

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 53 ביום שני תאריך 05/01/26 ט"ז טבת, תשפ"ו

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

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-1304294		חפ/2710 - ניווד זכויות - חזית ים עירונית בחיפה	2
2	304-1061506		חפ/5/2320 - התחדשות עירונית דרך צרפת 24-42, חיפה	6
3	חפ/1_1339		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 10882 חלק מחלקה 79	14
4	חפ/2_1705		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11670 חלקה 7	15

שם: חפ/2710 - ניווד זכויות - חזית ים עירונית, בחיפה
בעלי עניין:

	♦ יזם:
ארז בהריר	
ארז בהריר	♦ מגיש:
כמאל זועבי	
נעם ביבי	♦ מתכנן:
אורך חן	♦
אירית גיל	♦
עמי שנער	♦
גליה שטאנג	♦
נאתה חודורסקי	♦
בארי בן שלום	♦

מטרת התכנית

תכנית זו נועדה לקדם את מטרתה של התכנית הראשית לפיתוח הנמל המערבי כחזית ים עירונית ראשית לעיר חיפה, ולתמוך במימוש זכויות הבנייה המאושרות באמצעות שינויים והתאמות במתחם מס' 1 - המתחם המפורט בתכנית הראשית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

1. כללי:
 - א. יש לקבל הערות רת"א ורש"ת.
 - ב. נדרש אישור רכבת ישראל לתכנית.
 - ג. סביבה חופית - יש להוסיף סימון קו החוף 100 מ' ו- 300 מ' במסמכי התכנית. יש לבחון האם נדרש אישור הוולחוף לשינויים המוצעים בתכנית.
 - ד. תכנית לגז טבעי - חיבור בית חולים רמב"ם - יש להתאים התכנון לקו התשתית המתוכנן עבור הגז הטבעי. כך שתשתית הגז תעבור מתחת לדרך ולא בשטחי המסילה, על מנת לאפשר שיקוע ומסילה זמנית.
2. מתחם כניסה/607:
 - א. נדרש לתאם את תוואי הדרך ורוחבה לתכנון של מגרש 607, כך שלא ייוצר נתק, ולשמור על רצועת שצ"פ וטיילת רחבה שתחבר בין חזית הים לבין החוף השקט, בתיאום עם אגף דרכים תנועה ונוף.
 - ב. יש לשמור על המשכיות הטיילת ברוחב מינימלי של 24 מ'.
3. מתחם מערבי:
 - א. בהתייחס לשינוי המוצע בתא שטח 754. יש לסמן ביטול דרכים, בדרכים המוצעות לביטול כמקובל.
 - ב. יש לבחון את השטח המוצע כשצ"פ (תאי שטח 560, 562), ממערב לדרך המוצעת, ולבחון צירופו לתכנית "אל עתיקה" הנמצאת בשלבי תכנון.
 - ג. רוחב הטיילת יקבע בהתאם להחלטות הועדות בעניין תכנית הבינוי והפיתוח הכללית, יש לוודא רוחב של 24 מ' מצפון למחסן 20.
 - ד. יש להוסיף תאי שטח ביעוד חניה ליד מחסן 20 ובצמוד למבנים 302-303 בהתאם לנספח החניה.
 - ה. תא שטח 310 - יש לקבוע בתא שטח זה סטווין וזיקת הנאה לציבור במפלט הקרקע באופן שהמרחק המינימלי בין המבנה לבין הגדר הקיימת יהיה לפחות 19 מ' (במאונך לגדר), מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
 - ו. ככל שיהיו שינויים במיקום תאי השטח המוצעים, יש לוודא שתשמר רשת שטחי הציבור באופן שרוחב הדרכים הפנימיות יהיו לפי התכנית שהוגשה, צירי אורך (11 מ') ורוחב (15.5 מ') מוטי הולכי רגל ומוצלים.
4. מתחם מרכזי - כיכר בן גוריון:
 - א. יש להציג ברקע את מבנה דגון הגדול והקטן ולתאם את מיקום תא שטח 302 כך שלא לחרוג ממנו.
 - ב. יש להציג את ציר בן גוריון בהתאם לתכנית המאושרת.
 - ג. יש לבטל את יעוד הדרך המוצעת בפנינת הכיכר.
 - ד. תכנון מבנה 302, 303 יהיה בהתאם לחלופה שהוצגה לצוות מה"ע, ובה מרחק

- הבניינים מכל צד של ציר בן גוריון, הוא 71 מ'. דהיינו, רוחב הכיכר 142 מ' בקו הטיילת.
 ה. תא שטח 303 :
- יתוכן בצורה תלת מימדית מעל הכביש המאושר והמסילה, בתיאום עם רכבת ישראל ולפי הוראות התמ"א המאושרת. בנוסף, יורחב המרחק בין שני החלקים של המבנה למיני 9 מ'.
- יש לחייב את הקמת מבנה הגשר 3030, כדי שיחבר הולכי רגל לציר בן גוריון ולמטרונית. יש להקצות שטח לתחנת שאיבה לביוב בתיאום עם תאגיד מי כרמל.
- ו. תא שטח 302 :
- בתא שטח זה ירוכזו השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית. תא שטח זה יהיה בייעוד מבנה ציבור וירשם ע"ש עיריית חיפה. שטחי הבנייה יהיו מיועדים לשטח ציבורי בלבד לפי שימושים שייקבעו ע"י עיריית חיפה.
- ניוד שטחי בנייה מתא שטח זה, יותנה באישור תוספת שטחי בנייה למטרות ציבור, בהתאמה. ככל ולא תאושר תוספת הזכויות המוצעת, ישמרו כל הזכויות המאושרות בתא שטח זה לייעוד ציבורי. כפי שכבר נקבע בהחלטות על תכנית הבינוי והפיתוח. יובהר בטבלה 5 שטח הבנייה למבנה 302 ולחלק מהמבנה שאינו בתחום חנ"ח. ראו בהמשך התייחסות לנושא שטחים.
5. מתחם מזרחי/טרמינל:
- א. יש להטמיע את כל ההחלטות שהתקבלו במסגרת תכנית הבינוי לטרמינל, במסמכי התכנית הנדונה.
- ב. מבנה הקונקורס 902: במסגרת אישור תכנית הבינוי לטרמינל נקבע כי, בזמן שאין עגינת אניות השטח מתחת לקונקורס יהיה פתוח לציבור. יש להוסיף הוראה לנושא זה בתכנית המוצעת.
- ג. רמפה לכלי רכב מוצעת מרחבת הטרמינל הקיים: ייעוד השטח (760) יישאר בייעוד שצ"פ ולא בייעוד דרך מוצעת. אין לאפשר גישה לכלי רכב ולרמפה על קו המים, ובמקומה יש לכלול בתכנית את דרך הגישה המזרחית מכביש 22 לטרמינל בתיאום עם חנ"י (ראה התייחסות בהמשך).
- ד. בית המכס: יש לאפשר בהוראות את הריסת בית המכס, לצורך הקמת הדרך המזרחית והמסילה הזמנית לעבודות שיקוע הרכבת. יש להוסיף את השימושים של דרכים ומסילות, יעוד הקרקע יקבע בהתאם.
6. שיקוע עתידי:
- יש לקבוע כי לצורך קביעת הכביש הקיים בפועל, וכביש מוצע בתחום שטחי הרכבת, לאור שינויים במגרשים המסווגים ביעוד רכבת ובהקשר לכלל התכניות העתידיות של הרכבת, נדרש לקבל את אישור רכבת ישראל.
- בנוסף, יקבע כי בכל השלבים, צנרות ותשתיות ימוקמו בשטח היעוד המאושר לדרכים לפי התמ"א, ולא בשטחי המסילה.
7. זיקת הנאה לציבור:
- יש לסמן ולקבוע חובת רישום זיקת הנאה לציבור בכל שטחי הטיילת, השצ"פים, כיכרות, סטוינים, השטח יתואם לשטחי זיקת הנאה, כפי שיאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח.
8. שימושים בשצ"פ:
- נדרש לקבוע כבר בשלב זה את מיקום החניונים והתשתיות ולמחוק את האפשרות לחניונים קבועים/זמניים, דרכי שירות ומבני תשתית בשצ"פ, בנוסף, לא יותרו מבני תשתית "קטנים" בתחומי שצ"פ, חניון ודרכים, שיקבעו בהליך הרישוי.
9. תנועה וחניה:
- נספח התנועה יותאם לכלל התנאים והתיקונים שיועברו לתכנית התנועה של תכנית הבינוי והפיתוח. נושאים אלה, יוטמעו במסגרת התכנית המוצעת הן מבחינת רשת הדרכים, אופניים, גישות למתחם וכל מה שהועלה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ונספח החניה.
- לעניין תקני החניה, יש לספק את כמות החניה הנדרשת בתחום המגרש הפרטי. מוצע לבחון בנספח התנועה את הנושאים הנוספים הבאים:
- הסדרת הליכתיות, מדרכות, שבילי אופניים בנספח מסודר ונפרד עם לו"ז לחיבורים.
 - יש להציג פתרונות להולכי רגל וגישות לתחנות המטרונית ולתחנות הרכבת.
 - מומלץ שתנאי לאישור תקן נמוך הינו הכשרת הכניסות, מדרכות להולכי הרגל, כולל אישור נספח הליכתיות ושבילי אופניים, הצגת והכשרת מעברים מהרכבת למתחם, מתחנות המטרונית וכדומה.
 - כלקחים מהפעלת אצטדיון סמי עופר, מומלץ שתנאי אכלוס יהיה הכשרת הפתרונות להולכי רגל ואופניים לפי תוכנית שתאושר במקביל להיתר. כאשר כל המדרכות, מעברים יהיו ברמת שירות 1, רוחב מעברים ומדרכות המתאים לנפחי הולכי

- הרגל הצפויים לפי הנחיות.
- יש להסדיר את כל המעברים מכוון העיר התחתית/עיר למתחם עם חציות רחבות ובטוחות עם עדיפות להולכי הרגל.
 - מעברים במפלס הרחוב ככל הניתן ולא באמצעות גשרי הולכי רגל שלא מחוברים למפלס הרחוב. יש לציין שחלק מהפתרון הינו בתחום העירוני וחלק בחזית הים.
 - תוכניות תנועה, ככל שברשות תמרור חיפה יש להגיש בקני"מ, כתוכנית תנועה, כולל עמודים, גינן וכו'.
10. פיתוח נופי:
- יש להתאים הפיתוח הנופי שאושר ע"י מח' נוף, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, לנספחי הבינוי והתנועה של התכנית המוצעת. יידרש אישור של מח' נוף לנספחים הרלוונטיים.
11. כביש מזרחי לכיוון חוף שמן
- הקו הכחול של התכנית הנדונה יורחב באופן שיכלל בו הכביש המזרחי בתיאום עם מתכנני הכביש ועיריית חיפה וכן יקבע כי תעודכן ההחלטה שהתקבלה במסגרת תכנית הבינוי ב- 7.4.25 כאמור לעיל, באופן הבא: תנאי לאיכלוס, יהיה פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכי, תנאי להוצאת תעודות גמר לבקשות להיתר, יהיה ביצוע הכביש המזרחי.
12. רוחב הטיילת
- רוחב הטיילת יהיה כפי שנקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. דהיינו 24 מ' למעט ליד מבנים קיימים, וכפי שנקבע בהחלטות ו.מקומית וו.מחוזית.
13. כביש לחירום/פינוי אשפה בתוואי הטיילת
- יש לקבוע כי כביש זה ישמש לצורך חירום בלבד. פינוי אשפה וכן אזורי פריקה וטעינה, יתוכננו בחלקים האחוריים של המבנה ולא לכיוון חזית הים, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- לא יותרו גדרות הפרדה לאורך הטיילת.
14. סגירת חורף
- יש למחוק הערות לנושא סגירת חורף מהוראות התכנית. לא יותר לצמצם את שטח הטיילת מעבר לרוחב שנקבע בהחלטות הוועדות במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. לא יותרו סגירות קבועות/זמניות על שטח ציבורי.
15. זכויות בניה
- יוסף למסמכי התכנית, נספח רקע המבהיר את שטחי הבניה בכל תא שטח לפי התמ"א המאושרת והשטח המנוי ממנו והסיבה לניוד השטח.
- הנספח יכלול את כלל השינויים הנדרשים ביחס לכל תא שטח תוך קביעת גודל המגרש החדש, לאחר השינוי בגודל המגרש, קביעת שטחי בנייה מדויקים תוך התייחסות לתוספת שטחי גלריה, ניווד שטחי מרתפים, תוספת קומות, תוספת גובה, ביטול תאי שטח וכו'.
16. שלביות
- יש להוסיף למסמכי התכנית נספח שלביות המציג את השלביות במתחם, בהתאם להוראות התמ"א בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח.
17. מלונאות
- במסמכי התכנית יקבעו שטחים למלונאות בהיקף של כ- 200 חדרי מלון בתחום מתחם חזית הים, בהתאמה למיקום שהוצע בתכנית הבינוי והפיתוח, בתא שטח 301. יש לשלב הוראות נדרשות בטבלה 5 ולתקן את המסמכים בהתאם
18. נספח בינוי
- מוצע לקבוע כי נספח הבינוי של תכנית זו, יותאם לנספח הבינוי שיאושר במסגרת תכנית הבינוי ובהתאם להחלטות ועדות התכנון – למעט ההתאמות הנדרשות.
- יש להטמיע את כל ההחלטות שהתקבלו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, במסמכי התכנית הנדונה.
19. שימור
- יש לסמן בתשריט התכנית ובנספחים את המבנים שנקבעו לשימור בתמ"א/3/13, בסימון מב"ת כמבנים לשימור. בסעיף תנאים בהליך הרישוי יש להוסיף הוראות המתייחסות להיבטי השימור:
- לצד הגשת בקשות במבנים לשימור, יוגש תיק תיעוד מלא אשר יכלול מפרט שימור של פרטי בניין מקוריים וסקר שימור הנדסי, אשר יערך ע"י מהנדס בקיא בתחום השימור. סקר השימור הנדסי יכלול פרטים לביצוע פירוק תוספות מאוחרות, תוך שיקום וחיזוק הבינוי ההיסטורי המקורי. השלמת סקר השימור הנדסי יכלול פרטים בקני"מ של 1:10 לביצוע פירוק התוספות המאוחרות תוך שמירה על הבינוי המקורי וחיזוקו. הנחיות אלו יגובשו ע"י מהנדס השימור ויוטמעו בבקשה להיתר. פרטי הבקשות להיתר יתואמו עם המחלקה לשימור.

- בתכנון הפנימי של מחסן 15 (תא שטח מס' 903) יישמר מעבר רצוף לתנועת קהל ברוחב מזערי של 8 מ', במקביל לקו המים, אשר יתחבר לטיילת שמשני עברי המבנה.
- בסמוך לכל מבנה לשימור, יוצב שלט לתיאור האתר ההיסטורי - בתיאום עם המחלקה לשימור.
- הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
- 20. תחנת שאיבה
נדרש להוסיף לתשריט מיקום של תחנת השאיבה, בתיאום עם מי כרמל באופן שיובהר מה הגודל הנדרש של התחנה וביעוד של מתקן הנדסי.
- 21. עצים בוגרים
יש להראות שתילה חלופית לפי ערך חלופי שיקבע בשלב הרישוי.
- 22. תשתיות
תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מח' ניקוז וכי נידרש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לקליטת בקשות להיתר במתחם יהיה אישור מח' הניקוז.
- 23. סביבה, איגוד ערים
יש לבחון אישורים הנדרשים בשל קרבה למסילת הרכבת בנושאי קרינה, רעש ורעידות. התכנית כלולה בחלקה בתחום תת"ל 18 ולכן, נדרש להגיש סקר קרינה ואישור הממונה על הקרינה.
- נדרש לבחון את המרחקים הסופיים בין המבנים המוצעים למסילת הרכבת. לבחינת נושא רעידות, עד מרחק 50 מ' מהמסילות נדרשת התייחסות.
לגבי רעש, שבקו ראשון לרכבת עד מרחק 150-200 מ' נדרש סקר אקוסטי, ולרוב אם יש מבנים בין הרכבת לתכנית לא תדרש בדיקה, אלא אם מדובר בתכנון מבנה גבוה בהרבה מהמבנה הנמוך ליד המסילות.
מניעת זיהום אוויר מאוניות נוסעים
יש להוסיף בהוראות התכנית שתנאי להפעלת טרמינל הנוסעים יהיה הקמת התשתית לחיבור חשמל אוניות הנוסעים ברציף טרמינל הנוסעים. דרישה זו תביא להקטנה משמעותית של פליטות מאוניות הנוסעים במרחב העירוני, וכן תואמת לדרישת המשרד להגנת הסביבה.
נוחות אקלימית
יש להציג עדכון דוח נוחות האקלימית בהתאם לבינוי החדש.
לקבוע בהוראות התכנית הנחיות לעיצוב המבנים כך שניתן יהיה לאפשר זרימת אוויר בין המבנים בעזרת שינויים עיצוביים.
הוראות התכנית
- סעיף 4.8 - יש לבחון אם נדרש תוספת אחוזי בנייה לצורך הקמת תשתית מתח חוף.
סעיף 4.8.2 (א) - יש להוסיף לסעיף זה, באישור איגוד ערים (מתוך רצון לייצר תכנון מיטבי לשימושים בעלי השפעה סביבתית כגון תחנות שאיבה לביוב וכד').
סעיף 6.1.2: בסעי' כתוב כי "בתכנית הבינוי המפורטת יוגדר תחום, המקביל לקו המים, שבו תוגבל העמסת מתקנים, ציוד ו/או כלים ולא יותר בו אחסון" – יש לציין מה כן יותר בתחום זה.
- 24. תחמ"ש:
נדרש לבחון נושא התחמ"ש מול הגורמים הרלוונטיים.

החלטת הועדה:

החלטת הועדה

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר יום לאור בקשת נמל חיפה.

שם: חפ/5/2320 - התחדשות עירונית דרך צרפת 42-24, חיפה
בעלי עניין:

	♦ יזם:
עמוס דאבוש	
	♦ מגיש:
עמוס דאבוש	
	♦ מתכנן:
אדיר אלוס	
עדי נבון	♦
סילבי גור	♦
ברוס לוין	♦
דותן ריגלר כהן	♦
אורי רונן	♦
גליה שטאנג	♦
ניב סטובסקי	♦
יערה ספיר	♦

מטרת התכנית

קביעת הוראות שיאפשרו התחדשות עירונית במסלול פינני בינוי תוך קביעת הוראות בניה למתחם ברח' דרך צרפת 42-24.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

צוות מה"ע ממליץ בפני הועדה המקומית, להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בהתאם להמלצות צוות מה"ע בכפוף לתנאים הבאים:

לנושאי נכסים ושמאות:

- א. יקבע כי 10% מסך יחידות הדיור בתכנית יענו להגדרת תמ"א 35 תיקון 4 לדיור מכלילי (55-30 מ"ר פלדלת). בנוסף ל-20% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר פלדלת).
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי יותרו דיוריות ב-20% מיחידות הדיור בשטח 120 מ"ר פלדלת ומעלה.
- ג. בהתאם למסקנותיו של שמאי העירייה, ובהתייחס לבחינת כושר הנשיאה השכונתי לתוספת יחידות דיור, תהיה הפחתה של 14% מהשטחים לשיווק למגורים, כך שהתכנית תכלול סה"כ 370 יח"ד, מכפיל יח"ד יעמוד על מכפיל כללי 4.35, מכפיל משוקלל 4.14 (בהתחשב ב-10% דירות קטנות מאוד במקדם 0.5). מכפיל השטח 'פלדלת' למגורים יהיה 7.46. בהתאם לכך, יתקבל רווח בשיעור של 17% אשר בהתאם לתקן 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית מהווה רווח ראוי לצורך כדאיות כלכלית לתכנית.
- ד. יקבע בהוראות התכנית כי יוקצה שטח כולל של 1,050 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים + 535 מ"ר חצרות (עדיפות שהחצרות לא יפנו לרחוב ראשי).
1. לשטחים המפורטים הנדרשים על פי הפרוגרמה, יתווספו השטחים הנדרשים לטובת מבואות, גישות, גרעיני התנועה ושטחי חנייה.
2. בטבלה 5 ייקבעו השטחים לטובת חצרות שטחי הציבור במרפסות זיזיות או מקורות.
3. מגוון השימושים הציבוריים יאפשר במקום שימושי רווחה, קהילה, תרבות, חינוך, ספורט, דת, משרדי העירייה וכיוצ"ב.
4. שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת קרקע של הבניינים או כאגף נפרד של מספר קומות עם כניסה ייצוגים נפרדת ומונגשת מהרחוב. השטח הבנוי יהיה בגמר מלא לרבות מעטפת הבנייה וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, יבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. השטחים הציבוריים הבנויים יופרדו ככל הניתן משאר השימושים כולל הפרדת מערכות טכניות.
5. לשטח יוצמדו חניות בהתאם לתקן, שירשמו על שם עיריית חיפה ומיקומן בחניון יהיה בקרבת הגישה אליהן. החניות הייעודיות יסומנו בנספח התנועה.
6. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום, הגודל והשימוש הסופיים של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.
7. היתר בניה ראשון מכוח התכנית יכלול את מעונות יום או שטח ציבורי אחר

בתאום עם העירייה.

8. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה מסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה, על פי ההסכם עם העירייה.
9. כתנאי להפקדת התכנית יחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על הקמת השטחים הציבוריים. בהסכם יכללו תנאים לשטחים בזיקת הנאה לציבור.
10. עם הפחתת יחידות דיור בהתאם לחוות הדעת השמאית, לפני הפקדת התכנית תיבחן הדרישה הפרוגרמטית לפי יחידות הדיור התוספתיות בפועל.
- ה. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף נכסים ושמאות.
- ו. סעיף רישום וחלוקה בתכנית יתוקן כך שיכלול בנוסף הוראה כי השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו כיחידות נפרדות בעת רישום הבית המשותף בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית חיפה ע"י היוזם ועל חשבונו או הבא במקומו. במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות למבנה ציבור בהתאם לתקן. 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.
- ז. לא יאושר שימוש ברישום תלת מימדי לשימוש פרטי בשטחים ציבוריים שאינם מהווים תוספת לשטחי הציבור המאושרים שנכנסו לתכנית. בהתאם לכך, הוראות התכנית, נספח החנייה ונספח הבינוי יעודכנו ויתוקנו כאמור.
- ח. לצורך הסדרת הגישה לציבור לכל השימושים, במעברים, בגישות לשטחים מסחריים, ציבוריים ומשותפים, כולל במעבר המקורה/סטווין (ככל שיהיה) תיקבע זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח זה יסומן בתשריט מצב מוצע והשטח המוערך ירשם בהוראות התכנית. בהוראות התכנית תיקבע הוראה לעניין גמישות כך שהתחום והשטח הסופיים של זיקת ההנאה ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הוועדה מקומית. רישום זיקת ההנאה לציבור יהווה תנאי למתן היתר בניה.

לנושא בינוי

- א. ייקבע כי המרחק המינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ' וזאת בהתחשב בכל מרכיבי המבנה.
- ב. סעיף בינוי ופיתוח יתוקן כדלקמן:
 - כתנאי למתן היתר בנייה, תובא לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי פיתוח ועיצוב. במסגרתה ייקבעו ויפורטו:
 1. הממשק עם הרחובות הגובלים, פיתוח המרחב הציבורי בין המבנים, הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסה לחניון כולל פיתוח מעל הירידה לחניון, רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; חיבור לתשתיות מים וביוב, מתקני תשתית ואצירת אשפה, וזאת על רקע העצים לשימור.
 2. תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגינון במתחם, אחוז וסוג הגינון על גג החניון.
 3. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי.
 4. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים והגישה אליהם.
 5. מפלס הכניסה הקובעת למבנים.
 6. העיצוב האדריכלי של המבנים והחללים ביניהם.
 7. שלביות הפיתוח והרישום של השטחים שבין המבנים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור.
 8. מיקום סופי וסוג של תחנת הטרינספורמציה לאחר תיאום מול חברת חשמל וצוות מהנדס העיר.
 9. אמצעי ניהול נגר, כולל הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הרקע.

לנושא תנועה

- א. ייקבע כי זכות הדרך של רח' דרך צרפת יהיה ברוחב סופי של 25 מ', מחצית הרחבה מכל צד של הדרך.
- ב. תקן החנייה יהיה 1:1 לכל סוגי הדירות, לא יתוכננו חניות עוקבות למשקי בית שונים. ניתן לאפשר חפיפה לפי התקן לשימוש המסחר ומגורים במידה ואין הצמדה או יש ניהול חניון.
- ג. ייקבע כי הדרך המוצעת תהווה גישה משותפת הן לפרויקט והן לאב"צ הכלוא.
- ד. השצ"פ יתוכנן במפלס האב"צ ויהווה חיבור בין קומת הקרקע של המתחם לבין האב"צ והואדי. יש להראות בחתכי רוחב את הממשק בין המתחם, הדרך המוצעת, השצ"פ, האב"צ והואדי.

לנושאי נוף, סביבה וקיימות

- א. ייקבע כי התכנית תכלול סעיף סטנדרטי בהתאם לנוהל פקיד יערות ארצי. כל העצים

בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יסומנו לשימור. יש לסמן רדיוס שימור של העצים לשימור, על פי הנחיית אגרונום. יעשה ניסיון להתאים את הבינוי התת קרקעי לטובת שימור על עצים בעלי ערכיות גבוהה (דגש על מקבץ עצים מס' 61, 65-63). תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור סקר עצים ע"י פקיד היערות.

ב. עומק גינון לעצים מעל תקרת חניון תת"ק יהיה 1.50 מ', לשיחים 1 מ'. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח, ניתן שעד 50 ס"מ מעומק השתילה ישולבו בערוגה מוגבהת, באופן נקודתי באופן שמשלוב עם הפיתוח. עומק השתילה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. יש להראות בכל חתכי נספח הפיתוח וחתכי נספח הבינוי עומק שתילה בהתאם לסעיף זה.

ג. נדרש תכנון עקרוני והסדרת גבהי פיתוח בממשק התכנית לכיוון הרחובות והמדרכות הקיימות, יש לוודא שרוחב המדרכות לא פותח מ-2.5-3 מ' בשילוב העצים לשימור. יש להוסיף סימון רוחב מדרכות.

ד. תכנית השתילה תלווה ביעוץ אגרונום, תתואם ותאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף במסגרת הליך הרישוי.

ה. תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם הינו שתילת עצים בוגרים בפועל בהתאם לתכנית השתילה.

ו. יש להוסיף בהוראות התכנית:

1. פתרון לאצירת אשפה יינתן כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קווי הבניין.
2. אצירה וסילוק פסולת יהיו באמצעים מתקדמים ובראיה מתחמית (עדיפות למערכת פניאומטית). הפתרון הסופי יאושר בשלב תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב.
3. תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, תכלול פריסת מרכזים שכונתיים להפרדה ומחזור תוך מתן דגש על אפשרות טכנית לפינוי ולנגישות הולכי רגל בשכונה, ובתיאום מלא עם מחלקת תברואה של העירייה.
- ז. יקבע כי תבוצע בדיקת מיקרו אקלים חוזרת בשלב ההיתר על פי התכנון המפורט בפועל ולאחר מיקום אלמנטים אדריכליים ו/או צמחייה להפחתת הרוחות.
- ח. יש להוסיף בהוראות התכנית, פרק 'בנייה ירוקה וייצור אנרגיה':
 1. הבנייה תהיה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
 2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עלילי. פריסת הגגות ושימושיהם יפורטו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כולל חתכים. בהיתר הבנייה יפורטו האמצעים הטכניים הנלווים הנדרשים לפעילות הגג – כגון חיבור למים, חשמל, נגישות ובטיחות. גגות הבנייה המרקמית יהיו גגות פעילים עם גישה ישירה לדיירים.
 3. יש לשלב בחניות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה והתקנות, המחמיר מבין השניים.
 - ט. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצוע תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד' תכנון הפירים יהיה בהתאם להנחיות היחידה לתכנון, סביבה וקיימות.
 - י. יש להוסיף בהוראות התכנית תנאים לשלבים שונים בהליך הרישוי כדלקמן:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות היחידה, לרבות פתרון מיטבי לאוורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שיידרשו), הקמת בריכות שחייה.
 2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה של נספח פסולת, הריסה ועודפי עפר. הנספח יציג חלופות לשימוש חוזר בחומרי הריסה מהמבנים, דרכים, שבילים וכו' שנמצאים בתחומי המגרש, יפרט את כמויות עודפי העפר הצפויות במתחם ויציע פתרונות לשימוש חוזר או טיפול בעודפים בצורה שתקטין מטרדי אבק.
 3. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לנספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים ומניעת מטרדים בעת הקמה ו/או הריסה.
 4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר רמת חשיפה לקרינה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.
 5. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר ובילוי הינו אישור דוח אקוסטי על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה.

א. יקבע בהוראות התכנית כי חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ככל הניתן, כחלק אינטגרלי מהבינוי ובגבולות קווי הבניין בלבד, וכן בכפוף להוראות חפ/מק/1400/תט ולהוראות חברת חשמל. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם כולל סעיף החשמל הסטנדרטי המעודכן. מיקום סופי לתחנת טרנספורמציה יאושר במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב.

ב. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת מסדרונות התשתיות להעתקה של קו מים וקו ביוב כפי שתואם עם מי כרמל, הטמעת השינויים בתשריט מצב מוצע ונספח מים וביוב, ואישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים העירוני מי כרמל.

ג. נספח הניקוז והוראות התכנית יתוקנו על פי הערות מח' ניקוז. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור נספח הניקוז המתוקן על ידי מחלקת ניקוז בעירייה, והסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית - כולל הטמעת המלצות נספח הניקוז בהוראות התכנית.

לנושא גמישות תכנונית

סעיפי הגמישות (הוראות טבלה 5) יימחקו (כולל סעיף המתיר תוספת 15 מ"ר עיקרי עבור מרפסות בכל דירה) וסעיפי הגמישות בתכנית יהיו כדלקמן:

1. יותר ניווד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
2. במידה ויבנו ממ"קים במקום ממ"דים, ייחשב הפרש השטחים בין הממ"קים לשטחי השירות שהיו מיועדים לממ"ד באותה קומה (12.5 מ"ר * מס' יח"ד בקומה) ואלה יומרו לשטח עיקרי, כל ששך זכויות הבנייה המותרות בתכנית (עיקרי + שירות) לא יגדל.
3. מספר הקומות כולל דירות דופלקס, אינו כולל קומה טכנית למערכות המבנה, שתותר בנוסף ובגובה מינימלי.

לנושאים נוספים:

- א. בהוראות התכנית ייקבע כי יתוכננו שירותים באחת הקומות התת קרקעיות בחניון, בהתאם למפרט המקובל על העירייה. הוראה זו תרשם בהוראות התכנית.
- ב. הדו"ח החברתי יהווה מסמך רקע לתכנית.
- ג. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף, יהיה הכנת תכנית לתיעוד גבולות ואישורה ע"י מפ"י. במידת הצורך, באם יידרש תיקון בטבלת האיזון, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.
- ד. כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המיסים - החלטת מיסוי בהסכם- קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם אגף נכסים. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.
- ה. כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין דיירים המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.
- ו. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת טופס אכלוס בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף 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.
- ז. יקבע בתכנית סעיף פקיעה כדלקמן: "סעיף פקיעה" - התכנית תמומש תוך חמש שנים, וככל שלא תמומש בפרק זמן זה, תפקע התכנית, וישוב לחול המצב התכנוני שהיה ערב אישור התכנית. הוועדה המחוזית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות בלבד, וזאת לאחר שתינתן הנמקה המצדיקה את מתן הארכה האמורה. מכירת הפרויקט לא תהווה שיקול המצדיק מתן ארכה. מימוש לעניין סעיף זה יהיה הוצאת היתר בניה (שהבניה תעשה לפיו).
- ח. טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המינהלת להתחדשות עירונית. טרם הפקדת התכנית יושלמו הסעיפים הסטנדרטים עפ"י הנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.

החלטת הועדה

הועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בהתאם להמלצות צוות מה"ע בכפוף לתנאים הבאים:

לנושאי נכסים ושמאות:

- א. יקבע כי 10% מסך יחידות הדיור בתכנית יענו להגדרת תמ"א 35 תיקון 4 לדיור מכלילי (30-55 מ"ר פלדלת). בנוסף ל-20% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר פלדלת).
 - ב. יקבע בהוראות התכנית כי יותרו דיוריות ב-20% מיחידות הדיור בשטח 120 מ"ר פלדלת ומעלה.
 - ג. בהתאם למסקנותיו של שמאי העירייה, ובהתייחס לבחינת כושר הנשיאה השכונתי לתוספת יחידות דיור, תהיה הפחתה של 14% מהשטחים לשיווק למגורים, כך שהתכנית תכלול סה"כ 370 יח"ד, מכפיל יח"ד יעמוד על מכפיל כללי 4.35, מכפיל משוקלל 4.14 (בהתחשב ב-10% דירות קטנות מאוד במקדם 0.5). מכפיל השטח 'פלדלתי' למגורים יהיה 7.46. בהתאם לכך, יתקבל רווח בשיעור של 17% אשר בהתאם לתקן 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית מהווה רווח ראוי לצורך כדאיות כלכלית לתכנית.
 - ד. יקבע בהוראות התכנית כי יוקצה שטח כולל של 1,050 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים + 535 מ"ר חצרות (עדיפות שהחצרות לא יפנו לרחוב ראשי).
- בנוסף לשטחים הנדרשים לפרוגרמה יוקצה שטח ציבורי חליפי לספרייה של הריסה.

1. לשטחים המפורטים הנדרשים על פי הפרוגרמה, יתווספו השטחים הנדרשים לטובת מבואות, גישות, גרעיני התנועה ושטחי חנייה.
2. בטבלה 5 ייקבעו השטחים לטובת חצרות שטחי הציבור במרפסות זיזיות או מקורות.
3. מגוון השימושים הציבוריים יאפשר במקום שימושי רווחה, קהילה, תרבות, חינוך, ספורט, דת, משרדי העירייה וכיוצ"ב.
4. שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת קרקע של הבניינים או כאגף נפרד של מספר קומות עם כניסה ייצוגיים נפרדת ומונגשת מהרחוב. השטח הבנוי יהיה בגמר מלא לרבות מעטפת הבנייה וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, יבנו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו. השטחים הציבוריים הבנויים יופרדו ככל הניתן משאר השימושים כולל הפרדת מערכות טכניות.
5. לשטח יוצמדו חניות בהתאם לתקן, שירשמו על שם עיריית חיפה ומיקומן בחניון יהיה בקרבת הגישה אליהן. החניות הייעודיות יסומנו בנספח התנועה.
6. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב תכנון מפורט יירשם בהוראות התכנית כי המיקום, הגודל והשימוש הסופיים של השטחים הציבוריים הבנויים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.
7. היתר בניה ראשון מכוח התכנית יכלול את מעונות יום או שטח ציבורי אחר בתאום עם העירייה.
8. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה מסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה, על פי ההסכם עם העירייה.
9. כתנאי להפקדת התכנית ייחתם הסכם בין עיריית חיפה למגיש התכנית על הקמת השטחים הציבוריים. בהסכם יכללו תנאים לשטחים בזיקת הנאה לציבור.
10. עם הפחתת יחידות דיור בהתאם לחוות הדעת השמאית, לפני הפקדת התכנית תיבחן הדרישה הפרוגרמטית לפי יחידות הדיור התוספתיות בפועל.
- ה. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור טבלת הקצאה ואיזון ע"י אגף נכסים ושמאות.
- ו. סעיף רישום וחלוקה בתכנית יתוקן כך שיכלול בנוסף הוראה 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. במסגרת רישום בית משותף תירשם הצמדה של חניות למבנה ציבור בהתאם לתקן. 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.
- ז. לא יאושר שימוש ברישום תלת מימדי לשימוש פרטי בשטחים ציבוריים שאינם מהווים תוספת לשטחי הציבור המאושרים שנכנסו לתכנית. בהתאם לכך, הוראות התכנית, נספח החנייה ונספח הבינוי יעודכנו ויתוקנו כאמור.
- ח. לצורך הסדרת הגישה לציבור לכל השימושים, במעברים, בגישות לשטחים מסחריים, ציבוריים ומשותפים, כולל במעבר המקורה/סטווין (ככל שיהיה) תיקבע זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח זה יסומן בתשריט מצב מוצע והשטח המוערך ירשם בהוראות התכנית. בהוראות התכנית תיקבע הוראה לעניין גמישות כך שהתחום והשטח הסופיים של זיקת ההנאה ייקבעו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב שתאושר ע"י הוועדה

מקומית. רישום זיקות ההנאה לציבור יהווה תנאי למתן היתר בניה.
 11. תנאי להפקדת התכנית חתימה של הסכם בין היזם ובין אגף נכסים במסגרתו יובהר כי השטח הציבורי החליפי לספריה שתהרס הינו בנוסף להפרשת שטחים ציבוריים הנדרשים לפי תדריך התכנון ותוספת זו לא תקוּזז מההשבחה.

לנושא בינוי
 א. ייקבע כי המרחק המינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ' וזאת בהתחשב בכל מרכיבי המבנה.

ב. סעיף בינוי ופיתוח יתוקן כדלקמן:

כתנאי למתן היתר בנייה, תובא לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי פיתוח ועיצוב. במסגרתה ייקבעו ויפורטו:

1. הממשק עם הרחובות הגובלים, פיתוח המרחב הציבורי בין המבנים, הגישות לכלל השימושים במבנים והכניסה לחניון כולל פיתוח מעל הירידה לחניון, רחבות כיבוי אש; שטחים מרוצפים, גדרות, חומרי גמר; חיבור לתשתיות מים וביוב, מתקני תשתית ואצירת אשפה, וזאת על רקע העצים לשימור.
2. תכנית נטיעות מוצעת שתפרט סוגי העצים וצמחיה אחרת ופרטי הגינון במתחם, אחוז וסוג הגינון על גג החניון.
3. התוואי והשטח הסופי של כלל השטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי.
4. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים והגישה אליהם.
5. מפלס הכניסה הקובעת למבנים.
6. העיצוב האדריכלי של המבנים והחללים ביניהם.
7. שלביות הפיתוח והרישום של השטחים שבין המבנים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור.
8. מיקום סופי וסוג של תחנת הטרינספורמציה לאחר תיאום מול חברת חשמל וצוות מהנדס העיר.
9. אמצעי ניהול נגר, כולל הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הרקע.

לנושא תנועה

- א. ייקבע כי זכות הדרך של רח' דרך צרפת יהיה ברוחב סופי של 25 מ', מחצית הרחבה מכל צד של הדרך.
- ב. תקן החנייה יהיה 1:1 לכל סוגי הדירות, לא יתוכננו חניות עוקבות למשקי בית שונים. ניתן לאפשר חפיפה לפי התקן לשימוש המסחר ומגורים במידה ואין הצמדה או יש ניהול חניון.
- ג. ייקבע כי הדרך המוצעת תהווה גישה משותפת הן לפרויקט והן לאב"צ הכלוא.
- ד. השצ"פ יתוכנן במפלס האב"צ ויהווה חיבור בין קומת הקרקע של המתחם לבין האב"צ והואדי. יש להראות בחתכי רוחב את הממשק בין המתחם, הדרך המוצעת, השצ"פ, האב"צ והואדי.

לנושאי נוף, סביבה וקיימות

- א. ייקבע כי התכנית תכלול סעיף סטנדרטי בהתאם לנוהל פקיד יערות ארצי. כל העצים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יסומנו לשימור. יש לסמן רדיוס שימור של העצים לשימור, על פי הנחיות אגרונום. יעשה ניסיון להתאים את הבינוי התת קרקעי לטובת שימור על עצים בעלי ערכיות גבוהה (דגש על מקבץ עצים מס' 61, 65-63). תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור סקר עצים ע"י פקיד היערות.
- ב. עומק גינון לעצים מעל תקרת חניון תתי"ק יהיה 1.50 מ', לשיחים 1 מ'. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח, ניתן שעד 50 ס"מ מעומק השתילה ישולבו בערוגה מוגבהת, באופן נקודתי באופן שמשללב עם הפיתוח. עומק השתילה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. יש להראות בכל חתכי נספח הפיתוח וחתכי נספח הבינוי עומק שתילה בהתאם לסעיף זה.
- ג. נדרש תכנון עקרוני והסדרת גבהי פיתוח בממשק התכנית לכיוון הרחובות והמדרכות הקיימות, יש לוודא שרוחב המדרכות לא פותח מ-2.5-3 מ' בשילוב העצים לשימור. יש להוסיף סימון רוחב מדרכות.
- ד. תכנית השתילה תלווה ביעוץ אגרונום, תתואם ותאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף במסגרת הליך הרישוי.
- ה. תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם הינו שתילת עצים בוגרים בפועל בהתאם לתכנית השתילה.
- ו. יש להוסיף בהוראות התכנית:
 1. פתרון לאצירת אשפה יינתן כחלק אינטגרלי מהמבנה בתוך קווי הבניין.
 2. אצירה וסילוק פסולת יהיו באמצעים מתקדמים ובראיה מתחמית (עדיפות

- למערכת פניאומטית). הפתרון הסופי יאושר בשלב תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב.
3. תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, תכלול פריסת מרכזים שכונתיים להפרדה ומחזור תוך מתן דגש על אפשרות טכנית לפינוי ולנגישות הולכי רגל בשכונה, ובתיאום מלא עם מחלקת תברואה של העירייה.
 - ז. יקבע כי תבוצע בדיקת מיקרו אקלים חוזרת בשלב ההיתר על פי התכנון המפורט בפועל ולאחר מיקום אלמנטים אדריכליים ו/או צמחייה להפחתת הרוחות.
 - ח. יש להוסיף בהוראות התכנית, פרק 'בנייה ירוקה וייצור אנרגיה':
 1. הבנייה תהיה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
 2. גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. פריסת הגגות ושימושיהם יפורטו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב, כולל חתכים. בהיתר הבנייה יפורטו האמצעים הטכניים הנלווים הנדרשים לפעילות הגג – כגון חיבור למים, חשמל, נגישות ובטיחות. גגות הבניה המרקמית יהיו גגות פעילים עם גישה ישירה לדיירים.
 3. יש לשלב בחניות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה והתקנות, המחמיר מבין השניים.
 - ט. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועם תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד' תכנון הפירים יהיה בהתאם להנחיות היחידה לתכנון, סביבה וקיימות.
 - י. יש להוסיף בהוראות התכנית תנאים לשלבים שונים בהליך הרישוי כדלקמן:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לבקשה להיתר בהתייחס לנושאים הסביבתיים בהתאמה להנחיות המרחביות לכל סוג מבנה ומילוי דרישות היחידה, לרבות פתרון מיטבי לאוורור עבור שטחים מסחריים, פינוי פסולת בנין ואסבסט (כולל סקרים ככל שידרשו), הקמת בריכות שחייה.
 2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה של נספח פסולת, הריסה ועודפי עפר. הנספח יציג חלופות לשימוש חוזר בחומרי הריסה מהמבנים, דרכים, שבילים וכו' שנמצאים בתחומי המגרש, יפרט את כמויות עודפי העפר הצפויות במתחם ויציע פתרונות לשימוש חוזר או טיפול בעודפים בצורה שתקטין מטרדי אבק.
 3. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הריסה מכוח התכנית יהיה אישור איגוד ערים מפרץ חיפה לנספח התארגנות שיתייחס למניעת מפגעים ומניעת מטרדים בעת הקמה ו/או הריסה.
 4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר רמת חשיפה לקרינה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, לאישור איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.
 5. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר ובילוי הינו אישור דוח אקוסטי על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה.

לנושא תשתיות

 - א. יקבע בהוראות התכנית כי חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ככל הניתן, כחלק אינטגרלי מהבינוי ובגבולות קווי הבניין בלבד, וכן בכפוף להוראות חפ/מק/1400/תת ולהוראות חברת חשמל. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם כולל סעיף החשמל הסטנדרטי המעודכן. מיקום סופי לתחנת טרנספורמציה יאושר במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב.
 - ב. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת מסדרונות התשתיות להעתקה של קו מים וקו ביוב כפי שתואם עם מי כרמל, הטמעת השינויים בתשריט מצב מוצע ונספח מים וביוב, ואישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד המים העירוני מי כרמל.
 - ג. נספח הניקוז והוראות התכנית יתוקנו על פי הערות מח' ניקוז. תנאי להפקדת התכנית הוא אישור נספח הניקוז המתוקן על ידי מחלקת ניקוז בעירייה, והסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית - כולל הטמעת המלצות נספח הניקוז בהוראות התכנית.

לנושא גמישות תכנונית

סעיפי הגמישות (הוראות טבלה 5) יימחקו (כולל סעיף המתיר תוספת 15 מ"ר עיקרי עבור מרפסות בכל דירה) וסעיפי הגמישות בתכנית יהיו כדלקמן:

 1. יותר ניווד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
 2. במידה ויבנו ממ"קים במקום ממ"דים, ייחשב הפרש השטחים בין הממ"קים לשטחי השירות שהיו מיועדים לממ"ד באותה קומה (12.5 מ"ר * מס' יח"ד בקומה) ואלה יומרו לשטח עיקרי, כל שסך זכויות הבנייה המותרות בתכנית (עיקרי + שירות) לא יגדל.
 3. מספר הקומות כולל דירות דופלקס, אינו כולל קומה טכנית למערכות

לנושאים נוספים :

- א. בהוראות התכנית ייקבע כי יתוכננו שירותים באחת הקומות התת קרקעיות בחניון, בהתאם למפרט המקובל על העיריה. הוראה זו תרשם בהוראות התכנית.
- ב. הדו"ח החברתי יהווה מסמך רקע לתכנית.
- ג. 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 בוועדה.
- ד. כתנאי להפקדת התכנית יוגש מסמך עקרונות לקרן תחזוקה בהתאם להחלטת רשות המיסים - החלטת מיסוי בהסכם- קרן תחזוקה הונית בפרויקטים לפינוי בינוי בתיאום עם אגף נכסים. מסמך העקרונות יהווה נספח רקע לתכנית.
- ה. כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית ייחתם הסכם בין דיירים המיוצגים ע"י עו"ד דיירים לבין החברה היזמית לנושא קרן תחזוקת המבנים, אשר יתבסס על עקרונות הנספח.
- ו. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת טופס אכלוס בכל בניין בתכנית, יהיה חתימה על הסכם בין נציגות הבית המשותף 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.
- ז. יקבע בתכנית סעיף פקיעה כדלקמן : "סעיף פקיעה" - התכנית תמומש תוך חמש שנים, וככל שלא תמומש בפרק זמן זה, תפקע התכנית, וישוב לחול המצב התכנוני שהיה ערב אישור התכנית. הוועדה המחוזית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות בלבד, וזאת לאחר שתינתן הנמקה המצדיקה את מתן הארכה האמורה. מכירת הפרויקט לא תהווה שיקול המצדיק מתן ארכה. מימוש לעניין סעיף זה יהיה הוצאת היתר בניה (שהבניה תעשה לפיו).
- ח. טרם הפקדת התכנית, התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות המינהלת להתחדשות עירונית. טרם הפקדת התכנית יושלמו הסעיפים הסטנדרטים עפ"י הנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.
- ט. תא השטח שמספרו 601A ביעוד המוצע שצ"פ יסומן כדרך מוצעת לכלי רכב.

הפקעות: הפ/1339_1

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 53 בתאריך: 05/01/2026

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 10882 חלק מחלקה 79

בעלי עניין:

מגיש:

אגף הנכסים והשמאות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלק מהחלקה 79 בגוש 10882 כמפורט בטבלה א' – שטחים להפקעה, בהתאם לסעיף 12 בהוראות התכנית חפ/1339- "הרחבת רחוב התיכון ורחוב שאול" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1548 מיום 04/09/1969 כ"א ב אלול התשכ"ט.

החלטת הועדה

אישור בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלק מהחלקה 79 בגוש 10882 כמפורט בטבלה א' – שטחים להפקעה, בהתאם לסעיף 12 בהוראות התכנית חפ/1339- "הרחבת רחוב התיכון ורחוב שאול" שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1548 מיום 04/09/1969 כ"א ב אלול התשכ"ט.

הפקעות: הפ/1705_2

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 53 בתאריך: 05/01/2026

שם: בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11670 חלקה 7

בעלי עניין:

אגף הנכסים והשמאות

מגיש:

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלקה 7 בגוש 11670 כמפורט בטבלה א'- שטחים להפקעה, המסווג כדרך בהתאם לתכנית חפ/1705 - "אזור תעשיה, חלוקה חדשה, גוש 11629 ומפרץ חיפה." שפורסמה למתן תוקף ב"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

החלטת הועדה

אישור בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלקה 7 בגוש 11670 כמפורט בטבלה א'- שטחים להפקעה, המסווג כדרך בהתאם לתכנית חפ/1705 - "אזור תעשיה, חלוקה חדשה, גוש 11629 ומפרץ חיפה." שפורסמה למתן תוקף ב"פ 3397 מיום 11/11/1986 ט' ב חשון התשמ"ז.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
18	רח' חטיבת גולני 16, חיפה	ק.טי.וי גולני	1122	2	12505	10000109901	36030005	1
20	רח' סנה משה 33, חיפה	איריס שלום	159	159	12252	10000440151	77171208	2
24	רח' חומה ומגדל 22, חיפה	א. תמרים בניה ופיתוח בע"מ		45	11539	10000146106	36310012	3
29	רח' הראשונים 41, חיפה	צאלים קבלנות בנין בע"מ		58	11581	10000417216	33426407	4
34	רח' התשבי 126, חיפה	גשם רוקה נדל"ן ויזמות בע"מ		181	10812	10000311203	57219109	5
37	רח' יותם 34, חיפה	כרמל כפיטל בעמ ע"י אלפסי צחי		58	10770		62347504	6
40	רח' יותם 36, חיפה	כרמל כפיטל בע"מ		57	10770	10000216960	65441608	7
45	רח' שימקין ד"ר 19, חיפה	ע.א.ח סלע הנדסה (בע"מ) 1993		27	10797	10000168653	76151107	8
50	רח' כלניות 7, חיפה	יעקב גלבווע בניה ויזמות בע"מ		104	10908	10000392124	48263308	9
56	רח' ציזלינג אהרון 2, חיפה	נאות גלבווע ושות' חברה לבנין בע"מ		72	11539	10000452985	62361804	10
62	רח' הורדים 1, חיפה	איל וולף		45	10909	10000260405	33454105	11
68	רח' זמנהוף 3, חיפה	ולנטין גובר		86	10784	10000455364	64400908	12
71	רח' הארזים 46, חיפה	דוד לייביש גוטשטיין		40	11571	10000347355	58234307	13
74	רח' חלוצי התעשייה 128, חיפה	בית ארז חוות מילטין בע"מ		10	11637	10000337592	80002704	14
76	רח' מיכאל 55, חיפה	ברוריה בן סימון		169	10867	10000478880	57203105	15
80	רח' דורות 2, חיפה	יוסף טרביה		187	11200	10000269914	81023802	16
83	רח' סורוקה משה 8, חיפה	מחמוד אבו אל היגיא		58	10797	10000408959	71042708	17
87	רח' נעמת 10, חיפה	מאור פרבר		19	10769	10000314503	81011508	18
89	שד' טרומפלדור 4, חיפה	רחמים עדיאל		8	10892	10000530834	35026706	19
92	רח' אלכסנדר ינאי 31, חיפה	אדוארד וקטי מלניקוב		19	10761	10000314305	45149714	20
94	רח' דניה 43, חיפה	מאירי בן ארי	273	141	12263	10000330068	69517903	21
97	רח' קיסריה 37, חיפה	דורגאם שוויקי		25	12338	10000243115	34505904	22
101	שד' ההסתדרות 224, חיפה	יד ההצלחה בע"מ		32	11548	10000181529	42087018	23
104	רח' שושנת הכרמל 52, חיפה	ניצן שחר		32	10806	10000497720	44114110	24
106	רח' חורב 25, חיפה	עופר גרדן		93	10783	10000444177	56173528	25
110	רח' קרית ספר 6, חיפה	ענת שגיא		71	10780	10000354913	35187906	26
114	רח' כבירים 50, חיפה	מוחמד שנבור		6	11726	10000378479	46199216	27
117	רח' מונטיפיורי 2, חיפה	בוריס טרנופולסקי		11	12316	10000350601	52005004	28
120	רח' לאה 29, חיפה	שירי מורג		33	10763	10000426100	79196105	29
122	רח' גורדון 4, חיפה	אוהד לאופר		105	11200	10000460048	54119835	30
125	רח' בליטנטל משה 10, חיפה	יוכי וגד שביט	2207		12842	10000204734	92045208	31

מס' דף: 17

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
	חיפה							
128	רח' בר רב האי דוד 62, חיפה	סועאד ח'ורי סלאמה		14	10746	10000477871	62357507	32
130	רח' הנפח 18, חיפה	עבד אלעזיז עבד אלהאדי		22	11665	10000470496	94074907	33
132	רח' מרגלית 7, חיפה	תלעד שביט בע"מ		63	10766	10000484726	48272611	34
135	רח' שבדיה 29, חיפה	ערן ארבלי	27	144	12264	10000387760	85070904	35
138	רח' יונתן (גיוני) הרדי 2, חיפה	אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ	211	81	11359	10000451923	2022005402	36

מבקש:

* קי.טי.וי גולני

עורך:

* לוסטיג יריב

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

הגשה 14/12/2021

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000109901

כתובת הבניין: רח' חטיבת גולני 16, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 12505 חלקה: 2 מגרש: 1122 ; חלקה: 1 מגרש: 1123 יעוד: אזור

עסקים;

חלקה: 3

תכנית: תמא/1, חפ/2000, 304-0447052, תממ/6, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/1601, חפ/1400/יב, מש/30032, חפ/253, חפ/229, חפ/429, תתל/65 /סעיף-7**תיאור בקשה**

בניה חדשה

משרדים

=====
 בקשה לדיון חוזר לאישור שלביות הביצוע ולעדכון מיקום חדר הטרפו בהתאם לדרישת החלטת הוועדה בתת חלקה 4.

הקמת מבנה משרדים בן חמש קומות מעל קומת חניה עילית וקומת חניה תת קרקעית במגרש לא מבונה, תוספת 2 קומות משרדים למבנה לשימור הכולל מסחר תוספת גשרי גישה בין המבנה המוצע למבנים הקיימים.

=====
 =====

מהות הקלות:

מיצוי זכויות הבניה במגרשים במתחם למקסימום המותר בהתאם להוראות חפ/1601, תוך ניווד שטחים בין המגרשים.

מיקום תחנת טרנספורמציה שלא בהתאם לחפ/מק/1400 תט.

פיתוח בגובה שלא בהתאם ל-חפ/1400/יב על שינוייה.

תוספת קומות בסמכות ועדה מקומית במגרש 1122, בהתאם לבניינים בסביבה.

תוספת שתי קומות מעל המותר במגרשים 1121, 1123 בסמכות ועדה מקומית.

שתי כניסות ויציאות לרחוב הקטר לגישה לחניה משותפת למתחם.

בליטת מרפסות עד 40% מקו בנין אחורי במגרש 1121.

בליטת מרפסות, במגרש 1122, עד 1.2 מ מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב לכיוון רח' חטיבת גולני.

בליטת מעלית כ-2.5 מ מקו בנין קדמי לכיוון רח' פייסל (כביש 22) במגרש 1120.

התקנת מתקנים וצנרת מי גשם על חזית הבנין ו/או הגג, בניגוד לאמור בחפ/1601.

גמר המבנים ועיצוב פתחים במבנים, שלא בהתאם להוראות חפ/1601.

יציאת חדר מדרגות לגג שלא בהתאם להוראות חפ/1601 מבחינת שטח וגובה.

גמר הגג השטוח שלא בהתאם להוראות חפ/1601 מבחינת חומר גמר.

מספר מקומות חניה שאינו על פי תקן תקף ע"פ הוראות חפ/1601.

הקלה בעניין גובה, שטח וחומר פרגולות מהוראות חפ/1601.

קומות חניה בגובה מעל המותר לטובת מתקני חניה והתאמה למבנים לשימור.

שילוט על גבי הבניינים שלא בהתאם להוראות חפ/1601.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה.

אישור שלביות הביצוע כמפורט: שלב א'- הקמת חדר טרנספורמציה, מעלית חיצונית, עבודות פיתוח בחצר, מערכות. אכלוס בניין בחלקה 1120, מבנה לשימור ללא תוספת בנייה

מלבד מעלית חיצונית מוצעת.

שלב ב'- עבודות ביסוס וקונסטרוקציה בקומת הקרקע לקראת בנייה עתידית.

שלב ג' - השלמת כלל ההיתר: הקמת מבנה המשרדים-בניין 3, החניון, תוספת בנייה מעל

בניין 2, השלמת עבודות פיתוח.

אישור מיקום חדר הטרפו בתת חלקה 4 בתיאום ובאישור מחלקת נכסים, לאור החלטת וועדה מס' 99 ומתוקף פרסום ההקלות הנדרשות לכך.

תשלום כופר חניה בגין מקומות חניה והקמת ביצוע החניון במגרש הציבורי הגובל.

כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 99 מיום 28.8.23.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה.

אישור שלביות הביצוע כמפורט: שלב א'- הקמת חדר טרנספורמציה, מעלית חיצונית, עבודות פיתוח בחצר, מערכות. אכלוס בניין בחלקה 1120, מבנה לשימור ללא תוספת בנייה מלבד מעלית חיצונית מוצעת.

שלב ב'- עבודות ביסוס וקונסטרוקציה בקומת הקרקע לקראת בנייה עתידית. שלב ג' - השלמת כלל ההיתר: הקמת מבנה המשרדים-בניין 3, החניון, תוספת בנייה מעל בניין 2, השלמת עבודות פיתוח.

אישור מיקום חדר הטרפו בתת חלקה 4 בתיאום ובאישור מחלקת נכסים, לאור החלטת וועדה מס' 99 ומתוקף פרסום ההקלות הנדרשות לכך.

תשלום כופר חניה בגין מקומות חניה והקמת ביצוע החניון במגרש הציבורי הגובל.

כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 99 מיום 28.8.23.

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

מבקש:

הגשה 28/11/2024

איריס שלום

עורך:

ליאת פניאס

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000440151

כתובת הבניין: רח' סנה משה 33, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12252 חלקה: 159 מגרש: 159

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

=====
במגרש ריק, הקמת מבנה מגורים חד משפחתי, בן 2 קומות, הכולל בריכת שחייה
=====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח הקדמי ע"י מרפסת זיזית
2. בליטה למרווח האחורי ע"י הבניין
3. בליטה למרווחים הצידי ע"י הבניין ומרפסת זיזית
4. בריכת שחייה במרווח המערבי לכיוון שביל הולכי הרגל, שאינה תואמת את הוראות חפ/1840
5. גובה קומה מעל המותר
6. גובה בניין מעל המותר
7. ממוצע גובה קומה מעל המותר
8. גובה פיתוח מעל המותר
9. עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור תכנון
10. תוספת קומה מעל המותר.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. מרפסת זיזית מוצעת הפונה למרווח הצידי מזרחי תתוקן כך שתבלוט לא יותר מ- 10% המותרים על פי חוק, כלומר בליטה של עד 40 ס"מ למרווח הצידי.
 - ב. יש לצמצם שטח פרגולות עד 20 מ"ר, בהתאם לחפ/מק/1400/פמ.
 - ג. גובה פרגולה - מריצוף ועד לתחתית הפרגולה 2.30 מ' בהתאם לחפ/מק/1400/פמ.
 - ד. צבעים בגרמושקה: כחול - קירות בטון, ירוק - קירות בלוקים. לתקן צבעים.
 - ה. יש להוסיף מתקנים פוטו וולטאיים המשתלבים בתכנון המוצע של הגג על פי הנקבע בחוק כי גגות בתים פרטיים העולים מעל 100 מ"ר מחוייבים בהתקנת מתקנים פוטו וולטאיים.
 - ו. חזית מערבית - בחתך העובר דרך חדר מכונות, יש להוסיף מפלסים קו מידות וייעוד החלל.
 - ז. להוסיף מפלס רצפת ממ"ד בחתך 1-1. כולל מפלסים באזור מרפסת בקומה א'.
 - ח. יש להוסיף בגרמושקה חישוב שטחים מותרים לבנייה.
 - ט. יש לבטל פרגולה מוצעת מעל גזוזטרה המהווה סטייה ניכרת מהוראות חפ/מק/1400/פמ, או לחילופין להותיר קורה היקפית בלבד.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א לממ"ד המוצע
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים החישוב יערך גם לפי תקן

- ישראל 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. סימון ע"ג התוכנית הראשית אמצעים לגילוי וכיבוי אש .
 - ד. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
 - ה. נספח אקוסטי
 - ו. נספח ניקוז
 - ז. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם / מבקש / עורך הבקשה .
 - ח. אישור מורשה נגישות
 - ט. נספח יציבות
 - י. דוח קרקע וביסוס
 - יא. תיאום מול / אישור תאגיד מי כרמל לסימון גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
 - יב. תיאום מול / אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 - יג. אישור היחידה הסביבתית
 - יד. נספח סביבתי
 - טו. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
 - ב. ע"פ 6% הקלה בשטח של כ 40.87 מ"ר
 - ג. ע"פ חפ/5229 + חפ/1840.

4. תנאים בהיתר

- א. אסורה התקנת מקפצה לבריכה .

5. תנאים לתחילת עבודות :

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

עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכנים המתנגדים שלא חתמו/ על דבר הבקשה לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת (כל ערכאה על פי סמכותה בחוק, לרבות המפקחת על רישום המקרקעין), באם ימצאו לנכון לעשות זאת.

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.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. מרפסת זיזית מוצעת הפונה למרווח הצידי מזרחי תתוקן כך שתבלוט לא יותר מ – 10% המותרים על פי חוק, כלומר בליטה של עד 40 ס"מ למרווח הצידי.
 - ב. יש לצמצם שטח פרגולות עד 20 מ"ר, בהתאם לחפ/מק/1400/פמ.
 - ג. גובה פרגולה – מריצוף ועד לתחתית הפרגולה 2.30 מ' בהתאם לחפ/מק/1400/פמ.
 - ד. צבעים בגרמושקה : כחול – קירות בטון, ירוק – קירות בלוקים. לתקן צבעים.
 - ה. יש להוסיף מתקנים פוטו וולטאיים המשתלבים בתכנון המוצע של הגג על פי הנקבע בחוק כי גגות בתים פרטיים העולים מעל 100 מ"ר מחוייבים בהתקנת מתקנים פוטו וולטאיים.
 - ו. חזית מערבית – בחתך העובר דרך חדר מכונות, יש להוסיף מפלסים קו מידות וייעוד החלל.
 - ז. להוסיף מפלס רצפת ממ"ד בחתך 1-1. כולל מפלסים באזור מרפסת בקומה א'.
 - ח. יש להוסיף בגרמושקה חישוב שטחים מותרים לבנייה.
 - ט. יש לבטל פרגולה מוצעת מעל גזוזטרה המהווה סטייה ניכרת מהוראות חפ/מק/1400/פמ, או לחילופין להותיר קורה היקפית בלבד.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א לממ"ד המוצע
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. סימון ע"ג התוכנית הראשית אמצעים לגילוי וכיבוי אש.
- ד. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
- ה. נספח אקוסטי
- ו. נספח ניקוז
- ז. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם / מבקש / עורך הבקשה.
- ח. אישור מורשה נגישות
- ט. נספח יציבות
- י. דוח קרקע וביסוס
- יא. תיאום מול / אישור תאגיד מי כרמל לסימון גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
- יב. תיאום מול / אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
- יג. אישור היחידה הסביבתית
- יד. נספח סביבתי
- טו. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה בגין :
 - ב. ע"פ 6% הקלה בשטח של כ 40.87 מ"ר

- ג. ע"פ חפ/5229 + חפ/1840.
- ד. היטל השבחה בגין חפ/1612.
- 4. תנאים בהיתר
- א. אסורה התקנת מקפצה לבריכה .

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

עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכנים המתנגדים שלא חתמו על דבר הבקשה לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת (כל ערכאה על פי סמכותה בחוק, לרבות המפקחת על רישום המקרקעין), באם ימצאו/לנכון לעשות זאת.

מבקש:

* א. תמרים בניה ופיתוח בע"מ

הגשה 20/03/2023

עורך:

* אוטמזגין מיכאל

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000146106

כתובת הבניין: רח' חומה ומגדל 22, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11539 חלקה: 45

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

בניין חדש: מסחר בקומת קרקע, 2 קומות משרדים, 3 קומות מגורים (7 יח"ד), הריסת מבנה קיים. הבקשה אושר בוועדת רישוי 602 (04.12.2023). עורך הבקשה הוחלף (10.01.2024) ובוצעו שינויים בעיצוב וחלוקה פנימית.

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.

סטטוס הבקשה

הבקשה אושרה בוועדת רישוי מס' 602 בתאריך 04.12.2023.

ב-10.01.2024 הוחלף עורך הבקשה ממרסלו מרינברג למיכאל אוטמזגין.

השינויים שבוצעו ע"י עורך הבקשה החדש כוללים:

תוספת קורה דקורטיבית הנתמכת בקורות אופקיות.

שינוי בחלוקה הפנימית של התכנון.

הערות תכנוניות

חניה ותנועה:

מוצעת כניסה אחת לחניון בהתאם להנחיות חפ/1612/כ, ללא חניה במרווח הקדמי לכיוון רח' אח"י אילת.

חסר אישור ממחלקת תנועה למיקום החניות. יש לקבל אישור מחלקת תנועה כתנאי להמשך.

תברואה ונוף:

מיקום מתקני התברואה שונה כך שהתפעול יתבצע מרחוב אח"י אילת במקום מרח' חומה ומגדל כפי שאושר בוועדה.

פרגולה בגג:

הפרגולה בקומה ו' אינה תואמת לחפ/1400פמ. ניתן לאשר חריגה בגובה ובחומר לפי סעיפים 6.1 ו-6.5 באישור מהנדס העיר.

1. תיקון תכנית:

א. הוספת מידות אורך בכל חתך.

ב. יש לצמצם לשטח מרבי של 200 מ"ר בהתאם לתכנית חפ/1612/כ.

קיימות בליטות החורגות מהמותר (קורות אנכיות ועמודים). יש לצמצם עד 0.75 מ' בהתאם לתקנות הבנייה (מס' 2) תשס"ב-2002. הקורות המשכיות למרפסת ולכן צמצום עלול לפגוע בעיצוב החזית.

ג. יש לציין בכל חזית את המסתורים/מתקן עבור מתלה כביסה.

ד. שטח הפרגולה יש לצמצם ל-20 מ"ר בהתאם להוראות חפ/1400פמ.

ה. קיימת חריגה בשטח המרפסות הזיזיות. יש לצמצם לשטח כולל של 84 מ"ר עפ"י חפ/1612/כ, כולל מרפסות גג.

2. השלמת אישור יחידות:

א. יש לקבל אישור מחלקת תנועה לנושא מיקום החנייה.

ב. לאשר הדמיה מול אגף הרישוי.

ג. אישור מחלקת נוף ותברואה לשינוי מתקני תברואה.

3. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור רשות תעופה אזרחית למנופים ועגורנים שגובהם הכולל 40 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה.
 - ב. אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, לאשר את השימושים העסקיים הכוללים
 - ג. שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם.
 - ד. אישור יועץ בטיחות לעניין כבאות והצלה
 - ה. מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון סביבתי בתכנון ארוך טווח
 - ו. דוח קרקע וביסוס
 - ז. חישובים סטאטיים
 - ח. נספח ביסוס
 - ט. נספח ניקוז לרבות הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי ע"פ תכנית חפ/1612 כ'.
 - י. תיקון הדמיה לפי עיצוב אדריכלי
 - יא. אישור יערן בנוגע לעץ זית
 - יב. אישור מורשה נגישות
 - יג. אישור משרד הבריאות
 - יד. אישור פיקוד העורף
 4. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים- ישולם היטל השבחה בגין : חפ/1612 כ'
 - ג. לצורך הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום המרווח הקדמי לרח' אח"י אילת. תרשם
 - ד. בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י תשריט התכנית.
5. תנאים בהיתר
 - א. קומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד, כגון : חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, שירותי מזון (כל עסק מבשל ו/או העוסק בתחום ההסעדה), למעט פאב.
 - ב. לא תותר השמעת מוזיקה בשימוש המסחרי בקומת הקרקע, למעט מוזיקת רקע, תנאי זה יהווה תנאי ברישוי העסק.
 - ג. השטח/ים אשר יש להעביר ע"ש העיריה מכח תוכנית חפ/1612 כ' יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר.
 - ד. פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ה. תאושר ע"י ידי מבקש ההיתר בוועדה המקומית, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה.
 - ו. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין
6. תנאים לתעודת גמר :

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

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

- ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
 - ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
 - י. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - יא. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
 - יב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
 - יג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
 - יד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
 - טו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
 - טז. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות,
- ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.

- 7. תנאים לתעודת גמר:
- א. תנאי למתן לתעודת גמר רישום מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבוננו ועל
- אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת.
- ב. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר)
- לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

החלטת הועדה:

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
- אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
- אין לגבות כופר חניה משום שאין תכנון להקמת חניון ציבורי קרוב.
- סטטוס הבקשה
- הבקשה אושרה בוועדת רישוי מס' 602 בתאריך 04.12.2023.
- ב-10.01.2024 הוחלף עורך הבקשה ממרסלו מרינברג למיכאל אוטמזגין.
- השינויים שבוצעו ע"י עורך הבקשה החדש כוללים:
- תוספת קורה דקורטיבית הנתמכת בקורות אופקיות.
- שינוי בחלוקה הפנימית של התכנון.
- הערות תכנוניות
- חניה ותנועה:
- מוצעת כניסה אחת לחניון בהתאם להנחיות חפ/1612/כ, ללא חניה במרווח הקדמי לכיוון רח' אח"י אילת.
- חסר אישור ממחלקת תנועה למיקום החניות. יש לקבל אישור מחלקת תנועה כתנאי להמשך.
- תברואה ונוף:
- מיקום מתקני התברואה שונה כך שהתפעול יתבצע מרחוב אח"י אילת במקום מרח' חומה ומגדל כפי שאושר בוועדה.
- פרגולה בגג:
- הפרגולה בקומה ו' אינה תואמת לחפ/1400פמ. ניתן לאשר חריגה בגובה ובחומר לפי סעיפים 6.1 ו-6.5 באישור מהנדס העיר.
- 1. תיקון תכנית:
 - א. הוספת מידות אורך בכל חתך.
 - ב. יש לצמצם לשטח מרבי של 200 מ"ר בהתאם לתכנית חפ/1612/כ.
 - קיימות בליטות החורגות מהמותר (קורות אנכיות ועמודים). יש לצמצם עד 0.75 מ' בהתאם לתקנות הבנייה (מס' 2) תשס"ב-2002. הקורות המשכיות למרפסת ולכן צמצום עלול לפגוע בעיצוב החזית.
 - ג. יש לציין בכל חזית את המסתורים/מתקן עבור מתלה כביסה.
 - ד. שטח הפרגולה יש לצמצם ל-20 מ"ר בהתאם להוראות חפ/1400פמ.
 - ה. קיימת חריגה בשטח המרפסות הזיזיות. יש לצמצם לשטח כולל של 84 מ"ר עפ"י חפ/1612/כ, כולל מרפסות גג.

2. השלמת אישור יחידות :
 - א. יש לקבל אישור מחלקת תנועה לנושא מיקום החנייה.
 - ב. לאשר הדמיה מול אגף הרישוי.
 - ג. אישור מחלקת נוף ותברואה לשינוי מתקני תברואה.
3. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור רשות תעופה אזרחית למנופים ועגורנים שגובהם הכולל 40 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה.
 - ב. אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, לאשר את השימושים העסקיים הכוללים
 - ג. שרותי אוכל, העלולים להוות מטרד לסביבתם.
 - ד. אישור יועץ בטיחות לעניין כבאות והצלה
 - ה. מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון סביבתי בתכנון ארוך טווח
 - ו. דוח קרקע וביסוס
 - ז. חישובים סטאטיים
 - ח. נספח ביסוס
 - ט. נספח ניקוז לרבות הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי ע"פ תכנית חפ/1612 כ'.
 - י. תיקון הדמיה לפי עיצוב אדריכלי
 - יא. אישור יערן בנוגע לעץ זית
 - יב. אישור מורשה נגישות
 - יג. אישור משרד הבריאות
 - יד. אישור פיקוד העורף
 4. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין : חפ/1612 כ'
 - ג. לצורך הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום המרווח הקדמי לרח' אח"י אילת תרשם
 - ד. בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י תשריט התכנית.
 5. תנאים בהיתר
 - א. קומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד, כגון : חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, שירותי מזון (כל עסק מבשל ו/או העוסק בתחום ההסעדה), למעט פאב.
 - ב. לא תותר השמעת מוזיקה בשימוש המסחרי בקומת הקרקע, למעט מוזיקת רקע, תנאי זה יהווה תנאי ברישוי העסק.
 - ג. השטחים אשר יש להעביר ע"ש העירייה מכח תוכנית חפ/1612 כ' יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר.
 - ד. פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ה. תאושר ע"י ידי מבקש ההיתר בוועדה המקומית, על חשבונו ועל אחריותו, מפת חלוקה לפיה שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה.
 - ו. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין
 6. תנאים לתעודת גמר :
 - אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
 - א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
 - ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.

- ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
- ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
- ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
- ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
- ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
- י. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
- יא. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
- יב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
- יג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
- יד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
- טו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
- טז. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.

7. תנאים לתעודת גמר :

- א. תנאי למתן לתעודת גמר רישום מפת החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת.
- ב. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

מבקש:

הגשה 14/10/2024

♦ צאלים קבלנות בנין בע"מ

עורך:

♦ מרסלו מרינברג

אחראי בקשה:

♦ ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000417216

כתובת הבניין: רח' הראשונים 41, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11581 חלקה: 58

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

=====

הקמות מבנה חדש בחלק האחורי של החלקה בנוסף למבנה קיים, מבנה חדש בן 5 קומות מגורים ומרתף כולל דירה ומחסנים

ו - 8 יח"ד, במקביל יחרס גם הבית הקדמי בבקשה נפרדת.

=====

מהות הקלות:

1. 6% הקלה

2. ניצול קומת עמודים חלקית למגורים

3. צמצום המרווח בין הבניינים

4. הקלה 2.5% מעל המותר בגין תוספת קומה

5. קומה מעל המותר בגין סטייה ניכרת

6. גובה בניין מעל המותר

7. גובה קומה מעל המותר

8. ממוצע גובה קומה מעל המותר

9. גובה קומת חניה מעל המותר

10. גובה קומת מחסנים מעל המותר

11. בליטות למרווחים צידיים ע"י הבניין ומסתורי כביסה

12. מונה מים ראשי במרווח הקדמי

13. משטח חניה במרווחים בצידיים

14. פיתוח מעל המותר

15. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400/יב/פמ

16. נישת גז במרווח הצידי

17. עמדת אשפה בצרווח הצידי

18. רמפה שאינה תואמת את הורות התכנית חפ/1400/יב/1

19. מספר יחידות דיור מעל הנקבע בתכנית חפ/1499/ג

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. יש להוסיף חתך אורכי וחתך רוחבי דרך המרתף אשר מציג עמידה בתנאי חפ/229/י"5.

ב. חצר אנגלית תתוכנן בהתאם לתקנות כך שגובהה יוצג 1.5 מ' מפני קרקע טבעית/ סופית הנמוך מביניהם. בהתאם לתקנות חפ/229/י"5

ג. תוסף מידה לבליטת מסתורי כביסה – מותר על 0.75 מ' בליטה מקו בנין צידי

ד. לסמן ע"ג התוכנית את המבנה המוצע בחלקו הקימי של המגרש ולתאם תכנון מולך עורך הבקשה.

ה. לציין מרחק בין הבניינים כך שלא יפחת מ 6 מ' המותרים עפ"י הקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

ו. מחסן בקומת קרקע – תוראה פתיחת פתח מכיוון הלובי, וסגירת הפתח מכיוון חדר האופניים.

- ז. יש לציין "מחסן משותף" בייעוד במקום חדר אופניים.
 ח. לציין מידות לבליטות למרווח הצידי, לא יותר מעבר ל 10% מהמרווח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

- ז. תיאום מול מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
 ח. דו"ח קרקע וביסוס
 ט. אישור הדמייה
 י. נספח ניקוז
 יא. נספח תרמי
 יב. נספח תברואה
 יג. נספח יציבות
 יד. אישור מורשה נגישות
 טו. נספח בטיחות אש
 טז. נספח איוורור
 יז. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.

יח. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין:
 חפ/5229

ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 102.80 מ"ר
 תוספת קומה

6% הקלה בשטח של 60.54 מ"ר
 2.5% הקלה בשטח של 23.78 מ"ר

4. תנאים לתחילת עבודות:

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

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי

הוועדה משיבה למתנגדים :

על פי חוק התכנון ניתן לאשר בליטות למרווח הצידי של עד 10% מהמרווח, בנוסף מסתורי כביסה ניתן לבלוט למרווח צד עד 75 ס"מ מקו בנין. הבקשה נבדקה ונמצאה עומדת בתקנות התכנון והבניה. לנושא פגיעה במספר הקומות לפי השכונה והסתרה, כבר במצב התבע"י המאושר כיום ניתן לאפשר 3 קומות + קומת עמודים. כך שמבוקשת תוספת קומה אחת מעל המותר מתוקף תקנות סטיה ניכרת. אין בכך כדי לראות פגיעה באופי השכונה משום שמדובר בתוספת קומה אחת בלבד, כמו כן בניצול תכסית של פחות מ 50% מהמגרש משום שקיים מבנה קידמי נמוך, וכמו כן הוועדה מסבה תשומת הלב כי הקומה העליונה המוצעת הינה חלקית ובנסיגה, כך שלא נצפית מהרחוב משום שבנוסף מדובר במבנה אחורי בחלקה. לפיכך אופי הרחוב נשמר. לעניין ההקלות המוצעות הבליטות למרווחים הינן במסגרת 10% מותרים לפי תקנות סטיה ניכרת ואינן מהוות פגיעה / שינוי מהותי למבנה, אלא נדרשות כדי לשפר את איכות החיים ותכנון המבנה.

החלטת הוועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש להוסיף חתך אורכי וחתך רוחבי דרך המרתף אשר מציג עמידה בתנאי חפ/229/5"י.
 - ב. חצר אנגלית תתוכנן בהתאם לתקנות כך שגובהה יוצג 1.5 מ' מפני קרקע טבעית/ סופית הנמוך מביניהם. בהתאם לתקנות חפ/229/5"י
 - ג. תוסף מידה לבלית מסתורי כביסה – מותר על 0.75 מ' בליטה מקו בנין צידי
 - ד. לסמן ע"ג התוכנית את המבנה המוצע בחלקו הקימי של המגרש ולתאם תכנון מולך עורך הבקשה.
 - ה. לציין מרחק בין הבניינים כך שלא יפחת מ 6 מ' המותרים עפ"י הקלה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
 - ו. מחסן בקומת קרקע – תוראה פתיחת פתח מכיוון הלובי, וסגירת הפתח מכיוון חדר האופניים.
 - ז. יש לציין "מחסן משותף" בייעוד במקום חדר אופניים.
 - ח. לציין מידות לבליתות למרווח הצידי, לא יותר מעבר ל 10% מהמרווח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור ועד קריית חיים לתוכנית ולתשלום ההיטלים
- ב. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היוזם / מבקש / עורך הבקשה.
- ג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ד. הצהרת עורך משנה לענין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
- ה. נספח סביבתי
- ו. תיאום מול וועד קריית חיים לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח תברואה
- ז. תיאום מול מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
- ח. דו"ח קרקע וביסוס
- ט. אישור הדמייה
- י. נספח ניקוז
- יא. נספח תרמי
- יב. נספח תברואה
- יג. נספח יציבות
- יד. אישור מורשה נגישות
- טו. נספח בטיחות אש

טז. נספח איורור
יז. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
יח. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3. תנאים להיתר
א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/5229
ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 102.80 מ"ר
תוספת קומה
6% הקלה בשטח של 60.54 מ"ר
2.5% הקלה בשטח של 23.78 מ"ר

התחייבות היזם כלפי איגוד ערים לנושא גן הילדים יוטמעו בתנאים להיתר.

4. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ב. יודגש בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

5. תנאים לתעודת גמר:
א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים:

על פי חוק התכנון ניתן לאשר בליטות למרווח הצידי של עד 10% מהמרווח, בנוסף מסתורי כביסה ניתן לבלוט למרווח צד עד 75 ס"מ מקו בנין.
הבקשה נבדקה ונמצאה עומדת בתקנות התכנון והבניה.
לנושא פגיעה במספר הקומות לפי השכונה והסתרה, כבר במצב התבע"י המאושר כיום ניתן לאפשר 3 קומות + קומת עמודים.
כך שמבוקשת תוספת קומה אחת מעל המותר מתוקף תקנות סטיה ניכרת.
אין בכך כדי לראות פגיעה באופי השכונה משום שמדובר בתוספת קומה אחת בלבד, כמו כן בניצול תכסית של פחות מ 50% מהמגרש משום שקיים מבנה קידמי נמוך, וכמו כן הועדה מסבה תשומת הלב כי הקומה העליונה המוצעת הינה חלקית ובנסיגה, כך שלא נצפית מהרחוב משום שבנוסף מדובר במבנה אחורי בחלקה.
לפיכך אופי הרחוב נשמר.
לעניין ההקלות המוצעות הבלוטות למרווחים הינן במסגרת 10% מותרים לפי תקנות סטיה ניכרת ואינן מהוות פגיעה / שינוי מהותי למבנה, אלא נדרשות כדי לשפר את איכות החיים ותכנון המבנה.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת

מס' דף: 33

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 17/08/2023

* גשם רוקה נדל"ן ויזמות בע"מ

עורך:

* אוטמזגין מיכאל

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000311203

כתובת הבניין: רח' התשבי 126, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10812 חלקה: 181 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====
 הריסה מבנה של 12 יח"ד ובנייה מחדש מבנה חדש סה"כ 29 יח"ד, 7.5 קומות ו-31 קומות חניון.
 =====

מהות הקלות:

1. היעדר פתרון חניה.
2. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א
3. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4. הקלה במס' הקומות המותר בגין תמ"א 38/3 א'
5. הקלה במס' הקומות המותר בגין תקנות סטייה ניכרת
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 חניה מעל המותר
12. בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
13. בליטות למרווחים הצידדיים ע"י הבניין ומסתורי הכביסה
14. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
15. פיתוח גבוה מעל המותר
16. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/ 1400 /פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
17. רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/ 1400 /יב 1 /מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש.
18. משטח חניה/חניה מקורה /חניון שאינו תואם את הוראות התוכנית חפ/ 1400 /י"ב 1
19. הקלה במס' יח"ד.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאחר בחינת הבקשה להיתר והגרמושקה שהוגשה, נמצא כי הבקשה חורגת באופן מהותי מהוראות התכניות החלות וממסמך המדיניות העירוני (2020), וזאת במספר פרמטרים עיקריים:

מספר קומות וגובה הבניין

הבקשה מציעה 7.5 קומות כלפי הרחוב ובחנתך 10 קומות מעל קו קרקע טבעי, לרבות חניון עילי, בעוד שהמדיניות מתירה 6.5 קומות כלפי הרחוב ו-7 קומות בחנתך בלבד.

מדובר בחריגה של שתי קומות עיקריות ובגובה כולל של כ-25.8 מ', החורג ב-12 מ' מהמותר בתכנית חפ/1400 ג"ב. חריגה זו אינה ניתנת לאישור כהקלה רגילה ומהווה

סטייה ניכרת מהוראות התכנון.

• מרווחים ובליטות

הבקשה מבטלת את המרווחים הצידדיים ע"י רמפה החורגת עד גבול המגרש בגובה של

2.6 מ'

בליטה של חניון על-קרקעי עד גבול המגרש במרווח הצידדי המערבי.

חריגות אלו אינן ניתנות לאישור כהקלה רגילה, מאחר שהן מבטלות את המרווחים

שנקבעו בתכנית ופוגעות בעקרונות התכנון והמרקם הסביבתי. מדובר בסטייה ניכרת

מהוראות התכניות החלות, המחייבת הליך תכנוני מתאים ולא ניתן לראותה כהקלה רגילה. מדובר בחריגות היוצרות הכבדה על הסביבה ופגיעה בערכים נופיים, במיוחד לאור מיקום המגרש במתחם לשימור.

חניה ותנועה – כולל השפעה על רחוב הנשיא אי-עמידה בתקן חניה: בבקשה קיים חוסר מובנה של 5 מקומות חניה ביחס לדרישה הסטטוטורית (מכפיל 1.5). גם בבחינה מקלה לפי מכפיל 1.3, הפרויקט אינו מספק מענה חניה מלא בתחום המגרש. אישור בקשה במצב של חוסר חניה באתר יביא לזליגת כלי רכב למרחב הציבורי ולחסימת צירים.

תכנון לקוי וסטייה מהוראות חפ/1400 י"ב1: פתרון החניה המוצע חורג למרווחים הצידיים עד קו המגרש וכולל רמפה בגובה 2.6 מ' (בניגוד ל-1.8 מ' המותר). חריגות אלו מעידות על ניסיון לאלץ פתרון חניה על-קרקעי במגרש שאינו מתאים לכמות יחידות הדיור המבוקשת.

הכבדה על ציר התנועה הראשי: מיקום המגרש בסמיכות לרחוב הנשיא מחייב תכנון תנועתי מחמיר. לאור הגידול המצטבר ביחידות הדיור ברחוב התשבי (תמ"א 38) והעומסים הקיימים בשעות הבוקר, תוספת יח"ד ללא פתרון חניה תקני תחמיר משמעותית את הגודש התנועתי בחיבור לציר המרכזי של העיר. היעדר נתונים תומכים: לא הוצג דו"ח תנועתי מפורט המוכח כי התשתיות הקיימות מסוגלות לספוג את תוספת עומס כלי הרכב המבוקשת בנקודה רגישה זו.

קירות פיתוח וטופוגרפיה
הבקשה כוללת קירות פיתוח בגבהים של עד 6.7 מ', החורגים באופן ניכר מהמותר (1.8 מ') לפי חפ/1400 י"ב1, ויוצרים פגיעה נופית משמעותית במגרש הגובל בגן ציבורי. שימור ומרקם נופי
המגרש מצוי במתחם לשימור (הכרמל הצפוני), והבקשה אינה עומדת בהנחיות השימור: המרווח הקדמי אינו נשמר פנוי, קיימות בליטות למרווחים, ומסתורי כביסה ומזגנים חורגים ממישור החזיתות. חריגות אלו פוגעות בערכי השימור ובחזות האחידה של המתחם.

החלטת הועדה:

דחיית הבקשה מהנימוקים הבאים :
לאחר בחינת הבקשה להיתר והגרמושקה שהוגשה, נמצא כי הבקשה חורגת באופן מהותי מהוראות התכניות החלות וממסמך המדיניות העירוני (2020), וזאת במספר פרמטרים עיקריים:
מספר קומות וגובה הבניין
הבקשה מציעה 7.5 קומות כלפי הרחוב ובחנתך 10 קומות מעל קו קרקע טבעי, לרבות חניון עילי, בעוד שהמדיניות מתירה 6.5 קומות כלפי הרחוב ו-7 קומות בחנתך בלבד. מדובר בחריגה של שתי קומות עיקריות ובגובה כולל של כ-25.8 מ', החורג ב-12 מ' מהמותר בתכנית חפ/1400 ג"ב. חריגה זו אינה ניתנת לאישור כהקלה רגילה ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנון.

• מרווחים ובליטות
הבקשה מבטלת את המרווחים הצידיים ע"י רמפה החורגת עד גבול המגרש בגובה של 2.6 מ'

בליטה של חניון על-קרקעי עד גבול המגרש במרווח הצידי המערבי.
חריגות אלו אינן ניתנות לאישור כהקלה רגילה, מאחר שהן מבטלות את המרווחים שנקבעו בתכנית ופוגעות בעקרונות התכנון והמרקם הסביבתי. מדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכניות החלות, המחייבת הליך תכנוני מתאים ולא ניתן לראותה כהקלה רגילה. מדובר בחריגות היוצרות הכבדה על הסביבה ופגיעה בערכים נופיים, במיוחד לאור מיקום המגרש במתחם לשימור.

חניה ותנועה – כולל השפעה על רחוב הנשיא
אי-עמידה בתקן חניה: בבקשה קיים חוסר מובנה של 5 מקומות חניה ביחס לדרישה הסטטוטורית (מכפיל 1.5). גם בבחינה מקלה לפי מכפיל 1.3, הפרויקט אינו מספק מענה חניה מלא בתחום המגרש. אישור בקשה במצב של חוסר חניה באתר יביא לזליגת כלי רכב למרחב הציבורי ולחסימת צירים.

תכנון לקוי וסטייה מהוראות חפ/1400 י"ב 1: פתרון החניה המוצע חורג למרווחים הצידיים עד קו המגרש וכולל רמפה בגובה 2.6 מ' (בניגוד ל-1.8 מ' המותר). חריגות אלו מעידות על ניסיון לאלץ פתרון חניה על-קרקעי במגרש שאינו מתאים לכמות יחידות הדיור המבוקשת.

הכבדה על ציר התנועה הראשי: מיקום המגרש בסמיכות לרחוב הנשיא מחייב תכנון תנועתי מחמיר. לאור הגידול המצטבר ביחידות הדיור ברחוב התשבי (תמ"א 38) והעומסים הקיימים בשעות הבוקר, תוספת יח"ד ללא פתרון חניה תקני תחמיר משמעותית את הגודש התנועתי בחיבור לציר המרכזי של העיר.

היעדר נתונים תומכים: לא הוצג דו"ח תנועתי מפורט המוכח כי התשתיות הקיימות מסוגלות לספוג את תוספת עומס כלי הרכב המבוקשת בנקודה רגישה זו.

קירות פיתוח וטופוגרפיה
הבקשה כוללת קירות פיתוח בגבהים של עד 6.7 מ', החורגים באופן ניכר מהמותר (1.8 מ') לפי חפ/1400 י"ב, ויוצרים פגיעה נופית משמעותית במגרש הגובל בגן ציבורי. שימור ומרקם נופי
המגרש מצוי במתחם לשימור (הכרמל הצפוני), והבקשה אינה עומדת בהנחיות השימור: המרווח הקדמי אינו נשמר פנוי, קיימות בליטות למרווחים, ומסתורי כביסה ומזגנים חורגים ממישור החזיתות. חריגות אלו פוגעות בערכי השימור ובחזות האחידה של המתחם.

צורך דו"ח כלכלי אשר מבוסס כולו על בדיקה שנערכה כנגד דו"ח כלכלי של החברה שלא הוצג לשמאי העירוני.
על מנת לבחון דו"ח כלכלי, יש להעביר דו"ח אשר בוחן עצמאית את כלכליות הפרויקט, דו"ח אשר יכלול פירוט מלא של סקר מחירים, עלויות הבנייה, הכנסות וכו'.
כמו כן, הדוח צריך את כלל הנתונים לגבי 2 החלופות אשר מבקשים לבחור ביניהם. בנוסף יש להעביר את הסכם תמ"א 38 וגם אקסל פתוח של התחשיבים.

לנושא איגוד ערים :
מדובר בהריסת 2 מבני מגורים והקמת מבנה מגורים חדש, ולאחר שיחפרו שלוש קומות חניה, הקיר הדרומי של המבנה החדש יהווה את גדר גן החיות הלימודי ואותו הקיר הוא גם קיר של מבנה שנכון ל-2024 הכיל תצוגות בעלי חיים, כמו כן, הבקשה נמצאת כ-15 מ' מכלוב פתוח של ציפורים (כלומר לא במבנה סגור),
כל זה כדי להסביר שמדובר בפרויקט בעל השפעות סביבתיות משמעותיות ביותר, ממוות

של חיות בר מוגנות עד פגיעה משמעותית בציבור המבקרים בגן החיות.
בנוסף לסוגיות סביבתיות, לא נמצאו התייחסות לסוגיות של יציבות הקיר המשותף,
כמו כן, יש למצוא דרך לוודא שרוכשי הדירות יהיו מודעים לסוגיות של ריח ורעש מגן
החיות,
לפיכך לא לקדם את הבקשה לדיון ללא השלמת התנאים הסביבתיים שנדרשו ע"י איגוד
ערים.

ניתן לערוך 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:

* כרמל כפיטל בעמ ע"י אלפסי צחי

הגשה 01/01/2026

עורך:

* גל רוברט

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רח' יותם 34, חיפה**גוש וחלקה: גוש: 10770 חלקה: 58****תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

תכנית שינויים מהיתר מס' 62347503 הריסת מבנה קיים הכולל 9 יחידות דיור, ובנייה חדשה של 24 יחידות דיור מעל חניון תת-קרקעי, בהתאם להוראות תמ"א 38. החניון מתוכנן להיות משותף עם הבקשה ברחוב יותם 36.

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.

התכנון החדש בקומת הקרקע והחניה המשותפים לבניין מס' 34 יח' עם מס' 36 יצר תכנון משופר עבור דיירי הבתים, ובפרט עבור הבתים השכנים הגובלים.

לעניין פתרון החניה, הועדה משיבה כי קומת החניה תוכננה ע"פ המדיניות שנקבעה לגבי בקשות להיתר ע"פ תמ"א 38, כלומר קומת החניה תוכננה מתחת לפני הרחוב. מספר מקומות החנייה תואם את התקן הארצי.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יובא נספח תברואה מאושר בעקבות שינוי מיקום ביתן האשפה.
 - ב. יובא נספח פיתוח עדכני ומאושר על ידי מחלקת נוף.
 - ג. יובא אישור סופי ממחלקת תנועה לאחר תיקון התכנית בהתאם להנחיות.
 - ד. להתאים קירות פיתוח, שתילה חלופית וערוגות בהתאם לנספח פיתוח ולהטמינו בתוך הגרמושקה.
 - ה. חתכי הסתרה.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. דו"ח יועץ קרקע
 2. נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. אישור נספח ניקוז
 - ה. אישור דמייה
 - ו. יובא אישור חברת הגז למיקום צובר הגז.
 - ז. כתב שיפוי.
 - ח. אישור מורשה נגישות לאנשים עם מוגבלויות, לרבות אישור לחניית נכה.
 - ט. יובא התחייבות מטעם היזם-מבקש ההיתר להתקנת תחזוקה "מתקני החניה".
 - י. יומצא התחייבות יצרן מתקנים על התקנת תשתית טעינה בחניות פרטיות לרכב

יא. אישור סופי תצ"ר עפ"י החלטה של ועדת משנה (ישיבה מס' 46).

3. תנאים להיתר

תירשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:

- חניה כלואה תשוך לאותה דירה
- תוצמד חניה אחת לפחות לדירה.
- אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
- יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
- כופר חנייה עבור 2 חניות מספר 8 ו 9 שאינן תקניות, ואינן תואמות את המדיניות שנקבעה ע"י הועדה המקומית בעניין בקשות להיתר ע"פ תמ"א 38.

4. תנאים לתחילת עבודות:

- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ד. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.

ה. החניון משותף יבנה בהינף אחד

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

1. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע.
2. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע.
3. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
4. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
5. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
6. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
7. צהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין.
8. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין, הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש.
9. בקשה לאישור תחילת עבודות מהאחראי לביקורת על הביצוע.
10. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה(גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכ. יש לפעול עפ"י הנחיות רשות העתיקות, בכל זמן ביצוע עבודות הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
11. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).

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

13. הסכם לפינוי פסולת.

14. הסכם מעבדה מאושרת, מעבדת בטונים.

5. תנאים לתעודת גמר:

א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי

ב. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.

ג. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות, הנזק יתוקן על

ד. ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.

ה. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

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

ז. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י תקן. המעקות

ח. יהיו בעיצוב, גוון ומחומר אחיד.

ט. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון: עמודי חשמל/תאורה, ארונות חשמל/

י. בזק, וכיוצא בזה, ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.

- יא. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
- יב. יש לפעול עפ"י תכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן
- יג. שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
- יד. 5. אישורים לתחילת עבודות:
- טו. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר:
- טז. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
- יז. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
- יח. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
- יט. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
- כ. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
- כא. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- כב. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
- כג. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- כד. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
- כה. אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות.
- כו. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
- כז. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין
- כח. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
- כט. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
- ל. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
- לא. את הטפסים הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום על מנת לבחון את נושא החניונים ושמירת מרווח לכיוון הואדי בהתאם למדיניות. יש להטמיע בתכניות שתילה חלופית לאורך קיר התמך לכיוון הואדי.

מבקש:

* כרמל קפיטל בע"מ

עורך:

* רוברט גל

אחראי בקשה:

* חנה בדיאן

הגשה 27/09/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000216960

כתובת הבניין: רח' יותם 36, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10770 חלקה: 57 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

הריסת מבנה קיים בן 2.5 קומות הכולל 4 יחידות דיור, ובניית בניין חדש בן 7 קומות בהתאם לתמ"א 38/3 א'. הבניין החדש יכלול ממ"דים, מעלית, וקומת חניון על הקרקעית. סך הכול ייבנו 14 יחידות דיור. עם חניון משותף בבניין ברחוב יותם 34.

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. ניצול קומת עמודים למגורים
9. גובה קומת חניה מעל המותר
10. בליטות למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
11. בליטות למרווח צידי ע"י מסתורי הכביסה
12. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
13. פיתוח ומסדים גבוה מעל המותר
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
15. רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש
16. גובה חדר אשפה שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1
17. פטור מחובת גג רעפים ע"פ הוראות התכנית חפ/8571
18. חנייה מקורה במרווח קדמי אינה תואמת הוראות התכנית חפ/1400/י"ב/1.
19. 6% הקלה תוספת שטח
20. תוספת קומות בגין תמ"א 38/3 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. התכנון החדש בקומת הקרקע והחניה המשותפים לבניין מס' 34 יח' עם מס' 36 יצר תכנון משופר עבור דיירי הבתים, ובפרט עבור הבתים השכנים הגובלים.

מאשרים חריגה במרווח הצידי הצפוני ע"י רמפה וחניון לא מקורה יש לתקן את התכנון כך שהרמפה תבוצע בנסיגה של 1.00 מ' לפחות מגבול החלקה, תוך התאמת השיפוע למפלס הקרקע הטבעית. מטרת התיקון היא שמירה על מרווח מינימלי לגינון ותיאום עם מחלקת נוף.

2. מאשרים חריגה במרווח האחורי ע"י חניון לא מקורה

הוועדה מציינת כי החניון המוצע הינו חניון פתוח הפונה לכיוון שטח ציבורי, דבר המחייב הקפדה על עיצוב ותיאום נופי. כן ניתן לאשר קיר תמך בגובה 4-5 מ' עם אדנית ברוחב 1.00 מ', לצורך שילוב אלמנטי גינון והפחתת הפגיעה בנוף.

3. מאשרים בליטה למרווח צידי דרומי

בהתחשב באיחוד המגרשים ובעלות המשותפת של "כרמל קפיטל בע"מ", וכן בהסכמה של הדיירים ברחוב יותם 34, ניתן להתיר בינוי עד גבול המגרש במרווח הצידי הדרומי כחלק מהחניון המשותף.

4. תכנון מרתף החניה והחניון המשותף
מרתף החניה לא יחרוג מקו בניין קדמי ומקו בניין צדי אחד לפחות. תכנון החניון המשותף יתואם עם מחלקת נוף, לרבות שמירה על עצים קיימים והצגת שתילה חלופית במרווחים הפנויים.

? 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. יתוכנן קיר אקוסטי בגובה 1.8 מ'.
3. יתואם נספח נופי מול מחלקת נוף הכולל שתילה חלופים, קירות פיתוח מדורגים, שמירה על מרווח ירוק ע"י התרחקות מגבול מגרש אחורי וצידי צפוני.
4. יוגש אישור חדש עבור תכנית תנועה.

? תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור יועץ בטיחות לעניין כבאות והצלה.
- ב. כתב שיפוי גורף בדבר הסתרת נוף.
- ג. מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון סביבתי בתכנון ארוך טווח.
- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. חישובים סטטיים.
- ו. נספח ביסוס.
- ז. אישור מורשה נגישות.
- ח. אישור פיקוד העורף.
- ט. אישור סופי תצ"ר עפ"י החלטה של ועדת משנה (ישיבה מס' 46).
- י. יוגש אישור חדש עבור תכנית תנועה.

? תנאים להיתר

- 0 קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
- 0 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:

1. תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145 (ד) לחוק לרבות היטל השבחה: חפ/5229
2. תמ"א 38/3 א.
3. ניצול קומת עמודים למגורים.
4. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

א. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת ממכון הבקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת הביצוע
ב. אחראי לביקורת על הביצוע יגיש לרשות הרישוי בקשה לאישור תחילת עבודות כמפורט בתקנה 76 א לתקנות רישוי ובנייה ותקנה 48 לתקנות הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו.

ג. התייחסות אגף דרכים ותנועה בנושא כניסה ויציאה מאתר העבודה.
5. תנאים לתחילת עבודות:

- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- ד. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
- ה. החניון משותף יבנה בהינף אחד

1. אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
1. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע .
2. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע .
3. הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
4. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
5. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
6. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה .
7. צהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין.
8. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין, הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש.
9. בקשה לאישור תחילת עבודות מהאחראי לביקורת על הביצוע.
10. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה(גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכ. יש לפעול עפ"י הנחיות רשות העתיקות, בכל זמן ביצוע עבודות הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
11. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
12. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
13. הסכם לפינוי פסולת.
14. הסכם מעבדה מאושרת, מעבדת בטונים.

6. 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. רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין
 - י. אישור חברת מעליות+ אישור מכון התקנים למעלית.
 - יא. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
- הוועדה משיבה למתנגדים :
- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

1. מענה להתנגדות מתנגדת 1 – גב' אולגה אפשטיין נציגים : מהנדס יוסי דוידזון, אדריכלית רות בלומנפלד

? מענה מתומצת להתנגדות – מהנדס יוסי דוידזון

- הוועדה המקומית בחנה את טענות המתנגד בדבר אי-עמידה בתקן רעידות אדמה (ת"י 413), חישובים סטטיים, בדיקות מעבדה ומצב המבנה הקיים. במסגרת הליכי הבקשה להיתר, היזם הגיש מסמכים בהתאם לנוהל :
- בדיקת עמידות מבנה קיים לפי ת"י 413 – קובעת כי המבנה אינו עומד בתקן ויש צורך בהריסתו באופן דחוף ;
 - דו"ח מעבדה לאלמנטים קונסטרוקטיביים ודו"ח קרקע לביסוס ;
- המסמכים נבחנו ע"י קונסטרוקטור עירוני רפי אנונו, אשר אימת כי המבנה אינו עומד בתקן 413 והבדיקות מוכיחות צורך בחיזוק או הריסה.
- הפסיקה " עת"מ 25-01-23825 רוור נ' וועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה חיפה" קובעת כי

חוות דעת פרטיות אינן מחייבות את הרשות כאשר קיימת חוות דעת מקצועית פנימית. אין להעמיד את חוות דעת דוידזון כ"חוות דעת נגדית" מול מומחה מטעם הוועדה, והסמכות למנות מומחה נוסף שמורה למקרים חריגים בלבד – והמקרה הנוכחי אינו כזה.

מטרת הבדיקה ההנדסית היא לקבוע תחולת תמ"א 38 על המבנה, ולא נדרש להוכיח כשל בכל מבחני התקן; די בכך שאחד האלמנטים אינו מתקיים כדי לקבוע שהמבנה אינו עמיד.

לאור האמור, הוועדה קובעת כי ההליכים לבחינת תחולת תמ"א 38 בוצעו כנדרש, המבנה טעון חיזוק/הריסה, והטענות בדבר חישובים שגויים או ניגוד עניינים נדחות. אין הצדקה להחזיר את הדיון או למנות מומחה נוסף.

? מענה לליקויים תכנוניים-

• תכנית הבקשה

התכנית עודכן והועלה למערכת הרישוי. כל שינוי מהותי יפורסם בהתאם לדין.

• חישוב זכויות וצפיפות

החישוב בוצע בהתאם למדיניות 2020 ולתחולת תמ"א 38/3, לרבות שטחים מורחבים ומספר יחידות דיר.

• חניות ופתרון משותף עם יותם 34

הפתרון המשותף מגובה בתשריט חלוקה מאושר ובאישור עקרוני לאיחוד מגרשים.

החניה תתואם עם מחלקת נוף ותשמור על רצף תפעולי.

• מכפיל חניות ושימור עצים

המפתח לחניה נשמר תוך התחשבות בעצים הקיימים. החניון יתוכנן בהתאם למכפיל

המקובל, בשילוב פתרונות משלימים (אופניים) ותיאום עם פקיד היערות.

• חניון במרווח אחורי

החניון המוצע הינו חניון פתוח הפונה לשטח ציבורי, דבר המחייב הקפדה על עיצוב

ותיאום נופי. ניתן לאשר קיר תמך בגובה 4-5 מ' עם אדנית ברוחב 1.00 מ', לשילוב

אלמנטי גינות והפחתת הפגיעה בנוף.

• קירות תמך

קירות תמך יתוכננו באופן מדורג, ויאושרו כאשר הם פונים לשטח ציבורי פתוח, תוך

שמירה על מרווח של 1.00 מ' לפחות בין הקיר לגבול המגרש, לצורך נטיעה ושילוב נופי.

5. בטיחות – חפירות מסוכנות

חפירה 6 מ' ללא דיפון, סיכון קריסה ופגיעה בציבור, דוגמאות מקריסות.

מענה:

הוועדה מחייבת תכנית דיפון ותמיכות לפי תקנים רלוונטיים (לרבות נוהל עבודה בשטח

בנוי, ניטור תזוזות, ביטוח צד ג', גידור, ניהול סיכונים). ללא תכנית דיפון/בטיחות

חתומה ע"י מהנדס ביצוע – לא תאושר תחילת עבודות.

תנאי לתחילת עבודות:

• תכנית דיפון, פרוטוקול בקרת ביצוע, נוהל חירום, ותיאום עם מחלקת

בטיחות/תנועה (סגירת מדרכה זמנית, מסלולי הולכי רגל).

? מענה מתנגד 2 – צבי כהנא (יוכבד 11)

טענות: העמסה תחבורתית ברחוב יותם ובסביבה; עומס על תשתיות; מצוקת חניה.

• מענה תחבורתי – חניה תקנית הבקשה תותאם למפתח העירוני התקף (1.3-1.5)

1.5 חניות ליח"ד בהתאם לתמהיל הדירות), ותכלול פתרונות משלימים כגון חניון תת-

קרקעי, מקומות לאופניים ומיקרו-מוביליטי, תוך שמירה על נגישות מלאה. כל החניות

יהיו עצמאיות ותקניות, החניות יבנה בהינף אחד עם הבקשה ביותם 36 אשר לגביה כבר

הוגש ואושרה תכנית איחוד.

• מענה תחבורתי – חניה תקנית

הבקשה תותאם למפתח העירוני התקף (1.3-1.5 חניות ליח"ד בהתאם לתמהיל הדירות),

ותכלול פתרונות משלימים כגון חניון תת-קרקעי, מקומות לאופניים ומיקרו-מוביליטי,

תוך שמירה על נגישות מלאה.

כל החניות יהיו עצמאיות ותקניות, וייבנו בהליך אחד יחד עם הבקשה במגרש יותם 36,

לגביה כבר הוגשה ואושרה תכנית איחוד.

• השפעה תחבורתית

מיקום המגרש בסמיכות לציר תחבורה ראשי ולתחבורה ציבורית ברחוב מוריה מאפשר

הפחתת שימוש ברכב פרטי בהתאם למדיניות העירונית.

כתנאי בהיתר, תידרש חוות דעת מחלקת תנועה לאישור סופי, כולל בדיקת עומסים

בצומת ותכנון יציאות/כניסות לחניון.

• בטיחות תנועה והולכי רגל

תכנון הרמפה והחניון יבטיח שמירה על מרווחי בטיחות, רצועות נטיעה ומעבר בטוח

להולכי רגל.

במהלך הביצוע יבוצע תיאום עם מחלקת תנועה להסדרת מעברים וסגירת מדרכות זמנית.

• מדיניות תמ"א 38

הוועדה תומכת במימוש זכויות תמ"א 38 באזור, בכפוף לעמידה בדרישות תחבורה וחניה ושמירה על אופי השכונה.

6. מתנגד 3 – המועצה לשימור אתרי מורשת (אדר' גילה מרגולין)

טענות: פגיעה בערכים נופיים ומרקמיים (וואדי אהוד, יובל רושמייה); הקלות רבות; אימימוש הנחיות סקרי שימור; סתירה לתכנית חפ/718/א.

מענה: סטטוס שימור: המבנה אינו מוגדר לשימור לפי מסמכי המדיניות והסקרים הקיימים. סקרי השימור באזור (כ-7 וכ-12) לא אושרו סטטוטורית ולכן אינם מחייבים, אך הוועדה מיישמת את עקרונות השימור כמדיניות מנחה.

ערכי נוף ומרקם: הבקשה תותאם לעקרונות שילוב בנוף: דירוג הבינוי, שמירת מרווחים ירוקים, רצף נטיעות טבעיות, וצמצום מפגעי רעש/אור. חזיתות פונות לערכי טבע יתוכננו באופן מתחשב.

נימוק תכנוני – חפ/718/א:

7. מתנגד 4 – "תושבי השכונה"

בקשה חסרה ואינה ניתנת לבחינה

• הבקשה תחויב בהשלמות: סקר עצים, הדמיות מלאות עם הקשר מרחבי, אישור תנועה.

חריגה מקווי בניין – חניון עילי במרווח אחורי

• מאושר חניון עילי החודר למרווח האחורי לקו 6.5 מ'. החניון פתוח ואין מתחתון אלא מילוי אדמה.

אי שמירה על עצים

• הוגש סקר עצים מעודכן הכולל את כל העצים במגרש ובסביבתו הקרובה (עד 4 מ' מגבול החלקה), עם סימון רדיוסי שמירה, קוטר גזע וסטטוס (שימור/כריתה). להוסיף כי הסקר אושר ע"י פקיד היערות בתאריך 31/12/2025, והבקשה תותאם בהתאם להנחיותיו.

• עבודות יבוצעו לפי נוהל עבודה בקרבת עצים, בליווי אגרונום צמוד, תוך שמירה על רדיוסי הגנה לשורשים והימנעות מפגיעה בעצים לשימור.

• יבוצע נטיעת 9 עצים חדשים בגודל 15 ס"מ, כחלק מהשבת ערכים נופיים והעשרת המרחב הירוק.

מפה וחניה במרווחים

• רמפה במרווח צדי תותר רק אם נשמר 1.0 מ' ורצועת נטיעה, וללא פגיעה בגובלים. בהיעדר תיאום משותף עם המגרש הסמוך.

צפיפות

0 הצפיפות המוצעת (14 יח"ד) נמצאת בתחום המותר לפי התכנית, ואינה חורגת מהיקפי הזכויות.

אי עמידה בתקן חניה

• יש לעמוד במפתח התקני (1.3–1.5 חניות ליח"ד). חניות לא תקניות לא ייחשבו. ניתן לשלב פתרונות משלימים בכפוף לאישור המחלקה המקצועית.

פגיעה בשכנים

לא הוגשו מסמכי תרשימי הצללה מעודכנים וכן לא צורפה חוות דעת אקוסטית כנדרש. ירידת ערך נכסים אינה מהווה שיקול תכנוני עצמאי, אולם הוועדה תבחן ותדרוש הפחתת מפגעים תכנוניים ככל שניתן

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר היום על מנת לבחון את נושא החניונים ושמירת מרווח לכיוון הוואדי בהתאם למדיניות.

יש להטמיע בתכניות שתילה חלופית לאורך קיר התמך לכיוון הוואדי.

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 - 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 גובה 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 הבאים:

1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
 2. 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:
1. חפ/5229
 2. מרתפים בשטח של 112.3 מ"ר
 3. 6% הקלה בשטח של 83.40 מ"ר
 4. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

3. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. מסתורי כביסה יש לציין בתוכניות ובחתכים מפלס נמוך ב 30 ס"מ לפחות.
- ב. יש לציין גובה מחסנים בתוכניות, ובחתכים ולא יעלה מעל 2.40 מ'.

- ג. מרפסות וגגות יש לסמן צמ"גים לניקוז.
- ד. להוסיף מידות וחומרי גמר לתוכנית גגות, כולל תוספת מפלס למרפסת הפונה לחזית האחורית, מפלסי מעקה גג.
- ה. להוסיף מידות בתוכנית קומת גגות כולל מפלסים למעקות גג.
- ו. לסמן ע"ג התוכניות את כל המרווחים עד גבול מגרש, כולל סימון מידות עבור בליטות למרווחים.
- ז. להוסיף חומרי גמר על גבי החזיתות.
- ח. לבטל הכנה לבריכה והכנה לגיקוזי במרפסות (אינם כלולים במהות הבקשה)
- ט. להוסיף חתך רוחב אשר יעבור דרך מחסן מספר 14, ומסתור כביסה (קומה ה')
- י. להוסיף מידה לבליטות מסתורי הכביסה
- יא. יש לתקן מסתורי כביסה אשר חורגים מעל ל 0.75 מ' – תותר בליטה למרווח ציד/ אחורי ע"י מסתור כביסה כשאר הבליטה נספרת מקו הבניין.
- יב. יש להוסיף סימון דוד מים לדירות 1, 3, 22.
- יג. גובה המרתף המשוך לדירה מספר 2 עולה על 1.20 מעל קק"ט (חתך א-א) הנוגד את תוכנית חפ/5/229, לא מוצעות "חצרות אנגליות" ע"פ התקנות (1.5 גובה/ 1.5 רוחב) ולא מופיעים מפלסים.
- יד. מיקום חדר האשפה ומיקום גמל המים אינם תואמים את אישור מח' תברואה ומי כרמל.
- טו. יש לסמן נקודות דיקור ע"ג ק.ק.ט.

4. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח אורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח ביסוס
- ו. נספח יציבות
- ז. נספח מיגון
- ח. נספח ניקוז
- ט. נספח תברואה (סניטרי)
- י. אישור מורשה נגישות
- יא. אישור עיצוב אדריכלי
- יב. כתב שיפוי
- יג. אישור הדמייה

5. תנאים להיתר

- א. ירשמו הערות אזהרה לקומת העמודים המפולשת ולמרתף המוצע לדירה במבנה 2.
- ב. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.

6. 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 – 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 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 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

7. 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. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ד. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ו. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
- ח. רישום הפרצלציה הינו תנאי לתעודת גמר.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים:
1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
 2. 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:
1. חפ/5229
 2. מרתפים בשטח של 112.3 מ"ר
 3. 6% הקלה בשטח של 83.40 מ"ר
 4. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

3. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. צמצום שטח עיקרי עודף 13.68 מ"ר.
 - א. מסתורי כביסה יש לציין בתוכניות ובחתיכים מפלס נמוך ב 30 ס"מ לפחות.
 - ב. יש לציין גובה מחסנים בתוכניות, ובחתיכים ולא יעלה מעל 2.40 מ'.
 - ג. מרפסות וגגות יש לסמן צמ"גים לניקוז.
 - ד. להוסיף מידות וחומרי גמר לתוכנית גגות, כולל תוספת מפלס למרפסת הפונה לחזית האחורית, מפלסי מעקה גג.
 - ה. להוסיף מידות בתוכנית קומת גגות כולל מפלסים למעקות גג
 - ו. לסמן ע"ג התוכניות את כל המרווחים עד גבול מגרש, כולל סימון מידות עבור בליטות למרווחים.
 - ז. להוסיף חומרי גמר על גבי החזיתות
 - ח. לבטל הכנה לבריכה והכנה לגיקוזי במרפסות (אינם כלולים במהות הבקשה)
 - ט. להוסיף חתך רוחב אשר יעבור דרך מחסן מספר 14, ומסתור כביסה (קומה ה')
 - י. להוסיף מידה לבליטות מסתורי הכביסה
 - יא. יש לתקן מסתורי כביסה אשר חורגים מעל ל 0.75 מ' – תותר בליטה למרווח ציד/ אחורי ע"י מסתור כביסה כשאר הבליטה נספרת מקו הבניין.
 - יב. יש להוסיף סימון דוד מים לדירות 1, 3, 22.
 - יג. גובה המרתף המשוך לדירה מספר 2 עולה על 1.20 מעל קק"ט (חתך א-א)
 - הנוגד את תוכנית חפ/5229, לא מוצעות "חצרות אנגליות" ע"פ התקנות (1.5 גובה/ 1.5 רוחב) ולא מופיעים מפלסים.
 - יד. מיקום חדר האשפה ומיקום גמל המים אינם תואמים את אישור מח' תברואה ומי כרמל.
 - טו. יש לסמן נקודות דיקור ע"ג ק.ק.ט.

4. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח אוורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח ביסוס
- ו. נספח יציבות
- ז. נספח מיגון
- ח. נספח ניקוז
- ט. נספח תברואה (סניטרי)
- י. אישור מורשה נגישות
- יא. אישור עיצוב אדריכלי
- יב. כתב שיפוי
- יג. אישור הדמייה

5. תנאים להיתר
 - א. ירשמו הערות אזהרה לקומת העמודים המפולשת ולמרתף המוצע לדירה במבנה 2.

ב. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.

6. תנאים לתחילת עבודות :

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

7. 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. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ד. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ו. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
- ח. רישום הפרצלציה הינו תנאי לתעודת גמר.

מבקש:

הגשה 28/10/2024

♦ יעקב גלבוט בניה ויזמות בע"מ

עורך:

♦ אסיה גורנישטיין

♦ יצחק דה סביליה

אחראי בקשה:

♦ ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000392124

כתובת הבניין: רח' כלניות 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10908 חלקה: 104 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

הקמת בניין מגורים חדש בן 6.5 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות ומתחת למפלס הרחוב.

13 יח"ד חדשות תוך הריסת בניין מגורים קיים בן 6 יח"ד ו 3 קומות בכפוף לתמ"א 38/3 א'.

מהות הקלות:

1. תוספת שטח בגין תמ"א 38/3 א
2. 6% הקלה תוספת שטח
3. בליטות למרווח קדמי ואחורי עד 2 מ' ע"י מרפסות זיזיות
4. בליטות למרווחים צדיים ואחורי עד 10% מהמרווח ע"י גוף בניין ומרפסות
5. תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
6. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
7. פיתוח גבוה מהמותר
8. ממצוע גובה קומה מעל המותר בגין חפ/1400 ג"ב
9. גובה קומה מעל המותר בגין חפ/1400 ג"ב
10. גובה קומה חניה ומחסנים גובהה מהמותר בגין חפ/2295
11. בליטות למרווחים ע"י חניה תת קרקעית
12. רמפת כניסה לחניה עד גבול מגרש שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/144 י"ב/1
13. ניצול קומת עמודים למגורים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים

1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
 2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 3. 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:
- חפ/5229, חפ/719.

1. מרתף בשטח של 58.09 מ"ר
2. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 123.22 מ"ר
3. 6% הקלה בשטח של 46.83 מ"ר
4. גובה קומה מעל המותר
5. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

4. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. מסתורי כביסה יש לציין בתוכניות ובחתיכים מפלס נמוך ב 30 ס"מ לפחות .
 ב. יש לצמצם את קונטור המרתף – מרתף לא יבלוט מעבר לקונטור הקומה שמעליו . יש לתקן חתך 22 .
 קרקע טבעית / קרקע סופית לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע , לפי חפ/229 י"5 סעיף י"3
- ג. יש לציין גובה מחסנים בתוכניות , ובחתיכים ולא יעלה מעל 2.40 מ' .
 ד. חתך 2-2 מופיע מחסן בקומת החנייה החורג בגובה המותר יש לסמן הנמכת תקרה 2.40 מ' נטו .
 ה. מרפסות וגגות יש לסמן צמ"גים לניקוז .
 ו. כל קירות המחסנים הגובלים עם הדירות יהיו בבטון – יש לסמן בכחול .
 ז. מחסן מספר 2 המוצע בקומת החניה , יצומצם ל 8 מ"ר מקסימום .
 ח. בקומות החניות יש לציין ייעוד חללים עבור כל חלל שלא מסומן . (חלל מחוץ למחסן כללי , חלל הצמוד למחסן 2 מכיוון מערב)
 ט. יש להוסיף מידות וחומרי גמר לתוכנית גגות , כולל תוספת מפלס למרפסת הפונה לחזית האחורית, מפלסי מעקה גג .
 י. תוראה שתילה חלופית עפ"י סקר עצים המאושר ע"י פקיד היערות .
 יא. יש להציג אישור מחלקת נוף
 יב. תוכנית גג – יש לסמן מיקום פתח יציאה לגג המשותף
 יג. יש לסמן מפלסי קרקע טבעית בכל החתיכים .
 יד. יש להוסיף התייחסות חברת חשמל לקו החשמל אשר עובר בתחום החלקה .
 5. תנאים לשלב בקרת התכנן :
 א. נספח אוורור
 ב. נספח בטיחות אש
 ג. נספח בידוד תרמי
 ד. דוח קרקע וביסוס
 ה. נספח ביסוס
 ו. נספח יציבות
 ז. נספח מיגון
 ח. נספח ניקוז
 ט. נספח תברואה (סניטרי)
 י. 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
 יא. אישור מורשה נגישות
 יב. אישור עיצוב אדריכלי
 יג. כתב שיפוי
6. תנאים להיתר
 א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכנן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 ב. ירשמו הערות אזהרה לקומת העמודים המפולשת ולמרתף המוצע לדירה במבנה 2.
 ג. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.
7. 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 – 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

- 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 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
8. 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. רישום הפרצלציה הינו תנאי לתעודת גמר.

הוועדה משיבה למתנגדים:

לעניין גובה הבניין + ממוצע גובה קומה מעל המותר:

גובה הבניין תואם למסמך המדיניות 2020 בכך שמספר הקומות לא עולה על המותר. לפי מדיניות 2020 ניתן לקבל 2.5 קומות מעל המאושר, דהיינו 6.5 קומות.

הוועדה המקומית תציין כי טענות לעניין שינוי אופי הסביבה נבחנות בשים לב לכך כי תמ"א 38 אפשרה תגבור זכויות לצורך מימוש חיזוק המבנה ועל כן, כל טענה להפרעה נבחנת בין המצב המאושר לבין המצב המוצע לפי תמ"א 38.

לעניין הקלה 6% תוספת שטח:

ביחס לשטח העיקרי תשיב הוועדה המקומית כי במסגרת הבקשה מוצעים שטחים מכוח הוראות התב"ע, תמ"א 38, וכן הקלה כמותית בשיעור של 6% בגין שיפור התכנון. כל השטחים תואמים את הוראות מדיניות 2020.

לעניין מס' יח"ד המוצעות:

מס' יחידות הדיוור המוצע עומד בצפיפות של 15 יח"ד לדונם על פי מדיניות 2020.

לעניין הסתרת הנוף:

המתנגדים מתגוררים ברחוב בן צבי 23 (קיים מרחק גיאוגרפי גדול), לא צורפו חו"ד מקצועית תומכת.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים

1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
 2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 3. 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:

חפ/5229, חפ/719.

1. מרתף בשטח של 58.09 מ"ר
 2. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 123.22 מ"ר
 3. 6% הקלה בשטח של 46.83 מ"ר
 4. גובה קומה מעל המותר
 5. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
4. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. מסתורי כביסה יש לציין בתוכניות ובחתיכים מפלס נמוך ב 30 ס"מ לפחות.
- ב. יש לצמצם את קונטור המרתף – מרתף לא יבלוט מעבר לקונטור הקומה שמעליו. יש לתקן חתך 22.
- קרקע טבעית / קרקע סופית לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע, לפי חפ/229 י" 5 סעיף י"3
- ג. יש לציין גובה מחסנים בתוכניות, ובחתיכים ולא יעלה מעל 2.40 מ'.
- ד. חתך 2-2 מופיע מחסן בקומת החנייה החורג בגובה המותר יש לסמן הנמכת תקרה 2.40 מ' נטו.
- ה. מרפסות וגגות יש לסמן צמ"גים לניקוז.
- ו. כל קירות המחסנים הגובלים עם הדירות יהיו בבטון – יש לסמן בכחול.
- ז. מחסן מספר 2 המוצע בקומת החניה, יצומצם ל 8 מ"ר מקסימום.
- ח. בקומות החניות יש לציין ייעוד חללים עבור כל חלל שלא מסומן. (חלל מחוץ למחסן כללי, חלל הצמוד למחסן 2 מכיוון מערב)
- ט. יש להוסיף מידות וחומרי גמר לתוכנית גגות, כולל תוספת מפלס למרפסת הפונה לחזית האחורית, מפלסי מעקה גג.
- י. תוראה שתילה חלופית עפ"י סקר עצים המאושר ע"י פקיד היערות.
- יא. יש להציג אישור מחלקת נוף
- יב. תוכנית גג – יש לסמן מיקום פתח יציאה לגג המשותף
- יג. יש לסמן מפלסי קרקע טבעית בכל החתיכים.
- יד. יש להוסיף התייחסות חברת חשמל לקו החשמל אשר עובר בתחום החלקה.
5. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח אוורור
- ב. נספח בטיחות אש
- ג. נספח בידוד תרמי
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח ביסוס
- ו. נספח יציבות
- ז. נספח מיגון
- ח. נספח ניקוז
- ט. נספח תברואה (סניטרי)

- י. 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
- יא. אישור מורשה נגישות
- יב. אישור עיצוב אדריכלי
- יג. כתב שיפוי

6. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- ב. ירשמו הערות אזהרה לקומת העמודים המפולשת ולמרתף המוצע לדירה במבנה 2.
- ג. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.

7. 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 – 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 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 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

8. 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.

הוועדה משיבה למתנגדים :

לעניין גובה הבניין + ממוצע גובה קומה מעל המותר :
גובה הבניין תואם למסמך המדיניות 2020 בכך שמספר הקומות לא עולה על המותר. לפי מדיניות 2020 ניתן לקבל 2.5 קומות מעל המאושר, דהיינו 6.5 קומות.
הוועדה המקומית תציין כי טענות לעניין שינוי אופי הסביבה נבחנות בשים לב לכך כי תמ"א 38 אפשרה תגבור זכויות לצורך מימוש חיזוק המבנה ועל כן, כל טענה להפרעה נבחנת בין המצב המאושר לבין המצב המוצע לפי תמ"א 38.

לעניין הקלה 6% תוספת שטח :
ביחס לשטח העיקרי תשיב הוועדה המקומית כי במסגרת הבקשה מוצעים שטחים מכוח הוראות התב"ע, תמ"א 38, וכן הקלה כמותית בשיעור של 6% בגין שיפור התכנון. כל השטחים תואמים את הוראות מדיניות 2020.

לעניין מס' יח"ד המוצעות :
מס' יחידות הדיור המוצע עומד בצפיפות של 15 יח"ד לדונם על פי מדיניות 2020.

לעניין הסתרת הנוף :
המתנגדים מתגוררים ברחוב בן צבי 23 (קיים מרחק גיאוגרפי גדול), לא צורפו חו"ד מקצועית תומכת.

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 31/12/2024

נאות גלבוש ושות' חברה לבנין בע"מ

עורך:

מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000452985

כתובת הבניין: רח' ציזלינג אהרון 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11539 חלקה: 72

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

=====
 הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים הכולל 14 יח"ד ו6 קומות בכפוף לתמ"א
 38.
 =====

מהות הקלות:

ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א
 גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א
 הקלה במס הקומות המותר בגין תמ"א 38/3 א
 הקלה במס יח"ד בגין תמ"א 38/3 א
 גובה בניין מעל המותר
 גובה קומה מעל המותר
 ממוצע גובה קומה עולה על המותר
 עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
 גובה קומת חניה מעל המותר
 בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
 בליטות למרווחים הצידדיים ע"י הבניין ומסתורי הכביסה
 בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין
 פיתוח גבוה מעל המותר
 פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
 גובה חדר אשפה שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים
1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
 2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 3. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.
 4. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
1. חפ/5229, חפ/1015
 2. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
5. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לסמן ע"ג תוכנית קומת קרקע, עץ לכריתה עפ"י אישור פקיד היערות.
 - ב. תוראה נסיגה בקומה האחרונה בחזית הפונה לרחוב של 4 מ' כנדרש במסמך המדיניות.
 - ג. תוראה דירה אחת קטנה בשטח של 70-75 מ"ר כולל ממ"ד בהתאם למדיניות.
 - ד. יש לסמן צמ"גים עבור הגגות המוצעים והמרפסות המוצעות.
 - ה. יש לצמצם בליטת קיר החורג למרווח הצידי מערבי כך שלא יחרוג מעבר ל 10% המותרים (30 ס"מ).
 - ו. יש לסמן מידות לבליטות ע"י קיר מבנה המגורים למרווח הצידי מערבי – עד 0.3 מ' המותרים בהקלה
 - ז. יש לסמן מידות לבליטות ע"י מסתור כביסה למרווח צידי מערבי – עד 0.75 מ' המותרים.
 - ח. יש לסמן קולטי שמש עפ"י מספר יח"ד המוצעות.
6. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 - ב. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.
 - ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק לרבות היטל השבחה:
 - חפ/5229, חפ/1499
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
 - ד. אישור וועד קריית חיים לתוכנית ולתשלום ההיטלים.
 - ה. נספח בטיחות אש- הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
 - ו. נספח בידוד תרמי
 - ז. דוח קרקע וביסוס
 - ח. נספח יציבות
 - ט. נספח מיגון
 - י. נספח ניקוז
 - יא. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/ מבקש/ עורך הבקשה.
 - יב. נספח תברואה (סניטרי)
 - יג. 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
 - יד. אישור מורשה נגישות
 - טו. אישור עיצוב אדריכלי
 - טז. אישור הדמיה

- יז. כתב שיפוי
יח. תיאום מול/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
יט. תיאום מול/ אישור וועד קריית חיים לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
כ. נספח סביבתי
- כא. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- כב. 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 התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרוך, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ז. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
- ח. אישור חברת חשמל
- ט. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2
- כג. 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.
- הוועדה משיבה למתנגדים :
- לעניין בליטות למרווחים :
- ניתן להציע בליטות עבור מסתורי הכביסה כך שלא יעלו על 0.75 מ' מקווי בניין. מאחר

והבליטות המוצעות אינן חורגות ממרחק זה. אורך מסתורי הכביסה הינו מינימלי. לעניין החניות: הפרויקט עצמו מציע חניות עבור כלל הדירות המבוקשות ואף מעבר לכך, כך שלא תיווצר הכבדה על הרחוב. מס' החניות המוצע עומד בתקן החנייה ועל פי דרישת מחלקת החנייה באישור שהתקבל. לעניין ירידת ערך הנכסים: למתנגדים שמורה הזכות לפנות בהליך המתאים ככל והם סבורים שלאור אישור הבניה תהיה ירידת ערך לדירתם. יש לציין כי הדבר נטען בעלמא בפניה הוועדה המקומית ללא חו"ד כלכלית. לעניין פרסום הקלה של 6%: ביחס לשטח העיקרי תשיב הוועדה המקומית כי במסגרת הבקשה מוצעים שטחים מכוח הוראות התב"ע, תמ"א 38, וכן הקלה כמותית בשיעור של 6% בגין שיפור התכנון. כל השטחים תואמים את הוראות מדיניות 2020.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים

1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
 2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 3. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.
 4. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) (לחוק לרבות היטל השבחה):
1. חפ/5229, חפ/1015
 2. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה
5. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. יש לסמן ע"ג תוכנית קומת קרקע, עץ לכריתה עפ"י אישור פקיד היערות.
- ב. תוראה נסיגה בקומה האחרונה בחזית הפונה לרחוב של 4 מ' כנדרש במסמך המדיניות.
- ג. תוראה דירה אחת קטנה בשטח של 70-75 מ"ר כולל ממ"ד בהתאם למדיניות.
- ד. יש לסמן צמ"גים עבור הגגות המוצעים והמרפסות המוצעות.
- ה. יש לצמצם בליטת קיר החורג למרווח הצידי מערבי כך שלא יחרוג מעבר ל 10% המותרים (30 ס"מ).
- ו. יש לסמן מידות לבליטות ע"י קיר מבנה המגורים למרווח הצידי מערבי – עד 0.3 מ' המותרים בהקלה
- ז. יש לסמן מידות לבליטות ע"י מסתור כביסה למרווח צידי מערבי – עד 0.75 מ' המותרים.
- ח. יש לסמן קולטי שמש עפ"י מספר יח"ד המוצעות.

6. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 - ב. אישור החלוקה ע"י הועדה המקומית הינו תנאי למתן היתר בנייה.
 - ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) (לחוק לרבות היטל השבחה):
- חפ/5229, חפ/1499
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

- ד. אישור וועד קריית חיים לתוכנית ולתשלום ההיטלים .
ה. נספח בטיחות אש- הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
ו. נספח בידוד תרמי
ז. דוח קרקע וביסוס
ח. נספח יציבות
ט. נספח מיגון
י. נספח ניקוז
יא. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/ מבקש/ עורך הבקשה .
יב. נספח תברואה (סניטרי)
יג. 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
יד. אישור מורשה נגישות
טו. אישור עיצוב אדריכלי
טז. אישור הדמיה
יז. כתב שיפוי
יח. תיאום מול/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
יט. תיאום מול/ אישור וועד קריית חיים לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
כ. נספח סביבתי
כא. תנאים להיתר

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

כב. 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 התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ה. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ו. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
ז. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
ח. אישור חברת חשמל
ט. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476
אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים –מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2
כג. 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.

הוועדה משיבה למתנגדים:

- לעניין בליטות למרווחים: ניתן להציע בליטות עבור מסתורי הכביסה כך שלא יעלו על 0.75 מ' מקווי בניין. מאחר והבליטות המוצעות אינן חורגות ממרחק זה. אורך מסתורי הכביסה הינו מינימלי. לעניין החניות: הפרויקט עצמו מציע חניות עבור כלל הדירות המבוקשות ואף מעבר לכך, כך שלא תיווצר הכבדה על הרחוב. מס' החניות המוצע עומד בתקן החנייה ועל פי דרישת מחלקת החנייה באישור שהתקבל. לעניין ירידת ערך הנכסים: למתנגדים שמורה הזכות לפנות בהליך המתאים ככל והם סבורים שלאור אישור הבניה תהיה ירידת ערך לדירתם. יש לציין כי הדבר נטען בעלמא בפניה הוועדה המקומית ללא חו"ד כלכלית. לעניין פרסום הקלה של 6%: ביחס לשטח העיקרי תשיב הוועדה המקומית כי במסגרת הבקשה מוצעים שטחים מכוח הוראות התב"ע, תמ"א 38, וכן הקלה כמותית בשיעור של 6% בגין שיפור התכנון. כל השטחים תואמים את הוראות מדיניות 2020.

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:

♦ איל וולף

♦ מאיה מרים רביב וולף

עורך:

♦ תמר סמט

אחראי בקשה:

♦ ענבל חצבני

הגשה 21/06/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000260405

כתובת הבניין: רח' הורדים 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10909 חלקה: 45

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

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

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח קדמי לרח' הורדים עד 10% מהמרווח (מרווח קדמי של 15 מ')
2. פיתוח גבוה מהמותר
3. חנייה מקורה בגבול המגרש לכיוון רח' הורדים-שלא בהתאם לחפ/1400/יב/1 לעניין הגובה מעל קקט
4. גובה קומה מעל המותר
5. ממוצע גובה קומה מעל המותר
6. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
7. מיקום אשפה וגז במרווח קדמי- צידלי, בגובה גבוה מהמותר בחפ/1400/יב/1

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
 הבקשה מומלצת לאישור בניגוד לדעת וועדת שימור אשר מחליטה לדחות את הבקשה :
 התייחסות להחלטת ועדת שימור :

ועדת השימור דחתה את הבקשה בנימוקים ביניהם, שינוי מפלסי קרקע טבעית תוך פגיעה נופית בלתי הפיכה הכוללת כריתת עצים ותיקים, קירות תמך גבוהים לאורך הרחובות. הקמת חניון מכיוון רחוב הוורדים ע"ח עצים בוגרים ללא אפשרות לשתילה חלופית, החלטת הוועדה קבעה כי ככל שתוגש בקשה חדשה, הבינוי יותאם לטופוגרפיה הקיימת תוך שמירה על צמחייה ועצים. חניה שתוכנן ללא פגיעה בעצים בוגרים וללא קירות תמך, התקנת רצועת גינון פנויה מבינוי מעל ובתת הקרקע של 2 מ', גדרות אבן לקט וגובה גדרות לאורך הרחוב עפ"י הגובה המאושר.

מדובר בבקשה מתוקף זכויות מאושרות ולא מכח תמ"א 38 .

לאחר בחינת הבקשה וכן, גם לאור החלטת ועדת השימור, הבקשה נדרשת לתיקונים :
 החניה ברחוב ורדים תהיה במפלס הרחוב עם תמרון בתחום המגרש.
 גובה הגדר לאורך רחוב שד' הצבי לא יעלה על הגובה המאושר. ערוגת הגינון המלווה את הרחוב תורחב ככל הניתן ל-2 מ' ובה יינטעו עצים רחבי צל.

תיבחן אפשרות להנמכת מפלס ה-0 של הגוש הנמוך יותר כך שהמבנה יונמך וישתלב יותר עם מפלס הקרקע הטבעית ללא מילוי קרקע גדול. הגדרות יהיו אבן לקט. חומרי הגמר יהיו טיח כחומר גמר עיקרי. מערכת הגוונים תהיה בהירה.

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. יש להקטין פרגולות עד לשטח של :
 - קומת קרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.
 - קומה א' שטח הפרגולה לא יעלה על 20 מ"ר.
- ב. מרחק מפרגולה עד קצה הגג עפ"י חפ / 1400 / פמ לא יפחת מ – 1.20 מ' – יש לתקן את הפרגולה בהתאם .
- ג. לתקן חישוב שטחים כך שיחושב שטח מהמגרש לאחר הורדה לדרך.
- ד. עבור יח"ד 1 – ניתן להציע קולט שמש ודוד שמש אחד בלבד על הגג. יש להסיר אחד. יש להראות מסתור דוד שמש גם בחתכים ובחזיתות.
- ה. יש להציג בתוכניות + חתכים וחזיתות מתקנים פוטו- וולטאיים על הגג ולהראות כיצד הם מוסתרים .
- ו. יש לבטל את החניה המקורה מחוץ לקו הבניין הקדמי לכיוון הוורדים 1 ולהורות על תכנון חניה חלופי שבו הכניסה והתמרון יתבצעו בתוך תחום המגרש. לא ניתן לאשר שתי חניות ניצבות לרחוב, שכן הדבר פוגע במרחב הציבורי, בנוף הרחוב ובבטיחות התנועה.
יש להציג אישור חנייה חדש בהתאם .
- ז. יש לתכנן את החומות המוצעות, תוך שילוב שתילה של צמחייה מתאימה. פיתוח זה יאפשר יצירת חזות משתלבת עם המרחב הציבורי והנופי הקיים, ימתן את נוכחות החומה הכבדה, ויצג מראה טבעי והרמוני התואם את אופי הרחוב ושדרות הצבי.
- ח. חומרי גמר הבינוי החדש יותאמו למרקם הקיים : מעטפת חיצונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי במערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.
- ט. יש להציג קו קרקע טבעי היסטורי, מקורי של המגרש ולא ק.ק.ט מה שקיים היום במגרש.
- י. להוסיף קו קרקע טבעית בכל החתכים והחזיתות כולל נק' דיקור .
- יא. בכל החתכים והחזיתות יש להוסיף בתים גובלים ביחס לבניה המוצעת, ממגרשים סמוכים.
- יב. בערוגות המתוכננות לכיוון שד' הצבי יש לסמן עצים לשתילה, ואת סוג העץ המתוכנן .
- יג. תיבחן אפשרות להנמכת מפלס ה-0 של הגוש הנמוך יותר כך שהמבנה יונמך וישתלב יותר עם מפלס הקרקע הטבעית ללא מילוי קרקע גדול.
- יד. הגדרות יהיו אבן לקט. חומרי הגמר יהיו טיח כחומר גמר עיקרי. מערכת הגוונים תהיה בהירה

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. דו"ח יועץ קרקע וביסוס
 2. נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א
 - ג. אישור יועץ בטיחות לעניין כבאות והצלה
 - ד. אישור נספח ניקוז
 3. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/5229, חפ/1840
 - פרגולה שחורגת מתכנית חפ/1400/פמ.
 - ג. הרחבת הדרך בהתאם לתוכנית חפ/229/ד תתבצע באחד מהדרכים הבאות, לפי העניין :
 - העברת השטח ע"ש העירייה בהסכמה או באמצעות הפקעה.
 - רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
 - רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969 הערה על יעוד תכנוני.
 - בהרחבת הדרך הנ"ל לא תותר בניה שתמנע את אפשרות ההרחבה.
 4. תנאים לתחילת עבודות :

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

 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 5. תנאים לתעודת גמר :
 - א. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 - ב. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

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

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

לעניין החנייה במרווח הקידמי –
הוועדה הנחתה את עורך הבקשה לבצע שינוי במערך החנייה כך שהחשיפה ברחוב

תוקטן והתמרון לחניה יעשה בתוך תחומי המגרש .
 מערך החניות החדש יוגש לאישור מחלקת דרכים ותנועה .

לעניין הבריכה –
 לא מוצעת בבקשה להיתר בריכת שחייה .

לעניין וועדת שימור –
 לאחר בחינת הבקשה וכן, גם לאור החלטת ועדת השימור, הבקשה נדרשת לתיקונים :
 החניה ברחוב ורדים תהיה במפלס הרחוב עם תמרון בתחום המגרש.
 גובה הגדר לאורך רחוב שד' הצבי לא יעלה על הגובה המאושר. ערוגת הגינון המלווה את
 הרחוב תורחב ככל הניתן ל-2 מ' ובה יינטעו עצים רחבי צל.
 תיבחן אפשרות להנמכת מפלס ה-0 של הגוש הנמוך יותר כך שהמבנה יונמך וישתלב
 יותר עם מפלס הקרקע הטבעית ללא מילוי קרקע גדול. הגדרות יהיו אבן לקט . חומרי
 הגמר יהיו טיח כחומר גמר עיקרי . מערכת הגוונים תהיה בהירה.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
 הבקשה מומלצת לאישור בניגוד לדעת ועדת שימור אשר מחליטה לדחות את הבקשה :
 התייחסות להחלטת ועדת שימור :

ועדת השימור דחתה את הבקשה בנימוקים ביניהם, שינוי מפלסי קרקע טבעית תוך
 פגיעה נופית בלתי הפיכה הכוללת כריתת עצים ותיקים, קירות תמך גבוהים לאורך
 הרחובות. הקמת חניון מכיוון רחוב הוורדים ע"י עצים בוגרים ללא אפשרות לשתילה
 חלופית, החלטת הועדה קבעה כי ככל שתוגש בקשה חדשה, הבינוי יותאם לטופוגרפיה
 הקיימת תוך שמירה על צמחייה ועצים. חניה תתוכנן ללא פגיעה בעצים בוגרים וללא
 קירות תמך, התקנת רצועת גינון פנויה מבינוי מעל ובתת הקרקע של 2 מ', גדרות אבן
 לקט וגובה גדרות לאורך הרחוב עפ"י הגובה המאושר.

מדובר בבקשה מתוקף זכויות מאושרות ולא מכח תמ"א 38 .

לאחר בחינת הבקשה וכן, גם לאור החלטת ועדת השימור, הבקשה נדרשת לתיקונים :
 החניה ברחוב ורדים תהיה במפלס הרחוב עם תמרון בתחום המגרש.
 גובה הגדר לאורך רחוב שד' הצבי לא יעלה על הגובה המאושר. ערוגת הגינון המלווה את
 הרחוב תורחב ככל הניתן ל-2 מ' ובה יינטעו עצים רחבי צל.

תיבחן אפשרות להנמכת מפלס ה-0 של הגוש הנמוך יותר כך שהמבנה יונמך וישתלב
 יותר עם מפלס הקרקע הטבעית ללא מילוי קרקע גדול. הגדרות יהיו אבן לקט . חומרי
 הגמר יהיו טיח כחומר גמר עיקרי . מערכת הגוונים תהיה בהירה.

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. יש להקטין פרגולות עד לשטח של :
 - קומת קרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.
 - קומה א' שטח הפרגולה לא יעלה על 20 מ"ר.
- ב. מרחק מפרגולה עד קצה הגג עפ"י חפ / 1400 / פמ לא יפחת מ – 1.20 מ' – יש לתקן את הפרגולה בהתאם .
- ג. לתקן חישוב שטחים כך שיחושב שטח מהמגרש לאחר הורדה לדרך.
- ד. עבור יח"ד 1 – ניתן להציע קולט שמש ודוד שמש אחד בלבד על הגג . יש להסיר אחד . יש להראות מסתור דוד שמש גם בחתכים ובחזיתות .
- ה. יש להציג בתוכניות + חתכים וחזיתות מתקנים פוטו- וולטאיים על הגג ולהראות כיצד הם מוסתרים .
- ו. יש לבטל את החניה המקורה מחוץ לקו הבניין הקדמי לכיוון הוורדים 1

ז. יש לתכנן את החומות המוצעות, תוך שילוב שתילה של צמחייה מתאימה.
 פיתוח זה יאפשר יצירת חזות משתלבת עם המרחב הציבורי והנופי הקיים, ימתן את
 נוכחות החומה הכבדה, ויצג מראה טבעי והרמוני התואם את אופי הרחוב ושדרות

הצבי.

- ח. חומרי גמר הבינוי החדש יותאמו למרקם הקיים : מעטפת חיצונית מחופה טיח כחומר גמר עיקרי במערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.
- ט. יש להציג קו קרקע טבעי היסטורי, מקורי של המגרש ולא ק.ק. ט מה שקיים היום במגרש.
- י. להוסיף קו קרקע טבעית בכל החתכים והחזיתות כולל נק' דיקור.
- יא. בכל החתכים והחזיתות יש להוסיף בתים גובלים ביחס לבניה המוצעת, ממגרשים סמוכים.
- יב. בערוגות המתוכננות לכיוון שד' הצבי יש לסמן עצים לשתילה, ואת סוג העץ המתוכנן.
- יג. תיבחן אפשרות להנמכת מפלס ה-0 של הגוש הנמוך יותר כך שהמבנה יונמך וישתלב יותר עם מפלס הקרקע הטבעית ללא מילוי קרקע גדול.
- יד. הגדרות יהיו אבן לקט. חומרי הגמר יהיו טיח כחומר גמר עיקרי. מערכת הגוונים תהיה בהירה

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
1. דו"ח יועץ קרקע וביסוס
2. נספח ביסוס
- ב. אישור הג"א
- ג. אישור יועץ בטיחות לעניין כבאות והצלה
- ד. אישור נספח ניקוז

3. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/5229, חפ/1840
- פרגולה שחורגת מתכנית חפ/1400/פמ.
- ג. הרחבת הדרך בהתאם לתוכנית חפ/229/ד תתבצע באחד מהדרכים הבאות, לפי העניין :
- העברת השטח ע"ש העירייה בהסכמה או באמצעות הפקעה.
- רישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
- רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969 הערה על יעוד תכנוני.
- בהרחבת הדרך הנ"ל לא תותר בניה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

4. תנאים לתחילת עבודות :

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

5. תנאים לתעודת גמר :

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

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

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

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

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

לעניין הבריכה –
לא מוצעת בבקשה להיתר בריכת שחייה.

לעניין וועדת שימור –
לאחר בחינת הבקשה וכן, גם לאור החלטת ועדת השימור, הבקשה נדרשת לתיקונים:
החניה ברחוב ורדים תהיה במפלס הרחוב עם תמרון בתחום המגרש.
גובה הגדר לאורך רחוב שד' הצבי לא יעלה על הגובה המאושר. ערוגת הגינון המלווה את
הרחוב תורחב ככל הניתן ל-2 מ' ובה יינטעו עצים רחבי צל.
תיבחן אפשרות להנמכת מפלס ה-0 של הגוש הנמוך יותר כך שהמבנה יונמך וישתלב
יותר עם מפלס הקרקע הטבעית ללא מילוי קרקע גדול. הגדרות יהיו אבן לקט. חומרי
הגמר יהיו טיח כחומר גמר עיקרי. מערכת הגוונים תהיה בהירה.

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:

* ולנטין גובר

* אנסטסיה גובר

עורך:

* תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 25/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455364

כתובת הבניין: רח' זמנהוף 3, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10784 חלקה: 86

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת קומה (קומה ב') כולל מרפסת גג לא מקורה, פרגולה, שיפור מיגון ושינויים פנימיים וחיצוניים בדירה דרומית קיימת בקומה א'.

מהות הקלות:

תוספת שטח מתוך זכויות בניה בהקלה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. צביעת המדרגות הפנימיות המוצעות בדירת המבקשים באדום בתכנית קומות א' ו-ב'.

ב. תיקון חישובי השטחים וטבלת השטחים בהתאם להחלטת הועדה.

ג. תיקון מהות הבקשה בזהה להחלטת הועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

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

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

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

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

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

ד. ישולם היטל השבחה בגין:

- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 134.94 מ"ר.

- 6% הקלה בשטח של 9.46 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.

5. תנאי לתעודת גמר :
קבלת אישור הפיקוח - לביצוע שיפור המיגון ואישור שתכנית ההיתר עבור הבקשה הנוכחית תואמת לקיים בשטח.

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
1. התוכניות ותוקנה כד ש :

א. צביעת המדרגות הפנימיות המוצעות בדירת המבקשים באדום בתכנית קומות א' ו-ב'.
ב. תיקון חישובי השטחים וטבלת השטחים בהתאם להחלטת הועדה.
ג. תיקון מהות הבקשה בזהה להחלטת הועדה.

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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ד. ישולם היטל השבחה בגין :
- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 134.94 מ"ר.
- 6% הקלה בשטח של 9.46 מ"ר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
ה-הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

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

5. תנאי לתעודת גמר :
קבלת אישור הפיקוח - לביצוע שיפור המיגון ואישור שתכנית ההיתר עבור הבקשה הנוכחית תואמת לקיים בשטח.

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

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

מבקש:

♦ דוד לייביש גוטשטיין

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ רולא סעב

הגשה 03/01/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000347355

כתובת הבניין: רח' הארזים 46, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11571 חלקה: 40

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה

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

מהות הקלות:

הקלה 6% באחוזי בניה

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

הקלה בפיתוח שטח מעל המותר עבור המדרגות+חריגה מקו בניין

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

הבקשה תאושר בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

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

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

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

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

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

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

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

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

201

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

א. נדרש לתקן חישוב שטחים.

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

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

ד. לא תאושר הלגליזציה למחסן המוצע בתחום זיקת ההנאה, החלק הקיים בתחום זיקת ההנאה יסומן להריסה.

ה. חלון ממ"ד בהתאם להנחיות פקע"ר למרווח ימיני למילוט, ללא מכשול (ביתן אשפה) יש להעתיק החלון בהתאם.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

- כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
- ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. אישור וועד קריית חיים .
 - ד. אישור יועץ בטיחות
 - ה. נספח ביסוס
 - ו. נספח ניקוז.
 - ז. נדרש ממבקש המידע הקמת פילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל.
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
- הבקשה תאושר בתנאים הבאים :
- אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
 - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
 - ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - ו. ישולמו דמי השתתפות - (כופר חניה), עבור מקי חניה 1 שחסר.
 - ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016
1. התוכניות תתוקנה כך ש :
- א. נדרש לתקן חישוב שטחים.
 - ב. יש לפרט מפלסי גדרות, מפלס גדר קיימת לרח' הארזים, מפלס גדר חדשה המוצעת לרח' מ"ח ומפלס גדר מפרידה בין החצרות, יסומנו הגדרות והמפלסים בחתכים ובחזיתות.
 - ג. ישונה התכנון כך שבקומת הקרקע לכיוון רח' מח, הממ"ד וביתן האשפה לא יהוו אזור חסום .
 - ד. לא תאושר הלגליזציה למחסן המוצע בתחום זיקת ההנאה, החלק הקיים בתחום זיקת ההנאה יסומן להריסה.
 - ה. חלון ממ"ד בהתאם להנחיות פקע"ר למרווח ימיני למילוט, ללא מכשול (ביתן אשפה) יש להעתיק החלון בהתאם.
2. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. אישור וועד קריית חיים .
 - ד. אישור יועץ בטיחות
 - ה. נספח ביסוס
 - ו. נספח ניקוז.
 - ז. נדרש ממבקש המידע הקמת פילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל.

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

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:

♦ בית ארז חוות מילטין בע"מ

הגשה 30/11/2023

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000337592

כתובת הבניין: רח' חלוצי התעשייה 128, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11637 חלקה: 10

תיאור בקשה

תוספת בניה

תעשייה

לגליזציה לתוספות בניה למבנה קיים + סככות עבודה + ממ"מ מוצע.

תיאור הבניה הקיימת:

מבנים באיזור תעשייה.

תיאור התוספת המבוקשת:

תוספות בניה ללגליזציה + סככות עבודה ללגליזציה + ממ"מ מוצע.

מיקום התוספת:

קומת הקרקע

מהות הקלות:

הקלה מק.ב. צדדי לטובת סככות / ממ"מ.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

2. הבניה שבוצעה על המרווחים הקדמי והאחורי והמסומנת בצהוב בתכניות, תיהרס טרם הוצאת ההיתר ויובא אישור מפקח לכך
3. אישור מעודכן מאגף דרכים ותנועה לפתרון חניה הכולל פתרון ל - 3 מקומות החניה החסרים
4. אישור דו כימיקלים כי השינויים במקום אינם פוגעים בקו התת קרקעי הפעיל ואינם מפריעים לתפקודו ואחזקתו התקינים
5. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
 - א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד)
 - ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
 6. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור מחלקת ניקוז לתכנית הניקוז בהתאם להנחיות.
 - ב. דוח קרקע וביסוס
 - ג. נספח יציבות
 - ד. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - ה. אישור מורשה נגישות
 - ו. אישור פיקוד העורף.
7. תנאים לתחילת עבודות הריסה + ממ"מ מוצע

א. הסכם לפינוי פסולת

ב. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

ג. העבודות תבוצענה לפי בקשת יוזם העבודות כהכנה לעבודות נוספות בתחום רצועת קווי הדלק

ד. העבודות תשמשנה אך ורק את יוזם העבודות לצורך העבודות המפורטות לעיל

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

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
2. הבניה שבוצעה על המרווחים הקדמי והאחורי והמסומנת בצהוב בתכניות , תיהרס טרם הוצאת ההיתר ויובא אישור מפקח לכך
 3. אישור מעודכן מאגף דרכים ותנועה לפתרון חניה הכולל פתרון ל – 3 מקומות החניה החסרים
 4. אישור דו כימיקלים כי השינויים במקום אינם פוגעים בקו התת קרקעי הפעיל ואינם מפריעים לתפקודו ואחזקתו התקינים
 5. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
 - א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד)
 - ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
 6. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור מחלקת ניקוז לתכנית הניקוז בהתאם להנחיות.
 - ב. דוח קרקע וביסוס
 - ג. נספח יציבות
 - ד. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - ה. אישור מורשה נגישות
 - ו. אישור פיקוד העורף.
 7. תנאים לתחילת עבודות הריסה + ממ"מ מוצע
 - א. הסכם לפינוי פסולת
 - ב. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ג. העבודות תבוצענה לפי בקשת יוזם העבודות כהכנה לעבודות נוספות בתחום רצועת קווי הדלק
 - ד. העבודות תשמשנה אך ורק את יוזם העבודות לצורך העבודות המפורטות לעיל
 - ה. העבודות תבוצענה אלא בנוכחות נציגי החברה (תשתיות אנרגיה)

מבקש:♦ **ברוריה בן סימון**

♦ יגאל בן סימון

עורך:

♦ יורי ברודה

♦ מרינה קרונגאוז

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

הגשה 30/03/2025**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000478880

כתובת הבניין: רח' מיכאל 55, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10867 חלקה: 169

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

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

מהות הקלות:

קומה חלקית נוספת מעל המותר.

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
 הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
 היתר בנייה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. אישור נספח ניקוז
- ה. יש לסמן בתכנית העתקת דוודים וקולטי שמש. במידה וקיימים על השטח המוצע לבניה יועתקו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם בעלי הדירות ואיש מקצוע בעניין.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ ד בנוסח הבא:
- ד. רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מיכאל תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ה. ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של –

1. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 12.21 מ"ר שטח דירה ברוטו כולל התוספת המבוקשת – 123.0 מ"ר הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה בכפוף להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המציין מתן אפשרות לפטור או דחיית תשלום היטל השבחה בפועל, יירשם במחלקת התקבולים חוב היטל השבחה עבור תוספת בניה בסך 12.21 מ"ר שייגבה בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק, דהיינו בעת העברת בעלות בנכס. המבקש יהיה פטור מתשלום חוב היטל השבחה אם יוכיח שהחזיק בדירה 4 שנים מגמר הבניה המבוקשת. לפרטים יש לפנות למחלקה לתקבולים ברח' ברוואלד 5 חיפה. טלפון - 8356796 או 8356333.
- תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לויתורים.
- תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
- "חל' משנה 1 ויתרו על זכויות בניה בשטח של 7.17 מ"ר כל אחת (במסגרת 6% הקלה יחסית, וכן 2.5% הקלה יחסית בגין קומה נוספת), לטובת חל' משנה 6".
2. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 16000 ש"ח

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

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

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

הועדה מחליטה כי על מבקשי ההיתר להציג אישור קונס' לכך שהבניין יכול לשאת את התוספת המבוקשת על גג המבנה, בנוסף יש לבצע חישוב זכויות לעניין חישוב התוספת כך שהשכנים לא יפגעו, לעניין הטענה כי השכן שחתם ויתור על זכויותיו חזר מהסכמה זו יש להודיע לו כי עליו לשלוח מכתב לנושא זה, וכי זהו תנאי הכרחי למימוש הזכויות.

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

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. אישור נספח ניקוז
- ה. יש לסמן בתכנית העתקת דוודים וקולטי שמש. במידה וקיימים על השטח

המוצע לבניה יועתקו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם בעלי הדירות ואיש מקצוע בעניין.
ו.

2. תנאים להיתר

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ג. תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/2011 ד בנוסח הבא:

רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מיכאל תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה
ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
ה. ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של – 43.2 מ"ר

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

תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לויתורים.
תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
"חל' משנה 1 ויתרו על זכויות בניה בשטח של 7.17 מ"ר כל אחת (במסגרת 6% הקלה יחסית, וכן 2.5% הקלה יחסית בגין קומה נוספת), לטובת חל' משנה 6".
ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 16000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

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:

* יוסף טרביה

עורך:

* שמחה שרר

אחראי בקשה:

* רולא סעב

הגשה 30/08/2023

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000269914

כתובת הבניין: רח' דורות 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 187

תיאור בקשה

תוספת בניה

מסחרי

=====
 הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון חישוב שטחים, ביטול תנאי כופר חניה, ודרישה להחזיר חדר האשפה לקדמתו, לאחר סימון המחסן בניגוד להוראות תברואה. הבקשה עבור הרחבת חנות קיימת תוך הוספת אלמנט הצללה בחזית, תוספת ממ"מ.
 =====

מהות הקלות:

6% הקלה בשטח

בליטה למרווח צידי מזרחי בגין תוספת ממ"מ

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

ניתן להוציא היתר בניה אלא לאחר הצגת הסכמות שותפים לנכס, בהתאם לרוב הדורש לפי חוק המקרקעין או הצגת פסק דין חלוט מידי הערכאה המוסמכת המאשר את ביצוע הבנייה ושימוש במעקה המרפסת כתליית שילוט. לא יותר שהשילוט המבוקש יסתיר לחלונות יחידת הדיור ויש לבצע תאורה תוך שימוש בגובלים למניעת סנוור בתחום יחידת המגורים ובפרט סביב חלונותיה.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה:

1. תיקון תוכנית:

- יצוין יעוד המסחר על גבי התוכנית, כמובן יותאם ליעוד המסחר המותר בתוכנית חפ/831.

- נדרש להקטין שטח ההרחבה ב- 39.77 מ"ר.

- נדרש לתקן בתוכנית מיקום המחסן כחדר אשפה לפי התוכנית המאושרת על ידי מחלקת ניקיון ובנוסף נדרש להחזיר את החדר הניקיון לקדמתו בשטח, בנוסף יש לציין כי שטח מותר למחסן ע"פ חפ/1400/שש/1 יקבל 15% מתוך השטח המותר למסחר ולא בנוסף כלומר הבנייה המוצעת למסחר הינה בחריגה של 39.77 מ"ר ויש לצמצם בהתאם כך שלא נותר שטח לניצול למחסן מוגדל.

- נדרש לתקן סכמות חישוב שטחים.

- נדרש להוסיף פרט אפיוני לאלמנט העיצובי + חתך.

- נדרש לסמן מפלסים בתוכניות.

- נדרש לסמן דרך גישה לחנות.

- יש לצרף בתוכנית פירוט לגבי השילוט אם מוצע כמואר או ללא תאורה. יש

- לצרף פרט קיר בדופן המבנה הנושא את השילוט והתאורה, כולל התייחסות להגבלת חום המואר לפי החלטת הוועדה.

- נדרש לסמן בתוכנית קומת הקרקע היטל הקירווי המבוקש.

- נדרש לסמן בשטח המוצע מיקום המחסן.

- נדרש לסמן את הקונטור של הקירוי המבוקש בתוכנית קומה א' וגג.
- יש לענות על הנחיות מחלקת נוף נדרש להשאיר רצועת גינון ברוחב 1 מטר ולשתול בעורגה בחזית 2 עצי צל בגודל 9 + שיחים גודל 4.
- נדרש להוסיף בחזיתות ובחתיכים מפלסים, וגבהים בבינוי ובפיתוח שטח.
- נדרש לסמן ק.ק.ט בחזיתות ובחתיכים
- להוסיף מידות המרווחים בין גבולות המגרש לקווי הבניין.
- יש לסמן בתוכנית הגגות סימון ניקוז.
- נדרש לסמן בתוכנית הגג חומרי הגמר המוצעים.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה :
- 2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח יציבות.
 - ה. נספח ניקוז
 - ו. יועץ נישות
 - ז. נספח בטיחות אש.
 - ח. רשות העתיקות אינה מתנגדת למתן היתר הבנייה לתוכנית- רמות רמז בהתניה שבהיתרי בנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר. אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
 - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
 - ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - היטל השבחה בגין שטח מעל המותר. 6% הקלה בשטח 21.6 מ"ר.
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016
 - 3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024 .

החלטת הועדה:

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

ניתן להוציא היתר בניה אלא לאחר הצגת הסכמות שותפים לנכס, בהתאם לרוב הדורש לפי חוק המקרקעין או הצגת פסק דין חלוט מידי הערכאה המוסמכת המאשר את ביצוע הבנייה ושימוש במעקה המרפסת כתליית שילוט. לא יותר שהשילוט המבוקש יסתיר לחלונות יחידת הדיור ויש לבצע תאורה תוך שימוש בגובלים למניעת סנוור בתחום יחידת המגורים ובפרט סביב חלונותיה.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה :

1. תיקון תוכנית :

- יצוין יעוד המסחר על גבי התוכנית, כמובן יותאם ליעוד המסחר המותר בתוכנית חפ/831.

- נדרש להקטין שטח ההרחבה ב- 39.77 מ"ר .

- נדרש לתקן בתוכנית מיקום המחסן כחדר אשפה לפי התוכנית המאושרת על ידי מחלקת ניקיון ובנוסף נדרש להחזיר את החדר הניקון לקדמתו בשטח, בנוסף יש לציין כי שטח מותר למחסן ע"פ חפ/1400/שש/1 יקבל 15% מתוך השטח המותר למסחר ולא בנוסף כלומר הבנייה המוצעת למסחר הינה בחריגה של 39.77 מ"ר ויש לצמצם בהתאם כך שלא נותר שטח לניצול למחסן מוגדל.

- נדרש לתקן סכמות חישוב שטחים .

- נדרש להוסיף פרט אפיוני לאלמנט העיצובי + חתך .

- נדרש לסמן מפלסים בתוכניות.

- נדרש לסמן דרך גישה לחנות .
- יש לצרף בתוכנית פירוט לגבי השילוט אם מוצע כמואר או ללא תאורה. יש לצרף פרט קיר בדופן המבנה הנושא את השילוט והתאורה, כולל התייחסות להגבלת חום המואר לפי החלטת הוועדה.
- נדרש לסמן בתוכנית קומת הקרקע היטל הקירוי המבוקש.
- נדרש לסמן בשטח המוצע מיקום המחסן .
- נדרש לסמן את הקונטור של הקירוי המבוקש בתוכנית קומה א' וגג.
- יש לענות על הנחיות מחלקת נוף נדרש להשאיר רצועת גינון ברוחב 1 מטר ולשתול בעורגה בחזית 2 עצי צל בגודל 9 + שיחים גודל 4.
- נדרש להוסיף בחזיתות ובחתיכים מפלסים , וגבהים בבינוי ובפיתוח שטח .
- נדרש לסמן ק.ק.ט בחזיתות ובחתיכים
- להוסיף מידות המרווחים בין גבולות המגרש לקווי הבינוי.
- יש לסמן בתוכנית הגגות סימון ניקוז.
- נדרש לסמן בתוכנית הגג חומרי הגמר המוצעים .
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה :
- 2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח יציבות.
 - ה. נספח ניקוז
 - ו. יועץ נישות
 - ז. נספח בטיחות אש.
 - ח. רשות העתיקות אינה מתנגדת למתן היתר הבנייה לתוכנית- רמות רמז בהתניה שבהיתרי בנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי היתר . אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
 - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
 - ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. -לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - היטל השבחה בגין שטח מעל המותר. 6% הקלה בשטח 21.6 מ"ר.
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016
- 3. תנאים לתחילת עבודות :
 - אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024 .

מבקש:

♦ מחמוד אבו אל היג'א

הגשה 08/10/2024

עורך:

♦ רומן קובל

אחראי בקשה:

♦ מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000408959

כתובת הבניין: רח' סורוקה משה 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 58

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת של 2 ממ"דים ע"ג רגלי ממ"ד בחזית צפונית ותוספת של 2 מרפסות זיזיות בחזית דרומית לכיוון רחוב משה סורוקה
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח קדמי בגין תוספת מרפסת.

2. בליטה למרווח צידי בגין תוספת ממ"ד.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור הממ"דים והמרפסות המוצעות וההקלות תוך ביצוע גמר הזהה לקיים.

הצוות המקצועי רואה לנכון אישור ממ"דים לאור המצב הבטחוני וביטחון המבקשים.

כמו כן, אנו רואים לנכון אישור מרפסות לרווחת המבקשים ושיפור איכות חייהם.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

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. התכנית תתוקנה כך ש:

א. עומק עמודי המרפסת יהיו 50 ס"מ בהתאם לנוהל העירוני ולפרטי המרפסת

ע"ג התכנית הראשית.

ב. יש להוסיף מידות קווי בניין בהתאם למפת מדידה המאושרת מתיק המידע.

ג. יצוין ע"ג חזיתות התוספות גמר זהה לקיים.

ד. על רגלי הממ"ד לרדת 100% לקרקע ללא פתח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א.

ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ג. דוח ביסוס וקרקע.

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 דו"ח עורך הבקשה.

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

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

הוועדה משיבה למתנגדים :
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר תוספת מרחבים מוגנים לאור המצב הבטחוני ולביטחונם האישי של המבקשים.
כמו כן, אנו רואים לנכון אישור תוספת מרפסות זיזיות לדירות שאין ברשותם מרפסות, לשיפור איכות חיי המבקשים ולרווחתם האישית.
בנוסף לכך, ככל ובעתיד יתבקשו תוספות עבור ממ"דים ומרפסות הם יבחנו בהתאם.

- לעניין יציבות המבנה- על המבקשים להגיש את כל האישורים הנדרשים ובהם אישור קונסטרוקטור ויציבות המבנה בהתאם לחוק.
- לעניין חריגה באחוזי הבניה- לא נמצאו חריגות באחוזי הבניה. כמו כן, לא התבקשו שטחי בניה עיקריים.
- לעניין פגיעה בעצים- התקבלה התייחסות פקיד היערות לבקשה ונדרש מהמבקשים תצהיר עצים בהתאם למבוקש ולמרחק מן העצים הקיימים במגרש.
- לעניין בניית ממ"דים ומרפסות באופן חלקי- התכנית מציגה היתכנות עתידית לבניית ממ"דים ומרפסות. ככל וברצון השותפים לנכס לבצע מרפסות וממ"דים עליהם להגיש בקשה להיתר כנדרש.
- לעניין מניעת פינוי בינוי- כעת מוגשת בקשה להיתר עבור תוספת ממ"דים ומרפסות בלבד ולא נמצאו תכניות לפינוי בינוי עתידיים באגפינו.
- ככל ותוגש תכנית עבור פינוי בינוי היא תיבחן בהתאם.
- לעניין פגיעה במראה החיצוני של הבניין- על גמר התוספות המוצעות להיות בגמר הזהה לקיים וכך גם על הבניה העתידית שתוצע.
- לעניין מטרדי חוסר נוחות, אבק, מטרדי רעש ותנועה- כבכל עבודת בניה, מטרדים אלו הינם זמניים ועל עבודות הבניה להתבצע בהתאם לדין, הוראות ההיתר ולנהלים העירוניים.
- לעניין הטלת הוצאות- על מבקשי ההיתר לשאת בעלויות הבניה המוצעת ולנזקים ככל שיהיו.
- לעניין שמירת הבטיחות במהלך הבניה- על עבודות הבניה להתבצע בהתאם להוראות הבטיחות הקבועות בחוק, בתקנות ובנהלי הרשות, ובפיקוח הגורמים המוסמכים.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור הממ"דים והמרפסות המוצעות וההקלות תוך ביצוע גמר הזהה לקיים.
הצוות המקצועי רואה לנכון אישור ממ"דים לאור המצב הבטחוני וביטחון המבקשים.
כמו כן, אנו רואים לנכון אישור מרפסות לרווחת המבקשים ושיפור איכות חייהם.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
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. התכנית תתוקנה כך ש :
 - א. עומק עמודי המרפסת יהיו 50 ס"מ בהתאם לנוהל העירוני ולפרטי המרפסת ע"ג התכנית הראשית.
 - ב. יש להוסיף מידות קווי בניין בהתאם למפת מדידה המאושרת מתיק המידע.
 - ג. יצוין ע"ג חזיתות התוספות גמר זהה לקיים.
 - ד. על רגלי הממ"ד לרדת 100% לקרקע ללא פתח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א .
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח ביסוס וקרקע.

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

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

הוועדה משיבה למתנגדים:
הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר תוספת מרחבים מוגנים לאור המצב הבטחוני ולביטחונם האישי של המבקשים.
כמו כן, אנו רואים לנכון אישור תוספת מרפסות יזויות לדירות שאין ברשותם מרפסות, לשיפור איכות חיי המבקשים ולרווחתם האישית.
בנוסף לכך, ככל ובעתיד יתבקשו תוספות עבור ממ"דים ומרפסות הם יבחנו בהתאם.

- לעניין יציבות המבנה- על המבקשים להגיש את כל האישורים הנדרשים ובהם אישור קונסטרוקטור ויציבות המבנה בהתאם לחוק.
- לעניין חריגה באחוזי הבניה- לא נמצאו חריגות באחוזי הבניה. כמו כן, לא התבקשו שטחי בניה עיקריים.
- לעניין פגיעה בעצים- התקבלה התייחסות פקיד היערות לבקשה ונדרש מהמבקשים תצהיר עצים בהתאם למבוקש ולמרחק מן העצים הקיימים במגרש.
- לעניין בניית ממ"דים ומרפסות באופן חלקי- התכנית מציגה היתכנות עתידית לבניית ממ"דים ומרפסות. ככל וברצון השותפים לנכס לבצע מרפסות וממ"דים עליהם להגיש בקשה להיתר כנדרש.
- לעניין מניעת פינוי בינוי- כעת מוגשת בקשה להיתר עבור תוספת ממ"דים ומרפסות בלבד ולא נמצאו תכניות לפינוי בינוי עתידיים באגפינו.
- ככל ותוגש תכנית עבור פינוי בינוי היא תיבחן בהתאם.
- לעניין פגיעה במראה החיצוני של הבניין- על גמר התוספות המוצעות להיות בגמר הזהה לקיים וכך גם על הבניה העתידית שתוצע.
- לעניין מטרדי חוסר נוחות, אבק, מטרדי רעש ותנועה- כבכל עבודת בניה, מטרדים אלו הינם זמניים ועל עבודות הבניה להתבצע בהתאם לדין, הוראות ההיתר ולנהלים העירוניים.
- לעניין הטלת הוצאות- על מבקשי ההיתר לשאת בעלויות הבניה המוצעת ולנזקים ככל שיהיו.
- לעניין שמירת הבטיחות במהלך הבניה- על עבודות הבניה להתבצע בהתאם להוראות הבטיחות הקבועות בחוק, בתקנות ובנהלי הרשות, ובפיקוח הגורמים המוסמכים.

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

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

סעיף 18: מספר בקשה: 81/0115/08 תיק בניין: 81/0115
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 53 בתאריך: 05/01/2026

מבקש:

♦ מאור פרבר

♦ זואי פרבר

עורך:

♦ אהרון בוקליס

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

הגשה 07/12/2022**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000314503

כתובת הבניין: רח' נעמת 10, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10769 חלקה: 19**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

=====
תוספת מרפסת זיזית מפלדה בקומת עמודים בשטח של 12.00 מ"ר
ותוספת בניה לדירה קיימת בקומת העמודים בשטח של 3.78 מ"ר בחזית דרומית אחורית
=====

מהות הקלות:

עודף שטח מעל המותר (6% הקלה)

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור המרפסת ותוספת השטח בלגליזציה .

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור נספח יציבות.

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

2. תנאים להוצאת היתר :

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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

ד. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח מעל המותר.

3. תנאים לתחילת עבודות

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

אישור המרפסת ותוספת השטח בלגליזציה .

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
- ד. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח מעל המותר.

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:

* רחמים עדיאל

הגשה 20/05/2024

עורך:

* מורן מצליח

אחראי בקשה:

* רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000530834

כתובת הבניין: שד' טרומפלדור 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10892 חלקה: 8 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד והרחבת יחידת מגורים בקומה א' למבנה מגורים חד-קומתי קיים + תוספת
 2 חניות חדשות בתחום המגרש
 =====

מהות הקלות:

בליטת משטח חניה למרווח צידי אינו תואם הוראות חפ/1400/ב1

ממ"ד בולט למרווח צידי צפוני

בליטת מבנה בקיר עם פתחים עד 10% מרווח צידי

ממוצע גובה קומה מעל המותר בהוראות חפ/1400גב

פרגולה שאינה תואמת חפ 1400 פמ

פיתוח גבוה מהנקבע בחפ/1400גב

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש: 0)

א. יש לצמצם בליטת המרפסות למרווח הצדדי כך שלא יעלו על 10% מהמרווח

כלומר 40 ס"מ, מעבר לכך יש לסמן גג ללא שימוש.

ב. יש לציין חומרי הפרגולה ע"ג כל החתכים והחזיתות.

ג. יש לבצע התאמה בין התוכניות בחתך 1-1 הפרגולה מופיע כמוצע וע"ג

התוכנית מופיע כמצב קיים

ד. יצויין שם המבקש על גבי כל התכניות.

ה. לא ניתן לאשר פתח יצאה לגג ללא שימוש בקומה א' יש להחליף לחלון או

לסגור את הפתח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

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

ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין

ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

ה. אישור הג"א לממ"ד המוצע.

ו. יש לתאם עם מח' תכנון דרכים נושא ביצוע החניה הציבורית בחזית המגרש,

מי יבצע את החניה ואיך יבוצע נושא התשלום.

ז. לא יסומן 820 בכניסה לחניון המוצע ללא ביצוע החניה הנוספת בחניה

הציבורית בחזית המגרש

ח. בהמשך עם הרחוב יש להותיר מקום לנטיעת עצים על קצה רחוב לסמן

בתכניות בתאום עם מח' נוף.

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. יושלם היטל השבחה בגין:
 1. פרגולה שאינה תואמת את חפ/1400/פמ (בגובה ובשטח- החורגים מהמותר).
 2. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - ה-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
4. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש: 0)
 - א. יש לצמצם בליטת המרפסות למרווח הצדדי כך שלא יעלו על 10% מהמרווח כלומר 40 ס"מ, מעבר לכך יש לסמן גג ללא שימוש.
 - ב. יש לציין חומרי הפרגולה ע"ג כל החתכים והחזיתות.
 - ג. יש לבצע התאמה בין התוכניות בחתך 1-1 הפרגולה מופיע כמוצע וע"ג התוכנית מופיע כמצב קיים
 - ד. יצויין שם המבקש על גבי כל התכניות.
 - ה. לא ניתן לאשר פתח יצאה לגג ללא שימוש בקומה א' יש להחליף לחלון או לסגור את הפתח.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
 - ה. אישור הג"א לממ"ד המוצע.
 - ו. יש לתאם עם מח' תכנון דרכים נושא ביצוע החניה הציבורית בחזית המגרש, מי יבצע את החניה ואיך יבוצע נושא התשלום.
 - ז. לא יסומן 820 בכניסה לחניון המוצע ללא ביצוע החניה הנוספת בחניה הציבורית בחזית המגרש
 - ח. בהמשך עם הרחוב יש להותיר מקום לנטיעת עצים על קצה רחוב לסמן בתכניות בתאום עם מח' נוף.

3. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ד. ישולם היטל השבחה בגין :
 1. פרגולה שאינה תואמת את חפ/1400/פמ (בגובה ובשטח) החורגים (מהמותר).
 2. כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - ה-הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

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

מבקש:

* אדוארד וקטי מלניקוב

הגשה 25/01/2024

עורך:

* יורי פוצינסקי

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000314305

כתובת הבניין: רח' אלכסנדר ינאי 31, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10761 חלקה: 19 ; 18 ; 35 ;

גוש: 10763 חלקה: 111

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 לגליזציה לסגירת קומת עמודים למגורים, תוספת ממ"ד ושינויים פנימיים וחיצוניים כולל שינויים בפיתוח בדירה צפונית קיימת בקומות קרקע, א' ו- ב'.
 =====

מהות הקלות:

חריגה מקו בניין צדדי בשיעור של 3.65 מ'

חריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.65 מ' לפ קונטור מבנה קיים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור לגליזציה לסגירת קומת עמודים למגורים, תוספת ממ"ד ושינויים פנימיים וחיצוניים כולל שינויים בפיתוח בדירה צפונית קיימת בקומות קרקע, א' ו- ב'.

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. השטחים יתוקנו בטבלת השטחים ובסכמות חישובי השטחים ע"פ השטחים שהוצגו בפרוטוקול הועדה.
 - ב. שרטוט החניות הקיימות של דירת מבקשי הבקשה בזהה להיתר מס' 82025504 מיום: 18/7/13, בתכנית קומת הקרקע, בתכנית ההגשה.
 - ג. תיקון ההקלות בטבלת ההקלות בתכנית ההגשה ע"פ ההקלות שאושרו בוועדה (להוריד הקלה שמתייצרת).

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

-שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 192.19 מ"ר.
- סגירת קומת עמודים למגורים בשטח של 19.51 מ"ר.
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

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

החלטת הועדה:

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר יום על מנת לבחון אותה בשנית.

מבקש:

הגשה 21/04/2025

* מאירי בן ארי

* סוניה בן ארי

עורך:

* אילן שר

אחראי בקשה:

* בתיה דגן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000330068

כתובת הבניין: רח' דניה 43, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12263 חלקה: 141 מגרש: 273

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

מבקשים לאשר לגליזציה במבנה קיים חד משפחתי:

1. הגדלת שטח חניה, חדר מכוונות תפעולית לבריכה ונישות למיקום אשפה וגז בקומת מפלס החניה.

2. מבוקש להסדיר מחסן, בריכת שחיה מוצעת, שטחי שירות, מדרגות פיתוח ופיתוח קרקע בקומת המרתף.

3. מבוקש להסדיר בניה בקומת הקרקע בשטח של כ- 6 מ"ר

מהות הקלות:

בליטה למרווח צידי בגין תוספת מחסן
 בליטה למרווח קדמי בגין בריכת שחיה שאינה תואמת הוראות תכנית חפ/1840
 בליטה למרווח צידי בגין מדרגות פיתוח שאינן תואמות הוראות חפ/1400/יב
 בליטה למרווח הצידי בגין מרפסת זיזית

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
 אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. המרפסת המוצעת לא תעלה במרווח הצדדי על 1.80 מ', באם מרפסת זיזית מוצעת מעל 1.80 מ' מקרקע טבעית, יצומצם כך שלא יעלה על 10% מהמרווח הצידי בהתאם לתקנות סטייה נכרת.
 - ב. יתוקנו חישובי השטחים ויופרדו השטחים העיקריים משטחי השירות של קומת המרתף (אין שינוי בתכנון, היעוד נשאר קומת מרתף ולא שטח עיקרי, שכן לא תותר קומה נוספת)
 - ג. גובה קומת החניה יוקטן לגובה מקסימלי של 2.40 מ'
 - ד. שטח המחסן הקיים יצומצם ל-6.00 מ"ר עפ"י המותר.
 - ה. יש לתקן סימון קק"ט בכל החתכים והחזיתות כך שיותאמו למפה טופוגרפית היסטורית, בנוסף יש להתאים בין קרקע טבעית בכל החתכים והחזיתות.
 - ו. יוצג בתכנת משטח ריצוף 1.00 מ' מסביב לבריכת השחייה המוצעת. כמו כן יש להציג גדר היקפית בגובה תקני מסביב בריכה זו.
 - ז. יש להשלים ע"ג התוכנית את דרישות מח' תנועה וחניה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. דוח קרקע וביסוס.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. חוות דעת אקוסטית - לבריכה

- ד. אישור חברת מעליות.
- ה. אישור נספח ניקוז
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

- 3. תנאים להיתר
 - א. יובא אישור חברת החשמל לעניין העתקת עמוד החשמל.
 - ב. תרשם הערת אזהרה לעניין פיצול יחידות דיור.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

הוועדה משיבה למתנגדים:
 הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
 הבקשה הנוכחית מוגשת במטרה להסדיר את המצב הקיים, התקבלו לידי העירייה תכניות עדכניות המציגות את הטופוגרפיה במגרש ההקלות פורסמו כחוק, חדר המכונות לבריכה מוצע בתוך תחומי קווי הבניין, ע"כ אין צורך בפרסום הקלה בנושא.
 נושא פרטיות נבחן, לא מוצעת הגבהת החומה המפרידה בין החלקות.
 לנושא גובה הגדר לרחוב- מוצעת הגבהת ע"י גדר קלה לצורך בטיחות-אין מניעה לאשר.
 הוועדה קבעה כי יש לתקן את התכנון כך שיתוקנו הגדרות חישובי השטחים, יוקטן גובה קומת החניה ל-2.20 מ', ותוצג גדר תקנית סביב הבריכה.

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- 1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. המרפסת הזיזית במרווח אשר חורגת מעל 10% מהמרווח הצדדי למרווח תבוטל שכן מדובר בסטייה נכרת.
 - ב. יתוקנו חישובי השטחים ויופרדו השטחים העיקריים משטחי השירות של קומת המרתף (אין שינוי בתכנון, היעוד נשאר קומת מרתף ולא שטח עיקרי, שכן לא תותר קומה נוספת)
 - ג. גובה קומת החניה יוקטן לגובה מקסימלי של 2.40 מ'
 - ד. שטח המחסן הקיים יצומצם ל-6.00 מ"ר עפ"י המותר.
 - ה. יש לתקן סימון קק"ט בכל החתכים והחזיתות כך שיותאמו למפה טופוגרפית היסטורית, בנוסף יש להתאים בין קרקע טבעית בכל החתכים והחזיתות.
 - ו. יוצג בתכנת משטח ריצוף 1.00 מ' מסביב לבריכת השחייה המוצעת. כמו כן יש להציג גדר היקפית בגובה תקני מסביב בריכה זו.
 - ז. יש להשלים ע"י התוכנית את דרישות מח' תנועה וחניה.
 - ח. בתכנית המתקנת שתוגש תוצג של בניה שבוצעה בפועל ותסומן להריסה.

- 2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. דוח קרקע וביסוס.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. חוות דעת אקוסטית-לבריכה
 - ד. אישור חברת מעליות.
 - ה. אישור נספח ניקוז

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

3. תנאים להיתר

- א. יובא אישור חברת החשמל לעניין העתקת עמוד החשמל.
- ב. תרשם הערת אזהרה לעניין פיצול יחידות דיור.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
- ו. תנאי להוצאת היתר הינו ביצוע הריסה של בניה שבוצעה בפועל, יצויין כי הבניה שבוצעה בפועל נלמדת מתמונות שנשלחו ע"י ב"כ המתנגדת לצוות המקצועי בביקור פיקוח במקום.
- יש לוודא כי תתבצע הריסה כך שהמצב בפועל יותאם לתכניות המתוקנות בהתאם להחלטת הועדה.
- ז. הריסה כתנאי להיתר - כל מה שלא ניתן להכשיר ולא כלול בבקשה בהתאם לתכנית המתוקנת שתוגש, יבוצע סימון הריסה של כל מה שנבנה בפועל, יובא אישור אגף הפיקוח לביצוע ההריסה בטרם הוצאת ההיתר.
- בתכנית המתוקנת שתוגש תוצג של בניה שבוצעה בפועל ותסומן להריסה.

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.

הבקשה הנוכחית מוגשת במטרה להסדיר את המצב הקיים, התקבלו לידי העירייה תכניות עדכניות המציגות את הטופוגרפיה במגרש

ההקלות פורסמו כחוק, חדר המכונות לבריכה מוצע בתוך תחומי קווי הבניין, ע"כ אין צורך בפרסום הקלה בנושא.

נושא פרטיות נבחן, לא מוצעת הגבהת החומה המפרידה בין החלקות.

לנושא גובה הגדר לרחוב- מוצעת הגבהה ע"י גדר קלה לצורך בטיחות-אין מניעה לאשר.

הוועדה קבעה כי יש לתקן את התכנון כך שיתוקנו הגדרות חישובי השטחים, יוקטן גובה קומת החניה ל-2.20 מ', ותוצג גדר תקנית סביב הבריכה.

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:

* דורגאם שויקי

הגשה 27/06/2023

עורך:

* אמיר טנוס

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000243115

כתובת הבניין: רח' קיסריה 37, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 12338 חלקה: 25 יעוד: מגורים ג**תכנית:** תממ/6, חפ/229/5, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/2, חפ/מק/1797/א, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/מק/1400/יב, חפ/229/1, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/229/ד, חפ/363, חפ/422, חפ/108, חפ/229, חפ/2000**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה

1. שימור חיזוק ושיקום המבנה ההיסטורי הקיים,
2. תוספת 2 קומות – 4 יחידות דיור מעל מבנה קיין בן קומה אחד מעל קומת מסד בהמשך לקונטור המבנה ההיסטורי קיים, יציאה למרפסת גג פתוחה עם התקנת פרגולה, הריסת מרפסת גג, גגון עץ וכיסוי קל במרווח אחורי שנבנה ללא היתר בניה.

מהות הקלות:

בליטות למרווחים קדמי, צידי ואחורי בהמשך לקונטור מבנה קיים בהתאם לתב"ע חפ/מק/1797/א
פרגולה המבוקשת לא תאימת תכנית חפ/1400/א
גובה פיתוח מעל המותר.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - יש לצמצם שטח מבוקש ב- 2 קומות ב- 19.0 מ"ר
 - בחלקים המוצעים לבניה ולמרפסות זיזיות אשר הינם מוצעים מעל גגות לפירוק ואינם מעל גגות קיימים, בהתאם להוראה 9.1 בחפ/1797/א' הבליטות המוצעות יותרו בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בלבד, כך שהמרפסות הזיזיות המוצעות לא יעלו על 10% למרווח צדדי, 1.90 מ' למרווח אחורי. בנוסף בליטות המבנה עם פתחים אשר אינם מוצעות מעל גגות קיימים לא יותרו מעבר ל-10% מותרים במרווח הצידי- כלומר 30 ס"מ בלבד.

2. תנאים להיתר

*תוספת הבינוי תחופה במלואה באבן בסיתות כדוגמת הבינוי ההיסטורי.
* יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאים ועדת שימור:
 1. על כל חזיתותיו, לרבות פינוי מפגעים, תוספות מאוחרות ופתיחה של סגירות מאוחרות שאינן בהיתר.
 2. יש להציג את מיקום החיזוקים הקונסטרוקטיביים (פנימיים בלבד) המוצעים בכל הקומות.
 3. תוספת הבינוי תחופה במלואה באבן בסיתות כדוגמת הבינוי ההיסטורי. יש

- להציג זאת בכל בחזיתות ובחתיכים.
4. יצורף לבקשה להיתר סקר הנדסי ומפרט שימור טרם הדיון בוועדה המקומית (פרטי נגרות ומסגרות טיפוסיים בקני"מ של 20: 1) - פרטי המרפסות והפתחים יהיו על פי הפרטים המקוריים (מעקות מברזל אומן חלונות עץ, דלתות עץ ותריסי עץ).
 5. במסגרת הבקשה להיתר יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
 6. פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן . כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ה. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת 4 מקומות חניה החסרים ונדרשים לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
 - ו. - ישולם היטל השבחה בגין:
חפ__/422, חפ/מק/1797/א_

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 64000 ₪

3. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - ג. אישור תברואה.
4. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
* תאום חיפוי האבן בתוספת החדשה בהתאם להחלטת ועדת שימור .
5. תנאים לתעודת גמר:

1. בהתאם להערות מחלקת שימור יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
2. פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן . כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.
3. השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.

הוועדה משיבה למתנגדים:

- הוועדה מפנה תשומת לב כי דרשה תיקון תכניות לצמצם הבליטות המוצעות.
1. הבליטה ע"י מרפסות זיזיות במרווח אחורי יהיו בהתאם לתקנות תכנון ובנייה.
 2. מס' קומות מותר באזור זה - 3 מעל קומת מסד קיימת . קיים במבנה 2 קומות, מבקשים קומה אחד נוספת ו-1 ועל חשבון קומת מסד קיימת .
 3. אין ולא נגרמת פגיעה בזכויות הבניה של חלקה של מתנגדים.
 4. לעניין טענות המתנגדים ביחס לניצול מקומות חניה ברחוב יבנה הנמצא במרווח כ- 150 מ' מהמגרש הנ"ל העיריה בנתה חניה מצ"ב תצ"א.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - יש לצמצם שטח מבוקש ב- 2 קומות ב- 19.0 מ"ר
 - בחלקים המוצעים לבניה ולמרפסות זיזיות אשר הינם מוצעים מעל גגות לפירוק ואינם מעל גגות קשיחים קיימים, בהתאם להוראה 9.1 בחפ/1797 א' הבליטות המוצעות יותרו בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בלבד, כך שהמרפסות הזיזיות המוצעות לא יעלו על 10% למרווח צדדי, 1.90 מ' למרווח אחורי. בנוסף בליטות המבנה עם פתחים אשר אינם מוצעות מעל גגות קיימים לא יותרו מעבר ל-10% מותרים במרווח הצדדי- כלומר 30 ס"מ בלבד.

2. תנאים להיתר

*תוספת הבינוי תחופה במלואה באבן בסיתות כדוגמת הבינוי ההיסטורי.
* יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאים ועדת שימור:
 1. על כל חזיתותיו, לרבות פינוי מפגעים, תוספות מאוחרות ופתיחה של סגירות מאוחרות שאינן בהיתר.
 2. יש להציג את מיקום החיזוקים הקונסטרוקטיביים (פנימיים בלבד) המוצעים בכל הקומות.
 3. תוספת הבינוי תחופה במלואה באבן בסיתות כדוגמת הבינוי ההיסטורי. יש להציג זאת בכל בחזיתות ובחתיכים.
 4. יצורף לבקשה להיתר סקר הנדסי ומפרט שימור טרם הדיון בועדה המקומית (פרטי נגרות ומסגרות טיפוסיים בקני"מ של 20:1) - פרטי המרפסות והפתחים יהיו על פי הפרטים המקוריים (מעקות מברזל אומן חלונות עץ, דלתות עץ ותריסי עץ).
 5. במסגרת הבקשה להיתר יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
 6. פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן. כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ה. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת 4 מקומות חניה החסרים ונדרשים לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ו. - ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/422/___, חפ/מק/1797/א_

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 64000 ₪

3. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
 - ג. אישור תברואה.
4. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
* תאום חיפוי האבן בתוספת החדשה בהתאם להחלטת ועדת שימור.
5. תנאים לתעודת גמר:

1. בהתאם להערות מחלקת שימור יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
2. פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן . כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.
3. השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.

הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה מפנה תשומת לב כי דרשה תיקון תכניות לצמצם הבליטות המוצעות.

1. הבליטה ע"י מרפסות זיזיות במרווח אחורי יהיו בהתאם לתקנות תכנון ובנייה.
2. מס' קומות מותר באזור זה - 3 מעל קומת מסד קיימת . קיים במבנה 2 קומות , מבקשים קומה אחד נוספת ו-1 ועל חשבון קומת מסד קיימת .
3. אין ולא נגרמת פגיעה בזכויות הבניה של חלקה של מתנגדים.
4. לעניין טענות המתנגדים ביחס לניצול מקומות חניה ברחוב יבנה הנמצא במרווח כ- 150 מ' מהמגרש הנ"ל העיריה בנתה חניה מצ"ב תצ"א.

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:

* יד ההצלחה בע"מ

עורך:

* מרים צפורה בוגרד

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 16/08/2022

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000181529

כתובת הבניין: שד' ההסתדרות 224, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11548 חלקה: 32

תיאור בקשה

ליגליזציה

משרדים

שימוש חורג מתב"ע ומהיתר מתעשייה קלה למשרדים ל-5 שנים, לגליזציה לתוספת שתי סככות לשטיפת רכבים, שינויים במק' חנייה קיימים ושינויים חיצוניים ופנימיים במבנה הקיים בחלקה מס' 32.

מהות הקלות:

שימוש חורג מתעשייה למשרדים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור שימוש חורג מתב"ע ומהיתר מתעשייה קלה למשרדים ל-5 שנים, לגליזציה לתוספת שתי סככות לשטיפת רכבים, שינויים במק' חנייה קיימים ושינויים חיצוניים ופנימיים במבנה הקיים בחלקה מס' 32.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. כתיבת "הספקת תשתית טעינה לרכב חשמלי" - בחניות הפרטיות בתכנית קומת הקרקע, בהתאם לחו"ד תנועה.
- ב. שרטוט חזיתות המבנה הקיים באופן ברור כולל כתיבת חומרי גמר המבנה הקיים.
- ג. סימון זיקת הנאה, כמקובל, במפת המדידה ובתכניות בתכנית הבקשה.
- ד. תיקון טבלת שטחים - כולל כתיבת השטח המוצע עבור שימוש חורג (171.89 מ"ר), שטח עיקרי מוצע עבור סככות בגליזציה (50 מ"ר), שטח עיקרי קיים לאחר הורדת שטח עבור שימוש חורג - 536.96 מ"ר.
- ה. שרטוט החניות בזהה לתכנית שאושרה ע"י מח' תנועה ודרכים.
- ו. כתיבת "ממ"מ שאושר בהיתר מס' 13" ע"ג הממ"מ בתכנית קומת הקרקע.
- ז. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הוועדה.
- ח. הוספת שרטוט תכנית גגות כולל שרטוט שיפוע וניקוז גגות הסככות (לשטיפת רכבים) המוצעות בגליזציה.
- ט. כתיבת פרטי מתכנן שלד הבניין בתכנית הבקשה, כולל חתימתו ע"ג התכנית.

2. תנאים לשלב בקרת התכנן:

- א. אישור ר.מ.י (רשומים כבעלים בכל נסחי הטאבו של חלקות 32, 5, ו-6 בגוש: 11548).
- ב. אישור רשות נחל הקישון – בנושא תחזוקת בריכת מי הקיץ ע"י היזם/מבקש

- הבקשה.
- ג. למלא ולחתום על תצהיר עצים עירוני.
 - ד. אישור חח"י.
 - ה. תיקון מפת המדידה (ע"פ ההערות שניתנו בתיק המידע).
 - ו. אישור יועץ נגישות לחניית הנכים המוצעות, ע"פ חו"ד תנועה.
 - ז. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ח. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
 - ט. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
 - י. 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.
 - א. תנאי למתן היתר – חתימה על התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ד. ישולם היטל השבחה בגין:
 - שימוש חורג מתעשייה קלה למשרדים בשטח של –171.89 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.
5. תנאי לתעודת גמר:
- קבלת אישור הפיקוח שתכנית ההיתר תואמת לקיים בשטח.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור שימוש חורג מתב"ע ומהיתר מתעשייה קלה למשרדים ל-5 שנים, לגליזציה לתוספת שתי סככות לשטיפת רכבים, שינויים במק' חנייה קיימים ושינויים חיצוניים ופנימיים במבנה הקיים בחלקה מס' 32.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. כתיבת "הספקת תשתית טעינה לרכב חשמלי" - בחניות הפרטיות בתכנית קומת הקרקע, בהתאם לחו"ד תנועה.

- ב. שרטוט חזיתות המבנה הקיים באופן ברור כולל כתיבת חומרי גמר המבנה הקיים.
- ג. סימון זיקת הנאה, כמקובל, במפת המדידה ובתכניות בתכנית הבקשה.
- ד. תיקון טבלת שטחים - כולל כתיבת השטח המוצע עבור שימוש חורג (171.89 מ"ר), שטח עיקרי מוצע עבור סככות בלגליזציה (50 מ"ר), שטח עיקרי קיים לאחר הורדת שטח עבור שימוש חורג - 536.96 מ"ר.
- ה. שרטוט החניות בזהה לתכנית שאושרה ע"י מח' תנועה ודרכים.
- ו. כתיבת "ממ"מ שאושר בהיתר מס' 13" ע"ג הממ"מ בתכנית קומת הקרקע.
- ז. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הוועדה.
- ח. הוספת שרטוט תכנית גגות כולל שרטוט שיפוע וניקוז גגות הסככות (לשטיפת רכבים) המוצעות בלגליזציה.
- ט. כתיבת פרטי מתכנן שלד הבניין בתכנית הבקשה, כולל חתימתו ע"ג התכנית.

2. תנאים לשלב בקרת התכנן :

- א. אישור ר.מ.י (רשומים כבעלים בכל נסחי הטאבו של חלקות 32, 5, ו-6 בגוש : 11548).
- ב. אישור רשות נחל הקישון – בנושא תחזוקת בריכת מי הקיץ ע"י היזם/מבקש הבקשה.
- ג. למלא ולחתום על תצהיר עצים עירוני.
- ד. אישור חח"י.
- ה. תיקון מפת המדידה (ע"פ ההערות שניתנו בתיק המידע).
- ו. אישור יועץ נגישות לחניות הנכים המוצעות, ע"פ חו"ד תנועה.
- ז. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ח. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
- ט. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- י. 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.
- א. תנאי למתן היתר – חתימה על התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכנן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין :
- שימוש חורג מתעשייה קלה למשרדים בשטח של – 171.89 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.

5. תנאי לתעודת גמר :

קבלת אישור הפיקוח שתכנית ההיתר תואמת לקיים בשטח.

מבקש:

* ניצן שחר

עורך:

* מורן מצליח

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

הגשה 05/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000497720

כתובת הבניין: רח' שושנת הכרמל 52, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10806 חלקה: 32 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

שיפוץ מרפסת קיימת בקומה ב' ושינויים בגודל ומיקום הפתחים בחזיתות | תוספת קומה חלקית הכוללת: מדרגות פנים, שיפור מיגון, שטח עיקרי על חשבון זכויות בנייה ומרפסת גג ליח"ד קיימת בבניין מגורים קיים.

מהות הקלות:

הקלה 6% בזכויות הבניה (שטח עיקרי)

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. 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. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור
- ה. נספח יציבות

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 6.17 מ"ר, שטח הדירה 128.4 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
 - ד. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור
 - ה. נספח יציבות
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 6.17 מ"ר, שטח הדירה 128.4 מ"ר.
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

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

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:

* עופר גרדן

עורך:

* פלג גרינברג

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

הגשה 09/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000444177

כתובת הבניין: רח' חורב 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10783 חלקה: 93 יעוד: מגורים א;

חלקה: 100

תיאור בקשה

תוספת בניה וממ"ד

מגורים

=====
 תוספות בניה מוצעות לדירה קיימת בקומת קרקע, במבנה הקדמי לכיוון רחוב חורב, בחלקה בעלת שני מבנים.
 הבקשה כוללת ממ"ד ע"ג רגלי ממ"ד, שטח בניה, משטח גנני כולל מדרגות פיתוח.
 כמו כן, הבקשה כוללת שינויים בפתחים.
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה מקו בניין קדמי - בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

2. בליטה מקו בניין צידי בגין תוספת ממ"ד.

3. 6% הקלה משטח המגרש.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור התוספות המוצעות, המשטח הגנני והממ"ד בהתאם לפרסום ההקלות ובגמר הזהה לקיים תוך הסרת החלון המוצע מחלל ה"אחסנה" אשר ממוקם מתחת לחלל מדרגות אטום וצמצום שטח המשטח הגנני כך שלא יחרוג מעבר לק.ר הצעת מהנדס העיר.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
 - א. יש לתקן את חישובי השטחים ע"ג התכנית הראשית בהתאם לפרוטוקול.
 - ב. יש להסיר את סימון החלון המוצע בשטח ה"אחסנה" מאחר והחלל מתחת למדרגות אטום.
 - ג. צמצום המשטח הגנני כך שלא יבלוט מעבר לק.ר הצעת מהנדס העיר.
 - ד. תכנית קומת מרתף- יש להראות את עמודי הביסוס המוצעים של קומת הקרקע.

2. 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 (2)47.
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
- ז. אישור נספח ניקוז

3. תנאים להיתר
- רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין: 6% הקלה.
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
 - אישור מי כרמל לעניין שעון המים.
 - 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.

הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר את התוספות המוצעות לאור היתרים רבים שאושרו במגרש זה עבור שטחי בניה וממ"דים.
כמו כן, הבקשה פורסמה כנדרש והובאו המסמכים הנדרשים לה.

- לעניין בניית הממ"ד והתוספת שצמודה לו אשר חוסמים את החזית שפונה לנוף, למבקש ההיתר קיימות זכויות בניה אשר נותרו לניצול ולאור כך שהדירה בנויה ברובה מחוץ לקו הבניין מציגה תכנון מיטבי ככל הניתן לתוספות המבוקשות.
- לעניין פגיעה באור שמש וזרימת אוויר- הבניה המוצעת עומדת בהוראות ואף מציעה מרחק של 2.10 מ' מפתח הדירה הסמוכה לה אשר לה קיימת חזית נוספת בניצב לפתח זה.
- לעניין חלופה לבניה – התכנון המוצע נראה כמיטבי לאור הגבלות הבניה ומיצוי הזכויות הניתנות למבקש ההיתר.
- לעניין תוספת הבניה מצד מזרח אשר תפגע בכניסה לדירה בקומה א- התבקש תיקון לתכנית אשר מראה חתך נוסף העובר דרך מדרגות הגישה לדירה בקומה א' ומציין כי מדרגות השכן ללא שינוי.
- התוספת משני צידי המדרגות תגרום לפגיעה בפרטיות, בנוף, באור השמש, בזרימת האוויר- בהתאם לתכנית המבוקשת לא מוצגים פתחים לכיוון חלל המדרגות או פגיעה באור השמש וזרימת האוויר, מאחר והתוספת המוצעת הינה מתחת לדירה המתנגדת בטענה זו.
- פגיעה באיכות החיים-דירות המתנגדים גם להן בוצעו תוספות בניה במהלך השנים ואין אנו רואים פגיעה לכך.
- תוספת הבניה תיצור מעין שרוול או פיר במעלה המדרגות בכניסה לדירת-קירות התוספת הינם עד לגובה רצפת הקומה מעל לדירת המבקש ובצידי גרם המדרגות הראשון (מעט מעל מעקה המדרגות הקיים).

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :
 לאישור התוספות המוצעות, המשטח הגנני והממ"ד בהתאם לפרסום ההקלות ובגמר
 הזהה לקיים תוך הסרת החלון המוצע מחלל ה"אחסנה" אשר ממוקם מתחת לחלל
 מדרגות אטום וצמצום שטח המשטח הגנני כך שלא יחרוג מעבר לק.ר הצעת מהנדס
 העיר.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. יש לתקן את חישובי השטחים ע"ג התכנית הראשית בהתאם לפרוטוקול.
 - ב. יש להסיר את סימון החלון המוצע בשטח ה"אחסנה" מאחר והחלל מתחת
 למדרגות אטום.
 - ג. צמצום המשטח הגנני כך שלא יבלוט מעבר לק.ר הצעת מהנדס העיר.
 - ד. תכנית קומת מרתף- יש להראות את עמודי הביסוס המוצעים של קומת
 הקרקע.
 - ה. חלון הממ"ד יופנה הצידה ולא יופנה לכיוון החלקה הגובלת.
2. 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.
 - ז. אישור נספח ניקוז

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטת תנאים בהיתר : תנאים לקבלת
 אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ישולם היטל השבחה בגין : 6% הקלה.
 הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. אישור מי כרמל לעניין שעון המים.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר את התוספות המוצעות לאור היתרים רבים שאושרו
 במגרש זה עבור שטחי בניה וממ"דים.
 כמו כן, הבקשה פורסמה כנדרש והובאו המסמכים הנדרשים לה.

- לעניין בניית הממ"ד והתוספת שצמודה לו אשר חוסמים את החזית שפונה
 לנוף, למבקש ההיתר קיימות זכויות בניה אשר נותרו לניצול ולאור כך שהדירה בנויה
 ברובה מחוץ לקו הבניין מציגה תכנון מיטבי ככל הניתן לתוספות המבוקשות.
- לעניין פגיעה באור שמש וזרימת אוויר- הבניה המוצעת עומדת בהוראות ואף

מציעה מרחק של 2.10 מ' מפתח הדירה הסמוכה לה אשר לה קיימת חזית נוספת בניצב לפתח זה.

- לעניין חלופה לבניה – התכנון המוצע נראה כמיטבי לאור הגבלות הבניה ומיצוי הזכויות הניתנות למבקש ההיתר.
- לעניין תוספת הבניה מצד מזרח אשר תפגע בכניסה לדירה בקומה א- התבקש תיקון לתכנית אשר מראה חתך נוסף העובר דרך מדרגות הגישה לדירה בקומה א' ומציין כי מדרגות השכן ללא שינוי.
- התוספת משני צידי המדרגות תגרום לפגיעה בפרטיות, בנוף, באור השמש, בזרימת האוויר- בהתאם לתכנית המבוקשת לא מוצגים פתחים לכיוון חלל המדרגות או פגיעה באור השמש וזרימת האוויר, מאחר והתוספת המוצעת הינה מתחת לדירה המתנגדת בטענה זו.
- פגיעה באיכות החיים-דירות המתנגדים גם להן בוצעו תוספות בניה במהלך השנים ואין אנו רואים פגיעה לכך.
- תוספת הבניה תיצור מעין שרוול או פיר במעלה המדרגות בכניסה לדירת-קירות התוספת הינם עד לגובה רצפת הקומה מעל לדירת המבקש ובצידי גרם המדרגות הראשון (מעט מעל מעקה המדרגות הקיים).

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 21/03/2024****ענת שגיא**

♦ א.י המרכז הישראלי לאיכות הסביבה בע"מ

♦ אריה אילוצקי

♦ גוטפריד נעה

♦ דורית אדלר

♦ דניאל סטרהובסקי

♦ מיכל סטרהובסקי

♦ עו"ד רונן חליוה - משרד עורכי דין

עורך:

♦ אמיר טנוס

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000354913

כתובת הבניין: רח' קרית ספר 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10780 חלקה: 71

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת 3 פירי ממ"דים הכוללים 7 ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית, במבנה מגורים קיים.
 =====

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח קדמי בגין תוספת מרפסת זיזית.

2. בליטה למרווח אחורי בגין תוספת מרפסת זיזית.

3. בליטה למרווח צידי מזרחי בגין תוספת 2 פירי ממ"דים.

4. בליטה למרווח צידי מערבי בגין תוספת פיר ממ"דים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור הממ"דים המוצעים בהתאם לתיקון התכניות הנדרש ולתנאי ההיתר וביצוע בגמר הזהה לקיים.

הצוות המקצועי רואה לנכון אישור ממ"דים נוכח המצב הביטחוני ולביטחון המבקשים.

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. יסומן "לא כלול" השטח מדירת סטרהובסקי מיכל ודאניל דירה מס' 2

והשטח בדירה של "א.י המרכז הישראלי לאיכות הסביבה בע"מ" דירה מס' 5 בשטח של

3.7 מ"ר, אשר לא ניתן לאשר מאחר ולא נותרו שטחי בניה.

ב. יש להסיר את המרפסות שהוסרו מהבקשה מהחזיתות והחתיכים, תכנית

העמדה, פרטי מרפסות וחישובי השטחים.

ג. יש להוסיף לתכנית הראשית כתב התחייבות מרפסות זיזיות מבטון.

ד. יש להסיר את סימון ההריסה ולהשאיר את מעקה הגג הקיים ובנוסף לציין

ע"ג גגות הממ"דים "גג לא לשימוש".

ה. חלונות הממ"דים הדרום מזרחיים וחלונות הממ"דים המערביים יופנו

לחזית הדרומית.

ו. יש לציין גמר זהה לקיים ע"ג כל התוספות המוצעות בחזיתות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א .
 - ב. נספח יציבות כלל תצהיר קונס'.
 - ג. דוח קרקע וביסוס.
 - 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. יש להציג אסמכתה עבור בעלי הנכס אילוצקי איתן אוריאל ואופיר נתניאל אשר חתום בשמם אריה אילוצקי שאינו מופיע כבעל הנכס.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

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

- לעניין בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין- בהתאם לתקנות ולהוראת השעה ניתן לבנות ממ"דים מעבר לקו הבניין ולאחר בחינת מיקום הממ"דים המוצעים אנו רואים לנכון לאשר את הממ"דים המבוקשים.
- לעניין פתחי הממ"דים לכיוון מזרח- על פתחי הממ"דים הדרום מזרחיים וחלונות הממ"דים המערביים יופנו לחזית הדרומית בהתאם לתיקון התכניות בהחלטת הוועדה ובהתאם להתייחסות שימור, למעט פתחי הממ"דים לדירות הצפון מזרחיות אשר בנסיגה מגבול המגרש ולאור המרחק הנותר מהמבנה בחלקה הסמוכה (חלקה 70) ולתקנות הקיימות והוראת השעה.
- לעניין חיוב מבקשי הבקשה לבנות חומה בין הבניינים 6 ו-8, בגובה פיר הממ"דים המוצעים- זו היא דרישה לא עניינית ולא ניתנת לאישור ואף תגרום לפגיעה רחבה יותר למבנים הקיימים, לאור, אוויר ולנוף הנשקף מחלונות הדירות.
- לעניין טעמי בטיחות מאחר וקיים כביש גישה לרכבים ולהולכי רגל לחניון- באחריות המבקשים והקבלן וכל הנוגעים בדבר לבצע את הבניה בדרישות הבטיחות בהתאם לחוקי הבטיחות באתר הבניה.
- לעניין שימוש בכביש הגישה לחניון הבניין השכן- ההיתר אינו מקנה זכות שימוש בכביש הגישה לחניון הבניין הסמוך. עבודות הבנייה יבוצעו בתחום מגרש המבקש, וכל שימוש בשטח שאינו בתחום המגרש יעשה רק בכפוף לקבלת אישורים כדין מבעלי הזכויות הרלוונטיים.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :
לאישור הממ"דים המוצעים בהתאם לתיקון התכניות הנדרש ולתנאי ההיתר וביצוע בגמר הזהה לקיים.
הצוות המקצועי רואה לנכון אישור ממ"דים נוכח המצב הביטחוני ולביטחון המבקשים.

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. יסומן "לא כלול" השטח מדירת סטרהובסקי מיכל ודאניל דירה מס' 2 והשטח בדירה של "א.י המרכז הישראלי לאיכות הסביבה בע"מ" דירה מס' 5 בשטח של 3.7 מ"ר, אשר לא ניתן לאשר מאחר ולא נותרו שטחי בניה.
 - ב. יש להסיר את המרפסות שהוסרו מהבקשה מהחזיתות והחתיכים, תכנית העמדה, פרטי מרפסות וחישובי השטחים.
 - ג. יש להוסיף לתכנית הראשית כתב התחייבות מרפסות זיזיות מבטון.
 - ד. יש להסיר את סימון ההריסה ולהשאיר את מעקה הגג הקיים ובנוסף לציין ע"ג גגות הממ"דים "גג לא לשימוש".
 - ה. חלונות הממ"דים הדרום מזרחיים וחלונות הממ"דים המערביים יופנו לחזית הדרומית.
- ו. יש לציין גמר זהה לקיים ע"ג כל התוספות המוצעות בחזיתות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. יש להציג אסמכתה עבור בעלי הנכס אילוצקי איתן אוריאל ואופיר נתניאל אשר חתום בשמם אריה אילוצקי שאינו מופיע כבעל הנכס.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים :

- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
- לעניין בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין- בהתאם לתקנות ולהוראת השעה ניתן לבנות ממ"דים מעבר לקו הבניין ולאחר בחינת מיקום הממ"דים המוצעים אנו רואים לנכון לאשר את הממ"דים המבוקשים.
 - לעניין פתחי הממ"דים לכיוון מזרח- על פתחי הממ"דים הדרום מזרחיים וחלונות הממ"דים המערביים יופנו לחזית הדרומית בהתאם לתיקון התכניות בהחלטת הוועדה ובהתאם להתייחסות שימור, למעט פתחי הממ"דים לדירות הצפון מזרחיות

אשר בנסיגה מגבול המגרש ולאור המרחק הנותר מהמבנה בחלקה הסמוכה (חלקה 70) ולתקנות הקיימות והוראת השעה.

- לעניין חיוב מבקשי הבקשה לבנות חומה בין הבניינים 6 ו-8, בגובה פיר הממ"דים המוצעים - זו היא דרישה לא עניינית ולא ניתנת לאישור ואף תגרום לפגיעה רחבה יותר למבנים הקיימים, לאור, אוויר ולנוף הנשקף מחלונות הדירות.
- לעניין טעמי בטיחות מאחר וקיים כביש גישה לרכבים ולהולכי רגל לחניון - באחריות המבקשים והקבלן וכל הנוגעים בדבר לבצע את הבניה בדרישות הבטיחות בהתאם לחוקי הבטיחות באתר הבניה.
- לעניין שימוש בכביש הגישה לחניון הבניין השכן - ההיתר אינו מקנה זכות שימוש בכביש הגישה לחניון הבניין הסמוך. עבודות הבנייה יבוצעו בתחום מגרש המבקש, וכל שימוש בשטח שאינו בתחום המגרש יעשה רק בכפוף לקבלת אישורים כדין מבעלי הזכויות הרלוונטיים.

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:

* מוחמד שנבור

הגשה 02/05/2024

עורך:

* אורן אפומנדו

אחראי בקשה:

* רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000378479

כתובת הבניין: רח' כבירים 50, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11726 חלקה: 6

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת בנייה ליח"ד קיימת בקומת מרתף הכוללת תוספת ממ"ד מורחב בהתאם לתיקון
 163.
 =====

מהות הקלות:

חריגה מק.ב. צידי עד 10%, תוספת 6% הקלה באחוזי בניה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

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

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
- א. נדרש לתקין חישוב שטחים.
- ב. יש לתקין מפת המדידה בהתאם להערות שהתקבלו ממחלקת מידע תכנון עיר מתיק הניד:
- יש לסמן שמורת טבע במקום שצ"פ בהתאם לתוכנית חפ/416. ולתקן את סימון גם במקרא.
- יש לסמן קו רחוב של 16 מ'. בהתאם להצעות משרד מהנדס העיר בצבע ירוק ולהוסיף במקרא.
- בטבלת עצים להוסיף גם גובה.
- ג. על גבי תוכנית הבקשה, יש להטמיע את המפה שתתוקן בהתאם להערות סעיף א' בתוכנית הפתוח, קומת הקרקע.
- ד. בהתאם להנחיות מחלקת נוף נדרש:
- יש לפרק את כל הבינוי והפיתוח הקיימים בתחום השטח הפתוח, מחוץ לגבול

המגרש.

- בגבול המגרש עם הואדי ייבנה קיר בגובה 1.2 מ'. גמר הקיר כלפי הואדי אבן לקט. נדרש לסמן על גבי תוכנית הבקשה.
- נדרש לצרף תצהיר על ביצוע
- ה. יש לאטום את הכניסה הנוספת המבוקשת לגליזציה בהרחבה המוצעת, כי ניתן ליצר יחידת דיוור נפרדת.
- ו. נדרש לתכנון מעבר גישה נגיש בין ההרחבה המוצעת לקיים. ויעודי חללים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
- ב. קבלת אישור הג"א
- ג. נספח ביסוס.
- ד. נדרש לצרף נספח ניקוז מאושר על ידי מחלקת ניקוז.
- המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1.
- בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1) הצהרה להיתר בנייה (חתום).
- במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו.
- ה. אישור יועץ כבאות (בדירה מעל 140 מ"ר עפ"י תקנה 18 א).

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.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- היטל השבחה בגין מימוש תכנית חפ/2087
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
 - א. נדרש לתקין חישוב שטחים .
 - ב. יש לתקין מפת המדידה הבתאם להערות שהתקבלו ממחלקת מידע תכנון עיר מתיק הניד :
 - יש לסמן שמורת טבע במקום שצ"פ בהתאם לתוכנית חפ/416. ולתקן את סימון גם במקרא.
 - יש לסמן קו רחוב של 16 מ'. בהתאם להצעות משרד מהנדס העיר בצבע ירוק ולהוסיף במקרא.
 - בטבלת עצים להוסיף גם גובה .
 - ג. על גבי תוכנית הבקשה , יש להטמיע את המפה שתתוקן בהתאם להערות סעיף א' בתוכנית הפתוח , קומת הקרקע.
 - ד. בהתאם להנחיות מחלקת נוף נדרש :
 - יש לפרק את כל הבינוי והפיתוח הקיימים בתחום השטח הפתוח, מחוץ לגבול המגרש.
 - בגבול המגרש עם הואדי ייבנה קיר בגובה 1.2 מ'. גמר הקיר כלפי הואדי אבן לקט. נדרש לסמן על גבי תוכנית הבקשה.
 - נדרש לצרף תצהיר על ביצוע
 - ה. יש לאטום את הכניסה הנוספת המבוקשת לגליזציה בהרחבה המוצעת , כי ניתן ליצר יחידת דיור נפרדת .
 - ו. נדרש לתכנון מעבר גישה נגיש בין ההרחבה המוצעת לקיים. ויעודי חללים.

2. תנאים לשלב בקרת התכ"ן :
 - א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור הג"א
 - ג. נספח ביסוס.
 - ד. נדרש לצרף נספח ניקוז מאושר על ידי מחלקת ניקוז.
 - ה. המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1.
 - ו. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1) הצהרה להיתר בנייה (חתום).
 - ז. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו.
 - ח. אישור יועץ כבאות (בדירה מעל 140 מ"ר עפ"י תקנה 18 א).

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

מבקש:♦ **בוריס טרנופולסקי**

♦ נטליה טרנופולסקי

עורך:

♦ ולדימיר מרקובסקי

אחראי בקשה:

♦ רולא סעב

♦ **הגשה 23/01/2024**♦ **סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000350601

♦ **כתובת הבניין:** רח' מונטיפיורי 2, חיפה♦ **גוש וחלקה:** גוש: 12316 חלקה: 11**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 הבקשה מובאת לדיון חוזר לטובת הרחבת שטח הממ"ד שטח של 9 מ"ר נטו + 3 מ"ר לחדר
 רחצה מוגן בהתאם לתיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה .
 תוספת מרפסת מבטון וממ"ד לדירה קיימת בקומה א'
 =====

מהות הקלות:

הקלה למרווח קדמי ע"י מרפסת בשיעור של 0.5 מ' המותיר עד גבול מגרש 5.15 מ'

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה
 מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין
 נוסף החל בין הצדדים.
 ניתן להוציא היתר בניה אלא לאחר הצגת הסכמות שותפים לנכס, בהתאם לרוב הדורש
 לפי חוק המקרקעין או הצגת פסק דין חלוט מידי הערכאה המוסמכת המאשר את ביצוע
 הבנייה.

ההקלות שפורסמו:

- הקלה חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת לכיוון הקדמי – ניתן לאשר בהתאם לתקנות לסטייה ניכרת "טבלת הבליטות לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- י-שולמו דמי השתתפות - (כופר חניה), עבור מק' חניה 1 שחסר.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. יש להוסיף מפלסים בכל התוכנית
- ב. נדרש להוסיף תוכנית קומת גג.
- ג. יש לסמן בתוכנית הגג
- ד. נדרש לסמן ניקוז גג הה"ד המוצע
- ה. נדרש לסמן ק.ק.ט בחזיתות ובחתיכים
- ו. נדרש לסמן בחזיתות ובחתיכים מפלסי פתוח
- ז. נדרש לסמן בחזיתות חומרי גמר.

- ח. בתוכנית הגג יש לציין חומרי הגמר.
 - ט. בחתכים וחזיתות נדרש לסמן קווי מידות.
 - י. תוראה מחיצה בגובה 1.8 מ' מחומר אטום לכיוון הדירה הצמודה.
 - יא. יש להתאים את תכנון המרפסת להנחיות מחלקת שימור להן הנחיות לתכנון המרפסת:
 - עיגון המרפסת לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים.
 - בסיס המרפסת כדוגמת גמר חזיתות הבניין.
 - מעקה המרפסת יהיה ממתכת/ במעקה בנוי ובהתאם לתקן.
 - יב. ככל שנדרש להעתיק קו ביוב, יש לאשר נספח סניטרי מול הרשות וכן לעדכן את התכנית בהתאם
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
 - ב. אישור ניקוז
 3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

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

ניתן להוציא היתר בניה אלא לאחר הצגת הסכמות שותפים לנכס, בהתאם לרוב הדורש לפי חוק המקרקעין או הצגת פסק דין חלוט מידי הערכאה המוסמכת המאשר את ביצוע הבנייה.

ההקלות שפורסמו:

- הקלה חריגה מקווי בניין לתוספת מרפסת לכיוון הקדמי – ניתן לאשר בהתאם לתקנות לסטייה ניכרת " טבלת הבליטות לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
 - א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
 - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
 - ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
 - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. -לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - ו. ישולמו דמי השתתפות - (כופר חניה), עבור מק' חניה 1 שחסר.
 - ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. יש להוסיף מפלסים בכל התוכנית
- ב. נדרש להוסיף תוכנית קומת גג.
- ג. יש לסמן בתוכנית הגג
- ד. נדרש לסמן ניקוז גג הה"ד המוצע
- ה. נדרש לסמן ק.ק.ט בחזיתות ובחתכים
- ו. נדרש לסמן בחזיתות ובחתכים מפלסי פתוח
- ז. נדרש לסמן בחזיתות חומרי גמר.
- ח. בתוכנית הגג יש לציין חומרי הגמר.
- ט. בחתכים וחזיתות נדרש לסמן קווי מידות.
- י. תוראה מחיצה בגובה 1.8 מ' מחומר אטום לכיוון הדירה הצמודה.
- יא. יש להתאים את תכנון המרפסת להנחיות מחלקת שימור להן הנחיות לתכנון המרפסת:
 - עיגון המרפסת לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים.

- בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין.
- מעקה המרפסות יהיה ממתכת/ במעקה בנוי ובהתאם לתקן.
יב. ככל שנדרש להעתיק קו ביוב, יש לאשר נספח סניטרי מול הרשות וכן לעדכן את התכנית בהתאם

2. תנאים לשלב בקרת התכן :
א. יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
ב. אישור ניקוז

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:

* שירי מורג

* דוד מורג

* עדנה מורג

עורך:

* גילית ויסקר

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

הגשה 08/12/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000426100

כתובת הבניין: רח' לאה 29, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10763 חלקה: 33

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תוספת ממ"ד ומבואה ליח"ד קיימת בקומה ראשונה בבנין מגורים קיים
 =====

מהות הקלות:

חרیגה מקו בניין צידי לצורך ממ"ד

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הממ"ד והמבואה המוצעים.

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.

החלופה שנבחרה נמצאה כמיטבית ביותר עבור דירת המבקשים והדירות שמעליה על אף החרیגה מקו הבניין הצידי.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש: יש לסמן מפלסים, חומרי גמר וניקוזים בגג מגדל הממ"דים וכן על גג המבואה של קומת הקרקע.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א

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

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ד. דוח קרקע וביסוס

ה. נספח יציבות

3. תנאים להיתר

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

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

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

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

מענה המבקשים למתנגדים:

1. מיקום הממ"ד נקבע לאחר התייעצות עם אדריכלית הועדה ולאחר בדיקה שאין מקום אחר בו כל הדיירים יוכלו להצטרף (עם מבואה) בעתיד.
2. הממ"ד כפי שתוכנן לא מסתיר מאומה לאף יח"ד . בנוסף גבול בדירת משפחת שגיא בניין בן 7 קומות.
3. העץ איבד את יופיו עפ"י התמונה מצ"ב , יחד עם זה ברור לנו שנבצע שתילה חליפית עפ"י החלטת פקיד היערות . כמו כן ברור שהגינה תשוקם לאחר ביצוע העבודות .

הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל" .
לעניין הטענות של השכנים המתגוררים בסמוך לבניין, דיירי נעמי 6 .
א. הממ"ד המוצע מותיר מרווח של כ-0.67 מ' מגבול מגרש צדדי-דרומי, בין הממ"ד המוצע לבניין הקיים מצד דרום נותר מרווח של כ- 4.5 מ'. בנוסף קיר הממ"ד המוצע הפונה לכיוון הבניין הקיים בנעמי 6, הבניין הדרומי למבנה נשוא הבקשה, הינו קיר אטום ללא פתחים.
ב. מוצע עקירת עץ קיים במיקום של רגלי הממ"ד המוצעים בקומת הקרקע. העקירה אושרה ע"י פקיד היערות העירוני , ובהתאם לדרישתו הוצגה שתילה חליפית של 3 עצים.
ג. החלופה שנבחרה למיקום הממ"ד המוצע נמצאה כמיטבית עבור דירת המבקשים ועבור הדירות מעל דירת המבקשים. מיקום הממ"ד המוצע הינו המיקום היחידי המאפשר בעתיד לדירות מעל דירת המבקשים להוסיף ממ"ד מעל הממ"ד המוצע בבקשה זו.
בנוסף, הממ"ד אינו מוצע בשביל הולכי רגל ואינו פוגע בחניות קיימות של דירות הבניין.

לעניין הטענות של מתנגדי לאה 29 דירה 4+5 :
ג. לנושא בניית מגדל ממ"דים יש התייחסות לטענה בסעיף ג'.
ד. מיקום הממ"ד והמבואה המוצעים בבקשה זו מאפשר בעתיד לכל יח"ד באגף המערבי של הבניין מעל דירת המבקשים לבנות בעתיד ממ"ד מעל הממ"ד המוצע. תכנון מבואות לממ"דים לדירות מעל דירת המבקשים יתוכנן בהתאם לדירות השונות.
ה. התקבל דוח פיקוח עבור הבקשה שהוגשה אשר קובע שהתכנית מתאימה למציאות.
ו. הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קניינים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

לעניין הטענות של מתנגדי לאה 29 משפחת שגיא :
ז. לנושא רוב דרוש - יש התייחסות לטענה בסעיף ו'.
ח. התקבל תצהיר החתום על ידי עו"ד על-כך שהליך הפרסום התבצע כחוק .
בנוסף התקבל תיק פרסום מחברת פרסום בצירוף כל הצרופות הדרושות להשלמת הליך הפרסום כולל מספרי מעקב דואר רשום.
ט. חלק מהדרישות שיש להשלים בשלב "התכן", אחרי הוועדה, הינו אישור מי כרמל לבקשה שהוגשה תוך התייחסות למיקום הממ"ד המוצע לעניין תשתיות קיימות.
י. התקבלה תוכנית מתוקנת והשתילה החליפית הינה בשטח המוצמד למבקשים.
יא. על המבקשים למנות מפקח לשלב הביצוע, המפקח אחראי לאופן ביצוע הבנייה בשטח באופן בטוח, מקצועי ולמניעת נזק בזמן הבנייה.

החלטת הועדה:

הבקשה יורדת מסדר יום לבחינת בניית ממ"ד אחיד

מבקש:

* אוהד לאופר

* אלישבע לאופר

עורך:

* מרים עדינה כהן

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

הגשה 27/09/2023**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460048

כתובת הבניין: רח' גורדון 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 105

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת בניה בקומת מסד הכוללת מחסן, מרפסת זיזית מבטון בקומת קרקע ומדרגות פיתוח מבטון וקירות תמך לדירה קיימת בקומת הקרקע, במבנה מזרחי, בחלקה בעלת שני מבנים.

מהות הקלות:

1. תוספת קומה על חשבון קומת מסד.

2. בליטה למרווח אחורי בגין תוספת מרפסת.

3. חוסר במקום חניה 1.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור תוספת הבניה בקומת המסד עבודות הפיתוח והמרפסת הזיזית המוצעת בקומת הקרקע, בהתאם לביצוע הפרסום וההקלות הנדרשות ולאור קבלת הסכמת רוב השותפים לנכס.

כמו כן על גמר התוספת להיות בזהה לקיים.

על הבניה בחזית המגרש שבחלקה בנויה על שטח ציבורי להיות מוצגת להריסה ע"ג התכניות.

וכתנאי למתן ההיתר הינו הריסת התוספת הבלתי חוקית בשטח שמיועד להרחבת הדרך.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

א. יש להציג ע"ג התכניות את הבניה הלא חוקית בחזית המגרש ולהציג להריסה.

ב. יש לציין את חומר הגדר המוצעת ע"ג התכנית הראשית.

ג. כל קירות המחסן יסומנו בטון עובי 20 ס"מ.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. נספח יציבות כולל תצהיר קונס'.

ב. נספח ביסוס.

ג. דוח קרקע וביסוס.

ד. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.

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

ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

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

ח. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ג. יש לצרף את הסכמת השותף לנכס הרי עמוס אמתי או לחילופין דואר רשום הכולל אישור מסירה או כל אסמכתה המעידה אחרת.
ד. תנאי למתן ההיתר הינו הריסת התוספת הבלתי חוקית בשטח שמיועד להרחבת הדרך- יובא לכך אישור הפיקוח.
ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומה על חשבון קומת מסד.
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור תוספת הבניה בקומת המסד עבודות הפיתחו והמרפסת הזיזית המוצעת בקומת הקרקע, בהתאם לביצוע הפרסום וההקלות הנדרשות ולאור קבלת הסכמת רוב השותפים לנכס.
כמו כן על גמר התוספת להיות בזהה לקיים.
על הבניה בחזית המגרש שבחלקה בנויה על שטח ציבורי להיות מוצגת להריסה ע"ג התכניות.
וכתנאי למתן ההיתר הינו הריסת התוספת הבלתי חוקית בשטח שמיועד להרחבת הדרך.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
א. יש להציג ע"ג התכניות את הבניה הלא חוקית בחזית המגרש ולהציג להריסה.
ב. יש לציין את חומר הגדר המוצעת ע"ג התכנית הראשית.
ג. כל קירות המחסן יסומנו בטון עובי 20 ס"מ.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
א. נספח יציבות כולל תצהיר קונס'.
ב. נספח ביסוס.
ג. דוח קרקע וביסוס.
ד. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
ז. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
ח. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ג. יש לצרף את הסכמת השותף לנכס הרי עמוס אמתי או לחילופין דואר רשום

הכולל אישור מסירה או כל אסמכתה המעידה אחרת.
ד. תנאי למתן ההיתר הינו הריסת התוספת הבלתי חוקית בשטח שמיועד להרחבת הדרך- יובא לכך אישור הפיקוח.
ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ישולם היטל השבחה בגין תוספת קומה על חשבון קומת מסד.
הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

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:

* יוכי וגד שביט

הגשה 23/10/2022

עורך:

* ערן כהן

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000204734

כתובת הבניין: רח' בליטנטל משה 10, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 12842 חלקה: מגרש: 2207 יעוד: מגורים א**תכנית:** תמא/1, חפ/2000, תממ/6, חפ/229/5, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/229/1, חפ/מק/1691/י, חפ/229/10, חפ/מק/1400/גב**תיאור בקשה**

מגורים תוספת מרפסת

תוספת מרפסת זיזית קלה (מפלדה) לא מקורה, הריסת מרפסת קיימת ושינוי חיצוני בפתח קיים (מחלון לויטרינה) ליח"ד צפונית קיימת בקומה ב' ועליית גג בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ועליית גג, המכיל 4 יח"ד.

מהות הקלות:

בליטה למרווח קדמי בגין תוספת מרפסת זיזית.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת מרפסת זיזית קלה (מפלדה) לא מקורה, הריסת מרפסת קיימת ושינוי חיצוני בפתח קיים (מחלון לויטרינה) ליח"ד צפונית קיימת בקומה ב' ועליית גג בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ועליית גג, המכיל 4 יח"ד. פורסמה הקלה:

בליטה למרווח קדמי בגין תוספת מרפסת זיזית- המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (א5).

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. כתיבת "לא כלול" על יח"ד צפונית בקומה א'.
- ב. שרטוט אופציה עתידית בתכנית, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים של הגדלת מרפסת זיזית קיימת לדירה צפונית בקומה א', מתחת לדירת המבקשים, ובהה למרפסת הזיזית המוצעת בבקשה זו.
- ג. תיקון מהות הבקשה בזהה להחלטת הועדה.
- ד. תיקון טבלת השטחים וכתיבת רק שטח המרפסת הזיזית המוצעת בסוף הטבלה (בשטח אחר).
- ה. שרטוט סכמת שטחים רק עבור המרפסת הזיזית המוצעת בלבד.
- ו. תיקון נוסח ההקלה בטבלת ההקלות, בתכנית הבקשה, בזהה לנוסח בתיק הפרסום.
- ז. שרטוט המרפסת הזיזית המוצעת במבט בתכנית עליית גג ובתכנית גגות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. השלמת תצהיר עצים חתום.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.

ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח מרפסת זיזית מוצעת - 180.45 מ"ר.
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה: חיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

החלטת הועדה:

אישור תוספת מרפסת זיזית קלה (מפלדה) לא מקורה, הריסת מרפסת קיימת ושינוי חיצוני בפתח קיים (מחלון לויטרינה) ליחיד צפונית קיימת בקומה ב' ועליית גג בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ועליית גג, המכיל 4 יחידים.
פורסמה הקלה:
בליטה למרווח קידמי בגין תוספת מרפסת זיזית- המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) סעיף 2 (א5).

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. כתיבת "לא כלול" על יחיד צפונית בקומה א'.
- ב. שרטוט אופציה עתידית בתכנית, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים של הגדלת מרפסת זיזית קיימת לדירה צפונית בקומה א', מתחת לדירת המבקשים, ובהה למרפסת הזיזית המוצעת בבקשה זו.
- ג. תיקון מהות הבקשה בזהה להחלטת הועדה.
- ד. תיקון טבלת השטחים וכתיבת רק שטח המרפסת הזיזית המוצעת בסוף הטבלה (בשטח אחר).
- ה. שרטוט סכמת שטחים רק עבור המרפסת הזיזית המוצעת בלבד.
- ו. תיקון נוסח ההקלה בטבלת ההקלות, בתכנית הבקשה, בזהה לנוסח בתיק הפרסום.
- ז. שרטוט המרפסת הזיזית המוצעת במבט בתכנית עליית גג ובתכנית גגות.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. השלמת תצהיר עצים חתום.
- ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
-שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח מרפסת זיזית מוצעת- 180.45 מ"ר.
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
-הערה: חיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

4. תנאים לתחילת עבודות:

- אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.
- ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

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

סעיף: 32 מספר בקשה: 62/3575/07 תיק בניין: 62/3575 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 53 בתאריך: 05/01/2026

מבקש:

סועאד ח'ורי סלאמה
עורך:

- ♦ אורך אפומנדו
- ♦ אפומנדו יעל

אחראי בקשה:

- ♦ יעל קפלן שמעון

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000477871
כתובת הבניין: רח' בר רב האי דוד 62, חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10746 חלקה: 14

תיאור בקשה
מגורים תוספת מרפסת

=====
תוספת מרפסת פלדה זיזית בשטח של 12 מ"ר בקומה 1- בכניסה 62
תיאור הבניה הקיימת:
מבנה בן 4 כניסות
תיאור התוספת המבוקשת:
תוספת מרפסת פלדה זיזית בשטח של 12 מ"ר בקומה 1- בכניסה 62
מיקום התוספת:
אחר
היקף הבניה:
קומה 1-
=====

מהות הקלות:

חריגת מרפסת מק.ב. אחורי עד 40%
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. 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. אישור נספח ניקוז
 - ה. נספח יציבות
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 – 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדת 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. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
 - ד. אישור נספח ניקוז
 - ה. נספח יציבות
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 – 5000 ₪

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:

♦ **עבד אלעזיז עבד אלהאדי**

עורך:

♦ אוריה וולף

אחראי בקשה:

♦ בתיה דגן

הגשה 05/03/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470496

כתובת הבניין: רח' הנפח 18, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11665 חלקה: 22

תיאור בקשה

מסחרי שינוי ללא תוספת בניה

=====

תכנית שינויים למצב סופי להיתר מס. 94074904, עבור מבנה מסחרי חד קומתי מבניה קלה, המיועד להשכרה לאולם תצוגה או שימוש דומה. מבוקשים שינויים בפיתוח השטח, במיקום פח האשפה, בגובה המבנה הסופי (הגבהה מ-9.54

=====

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. היזמים מחויבים להתקין מקומות חניה לאופניים בשטח הפרטי של המגרש בהתאם לדרישות התקן
2. יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי (ללא עמדות הטעינה עצמן)
3. עבור 6 מקומות חניה החסרים ישולם פקדון במזומן בקופת העירייה בסך השווה לדמי השתתפות בהתקנת חניה ציבורית עבור 6 מקומות חניה, אזור המפרץ (תשלום הפקדון יבוצע לפני מסירת תעודת גמר)
4. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
 - א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
 5. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נספח יציבות מהנדס
 6. תנאים לתעודת גמר:
 - א. תשלום פיקדון בגובה דמי השתתפות בהתקנת 6 מקומות חניה ציבוריים.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
1. היזמים מחויבים להתקין מקומות חניה לאופניים בשטח הפרטי של המגרש בהתאם לדרישות התקן
 2. יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי (ללא עמדות הטעינה עצמן)
 3. עבור 6 מקומות חניה החסרים ישולם פקדון במזומן בקופת העירייה בסך השווה לדמי השתתפות בהתקנת חניה
 - ציבורית עבור 6 מקומות חניה , אזור המפרץ (תשלום הפקדון יבוצע לפני מסירת תעודת גמר)
 4. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
- א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
 5. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות מהנדס
 6. תנאים לתעודת גמר :
 - א. תשלום פיקדון בגובה דמי השתתפות בהתקנת 6 מקומות חניה ציבוריים.

מבקש:

* תלעד שביט בע"מ

הגשה 22/05/2025

עורך:

* אלי ניסן

אחראי בקשה:

* רעות טוכמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000484726

כתובת הבניין: רח' מרגלית 7, חיפה

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

תיאור בקשה

לא ידוע שינוי ללא תוספת בניה

ביטול תנאי סעיפים 5 ה', 51ב'- תוספת מרתפים ושינויים בדירות ללא תוספת שטח עיקרי וללא תוספת הקלות אחרות וללא תוספת הקלות כלשהן

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה

עבור ביטול תנאי סעיפים 5.ב "טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת

עבודות השימור, בהתאם

להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור."

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

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

ובהתאם לתנאי החלטת הועדה המקורית מישיבה 51 מיום 08/12/2025 כלהלן :

אישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן :

א. יש לרשום ייעוד חללים שנמצאים בקומת חניון .

ב. דירה מס' 2 להראות בצבע כחול /ירוק את המדרגות המוצעות .

ג. למספר את קולטי השמש.

ד. לרשום חומרי גמר של הגג.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור פטור פיקוד העורף

ב. דוח קרקע וביסוס

ג. טופס הצהרות כמות פסולת בניין

ד. הסכם לפינוי פסולת

ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

ו. יועץ בטיחות

ז. התחייבות לביצוע יצקה

3. תנאים להיתר :

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

ב. תשלום אגרות והיטלים

ג. תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

ד. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה(בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה , חדרי שנאים

ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה

ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

4. תנאים בהיתר :

א. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא

תינתן תעודת גמר ללא ביצוע היציקות הנ"ל
ב. ע"פ תקנה 27 רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מרגלית תשמר
להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

5. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:

- א. אישור פיקוח ליציקות בטון
- ב. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ג. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ד. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע

החלטת הועדה:

אישור הבקשה
עבור ביטול תנאי סעיפים 5.ב "טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת
עבודות השימור, בהתאם
להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור."
5.ה "הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי
הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני."

ובהתאם לתנאי החלטת הועדה המקורית משיבה 51 מיום 08/12/2025 כלהלן :
אישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן :
 - א. יש לרשום ייעוד חללים שנמצאים בקומת חניון .
 - ב. דירה מס' 2 להראות בצבע כחול /ירוק את המדרגות המוצעות .
 - ג. למספר את קולטי השמש.
 - ד. לרשום חומרי גמר של הגג.
2. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור פטור פיקוד העורף
 - ב. דוח קרקע וביסוס
 - ג. טופס הצהרות כמות פסולת בניין
 - ד. הסכם לפינוי פסולת
 - ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ו. יועץ בטיחות
 - ז. התחייבות לביצוע יצקה
3. תנאים להיתר :
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ג. תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
 - ד. הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה(בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה , חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. תנאים בהיתר :
 - א. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע היציקות הנ"ל
 - ב. ע"פ תקנה 27 רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' מרגלית תשמר להרחבת הדרך , ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.
5. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
 - א. אישור פיקוח ליציקות בטון
 - ב. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 - ג. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 - ד. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע

מבקש:

הגשה 10/08/2022

* ערן ארבל

* פרנילה ארבל

עורך:

* יורי פוצינסקי

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000387760

כתובת הבניין: רח' שבדיה 29, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12264 חלקה: 144 מגרש: 27

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת ממ"ד, תוספת שטח ע"י סגירת מרפסות, מעלית, בריכה ועבודות פיתוח.
 כמו כן הבקשה כוללת שינויים פנימיים ושינוי פתחים בחזיתות.

מהות הקלות:

1. בליטה למרווח אחורי בגין תוספת בריכה ועבודות פיתוח.

2. בליטה למרווח צידי בגין תוספת ממ"ד.

3. בליטה למרווח קדמי בגין תוספת מעלון/ מעלית ועבודות פיתוח.

4. בריכת שחיה שאינה תואמת הוראות חפ/1840.

5. מעלון/ מעלית שאינה תואמת הוראות תכנית חפ/1400/יב.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור הממ"ד המבוקש, והבריכה תוך הוספת גדר מסביב לבריכה ושער הניתן לנעילה בהתאם לחפ/1840.

יש לצמצם עודף שטח הבניה של 5.25 מ"ר.

צמצום עבודות הפיתוח וקירוי חניה מעבר לגבול מגרש אל תוך גבול המגרש.

לתיקון סגירת הזכוכית במרווח הצד המהווה סטייה ניכרת ע"י התאמתה לפרגולה

בהתאם לחפ/1400/פמ.

ולאישור ההקלות המבוקשות תוך ביצוע השינויים בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

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. צמצום עודף שטח הבניה של 5.25 מ"ר.

ב. עבודות פיתוח וקירוי חניה מעבר לגבול מגרש- נדרש לצמצם בניה לתוך גבולות המגרש.

ג. סגירת זכוכית במרווח הצד מהווה סטייה ניכרת (ובנוסף תורמת לעודף שטח הבניה)- ניתן לאשרו בתנאי ששטח זה יותאם לפרגולה על פי הקבוע בהוראות התכנית חפ/1400/פמ'.

ד. יש להציג את כל קירות תמך/ גדרות בתכניות חזיתות וחתכים כולל גבהים.

ה. הוספת גדר מסביב לבריכה ושער הניתן לנעילה בהתאם לחפ/1840.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ב. נספח ביסוס.

ג. קבלת אישור הג"א.

ד. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.

- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
- ז. אישור נספח ניקוז.

3. תנאים להיתר

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

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
- ב. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.

החלטת הועדה:

אישור חלקי של הבקשה, בתנאים הבאים:
 לאישור הממ"ד המבוקש, והבריכה תוך הוספת גדר מסביב לבריכה ושער הניתן לנעילה בהתאם לחפ/1840.
 יש לצמצם עודף שטח הבניה של 5.25 מ"ר.
 צמצום עבודות הפיתוח וקירוי חניה מעבר לגבול מגרש אל תוך גבול המגרש.
 לתיקון סגירת הזכוכית במרווח הצד המהווה סטייה ניכרת ע"י התאמתה לפרגולה בהתאם לחפ/1400פמ.
 ולאישור ההקלות המבוקשות תוך ביצוע השינויים בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

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. צמצום עודף שטח הבניה של 5.25 מ"ר.
 - ב. עבודות פיתוח וקירוי חניה מעבר לגבול מגרש- נדרש לצמצם בניה לתוך גבולות המגרש.
 - ג. סגירת זכוכית במרווח הצד מהווה סטייה ניכרת (ובנוסף תורמת לעודף שטח הבניה)- ניתן לאשרו בתנאי ששטח זה יותאם לפרגולה על פי הקבוע בהוראות התכנית חפ/1400פמ.
 - ד. יש להציג את כל קירות תמך/ גדרות בתכניות חזיתות וחתכים כולל גבהים.
 - ה. הוספת גדר מסביב לבריכה ושער הניתן לנעילה בהתאם לחפ/1840.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

3. תנאים להיתר

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

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

5. תנאים לתעודת גמר:
 - א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ב. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.

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

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

מבקש:

הגשה 30/12/2024

* אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ

עורך:

* אדולפו דניאל בסנוסוף

אחראי בקשה:

* חן אביצור

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451923

כתובת הבניין: רח' יונתן (ג'וני) הרדי 2, חיפה

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

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

תיאור בקשה

חפירה

מגורים

בקשה להעברת דרישת אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", ותכנית סופרפוזיציה לשלב תחילת עבודות

ובאותם תנאים של החלטת הוועדה מס' 29 מיום 06.01.2025 בישיבה מספר 51 מיום 08.12.2025.

עבור בקשות לחפירה, דיפון וביסוס בכלל הבקשות שאושרו במבואות הדרומיים במסגרת שלב ב במגרשים:

228,229,212,213,210,221,209,2009,222,223,204,206,203,205,207,208,201,211,214

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה להעברת דרישה אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות

זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "יפה נוף"

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

יובא אישור תכנון ושלביות ביצוע מול חב' יפה נוף

ד. 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.

2. 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).

3. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

לשלב תחילת עבודות

ובאותם תנאים של החלטת הוועדה מס' 29 מיום 06.01.2025 בישיבה מספר 51 מיום 08.12.2025.

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

טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו האישורים הבאים :

1. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2096 ב"1 :

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

1. דו"ח יועץ קרקע.

2. 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 כחוק וכן ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר הבניה.

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

תנאי

זה ייכלל בהיתר הבניה.

2. תנאים לתחילת עבודות :

יש למלא אחר התנאים באוגדן לתחילת העבודות (מרץ 2024)

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

ב. יש לקבל אישור על חתימת הסכם של אגף הנכסים מול יועמ"ש להעברת

תשתית פנאומטית ושטחים עירוניים

ג. אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות

זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם

עם חברת "יפה נוף".

ג. אישור תאגיד "מי כרמל" ולוחות זמנים להשלמת תשתיות התאגיד הנדרשות לאכלוס

המבנים, צנרת ותיאום לגבי בריכת המים.

יובא אישור תכנון ושלביות ביצוע מול חב' יפה נוף

ד. 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.

2. 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).

3. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

3. תנאים לקבלת תעודת גמר

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

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

החלטת הועדה:

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

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

יובא אישור תכנון ושלביות ביצוע מול חב' יפה נוף

ד. 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.

2. 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).

3. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

לשלב תחילת עבודות

ובאותם תנאים של החלטת הועדה מס' 29 מיום 06.01.2025 בישיבה מספר 51 מיום 08.12.2025 .

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

טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו האישורים הבאים :

1. תנאים לשלב בקרת התכן ובכפוף לתכנית חפ/2096 ב'1 :

א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .

החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידי:

1. דו"ח יועץ קרקע.

2. 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 כחוק וכן ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר הבניה.

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

זה ייכלל בהיתר הבניה.

2. תנאים לתחילת עבודות :

- א. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
- ב. יש לקבל אישור על חתימת הסכם של אגף הנכסים מול יועמ"ש להעברת תשתית פנאומטית ושטחים עירוניים
- ג. אישור שלביות ביצוע מול חב' "יפה נוף", תאום הנדסי, דרכי גישה למגרשים, לוחות זמנים לביצוע הבנייה והתנאים, ומעבר בתחום התשתיות הציבוריות, בהסכם שיחתם עם חברת "יפה נוף".
- ג. אישור תאגיד "מי כרמל" ולוחות זמנים להשלמת תשתיות התאגיד הנדרשות לאכלוס המבנים, צנרת ותיאום לגבי בריכת המים.

יובא אישור תכנון ושלביות ביצוע מול חב' יפה נוף

- ד. 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.
2. 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).
3. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.

3. תנאים לקבלת תעודת גמר

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