

**קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית**

ישיבה מספר: 55 ביום שני תאריך 26/01/26 ח' שבט, תשפ"ו

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

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	הפ/מק/2456_1		בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11585 חלקה 109	2
2	חל/136-9		חלוקת חלקה 101 בגוש 10764 רחוב רות 25	3
3	חל/1-ד-35		חלוקת חלקה 54 בגוש 10797 רחוב ליונל ווטסון 11	4
4	חל/1-ד-37		חלוקת חלקה 48 בגוש 10797 שד' אבא חושי 12	5

**הפקעות: הפ/מק/2456\_1**

**1 סעיף:**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 55 בתאריך: 26/01/2026

**שם:** בקשה להפקעת שטח בסיווג של דרך בגוש 11585 חלקה 109

**בעלי עניין:**

אגף הנכסים והשמאות

**מגיש:**

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

מומלץ לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלק מהחלקה 109 בגוש 11585 כמפורט בטבלה א' – שטחים להפקעה, המסווג כדרך בהתאם להוראות התכנית מס' 304-0486704 - חפ/מק/2456-  
"אח"י אילת 37, קריית חיים", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 10268 מיום 15/3/2022 י"ב ב אדר ב התשפ"ב.

**החלטת הועדה**

לאשר בקשת אגף הנכסים והשמאות להפקעת חלק מהחלקה 109 בגוש 11585 כמפורט בטבלה א' – שטחים להפקעה, המסווג כדרך בהתאם להוראות התכנית מס' 304-0486704 - חפ/מק/2456-  
"אח"י אילת 37, קריית חיים", שפורסמה למתן תוקף בי"פ 10268 מיום 15/3/2022 י"ב ב אדר ב התשפ"ב.

**שם:** חלוקת חלקה 101 בגוש 10764 רחוב רות 25

**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 101 בגוש 10764 רחוב רות 25

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכנית המאושרת מס' חפ/136 - "מרכז מישור הכרמל - חיפה", אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 615 מיום 30.07.1936, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
  2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם ע"ש עיריית חיפה.
  3. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
  4. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
- התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
5. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

**החלטת הועדה**

- לאשר תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכנית המאושרת מס' חפ/136 - "מרכז מישור הכרמל - חיפה", אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 615 מיום 30.07.1936, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
  2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שיופקע וירשם ע"ש עיריית חיפה.
  3. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
  4. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
- התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
5. אין בשינויים המזעריים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

**בקשה לתשריט חלוקה: חל/1-ד-35****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 55 בתאריך: 26/01/2026

**שם:** חלוקת חלקה 54 בגוש 10797 רחוב ליונל ווטסון 11**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 54 בגוש 10797 רחוב ליונל ווטסון 11

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

- לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות חפ/1-ד- "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941 וחפ/1559- "תכנון חדש בחלק מגוש 10797 (סביבת רחוב אידר)" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 2048 מיום 24.9.1974, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
  2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
  3. החכירה הרשומה בחלקה לטובת עיריית חיפה תומר לבעלות עיריית חיפה בחלק זה.
  4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
  5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
  6. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
  7. אין בשינויים המוצעים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

**החלטת הועדה**

- לאשר תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכניות המאושרות חפ/1-ד- "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941 וחפ/1559- "תכנון חדש בחלק מגוש 10797 (סביבת רחוב אידר)" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 2048 מיום 24.9.1974, בתנאים הבאים:
1. החלק המסומן במספר ארעי 1 הוא מגרש בניה באזור מגורים א'.
  2. החלק המסומן במספר ארעי 2 הוא דרך ציבורית שירשם על שם עיריית חיפה.
  3. החכירה הרשומה בחלקה לטובת עיריית חיפה תומר לבעלות עיריית חיפה בחלק זה.
  4. אין אישור תשריט זה מעיד על חוקיות הבניינים הקיימים.
  5. תוכן תכנית לצורכי רישום כחוק.
  6. התכנית לצרכי רישום הנ"ל תוגש ותירשם ע"י המבקשים.
  7. אין בשינויים המוצעים שיחולו במידות ובשטחים כתוצאה מביקורת המרכז למיפוי ישראל משום סטייה מאישור תשריט זה.

**בקשה לתשריט חלוקה: חל/1-ד-37****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 55 בתאריך: 26/01/2026

**שם:** חלוקת חלקה 48 בגוש 10797 שד' אבא חושי 12**מטרת התכנית**

חלוקת חלקה 48 בגוש 10797 אבא חושי 12

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאישור תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכניות המאושרות חפ/1-ד - "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941 וחפ/1249-1249 "שינוי תוואי דרך מס' 951 (ע"י דרך דליה)" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 1533 מיום 19.06.1969, בתנאים הבאים:

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

**החלטת הועדה**

לאשר תשריט חלוקה זה בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתכניות המאושרות חפ/1-ד - "תקנון תכנית אדמת סמואל" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר 1154 מיום 18.12.1941 וחפ/1249-1249 "שינוי תוואי דרך מס' 951 (ע"י דרך דליה)" אשר פורסמה למתן תוקף ב"פ 1533 מיום 19.06.1969, בתנאים הבאים:

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

## רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
8	רח' שופמן גרשון 13, חיפה	שביט שבה אלפרסי	375	213	12254	10000398120	2024000201	1
13	שד' אבא חושי 12, חיפה	ברקן בוטיק בע"מ		48	10797	10000448848	69511905	2
18	רח' עובדיה 25, חיפה	אקא.מ.ע יזמות ובנייה בע"מ		12	12597	10000328542	61323615	3
21	רח' האסיף 18, חיפה	חברת משי 5 בע"מ		10	12531	10000442973	62338108	4
29	רח' יותם 38, חיפה	מבנים אותה הכתובת בית חדש בע"מ		56	10770	3514540011	61311407	5
30	רח' התשבי 25, חיפה	ש. גרינברג יזמות ובניה בע"מ		20	11718	10000110965	58240504	6
37	רח' פינסקי דוד 31, חיפה	יוזמה אלונים בע"מ		62	10908	10000391987	36288406	7
42	רח' שונמית 5, חיפה	פמאן הנדסה ומבנים בע"מ		11	11114	10000524881	63374507	8
45	רח' יפה נוף 60, חיפה	אסעד גובראן		12	11687		57200415	9
48	רח' התשבי 74, חיפה	תמר איזק מאור		29	11686	10000448176	54128165	10
51	רח' שארית הפליטה 10, חיפה	תום ינון		216	12256	10000447511	73085613	11
55	רח' רבי יוחנן הסנדלר 23, חיפה	שלבי אחמד	226	21	11668	1714006387	2001009307	12
56	רח' היינה הינריך 6, חיפה	יעל כהן		103	10910	10000446583	40013109	13
60	רח' האג 41, חיפה	הילית כץ		165	12264	10000366320	78179204	14
63	רח' בלום לאון 38, חיפה	מיה ויבגני שמידט		40	10870	10000366549	61307725	15
66	רח' גוש עציון 20 א, חיפה	מאהר נזאל		13	12492	10000283242	33376503	16
69	רח' חלץ 8, חיפה	מאיר אבידן		81	10902	10000543200	46209618	17
73	רח' דורות 8, חיפה	עדי זמירלי		185	11200	10000354898	52006622	18
75	שד' המגינים 48, חיפה	אקליפטוס נכסים מניבים בע"מ		36	12553	10000302033	35177807	19
78	רח' סמולנסקין 7 א, חיפה	בריזה אחזקות		32	10786	10000418321	46162719	20
79	רח' נתיב האור 1, חיפה	סינטה בר בע"מ	2002	26	11359		2008047209	21
80	רח' שלומציון המלכה 11, חיפה	נחום ברנדמן		91	10763	10000490821	71027010	22
83	רח' גלגל 3, חיפה	ענת מלהאוזן חסון		44	10765	10000415094	50343906	23
86	רח' ברל כצנלסון 19, חיפה	צבי שורץ		274	11200	10000463086	54125972	24
90	רח' בצלאל 17, חיפה	מאיר חיון		145	10869	10000410719	38521808	25
94	שבי הפוסקים 6, חיפה	ארז יצחקי		95	11566	10000351349	47216408	26
96	רח' בילינסון 76, חיפה	אתי שרון		98	11582	10000430150	37474506	27
98	רח' וילנאי זאב 15, חיפה	רמי זיסמן		15	11879	10000485515	90016903	28
100	רח' ווטסון ליונל 22, חיפה	לירון לוי שאול		32	10797	10000366247	74113509	29

מס' דף: 7

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
102	רצ' אהרון (רוזנפלד) 17, חיפה	נועה (בשם הדיירים) רגב		13	10929	10000445262	90017208	30
106	שד' המגינים 123, חיפה	מוחמד גזאוי		90	10825	10000526564	60298707	31
108	רח' דרייפוס 23, חיפה	בן מיכאל שטרית		159	10803	10000533474	73094314	32
110	רח' לאה 29, חיפה	שירי מורג		33	10763	10000497710	79196106	33

## מבקש:

הגשה 06/10/2024

שביט שבה אלפרסי

אילן אלפרסי

## עורך:

רונית אן ברקול

## אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000398120

כתובת הבניין: רח' שופמן גרשון 13, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12254 חלקה: 213 מגרש: 375 יעוד: מגורים א מיוחד

## תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

במגרש ריק, הקמת בית דו משפחתי, 2 קומות מגורים ועליית גג מעל קומת מרתף וקומת חנייה, בריכת שחייה.

## מהות הקלות:

1. עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון
2. פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ
3. גובה פיתוח ומסדים מעל המותר
4. גובה קומה מעל המותר בתכנית
5. ממוצע גובה קומה מעל המותר
6. גובה בניין מעל המותר
7. גובה קומת חנייה מעל המותר
8. בריכת שחייה וחדר מכונות שאינם תואמים את הוראות חפ/1840
9. בליטה למרווח אחורי ע"י הבניין ומרפסות
10. בליטה למרווחים צידיים ע"י הבניין ומרפסות, עד 10% מהמרווח
11. בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסת זיזית
12. מס' קומות עולה על המותר
13. גובה פיתוח מעל המותר

## המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים:
  - א. התוכניות תתוקנה כך ש:
    - יש לתקן חצר אנגלית בהתאם לקבוע בחוק רוחב ועומק החצר האנגלית יהיה מקסימום עד 1.5 מ'.
    - גובה תחתית תקרת המרתף לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מבניהם).
    - ב. קירות שצבועים באדום יש להחליף לצבע ירוק
    - ג. יש לסמן בגג מערכות 2 קולטי שמש עבור יח"ד
    - ד. יש לסמן צ.מ.ג. לגגות ומרפסות.
    - ה. הנמכת תקרה עבור מחסן יוראה בעובי תקרה 20 ס"מ מבטון.
    - ו. מחסן גינה המוצע בקומת הקרקע – חורג מקו בנין יש להכניסו לתחום קווי הבניין.
    - ז. יבוטלו החללים המוצעים בקומה העליונה מעל מרפסת גג כלואה ב- 3 קירות. שטח כלוא בין 3 קירות ילקח בשטח העיקרי או לחילופין יתוכנן ללא כליאה בין 3 קירות.
2. חדר המערכות הממוצע במפלס 0.00 הכלוא בין קירות ויוצר שטח עיקרי יבוטל ויוראה ללא חדר סגור, לחילופין יכול להשתלב בגג המערכות המוצע.
3. לצמצם גובה מעקה גג מערכות – לגובה סטנדרטי 1.10 מ'.
4. בתוכנית מרתף בית 2 – יבוטל פתח היציאה של המרתף (המופיע מול המדרגות), כך שתראה כניסה אחת בלבד למרתף באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא שייך, וללא גישה חיצונית.

ט. יש לתקן את חתך ג-ג (אינו תואם לתוכנית מרתף בית 2).  
י. גובה עליית הגג יתוקן בהתאם לנקבע בחפ/ 5/229

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הגי"א לממ"דים המוצעים.
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. אישור קונסטרוקטור לגיקוזי מוצע במרפסת קומה א'.
- ד. סימון ע"ג התוכנית הראשית אמצעים לגילוי וכיבוי אש .
- ה. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן  
ו. נספח אקוסטי  
ז. נספח ניקוז  
ח. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היוזם / מבקש / עורך הבקשה .
- ט. אישור מורשה נגישות  
י. נספח יציבות  
יא. דוח קרקע וביסוס
- יב. תיאום מול / אישור תאגיד מי כרמל לסימון גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
- יג. תיאום מול / אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
- יד. אישור היחידה הסביבתית
- טו. נספח סביבתי
- טז. 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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. בהתאם להתייחסות האקולוגית העירונית - תנאי להיתר יהיה התחייבות לביצוע סקר רדאר בגמר חפירת המגרש קרוב למפלס הכביש לצורך קביעת התאמת סוג הביסוס.  
ג. תשלום אגרות והיטלים  
- ישולם היטל השבחה בגין :  
א. ע"פ 6% הקלה בשטח של כ - 40.74 מ"ר  
ב. ע"פ חפ/5229 , חפ/1141/ב.  
ג. היטל השבחה בגין מרתפים :  
בית מס' 1 – מרתף בשטח של : 59.96 מ"ר  
בית מס' 2 – מרתף בשטח של : 60.0 מ"ר
- עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון  
פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ  
בריכת שחייה וחדר מכונות שאינם תואמים את הוראות חפ/1840  
מס' קומות עולה על המותר

ג. בהתאם להתייחסות האקולוגית העירונית - תנאי להיתר יהיה התחייבות לביצוע סקר רדאר בגמר חפירת המגרש קרוב למפלס הכביש לצורך קביעת התאמת סוג הביסוס

4. תנאים בהיתר

- א. אסורה התקנת מקפצה לבריכה .
- ב. בהתאם להתייחסות האקולוגית העירונית - תנאי להיתר יהיה הגשת סקר רדאר בגמר חפירת המגרש קרוב למפלס הכביש לצורך התאמת סוג הביסוס וחוות דעת של יועץ קרקע שהביסוס שנבחר לא יהווה פגיעה במערת הנטיפים

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.

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. עבור יח"ד 1 מוצעת עליית גג אשר גובה תחתית התקרה ממפלס ריצוף הקומה שמתחתיה 6.50 מ' – עורך הבקשה התבקש להוריד את גובה עליית הגג בהתאם לנקבע בחפ/229 י'5 סעיף יא 1.8 – " גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.0 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה " .
2. יש לציין כי המבנה הסמוך במגרש 212 השכן נמצא בחלקו התחתון יותר של הרחוב (בכ - 2.5 מ') וניתן לראות בחזית מהרחוב כי גובה המבנים נראה זהה ומשתלב בסביבה ללא חריגה בגובה .
- בהתאם לתב"ע, גובה תקרת הסלון המותר הוא עד 4 מטרים מעל הקרקע הטבעית, מדוד במרכז הבית, עורך הבקשה מציג גובה של 1.95 מ' מדוד מאמצע הבית כך שבפועל עורך הבקשה היה יכול לתכנן את הבית גבוה מהמוצע .
- לפיכך הצוות המקצועי רואה כי עורך הבקשה תיכנן את המבנה בדרך שתשתלב בסביבה ומתחשב במבנים הגובלים, המבנה ממוקם באופן מיטבי ואינו חורג מדרישות התב"ע.
3. כחלק מבקשת הצוות המקצועי, עורך הבקשה ביצע דירוג כלפי הרחוב וניכר שנעשה מאמץ להשתלב בסביבה.
4. בעת חלוקת המגרשים ורישום החלקה השטח הנקבע עבור מגרש זה הוא 685 מ"ר ואין מניעה לבנייה כאשר החלקה היא פחות מ 700 מ"ר .

#### **החלטת הועדה :**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכנית תתוקנה כך ש :
  - א. יש לתקן חצר אנגלית בהתאם לקבוע בחוק רוחב ועומק החצר האנגלית יהיה מקסימום עד 1.5 מ' .
  - גובה תחתית תקרת המרתף לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מבניהם).
  - ב. קירות שצבועים באדום יש להחליף לצבע ירוק
  - ג. יש לסמן בגג מערכות 2 קולטי שמש עבור יח"ד
  - ד. יש לסמן צ.מ.ג. לגגות ומרפסות .
  - ה. הנמכת תקרה עבור מחסן יוראה בעובי תקרה 20 ס"מ מבטון .
  - ו. מחסן גינה המוצע בקומת הקרקע – חורג מקו בנין יש להכניסו לתחום קווי הבניין.
  - ז. יבוטלו החללים המוצעים בקומה העליונה מעל מרפסת גג כלואה ב- 3 קירות. שטח כלוא בין 3 קירות יילקח בשטח העיקרי או לחילופין יתוכנן ללא כליאה בין 3 קירות.
- חדר המערכות הממוצע במפלס 0.00 הכלוא בין קירות ויוצר שטח עיקרי יבוטל ויוראה ללא חדר סגור, לחילופין יכול להשתלב בגג המערכות המוצע.
- לצמצם גובה מעקה גג מערכות – לגובה סטנדרטי 1.10 מ'.
- ח. בתוכנית מרתף בית 2 – יבוטל פתח היציאה של המרתף (המופיע מול המדרגות), כך שתראה כניסה אחת בלבד למרתף באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא שייך, וללא גישה חיצונית .
- ט. יש לתקן את חתך ג-ג (אינו תואם לתוכנית מרתף בית 2) .
- י. גובה עליית הגג יתוקן בהתאם לנקבע בחפ/229 י'5

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הגי"א לממ"דים המוצעים.
- ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ג. אישור קונסטרוקטור לגיקוזי מוצע במרפסת קומה א'.
- ד. סימון ע"ג התוכנית הראשית אמצעים לגילוי וכיבוי אש .
- ה. הצהרת עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
- ו. נספח אקוסטי
- ז. נספח ניקוז
- ח. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם / מבקש / עורך הבקשה .
- ט. אישור מורשה נגישות
- י. נספח יציבות
- יא. דוח קרקע וביסוס
- יב. תיאום מול / אישור תאגיד מי כרמל לסימון גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
- יג. תיאום מול / אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
- יד. אישור היחידה הסביבתית
- טו. נספח סביבתי
- טז. 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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. בהתאם להתייחסות האקולוגית העירונית - תנאי להיתר יהיה התחייבות לביצוע סקר רדאר בגמר חפירת המגרש קרוב למפלס הכביש לצורך קביעת התאמת סוג הביסוס.
- ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
  - א. ע"פ 6% הקלה בשטח של כ - 40.74 מ"ר
  - ב. ע"פ חפ/5229, חפ/1141/ב.
  - ג. היטל השבחה בגין מרתפים :
- בית מס' 1 – מרתף בשטח של : 59.96 מ"ר
- בית מס' 2 – מרתף בשטח של : 60.0 מ"ר

עודף שטח בנייה בגין 6% שיפור התכנון  
פרגולה שאינה תואמת את הוראות חפ/1400/פמ  
בריכת שחייה וחדר מכונות שאינם תואמים את הוראות חפ/1840  
מס' קומות עולה על המותר

- ג. בהתאם להתייחסות האקולוגית העירונית - תנאי להיתר יהיה התחייבות לביצוע סקר רדאר בגמר חפירת המגרש קרוב למפלס הכביש לצורך קביעת התאמת סוג הביסוס

4. תנאים בהיתר

- א. אסורה התקנת מקפצה לבריכה .
- ב. בהתאם להתייחסות האקולוגית העירונית - תנאי בהיתר יהיה הגשת סקר רדאר בגמר חפירת המגרש קרוב למפלס הכביש לצורך התאמת סוג הביסוס וחווית דעת של יועץ קרקע שהביסוס שנבחר לא יהווה פגיעה במערת הנטיפים

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.

#### הוועדה משיבה למתנגדים :

1. עבור יח"ד 1 מוצעת עליית גג אשר גובה תחתית התקרה ממפלס ריצוף הקומה שמתחתיה 6.50 מ' – עורך הבקשה התבקש להוריד את גובה עליית הגג בהתאם לנקבע בחפ"229 י"5 סעיף יא 1.8 – " גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.0 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה "
2. יש לציין כי המבנה הסמוך במגרש 212 השכן נמצא בחלקו התחתון יותר של הרחוב (בכ - 2.5 מ' ) וניתן לראות בחזית מהרחוב כי גובה המבנים נראה זהה ומשתלב בסביבה ללא חריגה בגובה .
- בהתאם לתב"ע, גובה תקרת הסלון המותר הוא עד 4 מטרים מעל הקרקע הטבעית, מדוד במרכז הבית, עורך הבקשה מציג גובה של 1.95 מ' מדוד מאמצע הבית כך שבפועל עורך הבקשה היה יכול לתכנן את הבית גבוה מהמוצע .
- לפיכך הצוות המקצועי רואה כי עורך הבקשה תיכנן את המבנה בדרך שתשתלב בסביבה ומתחשב במבנים הגובלים, המבנה ממוקם באופן מיטבי ואינו חורג מדרישות התב"ע.
3. כחלק מבקשת הצוות המקצועי, עורך הבקשה ביצע דירוג כלפי הרחוב וניכר שנעשה מאמץ להשתלב בסביבה.
4. בעת חלוקת המגרשים ורישום החלקה השטח הנקבע עבור מגרש זה הוא 685 מ"ר ואין מניעה לבנייה כאשר החלקה היא פחות מ 700 מ"ר .

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:**

\* ברקן בוטיק בע"מ

הגשה 19/12/2024

**עורך:**

\* מיכאל אוטמזגין

**אחראי בקשה:**

\* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448848

כתובת הבניין: שד' אבא חושי 12, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 48

**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====  
 הריסת שני מבני מגורים בני 12 יח"ד והקמת מבנה מגורים בן 37 יח"ד, 13 קומות בניה  
 מדורגת הכולל מפלס מעל או מתחת לקרקע במסגרת תמ"א 38  
 =====

**מהות הקלות:**

1. היעדר פתרון חני ה
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 ניכר ת
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 המ ותר
12. בליטות למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות כדוגמת הבניינים מצומת לצומת
13. בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות ת
14. בליטות למרווחים הצידיים ע"י הבניין ומסתורי הכביסה
15. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות ת
16. פיתוח גובה מעל המותר
17. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/ 1400 /פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
18. רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/ 1400 /יב/ 1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש
19. בריכת שחיה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/ 1840
20. גובה חדר אשפה שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/ 1400 /יב/ 1
21. חדר אשפה במרווח צידי הנוגד את הוראות התכנית חפ/ 1400 /יב
22. משטח חניה/חניה מקורה/ חניון שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/ 1400 /י"ב/ 1
23. הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת שני בניינים או להפך כפוף להוראות התכנית חפ/ 718 א'
24. חדר גז במרווח הצידי שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/ 1400 /י"ב/ 1
25. מכפילי חניה במרווח צידי ואחור

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
2. היזם מחויב להציע לדייר המתנגד הקשיש את חלופות התמורה המפורטות בחוק פיניו ובינוי (עידוד מיזמי פיניו ובינוי), תשס"ו-2006, לפי העניין, ובנוסף – דיור

- חלופי זמני מותאם לצרכיו, למשך תקופת הבנייה.
3. ניתן לאשר את הבקשה בהתאם למדיניות 2020 עירונית תמ"א 38, לרבות ניצול זכויות מאושרות והקלות שפורסמו. תוספת קומות מאושרת בהתאם להקלות שפורסמו, בכפוף לתיקון חריגות במרווחים ובליטות.
  4. חריגה בקו בניין קדמי מאושרת, בכפוף להצגת קו בניין רציף ובהתאם למצב הקיים ברחוב (בניינים 4-8 עם קו בניין של כ-5 מ') ולמדיניות ההקלות.
  5. לא מאשרים חריגות של חניון/רמפה הבולט למרווח צידי, המהווים סטייה ניכרת.
  6. מאשרים בליטה של בריכת שחייה למרווח צידי/ אחורי - יבנה קיר אטום ואקוסטי עד גובה 1.8 מ'.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  1. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
  2. תיקונים בבניון החניון-
    - א. יש לתקן בליטת החניון העל? קרקעי כך שתחול ההבחנה הבאה:
      - קיר עם פתחים – בליטה מרבית של 10%.
      - קיר ללא פתחים – בליטה מרבית של 2.7 מ' מגבול המגרש.
    - ב. יש להפנות את אוורור החניונים לחזיתות, ולא לכיוון המרווחים הצידיים הגובלים בשכנים.
    3. מרפסת על גוף בניין במרווח צידי מזרחי - לתקן בליטה עד 10%.
    4. צמצום שטחים- שטח שירות (11.1 מ"ר).
    5. בריכה - לרצף ברצועה ברוחב 1.00 מ' ולבנות גדר אטומה בגובה 1.80 מ'.
    6. תיקון תכנית עפ"י החלטה של ועדת ערר- חי-25-04-1043, חי-25-05-1045, חי-25-06-1062 – רח' אבא חושי 14 ו-14א-
      - א. גובה מבוא יונמך עד 4 מ'.
      - ב. שימושים: בתוך כל חתך, יש לרשום בתוך כל קומה (במיוחד בתחתונות) מה השימוש המבוקש בה (מגורים / חניון / מרתף).
      - ג. יש לכלול תכנית פיתוח מלאה כחלק בלתי נפרד מהבקשה.
      - ד. יש להוסיף פרט של "פריסת קירות תמך וגדרות", הכולל גבהים (מפלסים) וציון מפלס החלקות הגובלות בצמוד לקירות.

1. אישור הדמייה על ידי אגף רישוי.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. הצהרה להוספת ניקוז חוץ ע"י מים/הבקשה/עורך הבקשה
  - ב. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורך החשבה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולמספרי החלק
  - ג. טופס הצהרת כמות פסולת בבניין, מצורף טופס מענה וסיכום
  - ד. טופס שיפוי
  - ה. הצהרה סביבתית
  - ו. רישום ואישור מחלקת הוראה לביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
  - ז. רישום ואישור מחלקת האגוד על פי תכנון מסומן בגבול מים ובדיקת תשתיות עירוניות נוספות נספח ההצעה
  - ח. דו"ח קונסטרוקטור
  - ט. נספח ביסוס
  - י. נספח איורור
  - יא. נספח בטיחות
  - יב. נספח תנועה
  - יג. נספח ניקוז
  - יד. נספח סביבה
  - טו. נספח נוף
  - טז. נספח תברואה
  - יז. נספח חשמל לתיאום מול חברת החשמל לנושא תחנת טרנספורמציה
  - יח. נספח מים לתיאום מול מי כרמל
  - יט. נספח פיקוד העורף
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  
תוספת 2 קומות בגין סטייה ניכרת  
ניצול קומת עמודים למגורים  
6% הקלה בשטח של 96.36 מ"ר  
תמ"א 38/3 א'  
גובה קומת חניה מעל המותר.  
פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400 /פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה.  
הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת שני בניינים.  
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. סקר אסבסט  
ג. תכנית ארגון אתר(חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).  
ד. הסכם לפינוי פסולת  
ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת ביטונים  
ו. אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות,  
יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.  
ז. 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.  
ח. 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).  
ט. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן  
חוזרים העוגנים.

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

מענה למתנגד 1 (אדון אנדרי וגב' ענת):  
בקשה לדיור חלופי  
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כולל בחובו הגנות מיוחדות  
לזכויות דייר קשיש בהתחדשות עירונית (פינוי-בינוי),  
וכן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים) קובע הגנה מיוחדת לקשיש (מעל גיל 75) או  
לאדם המרותק לביתו, ולפיה המפקח על בתים משותפים לא יאשר פרויקט תמ"א 38  
הכולל בניית דירות חדשות, אלא אם הוצעו להם מגורים חלופיים הולמים לתקופת  
העבודות.

על פי הוראות אלו היזם מחויב להציע חלופות מגורים מגוונות (כגון מעבר לבית הורים  
או רכישת דירה חלופית), לצד זכות הקשיש לבחור בחלופה המתאימה לו. בנוסף, על  
היזם להציע לדייר מגורים חלופיים הולמים למשך תקופת הבניה.  
הגנות אלו נועדו להבטיח כי הפגיעה בקניינו של הקשיש תהיה מינימלית וכי יוצעו לו  
פתרונות הולמים לגילו ולמצבו.  
אישור הבקשה להיתר הינו במישור התכנוני בלבד, ואין בכך כדי למעט או לבטל אלו  
מהחובות המוטלות על היזם, כמפורט לעיל.

1. חשש לניגוד עניינים  
הוועדה אינה צד להסכמים בין הדיירים ליזם ואינה מממנת ליווי לדיירים. תפקידה הוא לבחון את התאמת הבקשה להוראות התכניות והחוק. נושא ניגוד עניינים ייבחן במסגרת רגולציה אחרת, אך אינו מהווה עילה לדחיית היתר מבחינה תכנונית.
  2. הבעת אי-אמון בהליך  
ההליך התכנוני מתבצע בשקיפות מלאה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לרבות פרסום הודעות, מתן אפשרות להגשת התנגדויות ושימוע. הוועדה קיימה דיון בהתנגדויות שהוגשו, והן נשקלו בקפידה.
  3. חוסר שקיפות והיעדר שיתוף בהחלטות  
ההליך התכנוני פועל לפי הוראות החוק, כולל פרסום הודעות לציבור ומתן זכות התנגדות. הוועדה אינה מוסמכת לנהל את ההיבט החוזי בין הדיירים ליזם.  
מענה למתנגד 2 (לוי שרון, שני ולוי שי שמואל):
    1. פגמים בהתנהלות היזם  
טענות בדבר יחס אישי, שינוי מספור דירות או ניסיון לכפות חתימה אינן בסמכות הוועדה המקומית. מדובר בהיבטים חוזיים-אזרחיים שיש להסדיר מול היזם.
    2. זכויות קנייניות  
הוועדה אינה משנה זכויות קניין. כל הליך תכנוני נעשה בכפוף להסכמות בין בעלי הזכויות. ההיתר אינו פוגע בזכויות רשומות בטאבו.
    3. טענות תכנוניות – חריגות בנייה  
הוועדה בחנה את הבקשה להיתר בהתאם להוראות התכניות התקפות. לא הוצגו נתונים תכנוניים מפורטים המוכיחים חריגות לפי סעיף 149 לחוק. ככל שיוצגו נתונים מבוססים, הוועדה תבחן אותם. בשלב זה, הבקשה עומדת בהוראות התכנית המאושרת.
- מענה למתנגד 3 דיירי בניין ברחוב אבא חושי 10 א
- א. קו הגבול בין החלקות  
קו הגבול נקבע בהתאם למדידות מוסמכות ומאושר בתשריט התכנית. כל שינוי נעשה בהתאם להוראות הדין ולתקנות המדידה. אין כוונה לפלוש לחלקה סמוכה, והביצוע ייעשה על פי גבולות החלקה הרשומים בטאבו.
  - ב. צמחייה בגדר החיה והסרת עצים ושיחים  
התכנית אינה מחייבת הסרת צמחייה מעבר לנדרש לצורך ביצוע העבודות. ככל שיידרש פינוי זמני, יבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות ובכפוף לחוק הגנת עצים. תוראה נטיעה חלופית לשמירה על חזות ירוקה בתכנית הנוף.
  - ג. מרפסות לכיוון בית המתנגדים  
מיקום המרפסות נקבע בהתאם להוראות התכנית ולמרווחי הבנייה. המרפסות אינן חורגות מהתקנות ואינן פוגעות בזכויות פרטיות מעבר למקובל בתכנון עירוני.
  - ד. מיקום הבריכה  
מיקום הבריכה נקבע בהתאם לתכנון האדריכלי ולמרחקים הנדרשים. רעש הבריכה צפוי להיות מינימלי, יותקנו אמצעים להפחתת רעש (כגון גדר אקוסטית).
  - ה. מכתב קונסטרוקטור  
במסגרת ההיתר יידרש כתב התחייבות קונסטרוקטור מוסמך, בהתאם לתקנות הבטיחות, למניעת פגיעה במבנים סמוכים.
- ו. מניעת מטרדי אבק  
התכנית מחייבת עמידה בתכנית ארגון אתר הכוללת (גידור, סימון שטחי עבודה דרכי גישה).  
פגיעה בילדים ובחצר  
העבודות יבוצעו בהתאם להנחיות בטיחות, לרבות גידור האתר ושילוט אזהרה, כדי למנוע סיכונים.
  - ז. פיצוי בגין מעבר דירה זמני וירידת ערך הנכס  
נושאי פיצוי כספי אינם בסמכות הוועדה המקומית במסגרת הליך התכנון, אלא בסמכות גורמים משפטיים. התכנית עומדת בהוראות החוק ואינה חורגת מהמדיניות העירונית.

**החלטת הועדה:**

הועדה המקומית מחליטה על הורדת הבקשה מסדר יום על מנת לשמור 2 מ' בחזית, שמירה על מרווח צדדי פנוי לפי מדיניות, ושמירה על מספר החניות בהתאם למדיניות. ככל ולא תהיה הסכמה לבצע תיקונים כנדרש, התכנית תובא לדחיה בשל חוסר שיתוף פעולה.

**מבקש:**

\* אקא.מ.ע יזמות ובנייה בע"מ

הגשה 31/12/2023

**עורך:**

\* תמיר הראל

**אחראי בקשה:**

\* חנה בדיאן

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000328542

כתובת הבניין: רח' עובדיה 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12597 חלקה: 12

**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

תמ"א 38 - הריסת מבנה אחד בעל 10 יח"ד קיימות והקמת מבנה חדש בן 28 יח"ד חדשות, חניון תת"ק - ב - 2 מפלסים, ממ"דים, מרתפים, מחסנים, מרפסות זיזיות ופיתוח כנדרש.

**מהות הקלות:**

1. הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש מכוח תמ"א 38 לפי מהות הבקשה.
2. ניצול שטחי בניה, עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון.
3. גובה בניין מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/ג"ב.
4. ממוצע גובה קומה מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/ג"ב.
5. תוספת 1.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
6. תוספת קומות מעל המותר מכח סטייה ניכרת.
7. פיתוח גובה מעל המותר לפי תכנית חפ/1400/י"ב.
8. גובה קומת חנייה ומחסנים מעל המותר לפי תכנית חפ/229/5.
9. היעדר פתרון חנייה חלקי.
10. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
11. ניצול קומת עמודים למגורים.
12. הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת 2 בנינים כפוף להוראות התוכנית חפ/718.
13. בליטות למרווחים צדדיים ע"י הבניין מסתורי כביסה.
14. בליטה של עד 10% למרווח צידי עם ממ"ד.
15. בליטת חניון ורמפת חניון למרווח צידי.
16. בליטת חניון למרווח קדמי.
17. פרגולה שאינה תואמת להוראות חפ/1400/פ"מ

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

במסגרת תמ"א 38 – הריסת מבנה קיים הכולל 10 יחידות דיור והקמת מבנה חדש הכולל 29 יחידות דיור חדשות, חניון תת-קרקעי בשני מפלסים, ממ"דים בכל יחידה, מרתפים ומחסנים, מרפסות זיזיות ופיתוח שטח בהתאם להנחיות.

לא מאשרים עד לתיקון הנושאים הבאים מנימוקים:

1. הסדרת חריגת חניות, לא ניתן לאשר תקן 1.3 מק' חנייה ליח"ד עבור עקב אי שמירת עץ בוגר; לכן התקן 1.5 מק' חנייה עבור יח"ד לכן קיימת חריגה של 5 מק' חניות שיש להסדיר.
2. צמצום 3 יחידת דיור, נדרש להפחית 3 יח"ד עפ"י מדיניות 2020.
3. הנמכת קירות תמך לכיוון הואדי, הגובה חורג (9.75 מ') ויש להנמיך בהתאם להנחיות השימור והנוף.
4. צמצום רמפת החניון, יש להנמיך עד גובה 1.8 מ', כל חריגה מעבר לגובה 1.8 מ' מהווה סטייה ניכרת.

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. בכל אחת מתוכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
- ב. צמצום 3 יחידת דזור, בעקבות חוסר התאמה לתחשיב מדיניות 2020.
- ג. צמצום שטחים: שטח עיקרי יופחת ב-24.15 מ"ר ושטח שירות ב-32.25 מ"ר.
- ד. שמירת רצועת שתילה: רצועה ברוחב 2 מ' בחזית המגרש על קרקע טבעית, פנויה מחניה ותשתיות, כולל אדמה גננית וחציבה לעומק 1.5 מ' במידת הצורך.
- ה. התאמת קו בניין אחורי בהתאם למפת המדידה המאושרת.
- ו. הוספת מפלס אבסולוטי בכל קומה בתכניות.
- ז. חצר אנגלית – בהתאם לסעיף 4.09 לתקנות: רוחב המרווח לא יעלה על 1.5 מ', גובה לא יעלה על 1.5 מ', ופחת הפליטה לא יפנה למגרש גובל בנוי או מיועד לבנייה בחצר אנגלית המשמשת דרך מוצא יש לעמוד גם בדרישות סעיף 3.8.16.2.
- ח. עצים מס' 5, 7 ו-8 לא לשימור, מאחר שאינם מוגדרים כעצים בוגרים.
- ט. נסיגה של 4 מ' לקומה העליונה בהתאם להוראות התכנית.
- י. מחסנים יונמכו לגובה מרבי של 2.4 מ' באמצעות תקרת בטון.
- יא. חומרי גמר של פרטי פיתוח המגרש, לרבות שבילים וגדרות, יהיו בהלימה לבניינים ותיקים סמוכים מבחינת טכנולוגיה, פרופורציות וחומרים.
- יב. קיר פיתוח יונמך בהתאם להנחיות השימור והנוף.
- יג. הגשת הדמיה עדכנית מודפסת לאישור מול אגף הרישוי תואמת חזית.
- יד. צמצום רמפת החניון, יש להנמיך עד גובה 1.8 מ', כל חריגה מעבר לגובה 1.8 מ' מהווה סטייה ניכרת.
- טו. סימון הק.ק.ט אינו תואם במפלסים שבין החתכים לחזיתות. יש לבדוק ולהתאים זאת לפי הטופוגרפיה ההיסטורית, ולבצע התאמה בין סימוני החתכים בכל המקומות.
1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. 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. הקיר הגובל עם הואדי יבנה בתאום מחלקת נוף ותכנית עם גישה שתאושרת על ידי יועץ ביטוח.
- ג. כתב שיפוי גורף.
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. חישובים סטאטיים
- ו. נספח ניקוז
- ז. אישור רשות הארצית לכבאות והצלה.
- ח. אישור מורשה נגישות.
- ט. אישור פיקוד העורף.
2. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה בנוסח שיאושר ע"י אגף הנכסים והשמאות.
- ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
- חפ/5229
- ניצול קומת עמודים למגורים
- 6% הקלה בשטח של 112.92 מ"ר
- כופר חנייה עבור 5 חניות.
- תוספת קומה
- גובה קומת חנייה מעל המותר
- הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת 2 בניינים כפוף להוראות התוכנית חפ/718.
- פרגולה שאינה תואמת להוראות חפ/1400/פ"מ
3. תנאים לתחילת עבודות:
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- א. קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב

- מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- ב. תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- ג. קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חוזרים העוגנים.
- ד. קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
4. תנאים לתעודת גמר:
- 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.
- 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:
- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
1. חריגה במספר יחידות דיור
- הבקשה נבחנה בהתאם למדיניות העירונית ותמ"א 38, המאפשרת תוספת יחידות דיור לשם חיזוק מבנים קיימים. וועדה קבעה צמצום יחידה אחת מהתכנון המוצע לצורך הפחתת העומס על התשתיות והמרחב הציבורי.
2. צביון השכונה – הבינוי המוצע משתלב במגמות ההתחדשות העירונית ובאופי הרחוב, תוך שמירה על מרווחים קדמיים וצדיים, רצועות שתילה ועצים מצלים. חומרי הגמר והטופוגרפיה יותאמו למרקם הקיים בהתאם להנחיות השימור העירוניות.
3. חניה – הבקשה כוללת פתרונות חניה תת-קרקעיים בשני מפלסים, עם 37 מקומות בפועל. החסר של 5 מקומות יוסדר באמצעות כופר חניה בהתאם לתקנות. בנוסף, הוועדה דרשה התאמות בתכנון החניון לשמירה על מרווחים ועמידה בדרישות תקנות סטייה ניכרת.
4. גובה המבנה – הגובה המבוקש תואם את הוראות תמ"א 38 והמדיניות העירונית. מאושרת תוספת קומה אחת בלבד בהליך הקלה, תוך שמירה על נסיגה של 4 מ' בקומה העליונה והנמכת קירות תומכים לכיוון הואדי, בהתאם להנחיות נוף ושימור.
5. עומסי תנועה – חוות דעת מקצועיות קובעות כי אין מניעה תחבורתית לביצוע הפרויקט.
6. מצוקת חניה קיימת – הפרויקט כולל פתרונות חניה תת-קרקעיים ומצמצם את העומס על החניה הציבורית.

#### **החלטת הועדה:**

הועדה המקומית מחליטה על הורדת הבקשה מסדר יום. הועדה מתקשה באישור בקשה שמצריכה תיקונים מהותיים רבים שיש בהם כדי להשליך על תכנית הבקשה באופן משמעותי.

**מבקש:**

♦ חברת משי 5 בע"מ

הגשה 08/12/2024

**עורך:**

♦ לירז דורון אחיאל

**אחראי בקשה:**

♦ רעות טוכמן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000442973

**כתובת הבניין:** רח' האסיף 18, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 12531 חלקה: 10

**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

=====  
 הקמת מבנה מגורים בן שני אגפים. האגף הקדמי בן 5 קומות מגורים ו-3 נוספות בנסיגה מהרחוב, מעל שני מפלסי חנייה במפלס הרחוב (לפי הקיים ברחוב) ואגף אחורי בן 5.5 קומות מעל קומת מרתף, ו-3 מפלסי חנייה, סה"כ 18 יח"ד, תוך הריסת שני מבנים קיימים, בכפוף לתמ"א 38/3 א  
 =====

**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' הקומות בגין תקנות סטייה נכרת  
 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  
 השלמת הקומה העליונה החלקית בגין תקנות סטייה נכרת  
 ניצול קומת עמודים למגורים  
 גובה קומת חנייה ומחסנים מעל המותר  
 פיתוח ומסדרים גבוהים מהמותר  
 חנייה עילית כדוגמת הרחוב  
 חדר אשפה שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1  
 משטח חניה/חניה מקורה/ חניון שאינו תואם את הוראות התוכנית חפ/1400/י"ב/1  
 פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה  
 משטח חניה/חניה מקורה/ חניון שאינו תואם את הוראות התוכנית חפ/1400/י"ב/1  
 רמפה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש  
 בליטה למרווחים הצידדיים ע"י הבניין ומסתורי כביסה עד 10%  
 בליטה למרווחים הצידדיים ע"י קיר אטום עד 30% מהמרווח  
 בליטה למרווח הקדמי ע"י מרפסות זיזיות  
 בריכת שחייה שאינה תואמת את הוראות חפ/1840  
**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**  
 אישור הבקשה עבור 6.5 קומות מגורים מעל 3 קומות חניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 17 יח"ד בתנאים הבאים :

בשים לב לכך שעסקינן באיזור אשר כיום אינו מאופיין בצפיפות גבוהה ובהתאם לתכנית הבניינית לנושא הצפיפות : צפיפות יח"ד לדונם , נקבעה בכל מתחם בהתאמה : למצב המאושר והקיים, להיקפי הבניה בתכנית הכוללנית חפ/2000 ולערכי שימור ונוף, תוך מתן שיקול דעת לוועדה המקומית להגדיל צפיפות כתמריץ בכפוף לתנאים.  
 בהתאם לאזור זה המופיע כ"מתחם 8" –ובהינתן כי מבדיקה פרוגרמתית שנערכה לרגל התכנית הבניינית נמצא, כי ניתן לאשר באיזור זה צפיפויות של 17 יח"ד/דונם, הוועדה

המקומית רואה לנכון להתיר חריגה ממדיניות 2020 ולאפשר את הצפיפות המוצעת בהתאם לתכנית הבניינית לאיזור זה. כך, תתקבל תוצאה תכנונית ראויה של תמהיל דירות מגוון מחד ומאידך שמירה על נפחי הבינוי.

היתר בנייה יינתן לאחר מילו תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
  - א. יצומצם עודף שטח שרות של 297.86 מ"ר לעדכן חישובי שטחים בגרמושקה בהתאם.
  - ב. יצומצם עודף שטח עיקרי מעל המותר בשטח של 8.4 מ"ר לא יותרו חללים בגבול החלקה המוצגים בתכניות, יש לתקן את הסימון בתכניות כך שתוראה קק"ט.
  - ג. המרתף המוצע יותאם לתקנות חפ/229 5 כך שלא יעלה על 1.20 מ' מפני קק"ט או סופית הנמוך מביניהם, בנוסף מוצגת חצר אנגלית בחתך א-א אשר אינה תואמת את קומת המרתף, תותר חצר אנגלית בגודל התואם את תקנות התכנון והבניה חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה בצמוד למרתף. בנוסף בצדו המזרחי של המרתף מופיעות טרסות בתכניות אשר לא מופיע מפלסן ולא מופיעות בהתאם בחתך ג-ג, יש לתקן כך שיוטמעו בחתכים וכמו כן המרתף לא יעלה על 1.20 מפני קרקע טבעית/ סופית הנמוך מביניהם גם בחזית זו בהתאם לתקנות
  - ד. יש לסמן חישוב שטחים בתכניות, תיקון חישוב סל זכויות כך שלא תחושב קומת עמודים מפולשת אשר אינה קיימת בהיתרים המקוריים, (קיימת קומת מסד ובהמשכה מחסנים), לפי תמ"א 38 ולפי הערות הבדיקה.
  - ה. מוצעים מחסנים המפוזרים בקומות המבנה ומגדילים את נפחי הקומות העליונות אשר נדרשות לצמצום, בנוסף בין אגפי המבנה נוצר חלל בגובה 2 קומות מגורים, המוראה כמילוי אדמה בין קומות החניה לאגף המגורים האחורי, יש ליצור אגף מחסנים בחלל זה כך שיצומצם גובה המילוי המוצע בין קומת החניה לאגף המגורים (אחורי) בהמשך למפלס -3.50+237.00, ריכוז המחסנים ייצר הפחתה בקומות המוצעות ובנפחי המבנה העליונים כמו כן בהסתרה למבנים הגובלים. גובה מחסנים יותר עד 2.4 מ'. תוראה הנמכת תקרה בהתאם.
  - ו. יוראו מספור קולטים בהתאם למספר יחידות הדיר.
  - ז. יוגש נספח נופי אשר יכלול תוכנית קומות החניה וקומת הקרקע, חלחול מוצע במגרש 4 פריסות של קירות המתוכננים, חתך אורכי ורוחבי של המבנה ושימור + שתילת עצים חלופיים.
  - ח. הגדר שתוחמת את הגינה הפרטית תהיה בגובה של 1.80 מ'. בתיאום עם מח' נוף.
  - ט. יש להציג את מיקום הפילר ( חברת חשמל) על גבי תכנית הפיתוח- בתיאום עם מח' נוף.
  - י. יש לציין חומר פרגולה בחזיתות ובתכניות.
  - יא. תוראה שתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
  - יב. יצוין גמר גג המבנים בהתאם להנחיות המרחביות.
  - יג. חתכי ההסתרה שהוגשו ישתלו בתכנית ההגשה.
  - יד. חומרי הגמר, העיצוב האדריכלי וההדמיה יתואמו ויאושרו מול מנהל אגף הרישוי, ובדגש על עיצוב הפרגולות המוצעות הכוללות קורות מאסיביות היוצרות חזותית מסה בחזית המערבית בקומות העליונות
  - טו. יש להתאים את החתכים והחזיתות לתכניות.
  - טז. יש להציג מידות גובה לכל הקומות, הפיתוחים, והחצרות.
  - יז. יש לעדכן תמהיל דירות בהתאם למוצע.

2. תנאים לשלב בקרת התכנ :

- א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
- ב. נספח קרקע וביסוס

- ג. אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים .
- ד. אישור תאגיד מי כרמל לתוכנית ולתשלום היטלים.
- ה. 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.
- ו. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/מבקש/עורך הבקשה .
- ז. הצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ח. כתב שיפוי.
- ט. נספח סביבתי.
- י. תצ"ר מאושר.
- יא. נספח אוורור
- יב. נספח בטיחות אש.
- יג. נספח מיגון.
- יד. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
- טו. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה .
- טז. אישור מורשה נגישות.
- יז. נספח תרמי.
- יח. נספח תברואה.
- יט. נספח ניקוז
- כ. נספח אקוסטי
3. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :  
 חפ/5229, חפ/1840  
 תוספות קומות בגין תמ"א  
 שטח בניה בגין תמ"א  
 6% הקלה בשטח של 67.76 מ"ר  
 ניצול קומת עמודים למגורים  
 גובה קומת חנייה ומחסנים מעל המותר  
 פיתוח ומסדרים גבוהים מהמותר  
 פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה  
 בריכת שחייה שאינה תואמת את הוראות חפ/1840

- ?
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. 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.
- ג. 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).
- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
- ב. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).

- ג. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
  - ד. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי
  - ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
  - ו. הסכם לפינוי פסולת
  - ז. סקר אסבסט
  - ח. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
  - ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
  - י. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
  - יא. אישור חברת חשמל
  - יב. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2

5. תנאים לתעודת גמר:
  - א. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
  - ב. צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
  - ג. אישור מכוון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכוון בקרה, והמלצת מכוון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.
  - 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:

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כוללות בחובן הגנות מיוחדות לזכויות דייר קשיש בהתחדשות עירונית (פינוי-בינוי),  
וכן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים) קובע הגנה מיוחדת לקשיש (מעל גיל 75) או לאדם המרותק לביתו, ולפיה המפקח על בתים משותפים לא יאשר פרויקט תמ"א 38 הכולל בניית דירות חדשות, אלא אם הוצעו להם מגורים חלופיים הולמים לתקופת העבודות.

על פי הוראות אלו היזם מחויב להציע חלופות מגורים מגוונות (כגון מעבר לבית הורים או רכישת דירה חלופית), לצד זכות הקשיש לבחור בחלופה המתאימה לו. בנוסף, על היזם להציע לדייר מגורים חלופיים הולמים למשך תקופת הבנייה.  
הגנות אלו נועדו להבטיח כי הפגיעה בקניינו של הקשיש תהיה מינימלית וכי יוצעו לו פתרונות הולמים לגילו ולמצבו.  
אישור הבקשה להיתר הינו במישור התכנוני בלבד, ואין בכך כדי למעט או לבטל אלו מהחובות המוטלות על היזם, כמפורט לעיל.

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה עבור 6.5 קומות מגורים מעל 3 קומות חניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 17 יח"ד בתנאים הבאים :

בשים לב לכך שעסקינן באיזור אשר כיום אינו מאופיין בצפיפות גבוהה ובהתאם לתכנית הבניינית לנושא הצפיפות : צפיפות יח"ד לדונם, נקבעה בכל מתחם בהתאמה : למצב המאושר והקיים, להיקפי הבניה בתכנית הכוללנית חפ/2000 ולערכי שימור ונוף, תוך מתן שיקול דעת לועדה המקומית להגדיל צפיפות כתמריץ בכפוף לתנאים.

בהתאם לאזור זה המופיע כ"מתחם 8" – ובהינתן כי מבדיקה פרוגרמתית שנערכה לרגל התכנית הבניינית נמצא, כי ניתן לאשר באיזור זה צפיפויות של 17 יח"ד/דונם, הוועדה המקומית רואה לנכון להתיר חריגה ממדיניות 2020 ולאפשר את הצפיפות המוצעת בהתאם לתכנית הבניינית לאיזור זה. כך, תתקבל תוצאה תכנונית ראויה של תמהיל דירות מגוון מחד ומאידך שמירה על נפחי הבינוי.

היתר בנייה יינתן לאחר מילו תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
  - א. יצומצם עודף שטח שרות של 297.86 מ"ר לעדכן חישובי שטחים בגרמושקה בהתאם.
  - ב. יצומצם עודף שטח עיקרי מעל המותר בשטח של 8.4 מ"ר לא יותרו חללים בגבול החלקה המוצגים בתכניות, יש לתקן את הסימון בתכניות כך שתוראה קק"ט.
  - ג. המרתף המוצע יותאם לתקנות חפ/229 5 כך שלא יעלה על 1.20 מ' מפני קק"ט או סופית הנמוך מביניהם, בנוסף מוצגת חצר אנגלית בחתך א-א אשר אינה תואמת את קומת המרתף, תותר חצר אנגלית בגודל התואם את תקנות התכנון והבניה חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה בצמוד למרתף. בנוסף בצדו המזרחי של המרתף מופיעות טרסות בתכניות אשר לא מופיע מפלסן ולא מופיעות בהתאם בחתך ג-ג, יש לתקן כך שיוטמעו בחתכים וכמו כן המרתף לא יעלה על 1.20 מפני קרקע טבעית/ סופית הנמוך מביניהם גם בחזית זו בהתאם לתקנות
  - ד. יש לסמן חישוב שטחים בתכניות, תיקון חישוב סל זכויות כך שלא תחושב קומת עמודים מפולשת אשר אינה קיימת בהיתרים המקוריים, (קיימת קומת מסד ובהמשכה מחסנים), לפי תמ"א 38 ולפי הערות הבדיקה.
  - ה. מוצעים מחסנים המפוזרים בקומות המבנה ומגדילים את נפחי הקומות העליונות אשר נדרשות לצמצום, בנוסף בין אגפי המבנה נוצר חלל בגובה 2 קומות מגורים, המוראה כמילוי אדמה בין קומות החניה לאגף המגורים האחורי, יש ליצור אגף מחסנים בחלל זה כך שיצומצם גובה המילוי המוצע בין קומת החניה לאגף המגורים האחורי) בהמשך למפלס -3.50+237.00, ריכוז המחסנים ייצר הפחתה בקומות המוצעות ובנפחי המבנה העליונים כמו כן בהסתרה למבנים הגובלים.
  - גובה מחסנים יותר עד 2.4 מ'. תוראה הנמכת תקרה בהתאם.
    - ו. יוראו מספור קולטים בהתאם למספר יחידות הדיור.
    - ז. יוגש נספח נופי אשר יכלול תוכנית קומות החניה וקומת הקרקע, חלחול מוצע במגרש 4 פריסות של קירות המתוכננים, חתך אורכי ורוחבי של המבנה ושימור + שתילת עצים חלופיים.
    - ח. הגדר שתוחמת את הגינה הפרטית תהיה בגובה של 1.80 מ'. בתיאום עם מח' נוף.
    - ט. 3. יש להציג את מיקום הפילר ( חברת חשמל) על גבי תכנית הפיתוח- בתיאום עם מח' נוף.
    - י. יש לציין חומר פרגולה בחזיתות ובתכניות.
    - יא. תוראה שתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
    - יב. יצוין גמר גג המבנים בהתאם להנחיות המרחביות.
    - יג. חתכי ההסתרה שהוגשו ישתלו בתכנית ההגשה.
    - יד. חומרי הגמר, העיצוב האדריכלי וההדמיה יתואמו ויאושרו מול מנהל אגף

הרישוי, ובדגש על עיצוב הפרגולות המוצעות הכוללות קורות מאסיביות היוצרות חזותית מסה בחזית המערבית בקומות העליונות  
 טו. יש להתאים את החתכים והחזיתות לתכניות.  
 טז. יש להציג מידות גובה לכל הקומות, הפיתוחים, והחצרות.  
 יז. יש לעדכן תמהיל דירות בהתאם למוצע.

קומת החניה במפלס הרחוב תוצג במלואה עם מפלסים וחתכים ובתאום עם אגף הרישוי, בהתאם לתכנית חניה שתאושר, ובהתאם לחישוב שטחים תקני שיוצג.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
- ב. נספח קרקע וביסוס
- ג. אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים.
- ד. אישור תאגיד מי כרמל לתוכנית ולתשלום היטלים.
- ה. 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.
- ו. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/מבקש/עורך הבקשה.
- ז. הצהרה של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
- ח. כתב שיפוי.
- ט. נספח סביבתי.
- י. תצ"ר מאושר.
- יא. נספח אוורור
- יב. נספח בטיחות אש.
- יג. נספח מיגון.
- יד. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
- טו. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
- טז. אישור מורשה נגישות.
- יז. נספח תרמי.
- יח. נספח תברואה.
- יט. נספח ניקוז
- כ. נספח אקוסטי
3. תנאים להיתר

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

ג. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין :

חפ/5229, חפ/1840

תוספות קומות בגין תמ"א

שטח בניה בגין תמ"א

6% הקלה בשטח של 67.76 מ"ר

ניצול קומת עמודים למגורים

גובה קומת חנייה ומחסנים מעל המותר

פיתוח ומסדרים גבוהים מהמותר

פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה

בריכת שחייה שאינה תואמת את הוראות חפ/1840

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. 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.
  - ג. 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).
  - א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
    - ב. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
    - ג. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
    - ד. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי
    - ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
      - ו. הסכם לפינוי פסולת
      - ז. סקר אסבסט
    - ח. אישור מהנדס חשמל רישוי על תכנון הכנות לטעינת רכב חשמלי בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
    - ט. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
    - י. אישור איכות הסביבה למהלך העבודות
    - יא. אישור חברת חשמל
    - יב. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2

5. תנאים לתעודת גמר:
  - א. קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שלד 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:

- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כוללות בחובן הגנות מיוחדות לזכויות דייר קשיש בהתחדשות עירונית (פינוי-בינוי),  
 וכן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים) קובע הגנה מיוחדת לקשיש (מעל גיל 75) או לאדם המרותק לביתו, ולפיה המפקח על בתים משותפים לא יאשר פרויקט תמ"א 38 הכולל בניית דירות חדשות, אלא אם הוצעו להם מגורים חלופיים הולמים לתקופת

על פי הוראות אלו היזם מחויב להציע חלופות מגורים מגוונות (כגון מעבר לבית הורים או רכישת דירה חלופית), לצד זכות הקשיש לבחור בחלופה המתאימה לו. בנוסף, על היזם להציע לדייר מגורים חלופיים הולמים למשך תקופת הבנייה. הגנות אלו נועדו להבטיח כי הפגיעה בקניינו של הקשיש תהיה מינימלית וכי יוצעו לו פתרונות הולמים לגילו ולמצבו. אישור הבקשה להיתר הינו במישור התכנוני בלבד, ואין בכך כדי למעט או לבטל אלו מהחובות המוטלות על היזם, כמפורט לעיל.

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 21/10/2020

\* **מבנים אותה הכתובת בית חדש בע"מ****עורך:**

\* תמיר לזר

**אחראי בקשה:**

\* חן אוחנה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 3514540011

**כתובת הבניין:** רח' יותם 38, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 10770 חלקה: 56 יעוד: מגורים א**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 א' - הריסה ובניה

=====  
 בקשה לביטול תנאי החלטת וועדה מקומית מיום 15/02/2022 מס' 37, לעניין עץ מס' 3.  
 בבקשה להריסת בניין קיים בן 5 יחד והקמת בניין מגורים חדש בן 17 יחד 7 קומות מגורים  
 מעל קומת חניון קרקעי וקומת מחסנים  
 =====

**מהות הקלות:**

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
2. עודף שטח בניה בגין 6% הקלה.
3. גובה בנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
5. תוספת קומה אחת מעל המותר בגין תקנות סטיה ניכרת.
6. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
7. גובה קומת הלובי גבוה מעל המותר עפ' חפ/229 י"5.
8. ניצול קומת עמודים למגורים.
9. גובה קומת חניה (עקב מכפילי חניה) ומחסנים מעל המותר עפ' חפ/229 י"5.
10. בליטות למרווח הקדמיים לכיוון רח' יותם ולכיוון רח' יוכבד ע"י מרפסות זיזיות.
11. בליטות למרווחים הצידדיים ע"י הבנין ומסתורי הכביסה ומרפסת גוף בנין.
12. פיתוח ומסדים גבוהים מעל המותר.
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/14000 פ.מ לענין החומר ממנו עשויה, שטחה וגובהה.
14. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב/1

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור ביטול תנאי 1(4) בתיקון התכנית שבו נדרש לשמר את עץ מס' 3. הובאה חוות דעת עדכנית מפקיד היערות כי מאושר לכרות את עץ מס' 3.  
 כל זאת באותם התנאים של החלטת הוועדה מס' 37 מיום 15/02/2022.

**החלטת הועדה:**

הועדה מחליטה להסיר את הבקשה מסדר יום להשלמת מידע מהמתכנן אשר יתן מידע מנומק מדוע העץ לא נדרש להעתקה במועד המקורי.  
 בנוסף המתכנן יציג חו"ד אגרונום לעניין העתקת העץ ולחילופין תוצג במפה שתילת עץ חילופי בוגר, זהה במימדיו לעץ שיכרת.

**מבקש:**

\* ש. גרינברג יזמות ובניה בע"מ

הגשה 15/12/2021

**עורך:**

\* מיכאל אוטמזגין

**אחראי בקשה:**

\* חן אביצור

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000110965

**כתובת הבניין:** רח' התשבי 25, חיפה**גוש וחלקה:** גוש: 11718 חלקה: 20 **יעוד:** מגורים א**תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38/3 - הריסה ובניה

=====  
 בקשה מתוקנת לאחר ערר, עבור הקמת מבנה מגורים חדש בן 15 יח"ד ו 6 קומות מגורים מעל קומת חניון תת קרקעית חלקית + קומה נוספת המשמשת למאגר מים תת קרקעי תוך הריסת מבנה מגורים קיים בן 5 יח"ד ו 3 קומות בכפוף לתמ"א 38/3.  
 =====

**מהות הקלות:**

1. גובה בניין מעל המותר ע"פ תמ"א 38/3 א'
2. גובה קומת חניה מעל המותר ע"פ חפ/5229
3. ממוצע גובה קומה עולה על המותר
4. עודף שטח בניה בגין 6% שיפור תכנון
5. ניצול קומת עמודים למגורים
6. 2.5 קומות מעל המותר ע"פ תמ"א 38/3 א'
7. בליטות למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות כדוגמת הבניינים מצומת לצומת
8. בליטות למרווחים בצידים ע"י הבניין ומסתורי הכביסה
9. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
10. פיתוח גובה מעל המותר
11. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ
12. גובה חדר אשפה וגז שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב1
13. חדר אשפה וגז במרווח צידי הנוגד את הוראות התכנית חפ/1400/יב1
14. גובה מחסנים מעל המותר ע"פ חפ/5229.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  - א. בכל אחת מתכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
  - ב. גובה מחסנים לא יעלה על 2.4 מ' עם תקרת בטון
  - ג. יועבר חתך דרך המרתף באזור החלון עם הגינה החיצונית. המרתף יתוכנן בהתאם לתוכנית 5/229
  - ד. לא תתאפשר יציאה מהמרתף לגינה, יש להראות חצר אנגלית למרתף כמקובל כולל פתח אוורור לפי התקנות.
  - ה. שטח החלחול יותאם בתוכנית בהתאם לתיקון תוכניות, ישמר שטח חלחול של לפחות 15%.
  - ו. יש לסמן חתכי הסתרה עם המגרשים הגובלים.
  - ז. הדמיה תועבר לאישור לרבות חומרי גמר.
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 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. רשות הרישוי/ועדה רשאית להוסיף בהחלטתה : דגשים למכון הבקרה בנושאים הנוגעים לבקרת התכן ולבקרת הביצוע, תנאים לקבלת אישור תחילת עבו דה, כמו : הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע, ו תנאים נוספים לפי שיקול דעת רשות רישוי/ועדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעודת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. חניית נכה לא תוצמד לדירה
  - ד. חניה כלואה תשוך לאותה יח"ד
  - ה. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין :

חפ/5229, חפ/1840  
ניצול קומת עמודים למגורים  
6% הקלה בשטח של 61 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. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

  - א. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
  - ב. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
  - ג. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
  - ד. אישור רשות עתיקות
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 :

איסור הפניות פתחי אוורור חניון לגבולות צידיים  
יש לחייב את המבקשים לאוורר את קומת החניה לרחוב התשבי ולא לייצר מפגע לשכנים הגובלים.

לעניין שימור ואופי השכונה :

למבנה אין ערכים לשימור, הבקשה החדשה תוקנה ומציגה כעת תוכנית השומרת על מרווח קדמי פנוי ככל האפשר מבינוי, וביטול גינות פרטיות. הגדלת המרחב הפתוח והמגוון והנטוע בקדמת המגרש.  
כמו כן הבקשה תוקנה כך שתקרת החניון הונמכה כך שמהרחב לא נצפים רכבים.

אני צריכה פה עוד משפט על הגבול הצפוני עם תשבי 23 שביקשו לשמר את העצים ואת השער כניסה

לעניין צפיפות ותנועה :

הבקשה עומדת במדניות 2020 לעניין צפיפות יח"ד המציעה 15 יח"ד.  
כמו כן הבקשה מציעה חניון של 23 חניות ל 15 יח"ד, כאשר לבניין המקורי קיימות 5 יח"ד ללא חניות במגרש.

לעניין עקירת עצים :

הובא סקר עצים חדש שאושר בתאריך 23.4.25 ע"י פקיד יערות עירוני. כמו כן סוכם כי עצים 5,6 ישמרו וכי עץ מספר 7 יהיה לכריתה.

לעניין קווי בניין :

כל הבליטות לקווי בניין למרווחים, פורסמו ואף הן בגדר המותר, כמו כן הבליטה למרווח קדמי פורסמה גם היא, זאת לצד דרישה לביטול חניות במרווח קדמי, וגינות עיליות בקומה א', תוך הותרת מרווח משמעותי פנוי של בין 15-20 מ' והגדלת המרחב הפתוח, המגוון והנטוע בקדמת המגרש.  
להוסיף הצדקה לחריגה מקו בניין קדמי – פורסמה הקלה לבליטה כדוגמת הבניינים מצומת לצומת.

לעניין גובה הבניין :

הבקשה תואמת מדניות 2020 לעניין מספר הקומות, הבקשה מציעה 6.5 קומות בחתך כולל קומת חניה.

הצוות המקצועי דרש להראות בכל חתך וחזית חתכי הסתרה למגרשים הגובלים. גובה המבנה הקיים הוא, 2.5 קומות מגורים, ע"פ התוכנית החלה מותר 3 קומות מעל קומת עמודים, התכנון המוצע מציע חניון מתחת למפלס הרחוב, כך שמותר ע"פ המדניות 2.5 קומות מעל המאושר, סה"כ מותר 6.5 קומות.

לעניין ירידה בערך הדירות :

הטענה לירידת ערך נטענה ע"י המתנגדים באופן כללי וללא צירוף חוות דעת. יצוין כי בהתאם להוראות תמ"א 38, מוגש לוועדה המקומית על ידי היזם כתב שיפוי בגין תביעת ירידות ערך.

לעניין הטלת צל ופגיעה בנוף :

לעניין נוף, בהתאם לפסיקות של ועדת הערר הזכות לנוף איננה זכות מוקנית ובמאזן שבין הזכות לחיזוק בנין לבין הזכות לנוף, גברה בדרי"כ הזכות לחיזוק הבנין לפיכך רואה הועדה המקומית את חשיבות חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 ת"י לרעידות אדמה.

לעניין בור מים :

מוצע מאגר מים מתחת לקרקע מתחת למפלס החניה, והוא אינו במרווח האחורי.

נבקש מהוועדה לבדוק שימוש בשטחים ציבוריים כמו מקווה מים ומחסנים שנראה שהמטרה להפוך לדירות נוספות, אנו דורשים לראות התיחסות משפטית לענין זה.

לעניין עץ האקליפטוס בסמוך לביתן האשפה המוצע :

ביתן האשפה שמוצע הינו במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, צמוד לחלקה הסמוכה (לתשבי 23) מוצע שביל הולכי רגל, כמו כן בקדמת המגרש לסמיכות לחלקה הגובלת מוצע חלקה מגוננת.

בנוסף נדרש מעורך הבקשה כי 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.

שטחי חלחול :

נדרש ממבקש ההיתר להציג שטח חלחול של לפחות 15% כחלק מתיקון התוכנית.

התכנית מציגה שטחים עיקריים כשטחי שרות :

גובה המרתף מעבר לקו קרקע טבעית לא עולה על 1.2 מ', כמו כן נדרש ממבקש ההיתר לתקן את גובה המחסנים, והתאמה של המרתפים לפי התקנות. לעניין 6% :  
 עורך הבקשה פרסם הקלה 6% כחוק, הבקשה מציעה 15 יח"ד שזה צפיפות של 13 יח"ד. הצוות המקצועי ראה לנכון לאשר הקלה זו.

לעניין קיר הפיתוח במרווח האחורי :  
 קיר הפיתוח במרווח האחורי אינו עולה על 1.8 מ' מעל קו קרקע טבעית.

לעניין הוכחה כי המבנה אינו עומד בתקן רעידות האדמה ת"י 413 :  
 הועברו מסמכים ע"י בדיקה של קונסי' עירוני.  
 קיים סיכון ליציבות המבנים הגובלים :

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

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

הודעה עם אישור מסירה :  
 הפרסום נעשה תקין ונמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר רשום לבעלי החלקות הגובלות כמו כן אישורי הדואר הרשום נבדקו ונמצא כי המכתבים התקבלו על ידי הנמענים .

### **החלטת הועדה :**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
  - א. בכל אחת מתכניות הבניה החדשות יוראו פרטי קירות התמך עם הגובלים, כולל ביסוס וללא פלישה למגרש השכן. יוראה פרט הנדסי של הקירות התומכים עם גבולות החלקה כך שהביסוס של קירות התמך אינו יחרוג מגבול החלקה לחלקות הגובלות, תוך הצגת פרט מפורט ופריסה כנדרש.
  - ב. גובה מחסנים לא יעלה על 2.4 מ' עם תקרת בטון
  - ג. יועבר חתך דרך המרתף באזור החלון עם הגינה החיצונית. המרתף יתוכנן בהתאם לתוכנית 5/229
  - ד. לא תתאפשר יציאה מהמרתף לגינה, יש להראות חצר אנגלית למרתף כמקובל כולל פתח אוורור לפי התקנות.
  - ה. שטח החלחול יותאם בתוכנית בהתאם לתיקון תוכניות, ישמר שטח חלחול של לפחות 15%.
  - ו. יש לסמן חתכי הסתרה עם המגרשים הגובלים.
  - ז. הדמיה תועבר לאישור לרבות חומרי גמר .

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 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. 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/ עדה, תנאים למהלך הביצוע ו תנאים לתעו דת גמר כמו : אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

- ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. חניית נכה לא תוצמד לדירה
- ד. חניה כלואה תשויד לאותה יח"ד
- ה. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין :

חפ/5229, חפ/1840  
ניצול קומת עמודים למגורים  
6% הקלה בשטח של 61 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.

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

ג. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

ד. אישור רשות עתיקות

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 :

איסור הפניות פתחי אוורור חניון לגבולות צידיים

יש לחייב את המבקשים לאוורר את קומת החניה לרחוב התשבי ולא לייצר מפגע לשכנים הגובלים.

לעניין שימור ואופי השכונה :

למבנה אין ערכים לשימור, הבקשה החדשה תוקנה ומציגה כעת תוכנית השומרת על מרווח קדמי פנוי ככל האפשר מבינוי, וביטול גינות פרטיות. הגדלת המרחב הפתוח והמגוון והנטוע בקדמת המגרש.

כמו כן הבקשה תוקנה כך שתקרת החניון הונמכה כך שמהרחוב לא נצפים רכבים.

אני צריכה פה עוד משפט על הגבול הצפוני עם תשבי 23 שביקשו לשמר את העצים ואת השער כניסה

לעניין צפיפות ותנועה :

הבקשה עומדת במדניות 2020 לעניין צפיפות יח"ד המציעה 15 יח"ד. כמו כן הבקשה מציעה חניון של 23 חניות ל 15 יח"ד, כאשר לבניין המקורי קיימות 5 יח"ד ללא חניות במגרש.

לעניין עקירת עצים :

הובא סקר עצים חדש שאושר בתאריך 23.4.25 ע"י פקיד יערות עירוני. כמו כן סוכם כי עצים 5,6 ישמרו וכי עץ מספר 7 יהיה לכריתה.

לעניין קווי בניין :

כל הבליטות לקווי בניין למרווחים, פורסמו ואף הן בגדר המותר, כמו כן הבליטה למרווח קדמי פורסמה גם היא, זאת לצד דרישה לביטול חניות במרווח קדמי, וגינות עיליות בקומה א', תוך הותרת מרווח משמעותי פנוי של בין 15-20 מ' והגדלת המרחב הפתוח, המגוון והנטוע בקדמת המגרש. להוסיף הצדקה לחריגה מקו בניין קדמי – פורסמה הקלה לבליטה כדוגמת הבניינים מצומת לצומת.

לעניין גובה הבניין :

הבקשה תואמת מדניות 2020 לעניין מספר הקומות, הבקשה מציעה 6.5 קומות בחתך כולל קומת חניה.

הצוות המקצועי דרש להראות בכל חתך וחזית חתכי הסתרה למגרשים הגובלים. גובה המבנה הקיים הוא, 2.5 קומות מגורים, ע"פ התוכנית החלה מותר 3 קומות מעל קומת עמודים, התכנון המוצע מציע חניון מתחת למפלס הרחוב, כך שמותר ע"פ המדניות 2.5 קומות מעל המאושר, שה"כ מותר 6.5 קומות.

לעניין ירידה בערך הדירות :

הטענה לירידת ערך נטענה ע"י המתנגדים באופן כללי וללא צירוף חוות דעת. יצוין כי בהתאם להוראות תמ"א 38, מוגש לוועדה המקומית על ידי היזם כתב שיפוי בגין תביעת ירידות ערך.

לעניין הטלת צל ופגיעה בנוף :

לעניין נוף, בהתאם לפסיקות של ועדת הערר הזכות לנוף איננה זכות מוקנית ובמאזן שבין הזכות לחיזוק בנין לבין הזכות לנוף, גברה בד"כ הזכות לחיזוק הבנין לפיכך רואה הועדה המקומית את חשיבות חיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 ת"י לרעידות אדמה.

לעניין בור מים :

מוצע מאגר מים מתחת לקרקע מתחת למפלס החניה, והוא אינו במרווח האחורי.

נבקש מהוועדה לבדוק שימוש בשטחים ציבוריים כמו מקווה מים ומחסנים שנראה שהמטרה להפוך לדירות נוספות, אנו דורשים לראות התיחסות משפטית לענין זה.

לעניין עץ האקליפטוס בסמוך לביתן האשפה המוצע :

ביתן האשפה שמוצע הינו במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, צמוד לחלקה הסמוכה (לתשבי 23) מוצע שביל הולכי רגל, כמו כן בקדמת המגרש לסמיכות לחלקה הגובלת מוצע חלקה מגוננת.

בנוסף נדרש מעורך הבקשה כי 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.

שטחי חלחול :

נדרש ממבקש ההיתר להציג שטח חלחול של לפחות 15% כחלק מתיקון התוכנית.

התכנית מציעה שטחים עיקריים כשטחי שרות :

גובה המרתף מעבר לקו קרקע טבעית לא עולה על 1.2 מ', כמו כן נדרש ממבקש ההיתר לתקן את גובה המחסנים, והתאמה של המרתפים לפי התקנות.

לעניין 6% :

עורך הבקשה פרסם הקלה 6% כחוק, הבקשה מציעה 15 יח"ד שזה צפיפות של 13 יח"ד. הצוות המקצועי ראה לנכון לאשר הקלה זו.

לעניין קיר הפיתוח במרווח האחורי :  
קיר הפיתוח במרווח האחורי אינו עולה על 1.8 מ' מעל קו קרקע טבעית.

לעניין הוכחה כי המבנה אינו עומד בתקן רעידות האדמה ת"י 413 :  
הועברו מסמכים ע"י בדיקה של קונסי' עירוני.  
קיים סיכון ליציבות המבנים הגובלים :  
כאמור לעיל, הבניה תלויה על ידי מהנדס מוסמך מטעם מבקש ההיתר, אשר אמון על בטיחות הבניה ובין היתר על שלומם של המבנים הגובלים והדיירים. הוועדה המקומית קבעה תנאים לצורך הבטחת יציבות המבנים הגובלים ובכלל זה מניעת חפירה במגרשים גובלים ומניעת החזרת עוגנים בתת הקרקע למגרשים הגובלים. הפרויקט מלווה על ידי מכוון בקרה מטעם המדינה ותכן הבניה ייבדק בשלב בקרת התכן. בהתאם לתנאי ההיתר, בעל ההיתר אחראי לסביבה ועל כן כל נזק ככל ויגרם יהיה באחריות ויתוקן על חשבון בעל ההיתר.  
מטבע הדברים עבודות להריסת מבנים והקמתם מחדש טמונות בחובן הפרעה זמנית לגובלים. במסגרת הבקשה יאושרו הסדרי תנועה וינתן אישור תחילת עבודות, אשר תכליתם להבטיח את בטיחות עבודות הבניה והפחתת ההפרעה ככל האפשר לסביבה הגובלת ולמשתמשי הדרכים, אולם לא ניתן למנוע לחלוטין את המטרדים בעת הבניה.

הודעה עם אישור מסירה :  
הפרסום נעשה תקין ונמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר רשום לבעלי החלקות הגובלות כמו כן אישורי הדואר הרשום נבדקו ונמצא כי המכתבים התקבלו על ידי הנמענים .

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:**

♦ יוזמה אלונים בע"מ

הגשה 16/09/2024

**עורך:**

♦ נתע בוכהנדלר

**אחראי בקשה:**

♦ חנה בדיאן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000391987

**כתובת הבניין:** רח' פינסקי דוד 31, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 10908 חלקה: 62 יעוד: מגורים א

**תיאור בקשה**

מגורים תכנית שינויים/ מצב סופי - תמ"א 38

=====  
תכנית שינויים להיתר מס' 36288404, מתאריך 05/12/2022 שניתן עבור הקמת בניין מגורים בן 14 יח"ד, 6.5 קומות ע"ג קומת חניה תת קרקעית ומרתפים דירתיים תוך הריסת בניין בן 6 יח"ד ו- 3 קומות, בכפוף לתמ"א 38/3. השינויים כוללים: ניווד שטחים מקומה לקומה, שינויים פנימיים, ושינויים מערך המרתפים.  
=====

**מהות הקלות:**

1. תוספת שטח בגין 6% הקלה
2. גובה קומות מעל המותר לפי חפ/1400ג"ב
3. ממוצע גובה קומה מעל המותר לפי חפ/1400ג"ב
4. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400פ"מ

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:  
בהתאם לתנאים מהחלטת ועדה מקומית ישיבה מספר: 11 בתאריך: 19/11/2019  
אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  - א. לא ניתן לתכנן גינות עבור מרתפים, יש להראות חצר אנגלית בלבד כפי שהיה בהיתר המקורי (1.50X1.50 מ')
  - ב. לא ניתן להראות גישה נוספת למרתף. הגישה הינה מהדירה בלבד. יש לבטל את המדרגות החיצוניות.
  - ג. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ', ולא יעלה על 1.20 מ' מפני קק"ט.
  - ד. אישור תכנית פיתוח.
  - ה. ביטול מילוי במפלס הקרקע, הפיתוח עד 1.8 מ'.
  - ו. המחסנים יונמכו לגובה 2.4 מ' באמצעות הנמכת תקרת בטון.
  - ז. מסתורי הכביסה:
- מיקום וסימון מקום תליית הכביסה לכל יח"ד.
- מפלס תחתית המסתור ניקוז
- פתרון למעבה מיזוג אוויר ודוד שמש שלא על גג המבנה
- ח. גודל המרפסת הזיזית עבור דירה כל עד 14 מ"ר.
- ט. יצומצמו בליטות המבנה המוצעות למרווחים הצידיים כך שלא יעלו על 10% המרווח.
- י. צמצום גובה חניה עד- 2.4 מ'.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
1. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר

התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכנ.

2. נספח יציבות.
3. נספח פיתוח שטח.
4. נספח מיגון.

2. תנאים להיתר

- א. הוצאת היתר תוך שנה מיום ההחלטה.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכנ בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
- חפ/5229
- 6% הקלה השטח 63.59 מ"ר
3. תנאים לתעודת גמר בהתאם להחלטה :
  - א. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
    - יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה
    - תוצמד חניה אחת לפחות לכל דירה
    - אין להצמיד או למכור את החניות הנכים לאף גורם ואין לשנות יעוד החניות הנכים.
    - חניה כלואה תוצמד לאותה דירה.

הוועדה משיבה למתנגדים:

מתנגד 1: נציגי ועד הבית ברחוב דוד פינסקי 29 ובעלי דירות סמוכות ברחוב.

1. אי-תקפות תוכנית המדידה
  - תוכנית המדידה המצורפת לבקשה נערכה בהתאם לדרישות תקנות המדידה והוגשה כחלק מהליך הרישוי בשנת 2024. הבקשה כוללת סקר עצים מאושר בהיתר המקורי, והתכנון המוצע אינו פוגע בעצים הקיימים.
  - 2. שינויים מהותיים בקומות המבנה
    - השינויים הפנימיים (חלוקה לחדרים, תוספת יחידת שירותים) אינם מהווים חריגה מהוראות התכנית החלה (חפ/5229). פורסמה הקלה בגין תוספת שטח של 6%, אשר נבחנה ואושרה בהתאם להנחיות תכנון ובנייה. קונטור הבניין אינו משתנה.
    - 3. קומת חניון תחתון והמרתפים
      - המפלסים המוצעים תואמים את הוראות חפ/5229 לעניין גובה חניון (2.40 מ').
      - הבליטות והפיתוח החיצוני נבחנים בהתאם להיתר המאושר ואינם חורגים מקווי הבניין שנקבעו. הפיתוח המאושר כולל קיר תמך בהתאם להנחיות. ניתוח חתכים מראה כי המרתפים נשארים בתחום המותר ואינם יוצרים מסה בנויה החורגת מהתכנון. לנושא קומת החניות – הוועדה מפנה את המתנגדים לסעיף 1.1"א בהחלטה.
      - 4. הגבהת הבניין
        - ההגבהות המוצעות נובעות מהתאמות טכניות הנדרשות לשילוב מערכות מיגון ותשתיות, ואינן משנות את מספר הקומות המאושר. ההגבהה נבחנה במסגרת פרסום הקלה ואושרה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
        - 5. קומת פנטהאוז
          - הבליטה הדרום-מזרחית נבחנה במסגרת בקרה מרחבית ואינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מדובר באלמנט אדריכלי המותאם לשפה התכנונית של התכנית החלה ואינו יוצר חסימה משמעותית של אור ואוויר, בהתאם לממצאי ניתוח חזיתות וחתכים.
          - 6. לנושא גובה הקומות והסתרת הנוף - בהתאם לפסיקות ועדת הערר, הזכות לנוף אינה זכות מוקנית. במאזן בין חיזוק המבנה לבין שמירה על הנוף, גוברת הזכות לחיזוק המבנה בהתאם לתקן ת"י 413 לרעידות אדמה.

1. עצים: לבקשה אושר סקר עצים בהיתר 36288404, והתכנון הותאם לפיו.

מתנגד 2: הילה זילברמן, מבניין ברחוב ניצנים 14 א', חיפה.

1. פגיעה בשמורת נחל שיח
  - הבינוי המוצע אינו חורג לשטח שמורת נחל שיח. גבולות המגרש ותוואי הבנייה נבדקו מול תכניות סטטוטוריות ומפות GIS עירוניות, ונמצא כי התכנון נשאר בתחום המגרש המאושר.
  - 2. פגיעה בגנים
    - תוספת השטח בגין הקלה של 6% נבחנה ואושרה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה

ותמ"א 38. מדובר בתוספת נקודתית שאינה משנה את קווי הבניין ואינה פוגעת במרחבים ציבוריים קיימים. שטחים פתוחים ומעברים להולכי רגל נשמרים בהתאם להנחיות אגף פיתוח שטח.

3. לנושא העצים

הבקשה כוללת סקר עצים מאושר בהיתר המקורי. כל פעולה של כריתה או העתקה תבוצע בהתאם להנחיות העירייה ובכפוף לאישורים הנדרשים.

4. פגיעה באיכות החיים ובמרקם העירוני

הבינוי המוצע עומד בהוראות התכניות החלות. הרחוב נמצא באזור בו מקודמים פרויקטים רבים של תמ"א 38, בהתאם למדיניות העירונית לחיזוק מבנים.

5. צפיפות יתר וחוסר חיץ בין שימושים

המרחקים בין הבניינים נשמרים בהתאם להוראות התכנית החלה. התכנון כולל פתרונות תנועה ונגישות המבטיחים רצף תנועתית תקין. צפיפות המגורים נבחנה במסגרת בקרה מרחבית. בנוסף, אין תוספת יחידות דיור, אלא תוספת שטח בלבד לדירות שאושרו בהיתר מס' 36288404.

6. פגיעה במרחב הציבורי

הקמת פרגולות בגג מותרת. בגין סטייה מהוראות תכנית חפ/1400 פ"מ פורסמה הקלה, והשינוי אינו מהווה חסימה או הסתרה משמעותית, שכן מדובר באלמנט קל וזיזי שאינו יוצר מסה בנויה. הפרגולות אינן פוגעות ברצף הנופי או במרחב הציבורי, אלא משתלבות בשפה האדריכלית המאושרת.

### החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :  
בהתאם לתנאים מהחלטת ועדה מקומית ישיבה מספר : 11 בתאריך : 19/11/2019  
אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.

1. התוכניות תתוקנה כך ש :
  - א. לא ניתן לתכנן גינות עבור מרתפים, יש להראות חצר אנגלית בלבד כפי שהיה בהיתר המקורי (1.50X1.50 מ')
  - ב. לא ניתן להראות גישה נוספת למרתף. הגישה הינה מהדירה בלבד. יש לבטל את המדרגות החיצוניות.
  - ג. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ', ולא יעלה על 1.20 מ' מפני ק"ט.
  - ד. אישור תכנית פיתוח.
  - ה. ביטול מילוי במפלס הקרקע, הפיתוח עד 1.8 מ'.
  - ו. המחסנים יונמכו לגובה 2.4 מ' באמצעות הנמכת תקרת בטון.
  - ז. מסתורי הכביסה :  
מיקום וסימון מקום תליית הכביסה לכל יח"ד.  
מפלס תחתית המסתור  
ניקוז  
פתרון למעבה מיזוג אוויר ודוד שמש שלא על גג המבנה
  - ח. גודל המרפסת הזיזית עבור דירה כל עד 14 מ"ר.
  - ט. יצומצמו בליטות המבנה המוצעות למרווחים הצידיים כך שלא יעלו על 10% המרווח.
  - י. צמצום גובה חניה עד- 2.4 מ'.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  1. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
  2. נספח יציבות.
  3. נספח פיתוח שטח.
  4. נספח מיגון.

2. תנאים להיתר
  - א. הוצאת היתר תוך שנה מיום ההחלטה.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום אגרות והיטלים  
- ישולם היטל השבחה בגין :  
חפ/5229  
6% הקלה השטח 63.59 מ"ר
  3. תנאים לתעודת גמר בהתאם להחלטה :
    - א. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
      - יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה
      - תוצמד חניה אחת לפחות לכל דירה
      - אין להצמיד או למכור את החניות הנכיס לאף גורם ואין לשנות יעוד החניות הנכיס.
      - חניה כלואה תוצמד לאותה דירה.

הוועדה משיבה למתנגדים :  
מתנגד 1 : נציגי ועד הבית ברחוב דוד פינסקי 29 ובעלי דירות סמוכות ברחוב.

1. אי-תקפות תוכנית המדידה  
תוכנית המדידה המצורפת לבקשה נערכה בהתאם לדרישות תקנות המדידה והוגשה כחלק מהליך הרישוי בשנת 2024. הבקשה כוללת סקר עצים מאושר בהיתר המקורי, והתכנון המוצע אינו פוגע בעצים הקיימים.

2. שינויים מהותיים בקומות המבנה השינויים הפנימיים (חלוקה לחדרים, תוספת יחידת שירותים) אינם מהווים חריגה מהוראות התכנית החלה (חפ/5229). פורסמה הקלה בגין תוספת שטח של 6%, אשר נבחנה ואושרה בהתאם להנחיות תכנון ובנייה. קונטור הבניין אינו משתנה.
3. קומת חניון תחתון והמרתפים המפלסים המוצעים תואמים את הוראות חפ/5229 לעניין גובה חניון (2.40 מ'). הבליטות והפיתוח החיצוני נבחנים בהתאם להיתר המאושר ואינם חורגים מקווי הבניין שנקבעו. הפיתוח המאושר כולל קיר תמך בהתאם להנחיות. ניתוח חתכים מראה כי המרתפים נשארים בתחום המותר ואינם יוצרים מסה בנויה החורגת מהתכנון. לנושא קומת החניות – הוועדה מפנה את המתנגדים לסעיף 1. י"א בהחלטה.
4. הגבהת הבניין ההגבהות המוצעות נובעות מהתאמות טכניות הנדרשות לשילוב מערכות מיגון ותשתיות, ואינן משנות את מספר הקומות המאושר. ההגבהה נבחנה במסגרת פרסום הקלה ואושרה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
5. קומת פנטהאוז הבליטה הדרום-מזרחית נבחנה במסגרת בקרה מרחבית ואינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מדובר באלמנט אדריכלי המותאם לשפה התכנונית של התכנית החלה ואינו יוצר חסימה משמעותית של אור ואוויר, בהתאם לממצאי ניתוח חזיתות וחתכים.
6. לנושא גובה הקומות והסתרת הנוף - בהתאם לפסיקות ועדת הערר, הזכות לנוף אינה זכות מוקנית. במאזן בין חיזוק המבנה לבין שמירה על הנוף, גוברת הזכות לחיזוק המבנה בהתאם לתקן ת"י 413 לרעידות אדמה.

1. עצים: לבקשה אושר סקר עצים בהיתר 36288404, והתכנון הותאם לפיו.

מתנגד 2: הילה זילברמן, מבניין ברחוב ניצנים 14 א', חיפה.

1. פגיעה בשמורת נחל שיח הבינוי המוצע אינו חורג לשטח שמורת נחל שיח. גבולות המגרש ותוואי הבנייה נבדקו מול תכניות סטטוטוריות ומפות GIS עירוניות, ונמצא כי התכנון נשאר בתחום המגרש המאושר.
2. פגיעה בגנים תוספת השטח בגין הקלה של 6% נבחנה ואושרה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ותמ"א 38. מדובר בתוספת נקודתית שאינה משנה את קווי הבניין ואינה פוגעת במרחבים ציבוריים קיימים. שטחים פתוחים ומעברים להולכי רגל נשמרים בהתאם להנחיות אגף פיתוח שטח.
3. לנושא העצים הבקשה כוללת סקר עצים מאושר בהיתר המקורי. כל פעולה של כריתה או העתקה תבוצע בהתאם להנחיות העירייה ובכפוף לאישורים הנדרשים.
4. פגיעה באיכות החיים ובמרחב העירוני הבינוי המוצע עומד בהוראות התכניות החלות. הרחוב נמצא באזור בו מקודמים פרויקטים רבים של תמ"א 38, בהתאם למדיניות העירונית לחיזוק מבנים.
5. צפיפות יתר וחוסר חיץ בין שימושים המרחקים בין הבניינים נשמרים בהתאם להוראות התכנית החלה. התכנון כולל פתרונות תנועה ונגישות המבטיחים רצף תנועתית תקין. צפיפות המגורים נבחנה במסגרת בקרה מרחבית. בנוסף, אין תוספת יחידות דיור, אלא תוספת שטח בלבד לדירות שאושרו בהיתר מס' 36288404.
6. פגיעה במרחב הציבורי הקמת פרגולות בגג מותרת. בגין סטייה מהוראות תכנית חפ/1400 פ"מ פורסמה הקלה, והשינוי אינו מהווה חסימה או הסתרה משמעותית, שכן מדובר באלמנט קל וזיזי שאינו יוצר מסה בנויה. הפרגולות אינן פוגעות ברצף הנופי או במרחב הציבורי, אלא משתלבות בשפה האדריכלית המאושרת.

**מבקש:**

הגשה 17/09/2025

פמאן הנדסה ומבנים בע"מ

**עורך:**

אמיר טנוס

**אחראי בקשה:**

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000524881

כתובת הבניין: רח' שונמית 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11114 חלקה: 11 יעוד: מגורים א

תכנית: 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, חפ/229/1, חפ/1840, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/229/ד, חפ/718/א,  
 חפ/178, חפ/148, חפ/229, חפ/1400

**תיאור בקשה**

מגורים תכנית שינויים/ מצב סופי - תמ"א 38

תכנית שינויים להיתר מס' 1: 63374505 שינוי חלוקת מחסנים שונמית 5. 2. שינוי עומק מרפסות- שונמית 5. 3. שינוי מיקום חלון הממ"ד בכל הדירות באגף הימני- שונמית 7. 4. פתיחת חלונות קיפ למקלחות בדירות החדשות- שונמית 7. 5. שינוי מיקום דלת חדר הורים דירות -22+21+20+19 שונמית 5. 6. שינוי חלוקה בפנטהוז קומה ו- שונמית 7 +הוספת בריכה במרפסת. 7. שינוי חלוקה בפנטהוז קומה ו- שונמית + 5 הוספת בריכה במרפסת. 8. הוספת מדרגות במהלך האחרון ביציאה לגג בשני הבניינים

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**  
 לאישור הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן:

- א. בניין שונמית 5 - מחסן 5 – יש לעדכן שטח 7.7 מ"ר יש טעות בשטח הרשום.  
 ב. בניין שונמית 5 - מחסן 3 יש להקטין עד 8 מ"ר

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור מעודכן מפיקוד העורף  
 ב. אישור קונסטרוקטור לבריכות המוצעות במרפסות דירות פנטהאוז

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. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:

- א. אישור פיקוח ליציקות בטון  
 ב. טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור.

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

### החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה לשינויים ובאותם התנאים מהיתר המקורי

1. תיקון תוכניות כלהלן:
  - א. בניין שונמית 5 - מחסן 5 – יש לעדכן שטח 7.7 מ"ר יש טעות בשטח הרשום.
  - ב. בניין שונמית 5 - מחסן 3 יש להקטין עד 8 מ"ר
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. אישור מעודכן מפיקוד העורף
  - ב. אישור קונסטרוקטור לבריכות המוצעות במרפסות דירות פנטהאוז
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. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:
  - א. אישור פיקוח ליציקות בטון
  - ב. טופס אכלוס למבנה מגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר בניה ע"י מחלקת השימור.
  - ג. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
  - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
  - ה. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"י טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני.
  - ו. יידוע פיקוח לפני יציקת בחללים שנוצרו עד גובה מ' לצורך בדיקה כמו כן לא תינתן תעודת גמר ללא ביצוע

**סעיף 9:**

מספר בקשה: 57/2004/15 תיק בניין: 57/2004

פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 55 בתאריך: 26/01/2026

**מבקש:**

**הגשה 29/06/2025**

**אסעד גובראן**

**עורך:**

**פלג גרינברג**

**אחראי בקשה:**

**פרימק דינה**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

**כתובת הבניין:** רח' יפה נוף 60, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 11687 חלקה: 12

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

- =====  
1. תוספת שטח בניה מעל דירה קיימת בקומה עליונה ויציאה למרפסת גג פתוחה עם הקמת פרגולה, הריסת מבנה על הגג שנבנה ללא היתר בניה.  
2. התקנת חדר שיפור מיגון בחלק של הדירה קיים.  
=====

**מהות הקלות:**

1. קומה חלקית נוספת על חשבון קומת עמודים.  
2. עודף שטח מעל המותר על חשבון הקלה יחסית 6%.

**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:

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

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

תוטמענה הנחיות השימור ובפרט לנסיגה של 1מ' מינימום מקונטור הקומה.  
יש להקטין את שטח המרפסת המבוקשת ולהשאיר שטח למערכות המבנה על הגג הקיים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47  
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה  
ג. טופס הצהרה כמות פסולת.  
ד. 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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

- ג. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה החסרה ונדרשה לבקשה ועפ"י תעריף
  - ד. שייקבע על ידי העירייה.
  - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה:
    - בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של 65.7 מ"ר
    - ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 7.30 מ"ר שטח הדירה כולל התוספת המבוקשת : 206.0 מ"ר
    - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- \*ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה החסרת ונדרשת לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 20000 ₪
4. תנאים לתחילת עבודות :
- אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

הוועדה משיבה למתנגדים :

1. בגין הטענה על פגיעה בזכויות הבניה : שאין ולא נגרמת פגיעה בזכויות הבניה של יתר בעלי הדירות בבניין. מפורט חישוב השטחים בו המבקש משתמש ביתרת זכות באחוזי בניה בחלקו היחסי בנכס.
2. בגין טענה לשימוש בגג המשותף : נדרש תיקון תכניות והקטנת שטח מרפסת הגג לשמירת המערכות על הגג המשותף הקיים.
3. עפ"י היתר מקורי, חלק מחדר המדרגות שעולה לגג שייך לדירת המבקש.
4. מדובר בקיר משותף בין שכנים.
5. לעניין הטענה לנסיגה מגבולות הבניין : נדרש תיקון תכניות לפי הנחיות מחלקת שימור .

### **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 :

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

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

תוטמענה הנחיות השימור ובפרט לנסיגה של 1מ' מינימום מקונטור הקומה. יש להקטין את שטח המרפסת המבוקשת ולהשאיר שטח למערכות המבנה על הגג הקיים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

- 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. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה החסרה ונדרשה לבקשה ועפ"י תעריף
- ד. שייקבע על ידי העירייה.
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה:
  - בגין תוספת קומת מגורים מעל המותר בשטח של 65.7 מ"ר
  - ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה מבוקש של 7.30 מ"ר
  - שטח הדירה כולל התוספת המבוקשת: 206.0 מ"ר
  - הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- \*ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה החסרת ונדרשת לבקשה ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 20000 ₪

## 4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

## הוועדה משיבה למתנגדים:

1. בגין הטענה על פגיעה בזכויות הבניה: שאין ולא נגרמת פגיעה בזכויות הבניה של יתר בעלי הדירות בבניין. מפורט חישוב השטחים בו המבקש משתמש ביתרת זכות באחוזי בניה בחלקו היחסי בנכס.
2. בגין טענה לשימוש בגג המשותף: נדרש תיקון תכניות והקטנת שטח מרפסת הגג לשמירת המערכות על הגג המשותף הקיים.
3. עפ"י היתר מקורי, חלק מחדר המדרגות שעולה לגג שייך לדירת המבקש.
4. מדובר בקיר משותף בין שכנים.
5. לעניין הטענה לנסיגה מגבולות הבניין: נדרש תיקון תכניות לפי הנחיות מחלקת שימור.

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:**

♦ תמר איזק מאור

♦ דרור מאור

**עורך:**

♦ תמר מרטה איזק מאור

**אחראי בקשה:**

♦ סיון אילוז

הגשה 09/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000448176

כתובת הבניין: רח' התשבי 74, חיפה

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

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

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

1. תוספת חדר לדירה קיימת בקומת הקרקע בשטח של 13.74 מ"ר

ע"ג גג ממ"ד קיים בקומת המסד

2. תוספת פרגולה בשטח של 8.00 מ"ר

3. יציאה למרפסת גג קיימת עם משטח דק עץ

**מהות הקלות:**

תוספת שטח במסגרת הקלה של 6%

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

רקע לבקשה:

המבנה במתכונת "רכבת", כניסות נפרדות לכל דירה; חלק מהדירות דו-מפלסיות. בבקשה קודמת 54128118 אושרה הקמת מגדל מהלך מדרגות הישמש גם כבסיס לממ"ד עבור דירת הקומה א' (דירה מרכזית ברצף), ללא חריגה מתנאי הבסיס שאושרו. עיקרי ההתנגדות: הטענה לפגיעה בנוף מדירת השכנה ולמפגע בטיחותי עקב אפשרות יציאה לגג התוספת ומעקה נמוך.

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאים לשלב בקרת התכנן:

א. אישור נספח יציבות.

ב. הצהרה על נספח ניקוז חתום ע"י היזם/מבקש/עורך בקשה

ג. נספח ניקוז

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

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

2. תנאים להוצאת היתר:

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

145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ו. כתנאי להוצאת היתר - המעקה שיבנה מעל התוספת יהיה מעקה מחומר לא

אטום למניעת חסימת המבט.

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

תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

ח. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח: 12.04 מ"ר, חיוב היטל השבחה בכפוף

## 3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

## הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. הנוף הקיים : לפי מצב קיים, פתיחת הסלון בדירה המתנגדת צופה אל המרחב הפתוח מדרגת המפלס התחתון- אשר היוותה מרפסת המבקשים עד כה. לא קיימת חסימה חדשה מהותית לקו ראייה עיקרי. התוספת נשענת על מגדל מדרגות מאושר ובשולי מעטפת קיימת, כך שהשינוי הוא נקודתי ומדוד.
2. זכויות נוף : אין זכות תכנונית קנויה ל "שמירת נוף " בהתאם להוראות תכנית/תקנון מפורשות (שאינן קיימות במקרה זה). הבקשה עומדת בקווי בניין ובהוראות תב"ע/תקנון/הקלות שאושרו, ולפיכך אין פגיעה תכנונית.
3. בטיחות : גג התוספת יתוכנן כ-גג ללא גישה גובה מעקה בהיקף יהיה בהתאם לתקן מפני נפילה (מינימום 1.05 מ' במקומות נגישים, בגג ללא גישה - לא יהיה פתח יציאה לגג , אמצעי מניעת טיפוס/גישה, ותיחום מכשולי). איטום וריצוף מחוספס, למניעת שימוש אנושי.
- איסור שימוש בגג כמרפסת, לרבות איסור התקנת רהיטים/גישה מתוכננת.
4. התאמה למרחב הבנוי : הבקשה משתלבת בחזות מבנה הרכבת, מקנה פתרון ממ"ד תקני לדירה דו-מפלסית כפי שאושר בבקשה 54128118 ממ"ד על בסיס מגדל מהלך מדרגות בנוי , ואינה יוצרת נפח חריג או פגיעה במרקם.
5. קיים פתרון שימוש בגג בין הדיירים – ניתן להשתמש בתוספת המבקשים כמרפסת גג למתנגדת, והיה והיא תחליט להשתמש בזכות זו עליה להגיש בקשה לשימוש בגג תוך שינוי החזית והצעת פתרון ניקוז כנדרש בהתאם לתקנות.

**החלטת הועדה :**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

רקע לבקשה :

המבנה במתכונת "רכבת", כניסות נפרדות לכל דירה ; חלק מהדירות דו-מפלסיות. בבקשה קודמת 54128118 אושרה הקמת מגדל מהלך מדרגות הישמש גם כבסיס לממ"ד עבור דירת הקומה א' (דירה מרכזית ברצף), ללא חריגה מתנאי הבסיס שאושרו. עיקרי ההתנגדות : הטענה לפגיעה בנוף מדירת השכנה ולמפגע בטיחותי עקב אפשרות יציאה לגג התוספת ומעקה נמוך.

## 1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור נספח יציבות.
- ב. הצהרה על נספח ניקוז חתום ע"י היזם/מבקש/עורך בקשה
- ג. נספח ניקוז
- ד. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

## 2. תנאים להוצאת היתר :

- ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ו. כתנאי להוצאת היתר -המעקה שיבנה מעל התוספת יהיה מעקה מחומר לא אטום למניעת חסימת המבט .
- ז. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה),

תשע"ו-2016, על סך 5000 שח  
ח. יושלם היטל השבחה בגין עודף שטח : 12.04 מ"ר, חיוב היטל השבחה בכפוף  
לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. הנוף הקיים : לפי מצב קיים, פתיחת הסלון בדירה המתנגדת צופה אל  
המרחב הפתוח מדרגת המפלס התחתון- אשר היוותה מרפסת המבקשים עד כה.  
לא קיימת חסימה חדשה מהותית לקו ראייה עיקרי. התוספת נשענת על מגדל  
מדרגות מאושר ובשולי מעטפת קיימת, כך שהשינוי הוא נקודתי ומדוד.  
2. זכויות נוף : אין זכות תכנונית קנויה ל "שמירת נוף"  
בהתאם להוראות תכנית/תקנון מפורשות (שאינן קיימות במקרה זה). הבקשה  
עומדת בקווי בניין ובהוראות תב"ע/תקנון/הקלות שאושרו, ולפיכך אין פגיעה  
תכנונית.
3. בטיחות : גג התוספת יתוכנן כ-גג ללא גישה  
גובה מעקה בהיקף יהיה בהתאם לתקן מפני נפילה (מינימום 1.05 מ' במקומות נגישים,  
גג ללא גישה - לא יהיה פתח יציאה לגג, אמצעי מניעת טיפוס/גישה, ותיחום מכשולי).  
איטום וריצוף מחוספס, למניעת שימוש אנושי.  
איסור שימוש בגג כמרפסת, לרבות איסור התקנת רהיטים/גישה מתוכננת.
4. התאמה למרחב הבנוי : הבקשה משתלבת בחזות מבנה הרכבת, מקנה פתרון  
ממ"ד תקני לדירה דו-מפלסית כפי שאושר בבקשה 54128118 ממ"ד על בסיס מגדל  
מהלך מדרגות בנוי, ואינה יוצרת נפח חריג או פגיעה במרקם.
5. קיים פתרון שימוש בגג בין הדיירים – ניתן להשתמש בתוספת המבקשים  
כמרפסת גג למתנגדת, והיה והיא תחליט להשתמש בזכות זו עליה להגיש בקשה לשימוש  
בגג תוך שינוי החזית והצעת פתרון ניקוז כנדרש בהתאם לתקנות.

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

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

**מבקש:**

• תום ינון

**עורך:**

• נתן פייביס

**אחראי בקשה:**

• קשת רוקר

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000447511

**כתובת הבניין:** רח' שארית הפליטה 10, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש : 12256 חלקה : 216 יעוד : מגורים מיוחד א

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

=====

בקשה לשינויים ליח"ד דרומית קיימת, חצי מדו-משפחתי, כולל תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות לבריכה, חדר אשפה, מעלון פנימי לכל קומות יח"ד, פרגולות, גגון מעל הכניסה ושינויים פנימיים וחיצוניים כולל שינויים בפיתוח.

=====

**מהות הקלות:**

בריכת שחיה בחריגה מקו בניין צידי ומקו בניין קדמי ושאינה תואמת חפ/1840 פרגולות בחצר ובמרפסת שאינן תואמות חפ/מק/1400/פמ (תוך הריסת פרגולה קיימת) חדר אשפה חדש בדופן קיר תומך קיים במירווח הקידמי

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור בקשה לשינויים ליח"ד דרומית קיימת, חצי מדו-משפחתי, כולל תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות לבריכה, חדר אשפה, מעלון פנימי לכל קומות יח"ד, פרגולות, גגון מעל הכניסה ושינויים פנימיים וחיצוניים כולל שינויים בפיתוח.

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. צמצום שטח עיקרי מוצע ב-0.41 מ"ר ותיקון סכמות וטבלת שטחים.
- ב. כתיבת "גדר אקוסטית" על כל הגדר סביב בריכת השחיה המוצעת.
- ג. כתיבת גובה גדרות בתכנית קומת הקרקע בתכנית ההגשה.
- ד. כתיבת מידת הגובה של שני גרמי המדרגות בפיתוח השטח ביחס לקו קק"ט - בחתכים ובחזיתות רלוונטיים.
- ה. תיקון מהות הבקשה לפי פרוטוקול הוועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א (לשינויים המוצעים בממ"ד הקיים בהיתר).
- ב. אישור יועץ בריכות לבריכה המוצעת.
- ג. אישור מי כרמל.
- ד. אישור מחלקת ניקוז.
- ה. אישור תברואה לחדר אשפה מוצע.
- ו. דוח קרקע וביסוס.
- ז. נספח ביסוס.
- ח. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ט. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).

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.

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

ג. ישולם היטל השבחה בגין:

- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 207.11 מ"ר.

- בגין גודל פרגולה (מעל מרפסת גג) החורג מהמותר ב-19.80 מ"ר,

בניגוד לתכנית חפ/1400/פמ.

-בריכה שאינה תואמת את תכנית חפ/1840 (לעניין גובה גדר סביב

הבריכה).

-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

5. תנאים לתעודת גמר:

א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.

ב. אישור חברת המעליות+אישור מכון התקנים למעלית.

ג. קבלת אישור הפיקוח שתכנית ההיתר תואמת לקיים בשטח.

### החלטת הועדה:

אישור בקשה לשינויים ליחיד דרומית קיימת, חצי מדו-משפחתי, כולל תוספת בריכת

שחיה, חדר מכונות לבריכה, חדר אשפה, מעלון פנימי לכל קומות יחיד, פרגולות, גגון

מעל הכניסה ושינויים פנימיים וחיצוניים כולל שינויים בפיתוח.

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. צמצום שטח עיקרי מוצע ב-0.41 מ"ר ותיקון סכמות וטבלת שטחים.

ב. כתיבת "גדר אקוסטית" על כל הגדר סביב בריכת השחייה המוצעת.

ג. כתיבת גובה גדרות בתכנית קומת הקרקע בתכנית ההגשה.

ד. כתיבת מידת הגובה של שני גרמי המדרגות בפיתוח השטח ביחס לקו ק"ט -

בחתכים ובחזיתות רלוונטיים.  
ה. תיקון מהות הבקשה לפי פרוטוקול הוועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הגי"א (לשינויים המוצעים בממ"ד הקיים בהיתר).
- ב. אישור יועץ בריכות לבריכה המוצעת.
- ג. אישור מי כרמל.
- ד. אישור מחלקת ניקוז.
- ה. אישור תברואה לחדר אשפה מוצע.
- ו. דוח קרקע וביסוס.
- ז. נספח ביסוס.
- ח. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ט. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- 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.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. ישולם היטל השבחה בגין :  
- שטח ברוטו של דירת המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 207.11 מ"ר.  
- בגין גודל פרגולה (מעל מרפסת גג) החורג מהמותר ב-19.80 מ"ר, בניגוד לתכנית חפ/1400/פמ.  
- בריכה שאינה תואמת את תכנית חפ/1840 (לעניין גובה גדר סביב הבריכה).
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

5. תנאים לתעודת גמר :

- א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
- ב. אישור חברת המעליות+אישור מכון התקנים למעלית.
- ג. קבלת אישור הפיקוח שתכנית ההיתר תואמת לקיים בשטח.

**סעיף: 12**

**מבקש:**

♦ שלבי אחמד

**עורך:**

♦ רנא שלבי

**אחראי בקשה:**

♦ ענת שכטר

**הגשה 02/08/2018**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים  
 מספר בקשה ברישוי זמין: 1714006387  
**כתובת הבניין:** רח' רבי יוחנן הסנדלר 23, חיפה  
**גוש וחלקה:** גוש: 11668 חלקה: 21 מגרש: 226 יעוד: אזור תעשיה  
**תכנית:** לפי חפ/1705

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

תעשיה

=====  
 הארכת תוקף היתר - תוספת מוסך חדש למוסך קיים  
 =====

**מהות הקלות:**

1. בניית רמפת גישה למפלס תחתון המוצעת בכל המרווח הקדמי והצידי בצמוד לגבולות החלקה.
2. גובה קומה המוסך מעל למותר.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:  
 הארכת תוקף היתר עד 1/12/2027 בתנאים הבאים:  
 תנאים להיתר:  
 תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.  
 תוגש בקשה בסמכות מהנדס ו/או היתר שינויים/מצב סופי.

**החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:  
 הארכת תוקף היתר עד 1/12/2027 בתנאים הבאים:  
 תנאים להיתר:  
 תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.  
 תוגש בקשה בסמכות מהנדס ו/או היתר שינויים/מצב סופי.

**מבקש:**

\* יעל כהן

**עורך:**

\* אורן אפומנדו

**אחראי בקשה:**

\* סיון אילוז

הגשה 21/01/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446583

כתובת הבניין: רח' היינה הינריך 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10910 חלקה: 103 יעוד: מגורים א

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

1. הריסת בריכה קיימת ללא היתר ובניית בריכת שחייה חדשה בשטח של 21.00 מ"ר עבור דירת מגורים בקומת הקרקע ללא חדר מכונות .  
 הבריכה פונה לכיוון חזית מזרחית לרחוב היינה  
 2. גדר בטיחות הכולל שער ננעל בגובה 1.80 מ'.  
 3. קיים עץ להעתקה בסמוך לבריכה המוצעת באישור אגרונום

**מהות הקלות:**

בריכת שחיה שאינה תואמת הוראות התוכנית חפ/ 1840

**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. אישור נספח יציבות

ב. דוח קרקע וביסוס

ג. אישור נספח ניקוז

ד. נספח תברואה

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

(רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להיתר

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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

ד. ישולם היטל השבחה בגין: בריכת שחייה בשטח של 21.00 מ"ר

לפי חפ/1840 החיוב בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

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

תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

ו. יש לסמן את שטח החכירה בצבע אדום ובמילים " בחכירה לעיריית חיפה"

על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה .

ז. יש לסמן לאן מועתק עץ הזית בגינה באישור פקיד היערות לקבלת רישיון .

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

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 בעניינים נתונה לערכאות שיפוטיות.
- ברצוננו להבהיר כוועדה כי מיקום הבריקה המוצעת נמצא בחזית הקדמית של המגרש, (בחלקה 103) הפונה אל הרחוב, בעוד שדירת המתנגדים ממוקמת בצידו האחורי של המבנה, ללא קשר ישיר או קו ראייה אל אזור הבריקה.
- המשמעות התכנונית והפיזית של עובדה זו היא כדלקמן:
1. קיימת הפרדה פיזית מלאה בין הבריקה לבין דירות המתנגדים: חלקו הקדמי של המגרש משמש חזית פונה לרחוב, בעוד שחלקן האחורי של הדירות נשען לכיוון אחר לחלוטין.
  2. אין חלונות, פתחים או שטחי שימוש של המתנגדים הפונים אל אזור הבריקה, ולכן אין חשיפה ישירה לרעשים או פעילות.
  3. המרחק והמיקום חוסמים את מעבר הרעש, הרעשים הנגרמים משימוש רגיל בבריקה, ככל שהם קיימים מופנים לכיוון הרחוב ולא לכיוון חלקו האחורי של הבניין.
  - מבנה הבניין עצמו, קירותיו, וכן הפיתוח הקיים, יוצרים חסימה טבעית משמעותית המפחיתה רעשים עוד יותר.
  4. הבריקה המוצעת אינה ממוקמת בחצר האחורית או באזור סמוך לדירות המתנגדים, חשוב להדגיש:
- הבריקה לא מוקמת מתחת לחלונות המתנגדים, לא בסמיכות למרחב המחיה שלהם, ולא באזור המיועד למגורים מצידם של המתנגדים. מדובר באזור מרוחק ומופרד תכנונית ותפקודית.
5. הבקשה עומדת בהיגיון תכנוני מקובל הבריקה הפרטית ממוקמת כמעט תמיד בחזית קדמית/צדית הפונה אל הרחוב, ולא מתחת לחלונות שכנים – ובמקרה זה התכנון תואם לחלוטין את הנוהג המקובל ומבטיח צמצום מטרדים.
  6. לפיכך אין למיקום הבריקה כל השפעה אקוסטית על דירותיהם.

### 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. אישור נספח יציבות
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. אישור נספח ניקוז
- ד. נספח תברואה
- ה. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה

## 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 התכנן כי בקרת התכנן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. ישולם היטל השבחה בגין: בריכת שחייה בשטח של 21.00 מ"ר לפי חפ/1840 החיוב בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 ש"ח
- ו. יש לסמן את שטח החכירה בצבע אדום ובמילים " בחכירה לעיריית חיפה" על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.
- ז. יש לסמן לאן מועתק עץ הזית בגינה באישור פקיד היערות לקבלת רישיון.

## 3. תנאים בהיתר:

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

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

## הוועדה משיבה למתנגדים:

- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קניינים, אשר הסמכות בעניינים נתונה לערכאות שיפוטיות.
- ברצוננו להבהיר כוועדה כי מיקום הבריכה המוצעת נמצא בחזית הקדמית של המגרש, ( בחלקה 103) הפונה אל הרחוב, בעוד שדירת המתנגדים ממוקמת בצידו האחורי של המבנה, ללא קשר ישיר או קו ראייה אל אזור הבריכה.
- המשמעות התכנונית והפיזית של עובדה זו היא כדלקמן:
1. קיימת הפרדה פיזית מלאה בין הבריכה לבין דירות המתנגדים: חלקו הקדמי של המגרש משמש חזית פונה לרחוב, בעוד שחלקן האחורי של הדירות נשען לכיוון אחר לחלוטין.
  2. אין חלונות, פתחים או שטחי שימוש של המתנגדים הפונים אל אזור הבריכה, ולכן אין חשיפה ישירה לרעשים או פעילות.
  3. המרחק והמיקום חוסמים את מעבר הרעש, הרעשים הנגרמים משימוש רגיל בבריכה, ככל שהם קיימים מופנים לכיוון הרחוב ולא לכיוון חלקו האחורי של הבניין.
  - מבנה הבניין עצמו, קירותיו, וכן הפיתוח הקיים, יוצרים חסימה טבעית משמעותית המפחיתה רעשים עוד יותר.
  4. הבריכה המוצעת אינה ממוקמת בחצר האחורית או באזור סמוך לדירות המתנגדים, חשוב להדגיש:
- הבריכה לא מוקמת מתחת לחלונות המתנגדים, לא בסמיכות למרחב המחיה שלהם, ולא באזור המיועד למגורים מצידם של המתנגדים. מדובר באזור מרוחק ומופרד תכנונית ותפקודית.
5. הבקשה עומדת בהיגיון תכנוני מקובל הבריכה הפרטית ממוקמת כמעט תמיד בחזית קדמית/צדית הפונה אל הרחוב, ולא מתחת לחלונות שכנים – ובמקרה זה

התכנון תואם לחלוטין את הנוהג המקובל ומבטיח צמצום מטרדים.  
6. לפיכך אין למיקום הבריכה כל השפעה אקוסטית על דירותיהם.

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:**

♦ **הילית כץ**

**עורך:**

♦ יוסף נבו

**אחראי בקשה:**

♦ מורן סהואני עבוד

**הגשה 10/06/2024**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000366320

**כתובת הבניין:** רח' האג 41, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 12264 חלקה: 165 ; 189

**תיאור בקשה**

מגורים      תוספת בניה

=====  
 תוספת חניה מקורה, פיר מעלית ומבואות גישה, פרגולה ובריכת שחיה .  
 כמו כן הבקשה כוללת עבודות פיתוח והריסת מדרגות קיימות ו פרגולה .  
 =====

**מהות הקלות:**

1. פיתוח גבוה מעל המותר

2. בריכת שחייה שאינה תואמת הוראות חפ/1840.

3. מעלית שאינה תואמת הוראות חפ/1400/יב.

4. חניה מקורה שאינה תואמת הוראות חפ/1400/יב.

5. בליטה למרווח צידי בגין חניה, מעבר גישה, מעלית ובריכה.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור התוספות המוצעות וההקלות תוך ביצוע התיקונים המפורטים בסעיף מטה של

"התכניות תתוקנה כך ש:"

ובתנאים הנדרשים להוצאת ההיתר.

הצוות המקצועי לא רואה לנכון לאשר מעלית בקו 0 עם גבול המגרש הצידי ובריכה בקו

0 בגבול המגרש הקדמי.

כמו כן, יש לתקן את התכניות בהתאם.

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. לעניין הבריכה, יש להשאיר לפחות 2 מ' מגבול המגרש הקדמי.

ב. יש להצמיד את המעלית והמדרגות המוצעות לקונטור המבנה הקיים ולא בקו 0 עם גבול המגרש הצידי.

ג. יש להוסיף ק.ק.ט בכל החזיתות וחתכים בהתאם להיתר מקור.

ד. גג החניה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית (בנקודה הנמוכה ביותר הקרובה לרחוב).

ה. בגבולות החלקה במקביל לבריכה תיבנה גדר אטומה בגובה של 1.80 מ'

במשקל של 80 ק"ג/מ"ר, הגדר תהיה בעלת אלמנטים אקוסטיים שווי ערך לגדר חיה

סמיכה. הגדר תקיף את הבריכה והשער הניתן לנעילה ישמר.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. קבלת אישור הג"א.

ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

ג. נספח ביסוס.

ד. דוח ביסוס וקרקע.

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

1. אישור נספח ניקוז.
3. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  - יגבה היטל השבחה בגין תוספת בריכה.
  - 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.
5. תנאים לתעודת גמר:
  - א. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
  - ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.

### **החלטת הועדה:**

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:  
לאישור התוספות המוצעות וההקלות תוך ביצוע התיקונים המפורטים בסעיף מטה של "התכניות תתוקנה כך ש:"  
ובתנאים הנדרשים להוצאת ההיתר.  
הצוות המקצועי לא רואה לנכון לאשר מעלית בקו 0 עם גבול המגרש הצידי ובריכה בקו 0 בגבול המגרש הקדמי.  
כמו כן, יש לתקן את התכניות בהתאם.

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. לעניין הבריכה, יש להשאיר לפחות 2 מ' מגבול המגרש הקדמי.
  - ב. יש להצמיד את המעלית והמדרגות המוצעות לקונטור המבנה הקיים ולא בקו 0 עם גבול המגרש הצידי.
  - ג. יש להוסיף ק.ק.ט בכל החזיתות וחתכים בהתאם להיתר מקור.
  - ד. גג החניה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית (בנקודה הנמוכה ביותר הקרובה לרחוב).
  - ה. בגבולות החלקה במקביל לבריכה תיבנה גדר אטומה בגובה של 1.80 מ' במשקל של 80 ק"ג/מ"ר, הגדר תהיה בעלת אלמנטים אקוסטיים שווי ערך לגדר חיה סמיכה. הגדר תקיף את הבריכה והשער הניתן לנעילה ישמר.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. קבלת אישור הג"א.
  - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  - ג. נספח ביסוס.
  - ד. דוח ביסוס וקרקע.
  - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
  - ו. אישור נספח ניקוז.

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

- אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.  
ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.  
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.  
יגבה היטל השבחה בגין תוספת בריכה.  
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.

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

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

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

**מבקש:**

**הגשה 12/03/2024**

**מיה ויבגני שמידט**

- ♦ אדם ואורה רחימי
- ♦ אולג ואיריס פסטרנק
- ♦ אורטל בליך
- ♦ אורי ואלה סרפיימוביץ
- ♦ אילנה גרוס
- ♦ אירינה וגרישוי לרמן
- ♦ אירינה מרצינובסקי
- ♦ אנואר דארין עודה
- ♦ בסול גאדה
- ♦ ואדים וכריסטינה בזקורוינה
- ♦ ויליאם ומרלין אסטפניאן
- ♦ וליג ומילה מיכאלוב
- ♦ זאב ואילנה יבדייב
- ♦ יעקב זבילביץ
- ♦ לודמילה סולביוב
- ♦ ליליה וסילבסקי
- ♦ מיכאל וציפי אורינוב
- ♦ סיימון ואלה כגן
- ♦ עמיר עודה
- ♦ פוגל ורוניקה
- ♦ צרצניצקי ילנה וולדימיר
- ♦ שרית שמואלי

**עורך:**

♦ איליה קפלן

**אחראי בקשה:**

♦ סיון אילוז

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000366549

**כתובת הבניין:** רח' בלום לאון 38, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 10870 חלקה: 40 ; 44 ; 34 ; 36 ; 37 ; 41 ; 42 ; 43 ; 45 ; 46 ;

49 ; 65 ; 79 ; 81 ; 82 ; 83 ; 89 ; 94 ; 98 ; 99 ; 107

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

=====  
תוספת 23 מרפסות זיזיות קלות מפלדה לדירות קיימות בשטח של עד 12.00 מ"ר .  
=====

**מהות הקלות:**

בליטה למרווח אחורי דרומי ע"י מרפסות בשיעור של 2 מ' המותירה 29.45 מ' עד גבול מגרש  
בליטה למרווח צידי מזרחי ע"י מרפסות בשיעור של 2 מ' המותירה 18.15 מ' עד גבול מגרש  
בליטה למרווח בין מבנים ע"י מרפסות בשיעור של 2 מ' תוך צמצום בשיעור של 19 מ'  
בליטה למרווח אחורי דרומי ע"י מרפסות בשיעור של 2.81 מ' המותירה 27.04 מ' עד גבול  
מגרש

### המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

הבניין במתכונת "רכבת" ב-2 אגפים  
באגף 1 מספר כניסות למבנה וכ- 10 יח"ד לקומה . (בניין מ')  
באגף 2 שתי כניסות וכ- 6 יח"ד לקומה (בניין כ')

פורסמה הקלה :

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

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.  
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור נספח יציבות.

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

2. תנאים להוצאת היתר :

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 70000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

### החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

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

הבניין במתכונת " רכבת" ב-2 אגפים  
באגף 1 מספר כניסות למבנה וכ- 10 יח"ד לקומה . (בניין מ')  
באגף 2 שתי כניסות וכ- 6 יח"ד לקומה (בניין כ')

פורסמה הקלה :

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

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.  
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה

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

2. תנאים להוצאת היתר :  
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 70000 שח

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

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

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

**מבקש:**

♦ מאהר נזאל

♦ אחמד נעימה

**עורך:**

♦ אמיר טנוס

**אחראי בקשה:**

♦ חנה בדיאן

הגשה 05/06/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000283242

כתובת הבניין: רח' גוש עציון 20 א, חיפה

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

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

דיון חוזר לצורך תיקון מספר יחידות דיור, בקשה עבור תוספת 4 קומות מעל מבנה לשימור בעל קומה אחת, הרחבת קומת קרקע והפיכתה לשטח שירות ותוספת 3 יח"ד בקומות בחדשות.

**מהות הקלות:**

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

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאישור הבקשה בתנאים של החלטה מעדת משנה מס' 52 מיום 22.12.2025:

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

2. נספחים לשלב בקרת התכן:

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

- ב. דוח קרקע וביסוס  
 ג. נספח אקוסטי  
 ד. נספח בטיחות אש  
 ה. נספח יציבות  
 ו. נספח מיגון  
 ז. תיאום מול תאגיד מי כרמל לעניין נספח התברואה.  
 ח. הצהרות עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן  
 ט. טופס הצהרת כמות פסולת בניין, מצורף קישור בטופס מענה וסיכום  
 י. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התקן  
 יא. יש לקבל אישור נגישות.  
 יב. נספח ניקוז.  
 יג. תצ"ר מאושר
3. תנאי להוצאת היתר  
 א. תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:  
 • חפ/5229,  
 • חפ/1840 בריכה.  
 • תוספת 2 קומות מעלה המותר.  
 • פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
- ב. יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.  
 ג. מפרט השימור מאושר ע"י המחלקה לשימור, אשר יוטמע לאחר אישורו בגרמושקה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
 ד. הכנת מקום החיבורים החדשים, לחשמל עפ"י הנחיות חברת חשמל.  
 ה. אין להתקרב לקווי חשמל טו לעמודי חשמל.
4. תנאים לתחילת עבודות:  
 א. ראה תנאים למהלך ביצוע במענה וסיכום.  
 ב. תיאום עם המחלקה לשימור חיפוי האבן בתוספת החדשה.  
 ג. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.
- החלטת הועדה:**  
 לאשר את הבקשה בתנאים של החלטה מעדת משנה מס' 52 מיום 22.12.2025:  
 1. התוכניות תתוקנה כך ש:  
 א. החלק הדרומי של הבינוי המוצע, לרבות בריכת השחייה והחניה, מבוקשים בתחום חלקה 428 בגוש שומה 10872, כלומר מעבר לגבולות חלקה 426 אותה רכש המבקש. לכן יש לקבל על כך אישור ספציפי של עמידר.  
 ב. עיצוב תוספת הבינוי החדשה, יתואם לבינוי ההיסטורי, חומר הגמר (אבן כדוגמת הקיים).  
 ג. להוסיף קו קרקע טבעי בכל החתכים.  
 ד. סימון גבהים של קירות תמך בכל החתכים והחזיתות.  
 ה. צמצום בליטות ע"י קיר עם פתחים עד 10% מהמרווח.  
 ו. שפת הבריכה תרוצף 1 מ' לפחות.  
 ז. לאורך גבולות החלקה, במקביל לבריכה, יש לבנות גדר אטומה בגובה 1.80 מ' עם אלמנטים אקוסטיים ושער הניתן לנעילה.  
 ח. סימון בתכנית עפ"י החניות מחלקת שימור:  
 • הסרת טיח משכבת האבן המקורית בחזיתות.  
 • יסומו להריסה תוספות מאוחרות ו/או מפגעים.  
 • פרטי פיתוח – כלל ארונות השירות יהיו בחיפוי אבן. כמו כן, לא תתאפשר בניית ארונות שירות ופילרים בצמוד לחזיתות מבנה האבן.
2. נספחים לשלב בקרת התכן:  
 א. לרישום זיקת הנאה (רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין).  
 ב. דוח קרקע וביסוס

- ג. נספח אקוסטי
  - ד. נספח בטיחות אש
  - ה. נספח יציבות
  - ו. נספח מיגון
  - ז. תיאם מול תאגיד מי כרמל לעניין נספח התברואה.
  - ח. הצהרות עורך משנה לעניין בטיחות אש בדבר התאמה לדרישות התקן
  - ט. טופס הצהרת כמות פסולת בניין, מצורף קישור בטופס מענה וסיכום
  - י. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
  - יא. יש לקבל אישור נגישות.
  - יב. נספח ניקוז.
  - יג. תצ"ר מאושר
3. תנאי להוצאת היתר
- א. תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
    - חפ/5229,
    - חפ/1840 בריכה.
    - תוספת 2 קומות מעלה המותר.
    - פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין חומרה, גובהה ושטחה
  - ב. יוטמע מיקום הצבת שלט לתיאור האתר על פי הפורמט הנמצא במשרדי המחלקה לשימור ובאתר העירייה.
  - ג. מפרט השימור מאושר ע"י המחלקה לשימור, אשר יוטמע לאחר אישורו בגרמושקה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - ד. הכנת מקום החיבורים החדשים, לחשמל עפ"י הנחיות חברת חשמל.
  - ה. אין להתקרב לקווי חשמל טו לעמודי חשמל.
4. תנאים לתחילת עבודות:
- א. ראה תנאים למהלך ביצוע במענה וסיכום.
  - ב. תיאום עם המחלקה לשימור חיפוי האבן בתוספת החדשה.
  - ג. אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

**מבקש:**

♦ מאיר אבידן

♦ שלומית אבידן

**עורך:**

♦ אסמאעיל שנבור

**אחראי בקשה:**

♦ קשת רוקר

**הגשה 08/05/2022****סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000543200

**כתובת הבניין:** רח' חלץ 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10902 חלקה: 81

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מלאכה

=====  
 תוספת שטח עיקרי ופרגולה לעסק קיים של חברת "סושף כלים בע"מ" העוסקים ביבוא, אחסנה והפצה של כלי מטבח.  
 =====

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור תוספת שטח עיקרי ופרגולה לעסק קיים של חברת "סושף כלים בע"מ" העוסקים ביבוא, אחסנה והפצה של כלי מטבח.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. שרטוט תכניות בתכנית ההגשה בק"מ המקובל 1:100.
- ב. סימון שטח זיקת הנאה כמקובל (בצבע וורוד).
- ג. שרטוט קווי בניין וגבולות מגרש כמקובל בתכניות ובמידה (קווי בניין- קיווקו אדום, גבולות מגרש-קו רציף כחול) וכתיבת מידות במרווחים, צדדי- 3 מ', קידמי- 5 מ'.
- ד. כתיבת חומרי גמר הפרגולה והשטח המוצע - בתכניות, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים.
- ה. תיקון חישובי שטחים בטבלת השטחים לפי פרוטוקול הוועדה, כולל תיקון סכמות חישובי שטחים בהתאמה לטבלת השטחים. (שטח עיקרי קיים- 2,429.37 מ"ר, שטח עיקרי מוצע- 34 מ"ר, שטח פרגולה מוצעת-שטח אחר בסוף הטבלה- 20 מ"ר).
- ו. שרטוט וצביעת שינויים פנימיים וחיזוניים מוצעים בעסק של מבקשי הבקשה, כמקובל.
- ז. תיקון מהות הבקשה ע"פ פרוטוקול הוועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור משרד הבריאות.
- ב. אישור איגוד ערים.
- ג. למלא ולחתום על תצהיר עצים עירוני.
- ד. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ה. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.

ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי למתן היתר - רישום ע"י הוועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא: רצועת קרקע ברוחב 0.5 מ' בסמוך לרח' חלץ, תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ה. ישולם היטל השבחה בגין:  
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.  
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

5. תנאי לתעודת גמר:

קבלת אישור הפיקוח שתכנית ההיתר תואמת לקיים בשטח, רק עבור השטחים המוצעים של מבקשי הבקשה בבקשה הנוכחית.

### החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה לתוספת שטח עיקרי ופרגולה לעסק קיים של חברת "סושף כלים בע"מ" העוסקים ביבוא, אחסנה והפצה של כלי מטבח.

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

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

- א. שרטוט תכניות בתכנית ההגשה בק"מ המקובל 1:100.
- ב. סימון שטח זיקת הנאה כמקובל (בצבע וורוד).
- ג. שרטוט קווי בניין וגבולות מגרש כמקובל בתכניות ובמידה (קווי בניין- קיווקו אדום, גבולות מגרש-קו רציף כחול) וכתיבת מידות במרווחים, צדדי- 3 מ', קידמי- 5 מ'.
- ד. כתיבת חומרי גמר הפרגולה והשטח המוצע - בתכניות, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים.
- ה. תיקון חישובי שטחים בטבלת השטחים לפי פרוטוקול הוועדה, כולל תיקון סכמות חישובי שטחים בהתאמה לטבלת השטחים. (שטח עיקרי קיים- 2,429.37 מ"ר, שטח עיקרי מוצע- 34 מ"ר, שטח פרגולה מוצעת-שטח אחר בסוף הטבלה- 20 מ"ר).
- ו. שרטוט וצביעת שינויים פנימיים וחיצוניים מוצעים בעסק של מבקשי הבקשה, כמקובל.
- ז. תיקון מהות הבקשה ע"פ פרוטוקול הוועדה.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור משרד הבריאות.
- ב. אישור איגוד ערים.
- ג. למלא ולחתום על תצהיר עצים עירוני.
- ד. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ה. אישור יועץ בטיחות כבאות אש.
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי למתן היתר - רישום ע"י הוועדה המקומית הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשכ"ט 1969- הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא: רצועת קרקע ברוחב 0.5 מ' בסמוך לרח' חלץ, תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ה. ישולם היטל השבחה בגין:  
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.  
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

4. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

5. תנאי לתעודת גמר :  
קבלת אישור הפיקוח שתכנית ההיתר תואמת לקיים בשטח, רק עבור השטחים המוצעים של מבקשי הבקשה בבקשה הנוכחית.

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:**

\* עדי זמירלי

\* יבגני שטופלמן

**עורך:**

\* מאירי פרנקו

**אחראי בקשה:**

\* נופר מזרחי

הגשה 26/03/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000354898

כתובת הבניין: רח' דורות 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 185

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

דיון חוזר לביטול תנאי להיתר סעיף ה' עבור תשלום דמי השתתפות בגין חוסר במקום חניה 1.

**מהות הקלות:**

1. בליטה מקו בניין קדמי צפוני לכיוון רחוב דורות בגין תוספת בניה.  
2. גג התוספת שטוח, סטיה מהוראות תכנית חפ/831/נ"ב/1 לעניין גג משופע ומצופה רעפים אדומים.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. לאישור ביטול תנאי להיתר סעיף ה' עבור תשלום דמי השתתפות בגין חוסר מקום חניה 1. ולאישור הבקשה המקורית שנדונה בוועדת המשנה מס' 37 מיום 28/04/25 ובאותם התנאים למעט סעיף ה' בתנאי להיתר אשר הוחלט לבטלו.  
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.

**החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. לאישור ביטול תנאי להיתר סעיף ה' עבור תשלום דמי השתתפות בגין חוסר מקום חניה 1. ולאישור הבקשה המקורית שנדונה בוועדת המשנה מס' 37 מיום 28/04/25 ובאותם התנאים למעט סעיף ה' בתנאי להיתר אשר הוחלט לבטלו.  
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 יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

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

**מבקש:**

הגשה 23/07/2023

**אקליפטוס נכסים מניבים בע"מ**

**עורך:**

עידית שלומי

**אחראי בקשה:**

יעל קפלן שמעון

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000302033

**כתובת הבניין:** שד' המגינים 48, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 12553 חלקה: 36 יעוד: אזור מסחרי

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

- =====
1. שימוש חורג מהיתר בניה ושינוי יעוד מתכנית חפ/519 מבניין משרדים בן 4 קומות וקומת מרתף לדירות מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.
  2. בניית תוספת 4 יחיד חדשות כולל שיפורי מיגון על הגג כהשלמה לקומה חמישית וקומה שישית.
  3. תוספת מרפסות זיזיות בקומות הקיימות והחדשות למרווח הקדמי לכיוון רח' המגינים מעבר לגבול מגרש.
  4. בקומת המרתף מבקשים מקלט עבור 14 דירות ו 21 חנויות, חדר גנרטור, חדר חשמל וחדר אשפה עם יציאה.
  5. גובה מבנה בהתאם לעיצוב ארכיטקטוני לפי תב"ע חפ/55.
- =====

**מהות הקלות:**

1. בליטה למרווחים הצידיים בהתאם לקונטור בניין קיים
2. מרפסות זיזיות ומסתורי כביסה מעבר לקו בניין קדמי
3. בליטת פיר מעלי תמעל מפלס מעקה הגג
4. שינוי שימוש ממשרדים לדירות מגורים

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור של הבקשה, בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  - א. ביטול מסתורי כביסה לכיוון הצד הצפוני בהתאם להערות מח' נכסים ושמאות, או למצוא פתרון לפי דרישות מח' שימור למסתורי הכביסה.
  2. תנאים לשלב בקרת התכן:
    - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
    - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
    - ג. אישור משרד הבריאות
    - ד. אישור נספח ניקוז
    - ה. דוח קרקע וביסוס
    - ו. חישובים סטטיים
    - ז. נספח ביסוס
    - ח. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
    - ט. אישור מורשה נגישות

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תירשם הערת אזהרה בטאבו לטובת העירייה בגין כתב ההתחייבות הנ"ל.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר בניה ושינוי יעוד מתכנית חפ/55, חפ/519 בשטח עיקרי על סך 731.58 מ"ר, שטח שירות 311 מ"ר הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ה. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת 20 מקומות חניה החסרים ונדרשים לבקשה עבור 18 יח"ד 21 חנויות ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 50,000 ₪

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

### החלטת הועדה:

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

הועדה לא מאשרת מיקום דירות בקומת הקרקע, התכנית המוצעת מציגה 2 יח"ד שפונות לסמטה צרה ולכן אין לאפשר יעוד מגורים בקומת הקרקע אלא מסחר בלבד. באתר ליתר הקומות מוצעות יח"ד בשימוש חורג שיוגבל בזמן ל 3 שנים בלבד, אשר במהלכן יש הבעלים יקדם תכנית המסדירה קביעה של השימושים. בנוסף יש לקבוע באמצעות הערת אזהרה שתירשם לעיריית חיפה כי הבעלות תשאר כבעלות אחודה לאור העובדה כי מוצעות דירות קטנות ביותר, ויש צורך בהבטחת תחזוקת הבניין.  
לעניין החניה יוראה הסכם בגין תקן חניה 0.5 לדירה, בחניון קרוב או לחילופין ישולם היטל השבחה. יתר התנאים יתווספו להחלטה זו.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  - א. ביטול מסתורי כביסה לכיוון הצד הצפוני בהתאם להערות מח' נכסים ושמאות, או למצוא פתרון לפי דרישות מח' שימור למסתורי הכביסה.
  - כל בליטה מחוץ לגבול מגרש צפוני תבוטל.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. אישור משרד הבריאות
- ד. אישור נספח ניקוז
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. חישובים סטטיים
- ז. נספח ביסוס
- ח. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ט. אישור מורשה נגישות

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תירשם הערת אזהרה בטאבו לטובת העירייה בגין כתב ההתחייבות הנ"ל.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

- ישולם היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר בניה ושינוי יעוד מתכנית חפ/55, חפ/519 בשטח עיקרי על סך 731.58 מ"ר, שטח שירות 311 מ"ר הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה ה. ישולמו דמי השתתפות בהתקנת 20 מקומות חניה החסרים ונדרשים לבקשה עבור 18 יחיד 21 חנויות ועפ"י תעריף שייקבע על ידי העירייה. ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 50,000 ₪

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:**

• **בריזה אחזקות**

**עורך:**

• תמיר הראל

**אחראי בקשה:**

• חנה בדיאן

**הגשה 27/10/2024**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418321

**כתובת הבניין:** רח' סמולנסקין 7 א, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 10786 חלקה: 32

**תיאור בקשה**

מגורים תכנית שינויים בנין חדש

=====

בקשה לביטול תנאי זיקת הנאה טרם הפקת היתר - תכנית שינויים עבור בניין בן 6 קומות וקומת חניון הכוללים שינוי מיקום אשפה, תוספת קירוי משותף לחניון ולויתקין 15א והריסת קיר קיים לפתח חלון בקומה ה'

=====

**מהות הקלות:**

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

2. חניה מקורה במרווח צידי.

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

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

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאישור ביטול התנאים הרשומים מעלה, והוספת התנאים החליפיים הרשומים מעלה.

ביטול תנאי להוצאת היתר (סעיף 3 ב ו – 3 ד להחלטה בישיבה מספר 45) וביטול תנאי לתעודת גמר (סעיף 4 א להחלטה בישיבה מספר 45) בדבר רישום זיקת הנאה - זכות מעבר לויתקין 15 א'.

הוספת התנאים הבאים:

1. רישום הערה על ייעוד תכנוני לפי תקנה 27 – גישה משותפת ומעבר לחניון, עבור פרויקט בנייה ברחוב ויתקין 15א.
2. התחייבות והסכמת בעלי הדירות לרישום זיקת הנאה לגישה לחניה עבור בניין ברחוב ויתקין 15א.
3. הגשת התחייבות היזם לפיה לפני הוצאת היתר לויתקין 15א וכתנאי לו, ישלים רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה לגישה לחנייה לבניין ויתקין 15א, דרך חלקה נשוא בקשה זו, סמולנסקין 7א.

**החלטת הועדה:**

הוחלט להוריד את הבקשה מסדר יום, מאחר והבקשה שובצה בטעות. הבקשה נדונה בוועדה המשנה מס 54.

**מבקש:**

♦ סינטה בר בע"מ

**עורך:**

♦ דגן דרור

**אחראי בקשה:**

♦ ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 14/01/2019

**כתובת הבניין:** רח' נתיב האור 1, חיפה  
גוש וחלקה: גוש: 11359 חלקה: 26 מגרש: 2002 יעוד: תעשייה עתירת ידע

**תיאור בקשה**

משרדים תכ" שנויים תוס' לבנין קים

בקשה להארכת תוקף היתר בניה של "לגליזציה לשינוי ייעוד בהיתר ממשרדים לבית אוכל – מסעדה, התקנת מרפסת סגורה עם מהלך מדרגות ורמפת כניסה לנכים בגובה עד 1.80 מ.פ.ק.ט תוך כדי ביצוע שינויים פנימיים במבנה"

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:  
הארכת תוקף היתר עד 17/1/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

**החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:  
הארכת תוקף היתר עד 17/1/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

**מבקש:**

הגשה 22/06/2025

**נחום ברנדמן**

- ♦ אוהד ברוך
- ♦ גד מנדלסון
- ♦ דינה רודניצקי
- ♦ ולרי רודניצקי
- ♦ ורה וודבוד
- ♦ חיים טייכר
- ♦ מינה טייכר
- ♦ סרגיי וודבוד
- ♦ ענת שושנה מנסברג
- ♦ רונית דגן אפט
- ♦ שיר בראון

**עורך:**

- ♦ אורן אפומנדו
- ♦ אפומנדו יעל

**אחראי בקשה:**

- ♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000490821

כתובת הבניין: רח' שלומציון המלכה 11, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10763 חלקה: 91 יעוד: מגורים א

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

1. תוספת 7 ממ"דים ל- 7 יח"ד קיימות כולל שירותים ומבואות בקומות 1-3 ב-2 אגפים ודירה אחורית בקומה 3 מעל

ממ"דים קיימים.

2. תוספת מרפסות מבטון בשטח של 13.5 מ"ר ל- 6 יח"ד בחזית קדמית בקומה 1-3 ודירה אחורית בקומה 3, תוספת מעלית בתוך חדר המדרגות כולל שביל גישה מקורה חלקית מהרחוב מתחת לפ. ק.ט. תוך הריסת קיר תומך והתקנת קיר

תומך חדש בגובה של 3.5 מ' מתחת לפ.ק.ט.

**מהות הקלות:**

4 ממ"דים חורגים במרווח קדמי לכיוון שביל ( חגית ) .

3 ממ"דים חורגים למרווח צידי .

4 מרפסות זיזיות חורגות למרווח קדמי לכיוון רחוב שלומציון .

2 מרפסות זיזיות חורגות למרווח קדמי לכיוון שביל ( חגית )

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכנן :

א. קבלת אישור הג"א

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

ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

ד. דוח קרקע וביסוס

ה. נספח פיתוח שטח

2. תנאים להיתר

- \* תרשם זיקת הנאה ברוחב 0.5 מ' לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
- א. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 יל סך 35.000 ₪
- ?

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

- 4. תנאים לתעודת גמר :  
א.

הוועדה משיבה למתנגדים :  
\*רק עבור בקשות להיתר בבית משותף יש לרשום (בבקשות אחרות למחוק את השורה)  
– הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :  
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. דוח קרקע וביסוס
- ה. נספח פיתוח שטח

2. תנאים להיתר

- \* תרשם זיקת הנאה ברוחב 0.5 מ' לטובת הציבור על שם עיריית חיפה.
- א. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 יל סך 35.000 ₪

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

- 4. תנאים לתעודת גמר :

הוועדה משיבה למתנגדים :  
\*רק עבור בקשות להיתר בבית משותף יש לרשום (בבקשות אחרות למחוק את השורה)  
– הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

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:**♦ **ענת מלהאוזן חסון****הגשה 24/02/2025****עורך:**

♦ עמית אמבר

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415094

**כתובת הבניין:** רח' גלגל 3, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10765 חלקה: 44

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====  
 תוספת ממ"ד, חדר רחצה מוגן ומבואה, שינוי והסטת שביל הכניסה לבניין לטובת בניית הממ"ד, מרפסת זיזית

מפלדה ומדרגות לולייניות מהמרפסת המוצעת לחצר גננית קיימת ושינויים פנימיים וחיצוניים לדירת קרקע קיימת בבניין מגורים קיים.

=====

**מהות הקלות:**

בליטת מרפסת למרווח הקדמי

בליטת ממ"ד למרווח צידי בשיעור של 90 ס"מ (בפינת הממ"ד)

מדרגות חיצוניות עבור יציאה לגינה במרווח קדמי בגובה שמעל 1.20 מ' מעל פני קרקע טבעית

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
- א. צמצום שטח חדר הרחצה המוגן ל-3 מ"ר נטו.
- ב. הגבהת מעקה המרפסת הזיזית המוצע ל+1.10 בהתאם למרפסת הסמוכה והתאמת הרוחב לרוחב הקיים.
- ג. הוספת מחיצת הפרדה בגובה +1.80 מ' בין המרפסת הזיזית המוצעת למרפסת הקיימת.
- ד. הוספת סקר העצים לגרמושקה והצגת השתילה החליפית.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
- ה. נספח יציבות
- ו. דוח קרקע וביסוס
- ז. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני

3. תנאים להיתר

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

- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ₪

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

### החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

- 1. התוכניות תתוקנה כך ש :
  - א. צמצום שטח חדר הרחצה המוגן ל-3 מ"ר נטו .
  - ב. הגבהת מעקה המרפסת הזיזית המוצע ל+1.10 בהתאם למרפסת הסמוכה והתאמת הרוחב לרוחב הקיים.
  - ג. הוספת מחיצת הפרדה בגובה +1.80 מ' בין המרפסת הזיזית המוצעת למרפסת הקיימת .
  - ד. הוספת סקר העצים לגרמושקה והצגת השתילה החליפית.

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. רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
- ה. נספח יציבות
- ו. דוח קרקע וביסוס
- ז. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ₪

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

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

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

**מבקש:**

\* צבי שורץ

\* ישראל נוישטט

**עורך:**

\* מרים עדינה כהן

**אחראי בקשה:**

\* קשת רוקר

הגשה 11/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463086

כתובת הבניין: רח' ברל כצנלסון 19, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 274

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת שטח כולל ממ"דים ומרפסות זיזיות מבטון לדירות אמצעיות קיימות בקומות א' ו-ב' במבנה טורי ("רכבת") ושינויים פנימיים וחיצוניים בדירות. תוספת השטח כולל הממ"דים מוצעים ע"ג קונטור של תוספת שטח שאושרה בהיתר לדירה בקומת הקרקע.

**מהות הקלות:**

בליטת מרפסות זיזיות למרווח קדמי

בליטת ממדים למרווח אחורי

בליטה למרווח אחורי ע"י גוף בניין עם פתחים בשיעור של 10%

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור תוספת שטח כולל ממ"דים ומרפסות זיזיות מבטון לדירות אמצעיות קיימות בקומות א' ו-ב' במבנה טורי ("רכבת") ושינויים פנימיים וחיצוניים בדירות. תוספת השטח כולל הממ"דים מוצעים ע"ג קונטור של תוספת שטח שאושרה בהיתר לדירה בקומת הקרקע.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  - א. שרטוט בלוני הגז בחזית צפונית בתכנית קומת העמודים/מסד, בהתאם לקיים בשטח.
  - ב. תיקון סימון קו בניין קידמי-צפוני בתכניות של כל הקומות כך שקו הבניין יהיה ע"ג קונטור קיים של חזית צפונית, בזהה למדידה.
  - ג. השטחים יתוקנו בטבלת השטחים ובסכמות חישובי השטחים ע"פ השטחים שהוצגו בפרוטוקול הוועדה.
  - ד. כתיבת "חומרי גמר כדוגמת הקיים" ע"ג התוספות המוצעות (ע"ג השטח המוצע וע"ג המרפסות המוצעות) בחזיתות ובחתיכים רלוונטיים.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. אישור ר.מ.י.
  - ב. אישור רשות עתיקות.
  - ג. אישור הג"א.
  - ד. תצהיר חתום ע"י מבקשי הבקשה לכך שלא תהיה להם התנגדות לפרוייקט פינוי בינוי בעקבות אישור הבקשה הנוכחית.
  - ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.
  - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
  - ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

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:  
- שטח ברוטו של דירות המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 243.58 מ"ר, עבור 2 יח"ד, שטח ברוטו של כל יח"ד בנפרד – 121.79 מ"ר.  
- כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.  
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
  - הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

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

הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן:

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

- עיריית חיפה הכינה תכנית אסטרטגית להתחדשות עירונית לשכונת נווה שאנן רבתי חפ/2550 (הכוללת את רחוב ברל כצלסון 19).

התכנית הוצגה למליאת הועדה המקומית, אך טרם אושרה.

על פי תכנית זו, רחוב ברל כצלסון 11-29, 46-20 ורחוב אז"ר 1-19, 22-4 הינם מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי.

הוגשו מסמכי תוכנית לפינוי בינוי שמספרה 304-1176767 הנמצאת בבדיקה לעמידה בתנאי סף.

עם זאת, באופן חריג ובגין תקדימים לבקשות זהות של דירות קיימות באותו הבניין, המבוססות על תכנית מאושרת חפ/918 מאושרת הבקשה במלואה.

הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר תוספת זו הכוללת ממ"ד לביטחון הדיירים ולשיפור איכות חייהם ורואה חשיבות רבה בתכנון ממ"דים בעקבות המצב הביטחוני.

-בוקשו שתי הקלות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) והקלה נוספת לחריגת ממ"ד מקו בניין אחורי-דרומי מעל ממ"ד קיים בהיתר של דירה בקומת הקרקע (היתר מס' 54125944 מיום: 6/12/17), מתחת לדירות המבקשים, כהמשך למגדל ממ"דים ושמירה על רצף תכנוני.

תכנית חפ/918/נ"ב סעיף 11ב' "הועדה המקומית הינה רשאית להתנות הרחבת בניה למס' דירות בבת אחת", הוועדה רשאית כלומר אין חובה להתנות הרחבה של דירות בהינף אחד. בנוסף, קיימים תקדימים והיתרי בנייה של דירות קיימות בבניין נשוא הבקשה להרחבת דומות במהותן למבוקש בבקשה זו (תוספת שטח עיקרי כולל ממ"דים ומרפסות זיזיות), לכן הבקשה הנוכחית מאושרת במלואה וזהה במהותה, פרט למרפסת הזיזית, להיתר של דירת קרקע, מתחת לדירות המבקשים, היתר מס' 54125944 מיום: 6/12/17.

הרחבת דירות המבקשים, פרט למרפסת הזיזית, זהה להיתר קיים של דירת הקרקע, מתחת לדירות המבקשים. המבוקש בבקשה זו שומר ומשלים רצף תכנוני, אגפי. כל בקשה להיתר נבחנת לגופה. מבקשי הבקשה מנצלים את זכויות הבנייה השייכות להם בלבד.

-בעת ביצוע הבנייה בשטח, הבנייה מלווה במפקח שהינו מתכנן שלד, מטעם מבקשי הבקשה.

הוועדה דרשה תצהיר חתום ע"י מבקשי הבקשה לכך שלא תהיה למבקשים התנגדות לפרוייקט פינוי בינוי בעקבות אישור הבקשה הנוכחית. ובכך התקבלה טענת ההתנגדות ע"י הוועדה לנושא סיכול קידום פרויקט פינוי בינוי ע"י מבקשי הבקשה בעקבות אישור הבקשה הנוכחית.

## החלטת הועדה:

אישור תוספת שטח כולל ממ"דים ומרפסות זיזיות מבטון לדירות אמצעיות קיימות בקומות א' ו-ב' במבנה טורי ("רכבת") ושינויים פנימיים וחיצוניים בדירות. תוספת השטח כולל הממ"דים מוצעים ע"ג קונטור של תוספת שטח שאושרה בהיתר לדירה בקומת הקרקע.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:
  - א. שרטוט בלוני הגז בחזית צפונית בתכנית קומת העמודים/מסד, בהתאם לקיים בשטח.
  - ב. תיקון סימון קו בניין קידמי-צפוני בתכניות של כל הקומות כך שקו הבניין יהיה ע"ג קונטור קיים של חזית צפונית, בזהה למדידה.
  - ג. השטחים יתוקנו בטבלת השטחים ובסכמות חישובי השטחים ע"פ השטחים שהוצגו בפרוטוקול הועדה.
  - ד. כתיבת "חומרי גמר כדוגמת הקיים" ע"ג התוספות המוצעות (ע"ג השטח המוצע וע"ג המרפסות המוצעות) בחזיתות ובחתיכים רלוונטיים.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. אישור ר.מ.י.
  - ב. אישור רשות עתיקות.
  - ג. אישור הג"א.
  - ד. תצהיר חתום ע"י מבקשי הבקשה לכך שלא תהיה להם התנגדות לפרוייקט פינני בינוי בעקבות אישור הבקשה הנוכחית.
  - ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור בהתאם לת"י 413 הן ביחס לתוספת המוצעת והן ביחס לצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי סעיף 108.3.1 לת"י 413.
    - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
    - ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
3. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  - ד. ישולם היטל השבחה בגין:
    - שטח ברוטו של דירות המבקשים כולל שטח הרחבה (מוצע) – 243.58 מ"ר, עבור 2 יח"ד, שטח ברוטו של כל יח"ד בנפרד- 121.79 מ"ר.
    - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
    - הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
  - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
4. תנאים לתחילת עבודות:
 

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן:  
-הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.  
- עיריית חיפה הכינה תכנית אסטרטגית להתחדשות עירונית לשכונת נווה שאנן רבתי חפ/2550 (הכוללת את רחוב ברל כצלנסון 19).  
התכנית הוצגה למליאת הועדה המקומית, אך טרם אושרה.

על פי תכנית זו, רחוב ברל כצנלסון 11-29, 20-46 ורחוב אז"ר 1-19, 4-22 הינם מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי.

הוגשו מסמכי תוכנית לפינוי בינוי שמספרה 1176767-304 הנמצאת בבדיקה לעמידה בתנאי סף.

עם זאת, באופן חריג ובגין תקדימים לבקשות זהות של דירות קיימות באותו הבניין, המבוססות על תכנית מאושרת חפ/918 מאושרת הבקשה במלואה. הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר תוספת זו הכוללת ממ"ד לביטחון הדיירים ולשיפור איכות חייהם ורואה חשיבות רבה בתכנון ממ"דים בעקבות המצב הביטחוני. בוקשו שתי הקלות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) והקלה נוספת לחריגת ממ"ד מקו בניין אחורי-דרומי מעל ממ"ד קיים בהיתר של דירה בקומת הקרקע (היתר מס' 54125944 מיום: 6/12/17), מתחת לדירות המבקשים, כהמשך למגדל ממ"דים ושמירה על רצף תכנוני.

תכנית חפ/918/נ"ב סעיף 11ב' "הועדה המקומית הינה רשאית להתנות הרחבת בניה למס' דירות בבת אחת", הועדה רשאית כלומר אין חובה להתנות הרחבה של דירות בהינף אחד. בנוסף, קיימים תקדימים והיתרי בניה של דירות קיימות בבניין נשוא הבקשה להרחבות דומות במהותן למבוקש בבקשה זו (תוספת שטח עיקרי כולל ממ"דים ומרפסות זיזיות), לכן הבקשה הנוכחית מאושרת במלואה וזהה במהותה, פרט למרפסת הזיזית, להיתר של דירת קרקע, מתחת לדירות המבקשים, היתר מס' 54125944 מיום: 6/12/17.

הרחבת דירות המבקשים, פרט למרפסת הזיזית, זהה להיתר קיים של דירת הקרקע, מתחת לדירות המבקשים. המבוקש בבקשה זו שומר ומשלים רצף תכנוני, אגפי. כל בקשה להיתר נבחנת לגופה. מבקשי הבקשה מנצלים את זכויות הבנייה השייכות להם בלבד.

בעת ביצוע הבנייה בשטח, הבנייה מלווה במפקח שהינו מתכנן שלד, מטעם מבקשי הבקשה.

הוועדה דרשה תצהיר חתום ע"י מבקשי הבקשה לכך שלא תהיה למבקשים התנגדות לפרוייקט פינוי בינוי בעקבות אישור הבקשה הנוכחית. ובכך התקבלה טענת ההתנגדות ע"י הוועדה לנושא סיכול קידום פרוייקט פינוי בינוי ע"י מבקשי הבקשה בעקבות אישור הבקשה הנוכחית.

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:****מאיר חיון**

גולדה רחל דזדק

יוסף שמחה דזדק

תהילה חיון

**עורך:**

וינגרטן ברכה רות

**אחראי בקשה:**

עדי פדידה

**הגשה 09/02/2025****סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000410719

**כתובת הבניין:** רח' בצלאל 17, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10869 חלקה: 145

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת מבואת ממ"ד וממ"ד, מרפסת בטון בקומת הקרקע ליח"ד קיימת למשפח' חיון בחזית מזרחית דרומית. תוספת שיפור מיגון בקומה ב' בחזית צפונית מערבית, תוספת מדרגות פנים לקומה נוספת עם שטח עיקרי ומרפסת גג בקומת הגג המוצמדת לדירת המבקש ליח"ד קיימת למש' דזאק.

**מהות הקלות:**

הקלה באחוזי בניה 6%

הקלה באחוזי בניה 2.5% בגין תוספת קומה

הקלה במספר הקומות - תוספת קומה

ממ"ד חורג מקו בניין צידי וקדמי

מרפסת חורגת מקו בניין צידי

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה

מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין

נוסף החל בין הצדדים.

הועדה רואה בחיוב תוספת מרפסות לרווחת הדיירים, וכל דירה רשאית לממש את זכויות הבניה המוקנות לה, בכפוף לכך שלא מתקיימת פגיעה תכנונית ממשית לשכנים.

התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב

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

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

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

ותמרוץ בניית ממ"ד.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

בהתאם להנחיות מח' שימור:

• חומרי הגמר של התוספת המוצעת כדוגמת הקיים-בגמר טיח.

• המחלקה ממליצה שחלון ההדף בממ"ד המבוקש יופנה לכיון צפון ולא יופנה

כלפי הרחוב/ המדרגות.

הנחיות המחלקה לשימור לתוספת הבינוי המוצעת במפלס הגג:

• פתיחת מרפסת בחזית הראשית כלפי הרחוב (חזית דרומית) בדירת המבקש,

תוך פירוק הבנייה הארעית ושחזור המעקה המקורי.

• תשתיות ומערכות בניין – כחלק מהתכנון בקומת המבקשים – יוצגו פתרונות

מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם

למבנה המקורי. מיקום התשתיות יהיה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כל שלא יהיה

נצפה מהמרחב הציבורי.

1. התוכניות תתוקנה כך ש :  
המרפסת תתוקן כך שרוחבה מקו הממ"ד לא יעלה על 2.20 מ' באופן המשאיר מרווח בין האגף הצמוד (בצלאל 17 א ) של מינימום 3.40 מ'.

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

3. תנאים להיתר  
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.  
ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה  
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק  
ישולם היטל השבחה (מש' דזאק) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 2.92 מ"ר שטח הדירה 170.55 מ"ר.  
ישולם היטל השבחה (מש' חיון) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 2.34 מ"ר שטח הדירה 134.5 מ"ר.  
הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה  
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 15,000 ש"ח .

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 הוגשה והתקבל אישור מפקח לאחר ביקור בשטח כי התכנית תואמת למציאות .

כל דירה זכאית בהתאם לזכויות המוקנות לה בחוק לתוספת של מרפסת וביחס למרפסת סבורה הוועדה המקומית כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה.  
כמו-כן הוועדה הורתה על צמצום מידות המרפסת והגדלת המרווח בינה לבין הבית הגובל ( 17 א' ) לצורך שמירה על פרטיות וצמצום הפגיעה בדירת המתנגדת בקומת הקרקע.

### 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 תוספת מרפסות לרווחת הדיירים, וכל דירה רשאית לממש את זכויות הבניה המוקנות לה, בכפוף לכך שלא מתקיימת פגיעה תכנונית ממשית לשכנים. התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"ד.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

בהתאם להנחיות מח' שימור :

- חומרי הגמר של התוספת המוצעת כדוגמת הקיים-בגמר טיח.
- המחלקה ממליצה שחלון ההדף בממ"ד המבוקש יופנה לכיון צפון ולא יופנה כלפי הרחוב/ המדרגות.
- הנחיות המחלקה לשימור לתוספת הבינוי המוצעת במפלס הגג :
  - פתיחת מרפסת בחזית הראשית כלפי הרחוב (חזית דרומית) בדירת המבקש, תוך פירוק הבנייה הארעית ושחזור המעקה המקורי.
  - תשתיות ומערכות בניין – כחלק מהתכנון בקומת המבקשים – יוצגו פתרונות מוצנעים להעברת צנרת, מיזוג וחיווט בתוך מעטפת המבנה בשטח מינימאלי ומותאם למבנה המקורי. מיקום התשתיות יהיה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כל שלא יהיה נצפה מהמרחב הציבורי.

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

המרפסת תתוקן כך שרוחבה מקו הממ"ד לא יעלה על 2.20 מ' באופן המשאיר מרווח בין האגף הצמוד (בצלאל 17 א) של מינימום 3.40 מ'.

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
- ו. טופס הצהרת כמות פסולות בבניין

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ישולם היטל השבחה (מש' דזאק) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 2.92 מ"ר שטח הדירה 170.55 מ"ר.
- ישולם היטל השבחה (מש' חיון) בגין עודף שטח בניה מבוקש של 2.34 מ"ר שטח הדירה 134.5 מ"ר.
- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 15,000 ש"ח .

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.

המיקום העתידי המוצע לממ"ד איננו מחייב, ואיננו קובע מסמרות לבקשה עתידית לממ"ד של המתנגדת.

הבקשה הוגשה והתקבל אישור מפקח לאחר ביקור בשטח כי התכנית תואמת למציאות .

כל דירה זכאית בהתאם לזכויות המוקנות לה בחוק לתוספת של מרפסת וביחס למרפסת סבורה הוועדה המקומית כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה.

כמו-כן הוועדה הורתה על צמצום מידות המרפסת והגדלת המרווח בינה לבין הבית הגובל ( 17 א' ) לצורך שמירה על פרטיות וצמצום הפגיעה בדירת המתנגדת בקומת הקרקע.

**מבקש:**

♦ ארז יצחקי

♦ רואש אמיל

**עורך:**

♦ דוד מדינה

**אחראי בקשה:**

♦ רולא סעב

הגשה 27/05/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000351349

כתובת הבניין: שב' הפוסקים 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11566 חלקה: 95

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

מוצע מגדל ממ"דים עבור 2 דירות בקומת קרקע וקומה א'

**מהות הקלות:**

בליטה למרווח קדמי דרומי וצידי מערבי עם הממ ד

**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.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

- תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה.
- הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016. - בסה"כ 10,000 ₪.

1. תיקון תוכנית:

א. לאחר בחנת מיקום הממ"ד ונמצא כי המיקום המוצע בחצר המוצמדת למבקש בקומה א' תוך חסימה עד גבול החלקה שמונעת מעבר בשטח הצמוד לו בגינה ויוצרת הפרדה אשר מחלקת את הגינה לפיכך יש לתכנן את הממ"ד תוך הותרת מעבר בגבו המגרש אשר תיצור רצף הליכתי בגינת המבקש.

2. תנאים לשלב בקרת התכנן:

- יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
- קבלת אישור הג"א
- נספח ביסוס
- נספח יציבות.

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.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016. - בסה"כ 10,000 ש.ח.

1. תיקון תוכנית :

א. לאחר בחנת מיקום הממ"ד ונמצא כי המיקום המוצע בחצר המוצמדת למבקש בקומה א' תוך חסימה עד גבול החלקה שמונעת מעבר בשטח הצמוד לו בגינה ויוצרת הפרדה אשר מחלקת את הגינה לפיכך יש לתכנן את הממ"ד תוך הותרת מעבר בגבו המגרש אשר תיצור רצף הליכתי בגינת המבקש.

2. תנאים לשלב בקרת התכנ :

- א. 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. נספח יציבות.

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:**

• אתי שרון

**עורך:**

• נשרי מיכל הדסה

**אחראי בקשה:**

• רולא סעב

**הגשה 03/11/2024**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000430150

**כתובת הבניין:** רח' בילינסון 76, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11582 חלקה: 98

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

=====  
 תוספת אגף ממדים הכוללים 3 ממ"דים - ממ"ד בכל קומה, בחזית צפונית במרווח אחורי  
 =====

**מהות הקלות:**

אגף ממ"דים מוצע בולט במרווח אחורי 2.88-2.98 מ ומותרת 0.02-0.12 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.

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.

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

1. תיקון תוכניות :

א. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. 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. נספח יציבות.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדת 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.

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

1. תיקון תוכניות :

א. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. 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. נספח יציבות.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

**סעיף: 28**

**מבקש:**

רמי זיסמן

הגשה 09/10/2024

**עורך:**

קנובל יותם

**אחראי בקשה:**

פרימק דינה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000485515

**כתובת הבניין:** רח' וילנאי זאב 15, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11879 חלקה: 15

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

=====  
 תוספת 6 ממ"דים ע"ג רגלי ממ"ד בקומות קרקע, ראשונה ושניה בין שני אגפי הבניין בחזית קדמית הפונה לרח' וילנאי זאב.  
 ותוספת 2 מעליות בחזית קדמית בבניין מגורים קיים.  
 =====

**מהות הקלות:**

בליטה מקו בניין קדמי בגין תוספת מעלית שאינה תואמת הוראות תכנית חפ/1400/יב

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 40000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטת תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 40000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

**מבקש:**

הגשה 17/03/2024

\* לירון לוי שאול

\* אדי אדוארד שאול

**עורך:**

\* לוי טלי

**אחראי בקשה:**

\* מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000366247

כתובת הבניין: רח' ווטסון ליונל 22, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 32

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

=====  
 תוספת ממ"ד ע"ג רגלי ממ"ד לדירה קיימת בקומה א' באגף הדרומי במבנה מגורים קיים.  
 =====

**מהות הקלות:**

בליטה למרווח צידי בגין תוספת ממ"ד ע"ג רגלי ממ"ד

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

דחיית הבקשה מהנימוקים הבאים:

לבקשת עורך הבקשה, הבקשה מובאת לסגירתה ומהנימוקים הבאים:

לדחיית הממ"ד המבוקש בקומה א' ע"ג רגלי ממ"ד של 3 קומות.

הממ"ד המבוקש חוסם פתחי דירה ופתחי "חנות" ו "מחסן" מתחת לדירת המבקש ותוך

פגיעה משמעותית בדירה בקומת הקרקע מתחת למבקש.

הוגשו התנגדויות של רוב שותפי הנכס לבקשה המוצעת.

לטענת המתנגדים הבקשה הוגשה שלא בתיאום מולם וע"ג שטח משותף ולא הוצגה

בהתאם לקיים בפועל.

בהתאם לתמונות שצורפו עם ההתנגדויות ניכר כי התכנית אינה משקפת את הקיים בקומת

המחסנים (מפלס 6.30-) ובפרט את החזית המערבית.

במיקום הממ"ד המבוקש קיימים צינורות משותפים, צינורות מזגן, מעבה מזגן, קרבת

שוחות ביוב, אשר לא הוצג להם מענה הולם.

ככל ותוגש בקשה מתוקנת/ מתואמת מול השותפים לנכס היא תיבדק בהתאם.

**החלטת הועדה:**

המלצות צוות משרד מהנדס העיר :  
דחיית הבקשה מהנימוקים הבאים :  
לבקשת עורך הבקשה, הבקשה מובאת לסגירתה ומהנימוקים הבאים :

לדחיית הממ"ד המבוקש בקומה א' ע"ג רגלי ממ"ד של 3 קומות.  
הממ"ד המבוקש חוסם פתחי דירה ופתחי "חנות" ו "מחסן" מתחת לדירת המבקש ותוך פגיעה משמעותית בדירה בקומת הקרקע מתחת למבקש.  
הוגשו התנגדויות של רוב שותפי הנכס לבקשה המוצעת.  
לטענת המתנגדים הבקשה הוגשה שלא בתיאום מולם וע"ג שטח משותף ולא הוצגה בהתאם לקיים בפועל.  
בהתאם לתמונות שצורפו עם ההתנגדויות ניכר כי התכנית אינה משקפת את הקיים בקומת המחסנים (מפלס 6.30-) ובפרט את החזית המערבית.  
במיקום הממ"ד המבוקש קיימים צינורות משותפים, צינורות מזגן, מעבה מזגן, קרבת שוחות ביוב, אשר לא הוצג להם מענה הולם.  
ככל ותוגש בקשה מתוקנת/ מתואמת מול השותפים לנכס היא תיבדק בהתאם.

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 18/12/2024**

**נועה (בשם הדיירים) רגב**

**עורך:**

דניאל שאש

**אחראי בקשה:**

סיון אילוז

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000445262

**כתובת הבניין:** רצ' אהרון (רוזנפלד) 17, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10929 חלקה: 13

**תיאור בקשה**

תוספת מרפסת

מגורים

=====  
 תוספת של ארבע מרפסות מוצעות מפלדה לדירות קיימות בקומות א' וב'.  
 הבקשה כוללת הקלה למרווח קדמי ( חזית צפונית) לכיוון רחוב רוזנפלד, כאשר המרפסות  
 המוצעות הן הראשונות במבנה זה.  
 התכנון בוצע תוך שמירה על קווי הבניין והוראות התכנון, ללא פגיעה בשטחים סמוכים.  
 =====

**מהות הקלות:**

בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסות

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

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

פורסמה הקלה:

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

רקע לבקשה:

הבניין ממוקם בפינת שני רחובות, וכולל כיום 13 יח"ד:

- קומת קרקע 2: יח"ד ומחסנים המיועדים לשימוש כלל הדיירים.
- קומות א'+ב': בכל אחת מהן 4 יח"ד.
- קומה עליונה: 3 יח"ד

בכל יחידה קיים ממ"ד בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן ההיתר המקורי.

המרפסות המוצעות פונות לחזיתות הרחוב, כאשר שטחן משתנה בהתאם לחלוקת הדירות. תכנון המרפסות בוצע כך שלא תיווצר פלישה לשטחי השכנים, תוך שמירה על קווי הבניין והוראות התכנון.

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים

קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.  
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 20000 שח  
ה. המרפסות יתוכננו מחומרים עמידים לסביבה ימית, בהתאם לדרישות התקן הרלוונטי לאזורי קורוזיה קשים (C5-M), וזאת כחלק מהשמירה על חזות הבניין ומאפייניו במתחם לשימור.  
התכנון יבטיח:  
אחידות עיצובית בין כל המרפסות, תוך התאמה לאופי האדריכלי המקורי.  
שימוש בחומרי גמר איכותיים, עמידים בפני לחות ומליחות, המותאמים לסביבה הימית.  
מניעת עומס ויזואלי ושמירה על פרופורציות מאוזנות, כדי לשמר את האיזון האסתטי של החזית.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הועדה משיבה למתנגדים :

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

1. התייחסות לחוק המרפסות וזכויות דיירים

בהתאם ל"חוק המרפסות" ולפרקטיקה הנהוגה, כל דייר שאין ברשותו מרפסת רשאי להוסיף מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מבלי שהתוספת תילקח בחשבון בחישוב שטח הדירה

2. המשמעות לבקשה הנוכחית :

זכאות זו אינה פוגעת בקווי הבניין או בזכויותיהם של דיירים אחרים, כאשר נעמדת על הדין.

על אף זאת, בבניין במתחם לשימור ובקו ראשון לים, נדרשים אישורים תכנוניים מתאימים (אדריכל, שמירת חזות, חומרים) כדי להבטיח תאימות חזותית ותקינה סביבתית.

3. כתנאי להוצאת היתר יידרש :

המרפסות יתוכננו מחומרים עמידים לסביבה ימית, בהתאם לדרישות התקן הרלוונטי לאזורי קורוזיה קשים (C5-M), וזאת כחלק מהשמירה על חזות הבניין ומאפייניו במתחם לשימור.

התכנון יבטיח :

אחידות עיצובית בין כל המרפסות, תוך התאמה לאופי האדריכלי המקורי.  
שימוש בחומרי גמר איכותיים, עמידים בפני לחות ומליחות, המותאמים לסביבה הימית.

מניעת עומס ויזואלי ושמירה על פרופורציות מאוזנות, די לשמור על איזון חזותי ואסתטי של החזית.

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.  
הוועדה סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.  
לאור האמור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאשר את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה

פורסמה הקלה :

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

רקע לבקשה :

הבניין ממוקם בפינת שני רחובות, וכולל כיום 13 יח"ד :

- קומת קרקע 2: יח"ד ומחסנים המיועדים לשימוש כלל הדיירים.
- קומות א' + ב': בכל אחת מהן 4 יח"ד.
- קומה עליונה: 3 יח"ד

בכל יחידה קיים ממ"ד בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן ההיתר המקורי.

המרפסות המוצעות פונות לחזיתות הרחוב, כאשר שטחן משתנה בהתאם לחלוקת הדירות. תכנון המרפסות בוצע כך שלא תיווצר פלישה לשטחי השכנים, תוך שמירה על קווי הבניין והוראות התכנון.

- א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

- ג. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 20000 שח
- ה. המרפסות יתוכננו מחומרים עמידים לסביבה ימית, בהתאם לדרישות התקן הרלוונטי לאזורי קורוזיה קשים (C5-M), וזאת כחלק מהשמירה על חזות הבניין ומאפייניו במתחם לשימור.  
התכנון יבטיח :
- אחידות עיצובית בין כל המרפסות, תוך התאמה לאופי האדריכלי המקורי.
- שימוש בחומרי גמר איכותיים, עמידים בפני לחות ומליחות, המותאמים לסביבה הימית.
- מניעת עומס ויזואלי ושמירה על פרופורציות מאוזנות, כדי לשמר את האיזון האסתטי

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הועדה משיבה למתנגדים :

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

1. התייחסות לחוק המרפסות וזכויות דיירים בהתאם ל"חוק המרפסות" ולפרקטיקה הנהוגה, כל דייר שאין ברשותו מרפסת רשאי להוסיף מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מבלי שהתוספת תילקח בחשבון בחישוב שטח הדירה
2. המשמעות לבקשה הנוכחית : זכאות זו אינה פוגעת בקווי הבניין או בזכויותיהם של דיירים אחרים, כאשר נעמדת על הדין. על אף זאת, בבניין במתחם לשימור ובקו ראשון לים, נדרשים אישורים תכנוניים מתאימים (אדריכל, שמירת חזות, חומרים) כדי להבטיח תאימות חזותית ותקינה סביבתית.
3. כתנאי להוצאת היתר יידרש : המרפסות יתוכננו מחומרים עמידים לסביבה ימית, בהתאם לדרישות התקן הרלוונטי לאזורי קורוזיה קשים (C5-M), וזאת כחלק מהשמירה על חזות הבניין ומאפייניו במתחם לשימור. התכנון יבטיח : אחידות עיצובית בין כל המרפסות, תוך התאמה לאופי האדריכלי המקורי. שימוש בחומרי גמר איכותיים, עמידים בפני לחות ומליחות, המותאמים לסביבה הימית. מניעת עומס ויזואלי ושמירה על פרופורציות מאוזנות, די לשמור על איזון חזותי ואסתטי של החזית.

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:**

♦ מוחמד גזאוי

**עורך:**

♦ חנא נקארה

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

**הגשה 29/09/2025**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000526564

**כתובת הבניין:** שד' המגינים 123, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10825 חלקה: 90

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת מרפסת

=====  
 תוספת מרפסת זיזית מפלדה לדירה קיימת בשטח של 7.20 מ"ר במפלס +3.10 קומת קרקע בבניין מגורים קיים.  
 המרפסת בולטת מקו בניין וקו רחוב כ-1.20 מ'.  
 =====

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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

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 מתכנן שלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני.
  - ד. אישור נספח יציבות.
2. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70

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

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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

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 מתכנן שלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני.
  - ד. אישור נספח יציבות.
2. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70

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

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

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

**מבקש:**

**הגשה 05/05/2025**

**בן מיכאל שטרית**

- ♦ סמר כורזום פרחאת
- ♦ פאדי פרחאת
- ♦ שלומי דין

**עורך:**

- ♦ מרינה קרונגאוז
- ♦ אלינה בן דוד

**אחראי בקשה:**

- ♦ יעל קפלן שמעון

**סוג בקשה:** בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000533474

**כתובת הבניין:** רח' דרייפוס 23, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10803 חלקה: 159

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת מרפסת

=====  
 תוספת 3 מרפסות זיזיות מפלדה בגודל 12 מ"ר בדירות קיימות בקומות 3,4 ו7 בחזית דרומית בתוך תחום קווי הבניין.  
 =====

**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 47(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. אישור נספח ניקוז
- ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני.
- ה. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ו. נספח יציבות.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 15,000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

**החלטת הועדה:**

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
  - ג. אישור נספח ניקוז
  - ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני.
  - ה. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
  - ו. נספח יציבות.
2. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ד. הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
  - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 15,000 ₪
3. תנאים לתחילת עבודות :  
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

**מבקש:**♦ **שירי מורג**

♦ דוד מורג

♦ עדנה מורג

**עורך:**

♦ גילית ויסוקר

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

**הגשה 23/02/2025****סוג בקשה:** בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000497710

**כתובת הבניין:** רח' לאה 29, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10763 חלקה: 33

**תיאור בקשה**

תוספת מרפסת

מגורים

=====  
 הגדלת מרפסת בטון קיימת בשטח של 10.44 מ"ר על גוף בניין 3.161 מ"ר מרפסת זיזית קיימת בתוספת שטח מרפסת זיזית מוצעת של 10.31 מ"ר ושינויים חיצוניים בחזית צפונית ומערבית- תוספת 2 חלונות בדירת מגורים בקומה הראשונה.  
 =====

**מהות הקלות:**

חריגה מקו בניין קדמי מ-10 מ' ל-9.12 מ' עבור מרפסת

חריגה מקו בניין צידי מ-4 מ' ל-3.65 מ' עבור מרפסת

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- יש להוסיף קו מקווקו בצבע צהוב היכן שמוצעת הריסה
- שטח האדנית שפורקה יש להציג כקיים בהטאצי שונה כמו כן גם את החלק הזיזי הקיים.
- צמצום של כ- 1.39 מ"ר שטח מרפסת זיזית מוצעת.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
- חישובים סטטיים

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

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

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

שינוי בפתחים – בדירת המבקשים אין נגיעה במיקום הפתחים הקיימים ומוצעים 2 פתחי חלונות נוספים. האחד בחלל המטבח והשני בחדר שינה קיים לצורך הגדלת כמות האור והאוויר בחללים הללו.  
לעניין המרפסת – לכל דירה קיימת הזכות להוסיף מרפסת זיזית. בבקשה הנוכחית מוצעת מרפסת זיזית בהמשך למרפסת גוף בניין. הועדה קיבלה את טענות המתנגדים והורתה על צמצום של כ-1.39 מ"ר שטח מרפסת זיזית מוצעת.  
לגבי שטח האדנית הועדה קיבלה את טענות המתנגדים והוסיפה סעיף בתיקוני תכניות, הצגת שטח האדנית שפורקה כקיים.

### החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. יש להוסיף קו מקווקו בצבע צהוב היכן שמוצעת הריסה
- ב. שטח האדנית שפורקה יש להציג כקיים בהטאצ' שונה כמו כן גם את החלק הזיזי הקיים.
- ג. צמצום של כ-1.39 מ"ר שטח מרפסת זיזית מוצעת.

2. 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. חישובים סטטיים

3. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 5,000 ₪.

4. תנאים לתחילת עבודות :

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

שינוי בפתחים – בדירת המבקשים אין נגיעה במיקום הפתחים הקיימים ומוצעים 2 פתחי חלונות נוספים. האחד בחלל המטבח והשני בחדר שינה קיים לצורך הגדלת כמות האור והאווריר בחללים הללו. לעניין המרפסת – לכל דירה קיימת הזכות להוסיף מרפסת זיזית. בבקשה הנוכחית מוצעת מרפסת זיזית בהמשך למרפסת גוף בניין. הועדה קיבלה את טענות המתנגדים והורתה על צמצום של כ-1.39 מ"ר שטח מרפסת זיזית מוצעת. לגבי שטח האדנית הועדה קיבלה את טענות המתנגדים והוסיפה סעיף בתיקוני תכניות, הצגת שטח האדנית שפורקה כקיים.

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