

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>דרוש : 15 מק' חניה (4/48 + 50/62=13) – מספר מרבי + 2 מק' חניה לנכים + 2 אופניים + 2 אופנועים</p> <p>חסר : 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
