

מס' דף: 1

תאריך: 20/10/2025  
כ"ח תשרי תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 654 ביום שני תאריך 20/10/25 כ"ח תשרי, תשפ"ו

### השתתפו:

#### חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדר' אורית מרץ

#### מוזמנים:

אדר' דן ירדן

עו"ד טניה שאער

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

מס' דף: 2

תאריך: 20/10/2025

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 654 בתאריך: 20/10/25

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' חורשה 20, חיפה	עודד יאקאב		16	11689	10000519398	60291816	1
6	דרי גזאל 16, חיפה	יוניברסל משאיות ישראל בע"מ באמצעות פרץ אלימור		11	10876	10000495449	71028406	2
8	רח' שלומציון המלכה 18, חיפה	צבי בראונר		108	10763	10000494352	73083121	3
11	דרי העצמאות 31, חיפה	פורט טאון אחזקות בע"מ		38	10888	10000474707	37455715	4

**מבקש:**

הגשה 01/09/2025

**עודד יאקאב**

- ♦ אוליאל אורנה מרום
- ♦ אורנה תומר
- ♦ דנה שפירא
- ♦ חדווה הררי
- ♦ יחאי אלקוב
- ♦ יעל רבקה זנתי יאקאב
- ♦ נעמה אלקוב
- ♦ שלמה קמחי

**עורך:**

- ♦ תמר לוריה גרוסמן

**אחראי בקשה:**

- ♦ סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000519398

כתובת הבניין: רח' חורשה 20, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11689 חלקה: 16 יעוד: מגורים א

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת 2 מגדלי ממ"דים הכוללים 6 ממ"דים סה"כ לכלל דיירי המבנה  
אחד ממגדלי הממ"דים חורג מקווי בניין מכח תמ"א 40 א/1/1  
והשני בתחום קווי בניין.

תוך שינויים בחלוקה הפנימית בחלק מהדירות.

קיימת קומת כניסה עם מקלט בלבד ורגלי הממ"דים המוצעים

**הערות המפקח:****בקה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1084, תמ"א 1/1/א/40 למרחבים מוגנים

מוצע	קיים בהיתר	זכות
ללא שינוי כלל הדיירים כלולים בבקשה זו	6 יח"ד	מס' יח"ד
ללא שינוי	מכח תמ"א 1/1/א/40	מרווחים

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
התוכנית תואמת למציאות, טרם החלו לבנות	9.254	פיקוח על הבניה

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	בהתאם לתיק מידע תכנוני	הוראות שימור מרחב מרקמי- : בהתאם לתוכנית המתאר חפ/ 2000 המופקדת מתאריך 7.3.14 והחלטה על אישור התוכנית בתנאים מתאריך 27.9.2016 סעיף – 6.11 הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה, המגרש הינו בתחום מרחב שימור מרקמי מרחב השכונות הוותיקות. -אזור כרמל צרפתי ורמת התשבי. בתחום זה יאושרו תוכניות ויינתנו היתרי בניה בכפוף להנחיות הועדה לשימור -אתרים, לאחר שקיבלה ושקלה את חוות דעת המחלקה לשימור מבנים ואתרים. לפני הגשת בקשה להיתר יש לפנות למחלקה לשימור לקבלת הנחיות והסבר. -המחלקה לשימור רשאית לדרוש הכנתם של סקר שימור למתחם, תיק תיעוד -מקדים, תיק תיעוד מפורט כחלק ממסמכי בקשה להיתר בניה.

**סיכום הערות בדיקה:**

תוספת 2 מגדלי ממ"דים הכוללים 6 ממ"דים סה"כ לכלל דיירי המבנה  
אחד ממגדלי הממ"דים חורג מקווי בניין מכח תמ"א 40 א/1/1  
והשני בתחום קווי בניין.  
תוך שינויים בחלוקה הפנימית בחלק מהדירות.  
קיים קומת כניסה עם מקלט בלבד ורגלי הממ"דים המוצעים.

יש לציין כי חלק ממגדלי הממ"דים המוצעים מכח תמ"א 40 א/1/1 בולטים מקו בניין כ-3.00 מ' למרווח הצידי, ומותר  
עד גבול מגרש 1.00 מ'.

**כלל השותפים לנכס במבנה כלולים בבקשה זו ובהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-  
2016**

**יחד עם זאת בקשה זו הוגשה בעבר ואף אושר לחיוב בהחלטת ועדה בשנת 2019 עבור ממ"דים ומרפסות אך לא נבנה  
בשטח בפועל (בקשה מס' 60291814)**

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאישור הבקשה:

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.  
הממ"ד המוצע במסגרת הבקשה מבוקש בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתמ"א 40/א/  
1/1.

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים:
- א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

2. תנאים להוצאת היתר:

- ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף  
145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה),  
תשע"ו-2016, על סך 30,000 שח

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

**החלטת הועדה:**

לאישור הבקשה :

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.

הממ"ד המוצע במסגרת הבקשה מבוקש בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתמ"א 40/א/1/1.

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים :

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור הג"א

ב. אישור נספח יציבות.

ג. דוח קרקע ונספח ביסוס

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

2. תנאים להוצאת היתר :

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

145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

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

תשע"ו-2016, על סך 30,000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

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

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

**מבקש:**

הגשה 29/05/2025

\* יוניברסל משאיות ישראל בע"מ באמצעות פרץ אלימור

**עורך:**

\* פלג גרינברג

**אחראי בקשה:**

\* ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000495449

כתובת הבניין: דר' גזאל 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10876 חלקה: 11

**תיאור בקשה**

אחר

תעשייה

=====

תכנית מצב קיים (הגדלת סככה)

=====

**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	הערות
גוש 10876 חלקה 11		תעשייה מלאכה תעשייה זעירה, שירותי רכב, מסחר ומשרדים	חפ/מק/2579 – רחוב גזאל 16, חיפה	מטרת התכנית – שינוי בקווי הבניין בהתאם לסעיף 62 א ללא תוספת זכויות בניה ותוספת קומות מעבר למאושר
שטחים	סככה 282.30 מ"ר	אין הגבלה	101 מ"ר בניית הסככה המצב הסופי המבוקש לאישור	

**התייחסות גורמי פנים וחץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	08.09.2025	תכנית מתוקנת מתאימה למציאות
איגוד ערים הגנת הסביבה	24.03.2025	אין התנגדות למתן היתר בניה
מחלקת נכסים	05.03.2025	מאחר והמפה המתוקנת אושר ע"י מחלקת תכנון מידע, אין לאגף הנכסים הערות נוספות
מחלקת חניה	28.05.2025	עבור 101 מ"ר לגליוציה לתעשייה + 1051 מ"ר תעשייה קיים דרוש: 12 מקומות חניה מוצע: 12 מקומות חניה

**סיכום הערות בדיקה:**

1. הבקשה תואמת תב"ע חפ/2579 המאושרת ברחוב גזאל 16 בחוף שמן, בתחום התכנית קיימים 2 מבנים שנבנו בהיתר מהות הבקשה היא מצב הסופי לסככה הקיימת במבנה הצפוני שנבנתה בהיתר אחרון שניתן בשנת 2019 אך נבנתה בשטח של 101 מ"ר יותר מהיתר הבניה וכן תוך בליטה אל מעבר לקווי הבניין כאשר הבתי"ע כעת מסדירה את הסככה תוך שינוי קו בניין צידי לקו בניין 0.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
  - א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
2. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. חישובים סטטיים
  - ב. היטל השבחה בהתאם לתב"ע המאושרת עבור הסככה חפ/2579
  3. תנאים בהיתר :

#### **החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. היתר הבניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
  - א. הגשת הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ד. הפקת ערבות לפי תקנה 70
2. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. חישובים סטטיים
  - ב. היטל השבחה בהתאם לתב"ע המאושרת עבור הסככה חפ/2579
  3. תנאים בהיתר :

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

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

**מבקש:**

\* צבי בראונר

\* ציפורת בראונר

**עורך:**

\* שמחה שרר

**אחראי בקשה:**

\* עדי פדידה

הגשה 29/05/2025

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000494352

כתובת הבניין: רח' שלומציון המלכה 18, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10763 חלקה: 108 ; 118

**תיאור בקשה**

תוספת מעלית

מגורים

=====

לגליזציה למעלית ומעבר תת קרקעי נגיש המחבר בין הרחוב למעלית .

=====

**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/136

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	2		-	-	
מס' יח"ד	8 יח"ד				
מרווח צידי	4 מ'	4 מ'	2 מ'	2 מ'	
גישה נגישה תת קרקעית למעלית	-		מעבר תת קרקעי בגובה 2.20 מ'		מוצע מגבול חלקה קדמי – רח' ויצו עד המעלית.

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	04.06.2025	תכנית מתאימה למציאות.

**סיכום הערות בדיקה:**

1. מבקשים לגליזציה למעלית ומעבר תת קרקעי נגיש המחבר בין הרחוב למעלית .

מס' דף: 9

2. בבקשה מספר 08 אושרה המעלית עבור כל הקומות בבניין, והופק היתר בתאריך 8/1/2020 אשר תוקפו פג בתאריך 8/1/2023.

3. כעת הוגשה בקשה חדשה להיתר ע"מ להסדיר את המעבר התת קרקעי לצורך נגישות, המחבר בין המעלית לרחוב אשר לא הוצג ונדון בבקשה המקורית מס 08, ולאישור המעלית כפי שאושרה, לצורך אישור מכון התקנים וטופס 4 למעלית.

### בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות בכתב מטעם שכנים שותפים.

#### 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
  - ג. נספח יציבות
  - ד. רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
2. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
  - ג. נספח יציבות
  - ד. רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
2. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

3. תנאים לתחילת עבודות:

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

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

**מבקש:**

הגשה 09/07/2025

♦ פורט טאון אחזקות בע"מ

**עורך:**

♦ יפתח חיינר

**אחראי בקשה:**

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000474707

כתובת הבניין: דר' העצמאות 31, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10888 חלקה: 38 יעוד: אזור מסחרי א

**תיאור בקשה**

שימוש חורג

מסחרי

=====

היתר שינויים להיתר בנייה מס' 37455712 הכולל שינוי שימוש ממגורים ומסחר בקומת הקרקע לשימוש מלונאות ומסחר בקומת הקרקע בהתאם לתביע E51. הנ"ל כולל שינוי פנים בכל קומות הפרוייקט ומס' התאמות בחזיתות הפרוייקט

=====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: אזור מסחרי א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ\_777/\_\_\_, 51 / E

זכות	קיים בהיתר 37455712	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	6	6	-	-	
מס' חדרים			48		
גובה בנין	34.07	34.07	34.07		
מרווח קדמי	0		0		
מרווח צידי	0		0		
מרווח אחורי	0		0		

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	03.09.2025	יש לסמן את כל הקירות הממ"דים ורגלי ממ"דים בצבע כחול יש לסמן קיר תומך בחצר אנגלי יש לסמן בצבע כחול.
תנועה וחניה	20.08.202	עבור שינוי שימוש ממגורים ומסחר ומלון 48 חדרים + 62 מ"ר מסחר

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
	5	<p><b>דרוש</b> : 15 מק' חניה (4/48 + 50/62=13) – מספר מרבי + 2 מק' חניה לנכים + 2 אופניים + 2 אופנועים</p> <p><b>חסר</b> : 15 מק' חניה + 2 מק' חניה לנכים + 2 אופניים + 2 אופנועים</p> <p>השינוי המבוקש הינו במבנה קיים (לשימור) ולפיכך התנאים הפיזיים בשטח לא מאפשרים מתן פתרון חניה בגבולות המגרש.</p> <p>הנני לציין כי קיימים חניונים ציבוריים שנבנו ואמורים להבנות בעתיד הקרוב במרחקי הליכה סבירים (פחות מ- 350 מטר) מהחלקה הנ"ל לכן ניתן להמליץ על כופר חניה.</p> <p>לחילופין, מכיוון שהמבנה נמצא על צירי תחבורה ציבורית מעולה (תחנת רכבת, מטרונית, כרמלית, וקווי אוטובוסים) ניתן להמליץ על פטור מחנייה (באישור וועדה מחוזית) וזאת בהתאמה לגישה של צמצום ביקוש לרכבים פרטיים והעדפת תחבורה ציבורית.</p> <p>לאור האמור ניתן לקדם את הבקשה לדיון בוועדה יש לציין כי בהיתר מס' 012 שולם כופר חניה הנדרש ל-36 מק' חניה.</p>
שימור	18.06.2025	<p>1. מבנה לשימור בש/10433 מתחם לשימור - דרך המלכים-מש/30088</p> <p>2. החזית לרחוב העצמאות תישמר ותשוקם על פי המקור.</p> <p>3. ניתן לקדם ברישוי.</p>
חח"י	01.08.2023	לא נדרשת התייחסות חברת החשמל
מינוי כיועץ נגישות	23.07.2024	V
אגף נכסים	22.05.2022	אין הערות
איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה	25/05/2025	יש להציג פירי אוורור מהיחדות המסחריות אל גג המבנה יש להגיש חוות דעת אקוסטית הכוללת קביעת רמות המיגון הנדרשות מפני רעש תחבורתי מרחוב העצמאות.
נספח אצירת	26/05/2025	V
תברואה	10.07.2025	V
משרד התיירות	26.08.2025	אין התנגדות לקליטת הבקשה כפוף לכך שאישור המשרד יהווה תנאי למתן ההיתר בפרויקט.

**חישובי שטחים:**

זכות	מאושר	קיים בהיתר 012	מוצע	הערות
שטח מגרש	402			
שטח בנייה עיקרי מעל כניסה קובעת		2119.82 מ"ר	1597.25 מ"ר	
שטח בנייה עיקרי מתחת כניסה		336.99 מ"ר	192.29 מ"ר	

זכות	מאושר	קיים בהיתר 012	מוצע	הערות
קובעת				
סה"כ שטח בנייה עיקרי		<u>2456.81 מ"ר</u>	<u>1833.37 מ"ר</u>	
שטח בנייה שירות מעל כניסה קובעת		415.2 מ"ר	754.72 מ"ר	
שטח בנייה שירות מתחת כניסה קובעת		115.06 מ"ר	220.62 מ"ר	
סה"כ שטח בניה שירות		<u>530.26 מ"ר</u>	<u>975.37 מ"ר</u>	
סה"כ עיקרי + שירות		<u>2987.07 מ"ר</u>	<u>2808.74 מ"ר</u>	

**סיכום הערות בדיקה:**

ועדת משנה של ועדה מקומית דנה בישיבה מס' 73 ביום 07.03.2022 בדבר הבקשה של המבקש פורט טאון אחזקות בע"מ שינוי שימוש 2 קומות קיימות ממשרדים למגורים, תוספת 3 קומות ועוד קומה חלקית למבנה קיים לפי תב"ע E51. תוספת מרפסות זיזיות, שיפור מיגון, ממ"קים והתקנת מעלית. הבקשה אושרה והוצא היתר הניה מס' 37455712 ביום 03.12.2024.

**כעת הוגשה בקשה -**

לשינוי שימוש להיתר בנייה מס' 37455712 הכולל שינוי שימוש ממגורים ומסחר בקומת הקרקע לשימוש מלונאות ומסחר בקומת הקרקע בהתאם לתב"ע E51. שינוי פנים בכל קומות הפרוייקט ומס' התאמות בחזיתות הפרוייקט. השינויים המבוקשים: שינוי קירות פנים להתאמת הפרוייקט ל-48 חדרי אירוח מלונאי, הוספת מעלית, הוספת גרם מדרגות מוגן אש, עכדון פתרון מיגון בהתאם לתקנות לפרוייקט מלונאי, הקמת מטבח ומסעדה בקומת הקרקע, הקמת ספא לצד החללים הטכניים במרתף, שינוי מיקום בריכת שחייה.

**הערות מחלקת מידע:**

לשימושים המותרים בהתאם לתוכניות החלות בחלקה 38 בגוש 10888, להלן פירוט השימושים המותרים בהתאם לתוכניות חפ/777 וחפ/51/ה (חפ/51/ה):  
יעוד החלקה אזור מסחרי א בהתאם לתוכנית חפ/777, התוכנית כפופה להוראות התוכנית חפ/51/ה.  
רשימת השימושים המותרים בהתאם לתוכנית חפ/51/ה הם כלהלן:  
**חזית מסחרית 'A' – מסומנת בכחול בתוכנית.**  
**דירות ובנייני מגורים, מלונות ובתי הארחה.**

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. התוכניות תתוקנה כך ש:

- א. יש לסמן את כל הקירות הממ"דים ורגלי ממ"דים בצבע כחול
- ב. יש לסמן קיר תומך בחצר אנגלי יש לסמן בצבע כחול.

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ג. קבלת אישור משרד הבריאות
- ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה

- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ז. אישור נספח ניקוז
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ט. פטור מאישור ועדה חופים.
- י. נספח התבואה ואישור מי כרמל.
- יא. נספח אקוסטי.
- יב. אישור מורשה נגישות.
- יג. אישור משרד התיירות
- יד. אישור רכבת ישראל
- טו. אישור תשלום כופר חניה במסגרת היתר בניה מס' 12 .

- 3. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין: שינוי שימוש ממגורים ומסחר בשטח עיקרי + שירות : 2808.74 מ"ר 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.

### החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

- 1. התוכניות תתוקנה כך ש :

- א. יש לסמן את כל הקירות הממ"דים ורגלי ממ"דים בצבע כחול
- ב. יש לסמן קיר תומך בחצר אנגלי יש לסמן בצבע כחול.

- 2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ג. קבלת אישור משרד הבריאות
- ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ז. אישור נספח ניקוז
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ט. פטור מאישור ועדה חופים.
- י. נספח התבואה ואישור מי כרמל.
- יא. נספח אקוסטי.
- יב. אישור מורשה נגישות.
- יג. אישור משרד התיירות

י.ד. אישור רכבת ישראל  
טו. אישור תשלום כופר חניה במסגרת היתר בניה מס' 12 .

3. תנאים להיתר  
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.  
ב. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה  
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק  
- ישולם היטל השבחה בגין:  
שינוי שימוש ממגורים ומסחר בשטח עיקרי + שירות: 2808.74 מ"ר  
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.

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

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

מנהל אגף רישוי בניה  
אדר' דן ירדן

---

יו"ר ועדת המשנה של  
הוועדה המקומית  
עו"ד שרית גולן שטיינברג

---