבת עבודה בטוחה עבור התוספות המוצעות.
- לעניין הפגיעה הקונסטרוקטיבית- על מבקשי ההיתר להציג אישורים וחישובים הנוגעים ליציבות המרפסות המבוקשות בהתאם לחוק.
- לעניין ירידת ערך הנכס של הדירות שאינן חלק מהבקשה- אין במרפסות המבוקשות פגיעה בערךן של דירות אחרות במבנה שאינן חלק מהבקשה, אלא העלאת שווי הדירות המבקשות.
- לעניין פגיעה בחזית הבניין- קיימות מרפסות במבנה זה בהתאם להיתר המקור וכעת מבוקשות מרפסות נוספות שעליהן להיות בגמר הזהה למרפסות הקיימות על מנת ליצור אחידות ככל הניתן.
- לעניין פגיעה בפרטיות- בהתאם להחלטת הוועדה על המרפסות הפונות לדירות הסמוכות לכיוון חדרי השירות על המעקה הפונה לדירות אלו להיות בגובה 1.8 מ' אטום.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור המרפסות המבוקשות ובגמר הזהה לקיים לרבות מעקות וצבע המרפסת בהתאם למרפסות הקיימות במבנה.

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. על המרפסות הדרומיות המבוקשות באגפים המזרחי והמערבי אשר קיימות דפנות מרפסות הפונות לדירות סמוכות (לכיוון חדר שירות) על המעקה להיות בגובה 1.8 מ' גובה ואטום.
 - ב. יש לציין מפלסים לכל המרפסות הקיימות בתכניות הבקשה.
 - ג. תכנית קומה יא להציג את פתח החלון של הדירה הדרום מערבית.
2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
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. תת חלקה 39- יש להציג את הסכמת "שכון עובדים בע"מ" אשר הינם הבעלים של הדירה המבקשת.
 - ד. להחתים את השותפים לנכס משפ' פוסטילניק אשר דירתם חלק מהבקשה.
 - 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.

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

לאור זאת שקיימות מרפסות במבנה בהתאם להיתר מקור וקיימות דירות שאין לרשותם מרפסת, הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר תוספת מרפסות זיזיות לדירות שלא קיימות להן מרפסות לשיפור איכות ורווחת חייהם תוך ביצוע גמר זהה למרפסות הקיימות.

כמו כן, קיימת אופציה תכנונית עתידית לכלל הדירות שאין לרשותם מרפסת להוסיף זאת בעתיד או להגדיל מרפסות קיימות בהתאם להיתר זה.

- לעניין הפגיעה האסתטית- כל דירה אשר לא קיימת לה מרפסת רשאית לבקש בהתאם לתקנות ולחוק תוספת מרפסת זיזית.
- לעניין התחזוקה השוטפת של המרפסות- התחזוקה באחריות המבקשים.
- לעניין פגיעה בטיחותית- באחריות המבקשים ליצור סביבת עבודה בטוחה עבור התוספות המוצעות.
- לעניין הפגיעה הקונסטרוקטיבית- על מבקשי ההיתר להציג אישורים

- וחישובים הנוגעים ליציבות המרפסות המבוקשות בהתאם לחוק.
- לעניין ירידת ערך הנכס של הדירות שאינן חלק מהבקשה- אין במרפסות המבוקשות פגיעה בערךן של דירות אחרות במבנה שאינן חלק מהבקשה, אלא העלאת שווי הדירות המבוקשות.
 - לעניין פגיעה בחזית הבניין- קיימות מרפסות במבנה זה בהתאם להיתר המקור וכעת מבוקשות מרפסות נוספות שעליהן להיות בגמר הזהה למרפסות הקיימות על מנת ליצור אחידות ככל הניתן.
 - לעניין פגיעה בפרטיות- בהתאם להחלטת הוועדה על המרפסות הפונות לדירות הסמוכות לכיוון חדרי השירות על המעקה הפונה לדירות אלו להיות בגובה 1.8 מ' אטום.

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:

* שמואל הרץ

עורך:

* וינגרטן ברכה רות

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 06/11/2022

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000214552

כתובת הבניין: רח' יוסף (הגדם) 38, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10861 חלקה: 169

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

1. תוספת מרפסת זיזית מפלדה לדירה קיימת בקומה א' בשטח של 14.00 מ"ר .
 2. קורת המשך חצי קשתית ללא רצפה למרפסת המוצעת לצורך שמירה על חזית אחידה
 כלפי מרפסות קיימות בקומות העליונות.

מהות הקלות:

בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסת בשיעור של 1.40 מ' בהתאמה למרפסת קיימת בקומה ב' עליונה

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 מחייה. 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 :

בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסת בשיעור של 1.40 מ' קו הבניין הקיים הינו בחריגה מקונטור המבנה, המרפסת המוצעת מוגשת בהתאמה למרפסת קיימת בקומה ב' בקומה העליונה ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית מרפסות .

בליטות המותרות לבניין, לפי סעיף 403 לבליטת המרפסת מעבר לקו רחוב לאחר ההפקעה

רוחב המדרכה 3.00 מ' (קו רחוב)

רוחב מדרכה 3.00 מ'

שליש מרוחב המדרכה 1.00 מ'

המרפסת המוצעת בולטת לקו רחוב לאחר ההפקעה 0.82 ס"מ

רקע לבקשה :

המבנה בעל ערכים לשימור במסגרת סקר בביצוע והוספת המרפסת תוכננה בתיאום אדרי' העיר תוך סיכום הפרטים והמפגשים של המרפסת עם המבנה כך שהפגיעה תהיה פחותה .

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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
ה. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על ייעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229 בנוסח הבא :
רצועת קרקע ברוחב משתנה בהתאם למסומן בתשריט המצורף בסמוך לרח' יוסף הגדס תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

אישור הבקשה
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 מחייה. 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 :

בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסת בשיעור של 1.40 מ' קו הבניין הקיים הינו בחריגה מקונטור המבנה, המרפסת המוצעת מוגשת בהתאמה למרפסת קיימת בקומה ב' בקומה העליונה ועל כן קיימת הצדקה תכנונית למתן הקלות לצורך בניית מרפסות.

בליטות המותרות לבניין, לפי סעיף 403 לבליטת המרפסת מעבר לקו רחוב לאחר ההפקעה
רוחב המדרכה 3.00 מ' (קו רחוב)

רוחב מדרכה 3.00 מ'
שליש מרוחב המדרכה 1.00 מ'
המרפסת המוצעת בולטת לקו רחוב לאחר ההפקעה 0.82 ס"מ

רקע לבקשה:

המבנה בעל ערכים לשימור במסגרת סקר בביצוע והוספת המרפסת תוכננה בתיאום אדרי' העיר תוך סיכום הפרטים והמפגשים של המרפסת עם המבנה כך שהפגיעה תהיה פחותה.

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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
ה. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על ייעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :
רצועת קרקע ברוחב משתנה בהתאם למסומן בתשריט המצורף בסמוך לרח' יוסף

הגדם תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.

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:

* בלה שביט

הגשה 16/07/2025

עורך:

* אורן אפומנדו

* אפומנדו יעל

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000461344

כתובת הבניין: רח' הלל 58, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12242 חלקה: 3 יעוד: מגורים ג מיוחד

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

תוספת מרפסת זיזית מפלדה בשטח של 12 מ"ר לדירה בקומה 6 (דירה 37) בחזית דרום מזרחית בהמשך למרפסות קיימות מאושרות במבנה.

מהות הקלות:

חריגת מרפסת מק.ב. צידי עד 10%

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ג. אישור נספח ניקוז

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

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 סף 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

* יש לפנות פסולת בניה מידי יום.

* כל נזק שייגרם כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה לדירות השותפים לנכס ו/או לרכוש המשותף, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.

הוועדה משיבה למתנגדים:

- אשר לטענות במישור וחשש המתנגדים להגשת התחייבות, ניקיון ופינוי פסולת יומי, תיקון ומימון כל נזק לרכוש משותף הועדה מפנה לסעיף 1 + 3 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם מסמכים הנדרשים.

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.
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. אישור נספח ניקוז
- ד. יובא התחייבות למרפסות זיזיות בהמשך להחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית בישיבה מס' 28 מיום 3.2.2020. בהתאם לנוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים.

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 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 סף 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

- * יש לפנות פסולת בניה מידי יום.
- * כל נזק שייגרם כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה לדירות השותפים לנכס ו/או לרכוש המשותף, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.

הוועדה משיבה למתנגדים :

- אשר לטענות במישור וחשש המתנגדים להגשת התחייבות, ניקיון ופינוי פסולת יומי, תיקון ומימון כל נזק לרכוש משותף הועדה מפנה לסעיף 1 + 3 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם מסמכים הנדרשים.

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:

♦ שרבל מטר

עורך:

♦ חנא נקארה

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

הגשה 20/07/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000482836

כתובת הבניין: שד' בן גוריון 22, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10829 חלקה: 3

תיאור בקשה

מסחרי הקלה או שימוש חורג

=====
 שינוי שימוש מהיתר ממגורים למסחר (מספרה)
 =====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ב. קבלת אישור משרד הבריאות
- 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
- ישולם היטל השבחה בגין :
שינוי שימוש ממגורים למספרה בשטח של 78 מ"ר
- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה החסרה ונדרשת לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ב. קבלת אישור משרד הבריאות
- 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 - ישולם היטל השבחה בגין :
שינוי שימוש ממגורים למספרה בשטח של 78 מ"ר
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
-ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה החסרה ונדרשת לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.

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:

* סינמה רון אשד בע"מ

הגשה 01/09/2025

עורך:

* יריב לוטיג

אחראי בקשה:

* רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000518282

כתובת הבניין: רח' החלוץ 67, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10864 חלקה: 173

תיאור בקשה

מגורים שינוי ללא תוספת בניה

=====

שינויים מהיתר מס' 33282913: שינויים פנימיים ובקומה החמישית והקטנה מ-9 יחידות מעונות ל-5 יח' ללא שינוי בסך השטחים, ושינוי תנאי

בהיתר כך שניתן למכור יחידות בקומה זו בלבד.

ההיתר המקורי: באגף הקולנוע: חיזוק לרעידות אדמה לפי תמ"א 38; שינוי השימוש בחלק מהבניין מקולנוע למעונות; הריסת

הפנים

של חלל בית הקולנוע, הרצפות

והגג; שינויים בחזיתות; הקמת מעונות ב 5-מפלסים בתוך חלל המבנה, כולל קומה משותפת; הוספת גג לדיירים ולמערכות;

מעליות;

שינויים.

=====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור תוכנית שינויים 9 חדרי מעונות 5 יח"ד מגורים עצמאיות בקומה 5, יחידות מספר 19-23, ותיקון תנאי סעיף 2 ביחס לקומה 5 בלבד ובהתאם לתנאים של החלטת

הוועדה מס' 59 מיום 12/01/21

בתוספת תנאים להיתר כלהלן:

תנאי סף לבקרת תכן:

1. תוגש התחייבות כי המבנה בקומות 1-4, יחידות 1-18, 24 ישמש כמבנה מעונות.

2. לא תותר מכירת יחידות מספר 1-18, 24, בקומות 1-4 (כמצוין בתכנית הבקשה להיתר) והמבנה בקומות 1-4 יישאר בבעלות אחודה.

הערת אזהרה שנרשמה

בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין תתוקן ותרשם בנוסח לעיל.

3. תובא התחייבות כי המבנה ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול

4. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים

החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה

5. יוגש דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס

6. אישור הרשות האצית לכבאות והצלה

7. אישור פטור פיקוד העורף

8. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז

9. אישור מחלקת נכסים

10. יותקנו מעקות תקינים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן

11. החזיתות יתואמו עם המחלקה לשימור אתרים.

12. חזיתות האגף הנוסף יטופלו באופן זהה לאגף המחדש בתיאום עם בעלי הנכס.

13. עבודות הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי

14. יוגש כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה - 1965
15. ישולם היטל השבחה עפ"י החלטת שמאי העירייה

תנאים לאישור תחילת העבודה :

1. תכנית ארגון אתר
2. אישור בזק/כבלים/תשתיות אחרות
3. הסכם פינוי פסולת
4. הסכם מעבדה מאושרת לענין בטונים ואטימות ממ"ד
5. הודעה על מינוי אחראי על ביקורת על ביצוע
6. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
7. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין
8. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבנין
9. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
10. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
11. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
12. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
13. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכנן.

תנאים לבקשת תעודת גמר :

1. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית
2. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית
3. אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית

החלטת הועדה:

אישור תוכנית שינויים מ9 חדרי מעונות ל5 יחיד מגורים עצמאיות בקומה 5, יחידות מספר 19-23, ותיקון תנאי סעיף 2 ביחס לקומה 5 בלבד ובהתאם לתנאים של החלטת הוועדה מס' 59 מיום 12/01/21

בתוספת תנאים להיתר כלהלן :

תנאי סף לבקרת תכן :

1. תוגש התחייבות כי המבנה בקומות 1-4, יחידות 1-18, 24 ישמש כמבנה מעונות.
 2. לא תותר מכירת יחידות מספר 1-18, 24, בקומות 1-4 (כמצוין בתכנית הבקשה להיתר) והמבנה בקומות 1-4 יישאר בבעלות אחודה.
 - הערת אזהרה שנרשמה
 - בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין תתוקן ותרשם בנוסח לעיל.
 3. תובא התחייבות כי המבנה ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול
 4. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים
 - החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה
 5. יוגש דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס
 6. אישור הרשות האצית לכבאות והצלה
 7. אישור פטור פיקוד העורף
 8. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז
 9. אישור מחלקת נכסים
 10. יותקנו מעקות תקינים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן
 11. החזיתות יתואמו עם המחלקה לשימור אתרים.
 12. חזיתות האגף הנוסף יטופלו באופן זהה לאגף המיוחדש בתיאום עם בעלי הנכס.
 13. עבודות הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי
 14. יוגש כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק תכנון ובניה התשכ"ה -1965
 15. ישולם היטל השבחה עפ"י החלטת שמאי העירייה
- תנאים לאישור תחילת העבודה :

1. תכנית ארגון אתר
2. אישור בזק/כבלים/תשתיות אחרות
3. הסכם פינוי פסולת
4. הסכם מעבדה מאושרת לענין בטונים ואטימות ממ"ד
5. הודעה על מינוי אחראי על ביקורת על ביצוע
6. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
7. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין
8. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבנין
9. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
10. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
11. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
12. בקשה לאישור תחילת עבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
13. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.

תנאים לבקשת תעודת גמר :

1. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית
2. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית
3. אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית

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

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

מבקש:

* מורובטי נכסים בע"מ

הגשה 22/01/2023

עורך:

* אתי אלחדד

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000240193

כתובת הבניין: שד' בן גוריון 28, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10829 חלקה: 16 מגרש: 23 יעוד: שטח לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי

תכנית: חפ/1796/7, תמא/1, חפ/2000, 304-0447052, תממ/6, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/1400/יב, בש/10531, מש/30046, מש/30047, חפ/1840, חפ/229/ד, חפ/981, חפ/422, חפ/120, חפ/229

תיאור בקשה

תוספת בניה

מלונאות

1. תוספת בריכת שחייה בשטח של 27.80 מ"ר עבור בית מלון.

2. גדר בטיחות הכולל שער. בגובה 1.80 מ'

3. ריצוף היקפי לשפת הבריכה ברוחב של 1.00 מ'

4. חדר מכונות תת קרקעי ומיכל איזון.

מהות הקלות:

הבריכה ממוקמת מחוץ לקווי הבנין במקום בתוך קווי הבניין והמרווחים המותרים בתכנית.

חדר המכונות ממוקם מחוץ לקווי הבנין במקום בתוך קווי הבניין והמרווחים המותרים בתכנית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה:

רקע לבקשה:

הבריכה המוצעת תשמש עבור בית מלון "אפינגר"

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות

ב. נספח ביסוס

ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

ד. אישור משרד הבריאות

ה. אישור נספח ניקוז

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

(רישוי הבניה), תשע"ו-2016

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. ישולם היטל השבחה בגין: בריכת שחייה בשטח של 27.80 מ"ר לפי חפ/1840 החיוב בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים בהיתר:

- א. בהתאם לחפ/1840 סעיף ו' – התקנת מקפצות אסורה
- ב. בהתאם לחפ/1840 סעיף ב' – שטח הבריכה יהיה 10 מ"ר לפחות ולא יותר מ-100 מ"ר
- ג. בהתאם לחפ/1840 סעיף ג' – עומק מירבי של בריכה יהיה 1.80 מ'.
- ד. בהתאם לחפ/1840 סעיף ד' – שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות
- ה. בהתאם לחפ/1840 סעיף ה' – במקביל לבריכה תיבנה גדר אטומה בגובה של 1.80 מ' במשקל של 80 ק"ג/מ"ר, הגדר תהיה בעלת אלמנטים אקוסטיים שווי ערך לגדר חיה סמיכה, הגדר תקיף את הבריכה והשער הניתן לנעילה יישמר.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה:

רקע לבקשה:

הבריכה המוצעת תשמש עבור בית מלון "אפינגר"

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות

ב. נספח ביסוס

ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

ד. אישור משרד הבריאות

ה. אישור נספח ניקוז

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

(רישוי הבניה), תשע"ו-2016

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. ישולם היטל השבחה בגין: בריכת שחייה בשטח של 27.80 מ"ר

לפי חפ/1840 החיוב בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה),

תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים בהיתר:

- א. בהתאם לחפ/1840 סעיף ו' – התקנת מקפצות אסורה
- ב. בהתאם לחפ/1840 סעיף ב'- שטח הבריכה יהיה 10 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר
- ג. בהתאם לחפ/1840 סעיף ג'- עומק מירבי של בריכה יהיה 1.80 מ'.
- ד. בהתאם לחפ/1840 סעיף ד'- שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות
- ה. בהתאם לחפ/1840 סעיף ה'- במקביל לבריכה תיבנה גדר אטומה בגובה של 1.80 מ' במשקל של 80 ק"ג/מ"ר, הגדר תהיה בעלת אלמנטים אקוסטיים שווי ערך לגדר חיה סמיכה, הגדר תקיף את הבריכה והשער הניתן לנעילה יישמר.
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:

* חגית וגיא וינר

הגשה 13/09/2023

עורך:

* שגית וואקנין בלפרמן

אחראי בקשה:

* רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000360196

כתובת הבניין: רח' יחזקאל 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 193

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

הסדרת מצב קיים- תוספת שטח בחזית מזרחית בקומת מסד. חלק מהשטח ישמש כמחסן 8 מ"ר עם גישה מבחוץ. יתר השטח ישמש כשטח עיקרי ויחובר לקומת המגורים העליונה, בבקשה עם הקלות בניה 6% עבור שטח עיקרי ו- 2.5% עבור ת

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה + סימון השטחים עודפים לאיטום בקירות קשיחים בהתאם להנחיות הפיקוח.

בנוסף לצורך הסדרת עודפי השטח המסומנים לאטימה, נפנה המבקשים להסדרה בהליך תכנוני נפרד(תב"ע נקודתית).

- 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.

- שטח בניה מותר במגרש בהתאם לתוכנית חפ/831/נב/1- 120 מ"ר ברוטו שטח עיקרי לכל דירה.

- שטח מעל המותר: 120.00 מ"ר - 148.36 מ"ר = 28.36 מ"ר.

- נדרש לאטום את השטח שמעל המותר בקומת המסד ולמנוע כניסה לחלל הנ"ל בהתאם להוראות והנחיות מחלקת פיקוח.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה + סימון השטחים עודפים לאיטום בקירות קשיחים בהתאם להנחיות הפיקוח.

בנוסף לצורך הסדרת עודפי השטח המסומנים לאטימה, נפנה המבקשים להסדרה בהליך תכנוני נפרד(תב"ע נקודתית).

- 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.

- שטח בניה מותר במגרש בהתאם לתוכנית חפ/831/נב/1- 120 מ"ר ברוטו שטח עיקרי לכל דירה.

- שטח מעל המותר: 120.00 מ"ר - 148.36 מ"ר = 28.36 מ"ר.

- נדרש לאטום את השטח שמעל המותר בקומת המסד ולמנוע כניסה לחלל הנ"ל בהתאם להוראות והנחיות מחלקת פיקוח.

מבקש:

* ליאת חן חי

עורך:

* יוסף נבו

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421572

כתובת הבניין: רח' שבדיה 59, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 12264 חלקה: 129 מגרש: 83 יעוד: מגורים א מיוחד**תכנית:** תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/מק/1400/יב, חפ/229/י/1, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/1135, חפ/229, חפ/2000**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

תוספת שטח בלגליזציה כולל ממ"ד, ניצול שטח ברגלי הממ"ד, פיצול קומת מסד קיימת בהיתר לשתי קומות שירות תחתונות, פיתוח שטח הכולל משטחי דק, הריסת גדר קידמית קיימת, התקנת שער לחניה ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד מערבית קיימת, ביחס להיתר מקור, חצי מדו-משפחתי.

מהות הקלות:

בליטה למרווח הצידי בגין תוספת מדרגות קלות

בליטה למרווח הצידי בגין תוספת רגלי ממ"ד וממ"ד

הקלה בגובה קומה

תוספת שטח עיקרי בשיעור $2.5\% + 6\%$

תוספת קומה מתחת לבנין המקורי

פיתוח גובה מעל למותר

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התכניות תתוקנה כך ש:

א. בעל הזכות בנכס, של הבקשה להיתר, יירשם ע"פ הרישום בנסח טאבו.

ב. יבוטלו המדרגות המוצעות מבניה קלה במרווח הצדדי-מערבי, הפונות לחלקת המתנגדים.

ג. יושלמו מפלסי הפיתוח בחצרות וב"דקים" המוצעים, לרבות מידות ה"דקים".

ד. יש לנקות את סימוני המדידה בתכניות שבקנה מידה 1:100.

ה. שטח נטו הממ"ד המוצע במרווח לא יעלה על 9 מ"ר.

ו. תסומן סגירת קומת העמודים בזכוכית בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ז. יושלמו ייעודי החללים בקומות המגורים.

ח. יושלמו מידות גובה הקומות, פני קרקע טיבעי.

ט. השטחים יתוקנו בטבלת השטחים ע"פ השטחים שהוצגו בפרוטוקול הועדה.

י. יוראה מילוי אדמה בחלל האטום הקיים שבצמוד לממ"ד המוצע (קומה 1-).

יא. ייעודכנו ההקלות בדף המפרט ע"פ ההקלות שאושרו בפרוטוקול. לרבות תיקון מהות הבקשה בבקשה להיתר.

פורסמו הקלות:

1. בליטה למרווח הצדדי בגין תוספת מדרגות קלות- הקלה מתייתרת, הבקשה המתוקנת לא תכלול את המדרגות הקלות.

2. בליטה למרווח צדדי בגין תוספת ממ"ד ורגלי ממ"ד- המיקום המוצע של הממ"ד ורגלי

הממ"ד הינו מיטבי עבור דירת המבקשים ונשמר מרחק של כ-5.00 מ' בין הממ"ד/רגלי הממ"ד המוצעים בלגליזציה לבין דירת המתנגד. שטח נטו של הממ"ד ושל רגלי הממ"ד – עד 9 נטו ובהתאם לתקנות הג"א.

3. הקלה בגובה קומה- ההקלה הינה נקודתית ורק בחלק הדרומי של שני המפלסים התחתונים בדירת המבקשים. הגישה לקומת העמודים הינה ממפלס 3- וקומת העמודים "מנותקת" מהשטח העיקרי של דירת המבקשים ע"י מעקה במפלס 2-. שני המפלסים התחתונים "קבורים" ברב היקפם ולא ניתן לנצל את החללים במפלסים אלו לשימושים עיקריים. גובה קומת העמודים הקיים לפי היתר מקור נוצר בשל הטופוגרפיה הקיימת בשטח ובשכונת דניה, הקק"ט הקיים בעל שיפוע גדול.

4. הקלה של 6% ושל 2.5% בגין תוספת קומה בהקלה- התכנית הקובעת במקום הינה חפ/1135, הופקדה בשנת 1961 לפני שנת 1989. ניתן לאשר 6% ו-2.5% בהקלה. גובה המבנה הקיים ללא שינוי וזהה לגובה המבנה לפי היתר מקור. בבקשה זו מבוקש הסדרה בהיתר של השינויים הקיימים בשטח ביחס להיתר מקור.

5. תוספת קומה בהקלה (קומה במפלס התחתון של המבנה, בקומת המסד)- מוצע "ניצול" קומת מסד גבוהה קיימת לפי היתר מקור של המבנה ו"פיצול" גובה קומת המסד לשני מפלסים תחתונים. הקומה המבוקשת בהקלה הינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) סעיף 8.

6. פיתוח גבוה מעל למותר- מוצעים בלגליזציה שני משטחי דק. משטח הדק בחצר אחורית-דרומית הינו בגובה של כ-2.00 מ' מקו קק"ט. ע"פ חפ/1400/י"ב סעיף 12- גובה פיתוח בקרקע משופעת הינו עד 1.80 מ' מקק"ט. גובה הפיתוח המוצע בבקשה זו הינו בסטייה מינורית מהגובה המותר. הגובה הגבוה הנוצר בפיתוח הינו עקב הטופוגרפיה הקיימת בחלקה ובשכונת דניה. קק"ט בעל שיפוע גדול.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א.
- ב. דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס.
- 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. ביטול הפקדת התכנית שהוגשה (חפ/מק/1135/כח) ע"י מבקשי הבקשה (התכנית אשר הופקדה איננה קודמה לכדי אישור מצד היוזם).
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין :

- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 317.52 מ"ר.
 -6% הקלה בשטח של 6.07 מ"ר.
 -2.5% הקלה בשטח של 8.96 מ"ר.

- בגין חפ/229/י/5- ניצול שטח רגלי הממ"ד כשטח שירות.
- סגירת קומת עמודים עבור חלל לצורכי שירות בשטח של 20 מ"ר.
- גובה קומת עמודים מעל המותר.
- תוספת קומה מעל המותר (קומה תחתונה)- בשטח של 46.16 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.

הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן :

1. תכנית הבקשה להיתר שהוגשה ניבחנה ואין חריגה משטח עיקרי ושטח שירות מותר

- כולל ההקלות. התב"ע הנקודתית (חפ/מק/1135/כח) שהוגשה ע"י מבקשי הבקשה לא כללה את שטח הממ"ד ואת שטח רגלי הממ"ד. לאור המצב הביטחוני השורר בארץ ועקב המלחמה המתמשכת מבקשי הבקשה להסדיר את החללים הבנויים הקיימים בשטח מבטון לשטח עבור ממ"ד ורגלי ממ"ד באופן תיקני וע"פ הוראות הג"א.
2. הועדה בחנה חלופות אפשריות עבור מיקום הממ"ד לדירת מבקשי הבקשה, ונמצא כי מיקום הממ"ד המוצע הינו החלופה המיטבית עבור דירת המבקשים. בנוסף, נשמר מרחק של כ-5 מ' בין הממ"ד המוצע לבין דירת המתנגד. הממ"ד ורגלי הממ"ד מוצעים בקיר אטום, ללא פתחים.
3. הועדה המקומית דורשת הגשת תכנית מתוקנת לפיה יתוקנו השטחים ע"פ דרישתה כמפורט בסעיף 1.
4. חלל המסד קיים ע"פ היתר מקור ומוצעת חלוקתו לשני חללים נמוכים למטרות שירות, גובה כל קומת שירות כ-2.20 מ'. שני המפלסים התחתונים (3- ו-2-) "קבורים" באדמה ורוב היקפם מתחת לאדמה וללא פתחים, והשימוש בשני המפלסים התחתונים מתאים תכנונית לצורכי שירות ולא לעיקרי.
5. הבקשה המוצעת תואמת את הוראות התכנית חפ/229/5 סעיף יב.2.1 המתירה שימוש בשטח רגלי הממ"ד גם במקרה הנדון.
6. הועדה המקומית דרשה ביטול המדרגות במרווח הצדי-מערבי הפונה לדירת המתנגדים. בכך הועדה קיבלה את התנגדותם.
7. הועדה מציינת כי גובה הבניין הקיים נשמר ללא שינוי מההיתר המקורי שניתן למבנה.
8. קומות השירות מוצעות בתוך חלל מאושר כשירות וקיים ע"פ היתר מקורי, בשים לב שהבניה בוצעה כבר במקור בשנות השבעים.
9. הועדה מציינת כי בוצע בפועל פרסום הקלה לעניין גובה ה"דק" הגבוה מהמותר. הועדה אישרה פיתוח גבוה מהמותר היות ומדובר בחלקה בצד הנמוך של הרחוב ושיפוע החלקה מגיע לכדי 40%.
- ע"פ חפ/1400/י"ב סעיף 12 מה"ע רשאי לאשר גובה פיתוח העולה על 1.80 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת. גם בהוראות התכנית חפ/מק/1400/גב המחוקק התחשב והכיר בתנאי טופוגרפיה העולים על 30%, ראה סעיף 8.
10. הועדה המקומית מציינת כי במכלול השיקולים התכנוניים והשפעת הבקשה על בניין המתנגדים הגובל מצד מערב, הועדה אינה רואה פגיעה תכנונית כלשהי בבניין המתנגדים היות ומיקום הממ"ד בחלל קיים מזה שנים רבות (עוד בעת הקמת המבנה משנות השבעים) ובקיר אטום כלפי מגרש המתנגדים, אינו מהווה הפרעה תכנונית ו/או תפקודית לבניין המתנגדים.
- "הדק" המוצע בקדמת החזית העורפית אינו מול בניין המתנגדים. מה גם שבין חצרות הבניינים קיימת צמחייה עבותה.
- כמו כן, מיקום הממ"ד המוצע אינו מול דירת המתנגדים, ואינו נושק עם גבול מגרש המתנגדים.
- בכך הועדה קיבלה חלקית, לעניין ביטול המדרגות המוצעות, את התנגדות הגובלים.
- החלטת הועדה:**
אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התכניות תתוקנה כך ש:
 - א. בעל הזכות בנכס, של הבקשה להיתר, יירשם ע"פ הרישום בנסח טאבו.
 - ב. יבוטלו המדרגות המוצעות מבניה קלה במרווח הצדדי-מערבי, הפונות לחלקת המתנגדים.
 - ג. יושלמו מפלסי הפיתוח בחצרות וב"דקים" המוצעים, לרבות מידות ה"דקים".
 - ד. יש לנקות את סימוני המדידה בתכניות שבקנה מידה 1:100.
 - ה. שטח נטו הממ"ד המוצע במרווח לא יעלה על 9 מ"ר.
 - ו. תסומן סגירת קומת העמודים בזכוכית בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 - ז. יושלמו ייעודי החללים בקומות המגורים.
 - ח. יושלמו מידות גובה הקומות, פני קרקע טיבעי.
 - ט. השטחים יתוקנו בטבלת השטחים ע"פ השטחים שהוצגו בפרוטוקול הועדה.
 - י. יוראה מילוי אדמה בחלל האטום הקיים שבצמוד לממ"ד המוצע (קומה 1-).

יא. ייעודכנו ההקלות בדף המפרט ע"פ ההקלות שאושרו בפרוטוקול. לרבות תיקון מהות הבקשה בבקשה להיתר.

פורסמו הקלות:

1. בליטה למרווח הצדדי בגין תוספת מדרגות קלות- הקלה מתייתרת, הבקשה המתוקנת לא תכלול את המדרגות הקלות.
2. בליטה למרווח צדדי בגין תוספת ממ"ד ורגלי ממ"ד- המיקום המוצע של הממ"ד ורגלי הממ"ד הינו מיטבי עבור דירת המבקשים ונשמר מרחק של כ-5.00 מ' בין הממ"ד/רגלי הממ"ד המוצעים בלגליזציה לבין דירת המתנגד. שטח נטו של הממ"ד ושל רגלי הממ"ד – עד 9 נטו ובהתאם לתקנות הג"א.
3. הקלה בגובה קומה- ההקלה הינה נקודתית ורק בחלק הדרומי של שני המפלסים התחתונים בדירת המבקשים. הגישה לקומת העמודים הינה ממפלס 3- וקומת העמודים "מנותקת" מהשטח העיקרי של דירת המבקשים ע"י מעקה במפלס 2- שני המפלסים התחתונים "קבורים" ברב היקפם ולא ניתן לנצל את החללים במפלסים אלו לשימושים עיקריים. גובה קומת העמודים הקיים לפי היתר מקור נוצר בשל הטופוגרפיה הקיימת בשטח ובשכונת דניה, הקק"ט הקיים בעל שיפוע גדול.
4. הקלה של 6% ושל 2.5% בגין תוספת קומה בהקלה- התכנית הקובעת במקום הינה חפ/1135, הופקדה בשנת 1961 לפני שנת 1989. ניתן לאשר 6% ו-2.5% בהקלה. גובה המבנה הקיים ללא שינוי וזהה לגובה המבנה לפי היתר מקור. בבקשה זו מבוקש הסדרה בהיתר של השינויים הקיימים בשטח ביחס להיתר מקור.
5. תוספת קומה בהקלה (קומה במפלס התחתון של המבנה, בקומת המסד)- מוצע "ניצול" קומת מסד גבוהה קיימת לפי היתר מקור של המבנה ו"פיצול" גובה קומת המסד לשני מפלסים תחתונים. הקומה המבוקשת בהקלה הינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 8.
6. פיתוח גבוה מעל למותר- מוצעים בלגליזציה שני משטחי דק. משטח הדק בחצר אחורית-דרומית הינו בגובה של כ-2.00 מ' מקו קק"ט. ע"פ חפ/1400/י"ב סעיף 12- גובה פיתוח בקרקע משופעת הינו עד 1.80 מ' מקק"ט. גובה הפיתוח המוצע בבקשה זו הינו בסטייה מינורית מהגובה המותר. הגובה הגבוה הנוצר בפיתוח הינו עקב הטופוגרפיה הקיימת בחלקה ובשכונת דניה. קק"ט בעל שיפוע גדול.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א.
- ב. דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס.
- 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. ביטול הפקדת התכנית שהוגשה (חפ/מק/1135/כח) ע"י מבקשי הבקשה (התכנית אשר הופקדה איננה קודמה לכדי אישור מצד היזם).
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
 - שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 317.52 מ"ר.
 - 6% הקלה בשטח של 6.07 מ"ר.
 - 2.5% הקלה בשטח של 8.96 מ"ר.
- ה. בגין חפ/229/י-5 ניצול שטח רגלי הממ"ד כשטח שירות.
- ה. סגירת קומת עמודים עבור חלל לצורכי שירות בשטח של 20 מ"ר.
- ה. גובה קומת עמודים מעל המותר.
- ה. תוספת קומה מעל המותר (קומה תחתונה)- בשטח של 46.16 מ"ר.
- ה. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ה. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן :

1. תכנית הבקשה להיתר שהוגשה ניבחנה ואין חריגה משטח עיקרי ושטח שירות מותר כולל ההקלות. התב"ע הנקודתית (חפ/מק/1135/כח) שהוגשה ע"י מבקשי הבקשה לא כללה את שטח הממ"ד ואת שטח רגלי הממ"ד. לאור המצב הביטחוני השורר בארץ ועקב המלחמה המתמשכת מבקשי הבקשה מבקשים להסדיר את החללים הבנויים הקיימים בשטח מבטון לשטח עבור ממ"ד ורגלי ממ"ד באופן תיקני וע"פ הוראות הג"א.
2. הועדה בחנה חלופות אפשריות עבור מיקום הממ"ד לדירת מבקשי הבקשה, ונמצא כי מיקום הממ"ד המוצע הינו החלופה המיטבית עבור דירת המבקשים. בנוסף, נשמר מרחק של כ-5 מ' בין הממ"ד המוצע לבין דירת המתנגד. הממ"ד ורגלי הממ"ד מוצעים בקיר אטום, ללא פתחים.
3. הועדה המקומית דורשת הגשת תכנית מתוקנת לפיה יתוקנו השטחים ע"פ דרישתה כמפורט בסעיף 1.
4. חלל המסד קיים ע"פ היתר מקור ומוצעת חלוקתו לשני חללים נמוכים למטרות שירות, גובה כל קומת שירות כ-2.20 מ'. שני המפלסים התחתונים (3- ו-2-) "קבורים" באדמה ורוב היקפם מתחת לאדמה וללא פתחים, והשימוש בשני המפלסים התחתונים מתאים תכנונית לצורכי שירות ולא לעיקרי.
5. הבקשה המוצעת תואמת את הוראות התכנית חפ/229/5/ סעיף יב.2.1 המתירה שימוש בשטח רגלי הממ"ד גם במקרה הנדון.
6. הועדה המקומית דרשה ביטול המדרגות במרווח הצדי-מערבי הפונה לדירת המתנגדים. בכך הועדה קיבלה את התנגדותם.
7. הועדה מציינת כי גובה הבניין הקיים נשמר ללא שינוי מההיתר המקורי שניתן למבנה.
8. קומות השירות מוצעות בתוך חלל מאושר כשירות וקיים ע"פ היתר מקורי, בשים לב שהבניה בוצעה כבר במקור בשנות השבעים.
9. הועדה מציינת כי בוצע בפועל פרסום הקלה לעניין גובה ה"דק" הגבוה מהמותר. הועדה אישרה פיתוח גבוה מהמותר היות ומדובר בחלקה בצד הנמוך של הרחוב ושיפוע החלקה מגיע לכדי 40%.
- ע"פ חפ/1400/י"ב סעיף 12 מה"ע רשאי לאשר גובה פיתוח העולה על 1.80 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת. גם בהוראות התכנית חפ/מק/1400/גב המחוקק התחשב והכיר בתנאי טופוגרפיה העולים על 30%, ראה סעיף 8.
10. הועדה המקומית מציינת כי במכלול השיקולים התכנוניים והשפעת הבקשה על בניין המתנגדים הגובל מצד מערב, הועדה אינה רואה פגיעה תכנונית כלשהי בבניין המתנגדים היות ומיקום הממ"ד בחלל קיים מזה שנים רבות (עוד בעת הקמת המבנה משנות השבעים) ובקיר אטום כלפי מגרש המתנגדים, אינו מהווה הפרעה תכנונית ו/או תפקודית לבניין המתנגדים.
- "הדק" המוצע בקדמת החזית העורפית אינו מול בניין המתנגדים. מה גם שבין חצרות הבניינים קיימת צמחייה עבותה.
- כמו כן, מיקום הממ"ד המוצע אינו מול דירת המתנגדים, ואינו נושק עם גבול מגרש המתנגדים.
- בכך הועדה קיבלה חלקית, לעניין ביטול המדרגות המוצעות, את התנגדות הגובלים.

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:

* מארון שחאדה

עורך:

* שריף מטאנס

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

הגשה 31/12/2020

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000040100

כתובת הבניין: רח' עבאס 46, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10811 חלקה: 229

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 הארכת תוקף היתר - תוספת 2 יח"ד חדשות מעל מבנה קיים בהתאם לתכנית חפ/מק/2408, יציאה למרפסת גג פתוחה, יצירת גשר כניסה ומדרגות פתוחות, התקנת מרפסות זיזיות מחומר בטון, הגדלת מרפסת זיזית קיימת בדירה קיימת בקומה ראשונה וחיזוק מבנה קיים
 =====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:
 אישור הארכת תוקף היתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 20/7/2028 בהתאם לתקנה 60(א) בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

תנאים בהיתר:

סקיצות לבניה ונספחים לפס"ד הן חלק בלתי נפרד מהסכם הפשרה ופס"ד

החלטת הועדה:

אישור הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים:
 אישור הארכת תוקף היתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 20/7/2028 בהתאם לתקנה 60(א) בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

תנאים בהיתר:

סקיצות לבניה ונספחים לפס"ד הן חלק בלתי נפרד מהסכם הפשרה ופס"ד

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****עורך:**

* דיצה גורגיה ברט

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 25/12/2023

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') באגף (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:

לאישור הבקשה, בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התכניות 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.

א. הממ"ד יועתק למרווח הצד-צפוני, באופן שהמרווח בין האגפים יוותר פנוי בהמשך לתכנון המקורי, וזאת על מנת לא לפגוע במעבר חופשי בין האגפים, מעבר שאושר במקור כמעבר חירום בהתאם לאישור רשות כבאות והצלה, באופן שיאפשר מילוט וחילוץ (במקרה של שריפה וסיכון חיי אדם) לחלק המערבי והמזרחי של החלקה. מה גם שמיקום הממ"ד במרווח שבין האגפים יהווה תקדים עבור דירות נוספות בחלקה, והדבר יחסום את שביל המדרגות והגישות לדירות הקיימות במרווח זה ויפר את האיזון והרצף התכנוני כפי שאושר בהיתר המקורי.

הערה- במידה והממ"ד יתוכנן במרווח הצד-צפוני ע"פ הוראות תקנות תמ"א/4-א/1/1 לא יידרש פרסום הבקשה.

ב. תושלם מידת גובה הפרגולה בחתכים ובחזיתות רלוונטיות.

כמו כן, תושלם מידת בליטת הפרגולה מקו הבניין המותר האחורי-מזרחי ומידת המרווח הנותר עד גבול החלקה.

וכן מידת בליטת גגון הכניסה בשים לב שלא תעלה על 2.00 מ'.

ג. חישוב בשטחים יבוצע עבור דירת המבקשים בלבד, וזאת מאחר ומדובר בקיזוז שטחים בלבד.

ד. הבקשה כולה תוגש ע"פ הקנה מידה הרלוונטי (1: 100, 1: 250).

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור הג"א.

ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ג. דוח קרקע וביסוס.

ד. נספח ביסוס.

ה. אישור חח"י.

1. אישור נכסים.
2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
4. 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.
הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן:
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים טכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
 - א. הוועדה דרשה תיקון תכניות בהיבט התכנוני כמפורט בסעיף 1 (א'-ד'). אין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
 - ב. הוועדה נימקה את החלטתה כמפורט בסעיף 1(א) ובכך התקבלה ההתנגדות. הוועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה, בתנאים הבאים:
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
1. התכניות 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.
 - א. הממ"ד יועתק למרווח הצדי-צפוני, באופן שהמרווח בין האגפים יוותר פנוי בהמשך לתכנון המקורי, וזאת על מנת לא לפגוע במעבר חופשי בין האגפים, מעבר שאושר במקור כמעבר חירום בהתאם לאישור רשות כבאות והצלה, באופן שיאפשר מילוט וחילוץ (במקרה של שריפה וסיכון חיי אדם) לחלק המערבי והמזרחי של החלקה. מה גם שמיקום הממ"ד במרווח שבין האגפים יהווה תקדים עבור דירות נוספות בחלקה, והדבר יחסום את שביל המדרגות והגישות לדירות הקיימות במרווח זה ויפר את האיזון והרצף התכנוני כפי שאושר בהיתר המקורי.
 - הערה- במידה והממ"ד יתוכנן במרווח הצדי-צפוני ע"פ הוראות תקנות תמ"א/4-א/1/1 לא יידרש פרסום הבקשה.
 - ב. תושלם מידת גובה הפרגולה בחתכים ובחזיתות רלוונטיות. כמו כן, תושלם מידת בליטת הפרגולה מקו הבניין המותר האחורי-מזרחי ומידת המרווח הנותר עד גבול החלקה.
 - וכן מידת בליטת גגון הכניסה בשים לב שלא תעלה על 2.00 מ'.
 - ג. חישוב בשטחים יבוצע עבור דירת המבקשים בלבד, וזאת מאחר ומדובר בקיזוז שטחים בלבד.
 - ד. הבקשה כולה תוגש ע"פ הקנה מידה הרלוונטי (1: 100, 1: 250).

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור הג"א.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. אישור חח"י.
 - ו. אישור נכסים.
 - ז. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ח. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
3. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. 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.

הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן :

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

 - א. הוועדה דרשה תיקון תכניות בהיבט התכנוני כמפורט בסעיף 1 (א'-ד'). אין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
 - ב. הוועדה נימקה את החלטתה כמפורט בסעיף 1(א) ובכך התקבלה ההתנגדות. הוועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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

מבקש:

הגשה 24/05/2021

• יעקב לפידות

עורך:

• מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

• ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 4878781822

כתובת הבניין: רח' נעמי שמר 13, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 487 מגרש: 2089 יעוד: מגורים ב

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

=====
 הקמת בניין חדש בן 12 יח"ד, 70 קומות, מרתפים ועליות גג, בכפוף לחפ/מק/1571א'
 וביטול תנאי החלטת וועדה מקומית בנוגע למיקום חדר אשפה אשר אושרה בוועדת רישוי.
 =====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:

הארכת תוקף היתר עד 23/8/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

לאחר הארכת תוקף היתר חתומה תישלח סמכות מהנדס ו/או תוגש תכנית מצב סופי לשינויים שבוצעו.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:

הארכת תוקף היתר עד 23/8/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

לאחר הארכת תוקף היתר חתומה תישלח סמכות מהנדס ו/או תוגש תכנית מצב סופי לשינויים שבוצעו.

מבקש:

* יובל אלון חברה לבנין בע"מ

עורך:

* גבריאל שורץ

אחראי בקשה:

* שקד דמרי

הגשה 11/12/2022

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000224435

כתובת הבניין: רח' חזקיהו המלך 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10743 חלקה: 166 מגרש: 101

תיאור בקשה

מגורים פינוי ובינוי - התחדשות עירונית

ביטול תנאי ט' אישור רת"א מהחלטה מישיבה 28 מיום 23.12.2024 עבור- הקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 17 קומות מגורים + קומת קרקע המשמשת למסחר ומעליה קומת מחסנים + 4 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת ו- 130 יח"ד. מבנה טרפו' בתחום קוי בניין צובר גז תוך הריסת מבנה מסחרי בן קומה אחת, הריסת סככות ומבנים נלווים בתחום המגרש (אושר היתר 61321408) בכפוף לתכנית חפ/2277.

מהות הקלות:

1. תוספת 22 יח"ד מעל הנקבע בתכנית חפ/2277
2. תוספת 3 קומות מגורים מעל הנקבע בתכנית חפ/2277
3. גובה בניין מעל המותר ע"פ חפ/2277
4. הוספת קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת מעל הנקבע בתכנית חפ/2277
5. בליטות לקו בניין דרומי ע"י מרפסות זיזיות
6. בליטות לקו בניין מערבי ע"י מרפסות זיזיות
7. ביטול חניה ציבורית בתחום זיקת ההנאה לצד רחוב המלך יהושפט בשונה מהוראות התכנית חפ/2277
8. הפנית חזית מסחרית שלא אל רחוב גובל בשונה מהוראות התכנית חפ/2277
9. כניסה להולכי רגל למבנה מגורים מחזית שאינה פונה לרחוב בשונה מהוראות התכנית חפ/2277

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות אגף הרישוי:

לאשר את הבקשה לביטול תנאי ט' אישור רשות התעופה האזרחית, בהחלטה מיום מישיבה 28 מיום 23.12.2024.

ובאותם התנאים מההחלטה המקורית :

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. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן או לשטחים ציבוריים. 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. 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. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן או לשטחים ציבוריים. 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. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2277:

א. חישובים סטטיים

ב. נספח ביסוס

ג. אישור הג"א לממ"דים המוצעים

ד. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה

ה. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ו. אישור מורשה נגישות.

ז. אישור תברואה עבור פתרון האשפה

ח. אישור חח"י סופי כולל התייחסות לתחנות טרפו' ע"פ סעיף 6.16 מתכנית חפ/2277

י. אישור מח' נכסים לסעיפים 6.4, 6.3 מתכנית חפ/2277

יא. נספח תברואה (סניטרי), יצורף אישור תברואה חתום למיקום פח האשפה.

יב. נספח אורור

יג. אישור בנייה ירוקה – מקדמי שלב א'

יד. אישור סופי מאגף תכנון סביבה וקיימות.

טו. אישור משרד התמ"ת לצוברי הגז.

טז. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות לרבות חדרי

דיירים, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה, הגגות שמעל השטחים המסחריים ישמשו

לטובת דיירי בתי המגרשים כשטחי גינון ושטחים לרווחת הדיירים.

4. תנאים להיתר

א. תוראה הפרדה פיזית של חניית המסחר, חנייה תפעולית בתחום קווי הבניין.

ב. מספור החניות בהיתר הבנייה יותאם למספור החניות בנספח החניה המאושר ע"י מח'

חניה.

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

בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ד. ישולם היטל השבחה בגין:

ע"פ חפ/2277, תוספת 3 קומות מעל המותר, תוספת 22 יח"ד מעל המותר, חפ/2229 5

וע"פ שייקבע ע"י שמאי העירייה.

ה. תירשם הערת אזהרה כי בעל ההיתר או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם

התקינה של המעבר מרח' חזקיהו לתא שטח 304.

ו. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה מס' 27 לתקנות המקרקעין כי 11 החניות המסומנות

בצבע ורד(מספר חניות 20, 21, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45) בהיתר הבנייה הינן מהוות

פתרון חניה עבור מגרש 100 באותו הגוש.

3. תנאים בהיתר:

א. הגגות שמעל השטחים המסחריים ישמשו לטובת דיירי בתי המגרשים כשטחי גינון

ושטחים לרווחת הדיירים.

ב. מימוש עבודות הבניה בהתאם להיתר זה יהיה קבלת הסכמות כלל בעלי הזכויות או

לחילופין פסק דין של ערכאה מוסמכת חלף ההסכמות

4. תנאים לתחילת עבודות:

אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש

את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.

א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף

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

ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

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

5. תנאים לתעודת גמר:

א. חברת ניהול- כתנאי לטופס 4 תוקם חברת ניהול משותפת לדיירי בתי המגורים ובעלי

החניות לצורך אחזקת כל השטחים המשותפים, וזאת בהתאם לסעיף 6.2 לתוכנית

המתאר.

ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.

ג. אישור חברת המעליות+ אישור מכון התקנים למעלית.

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.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה לביטול תנאי ט' אישור רשות התעופה האזרחית, בהחלטה מיום משיבה 28 מיום 23.12.2024.

ובאותם התנאים מההחלטה המקורית :

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. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן או לשטחים ציבוריים. 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.
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. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן או לשטחים ציבוריים. 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. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2277:

א. חישובים סטטיים

ב. נספח ביסוס

ג. אישור הג"א לממ"דים המוצעים

ד. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה

ה. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ו. אישור מורשה נגישות.

ז. אישור תברואה עבור פתרון האשפה

ח. אישור חח"י סופי כולל התייחסות לתחנות טרפו' ע"פ סעיף 6.16 מתכנית חפ/2277

י. אישור מח' נכסים לסעיפים, 6.4, 6.3 מתכנית חפ/2277

יא. נספח תברואה (סניטרי), יצורף אישור תברואה חתום למיקום פח האשפה.

יב. נספח אורור

יג. אישור בניה ירוקה – מקדמי שלב א'

יד. אישור סופי מאגף תכנון סביבה וקיימות.

טו. אישור משרד התמ"ת לצוברי הגז.

טז. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות לרבות חדרי דיירים, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה, הגגות שמעל השטחים המסחריים ישמשו לטובת דיירי בתי המגרשים כשטחי גינון ושטחים לרווחת הדיירים.

4. תנאים להיתר

א. תוראה הפרדה פיזית של חניית המסחר, חנייה תפעולית בתחום קווי הבניין.

ב. מספור החניות בהיתר הבנייה יותאם למספור החניות בנספח החניה המאושר ע"י מח' חניה.

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

בצירוף דו"ח עורך הבקשה

ד. ישולם היטל השבחה בגין :

ע"פ חפ/2277, תוספת 3 קומות מעל המותר, תוספת 22 יח"ד מעל המותר, חפ/5229

וע"פ שייקבע ע"י שמאי העירייה.

ה. תירשם הערת אזהרה כי בעל ההיתר או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם התקינה של המעבר מרח' חזקיהו לתא שטח 304.
ו. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה מס' 27 לתקנות המקרקעין כי 11 החניות המסומנות בצבע ורד) מספר חניות (20,21,35,36,37,38,39,42,43,44,45) בהיתר הבנייה הינן מהוות פתרון חניה עבור מגרש 100 באותו הגוש .

3. תנאים בהיתר :

א. הגגות שמעל השטחים המסחריים ישמשו לטובת דיירי בתי המגרשים כשטחי גינון ושטחים לרווחת הדיירים.
ב. מימוש עבודות הבניה בהתאם להיתר זה יהיה קבלת הסכמות כלל בעלי הזכויות או לחילופין פסק דין של ערכאה מוסמכת חלף ההסכמות

4. תנאים לתחילת עבודות :

אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ב. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

5. תנאים לתעודת גמר :

א. חברת ניהול- כתנאי לטופס 4 תוקם חברת ניהול משותפת לדיירי בתי המגורים ובעלי החנויות לצורך אחזקת כל השטחים המשותפים, וזאת בהתאם לסעיף 6.2 לתוכנית המתאר.
ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
ג. אישור חברת המעליות+ אישור מכון התקנים למעלית.
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.