

מס' דף: 1

תאריך: 10/11/2025
י"ט חשוון תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 656 ביום ראשון תאריך 09/11/25 י"ח חשוון, 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

עו"ד

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' הגליל 50, חיפה	טובה וולנר		15	12466	10000352541	52038912	1
7	ד'ר' סלמאן 10, חיפה	מדלוג חיפה שרותים לוגיסטיים בע"מ		11	10899	6758665510	2010060208	2
15	רח' סמולנסקין 12, חיפה	סורין את קשת בע"מ		13	10786		35748206	3
17	רח' יפה נוף 119, חיפה	דוד חי חזן		7	12515	10000443594	45133813	4
20	רח' שושנת הכרמל 102, חיפה	יעל דינר		8	10806	10000511382	61320809	5
23	רח' יבנה 8, חיפה	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ		1	12224	10000501430	49285924	6
26	רח' רחל 16, חיפה	רונית לוי		31	10765	10000464818	63382610	7
32	רח' טשרניחובסקי 24, חיפה	צביקה רטרבנד		56	10914	10000470275	2013082908	8
36	רח' יוכבד 5, חיפה	יואל צינמן		42	10770	10000388875	64414014	9
40	ד'ר' העצמאות 53, חיפה	ש.נ.ל לויא אחזקות בע"מ		39	10889	10000531017	37430422	10
45	רח' פזנר 34, חיפה	ארז משה סטריקובסקי		102	10861	10000494675	33292505	11
48	רח' זוהר 22, חיפה	עמותת בית כנסת נאות פרס חיפה	3004	99	10733	10000032839	2020005401	12
50	שד' ההסתדרות 145, חיפה	יד ביד ניהול בע"מ		7	11646	10000141880	2018008102	13
52	רח' גלבוע 52, חיפה	אדיר עמרוסי		92	11201	10000480227	57224710	14

מבקש:

הגשה 27/08/2020

* טובה וולנר

* יחיאל קומיסר

* רבקה קומיסר

עורך:

* זיוה גנור

אחראי בקשה:

* נופר מזרחי

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000352541

כתובת הבניין: רח' הגליל 50, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12466 חלקה: 15 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, אתר/2061, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/718/א, חפ/558,
חפ/81, חפ/229, חפ/2000

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
תוספת 2 ממ"דים ע"ג רגלי ממ"ד לדירות קיימות בקומות א' ו-ב' בחלקו הדרומי של
המבנה במגרש בן 2 מבנים בהתאם לתמ"א 40/א/1.
=====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/558

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח צידי	4 מ'	עד 1 מ' מגבול המגרש	1.41 מ' מגבול המגרש	X	תואם הוראות תמ"א 40/א/1.

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	02.04.2024	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות.
נכסים ושמאות	תיק המידע	אין הערות.
פקיד היערות	18.10.2023	הוגשה התייחסות מטעם אגרונום כפי שעורך הבקשה התבקש. פקיד היערות ציין-מאושר.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	15.01.2024	<p>מבנה במתחם לשימור מש/30107 במרחב שכונות ותיקות.</p> <p>1. התייחסות המחלקה נערכה לאחר בחינת הערכים הבאים שמירה על המרקם השכונתי והאיזון בין הבנוי לפניו שמירה על המערך הנופי הקיים ותגבורו.</p> <p>2. המחלקה לשימור ממליצה על אחדות ויזואלית והינף אחד לטור מרפסות בכל הקומות ומרחק נאות מעצים בוגרים.</p> <p>3. המחלקה אינה ממליצה על מיקום הממ"ד במרווח הצד, וממליצה להעביר את התכנון לחזית האחורית על מנת לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים בשטח התכנון המוצע. ותוך שמירה על המעבר בחזית הצד וממישור הרחוב. אשר על כן הבינוי החדש לא יהווה פגיעה למרווח הצד ולא יחסום גישה לחצר אחורית.</p> <p>4. חומרי גמר של התוספת המוצעת כדוגמת הקיים</p>
רשות העתיקות	27.06.2021	אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח מוכרז.

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת 2 ממ"דים ע"ג רגלי ממ"ד לדירות קיימות בקומות א' ו-ב' בחלקו הדרומי של המבנה במגרש בן 2 מבנים.
2. בקשה זו מבוקשת במסלול רישוי מלא בהתאם להוראות תכנית 1/1/א/40.
3. בראשית הבקשה הוגשה הבקשה עם מרפסות ומחסנים ברגלי הממ"ד וכעת מוגש רק הממ"דים.
4. תוספות הממ"דים המוצעות הינן בחזית דרומית ובולטות מקווי הבניין הצדיים, עפ"י התייחסות מחלקת שימור המחלקה ממליצה על העתקת הממ"דים למרווח האחורי כך שלא תהיה פגיעה במעבר לחצר האחורית ותישמר החזית הצידיית ממישור הרחוב.
5. קיימת בקשה לתמ"א חיזוק במבנה הקדמי הפונה לרחוב הגליל בבקשה מס' 52038913.
6. הוגשו הסכמות כל השכנים השותפים לנכס לעניין הבניה המוצעת למעט החכירה ברכש המשותף ל.א. זייטלבק

בע"מ.

לא התקבלו התנגדויות

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור 2 הממ"דים המוצעים בקומות א'+ב' ע"ג רגלי ממ"ד ובהתאם לתמ"א 40/א/1/1.

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.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
 - ב. נספח ביסוס.
 - ג. אישור פיקוד העורף.
 - ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2).
 - ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
 - ו. שתילה חלופית עץ בוגר במרווח הקדמי בתאום עם פקיד יערות.
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 לפי תקנה 145 (ד) לחוק.
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 - ה. הצגת חתימות הבעלים וולנר שמחה וקומיסר רבקה.
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור 2 הממ"דים המוצעים בקומות א'+ב' ע"ג רגלי ממ"ד ובהתאם לתמ"א 40/א/1/1.

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.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
 - ב. נספח ביסוס.
 - ג. אישור פיקוד העורף.
 - ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2).
 - ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
 - ו. שתילה חלופית עץ בוגר במרווח הקדמי בתאום עם פקיד יערות.
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 לפי תקנה 145 (ד) לחוק.
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
 - ה. הצגת חתימות הבעלים וולנר שמחה וקומיסר רבקה.
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:

♦ **מדלוג חיפה שרותים לוגיסטיים בע"מ**

עורך:

♦ גל גרונר

אחראי בקשה:

♦ ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 6758665510

כתובת הבניין: דר' סלמאן 10, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10899 חלקה: 11 יעוד: שטח נפט;

גוש: חלקה: 2002

תיאור בקשה

בניה חדשה

אחר

הגשה 28/07/2021

=====
הארכת תוקף החלטה, הוספת תנאי להגשת אישור כיבוי אש והחלפת שם מבקשת בבקשה להיתר להקמת ערוגות לאחסון חומ"ס, הקמת מעצרות חומ"ס, שוחות, תעלות ניקוז, מיסעה, תשתיות שונות ובמסגרת פיתוח
=====
הערות המפקח:
הערות המפקח:
בקשה להיתר 2010060208
רישוי זמין 6758665510
ערוגות לאחסון חומ"ס

בקרה מרחבית:

נתונים תכנוניים:

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שימושים			אחסנה במכולות		יעוד – שטח נפט חפ/13
שטחים			ללא תוספת שטחים מדובר על מכולות בלבד.		

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	08.08.2021	בביקור בתאריך 08.08.2021 נמצא כי טרם החלו בבניה של ערוגות תת קרקעיות מתחת למשטחי אחסון עבור החומרים המסוכנים. נכון להיום במקום המיועד לאחסון חומ"ס נמצאות מכולות לאחסון מטען כללי. לארכיב מסמכים מצורפות תמונות שם המראות באופן חלקי את השטח.

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>ערוגות החומ"ס מוצעות בשטח המאושר ומשמש היום לאחסון מכולות מטען כללי ללא חומ"ס, בקרבה לנחל סעדיה ולשפך הקישון. הבקשה מלווה בפרשה טכנית סביבתית ובסקר מרחקי הפרדה.</p> <p>באתר בוצעה חקירת קרקע ופינוי קרקע מזוהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וניתן אישור מהמשרד ב 11.01.2021 להעדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע.</p> <p>לאור האמור, למשרד להגנת הסביבה אין התנגדות לאשר את הבקשה שבנדון בתנאים הבאים המופיעים בגליון הדרישות.</p>	29.04.2021	המשרד להגנת הסביבה
<p>אין התנגדות למתן היתר בניה לערוגות החומ"ס בבקשה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>מניעת זיהום – נחל סעדיה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעת ההקמה אין להזרים מים עבורים מהאתר אל תעלות הניקוז והנחל הסמוך 2. יש להקים גדר אטומה למניעת כניסת בעלי חיים לאתר בזמן העבודה בזמן ההקמה. 3. בעת ההקמה לא תותר שימוש בתאורת הצפה ויש להימנע מתאורה למעט תורכי בטחון. 4. תנאי לתעודת גמר הינו הצהרת היזם שהתאורה במתחם בוצעה כך שלא מתבצעת זליגת או לתחומי הנחל מהפעילות המתחם. 0. <p>ההתייחסות של איגוד ערים לבקשה זו הינה רק לשטח ערוגות החומ"ס מערכת הניקוז של ערוגה זו. ככל והיתר מכיל בנייה נוספת שאינה בשטח או בתשתיות הנלוות שציינו, יש לבצע תיאום מחדש עם איגוד ערים לקבלת התייחסות.</p>	21.08.2022	המשרד להגנת הסביבה

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
המשרד להגנת הסביבה	28.08.2022	<p>חוות דעתנו הועברה באפריל 2021 למרחקי הפרדה של 170 מטר מגבולות המסוף.</p> <p>בהתאם להחלטתכם שלא לאפשר אחסון חומ"ס שטווח הסיכון שלהם חורג מתחום המגרש הוגשה פרשה טכנית</p> <p>למשרדנו הוגשה בקשה להיתר בניה המלווה בפרשה טכנית, לערוגות חומ"ס כחלק מהפעילות המבוקשת במתחם לוגיסטי בצת. ערוגות החומ"ס מוצעות בשטח המאושר ומשמש היום לאחסון מכולות מטען כללי ללא חומ"ס, בקרבה לנחל סעדיה ולשפך הקישון.</p> <p><u>החומ"ס שיאוחסנו במתחם לא יטילו מגבלות פיתוח לגבולות המגרש על פי מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד.</u></p> <p>לאור האמור, למשרד להגנת הסביבה אין התנגדות לאשר את הבקשה המעודכנת שבנדון ובתנאי שהפרשה הטכנית תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>
התייחסות היחידה הסביבתית עיריית חיפה הכוללת התייחסות המשרד להגנת הסביבה שהבקשה אכן עומדת בהוראות טכנית המתאר	09.01.2023	<p>מהות הבקשה : משטחי אחסנה עבור מכולות חומרים מסוכנים. הקמת מאצרות, שוחות, תעלות ניקוז, מיסעה, תשתיות שונות ופיתוח</p> <p>מסמכים שנתקבלו : אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה התייחסות המשרד להגנת הסביבה לפרשה טכנית מעודכנת ואישור על מרחקי הפרדה התייחסות רשות ניקוז ונחלים לאור כך אין התנגדות לקידום הבקשה להיתר</p>
אגף נכסים ושמאות	20.02.2022	אין מניעה מבחינת אגף נכסים ושמאות להמשיך בהליך להוצאת היתר בנייה.
חברת חשמל		גוש 10751 חלקה 62 לא נדרשת התייחסות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
רשות נחל הקישון	23.06.2021	<p>המשטח אושר לאחסון מכולות ומטען כללי ומבוקש לאחסון חומ"ס. חלקו של המשטח המדובר נמצא בתחום ההשפעה של נחל סעדיה הנחשב לנחל משני בתמ"א 1 ונשפך לנחל הקישון.</p> <p>המשטח נמצא במרחק של 170 מטר בלבד מהרצפטור הציבורי של פארק מורד נחל קישון המוקם בימים אלה.</p> <p>אחסון חומ"ס יעמוד במרחקי הפרדה כאמור בהוראות מתכנת מחוז חיפה של המשרד להגנת הסביבה ובכל אופן לא יפגע ברצפטור הציבורי של פארק מורד נחל קישון המתוכנן ומעגנת הדייג שביט.</p> <p>רשימת החומרים המותרים באחסון אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. כל שינוי או בקשה לאחסון חומרים מסוכנים נוספים, אשר תידון במסגרת היתר הרעלים תובא לידיעה ואישורה של רשות נחל הקישון.</p> <p>בהתאם להבהרה שהועברה יש להסיר מהפרשה הטכנית את הגשר השני המקשר בין מתחם דיפולוג למתחם נחל קישון מערב ולהותיר גשר אחד בלבד. <u>יובהר כי רשות נחל הקישון מתנגדת לתוספת גשר מעל נחל סעדיה.</u></p>

סיכום הערות בדיקה:

1. מבקשים להאריך את תוקף החלטת הוועדה המקומית לאישור בתנאים של הבקשה להיתר מיום 28.8.23 בשנה נוספת עד ליום 28.8.26.
1. בנוסף מבקשים להוסיף תנאי בהחלטת וועדה להגשת אישור כבאות והצלה וכן לשנות את שם מבקשת ההיתר.
2. המבקשת המקורית, חברת מעגן עבודות ימיות וצלילה בע"מ (להלן: "מעגן"), הגישה בקשה לקבלת היתר בניה עבור אחסנת חומ"ס בשטח הנמצא ברחוב סלמן 10, חיפה הידוע כחלקה 11 בגוש 10899 (שטח האחסנה), אשר הזכויות בו רשומות ע"ש מדינת ישראל והועברו לידי חב' נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ.
3. בהתאם לתוספת מס' 1 מאוקטובר 2024 לחוזה בין חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ לבין "מעגן" וחב' דפולוג בע"מ – חב' דפולוג נכנסת בנעליה של "מעגן" בכל הנוגע לחוזה ההרשאה ושטח האחסנה נשוא הבקשה להיתר.
4. ביום 23.04.2024 חברת " דפולוג בע"מ" ח.פ. 51-600976-8 שינתה את שמה ברשם החברות ושמה החדש הינו – "מדלוג חיפה – שירותים לוגיסטיים בע"מ".
5. מבקשים להאריך את תוקף ההחלטה לאישור הבקשה להיתר בשנה נוספת, מעבר לתקופת השנתיים הקבועה בסעיף 46(א) לתקנות הרישוי, מכוח הוראת סעיפים 46(ב)-(ד) לתקנות הרישוי, עד לתאריך 28.8.2026, באותם התנאים של החלטת הוועדה המקומית מיום 28.08.2023 ולרבות תוספת תנאי בקרת תכן להגשת אישור כבאות אש לאחסנה המבוקשת ולעדכן את שם מבקשת ההיתר למדלוג חיפה – שירותים לוגיסטיים בע"מ. 0.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מיום 28.8.2023 בשנה נוספת, מכוח תקנה 46 לתקנות הרישוי, עד לתאריך 28.8.2026, תוך הוספת תנאי בקרת תכן בדבר המצאת אישור כיבוי אש ועדכון שם מבקשת ההיתר למדלוג חיפה – שירותים לוגיסטיים בע"מ, בתנאים הבאים:

מתוך הפרשה הטכנית :
מסוף מכולות חומ"ס – כלול בבקשה להיתר חומ"ס
בחדש שנתי, בשלב המייד, מתוכננות לעבור כ- 6,000 קרונוט במסוף. בשטח קיים
פוטנציאל
אחסון מירבי של כ- 650 מכולות 20 רגל, פר קומת אחסון .
סוגי מארזים
מערך האחסון במתחם יכלו ל :
• מכולות מטען כללי באורך 20 ו- 40 רגל.
בנפח 1 מ"ק וחביות בנפח IBC 200 • מכולות סגורות : בתוכן מארזים ניידים) מיכלי
קוביה
ליטרן המכילים חומ"ס מסוגים שונים. המכולה תימסר ליבואן) או תובל לנמל חיפה,
ליצואן) ללא פתיחתה.
• מכולות פתוחות : תפתחנה באופן קבוע לאורך הפאה הגדולה באופן שתאפשר כניסה/
הוצאה
ובהן יאוחסנו IBC של התכולה באמצעות מלגזה. מכולות אלה יכילו חביות/קוביות
חומרים מסוכנים בלבד.
• מיכלי איזוטנק (בקיבולת של כ- 20 מ"ק) מסוגים שונים, למעט חומ"ס המפורטים
בהמשך.

במתחם לא יאוחסנו קבוצות החומ"ס הבאים :

- חומרי נפץ (קבוצה 1 על פי סיווג האו"ם).
- חומרים רדיואקטיביים (קבוצה 7 על פי סיווג האו"ם).
- פראוקסידים אורגניים (קבוצה 5.2 עפ"י סיווג האו"ם).
- חומרים מדבקים (קבוצה 6.2 על פי סיווג האו"ם).
- גזים רעילים (קבוצה 2.3 על פי סיווג האו"ם).

המכולות במתחם החומרים המסוכנים יאוחסנו בעד 2 קומות. שטחי האחסון במתחם
יחולקו ל -
5 תתי מתחמי אחסון שונים

בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים) מאי 2020, (מערך
אחסון
החומ"ס אינו נדרש במרחקי הפרדה, היות ולא יאוחסן במתחם חומ"ס המופיע בנספח
ב'.

מניעת זיהום קרקע ומי תהום

4.2.1 חומרי מבנה :

• משטחי האחסון שישמשו למיכלי איזוטנק יבוצעו מבטון עם שיפוע לעבר שוחות ניקוז
מקומית ובהמשך, דרך צנרת מבוטנת אל 3 מיכלי אגירה תת קרקעיים בנפח 22
מ"ק/מיכל.

• בור אחד ייועד לאזור אחסון חומצות, בור שני לאזור אחסון סולבנטים/בסיסים ובור
שלישי לכל סוגי החומ"ס האחרים.

• פנים המיכלים יצופה בחומר אטימה מסוג "אפוקסי" או שווה ערך) על פי הנחיות ספק
חומר האטימה).

• אזור אחסון מארזים ניידים) (קטנים) - המערכת) הכוללת צנרת בטון ו- 2 מיכלי אגירת
שפך תת קרקעי בנפח 1.1 מ"ק/מיכל). מערך האחסון יסודר באופן שמיכל טמון אחד
ינקז שפך פוטנציאלי של קבוצת החומצות בלבד, מיכל נוסף את קבוצת
הבסיסים/אורגנים. כמוכך, מכל בור תבנה תעלה שתחובר לבור "מחסום אש"
המשותף לשני הזרמים.

4.2.2 מעל כל שוחה תותקן סבכה דרכה ינוקז הנגר העילי.

4.2.3 הנגר מאזור אחסון מיכלי האיזוטנק שיגיע לאחד מ- 3 מיכלי ה- 22 מ"ק יחובר
למובל

הניקוז הראשי שישמש באתר שיגיע בהמשך לנחל סעדיה

תכנית ניקוז אתרית בציון משטר הזרימה, 2 מגופי סגר בשטח אחסון החומ"ס וחריצים
במפלס פני הקרקע המאפשרים זרימת שפך מאזור אחסון מארזים ניידים לאזור אחסון
מכולות מצורפת בנספח ב'.

יצויין שסגירת 2 המגופים תבוצע בעת קבלת אתראה מצד פקע"ר לצורך בהיערכות
לאירוע פח"ע ובכך יתאפשר איגום נגר עילי כולל של כ- 500 מ"ק.

4.2.4 מדי גובה הכוללים מערכת התרעה מקומית) צופר) יותקנו ב- 3 המיכלים הטמונים

(שנפחם כאמור 22 מ"ק/מיכל)
4.2.5 כלל המכולות אשר מכילות כימיקלים מכל סוג שהוא (בין אם מוגדרים חומ"ס ובין אם לא), יאוחסנו במשטח אחסון חומ"ס.
4.2.6 המגוף הראשי המחובר בין משטח אחסון חומ"ס לקו הניקוז אשר מוביל לנחל) מגוף סגר מס' 1 מוצג בנספח ב', י ופעל כדלקמן:
"סגור" במהלך החודשים אפריל – אוקטובר (עונת אביב-קיץ). פתיחת ו בעת זו תבוצע רק לאחר תיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
• "פתוח" במהלך החודשים נ ובמבר-מרץ (עונת סתיו-חורף). הפתיחה תבוצע רק לאחר תיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
4.3 איכות אוויר המתחם יאחסן וישנע אריזות סגורות בלבד ועל כן לא תהיה כל השפעה על איכות האוויר בסביבה, שמקורה בחומרים מסוכנים.

בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה ,
1. הפרשה הטכנית הסביבתית תעודכן כך שלא יתאפשר אחסון של אמוניום ניטראט ולא הכנת איזוטנקים המכילים גזים דליקים , תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
באם יכול שינוי בחומרים מהנבחן בסקר מרחקי הפרדה , יהיה צורך בעדכון לסקר במסגרת היתר רעלים.
2. הפרשה הטכנית סביבתית לאחר תיקונה תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. בתחום המגרש (השטח הדרום מערבי הפנוי) לא יאושרו שימושים המוגדרים כרצפטור ציבורי על פי חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות נייחים של המשרד . התחייבות לכך תועבר על ידי היזם לוועדה המקומית. 0.

תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. תוגש התחייבות מאת היזם על עמידה בכל תנאי רשות נחל הקישון בהתאם למכתבם לאישור הבקשה מיום 23.06.202.
- ב. יוגשו חישובים סטטיים ערוכים בידי מהנדס
- ג. אישור מחלקת הניקוז
- ד. ישולמו אגרות והיטלים כנדרש
- ה. אישור כבאות אש .
- ו. אישור יועץ משפטי טרם הוצאת היתר

תנאים לשלב תחילת העבודות :

- א. יש לפעול על פי הנחיות היועץ האקוסטי
- ב. הגנרטור יהיה גנרטור חירום בלבד ולא ישמש לפעילות שוטפת
- ג. בדיקות תקופתיות לגנרטור תבוצענה בשעות היום (06:00 עד 22:00) בלבד.
- ד. הסכם לפינוי פסולת
- ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית מיום 28.8.2023 בשנה נוספת , מכוח תקנה 46 לתקנות הרישוי, עד לתאריך 28.8.2026, תוך הוספת תנאי בקרת תכן בדבר המצאת אישור כיבוי אש ועדכון שם מבקשת ההיתר למדלוג חיפה – שירותים לוגיסטיים בע"מ , בתנאים הבאים :

מתוך הפרשה הטכנית:
מסוף מכולות חומ"ס – כלול בבקשה להיתר חומ"ס
בחתך שנתי, בשלב המידי, מתוכננות לעבור כ- 6,000 קרונוות במסוף. בשטח קיים פוטנציאל
אחסון מירבי של כ- 650 מכולות 20 רגל, פר קומת אחסון .
סוגי מארזים
מערך האחסון במתחם יכלו ל:
• מכולות מטען כללי באורך 20 ו- 40 רגל.

בנפח 1 מ"ק וחביות בנפח IBC 200 • מכולות סגורות: בתוכן מארזים ניידים) מיכלי קוביה ליטר) המכילים חומ"ס מסוגים שונים. המכולה תימסר ליבואן) או תובל לנמל חיפה, ליצוא) ללא פתיחתה.
• מכולות פתוחות: תפתחנה באופן קבוע לאורך הפאה הגדולה באופן שתאפשר כניסה/הוצאה ובהן יאוחסנו IBC של התכולה באמצעות מלגזה. מכולות אלה יכילו חביות/קוביות חומרים מסוכנים בלבד.
• מיכלי איזוטנק (בקיבולת של כ- 20 מ"ק) מסוגים שונים, למעט חומ"ס המפורטים בהמשך.

במתחם לא יאוחסנו קבוצות חומ"ס הבאים:

- חומרי נפץ (קבוצה 1 על פי סיווג האו"ם).
- חומרים רדיואקטיביים (קבוצה 7 על פי סיווג האו"ם).
- פראוקסידים אורגניים (קבוצה 5.2 עפ"י סיווג האו"ם).
- חומרים מדבקים (קבוצה 6.2 על פי סיווג האו"ם).
- גזים רעילים (קבוצה 2.3 על פי סיווג האו"ם).

המכולות במתחם החומרים המסוכנים יאוחסנו בעד 2 קומות. שטחי האחסון במתחם יחולקו ל- 5 תתי מתחמי אחסון שונים

בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניידים) מאי 2020, מערך אחסון החומ"ס אינו נדרש במרחקי הפרדה, היות ולא יאוחסן במתחם חומ"ס המופיע בנספח ב'.

מניעת זיהום קרקע ומי תהום

4.2.1 חומרי מבנה:

• משטחי האחסון שישמשו למיכלי איזוטנק יבוצעו מבטון עם שיפוע לעבר שוחות ניקוז מקומית ובהמשך, דרך צנרת מבוטנת אל 3 מיכלי אגירה תת קרקעיים בנפח 22 מ"ק/מיכל.

• בור אחד ייועד לאזור אחסון חומצות, בור שני לאזור אחסון סולבנטים/בסיסים ובור שלישי לכל סוגי החומ"ס האחרים.

• פנים המיכלים יצופה בחומר אטימה מסוג "אפוקסי" או שווה ערך) על פי הנחיות ספק חומר האטימה).

• אזור אחסון מארזים ניידים) (קטנים) - המערכת) הכוללת צנרת בטון ו- 2 מיכלי אגירת שפך תת קרקעי בנפח 1.1 מ"ק/מיכל). מערך האחסון יסודר באופן שמכל טמון אחד ינקז שפך פוטנציאלי של קבוצת החומצות בלבד, מיכל נוסף את קבוצת הבסיסים/אורגנים. כמוכן, מכל בור תבנה תעלה שתחובר לבור "מחסום אש" המשותף לשני הזרמים.

4.2.2 מעל כל שוחה תותקן סבכה דרכה ינוקז הנגר העילי.

4.2.3 הנגר מאזור אחסון מיכלי האיזוטנק שיגיע לאחד מ- 3 מיכלי ה- 22 מ"ק יחובר למובל

הניקוז הראשי שישמש באתר שיגיע בהמשך לנחל סעדיה

תכנית ניקוז אתרית בציון משטר הזרימה, 2 מגופי סגר בשטח אחסון החומ"ס וחריצים במפלס פני הקרקע המאפשרים זרימת שפך מאזור אחסון מארזים ניידים לאזור אחסון מכולות מצורפת בנספח ב'.

יצויין שסגירת 2 המגופים תבוצע בעת קבלת אתראה מצד פקע"ר לצורך בהיערכות לאירוע פח"ע ובכך יתאפשר איגום נגר עילי כולל של כ- 500 מ"ק.

4.2.4 מדי גובה הכוללים מערכת התרעה מקומית) צופר) יותקנו ב- 3 המיכלים הטמונים (שנפחם כאמור 22 מ"ק/מיכל)

4.2.5 כלל המכולות אשר מכילות כימיקלים מכל סוג שהוא) בין אם מוגדרים חומ"ס ובין אם

לא), יאוחסנו במשטח אחסון חומ"ס.

4.2.6 המגוף הראשי המחבר בין משטח אחסון חומ"ס לקו הניקוז אשר מוביל לנחל) מגוף סגר

מס' 1 מוצג בנספח ב'), יופעל כדלקמן:

"סגור" במהלך החודשים אפריל – אוקטובר (עונת אביב-קיץ). פתיחת ו בעת זו תבוצע רק לאחר תיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
• "פתוח" במהלך החודשים נ ובמבר-מרץ (עונת סתיו-חורף). הפתיחה תבוצע רק לאחר תיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
4.3 איכות אוויר
המתחם יאחסן וישנע אריזות סגורות בלבד ועל כן לא תהיה כל השפעה על איכות האוויר בסביבה, שמקורה בחומרים מסוכנים.

בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה ,
1. הפרשה הטכנית הסביבתית תעודכן כך שלא יתאפשר אחסון של אמוניום ניטראט ולא הכנת איזוטנקים המכילים גזים דליקים , תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
באם יכול שינוי בחומרים מהנבחן בסקר מרחקי הפרדה , יהיה צורך בעדכון לסקר במסגרת היתר רעלים.
2. הפרשה הטכנית סביבתית לאחר תיקונה תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. בתחום המגרש (השטח הדרום מערבי הפנוי) לא יאושרו שימושים המוגדרים כרצפטור ציבורי על פי חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות נייחים של המשרד . התחייבות לכך תועבר על ידי היזם לוועדה המקומית. 0.

תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. תוגש התחייבות מאת היזם על עמידה בכל תנאי רשות נחל הקישון בהתאם למכתבם לאישור הבקשה מיום 23.06.202.
- ב. יוגשו חישובים סטטיים ערוכים בידי מהנדס
- ג. אישור מחלקת הניקוז
- ד. ישולמו אגרות והיטלים כנדרש
- ה. אישור כבאות אש. .
- ו. אישור יועץ משפטי טרם הוצאת היתר

תנאים לשלב תחילת העבודות :

- א. יש לפעול על פי הנחיות היועץ האקוסטי
- ב. הגנרטור יהיה גנרטור חירום בלבד ולא ישמש לפעילות שוטפת
- ג. בדיקות תקופתיות לגנרטור תבוצענה בשעות היום (06:00 עד 22:00) בלבד.
- ד. הסכם לפינוי פסולת
- ה. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

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

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

מבקש:

♦ **סורין את קשת בע"מ**

עורך:

♦ סורין סימונה

אחראי בקשה:

♦ ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 09/01/2017

כתובת הבניין: רח' סמולנסקין 12, חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10786 חלקה: 13 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים/ מצב סופי - תמ"א 38

=====
הארכת תוקף היתר - עבור תכנית שינויים על פי החלטת ועדה מקומית - הריסת שני
בניינים קיימים ובניית בנין חדש לפי תמא 38
=====

מהות הקלות:

הבקשה כרוכה בשינויים פנימיים והוספת יח"ד נוספת (תוך הנמכת הבניין ב- 2.9 מ') ביחס לבקשה מקורית, כמו כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לשינוי תנאי 1 ד' לענין גובה הלובי ובאותן ההקלות כפי שפורסם במקור.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- ♦ בן עזרא מתכננים ויועצים בע"מ שער פלמר 1 דירה 525 חיפה
- ♦ גרינברג בלה וחנוך חורב 12 חיפה
- ♦ ד"ר אנטוני וד"ר אסטל נפתלי חורב 12 חיפה
- ♦ דבורה מרצקי סמולנסקין 10 חיפה
- ♦ ליה ואמיל קופלר סמולנסקין 10 חיפה
- ♦ מור אבן חורב 14 חיפה
- ♦ מיכל וארנון בנסקי חורב 12 חיפה
- ♦ נאוה אלבאז צטט חורב 12 חיפה
- ♦ נינה וולדימיר גרצקין חורב 12 חיפה
- ♦ נירה אורפז הנטקה 69 חיפה
- ♦ סחר יזהר חורב 14 חיפה
- ♦ סחר ישראלה חורב 14 חיפה
- ♦ עו"ד-טל רבינוביץ בכ' רח' חורב, ויתקין, הרופא, שער פלמר (משרד 703) 1 חיפה
- ♦ עליזה כהנא סמולנסקין 14 חיפה
- ♦ עתומתת תושבי חיפה להתחדשות עירונית מאוזנת דישראל 57 א חיפה
- ♦ צביה ורועי גולדשטיין חורב 12 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

בקשה להארכת תוקף היתר - תכנית שינויים להריסת 2 בניינים קיימים ובניית בנין חדש לפי תמ"א 38

סיכום הערות בדיקה:

- 1) היתר הבניה מקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת רשות רישוי 572 מיום 10/7/2022, נחתם בתאריך 7/9/2022, ותוקפו עד 7/9/2025.
- 2) ע"פ תקנה 59 (א) לתקנות הרישוי: תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן, כאשר על פי הוראות תקנה 60 (א) "מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים".

3) התקבל מייל מהמבקש בתאריך 23/10/2025 להארכת תוקף היתר הבניה אשר פג בתאריך 7/9/2025 ב - 3 שנים נוספות.

סיבה : מלחמה אשר גרמה לעיכוב בבניה ודרישת חברת חשמל להיתר בתוקף לצורך חיבור חשמל.

4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 7/7/2025 : "מבצעים עבודות גמר"

5) בהתייעצות עם יועמ"ש מיום 09.11.2025 : "מאחר ומדובר בהארכת תוקף היתר בלבד , ניתן להאריך תוקף בוועדת רישוי".

המלצות צוות משרד מהנדס העיר :

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים :
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 7/9/2028 בהתאם לתקנה 60(א) בתנאי ההיתר המקורי ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר :

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

תנאי היתר מקורי :

היזמים מחויבים להתקין מקומות חניה לאופניים בשטח הפרטי של המגרש בהתאם לדרישות התקן
יובא אישור יועץ בטיחות בטרם הפעלת המעלית
היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו. העירייה אינה אחראית על מידות המתקן ואופן הפעלתו.
יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב החשמלי.

החלטת הועדה :

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים :
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 7/9/2028 בהתאם לתקנה 60(א) בתנאי ההיתר המקורי ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר :

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

תנאי היתר מקורי :

היזמים מחויבים להתקין מקומות חניה לאופניים בשטח הפרטי של המגרש בהתאם לדרישות התקן
יובא אישור יועץ בטיחות בטרם הפעלת המעלית
היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו. העירייה אינה אחראית על מידות המתקן ואופן הפעלתו.
יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב החשמלי.

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

מספר בקשה: 45/1338/13 תיק בניין: 45/1338 פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 656 בתאריך: 09/11/2025 **סעיף 4:**

מבקש:

הגשה 26/12/2024

דוד חי חזן

עורך:

זיוה גנור

אחראי בקשה:

עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000443594
כתובת הבניין: רח' יפה נוף 119, חיפה
גוש וחלקה: גוש: 12515 חלקה: 7 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

=====
תוספת מרפסת זיזית מפלדה במפלס +3.20 בחזית דרומית
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

- ◆ אביב רון צפרירים 15 א חיפה
- ◆ בלומברג מיכל מכמנים
- ◆ בלומנפלד שרון ברנשטיין אדוארד 11 דירה 7 תל אביב
- ◆ בקרמוס אורן טאובר אמה 2 דירה 27 הרצליה
- ◆ בקרמוס עודד קנדינסקי 6 קרית אתא
- ◆ בקרמוס צח ביכורים 18 חיפה
- ◆ בר שחר דוד שומרון דן 1 הרצליה
- ◆ ברוך ברוך שד הנשיא 93 דירה 3 חיפה
- ◆ די נור לורי גולומב אליהו 75 דירה 2 הרצליה
- ◆ דרורי עוזי שלומציון המלכה 8 חיפה
- ◆ וייס עודד יד מרדכי
- ◆ וינקלר איתן יפה נוף 119 דירה 17 חיפה
- ◆ יצחקי מאיה יפה נוף 119 חיפה
- ◆ כהן אריאל ברנשטיין אדוארד 11 דירה 7 ת"א
- ◆ לוצ'יאנו איתן רם התחיה 6 דירה 3 כפר סבא
- ◆ ליפשיץ ארז כ"ץ יאיר 10 דירה 1 חיפה
- ◆ מנינגר נאור מורדי הגטאות 29 דירה 7 תל אביב
- ◆ נהון גל עירית 9 קרית טבעון
- ◆ נופי תלחמי רנין ומאהר עבאס 88 דירה 1 חיפה
- ◆ פארס ג'ואד חורפיש
- ◆ פלטי דוד כפר עזה
- ◆ פרקש אורן (בקרמוס) שד הנשיא 35 חיפה
- ◆ קוטליאר אלכסנדר הנשר 3 דירה 1 חיפה
- ◆ קידושים אלמוג אלחנן יצחק 8 חיפה
- ◆ קידושים עפרה נורית 51 דירה 6 חיפה
- ◆ רוזנפלד טל אחד העם 100 דירה 11 תל אביב
- ◆ רסקין נינה דגנית 3 דירה 12 נוף הגליל
- ◆ שליט יפית אנטוורפן 21 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	2 קומות				
גובה בנין	7.30 מ'				

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	06.01.2025	תכנית מתאימה למציאות . טרם בנו.
פקיד היערות	12.12.2024	הצהרה.
שימור	27.08.2025	1. המחלקה לשימור ממליצה על מרפסות בקווים ישרים ובהינף אחד. 2. עיגון המרפסות לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים. 3. חומרי גמר כדוגמת הקיים. 4. יש לשמור על עצים בוגרים בשטח החלקה בתכנון ובמהלך העבודה בתיאום עם נציג פקיד היערות.
חח"י	28.03.2024	לא נדרש

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

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת מרפסת זיזית מפלדה בשטח של 10.92 מ"ר בתוך קווי בניין לדירה קיימת בקומת א' בבניין מגורים קיים . המרפסת המוצעת תואמת להנחיות מחלקת שימור לעניין חומרי הגמר והמעקה.
2. לעניין המרפסות העתידיות המוצגות בחריגה של עד 25% מהמרווח הצידי בהתאם לחפ /2000/ סעיף 6.13.
3. בנוסף לנושא המרפסות יש לשים לב שמדובר במרפסות סגורות שנעשו לאורך שנים רבות, הועדה אינה דורשת בשלב זה את פתיחת המרפסות.

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 ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
- ד. טופס הצהרת כמות פסולת בבניין
- ה. נספח יציבות

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

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:
אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
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 ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני
ד. טופס הצהרת כמות פסולת בבניין
ה. נספח יציבות

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

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:

♦ יעל דינר

הגשה 12/05/2025

עורך:

♦ גילית ויסקר

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000511382

כתובת הבניין: רח' שושנת הכרמל 102, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10806 חלקה: 8

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
תוספת שטח בניה לדירה קיימת דו מפלסית בקומת הקרקע .
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ אפשטיין לילך שושנת הכרמל 102 חיפה

♦ הדרי עדי הספורט 8 א חיפה

♦ הלנה שד הנשיא 88 חיפה

♦ לובנהיים שושנה שושנת הכרמל 102 חיפה

♦ מיטל איטיאס שושנת הכרמל 102 חיפה

♦ נועם שושנת הכרמל 102 חיפה

♦ עזריאל שמעון שושנת הכרמל 102 חיפה

♦ עמיר שאול שושנת הכרמל 102 חיפה

♦ רוזינברג אייל רות 30 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: _מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ_416/_____

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	הערות
מס' קומות מעל ק.עמודים מפולשת		3		
מס' יח"ד	10			
גובה בנין	5.80			
מרווח קדמי לכיוון רח' שושנת הכרמל.		5		
מרווח צידי		4		
מרווח אחורי		6.50		
מרווח קדמי לכיוון מזרח.		8		
מרווח קדמי לכיוון מערב		5		

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	28.10.2025	תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בעבודות.
פקיד היערות	11.08.2024	ניתן לקדם אין עצים בוגרים בתוואי למלא תצהיר עצים.
שימור	11.08.2024	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללת חיפה, חפ/ 2000. בימים אלה נערך סקר שימור מרקמי באזור, במסגרתו נבחנו הערכים האדריכליים, הנופיים וההיסטוריים ברמת מגרש, מתחם ושכונה ונקבעות הוראות והנחיות לבניה בהתאמה. החלקה כלולה במתחם מיועד לשימור. אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
אגף נכסים	11.08.2024	אין הערות
פיקוד העורף	24.03.2025	מאושר

חישובי שטחים:

זכות	מאושר	מותר	קיים בהיתר	נותר לניצול למגרש	שטח יחסי נותר לניצול לפי נסח טאבו	שטח מוצע לדירה	הערות
שטח המגרש	2383						
אחוז בניה משטח עיקרי	66%						
שטח בנייה		$1572.8 = 66\% * 2383$ מ"ר	999.8 מ"ר	$1572.8 - 573 = 999.8$ מ"ר	$1/10 * 573 = 57.3$ מ"ר	11.50 מ"ר	

סיכום הערות בדיקה:

תוספת שטח בניה בקומת הקרקע לדירה קיימת זו מפלסי.

בוצע יידוע שכנים כחוק בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016 והתקבלה הסכמה מלאה מהשותפים לנכס

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 147(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר
- 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 על סך 5000 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. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 147(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר
- 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 על סך 5000 ש"ח

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:

* דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

עורך:

* וידמן פורת נעמה

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000501430

כתובת הבניין: רח' יבנה 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12224 חלקה: 1 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

הריסה

תחנת דלק

הגשה 14/09/2025

=====
 לגליזציה להריסת תחנת דלק הכוללת :
 פרוק גג המשאבות בדיעבד, פרוק מיכל מוטמן קומפלט בדיעבד, פירוק מנפקות בדיעבד,
 פירוק תשתיות בדיעבד, פירוק משטח תידלוק בדיעבד ופירוק אספלט דרומי.
 =====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מרכז עסקים ראשי (ע1-)

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1958

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	28.09.2025	בניה שסומנה בצבע צהוב לא קיימת בפועל. בוצעה הריסה בגין עבודות. הוצא צו הפסקת עבודה, פיתוח שטח לא הושלם.
המשרד להגנת הסביבה קרקעות מזוהמות	30.10.2024	ממצאי הסקר ומסקנותיו מקובלים. יש לפעול להוצאת התשתיות התת קרקעיות – ע"פ ההנחיות, לרבות דיגום מוודא. יש לעדכן אותנו על מועד ביצוע העבודות. מס' אתר סביבתי של התחנה- 141003.
פקיד היערות	04.08.2025	קיים תצהיר
איגוד ערים מפרץ חיפה- הגנת הסביבה	06.08.2025	אין התנגדות למתן היתר הריסה לבקשה שבנדון.
היחידה לתכנון סביבה וקיימות	4.09.2025	התקבל אישור.
חח"י		לא נדרש.
סקר קרקע	25.09.2024	סה"כ בוצעו 10 קידוחים לעומקים שונים, כאשר העומק המקסימלי באזור המיכל 5.0 מ'. סה"כ נשלחו למעבדה 15 מדגמים לאנליזת TPH ועשרה מדגמים לאנליזת VOC. בכלל המדגמים שנשלחו למעבדה לא התגלו חריגות מערכי הסף, יתרה מזאת כלל המדגמים לא עברו את

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		סף הכימות של המעבדה. לאור ממצאי השדה ותוצאות המעבדה עולה כי אין מניעה לבצע פעולות לפירוק התחנה ולפינוי שאריות הקרקע לכל יעד מותר ולאחר מכן ביצוע דיגום מוודא בכדי לאשש כי לא נותר זיהום שארי מתחת לתשתיות התחנה (מכלים וצנרת).

סיכום הערות בדיקה:

1. פרוק גג המשאבות בדיעבד, פרוק מיכל מוטמן קומפלט בדיעבד, פירוק מנפקות בדיעבד, פירוק תשתיות בדיעבד, פירוק משטח תידלוק בדיעבד ופירוק אספלט דרומי.
2. בתחום התחנה מוצע מילוי אדמה וביצוע אספלט.

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 :
- א. הוצאת התשתיות התת קרקעיות עפ"י ההנחיות.
 - ב. ביצוע דיגום מוודא בכדי לאשש כי לא נותר זיהום שארי מתחת לתשתיות התחנה (מכלים וצנרת).
 - ג. עדכון המשרד להגנת הסביבה קרקעות מזהמות על מועד ביצוע העבודות.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. 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

3. תנאים לתחילת עבודות :
 - א. סקר אסבסט
 - ב. ראה תנאים נוספים לתחילת עבודות במסמך מענה וסיכום
 - ג. תכנית ארגון אתר
 - ד. הסכם לפינוי פסולת

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 :
- א. הוצאת התשתיות התת קרקעיות עפ"י ההנחיות.
 - ב. ביצוע דיגום מוודא בכדי לאשש כי לא נותר זיהום שארי מתחת לתשתיות

התחנה (מכלים וצנרת).
ג. עדכון המשרד להגנת הסביבה קרקעות מזוהמות על מועד ביצוע העבודות.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ב. 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
 3. תנאים לתחילת עבודות :
 - א. סקר אסבסט
 - ב. ראה תנאים נוספים לתחילת עבודות במסמך מענה וסיכום
 - ג. תכנית ארגון אתר
 - ד. הסכם לפינוי פסולת
- 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

סעיף: 7**מבקש:**

* רונית לוי

* אבל בולוטניקוף

עורך:

* דיצה גורגיה ברט

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

הגשה 19/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000464818

כתובת הבניין: רח' רחל 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10765 חלקה: 31 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת שטח, לגלזריה לשטח עיקרי וממ"ד מוצע במקום חדר קיים בשטח המוצמד ליח"ד קיימת משי' לוי בקומת קרקע ותוספת ממ"ד מעל בקומה א' ליח"ד קיימת משי' בולוטניקוף בבניין מגורים קיים.

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

* מרדכי ואלדד לנדמן גרנות רחל 16 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/121

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח צידי מערבי		4 מ'	3.21 מ'	0.79 מ'	בליטה של הממ"ד המוצע

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	24.02.2025	תכנית מתאימה למציאות טרם בונים.
פקיד היערות	01.09.2024	קיים תצהיר.
שימור	21.08.2024	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה חפ/200. המחלקה לשימור ממליצה לועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור ממ"דים בכל הקומות, תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים.

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>- המחלקה לשימור אינה ממליצה לוועדה המקומית על מיקום ממ"דים במרווח הקדמי ובמרווחי הצד הצרים (כ3- עד 4 מ') ומציעה לבחון שיפורי מיגון.</p> <p>-חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים.</p> <p>-מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות.</p> <p>-בינוי חדש לא יחסום את הגישה ליתר שטחי החלקה ובדגש על חצרות אחוריות.</p> <p>-שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות. בהתאם להנחיות מרחביות - בניית תוספת ממ"דים של יח"ד הבנויות זו מעל זו בצורה חופפת תהיה באותה חזית של הבניין. ישנה עדיפות לבניית הממ"דים באותה חזית בו זמנית. כמו כן, בממ"ד הממוקם בחזית צד יישמר מרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש הצידי לצורך מעבר ונטיעות. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.</p>		

חישובי שטחים:

זכות	מאושר	מותר	קיים בהיתר	נותר לניצול למגרש	שטח יחסי נותר לניצול לפי היתר 07	שטח מוצע לדירה	הערות
שטח מגרש	956 מ"ר						
אחוז בניה משטח עיקרי	60%	$X60\%=573.6956$ מ"ר					
שטח בנייה דירה 2 מש' לוי			543.15 מ"ר לפי היתר בניה 07	573.6- =543.15 30.45 מ"ר	$=30.45*32/118$ 8.26 מ"ר	$=17.68-12.5$ <u>5.18 מ"ר</u> שטח נותר לניצול לאחר תוספת: -8.26 =5.18 3.08 מ"ר	<u>זיכוי 12.5 מ"ר עבור ממ"ד</u>

מש' בולטניקוף ממ"ד בשטח 12.7 מ"ר ברוטו**שטח הדירה מש' לוי ברוטו 147.72 מ"ר כולל ממ"ד ותוספת מוצעת****סיכום הערות בדיקה:**

1. תוספת שטח, לגלזיזציה לשטח עיקרי וממ"ד מוצע במקום חדר קיים בשטח המוצמד ליח"ד קיימת מש' לוי בקומת קרקע ותוספת ממ"ד מעל בקומה א' ליח"ד קיימת מש' בולטניקוף בבניין מגורים קיים.

בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות בכתב מטעם שכנים שותפים.**להלן עיקרי ההתנגדויות:****מתנגדים: מרדכי ואלדד לנדמן גרנות מרחוב רחל 16 קומה 3**

1. הפרטים בבקשה לא חופפים את תשריטת ההצמדות מיום 29.08.2000 של הבית המשותף, המבקשת הצמידה לעצמה את הגינה המזרחית למרות שלא כך מוצג.
2. חפיר אותו נדרשה המבקשת להציג כנדרש להרחקת מי הנגר של הגינה השייכת לדירה 2 מיסודו המבנה לא הוצג.
3. בחיזוק המיגון יש חשש להעמסת יתר על יסודות המבנה.
4. היעדר שיתוף והסכמה של כלל הדיירים, וזכויות הבניה המשותפות מנוצלות לטובת דייר מסוים תוך פגיעה בזכויות העתידיות של הדיירים האחרים.
5. אישור חריג יפתח פתח לבקשות נוספות לא אחידות שיפגע בתכנון הכולל.
6. היעדר תכנית נלוות לקונסטרוקציה.
7. פגיעה בהתכנות פרויקט פינני בניוי. כל השכנים הביאו את רצונם והסכמתם לתמ"א.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

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 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. נספח יציבות
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. הצהרת כמות פסולת בבניין
- ז. חישובים סטטיים.

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 15,000 ש"ח

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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

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

בהתאם לתשריט הנמצא בידינו מתאריך 25.03.2001 השטח בו מוצעות התוספות מוצמד לדירה מס' 2.

לעניין החפירה נדרש מהמבקשים אישור דוח קרקע וביסוס, סעיף ה' בשלב התכן. אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף 3 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

לעניין הסכמת השכנים בחלקה יש 4 תתי-חלקות, 2 מתוכם מבקשי הבקשה, תת חלקה 4 חתמה על הסכמה.

בנוסף יש לציין כי הממ"דים המוצעים בקומת קרקע ואי הינם אחד מעל השני כמגדל ממ"דים באופן שמהווה תוספת אחידה לדירות הצפוניות. בנוסף תוספת השטח לדירה 2 מתוך הזכויות המוקנות לדירה עצמה ולא פוגעת בזכויות של שאר תתי החלקה.

הממ"ד מציע חריגה של 0.91 מ' בהתאם לתמ"א 40/א/1 ומותר מרווח של מעל 3 מ'.

לעניין פגיעה בהמשך הליך פינוי בינוי, בבקשה מוצעת תוספת בניה הכרחית בלבד – ממ"ד ותוספת שטח מינימלית בלבד. ואינה פוגעת בהליך.

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. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. נספח יציבות
 - ה. דוח קרקע וביסוס
 - ו. הצהרת כמות פסולת בבניין
 - ז. חישובים סטטיים .

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 15,000 ש"ח

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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

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.

בהתאם לתשריט הנמצא בידינו מתאריך 25.03.2001 השטח בו מוצעות התוספות מוצמד לדירה מס' 2 .

לעניין החפירה נדרש מהמבקשים אישור דוח קרקע וביסוס, סעיף ה' בשלב התכן. אשר לטענות במישור הקונסטרוקטיבי וחשש המתנגדים ליציבות הבניין לאור התוספת המבוקשת הועדה מפנה לסעיף 3 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

לעניין הסכמת השכנים בחלקה יש 4 תתי-חלקות, 2 מתוכם מבקשי הבקשה, תת חלקה 4 חתמה על הסכמה .

בנוסף יש לציין כי הממ"דים המוצעים בקומת קרקע וא' הינם אחד מעל השני כמגדל ממ"דים באופן שמהווה תוספת אחידה לדירות הצפוניות . בנוסף תוספת השטח לדירה 2 מתוך הזכויות המוקנות לדירה עצמה ולא פוגעת בזכויות של שאר תתי החלקה.

הממ"ד מציע חריגה של 0.91 מ' בהתאם לתמ"א 40/א'1/1 ומותר מרווח של מעל 3 מ' .

לעניין פגיעה בהמשך הליך פינוי בינוי , בבקשה מוצעת תוספת בניה הכרחית בלבד – ממ"ד ותוספת שטח מינימלית בלבד. ואינה פוגעת בהליך.

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 המפקחות 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 01/07/2024

• צביקה רטרבנד

עורך:

• אסמאעיל שנבור

אחראי בקשה:

• עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470275

כתובת הבניין: רח' טשרניחובסקי 24, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10914 חלקה: 56 יעוד: מגורים מיוחד א;

חלקה: 67 ; 57 ; 53

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
תוספת בניה בקומת קרקע כולל ממ"ד עם חדר רחצה מוגן ליח"ד קיימת בצד מזרחי דרומי לבניין קיים.
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים מיוחד א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ / 870 / א

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	2 קומות				
מס' יח"ד	8 יח"ד				
גובה בנין	9.50 מ'				
מרווח קדמי	7.8-3.2 מ'		7.10-5.65 מ'		
לכיון חלקה 67					

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	21.08.2025	תכנית מתאימה למציאות טרם בנו.
נף	21.11.2024	התקבל אישור.
פקיד היערות	12.01.2024	ניתן לקדם עץ מס' 19 לשימור. למלא תצהיר עצים. התקבל תצהיר חתום.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	07.12.2023	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11. הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללת חיפה, חפ/ 2000. המחלקה לשימור ממליצה לוועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור ממ"דים בכל הקומות, תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. המחלקה לשימור אינה ממליצה לוועדה המקומית על מיקום ממ"דים במרווח הקדמי ובמרווחי הצד הצרים (כ-3 עד 4 מ') ומציעה לבחון שיפורי מיגון. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים. מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות. בינוי חדש לא יחסום את הגישה ליתר שטחי החלקה ובדגש על חצרות אחוריות. שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות. בהתאם להנחיות מרחביות - בניית תוספת ממ"דים של יח"ד הבנויות זו מעל זו בצורה חופפת תהיה באותה חזית של הבניין. ישנה עדיפות לבניית הממ"דים באותה חזית בו זמנית. כמו כן, בממ"ד הממוקם בחזית צד יישמר מרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש הצידי לצורך מעבר ונטיעות. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי. לא נדרש.
חח"י	29.11.2023	

חישובי שטחים:

זכות	מאושר	מותר	קיים בהיתר	נותר לניצול לדירה	שטח מוצע לדירה	הערות
שטח בנייה לדירה		120 מ"ר לכל דירה בהתאם לתכנית חפ/870/א	95.32 מ"ר	24.6 מ"ר	36.94 מ"ר בזיכוי של 12.5 מ"ר = 24.44 מ"ר	זיכוי של 12.5 מ"ר לבניית ממ"ד 3 מ"ר נטו חדר רחצה מוגן

שטח הדירה ברוטו 132.25 מ"ר כולל ממ"ד

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת בניה בקומת קרקע כולל ממ"ד עם חדר רחצה מוגן ליח"ד קיימת בצד מזרחי דרומי לבניין קיים. הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 40 א/1/ והממ"ד חורג מקו הבניין ב-70 ס"מ ומותיר מרווח של כ-7.10 מ' – 5.65 מ' למרווח קדמי בהתאם לתקנות. שאר הבניה המוצעת בתוך קווי הבניין. הריסת קיר פיתוח ובנייתו מחדש.

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:
 הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".
 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. 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 פסולת בבניין

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 15,000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".
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. 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 פסולת בבניין

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 15,000 ש"ח

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:

♦ יואל צינמן

♦ מיכל צינמן

עורך:

♦ דניאל שאש

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

הגשה 28/05/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000388875

כתובת הבניין: רח' יוכבד 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10770 חלקה: 42

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

1. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה ב' ע"ג ממ"ד קיים בקומה א'
 2. תוספת מרפסת מבטון המוצעת לאותה דירה בשטח של 12.00 מ"ר, בחזית דרומית הפונה לחזית הרחוב בתחום קווי בניין.

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ דומיניץ עמיר יוכבד 5 חיפה

♦ וייזל דומיניץ דיקלה יוכבד 5 חיפה

♦ פרץ אמנון יוכבד 5 חיפה

♦ פרץ סמדר מדלין יוכבד 5 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/857, תמ"א 1/1/א/40 למרחבים מוגנים השוואה להיתר 08

מוצע	קיים בהיתר	זכות
ללא שינוי	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	מס' קומות
ללא שינוי הממ"ד מוצע ע"ג ממ"ד קיים במסגרת תמ"א 1/1/א/40 והמרפסת מוצעת בתחום קווי בניין	כמסומן בתשריט	מרווחים

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הערות	התקבלת התייחסות	הגורם
התוכנית תואמת למציאות, טרם בנו	2.2516	פיקוח על הבניה
הוגש תצהיר כולל חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413	1.241	אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים בהתאם לת"י 413

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	לפי תיק מידע מענה וסיכום	החלקה נמצאת באזור השכונות הוותיקות בכרמל, שתוכננו במקור ע"י אדריכל ריכרד קאופמן בשנות העשרים במתווה עיר הגנים בכרמל. מחלקת שימור ממליצה לוועדה על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד - לטור ממ"דים בכל הקומות, כנ"ל לגבי מרפסות. להלן הנחיות לתכנון המרפסות: 1. עיגון המרפסות לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים. 2. בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין 3. מעקה המרפסות יהיה ממתכת /מעקה בנוי בהתאם לתקן.
אישור אגף נכסים ושמאות	1.2526	לעיריית חיפה זכויות חכירה ל 999 שנים בחלקה מהחלקה. אין לבנות בשטח המוכרת לעירייה. אין לנצל את זכויות הבניה משטח המוכר ללא הסכמת אגף הנכסים ושמאות מראש ובכתב. יש לסמן את שטח החכירה בצבע אדום ובמילים " בחכירה לעיריית חיפה " על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.
חברת חשמל	התייחסות גורמי חוץ	ממידע שהוגש על תשתיות חברת חשמל : התשתיות – נמוך (400 וולט) לכן לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות לא נדרש בניית תחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים /מיתוג/מדיד

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה ב' ע"ג ממ"ד קיים בקומה א'
2. תוספת מרפסת מבטון המוצעת לאותה דירה בשטח של 12.00 מ"ר, בחזית דרומית הפונה לחזית הרחוב בתחום קווי בניין.

יש לציין כי הממ"ד המוצע מכח תמ"א 40 א/1/1 ע"ג ממ"ד קיים בקומה א' בולט מקו בניין כ-2.59 מ' למרווח צידי ומותיר עד גבול מגרש 1.36 מ'.

רקע למבנה:

קיים היתר 6441408 עבור ממ"ד ומרפסת בקומה א', המרפסת אושרה לחזית מזרחית לכיוון שצ"פ ואף הוגש ערר לבקשה זו לאופן תכנון המרפסת כך שתהיה זיזית ככל הניתן ללא עמודים מפאת גודלה ותכנונה. לכן בבקשה זו הוגש לחזית אחרת לכיוון הרחוב.

בוצע יידוע שכנים כחוק בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016 ולא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים לנכס

אך יש לציין כי לא הוגשה הסכמת השותפים לנכס לתוכנית המבוקשת (לא הוגשו כלל חתימות השכנים)

התקבלה התחייבות מהנדס לנוהל המרפסות – נבדק ונמצא תקין.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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.

הועדה סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של

איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

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 הג"א
- ב. אישור נספח יציבות.
- ג. 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 :

- ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 ש"ח
 - ו. הערות מח' נכסים- לעיריית חיפה זכויות חכירה ל 999 שנים בחלקה מהחלקה.
- אין לבנות בשטח המוכרת לעירייה. אין לנצל את זכויות הבניה משטח המוכר ללא הסכמת אגף הנכסים ושמאות מראש ובכתב.
- יש לסמן את שטח החכירה בצבע אדום ובמילים " בחכירה לעיריית חיפה " על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

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.

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

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

- 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 הג"א
- ב. אישור נספח יציבות.
- ג. 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 :

- ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
 - ו. הערות מח' נכסים- לעיריית חיפה זכויות חכירה ל 999 שנים בחלקה מהחלקה.
- אין לבנות בשטח המוכרת לעירייה . אין לנצל את זכויות הבניה משטח המוכר ללא הסכמת אגף הנכסים ושמאות מראש ובכתב .
יש לסמן את שטח החכירה בצבע אדום ובמילים " בחכירה לעיריית חיפה " על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.

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:

♦ ש.נ.ל לויא אחזקות בע"מ

עורך:

♦ לירז דורון אחיאל

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

הגשה 26/10/2025

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000531017

כתובת הבניין: דר' העצמאות 53, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10889 חלקה: 39

תיאור בקשה

תוספת מעלית

משרדים

=====
 תוספת מעלית וגשר גישה למעלית לצורך הנגשת מבנה נסחרי קיים בן 8 קומות בהתאם לתב"ע חפ/ 1400 י.ב.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: _אזור מסחרי א'
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/51 ה', 777, 1400 יב

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	8				
גובה בנין	27.53				
מרווח קדמי לכיוון דרך העצמאות	0	0			
מרווח צידי	0	0			
מרווח קדמי לכיוון רח' יורדי הים	3.5	3.5			

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
תכנית מתוקנת מתאריך 03/11/25 מתאימה למציאות. טרם התחילו לבנות. בצמוד למעלית מוצעת הותקן קו חשמל.	03.11.2025	פיקוח על הבניה
מדובר במבנה לשימור כחלק ממבני הולידי ואי לכך הכנסת המעלית לתוך המבנה תוך פגיעה בתקרות המבנה ושינויים פנימיים מהווה פגיעה במבנה אינה רצוייה בהיבט השימור. לאור זאת, מוצע לאפשר את הקמת המעלית במיקומה המוצע שהינו בתחום החלקה תוך הקטנת רוחב הדרך מול החלקה כך שיהיה 10 מ' ולא 11.5 מ'. היות והמעלית מוצעת על שטח דרך בפועל שבו חונות מכוניות, יש להציג את התכנון לאזור הכניסה למעלית באופן בטיחותי לצד החניות הקיימות באזור. במסגרת הבקשה להיתר תידרש המלצת אגף דרכים להקטנת רוחב הדרך מול החלקה ל-10 מ' והחלטת הועדה לנושא זה בהתאם לכך.	שימור (חוות דעת מנהלת אגף תכנון עיר)	

סיכום הערות בדיקה:

תוספת מעלית וגשר גישה למעלית לצורך הנגשת מבנה נסחרי קיים בן 8 קומות בהתאם לתב"ע חפ/ 1400 י.ב. המעלית נמצאת בתחום החלקה, כאשר הינה צמודה למבנה הקיים עד 1.5 מ' מהמבנה הקיים במרוח הקדמי. תואמת את הוראות חפ/1400 יב1 לנושא בליטה למרוח הקדמי בה נקבע כי **שתותר הבלטת מבנה מעלית למרוח הקדמי עד 1.80 מ.**

יש לציין כי הקיר החיצוני של המעלית מוצע ע"ג זיקת הנאה בעובי 14 ס"מ. הובאה חו"ד תכנון עיר. וחו"ד אגף דרכים בהתאם :

חוות דעת מנהלת אגף תכנון עיר :

מדובר במבנה לשימור כחלק ממבני הולידים ואי לכך הכנסת המעלית לתוך המבנה תוך פגיעה בתקריות המבנה ושינויים פנימיים מהווה פגיעה במבנה אינה רצויה בהיבט השימור. לאור זאת, מוצע לאפשר את הקמת המעלית במיקומה המוצע שהינו בתחום החלקה .

חוות דעת מחלקת מידע מיום 26.03.2025

המעלית תתוכנן בתחום החלקה ולא תבלוט יותר מ1.8 מ' למרוח הקדמי, במידה כן ניתן להגיש ללא הקלה עם פטור מתיק מידע לאור עמידה בהוראות התב"ע והנחיות מח' דרכים, ולאור תקנות פטור מתיק מידע דובר על דרישה בהחלטת ועדה צמצום נקודתי של זיקת הנאה ב 1 מ'. לאור השרטוט העדכני ששלחת נראה שאתם לא מתכננים ע"ג זיקת הנאה, במידה ואכן אז הדרישה מיותרת. מצרפת הוראות חפ/1400 יב1 סעיף הקמת מעלית, בו מצוין שתותר הבלטת מבנה מעלית למרווח הקדמי עד 1.80 מ.

מצרפת הוראות חפ/1400 יב1 סעיף הקמת מעלית, בו מצוין שתותר הבלטת מבנה מעלית למרווח הקדמי עד 1.80 מ.

חוות דעת ראש הרשות לתחבורה מיום 26.10.2025 .

- רחוב יורדי הים מול העצמאות 53 הינו ברוחב של כ 5 מ'. לכן לא ברור לי הדיון אם לאפשר רוחב של 13 מ' או 10 מ'.
- רחוב יורדי הים הינו רחוב צר, ללא מדרכות
- יש ביקוש רב לחניה ברחוב מאחר ועל דרך העצמאות אסורה החניה. ואני מקבלים פניות ציבור רבות בנושא.
- המבנים המדורגים בחזית יורדי הים נמצאים כבר בחריגה לתוך זכות הדרך של 10 מ
- המצב הינו דומה בחלקים שונים של הרחוב וברור שבמצב כיום לא ניתן לממש דרך ברוחב של 13 מ' ולא ברוחב של 10 מ'
- ככל ויחלט לאשר את הבקשה יש למלא אחר ההנחיות שרשמה מנהלת אגף תכנון עיר אדר' רותי רפפורט.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

נוסף החל בין הצדדים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. אישור נספח ניקוז

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. אישור נספח ניקוז

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

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:

♦ ארז משה סטריקובסקי

עורך:

♦ חנא נקארה

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

הגשה 10/06/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000494675

כתובת הבניין: רח' פבזנר 34, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10861 חלקה: 102 יעוד: מגורים ג

תכנית: חפ/2000, תממ/6, חפ/229/5, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/1960, 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/229/ד, חפ/363, חפ/61, חפ/229, חפ/429

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת מרתף, התקנת פרגולה צמודה למבנה קיים תך הריסת פרגולה לא חוקית.
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

- ♦ אמיר יעל החורש 27 א כפר שמריהו
- ♦ הרפז נעמה לבנדה 32 תל אביב - יפו
- ♦ סוקולובסקי נינה פבזנר 34 דירה 5 חיפה
- ♦ עמוסי פייסנו חנה ערוגות 30 ערוגות
- ♦ פירני רועי הגפן 18 עשרת
- ♦ פליאקס יעקב אחד העם 7 חיפה
- ♦ ציונסקי סבטלנה פבזנר 34 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים ג'
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/422/___, תמ"א 40/א/1/___

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	הערות
מס' קומות	4			
מס' יח"ד	8			
פרגולה שטח גובה			10 מ"ר 2.30 מ'	
מרווח קדמי	12.06	12.06	8.46	בהתאם לתמ"א 40/א/1 / 1
מרווח צידי	2.33		1.33	

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	13.08.2025	תכנית מתוקנת מתאריך 13/08/25 מתאימה למציאות. טרם בוניים.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פקיד היערות	12.08.2025	הצהרה של עורך הבקשה
שימור	13.08.2025	ע"פ ממצאים ראשונית של סקר שימור – הדר 1 (סקר בביצוע), המבנה אינו מיועד לשימור.

סיכום הערות בדיקה:

ועדת משנה של ועדה מקומית דנה בישיבה מספר: 651 בתאריך: 15/09/2025 בדבר הבקשה של המבקש ארו משה סטריקובסקי לתוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת מרתף, התקנת פרגולה צמודה למבנה קיים תך הריסת פרגולה לא חוקית. הבקשה אושרה בתנאים.

כעת הוגשה בקשה לתכנית שינויים עקב הגדלת שטח ממ"ד עד 12.0 מ"ר נטו +3.0 מ"ר שירותים בהתאם לתמ"א 40/א/1_1 ופרגולה שאושרה בבקשה.

ממ"ד מוצע במרווח קדמי בשיעור של 6.25 מ' (המרווח 12.06 מ') ובולט במרווח הצידי בשיעור של 0.85 מ' (המרווח 2.33 מ')
יש ציין כי הממ"ד המוצע ממוקם בשטח פרטי של המבקש לפי רישום בית משותף.

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. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
2. תנאים להיתר
 - 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 על סך 5000 ₪
3. תנאים לתחילת עבודות:
 - א. 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. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

- 2. תנאים להיתר
- 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 על סך 5000 ₪

- 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/ו על דבר הבקשה לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת (כל ערכאה על פי סמכותה בחוק, לרבות המפקחת על רישום המקרקעין), באם ימצאו/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 11/04/2021

* עמותת בית כנסת נאות פרס חיפה

עורך:

* מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000032839

כתובת הבניין: רח' זוהר 22, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10733 חלקה: 99 מגרש: 3004 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

תכנית: חפ/2000, 304-0447052, 304-0491514, 304-0145896, תממ/6, חפ/2096/א, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4,

חפ/מק/1400/תט, חפ/מק/1400/שש

תיאור בקשה

בנייני ציבור בניה חדשה

=====

הארכת תוקף היתר - הקמת בית כנסת חדש עם קומת מרתף וקומת קרקע

=====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

בקשה להארכת תוקף היתר להקמת בית כנסת חדש עם קומת מרתף וקומת קרקע"

סיכום הערות בדיקה:

- 1) היתר הבניה המקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת רשות רישוי 544 מיום 9/9/2021, נחתם בתאריך 5/7/2022 ותוקפו עד 5/7/2025.
- 2) ע"פ תקנה 59 (א) לתקנות הרישוי: תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן, כאשר על פי הוראות תקנה 60 (א) "מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים".
- 3) התקבל מייל מהמבקש להארכת תוקף בתאריך 12/10/2025.
- סיבה: בשל המלחמה והמצב הביטחוני נעצרו עבודות רבות באתר והתקדמות הבניה התעכבה באופן ניכר. בנוסף הקבלן הראשי הפר את התחייבויותיו ונטש את האתר דבר הגרם לעיכוב נוסף.
- 4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 2/11/2025: "הבניה במצב שלד קומת מסד"

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
 הארכת תוקף היתר עד 5/7/2028 בתנאים הבאים:
 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 5/7/2028 בתנאים הבאים:
 תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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.

מס' דף: 49

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

סעיף: 13

מבקש:

♦ יד ביז ניהול בע"מ

♦ ר. יאיר ייעוץ והשקעות בע"מ

עורך:

♦ פלג גרינברג

אחראי בקשה:

♦ ענת שכטר

הגשה 07/11/2019

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000141880

כתובת הבניין: שד' ההסתדרות 145, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11646 חלקה: 7 יעוד: אזור תעשיה

תכנית: תממ/6, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/229/מר/1, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/מק/1400/יג, חפ/1400/יב, חפ/1400/מר, חפ/1091, חפ/604, חפ/222, חפ/229, 304-0447052, חפ/2000

תיאור בקשה

בניה חדשה

מסחרי

=====

הארכת היתר - מבנה מסחרי ומשרדים מוצע

=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

בקשה להארכת תוקף היתר "הקמת מבנה מסחר, אחסנה ומשרדים בן 4,5 קומות והסדרה של מקומות חניה במרווח האחורי על פי תב"ע"

סיכום הערות בדיקה:

- 1) היתר הבניה מקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת רשות רישוי 479 מיום 6/1/2020, נחתם בתאריך 25/8/2022, ותוקפו עד 25/8/2025.
 - 2) ע"פ תקנה 59 (א) לתקנות הרישוי: תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן, כאשר על פי הוראות תקנה 60 (א) "מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים".
 - 3) התקבל מייל מעורך הבקשה בתאריך 14/8/2025 להארכת תוקף היתר הבניה אשר פג בתאריך 25/8/2025 ב - 3 שנים נוספות.
 - 4) סיבה: " לאחר עיכובים רבים עקב המצב הבטחוני על כל השלכותיו, הקבלן מתעכב בבניה".
- (4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 19/10/2025: "בבדיקה נמצא כי הבניה בשלבי גמר"

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל - 3 שנים נוספות בתנאים הבאים: אישור הארכת תוקף היתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 25/8/2028 בהתאם לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

תנאים בהיתר מקורי:

חומרי ציפוי המבנה יהיו מחומרים לא דליקים ויעמדו בת"י 921. אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא אישור רשות התעופה האזרחית. בהתאם לאישור גורמי החוף ובפרט אישור רשות ארצית לכבאות והצלה

בהתאם לאישור משרד הבריאות במכתבם מיום 26.05.2020
בהתאם לאישור איגוד ערים הגנת הסביבה במכתבם מיום 20.08.2019 יש לבצע את
העבודות בתיאום עם חברת תש"ן ובפיקוחם הצמוד
בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר ל – 3 שנים נוספות בתנאים הבאים :
אישור הארכת תוקף להיתר הבניה לשלוש שנים נוספות עד ליום 25/8/2028 בהתאם
לתקנה 60(א) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתנאים הבאים :

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

תנאים בהיתר מקורי :
חומרי ציפוי המבנה יהיו מחומרים לא דליקים ויעמדו בת"י 921.
אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא אישור
רשות התעופה האזרחית.
בהתאם לאישור גורמי החוץ ובפרט אישור רשות ארצית לכבאות והצלה
בהתאם לאישור משרד הבריאות במכתבם מיום 26.05.2020
בהתאם לאישור איגוד ערים הגנת הסביבה במכתבם מיום 20.08.2019 יש לבצע את
העבודות בתיאום עם חברת תש"ן ובפיקוחם הצמוד
בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים

מבקש:

* אדיר עמרוסי

עורך:

* פלג גרינברג

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

הגשה 06/04/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480227

כתובת הבניין: רח' גלבע 52, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11201 חלקה: 92

תיאור בקשה

חניה

מגורים

=====

5 חניות מוצעות בחצר המבנה.

=====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/933

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' חניות	1	5	5 מקומות חניה.	X	התקבל אישור מח' חניה.

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	מתאריך 22.04.25	בביקור במקום נמצא כי החניות נבנו ומדובר בבקשה לגלגלציה. יש לתקן את קונטור החניה בהתאם לקיים בשטח. -קונטור חניה תוקן.
תביעה עירונית	מתאריך 05.05.25	על פי הדיווח מדובר על הכשרת קרקע לצורכי חנייה שאותרה רק עקב הליכי הכשרה ועל כן סבורה שנכון לאפשר את ההכשרה בטרם אכיפה.
דרכים	מתיק מידע מענה וסיכום	למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן במידה ותידרש העתקת תשתיות(עמוד חשמל/תאורה, ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם בכניסה לחניה יש לתכנן אבן עליה לרכב בגובה של 12 ס"מ השיפוע הרחבי במדרכה הציבורית הינו 2% .
תנועה	מתאריך 02.04.25	אין לנו התנגדות לביצוע 5 מק' חניה עבור 5 יח"ד קיימות לפי תכנית זו. -שיפוע מרבי במפלס החניה 5% , ולפי אישור המחלקה לתכנון ודרכים.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		-בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים. -במידה והיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל / ארון חשמל, כבלים...) תבוצע ע"ח היזם -יש לספק תשתיות טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. -קירות /גדרות יבנו בקו רחוב סופי.
תקבולים	מתיק מידע מענה וסיכום	בשלב זה אין הערות. בעת הוצאת היתר הבנייה ישולמו אגרות והיטלים לרבות היטלי השבחה.
פקיד יערות	מתאריך 09.03.25	הוגש תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה.
נכסים ושמאות	מתאריך 23.04.25	1. לטובת עיריית חיפה רשומה חכירה לדרך , לאורך רחובות גלבוע וקלישר, בשטח של כ-50 מ"ר. אין לבנות בשטח שבבעלות העירייה. אין לנצל את זכויות הבניה מהשטח שבבעלות העירייה ללא הסכמת אגף נכסים ושמאות מראש ובכתב. 2. כתנאי להיתר בניה תירשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתוכנית חפ/229/ד בנוסח הבא : רצעת קרקע ברוחב ל 1.5 לאורך רחובות קלישר וגלבוע להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.

סיכום הערות בדיקה:

1. לגליזציה ל 5 חניות בחצר המבנה במבנה קיים .
2. קיים היתר מס' 57224705 עבור תוספת ממ"ד מעלית מרפסת וחניה לדירה דרומית בקומה א'.
3. הוגשו חתימות של כל השותפים לנכס.
4. הבקשה אינה תואמת הוראות חפ/1400/י"ב/1 לעניין חנייה במרווח הצד.
5. הבקשה הוגשה במסלול מלא ולא הוגשה במסלול הכולל הקלות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

דחיית הבקשה בתנאים הבאים :
נדרשת הקלה לחניה המוצעת בשל אי התאמה להוראות התכנית חפ/1400/יב/1 לעניין חניה במרווח הצד ולא במרווח הקדמי.
הבקשה הוגשה במסלול מלא ולא הוגשה במסלול הכולל הקלות.
ככל שהבקשה תוגש במסלול התואם היא תיבחן בשנית.

החלטת הועדה:

דחיית הבקשה בתנאים הבאים :
נדרשת הקלה לחניה המוצעת בשל אי התאמה להוראות התכנית חפ/1400/יב/1 לעניין חניה במרווח הצד ולא במרווח הקדמי.
הבקשה הוגשה במסלול מלא ולא הוגשה במסלול הכולל הקלות.
ככל שהבקשה תוגש במסלול התואם היא תיבחן בשנית.

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.

מנהל אגף רישוי בניה
אדר' דן ירדן

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