

מס' דף: 1

תאריך: 17/11/2025
כ"ו חשוון תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית
ישיבה מספר: 657 ביום שני תאריך 17/11/25 כ"ו חשוון, תשפ"ו

השתתפו:

חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדרי' אורית מרץ

מוזמנים:

אדרי' דן ירדן

עו"ד טניה שאער

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' גלבוע 7, חיפה	אלברט דרעי		66	10885	10000463573	47232715	1
6	דר' אלנבי 158, חיפה	מורגאן עבד אל חלם		84	10816	10000396480	55152716	2
10	רח' שז"ר זלמן 16, חיפה	אולגה רוסינסקי		161	11192	10000459146	81016009	3
13	רח' ורדיה 61, חיפה	ערן פיבסקי	2087	169	11189	10000480487	91024105	4
16	רח' הגליל 27 א, חיפה	אהרון לביא		44	11211	10000516035	59278108	5
19	רח' ואדי סליב 10, חיפה	גולדן ארט נדל"ן חיפה		4	12476		2015104802	6
21	שד' טרומפלדור 26, חיפה	צייקו עיצובים בע"מ		50	10885	5271944016	56188607	7
23	רח' פלמ"ח 22, חיפה	אורה אימרנוב		93	11191	10000483557	50366109	8
27	רח' הנוטר 19, חיפה	נאות גילבוע ושות' חברה לבנין בע"מ		28	11580	10000445317	33425908	9
34	רח' הכשרת הישוב 1, חיפה	עו"ד ליגל שפרבר		118	12286		71041513	10
36	** קרית הטכניון 999, חיפה	הטכניון מכון טכנולוגי לישראל		4	11203	10000473135	35429736	11
44	רח' בורוכוב 30, חיפה	ליאת גולרקנסקי		156	11200	10000506453	63383320	12
50	רח' לוטוס 6, חיפה	מירה לבין פוניה		91	10910	10000487521	41065424	13
57	שד' טרומן, חיפה	עיריית חיפה		494	11567	10000507576	2002018809	14
62	רח' זרובבל 1, חיפה	ברק לביא		33	10767	10000538485	50329714	15

מבקש:

♦ אלברט דרעי

♦ תרז דרעי

עורך:

♦ דיצה גורגיה ברט

אחראי בקשה:

♦ אורטל אללוף

הגשה 20/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463573

כתובת הבניין: רח' גלבווע 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 66

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד לדירה מזרחית בקומת קרקע
 =====

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

♦ הרשטיין דב פינלנד 25 חיפה

♦ לוי יוסף וחנה פרומה גלבווע 7 חיפה

♦ שתיל רונן ואסתר גלבווע 7 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/81

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	26.02.2025	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות ביחס למבוקש. יש לסמן פרגולות מעל חלונות ודלת כניסה.
פקיד היערות	18.02.2025	הוגשה הצהרה חתומה ע"י עורכת הבקשה.
חח"י	25.10.2022	לא נדרשת התייחסות חח"י לשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות-נא לא להפנות את מבקש המידע לחברת החשמל לצורך קבלת אישור.

סיכום הערות בדיקה:

1. בחלקה בעלת שני מבנים מבוקשת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע כולל מבואת ממ"ד ע"ג רגלי ממ"ד בקומת מסד באגף המזרחי. הבקשה כוללת שינויים פנימיים לדירת המבקש כמו כן מוצע הריסת גרם מדרגות חיצוניות ובניית גרם מדרגות חדש בצמוד לגבול המגרש המזרחי.

2. מיקום הממ"ד פונה לחזית צידית של המבנה.
3. הבקשה תואמת תמ"א 1/1/א/40.
4. מוצע הריסת גרם מדרגות פיתוח לצורך בניית הממ"ד המבוקש, ובניית גרם מדרגות פיתוח חדשות בצמוד לממ"ד כך שיוצמדו לגבול המגרש.
5. התקבלה התנגדות מטעם שכנים שותפים לנכס, לאחר דין ודברים המבקשים והמתנגדים הגיעו להסכמה, ולפי כך ההתנגדות הוסרה על ידם.
6. קיים היתר מתאריך 01/06/20 עבור תמ"א 38 והיתר תכנית שינויים מתאריך 20/03/25 אך טרם עודכן נסח הטאבו בהתאם.
7. על הבקשה חתמו 7 מתוך 8 תתי החלקות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
יאושרו רגלי הממ"ד ללא שימוש, ממ"ד בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בדירת המבקשים כולל הריסת גרם מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש.
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. יתקבל נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. יתקבל דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
יאושרו רגלי הממ"ד ללא שימוש, ממ"ד בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בדירת המבקשים כולל הריסת גרם מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש.
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. יתקבל נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. יתקבל דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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 17/11/2024

* מורגאן עבד אל חלם

* אמאני אלבאש

* נאגי נגם

* שרבל האשול

עורך:

* אמיר טנוס

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396480

כתובת הבניין: דר' אלנבי 158, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10816 חלקה: 84

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 תכנית שינויים עקב הגדלת שטח ממ"ד עד 12.0 מ"ר נטו + מבואה בשטח 5.0 מ"ר נטו,
 בתחום קווי בנין ללא כרוכה בהקלות עבור בקשה שאושרה לממ"דים ומרפסות.
 =====

מהות הקלות:

1. מרפסות זיזיות מבטון בקומות הקרקע + א' בולטות למרווח קדמי בשיוור עד 40%

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

* הראל קלופפר, דרך אלנבי 152 חיפה

* חנין ורד דרך אלנבי 158 חיפה

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אבן גיא מאיר שד הילד 20 א דירה 17 רמת גן

* אולגה צ'יז'וב שד רוטשילד 61 דירה 4 חיפה

* בלייברג אברהם דרך אלנבי 158 דירה 3 חיפה

* ברמוס ילנה דרך אלנבי 158 דירה 6 חיפה

* דדי יעקב זויתן 19 כפר ורדים

* הוכברג הדס קדרון 44 קדרון

* ורה ניקוליב דך אלנבי 162 דירה 4 חיפה

* חוא מואפא דרך אלנבי 158 דירה 8 חיפה

* חרצק נתן השומר 16 דירה 7 קרית ביאליק

* יערי שמואל ומרים נועם אלימלך 9 דירה 4 בני ברק

* לוינסון עדי זמר חנה 1 דירה 12 תל אביב - יפו

* לחוד מירון דרך אלנבי 160 דירה 6 חיפה

* מוסא חדאד הלן טשרניחובסקי 41 דירה 71 חיפה

* משפחת יטש דרך אלנבי 162 דירה 2 חיפה

* משפחת נוסרי דרך אלנבי 158 דירה 2 חיפה

* משפחת שניידרמן דרך אלנבי 158 דירה 4 חיפה

* נויסרי האני ומרגרט דרך אלנבי 162 דירה 3 חיפה

* ניג'ם לידיה דרך אלנבי 158 דירה 1 חיפה

* עורקבי ראובן תור 4 ראש העין

* קזעורה רמזי וכריסטינה דרך אלנבי 158 דירה 7 חיפה

* רובצוב נטליה מנחם אריאב 3 דירה 9 נוף הגליל

* רויטיך יוליה הרמון 9 רמת השרון

* שומלינסקי סמיון דרך אלנבי 162 דירה 7 חיפה

הערות המפקח:

פרסום בעיתונות בתאריך : 28.01.2025

מכתבים לגובלים בתאריך : 12.02.2025

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: _מגורים ב מיוחד
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ_ /1795_____

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע
מס' קומות	4		
מס' יח"ד	24		
גובה בנין	12		
מרווח קדמי	4.73-5		

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	21.11.2024	תכנית מתאימה למציאות. טרם בונים.
נוף	2407.2024	מסביב למגרש קיימת חורשה ציבורית, העצים הקיימים בתוך המגרש ובשטח הציבורי הינם לשימור, יש להגיש תכנית התארגנות לבניה שאינה פוגעת בעצים הקיימים. פתרון לאצירת אשפה בתוך גבולות המגרש יידרש כשתוגש בקשה לבניה משמעותית במגרש.
פקיד היערות	15.05.2024 14.11.2024	ניתן לקדם אין עצים בתוואי המוצע למלא תצהיר עצים הצהרה של עורך הבקשה
שימור	15.05.2024	אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
אגף נכסים	22.07.2024	אין הערות נוספות .
אגף דרכים	15.05.2024	למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן במידה ותידרש העתקת תשתיות(עמוד חשמל/תאורה, ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם לתוספת בניה נדרש פתרון חניה בהתאם לתקן

ועדת משנה של ועדה מקומית דנה בישיבה מס' : 42 בתאריך : 07/07/2025 בדבר הבקשה של המבקשים אמאני אלבאש, נאגי נגס , שרבל האשול לאשר " תוספת שטח בני ל-2 יח"ד קיימות בקומות הקרקע + א' (באגף אחד) הכוללת ממ"ד ומרפסת מבטון ותוספת שטח בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע הכוללת ממ"ד ומרפסת מבטון באגף סמוך התקנת רגלי ממ"ד בקומת כניסה והריסת חלק שניבנה ללא היתר בניה."

המלצות צוות משרד מהנדס העיר :

אישור חלקי של הבקשה בתנאים הבאים לאפשר תוספת ממ"דים ומרפסות בלבד.

בהתאם לעמדת המנהלת להתחדשות עירונית - מדובר הכנת תכנית אב כוללת להתחדשות עירונית בקרית אליעזר וקריית אליהו, חפ/2370. התוכנית אושרה במליאת הועדה המקומית בתאריך 10.11.2020, לאחר הטמעת הערות הציבור וגיבוש המסמכים. על פי תכנית זו, מתחם 14 הכולל את רחוב צה"ל 47-53, ורחוב אלנבי 152-162 (הכולל

את אלנבי 158), הינו מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי. התוספת בניה נרחבת בשלב זה עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם. כמו כן תוספת זו עלולה לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות, למי שהרחיב את דירתו, כמו גם תמריץ שלילי לכניסה לעסקת התחדשות עירונית ודרך כך – עיכוב התקדמות הפרויקט.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

3. התוכניות תתוקנה כך ש :

יש להקטין אורך של המרפסת לדירה בקומה א' במבוקשת למרווח קדמי עד 40% של גודל המרווח .

יש להקטין שטח של משטח מרוצף בקומת הקרקע כי דומת המרפסת זיזית מבוקשת בקומה א' מעל .

יש לסמן בתכנית גבולות מגרש וקווי הבניין בתכניות קומה כנדרש .

כעת הוגשה בקשה לתכנית שינויים עקב הגדלת שטח ממ"ד עד 12.0 מ"ר נטו + מבואה בשטח 5.0 מ"ר נטו, בתחום קוי בנין ללא כרוחה בהקלות עבור בקשה שאושרה לממ"דים ומרפסות.

4. 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

5. תנאים להיתר

* יש לפרק את התוספת שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה, זאת לפני הוצאת ההיתר ובאישור מפקח.

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

אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

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

הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה

ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 30000 ₪

6. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה :

אישור חלקי של הבקשה בתנאים הבאים

לאפשר תוספת ממ"דים ומרפסות בלבד.

בהתאם לעמדת המנהלת להתחדשות עירונית - מדובר הכנת תכנית אב כוללת

להתחדשות עירונית בקרית אליעזר וקריית אליהו, חפ/2370. התוכנית אושרה במליאת

הועדה המקומית בתאריך 10.11.2020, לאחר הטמעת הערות הציבור וגיבוש המסמכים.

על פי תכנית זו, מתחם 14 הכולל את רחוב צה"ל 47-53, ורחוב אלנבי 152-162 (הכולל

את אלנבי 158), הינו מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי.

התוספת בניה נרחבת בשלב זה עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה

מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם.

כמו כן תוספת זו עלולה לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות, למי שהרחיב

את דירתו, כמו גם תמריץ שלילי לכניסה לעסקת התחדשות עירונית ודרך כך – עיכוב

התקדמות הפרויקט.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

3. התוכניות תתוקנה כך ש :

יש להקטין אורך של המרפסת לדירה בקומה א' במבוקשת למרווח קדמי עד 40% של גודל המרווח .

יש להקטין שטח של משטח מרוצף בקומת הקרקע כי דומת המרפסת זיזית מבוקשת בקומה א' מעל .

יש לסמן בתכנית גבולות מגרש וקווי הבניין בתכניות קומה כנדרש.

כעת הוגשה בקשה לתכנית שינויים עקב הגדלת שטח ממ"ד עד 12.0 מ"ר נטו + מבואה בשטח 5.0 מ"ר נטו, בתחום קוי בנין ללא כרוחה בהקלות עבור בקשה שאושרה לממ"דים ומרפסות.

4. 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

5. תנאים להיתר

* יש לפרק את התוספת שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה, זאת לפני הוצאת ההיתר ובאישור מפקח.

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 30000 ₪

6. 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 לשכן/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 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:

* אולגה רוסינסקי

* רוסינסקי מרק

עורך:

* שגית וואקנין בלפרמן

אחראי בקשה:

* אורטל אללוף

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000459146

כתובת הבניין: רח' שז"ר זלמן 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11192 חלקה: 161

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד בדירה מס' 1, קומה א, בבניין מגורים קיים עם 6 דירות, בהליך מקוצר
 =====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1618

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח צידי צפוני	4 מ'	בליטה המותרת ה 1 מ' מגבול המגרש	בליטה המותרת ה 1.04 מ' מגבול המגרש	X	תואם תמ"א 40/א/1.

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	28.01.2025	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות.

סיכום הערות בדיקה:

1. בחלקה בעלת מבנה מגורים מדורג, עליה מבקשים לאשר תוספת ממ"ד במפלס א' בחזית צפונית במבנה מגורים קיים.
2. הממ"ד המוצע בשטח של 9 מ"ר הינו מותר 1.04 מ' מגבול מגרש והינו תואם להוראות תמ"א 40/א/1.
3. יש לציין כי הממ"ד הינו בשטח המוצמד לדירת המבקשים וזאת לפי תשריט בית משותף.
4. על הבקשה חתמו כלל השותפים בנכס.
5. לא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים לנכס.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :

לאישור הממ"ד המוצע בחזית צפונית לדירה במפלס א' לדירת המבקשים ובגמר הזהה לקיים. זאת לאחר בחינת חלופות תכנוניות ומסקנה כי התכנון המבוקש מציג חלופה אופטימלית וכי יש צידוק להקלה במרווח שמבוקשת בהתאם 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. יוגש דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

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

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

החלטת הועדה :

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :
לאישור הממ"ד המוצע בחזית צפונית לדירה במפלס א' לדירת המבקשים ובגמר הזהה לקיים. זאת לאחר בחינת חלופות תכנוניות ומסקנה כי התכנון המבוקש מציג חלופה אופטימלית וכי יש צידוק להקלה במרווח שמבוקשת בהתאם 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.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א.
 - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. יוגש דוח קרקע וביסוס.
 - ד. נספח ביסוס.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

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

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.

מס' דף: 12

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 4: פרטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 657 בתאריך: 17/11/2025 מספר בקשה: 91/0241/05 תיק בניין: 91/0241
--

מבקש:

הגשה 19/06/2025

• ערן פיבסקי

עורך:

• אסמאעיל שנבור

אחראי בקשה:

• פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480487

כתובת הבניין: רח' ורדיה 61, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11189 חלקה: 169 מגרש: 2087

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד הכולל מבואה ורגלי ממ"ד לדירה קיימת דו קומתית והתקנת מרפסת זיזית
 מבטון תוך הריסת פרגולה קיימת.
 =====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

• אורלי פולק ורדיה 61 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמ"א 1/1/א/40 _____

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	3				
מרווח קדמי	2.0	2.0	-	-	

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה		התכנית מתקנת בהתאם להערות מפקח
פקיד היערות	24.04.2025	הצהרה של עורך הבקשה

סיכום הערות בדיקה:

תוספת ממ"ד הכוללת מבואה ורגלי ממ"ד לדירה קיימת דו קומתית, התקנת מרפסת זיזית מבטון תוך הריסת פרגולה קיימת.

בוצע יידוע שכנים כחוק ע"י חברת נענע פרסומים ולא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים 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.

לאחר בחינת חלופות נמצא כי הבקשה מביאה את החלופה המועדפת וכי יש צידוק לבקשה להקלה במרווח לפי תמא 40 א 1/1.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - 2.
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
3. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן 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 ₪
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.

לאחר בחינת חלופות נמצא כי הבקשה מביאה את החלופה המועדפת וכי יש צידוק לבקשה להקלה במרווח לפי תמא 40 א 1/1.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - 2.
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
3. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן 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 ₪
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.

מבקש:

* אהרון לביא

עורך:

* לוי טלי

אחראי בקשה:

* אורטל אללוף

הגשה 17/08/2025

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000516035

כתובת הבניין: רח' הגליל 27 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11211 חלקה: 44 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

בקשה לתוספת ממ"ד בקומת קרקע בחזית הדרומית במבנה הצפוני בחלקה בעלת שני מבנים.

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/558

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	19.08.2025	בביקור במקום נמצא כי לא החלו בעבודות הבנייה.
פקיד היערות	13.08.2025	הוגש דו"ח ממערכת יעלה-מאושר. תבוצע נטיעה של 2 עצים בגודל 9.

סיכום הערות בדיקה:

- בחלקה בעלת 2 מבנים, מבקשים לאשר תוספת בקומת הקרקע ומבואת ממ"ד בחזית הדרומית בין שני מבנים, במבנה הצפוני הקיים הפונה לרח' נתיב חן.
- הבקשה תואמת להוראות תמ"א 1/1/א/40 ומותרת מרחק של 2.20 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי.
- יש לציין כי קיימים ממ"דים מאושרים בהיתר מס' 59278103 לדירות הקדמיות בבניין המבקשים.
- ישנה דרישה מטעם פקיד היערות הארצי לנטיעת 2 עצים בגודל 9, וזאת בעקבות כריתת עץ זית הממוקם ע"ג מיקום הממ"ד המוצע.
- על הבקשה חתמו כלל השותפים בנכס.
- לא הוגשו התנגדויות שכנים שותפים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

לאישור הממ"ד המבוקש ומבואת הממ"ד בקומת הקרקע לדירה העורפית במבנה הצפוני.

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. יובא דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח ביסוס.
 - ד. יובא תצהיר קונסטרוקטור כולל חישובים סטטיים.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה :

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
לאישור הממ"ד המבוקש ומבואת הממ"ד בקומת הקרקע לדירה העורפית במבנה הצפוני .

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. יובא דוח קרקע וביסוס.
 - ג. נספח ביסוס.
 - ד. יובא תצהיר קונסטרוקטור כולל חישובים סטטיים.
 - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 .
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.

מס' דף: 18

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:

* גולדן ארט נדל"ן חיפה

עורך:

* חן ניר

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

הגשה 22/10/2018

כתובת הבניין: רח' ואדי סליב 10, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12476 חלקה: 4 ; 5 ; 6 יעוד: מגורים ומסחר (מבא"ת)

תכנית: לפי חפ/1601/ב"1

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

=====

הארכת תוקף היתר - תוכנית שינויים להיתר 2015104800 למתחם מגורים ומסחר, 198 יח"ד כפוף לחפ/מק/1601/ב/1

=====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

הארכת תוקף היתר – "תוכנית שינויים להיתר 2015104800 למתחם מגורים ומסחר, 198 יח"ד כפוף לחפ/מק/1601/ב/1"

סיכום הערות בדיקה:

- 1) היתר הבניה המקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת רשות רישוי 398 מיום 5/11/2018, נחתם בתאריך 24/2/2021 ותוקפו עד 24/2/2024.
- 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 30/10/2025.
- סיבה: טעות סופר בהיתר המונעת אישור תשריט בית משותף ורישום בטאבו. בהיתר הבניה מוצגת קומה 8 כחלק מקומות טיפוסיות 6 ו- 7. קומה 8 שונה מהקומות הנ"ל ואינה קומה טיפוסית.
- 4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 4/7/2021: "בביקור במקום שנערך בעקבות קבלת היתר בניה בבקשה 02 למצב סופי. נמצא כי בניין 103 נבנה לפי היתר. ניתנה תעודת גמר ל-41 דירות בבניין 103. ניתנה תעודת גמר למעטפת בלבד ולא לאכלוס למסחר בבניין 103. ניתנה תעודת גמר למעטפת בלבד ולא לאכלוס למסחר בבניין 102. בבניין 101 למסחר שסומן בהיתר כ- "מסחר ב" התקבל אישור נגישות ומכבי אש וניתנה תעודת גמר למסחר ב' בלבד. נסגר מסלול הבקשה ושוחררה ערבות"

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 24/2/2027 בתנאים הבאים:
תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
הגשת תכנית בסמכות מהנדס לתיקון טעות סופר בקומות.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 24/2/2027 בתנאים הבאים:
תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
הגשת תכנית בסמכות מהנדס לתיקון טעות סופר בקומות.

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 ההיתר 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 21/11/2019

♦ צ'יקו עיצובים בע"מ

עורך:

♦ היתם עוידה

אחראי בקשה:

♦ ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין: 5271944016

כתובת הבניין: שד' טרומפלדור 26, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 50 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
הארכת תוקף היתר - תוספת ממד ומרפסת פיתוח לדירת מגורים קיימת
=====

מהות הקלות:

בבליטת הממ"ד למרווח צידי

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ דורית לויין שד טרומפלדור 26 חיפה

♦ וינר אברהם שד טרומפלדור 26 חיפה

♦ וינר לאה שד טרומפלדור 26 חיפה

♦ נעה הניג שד טרומפלדור 26 חיפה

♦ עידית טולדנו שד טרומפלדור 26 חיפה

♦ קל רון שד טרומפלדור 26 חיפה

♦ שרה הניג שד טרומפלדור 26 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

בקשה להארכת היתר של "תוספת ממד ומרפסת פיתוח לדירת מגורים קיימת"

סיכום הערות בדיקה:

1) היתר הבניה המקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת ועדת משנה 48 מיום 11/1/2021, נחתם בתאריך 28/2/2022 ותוקפו עד 28/2/2025.

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 9/9/2025.

סיבה: מלחמת חרבות ברזל שפרצה וגרמה לקבלן לברוח וקושי לחפש קבלן חדש. המצב הבלתי צפוי יצר חוסר וודאות ופגע ביכולת החברה לממש את התוכנית. כעת, עם התייצבות מסוימת במלחמה אנו רוצים לממש את ההיתר בהקדם.

4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 30/9/2025: "בביקור במקום נמצא כי טרם החלו בבניה"

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 28/2/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים :
הארכת תוקף היתר עד 28/2/2028 בתנאים הבאים :

תנאים להיתר :

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

מבקש:

* אורה אימרנוב

* דוד דינמדגרשווילי

עורך:

* שגית וואקנין בלפרמן

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

הגשה 11/03/2024

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000483557

כתובת הבניין: רח' פלמ"ח 22, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11191 חלקה: 93 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת 2 ממ"דים בקומת קרקע ובקומה א לפי תמ"א 40 - 1 מ' מגבול חלקה

תיאור הבניה הקיימת:

מבנה בן 3 קומות בן 18 דיירים

תיאור התוספת המבוקשת:

תוספת 2 ממ"דים בקומת קרקע ובקומה א לפי תמ"א 40 - 1 מ' מגבול חלקה

מיקום התוספת:

קומת הקרקע

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* זורון פוסטלניק הגר פלמ"ח 24 חיפה

* זריצקי דן ואסנת פלמ"ח 24 חיפה

* צ'רוינסקי טל פלמ"ח 24 חיפה

* שפירא נילי ואהרון פלמ"ח 24 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תכנית החלה מתוכה נקבע

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח צידי	4 מ'	בניית קיר שאין בו פתחים המשאיר ה מרחק של 2.7 מ' לפחות מגבול המגרש	בליטה המותרת 1.03 מ'	1.67 מ'	נבדק בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. בליטה מותרת בגין תוספת ממ"ד.

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
-------	----------------	-------

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	מתאריך 24.12.24	בביקור במקום נמצא כי התוכנית מתאימה למציאות.
פקיד היערות	מתאריך 28/07/24	הוגש תצהיר עצים חתום בידי עורכת הבקשה.
שימור	מתאריך 07/08/24	1. החלטה כלולה במרחב שימור מרקמי –טו-הכרמל- אחוזה ורוממה. 2. הנחיות המחלקה לתוספת המוצעת : -חומר הגמר של הממ"ד המוצע –כדוגמת גמר המבנה הקיים. -שמירה על המערך הנופי הקיים בזמן העבודות. 3. התייחסות זו אינה מהווה אישור בדבר הוראת הבינוי, כל אלה יבחנו במסגרת הליך הרישוי.
עתיקות	מתאריך 15/07/25	אין רשות העתיקות מתנגדת למתן היתר הבנייה לתוכנית הפלמ"ח 22, בהתניה שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל. לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
חח"י	מתאריך 03/04/22	<ul style="list-style-type: none"> נדרש ממבקש המידע הקמת פילר מונים/ מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לחיבור מונים באמצעות מונים/ מערכות מנייה. בקשה זו לתוספת ממ"דים. לא ידוע ולא צוין שינוי או דרישה כלשהי לחיבור חשמלי, רק אם נדרש שינוי חשמלי, לצורך המשך התהליך עליכם לפנות לחברת החשמל לצורך בירור והזמנת הנדרש.
נכסים ושמות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.

סיכום הערות בדיקה:

- בבניין קיים בעל 3 קומות ועליית גג מבוקשת תוספת של 2 ממ"דים בחזית המערבית ל-2 דירות בקומת קרקע וקומה ראשונה.
- בבקשה זו מוצעים ממ"דים 2 במידות מינימליות של 9 מ"ר נטו מבואה של 5 מ"ר.
- הממ"דים המבוקשים מוצעים על שטח משותף.
- קיים היתר מס' 50366106 עבור ממ"דים לדירות בקומות קרקע וקומה א' באגף המזרחי.
- התקבל תצהיר עצים חתום בידי עורכת הבקשה, אך לפי מפת המדידה קיימים עצים קוטר 20 ללא ציון סוג העץ.
- נדרשו תיקונים לתכנית מעורכת הבקשה להתאמת המבואה בזהה למבואת הממ"ד של האגף המזרחי, אך נעננו בשלילה מצד עורכת הבקשה.
- יש לציין כי המבואה אינה משמשת להגנה על דלת הממ"ד מאחר וכוללת פתח וכולה מעבר לקו בניין.
- 12 תתי חלקות חתמו כמסכימים מתוך 17 תתי חלקות.

לא התקבלו התנגדויות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

נמצא כי הבקשה כוללת את החלופה האופטימאלית וכי יש צידוק לשימוש בהקלה במרווח לפי תמ"א 40 א/1.

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 בניין ממ"ד.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. אישור הג"א.
2. אישור נספח יציבות

2. תנאים להיתר :

- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

נמצא כי הבקשה כוללת את החלופה האופטימאלית וכי יש צידוק לשימוש בהקלה במרווח לפי תמ"א 40 א/1.

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 בניין ממ"ד.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

1. אישור הג"א.
2. אישור נספח יציבות

2. תנאים להיתר :

- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ

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 26/12/2024

נאות גילבוע ושות' חברה לבנין בע"מ

עורך:

מרסלו מרינברג

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000445317

כתובת הבניין: רח' הנוטר 19, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11580 חלקה: 28

תיאור בקשה

מגורים חדש על הריסה

=====
הריסת מבנה קדמי קיים והקמת מבנה חדש בן 9 יח' דיור ע"פ תכנית מס' 304-1075894
=====

הערות המפקח:

זכויות מתוקף: תכנית 1499 / יז- 304-1075894

גודל מגרש: 589 מ"ר לפני הפקעה לדרך, 552 מ"ר לאחר הפקעה.

יעוד: מגורים ג' (מבא"ת) תאי שטח: 100

בקרה מרחבית:

מרפסות	מספר קומות	גובה מבנה (מעל הכניסה הקובעת) מ'	מס' יח"ד	תכסית	שטח בניה במ"ר		
					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
108 מ"ר	7	23.80 מ' כולל מתקנים טכניים וחדר יציאה על הגג.	9 יח"ד	60% על קרקעית	שירות מגורים: 575 מ"ר (עפ"י תכנית חפ/229/י/5)	עיקרי מגורים: 750 מ"ר	מותר
46.90 מ"ר	7	23.52 מ' גובה קומה מוצע -	9 יח"ד		מגורים: 533 מ"ר	מגורים: 750 מ"ר	מוצע

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	20.10.2025	תכנית מתאימה למציאות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
רשות שדות התעופה		עפ"י התוכנית המאושרת 304-1075894 חפ/מק/1499/יז – בטיחות טיסה : תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני הים ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
תנועה וחניה	18.12.2024	עבור 9 יח"ד בבניין חדש בחלקו הקדמי של המגרש דרוש : 9 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה + 9 אופניים + 1 אופנוע מוצע : 10 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה + 9 אופניים + 1 אופנוע (כולל 1 כלוא). <ul style="list-style-type: none"> חשוב לציין בחלקו האחורי של המגרש קיים עוד בניין שאינו משתתף בבניה לא תינתן עוד כניסה לרכב למגרש. במידה והבניין האחורי ירצה לבנות חניון ישתמש באותה כניסה מוצעת לפי תוכנית זו רוחב דרך הגישה לא יקטן מ- 3.0 מ' נקי. גובה ראש לא יפחת מ – 2.2 מ' חניית נכה לא תוצמד לדירה חנייה כלואה תשויד לאותה יח"ד שיפוע מרבי במפלס החניה 5% (מצ"ב אישור המחלקה לתכנון דרכים) בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/ תאורה, ארון חשמל/ בזק) הביצוע על חשבון היזם יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית הנכה . אורך החניה לא יקטן מ 5.0 מ' , רוחב החנייה לפי רמת שירות 1 בהנחיות משרד התחבורה
דרכים	18.12.2024	הגבהים מאושרים
בנייה ירוקה	26.5.2025	הוגש שלב א'- שלב מקדמי והתקשרות עם מעבדות
פקיד היערות	19.11.2024	מאושר – ניתן לקדם יש להראות שתילה חלופית 6 עצים גודל 9 .
נוף	16.2.2025	מאושר
שימור	17.12.2024	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתוכנית המתאר הכוללנית חיפה , חפ/2000. אין הערות לבקשה זו . ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
נספח ניקוז	18.12.2024	מאושר- לצורך פתיחת תיק בלבד
מי כרמל לסימון גמל מים	9.12.2024	מיקום מאושר למונה מים ראשי
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	17.12.2024	אין הערות לבקשה זו
תברואה	17.12.2024	עליך לבנות משטח אשפה + גג למבנה ולצפתו באריחים. יש להתקין ברז מים + נקודת ניקוז תאורה ודלת מסתירה למשטח משטח עגלות האשפה יהיה בנפרד ממשטח בלוני הגז מפתח לחישוב כמות כלי האצירה הינו עגלה בנפח 1.100 ליטר לכל 6 דיירים פתח משטח כלי האשפה יהיה ברוחב 1.40 מטר.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
נכסים	28.10.2025	<p>כתנאי למתן היתר בנייה, על המבקש להגיש על חשבונו ועל אחריותו תשריט חלוקה, לפיו שטחי הציבור יהווה יחידת רישום נפרדת. תשריט זה יאושר כתקין ע"י מחלקת מידע.</p> <p>תנאי לקבלת היתר הינו העברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה. העברת השטחים תבוצע בשני שלבים באופן וכמפורט להלן:</p> <p>1. טרם קבלת היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה.</p> <p>2. טרם הוצאת טופס אכלוס ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת.</p> <p>3. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות.</p> <p>למען הסר ספק מובהר בזאת כי השטח/ים המועבר/ים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר. מאושר – לא נדרשת התייחסות חברת חשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
חח"י	17.12.2024	<p>לא נדרש ממבקש המידע מבנה/ חדרים לתחנת טרנספורמציה פנימית.</p>
תאורה	17.12.2024	<p>במידה ויידרש ביטול או הזזת עמודי חברת חשמל הנושאים תאורה ציבורית או במידה ויידרשו ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים מסיבה כלשהי, או במידה ויידרשו שינויים, ביטולים והזזה של תשתית בזק, הוט, מט"ב, חח"י ונוספות.</p> <p>יידרש היזם, על חשבונו, להשלים או לשנות את התאורה הציבורית בקטע הרלוונטי והשינויים הנדרשים בתשתיות שפורטו לעיל כולל עלות שיקום מדרכות, כבישים וגינון הכרוכים בכך והכל באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת התאורה והמחלקות הרלוונטיות הנוספות בעירייה.</p>
רשות העתיקות	11.7.2024	<p>מאושר – על פי המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p>
עיצוב אדריכלי		<p>תוגש הדמיה לאישור</p>

סיכום הערות בדיקה:

1. הבקשה מוגשת במסגרת תכנית 304-1075894 חפ/מק/1499/יז. התוכנית היא חלק ממגרש הכולל שני מבנים. תוכנית זו חלה רק על המבנה הקידמי לכיוון רחוב הנוטר.
2. מבוקש בניין חדש בן 7 קומות ו- 9 יח"ד תוך הריסת בניין קיים בן קומה 1, הכולל 1 יח"ד בכפוף לחפ/מק/1499/יז.
3. עפ"י תכנית חפ/מק/1499/טו סעיף 4.1.2 א'- "רוחב רצועת הגינון בחזית המגרש לא יפחת מ- 2 מ' ", מוצעת רצועת גינון ברוחב של 1.60 מ' נטו ו- 2 מ' ברוטו כולל החומה, ניתן אישור נוף לאדנית.
4. עפ"י תכנית חפ/מק/1499/טו סעיף 4.1.2 ב'- "הגג יהיה גג שטוח ללא עליות גג. הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב וכלפי הקומה שמתחת לפחות ב- 3 מ' ". מוצעת נסיגה של 3.30 מ' בחזית הפונה לרחוב.
5. עפ"י תכנית חפ/מק/1499/טו סעיף 5 ב' – בחזית הקדמית והאחורית תותר הבלטת מרפסות זיזיות של עד 2 מ' למרווח. מוצעת בליטה של מרפסות זיזיות למרווח הקידמי בחריגה של 1.90 מ'.

להלן תמהיל דירות:

מסי דירה	מפלס	שטח עיקרי + מ"מ"ד	מספר חדרים (כולל מ"מ"ד)	שטח מרפסת
1	+340	72.06	3	23.30
ק-1				

שטח מרפסת	מספר חדרים (כולל ממ"ד)	שטח עיקרי + ממ"ד	מפלס	מסי דירה	
11.90	4	93.91	+340	2	
14.00	3	72.06	66+3	3	ק-2
11.90	4	93.91	66+3	4	
14.00	3	72.06	986+	5	ק-3
11.90	4	93.91	986+	6	
14.00	3	72.06	13.09+	7	ק-4
11.90	4	93.91	13.09+	8	
41.45	5	155.57	16.40+	9	ק-5

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
- תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית:
חפ/5229, חפ/מק/1499/יז
- עיצוב אדריכלי יאושר וישולב בתוכניות להיתר.

תנאים להיתר:

- כתנאי למתן היתר בניה תירשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה בתחום המרווח הצידי לצורך גישה עבור המבנה האחורי.
- טרם קבלת היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהוו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. מובהר בזאת כי השטחים המועברים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר.

נספחים לשלב בקרת התכן:

- אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- דוח קרקע וביסוס
- נספח ניקוז
- נספח פיתוח שטח
- אישור מורשה נגישות
- אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
- אישור תאגיד מי כרמל לסימון מיקום גמל מים
- נספח תברואה
- נספח תנועה
- אישור תצ"ר

- תנאים לתחילת עבודות :
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
 - ג. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ד. יודגשו בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ה. יודגשו בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - ו. אישור משטרה להסדרי תנועה – 04-8356476
 - ז. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 2, קומה 2.

4. תנאים לתעודת גמר :
 - א. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 - ב. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
 - ג. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
 - ד. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
 - ה. אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע והיא נמצאה תקינה
 - ו. רישום התצ"ר
 - ז. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה לרשות הרישוי
 - ח. אישור תאגיד מי כרמל
 - ט. כתב התחייבות למערכת הניקוז חתום ומאומת ונספח מס' 2 אישור ביצוע מערכת הניקוז.
 - י. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת בניין.
- יא. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
- יב. ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. ביצועו של שלב הרישום (השלב השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
 2. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית: חפ/5229, חפ/מק/1499/יז
 3. עיצוב אדריכלי יאושר וישולב בתוכניות להיתר.

תנאים להיתר :

1. כתנאי למתן היתר בניה תירשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה בתחום המרווח הצידי לצורך גישה עבור המבנה האחורי.

2. טרם קבלת היתר הבנייה יאושר ע"י הוועדה המקומית, תשריט החלוקה, לפיו שטחי הציבור יהיו יחידת רישום נפרדת וירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה. מובהר בזאת כי השטח/ים המועבר/ים לעירייה יועברו לה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וכי העברתם באופן זה הינה חלק מתנאי ההיתר.

נספחים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח ניקוז
- ד. נספח פיתוח שטח
- ה. אישור מורשה נגישות
- ו. אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
- ז. אישור תאגיד מי כרמל לסימון מיקום גמל מים
- ח. נספח תברואה
- ט. נספח תנועה
- י. אישור תצ"ר
- יא. כתב שיפוי

תנאים לתחילת עבודות :

- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
- ג. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ד. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ה. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ו. אישור משטרה להסדרי תנועה – 04-8356476
- ז. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 2, קומה 2.

4. תנאים לתעודת גמר :

- א. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ב. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
- ג. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
- ד. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
- ה. אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע והיא נמצאה תקינה
- ו. רישום התצ"ר
- ז. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה לרשות הרישוי
- ח. אישור תאגיד מי כרמל
- ט. כתב התחייבות למערכת הניקוז חתום ומאומת ונספח מס' 2 אישור ביצוע מערכת הניקוז.
- י. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת בניין.
- יא. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחייבו בוצע לשביעות רצונו.
- יב. ירשם תשריט החלוקה ע"י מבקש ההיתר, על חשבונו ועל אחריותו, בלשכת

רישום המקרקעין ביחד עם שטרי חלוקה וכך ירשמו זכויות העירייה בטאבו כחלקה נפרדת ו/או כחלק מיחידת רישום נפרדת. ביצועו של שלב הרישום (השלבי השני לעיל) יועבר לעיון ולאישור אגף נכסים ושמאות.

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: 10 מספר בקשה: 71/0415/13 תיק בניין: 71/0415
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 657 בתאריך: 17/11/2025

מבקש:

* עו"ד ליגל שפרבר

אחראי בקשה:

* טל נקמיאס

סוג בקשה: בקשה לתשריט בית משותף

הגשה 03/03/2025

כתובת הבניין: רח' הכשרת הישוב 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12286 חלקה: 118 ;

חלקה: 118 מגרש: 41 יעוד: מגורים א מיוחד

תיאור בקשה

מגורים תשריט בית משותף

=====
 רישום הערה תכנונית מכוח תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011
 =====

הערות המפקח:**מהות הבקשה:**

רישום הערה תכנונית מכוח תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

בעלי היתר:

"דניה" חברה לפיתוח בע"מ

גוש: 12286 חלקה 118 – רחוב הכשרת ישוב 1א, חיפה

הערות בדיקה:

1. בשנת 1975 הוצא היתר בניה להקמת בניין מגורים במסגרת בקשה להיתר 71041505.

2. במסגרת בקשה לרישום בית משותף ברחוב הכשרת ישוב 1א גו"ח 12286/118 נמצא כי בבניין שלוש בדירות הקוטג'

מספרי דירות 33 ו-34 הידועות כתת חלקה 33, 34 אינן תואמות היתר.

בהתאם לכך הוגש תשריט בו סומנו השינויים ביחס לדירות בתתי חלקות 33, 34. מדובר בתוספת בנייה הן

בקומת הקרקע והן בקומה ראשונה – הגדלת שטח הדירות .

מבדיקה שנערכה בנסח טאבו הבניין הנ"ל אינו רשום .

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה לרישום הערה תכנונית מכוח תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),

התשע"ב-2011, בגוש: 12286 חלקה 118 תתי חלקות 33, 34 כדלקמן:

"בבניין מספר 3 תתי חלקות 33, 34 בקומת קרקע וראשונה בתשריט הבית המשותף אינה

תואמת את היתר הבניה, כמסומן בתשריט הבית המשותף".

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה לרישום הערה תכנונית מכוח תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),

התשע"ב-2011, בגוש: 12286 חלקה 118 תתי חלקות 33, 34 כדלקמן:

"בבניין מספר 3 תתי חלקות 33, 34 בקומת קרקע וראשונה בתשריט הבית המשותף אינה

תואמת את היתר הבניה, כמסומן בתשריט הבית המשותף".

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:

♦ הטכניון מכון טכנולוגי לישראל

עורך:

♦ איתן יעקב קימל

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000473135

כתובת הבניין: * * קרית הטכניון 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש : 11203 חלקה : 4 יעוד : שטח למוסד

תכנית: חפ/2000, 304-0447052, 304-0240234, חפ/1578/ב1, חפ/מק/1392/ח, תממ/6, חפ/מק/1392/ז, חפ/מק/821/ו, חפ/מק/1303/א, אתר/6428, חפ/מק/1400/יב1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, אתר/2060, חפ/1745, חפ/1817, חפ/1392/א, חפ/1187/ב, חפ/1392, חפ/1578, חפ/1303, חפ/877, חפ/933, חפ/145, חפ/229

תיאור בקשה

בניה חדשה

אחר

=====
 הקמת מרכז אנרגיה תפעולי ומנותק ממבנים אחרים (עצמאי) המכיל חדרי שנאים, גנרטור, חדרי מתח נמוך וחדר מתח גבוה וכבלים תת קרקעיים. המבנה בעל 2 קומות "ניצפות" מצד מזרח וקומה אחת "ניצפת" מצד מערב.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: שטח למוסד, מתכנית : חפ/1392/א.
 חלקה 4 מחולקת ליעודים הבאים : מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת), פרטי פתוח (מבא"ת), דרך מאושרת (מבא"ת), דרך קיימת/ מאושרת, שביל מוצע להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, שטח למוסד, אזור לתכנון בעתיד, אזור למבנה תחנת רכבל, אתר למוסד אוניברסיטאי, שטח פרטי פתוח, דרך פרטית, שטח שייך לרשות אחרת.
 תכניות החלות בחלקה 4 מתוכה נקבעו הזכויות חפ/מק/1392/ו, חפ/2120, חפ/1392/א, חפ/99999.

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מיקום הבנייה המוצעת			הקמת מבנה מרכז אנרגיה תפעולי עצמאי המנותק ממבנים אחרים. משמש כמרכז אנרגיה ומכיל חדרי שנאים, גנרטור, חדרי מתח נמוך וחדר מתח גבוה וכבלים תת קרקעיים.	-----	אין קווי בניין בחלקה נשוא הבקשה (מדובר בקריית הטכניון) ומרכז האנרגיה מוצע ללא חריגה.

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מוצע מרכז אנרגיה			מוצע מבנה בעל 2 קומות "ניצפות" מצד מזרח וקומה אחת "ניצפת" מצד מערב. בתת קרקע- מוצעים כבלים בגובה של 1.00 מ'. קומה ראשונה- בגובה של 3.40 מ' המכילה 2 חדרי לוחות מתח נמוך וחדר מתח גבוה, כולל גישה חיצונית מצד מזרח עבור כל חדר, דרך מדרגות חיצוניות ופרוזדור לא מקורים. קומה שנייה- חצי קומה בגובה של 4.18 מ' המכילה 2 חדרי שנאים ו-2 גישות חיצוניות מצד מזרח עבור כל חדר, דרך מדרגות חיצוניות ומרפסת גג מרוצפת, לא מקורים. מרכז האנרגיה מוצע ליד מבנה של הפקולטה לאוירונאוטיקה וחלל (בש/11433).	-----	- יצוין כי מוסד הטכניון מקדם בימים אלה תכנית מתאר חדשה לכל שטח קריית הטכניון על מנת לענות על צרכי הפיתוח של הטכניון בעשורים הבאים ולאפשר מענה לצרכים משתנים. מטרת התכנית בין היתר היא, הסדרת יעוד הקרקע בכל שטח קריית הטכניון, כשטח למבנים ומוסדות הציבור עם הוראות מיוחדות. - שטח הטכניון מחולק לאזורים, המבוקש בבקשה זו הינו באזור "אוירונאוטיקה", הנקרא ג3.

חישובי שטחים:

להלן חלוקת שטחי בניה המוצעת בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת כעת :

מס' בניין	שם	שטח מאושר (קיים ובביצוע+תכנון) (מ"ר)	שטח בנוי בפועל (מ"ר)	שטח מתוכנן למבנה החדש (מ"ר עיקרי)	שטח בנייה נותר (מ"ר)	מס' קומות
17	מעבדות בלטימור להנדסה אווירונאוטית	3580	2235		1345	5
18	בניין להנדסה גרעינית	10,000	5252		4748	8
19	בניין להנדסה אווירונאוטית	4880	3405		1475	5
20 (א-ה)	מרכז למחקר אווירונאוטי	10,400	2354	200- (הריסת מבנה 20 א קיים)	8246	12
20א	הפקולטה לאוירונאוטיקה- מבנה מוצע חדש	0	0	4310	-4310	7
21	ניקבה על קולית	1000	679		321	2
	סה"כ	29,860	13725	4310	11825	

בתכנית הבינוי כפי שהוגשה השטח העיקרי של המבנה החדש המוצע הוא 4310 מ"ר, דהיינו, קיימת יתרת שטח מספקת להקמת המבנה במסגרת השטחים המאושרים הפנויים למתחם.

לפי תכנית חפ/1392/א – המגדירה שטח עיקרי מותר שהינו 29,860 מ"ר. שטח עיקרי נותר לבניה - 11,825 מ"ר.

לפי חפ/1400/שש-1 - 40% משטח עיקרי עבור שטחי שירות מעל הקרקע. החישוב עבור שטח שירות נותר מעל הקרקע חושב באופן מחמיר יותר, וחושב מתוך שטח עיקרי נותר לניצול שהינו פחות משטח עיקרי מותר.

(שטח עיקרי נותר לבניה) $11,825 * 40\% = 4,730$ מ"ר

שטח נותר עבור שטחי שירות מעל הקרקע - 4,730 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע מוצע בבקשה הנוכחית - 172.18 מ"ר.

אין חריגה משטח שירות מותר מעל הקרקע.

שטחים לא מקורים (פרוזדור, מרפסת גג) - מוצעים - 122.83 מ"ר.

אין מגבלת שטחים עבור שטחים לא מקורים.

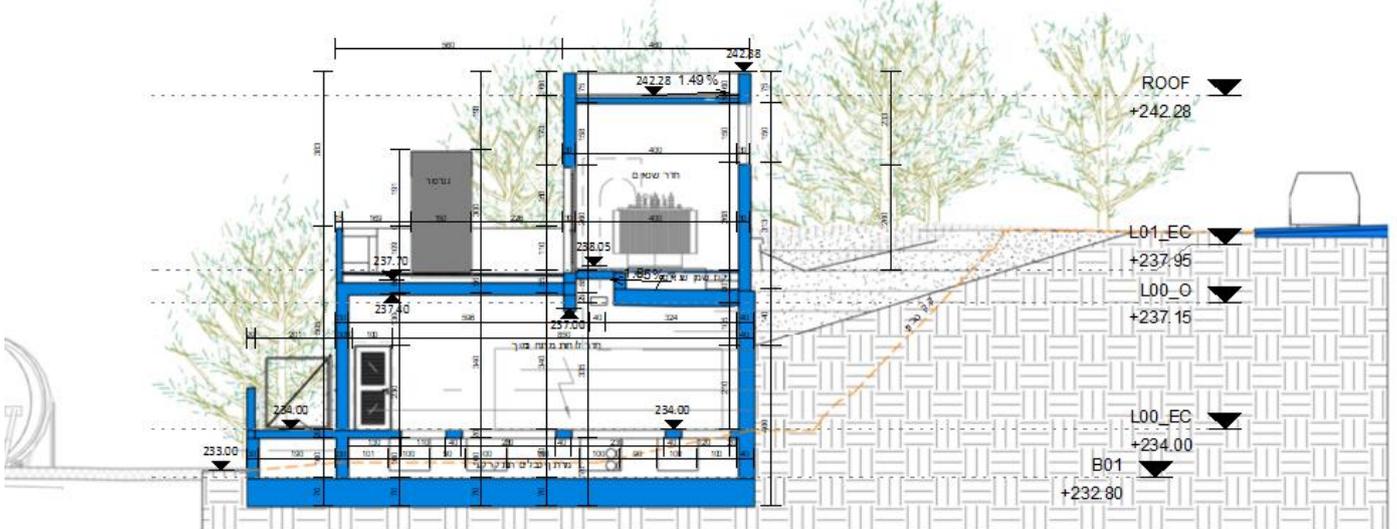
מס' דף: 38

- יצוין כי מוסד הטכניון מקדם בימים אלה תכנית מתאר חדשה לכל שטח קריית הטכניון על מנת לענות על צרכי הפיתוח של הטכניון בעשורים הבאים ולאפשר מענה לצרכים משתנים. מטרת התכנית בין היתר היא, הסדרת יעוד הקרקע בכל שטח קריית הטכניון, כשטח למבנים ומוסדות הציבור עם הוראות מיוחדות.

מבט מכיוון מזרח, מהכניסות לשתי קומות של מרכז האנרגיה המוצע ("ניצפות" 2 קומות):



חתך לרוחב המרכז – ניתן לראות את קומות המרכז, "ניצפות" 2 קומות מכיוון מזרח וקומה אחת "ניצפת" מכיוון מערב:



התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	05/08/25	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. טרם החלו בבניה.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
חח"י	29/07/24	בקשה זו למבנה מרכז אנרגיה חיצוני בשני מפלסים היקף בנייה מבוקש מעל הקרקע (במ"ר) : 150 היקף בנייה מבוקש מתחת לקרקע (במ"ר) : 0 מספר יחידות דיור : 0 מספר קומות מעל הקרקע : 2 מספר קומות מתחת לקרקע : 0 מספר קומות חלקיות על הגג : 0 האם הבקשה כוללת קומות מסחריות? לא, לא ניתן לקבוע מה נדרש מבחינה חשמלית .
המשרד להגנת הסביבה	04/08/24	תנאים לפי שלב המימוש בהיתר הבניה א. תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר : - יש להשלים מידע מתקדם : פרשה טכנית, מפרט כולל לאילו עבודות מתבקשות. - יש לקיים כל דין.
תאגיד "מי כרמל"	מתיק המידע מענה וסיכום	בקשה לתיק מידע : 35429733 בכתובת : קרית הטכניון 999 גוש : 11203 חלקה : 4 לפי המידע שיש בידנו, למי כרמל אין תשתיות בחלקה זו. מתחם פרטי. ללא דרישות.
מחלקת תברואה	מתיק המידע מענה וסיכום	
מחלקת תכנון נוף	מתיק המידע מענה וסיכום	התכנון יביא בחשבון את נושא העצים הבוגרים הקיימים במגרש- כולל חוות דעת פקיד היערות לנושא שימור העצים. לא תותר כריתת עצים בעלי ערך נופי גבוה אלא באישור מיוחד של פקיד היערות. יש להקפיד על שמירת שטח פנוי מבינוי, מריצוף/סלילה, על ותת -קרקעי, בגודל של לפחות 15% משטח המגרש שישמש לנטיעת צמחיה ועצים בוגרים. יש להרבות בשטחי גינון, תוך שילוב עצים. יש לתת דגש לשתילת העצים הגבוהים במרווחים, מעל קרקע טבעית, במרחקים שלא יעלו על 7 מ' זה מזה. הפיתוח המוצע יתאים עצמו ככל הניתן לעצים הקיימים במגרש (יש לצרף סקר עצים) במגרשים הסמוכים וברחוב. לא תותר בניה (על או תת קרקעית) במרחק של פחות מ 3- מ' מעץ בוגר הנמצא מחוץ לגבולות המגרש. יש להטמיע בתכנון את ההנחיות המרחביות לבניה חדשה לתעשייה, למשרדים ולמסחר (עד 15 קומות) אותן ניתן למצוא באתר העירייה. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר במחלקה לתכנון נוף.
מחלקת דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן.
מחלקת ניקוז	מתיק המידע מענה וסיכום	במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1 בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
	31/07/25	אין התנגדות לבקשה שהוגשה. הבקשה תיבדק ע"י מח' הניקוז כאשר הבקשה תועבר לחישובי אגרות. הבקשה מאושרת לשלב "בקרה מרחבית".
פקיד יערות	מתיק המידע מענה וסיכום	יש להגיש סקר עצים לבחינה.
סקר עצים - מאושר	08/07/25	יש להראות שתילה חלופית של לפחות 25 עצי ברוש חלופיים גודל 10-9. סיכום העצים לכריתה, להעתקה ולשימור: סה"כ בבקשה – 38 עצים לכריתה- 8 עצים להעתקה- 0 לשימור- 30 עצים הרישיון לביצוע כריתה/העתקה של עצים יונפק ויימסר למבקש רק לאחר העמידה בתנאיו וקבלת היתר בנייה.
סקר עצים	13/05/25	הוגש סקר עצים. יש להשלים אישור פקיד היערות לסקר העצים בשלב "התכן".
שימור אתרים	מתיק המידע מענה וסיכום	המגרש נמצא במרחב תחום מוסד שבתחום המורשת הבנויה, - בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה חפ/2000. בתחומי החלקה, בסמוך למקום הבקשה המבוקשת, קיים מבנה הכלול ברשימת השימור העירונית, מבנה הפקולטה לאוירונאוטיקה וחלל (בש/11433). לאור הסמיכות למבנה לשימור, ועל מנת להבטיח שבמהלך עבודות הבניה המבנה לשימור לא ייפגע או ייגרם לו נזק, נדרש להגיש ביחד עם הבקשה להיתר סקר הנדסי שבו ינתנו הנחיות לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ולמניעת גרימת נזק למבנה לשימור לרבות, הנחיות המבטיחות כי לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. אין הערות לבקשה זו ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
אגף נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.
איגוד הערים להגנת הסביבה	מתיק המידע מענה וסיכום	תנאי לפתיחת בקשה הינו תיאום עם איגוד ערים בדבר הצורך בסקר הערכת רמות חשיפה (קרינה) , אישור הסקר ותוצאתו יהווה תנאי לקבלת ההיתר. ככל ומדובר במקור קרינה פרטי (לא של חברת חשמל), יש להציג היתר הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
איגוד ערים	08/09/25	הנדון: בקשה להיתר בנייה למרכז אנרגיה מסוג חדר שנאים, הטכניון גושים 11205 112031 הבקשה שבנדון מיועדת להקמת מבנה למרכז אנרגיה לשלושה שנאים בטכניון, לבקשה צורף סקר קרינה והיתר הקמה שבו הוצג שלא צפויה חריגה מערכי הסף שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה. במסמך מסימוכין 1 נכתב ש"באומדן זה לא נלקחו בחשבון השנאים העתידיים", לבקשתנו הובהר משפט זה ע"י אדרי וייס מהטכניון כך: "המבנה כולל מקום ל 4 שנאים – לשלושה שנאים המיועדים לפרויקט עם הרחבה לטווח הקרוב בינוני, ומקום שמור לשנאי עתידי לצורך הרחבה אפשרית בשנים הבאות. ההרחבה העתידית אינה חלק מהבקשה הנוכחית ואינה מתוכננת לביצוע בשלב זה. אם וכאשר יידרש בעתיד להתקין שנאי בתא השמור, תוגש בקשה נפרדת שתכלול סקר עדכני להערכת רמות שדה מגנטי. "תכנון ומיגון לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וקבלת ההיתרים הרלוונטיים טרם חיבור החשמל" (ההדגשה במקור). יש לציין, שמדיניות האיגוד היא להימנע מחשיפה לערכי סף חורגים של קרינה בלתי מייננת ע"י תכנון נכון ובמקרה הצורך אפשר להשתמש במיגון, אך כאמור, החלופה העדיפה היא להימנע ממיגון.
המשרד להגנת הסביבה	01/07/25	התקבל היתר הקמה למקור אנרגיה - מתקן חשמל מסוג מיתקן השנאה. תוקף ההיתר עד: 01/07/2030
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו.
מחלקת תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	17/07/24 - בשלב זה אין הערות.
רשות העתיקות	08/09/25	אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח שאינו מוכרז. הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין. עם זאת, אני מודיעכם כי על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות עליכם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מרכז אנרגיה תפעולי ומנותק ממבנים אחרים (עצמאי) המכיל חדרי שנאים, גנרטור, חדרי מתח נמוך וחדר מתח גבוה וכבלים תת קרקעיים. המבנה בעל 2 קומות "ניצפות" מצד מזרח וקומה אחת "ניצפת" מצד מערב.
2. מרכז האנרגיה מוצע בסמוך למבנה של הפקולטה לאוירונאוטיקה וחלל (בש/11433), שהינו מבנה לשימור. התקבל חו"ד שימור לבקשה ובשלב "תחילת עבודות" יוגש סקר הנדסי הכולל הנחיות למניעת פגיעה/נזק למבנה לשימור.
3. הכניסות לשתי הקומות של מרכז האנרגיה המוצע (קומה ראשונה - מכילה חדרי מתח נמוך וחדר מתח גבוה והקומה השנייה – מכילה שני חדרי שנאים) – הינן מכיוון מזרח, הכניסות הן חיצוניות, דרך מדרגות חיצוניות, פרוזדור ומרפסת גג, לא מקורים.
4. מרכז האנרגיה ישרת מספר מבנים של פקולטת האוירונאוטיקה (מבנים מעבודות מס' 305, מבנה היסטורי מס' 310 ובניין האוירונאוטיקה החדש) ובעתיד המרכז אולי ישרת מבנים נוספים בטכניון.
5. מרכז האנרגיה נועד להסדיר את מערכות החשמל של הפקולטה של האוירונאוטיקה בהתאם לתקנים העדכניים.

6. מבקשי הבקשה הינם הטכניון מכון טכנולוגי לישראל, מיופה כוח מטעם הטכניון חתם ע"ג תכנית הבקשה. עיריית חיפה רשומים כבעלים בחלקה נשוא הבקשה בהתאם לנסח טאבו מרוכז, התקבל חו"ד אגף נכסים ושמאות לבקשה.

הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שאינם שותפים לנכס.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מרכז אנרגיה תפעולי ומנותק ממבנים אחרים (עצמאי) המכיל חדרי שנאים, גנרטור, חדרי מתח נמוך וחדר מתח גבוה וכבלים תת קרקעיים. המבנה בעל 2 קומות "ניצפות" מצד מזרח וקומה אחת "ניצפת" מצד מערב.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכנן:
 - א. אישור יועץ חשמל מטעם הטכניון על כך שאין צורך באישור ח"י לבקשה.
 - ב. אישור מחלקת תכנון נוף.
 - ג. אישור יועץ בטיחות אש.
 - ד. דוח קרקע וביסוס.
 - ה. נספח ביסוס.
 - ו. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ז. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).
 - ח. 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 התכנן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

3. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ב. הגשת סקר הנדסי הכולל הנחיות לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ולמניעת גרימת נזק למבנה הקיים לשימור- מבנה הפקולטה לאוירונאוטיקה וחלל (בש/ 11433), לרבות הנחיות המבטיחות כי לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/ או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

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

החלטת הועדה:

אישור הקמת מרכז אנרגיה תפעולי ומנותק ממבנים אחרים (עצמאי) המכיל חדרי שנאים, גנרטור, חדרי מתח נמוך וחדר מתח גבוה וכבלים תת קרקעיים. המבנה בעל 2 קומות "ניצפות" מצד מזרח וקומה אחת "ניצפת" מצד מערב.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכנן:
 - א. אישור יועץ חשמל מטעם הטכניון על כך שאין צורך באישור ח"י לבקשה.

- ב. אישור מחלקת תכנון נוף.
- ג. אישור יועץ בטיחות אש.
- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. נספח ביסוס.
- ו. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ז. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ח. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

2. תנאים להיתר

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

3. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ב. הגשת סקר הנדסי הכולל הנחיות לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ולמניעת גרימת נזק למבנה הקיים לשימור- מבנה הפקולטה לאוירונאוטיקה וחלל (בש/ 11433), לרבות הנחיות המבטיחות כי לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/ או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

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

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:

♦ **ליאת גולרנסקי**

עורך:

♦ דיצה גורגיה ברט

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 14/07/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000506453

כתובת הבניין: רח' בורוכוב 30, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 156

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד לדירה מערבית בקומת קרקע בבניין בן 4 יח"ד
 =====

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

♦ **אסף צור** בורוכוב 30 חיפה

הערות המפקח:

בקה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/831

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	הערות
מס' קומות	+2 מסד			ללא שינוי
מרווח בין בניינים	12.76	בהתאם להוראות תמ"א 40/א/1/1 יותר מרווח של 3.00 מ' בין הבניינים.	ממ"ד המציע צמצום המרווח ל 6.00 מ'	צמצום תוך הותרת 6 מ' בין הבניינים.
פרגולה		תותר פרגולה מחומרים קלים בגובה 2.4 מ'	פרגולה קלה המתירה מרחק של 1.57 מ' מגבול החלקה, ובגובה 2.40 מ' עד תחתית הקורות. בשטח של 22 מ"ר.	

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	21.07.2025	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות
אישור פקיד היערות	18.06.2025	הוגש תצהיר ניתן לקדם עץ דקל לא מוגן ניתן לכריתה למלא תצהיר עצים
נכסים	04/09/2025	לאגף הנכסים אין הערות לבקשה.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	04/09/2025	המבנה בכתובת בורוכוב 30 אינו כלול במרחב השכונות הותיקות עפ"י חפ"2000, אינו מבנה בעל ערכים לשימור ואינו נכלל במתחם לשימור.
דרכים	04/09/2025	עבור בקשה לממ"ד לא נדרשת חנייה. קיימת בקשה נוספת במערכת מס' 19 עבור לגליזציה לקומת מסד, ממ"ד ומבואה לממ"ד בגינה ידרשו 1 מק' חניה. יש לציין כי במגרש קיימות פלישות לשטח ציבורי/ עירוני ע:י חניות פרטיות / קירות/ריצוף.

סיכום הערות בדיקה:

1. הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בישיבה 653 מיום 28/09/2025, באותו יום בו אושרה הבקשה התקבלה התנגדות מטעם שותף לנכס אשר הגיש התנגדות בטרם חלפו 15 יום מקבלת המכתב בשל הליך שגוי בו הובאה הבקשה לדיון בטרם הזמן שחלף להתנגדויות הבקשה נבחנה בשנית בוצע יידוע למבקשת מול מנהל אגף הרישוי להליך של בחינת ההתנגדות והגשתה לדיון מחדש במייל מתאריך 28.10.2025
2. בחלקה בעלת 2 מבנים, מבוקשת תוספת ממ"ד ופרגולה במפלס 0.00 לדירה בעלת 2 מפלסים – מפלס תחתון בקומת המסד. הפרגולה מוצעת בשטח 22 מ"ר תוך הותרת 1.57 מ' מגבול החלקה בהתאם להוראות חפ/1400 פמ בה נקבע כי יותר מרווח של 1.20 מ' מגבול החלקה. מוצע ממ"ד עם מבואה אשר מצמצם מרווח בין הבניינים ל 6 מ'. בהתאם להוראות תמ"א 40/א/1/1 בה נקבע כי יותר צמצום המרווח עד ל 3 מ' בין הבניינים.
3. בהתאם להוראות חפ/831 נ"ב 11 נקבע כי הגדלת דירות לשטח העולה על 110 מ"ר תהיה בכפוף לסעיף "חניה" שבתקנון התכנית ג. לא תותרנה תוספת יחידות דיוור. מדובר בתוספת ממ"ד ופרגולה בלבד ללא שינויים נוספים ע"פ מח' דרכים לא נדרשת חנייה לממ"ד.
4. יש לציין כי קיימת בקשה נוספת 19 עבור אותם בעלי עניין, הכוללת הסדרת גליוצייה לתוספת בניה בקומת המסד, ותוספת ממ"ד, עורכת הבקשה פיצלה את הבקשות כך שמבקשת ממ"ד בלבד בבקשה זו. בנוסף קיימות חניות אשר מהוות פלישה לשצ"פ לפי דיווח פיקוח, וע"פ התייחסות מח' דרכים, יש לדרוש כחלק מבקשה 19 הסדרה של החניות כך שלא יפלושו לשצ"פ, קיום הליכים והסדרת הגליוצייה הקיימת.
5. הובאו הסכמת 87.5% שותפים לנכס.

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

- להלן ההתנגדות שהוגשה ע"י שותף לנכס
אסף צור ברוכב 30 :
- פגיעה בכניסה ובאיוורור** – מיקום הממ"ד המוצע חוסם חלק מהכניסה המקורית לחדר המדרגות ופוגע באור ואוורור לדירות העליונות.
- פגיעה בנוף ובנכס** – הממ"ד יחליף את הנוף הנשקף מחלון המטבח ויפגע בערך הדירה.
- חסימת אפשרות הרחבה עתידית** – המיקום המוצע ימנע אפשרות לבנות ממ"ד או הרחבה עתידית לדירה שבבעלות המתנגד.
- פגיעה בתשתיות קיימות** – הקמת הממ"ד תחייב שבירת שבילים ומעקות קיימים, דבר שיקשה על השבת המצב לקדמותו.
- פגיעה בזכות שימוש בשטח** – השטח המיועד לממ"ד משויך בהסכם השכנים לדירת המתנגד, ונועד לכניסה נפרדת עתידית.
- אלטרנטיבה תכנונית קיימת** – הוצעה חלופה להצמדת הממ"ד לחזית אחרת, שאינה פוגעת בזכויות אחרים, אך לא נבחנה.
- דרישה לפתרון הנדסי** – להסרת חגורה עילית כדי לאפשר בניית ממ"ד עתידי במפלס אחד.
- התנגדות לפרגולה** – דרישה שלא תחרוג מגובה תקרת דירת המתנגד ושלא תגרום מטריד רעש.
- טענות להתנהלות המבקש** – שימוש בשטחים משותפים בניגוד להסכם, חסימת גישה לשעוני מים, העתקת תשתיות גז, והצבת צמחייה מטפסת החוסמת אור ואוויר.
1. יועבר העתק קריא של ההסכם ואשלח אליכם בהקדם. שכן ההסכם נחתם בינו ובין הבעלים הקודמים של הדירה שבבעלותנו.
 2. כבר במכתב ההתנגדות ציינו שאין לנו התנגדות עקרונית לבניית הממ"ד, ולהיפך. הצענו למבקשים מספר חלופות אפשריות לבניית הממ"ד, אחת מהן הוצגה (מילולית וגראפית) בהתנגדות ששלחנו. זוהי אופציה שאינה יוצרת הפרעה ו/או פגיעה למי מהשכנים, לא מסתירה נוף, לא חוסמת אויר, ולא יוצרת פגיעה ושינוי בחזית הבית ובכניסה אליו.

גם באופציה זו, על המבקשים להגיש תוכנית הנדסית, של טיפול בקורה העליונה שקיימת כיום בתוספת של דירתם, שלא תמנע מאיתנו בעתיד, לבנות ממ"ד במפלס אחד על כלל הדירה.
עקרונית בניית תוספת לכיוון החזית בבורוכוב (בדומה לזו שהגישו ואושרה לבעלי דירת קומת הקרקע השניה בבניין), היא אפשרית גם כן. כמובן, שנשמח לראות תוכנית מסודרת המפרטת את התוספת.

להלן תגובת המבקשים להתנגדות:

1. אלטרנטיבה שהוצעה אינה ישימה

מיקום חלופי בסימטריה לממ"ד של משפחת קרמון בעייתי:

- בשל הטופוגרפיה – ידרוש בנייה על רגלי ממ"ד, מה שיכפיל את עלות הביצוע.
- יחסום את הנוף הנשקף מדירת המתנגד (בית צור).

2. התייחסות לטענות המתנגד לפי סדרן:

- **שמירה על רחבת הכניסה** – הממ"ד תוכנן כך שלא ישנה את צורתה ושיטחה.
- **שימוש עתידי** – משפחת צור תוכל להשתמש בגג הממ"ד כמרפסת, דבר שישפר את ערך הנכס.
- **שמירה על אור ואוורור** – הממ"ד מרוחק מהבניין כדי לאפשר כניסת אור לחלון דירת המתנגד וגם למטבח בקומה א'.
- **תיקון תשתיות** – כל פגיעה בתשתיות תתוקן על ידי המבקשים ועל חשבונם.
- **בעלות על השטח** – אין הסכם חלוקת שטחים; כל השטח בחלקה שייך לכלל 8 הדיירים.
- **מיקום הממ"ד** – אם ייבנה לפי הצעת המתנגד, יחרוג מקו הבניין ויחייב פרסום והתנגדויות נוספות.

בקשת המבקשים:

לאור האמור, המבקשים מבקשים מהוועדה לאשר את הבקשה כפי שכבר אושרה.

לפיכך הבקשה מוחזרת לדיון בועדת רישוי

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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 בניין ממ"ד.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. אישור הג"א.

2. אישור נספח יציבות

2. תנאים להיתר:

א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

מענה להתנגדות:

הועדה בחנה את החלופות שהוצגו ונמצא כי המיקום שהוצג ואושר הינו המיקום המיטבי לממ"ד, השכן מעל יוכל להוסיף מבואה ולהנות מהתשתית של הממ"ד המוצע. נמצא כי החלופה שנבחרה היא המיטבית ואשר תוכל לתת מענה בעתיד גם לשכן.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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 בניין ממ"ד.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. אישור הג"א.

2. אישור נספח יציבות

2. תנאים להיתר:

א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

מענה להתנגדות :
הועדה בחנה את החלופות שהוצגו ונמצא כי המיקום שהוצג ואושר הינו המיקום המיטבי לממ"ד, השכן מעל יוכל להוסיף מבואה ולהנות מהתשתית של הממ"ד המוצע. נמצא כי החלופה שנבחרה היא המיטבית ואשר תוכל לתת מענה בעתיד גם לשכן.

עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכן/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 22/05/2025

♦ **מירה לבין פוניה**

- ♦ אחישלום אלמוג
- ♦ אליצור חזני
- ♦ ורוניקה מרקוביץ
- ♦ מיכל אלכסנדרון
- ♦ ענת אלמוג
- ♦ תום אלכסנדרון

עורך:

♦ חנא נקארה

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487521

כתובת הבניין: רח' לוטוס 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10910 חלקה: 91 יעוד: מגורים מיוחד

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

=====
 תוספת 5 מרפסות קונזוליות מפלדה לדירות קיימות בקומה א', ב', ו-ג' בבניין מגורים קיים.
 פתיחת פתח חדש כגישה לגג וסגירת קיים מתוך חדר המדרגות המשותף לצורך תחזוקה וגישה למתקנים טכניים
 =====

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

♦ אברהם שטיינברג לוטוס 6 חיפה

♦ מירון חזני לוטוס 6 חיפה

♦ רות ושמואל אמיר ביאליק 19 ירושלים

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ אדוארד סושרד מורד היסמין 6 חיפה

♦ חברת חשמל לישראל בע"מ החשמל 19 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים מיוחד

תכנית חלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1496

הערות	קיים בהיתר	זכות
מעל קומות עמודים ומחסנים, על קומת מסד הכוללת מקלט ומחסנים.	המבנה מחולק ל-2 אגפים	מס' קומות
על קומת עמודים	3 קומות לחזית קדמית	
ללא שינוי	4 קומות לחזית אחורית	
התוספות המוצעות בתחום קווי בניין	11 יח"ד	מס' יח"ד
	ללא שינוי	מרווחים

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
התוכנית תואמת למציאות	5.6.25	פיקוח על הבניה
לאגף נכסים אין הערות לבקשה זו	.5.255	אגף נכסים ושמאות
התקבל תצהיר	.5.2521	פקיד היערות
המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתוכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/ 2000. במסגרת סקר בביצוע, החלקה כלולה במתחם מיועד לשימור. המחלקה לשימור ממליצה לוועדה על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור המרפסות בכל הקומות תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. להלן הנחיות לתכנון המרפסות: 1. עיגון המרפסות לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים. 2. בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין. 3. מעקה המרפסות יהיה ממתכת.	לפי תיק מידע מענה וסיכום	שימור
התקבל אישור פטור מהחובה להתקנת מקלט או הגדלת מקלט קיים	קיימים ממ"דים מאושרים בבקשות קודמות	אישור פטור מהג"א

סיכום הערות בדיקה:

הבקשה נדונה כבר בישיבה מס' 650 בתאריך 7.9.25 עבור תוספת 5 מרפסות מפלדה לדירות קיימות בקומות א', ב', ג' בשטח של 14.00 מ"ר כל אחת בתחום קווי בניין.

כאשר בקומות א', ב' המרפסות פונות למרווח צידי בתחום קווי בניין.

תוך דחיית מרפסות זיזיות המוצעות בחזית מעל גג השכנים בקומה ג'.

כעת לאחר הבהרה מצד המבקשים

הבקשה נבחנת מחדש לאישור המרפסות זיזיות המוצעות בחזית מעל גג השכנים בקומה ג'.

תוך צירוף הבהרה לכך שהגג אינו מוצמד וזו האופציה התכנונית הטובה ביותר עבורם ולאור הנחיה בתקנות הבית המשותף שלא יותר שימוש בגג המשותף, כך שאישור המרפסות אינו יהווה פגיעה בגג.

פתיחת פתח חדש כגישה לגג וסגירת קיים מתוך חדר המדרגות המשותף.



רקע למבנה :

מדובר במבנה מדורג המורכב משני אגפים כאשר המרפסות המוצעות בחלקן למרווח הצידי בתחום קווי בניין המוצעות באגף הקדמי של המבנה הפונה לכיוון רח' לוטוס. ושאר המרפסות המוצעות בקומה ג' הינם בתחום המבנה בין שני האגפים במבנה בגובה כ-1.25 מ' מעל פני הגג. אושרה בעבר בקשה מס' 41065422 עבור ממ"דים ומרפסות למרווח הצידי באגף האחורי של המבנה

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

להלן עיקרי ההתנגדות:

מתנגד 1: (קומת קרקע שם : מירון , משפחה : חזני)

מתנגד 2: (קומת שניה שם : שמואל ורות , משפחה : אמיר)

מתנגד 3: (קומת שלישית שם : אברהם , משפחה : שטיינברג)

1. גודל המרפסות:

בהחלטת ועדת ערר מיום 22.3.2022 בנוגע לבקשה לבניית מרפסת נקבע כי גודל המרפסות במבוקשות בקומת הקרקע וקומה א' יהיו 12 מ"ר בלבד – בניגוד ל-14 מ"ר שהוגשו בבקשה.

2. פגיעה במראה האחיד:

התכנון המוצע סותר את הדרישה למראה אחיד לכלל המרפסות, ואינו משתלב בתכנון האדריכלי של הבניין. אנו סבורים כי יש לתכנן את כל המרפסות לפנייה אחידה לרחוב לוטוס

3. מרפסות קומה ג' - ניתן לראות בבירור בחתך ב-ב כי המרפסות המבוקשות מתוכננות מעל הגג קיים.

א. בהתאם לסעיף 13 בתקנון הבית המשותף (מצ"ב כנספח ב'), נקבע במפורש כי "אסור להשתמש בגג מעל יחידה 91/9 ואסור לעלות עליו אלא לצורכי תיקון בלבד".

- ב. המיקום המוצע יפגע בזכותם של שאר הדיירים לשימוש סביר בגג, בניגוד לסעיף 52 לחוק המקרקעין.
- ג. הגובה המתוכנן של המרפסות (כ-1.20 מטר מעל פני הגג) אינו עומד בדרישת המינימום של 2.40 מטר, ואף עלול להוות מכשול לפעולות תחזוקה נדרשות כגון סיווד וזיפות.
- ד. מיקום המרפסות יגביל מאוד את הגישה לגג העליון, המשמש לדודי השמש של הבניין.
- ה. מיקום המרפסת בקומה זאת ידרוש שינוי פתח הכניסה המקורי לגג, דבר אשר ייפגע בחדר המדרגות ואין לכך הסכמה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

הוועדה סבורה כי הוספת מרפסות 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. הבקשה הובאה לדיון חוזר לצורך בחינת מסמכי הבית המשותף שהומצאו ע"י המתנגד שלא עמדו בפני הוועדה עת נידונו. מעיון במסמכי הבית המשותף נקבע כי מדובר בגג משותף בו אסור השימוש אלא לצורכי תיקון ותחזוקה ומשכך בבחינה חוזרת הוועדה סבורה שאין מניעה לאישור המרפסת בחזית המשותפת וכי הדבר לא יהווה פגיעה ביתר הדירות. אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

2. תנאים להוצאת היתר:

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 25000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים:

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

1. גודל המרפסות - המרפסות המוצעת תואמת את שטח הבניה המותר ע"פ האמור בתקנות ואין עולות על 12 מ"ר ועל ממוצע 14 מ"ר כפי שנדרש, ובהתאם למרפסות הבנויות במבנה זה.

2. פגיעה במראה האחד - המרפסות המבוקשות פונות למרווח הצידי באגף הקדמי של מבנה ולא לחזית הרחוב לוטוס - בהיבט התכנוני מדובר במיקום האידיאלי

ביותר לאחר בחינת החלופות השנונות שהוגשו, מיקום המרפסות יוצר אחידות לאותה חזית ובהתאם למרפסות הקיימות באגף האחורי המשותף למבנה בתחום קווי בניין .
 3. מרפסות קומה ג - המרפסות המוצעות בין האגפים אינם חורגות מתחום קווי בניין ואינם מונעות גישה לתחזוקה דודי שמש ומתקנים טכניים בגג . המרפסות המוצעות פולשות על חלק קטן מגג המשותף במבנה הוגש בנוסף במהות הבקשה -פתיחת פתח חדש לגישה בגג לצורך תחזוקה וגישה למתקנים טכניים
 הגג הינו רכוש משותף ואינו מוצמד לשום דירה עפ"י תשריט בית משותף .

4. בנוסף התקבלה התחייבות משפטית ע"י המבקשים עבור מרפסות בתת חלקה 12+13 משפחת אלמוג ואלכסנדרון אשר המרפסות המוצעות בחלקן מעל פני הגג בגובה של 1.20 מ' בהתחייבות מצוין כי הם מאשרים שכל שיאושרו בבניין תוכניות שידרשו את העתקת המרפסות בעתיד ניתן יהיה להעתיקן בהתאם לתכנון העדכני בתיאום בהסכמה מול בעלי תת חלקה 12+13 . בכל זאת סעיף זה של הבקשה לא הומלץ לכלל באישור הבקשה ונמצא שהיה ראוי להיעתר לבקשת הצוות המקצועי ולהסירה בטרם הדיון. ההתנגדות לסעיף זה התקבלה.

החלטת הועדה:

הועדה סבורה כי הוספת מרפסות 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. הבקשה הובאה לדיון חוזר לצורך בחינת מסמכי הבית המשותף שהומצאו ע"י המתנגד שלא עמדו בפני הועדה עת נידונו. מעיון במסמכי הבית המשותף נקבע כי מדובר בגג משותף בו אסור השימוש אלא לצורכי תיקון ותחזוקה ומשכך בבחינה חוזרת הועדה סבורה שאין מניעה לאישור המרפסת בחזית המשותפת וכי הדבר לא יהווה פגיעה ביתר הדירות . אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 25000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הועדה משיבה למתנגדים :

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

1. גודל המרפסות - המרפסות המוצעת תואמת את שטח הבניה המותר ע"פ האמור בתקנות ואינן עולות על 12 מ"ר ועל ממוצע 14 מ"ר כפי שנדרש, ובהתאם למרפסות הבנויות במבנה זה.

2. פגיעה במראה האחד - המרפסות המבוקשות פונות למרווח הצידי באגף הקדמי של מבנה ולא לחזית הרחוב לוטוס - בהיבט התכנוני מדובר במיקום האידיאלי ביותר לאחר בחינת החלופות השונות שהוגשו, מיקום המרפסות יוצר אחידות לאותה חזית ובהתאם למרפסות הקיימות באגף האחורי המשותף למבנה בתחום קווי בניין.

3. מרפסות קומה ג - המרפסות המוצעות בין האגפים אינם חורגות מתחום קווי בניין ואינם מונעות גישה לתחזוקה דודי שמש ומתקנים טכניים בגג. המרפסות המוצעות פולשות על חלק קטן מגג המשותף במבנה הוגש בנוסף במהות הבקשה - פתיחת פתח חדש לגישה בגג לצורך תחזוקה וגישה למתקנים טכניים הגג הינו רכוש משותף ואינו מוצמד לשום דירה עפ"י תשריט בית משותף.

4. בנוסף התקבלה התחייבות משפטית ע"י המבקשים עבור מרפסות בתת

חלקה 12+13 משפחת אלמוג ואלכסנדרון אשר המרפסות המוצעות בחלקן מעל פני הגג בגובה של 1.20 מ' בהתחייבות מצוין כי הם מאשרים שכל שיאושרו בבניין תוכניות שידרשו את העתקת המרפסות בעתיד ניתן יהיה להעתיקן בהתאם לתכנון העדכני בתיאום בהסכמה מול בעלי תת חלקה 12+13. בכל זאת סעיף זה של הבקשה לא הומלץ לכלל באישור הבקשה ונמצא שהיה ראוי להיעתר לבקשת הצוות המקצועי ולהסירה בטרם הדיון. ההתנגדות לסעיף זה התקבלה.

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:

* עיריית חיפה

הגשה 20/07/2025

עורך:

* גיל הרגיל

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000507576

כתובת הבניין: שד' טרומן, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 494

תיאור בקשה

שצ"פ

שצפ"ים

פרויקט טיילת קריית חיים אשר מורכב משני חלקים:
 החלק העיקרי- יצירת רצף טיילות בין טיילת יהודית נאות לבין טיילת קריית ים והחלק הנוסף הוא
 שדרוג החלק שנושק לחוף יהודית נאות, כולל שינוי במערך חניות בחניון דרומי גדול קיים והקמת
 חניון צפוני עבור מועדוני הגלישה.

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: חופי רחצה.

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1680.

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
יש להגיש סקר עצים לבחינה לפי נוהל משרד החלקאות.	מתיק המידע מענה וסיכום	פקיד היערות
יושלם בשלב "התכן". דרישה זו כתובה כחלק מהתנאים שיש להשלים בשלב "התכן".		אישור סקר עצים
הבניה בהתאם לתכנית חוף הים קרית חיים, ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף.	מתיק המידע מענה וסיכום	מח' תכנון נוף
המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/2000. החלקה כלולה במרחב שימור מרקמי - ז - קרית חיים וקרית שמואל. למחלקה לשימור אין הערות לבקשה זו. ניתן להתקדם ברישוי.	מתיק המידע מענה וסיכום	מח' שימור
התקבלה חתימת אגף נכסים ושמואות לבקשה.	02/09/25	נכסים
תכנון טיילת חופית לאורך קריית חיים מערבית המקשרת בין טיילת חוף נאות הקיימת לבין טיילת קריית ים, נדרש מכתב גודלי החיבור המבוקשים, אספקת החשמל מותנת בבניית תחנה בשצ"פ.	17/06/25	חשמל

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
המשרד להגנת הסביבה	16/06/25	יש להעביר את הבקשה לאיגוד חיפה.
איגוד הערים להגנת הסביבה	מתיק המידע מענה וסיכום	אישור האוקולוגית העירונית לתכנית תוארה. אישור איגוד ערים להגנת הסביבה לאתרי התארגנות. אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למניעת מטרדים בעת ההקמה.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	תנאי לתחילת עבודות: אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר קבלת הנחיות אקולוגיות.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	בשלב זה אין הערות.

סיכום הערות בדיקה:

1. אישור פרויקט טיילת קריית חיים אשר מורכב משני חלקים: החלק העיקרי- יצירת רצף טיילות בין טיילת יהודית נאות לבין טיילת קריית ים והחלק הנוסף הוא שדרוג החלק שנושק לחוף יהודית נאות, כולל שינוי במערך חניות בחניון דרומי גדול קיים והקמת חניון צפוני עבור מועדוני הגלישה.
2. כל החלק הקיים של הטיילת יעבור שיקום, הכולל - פירוק הריצוף הקיים והרחבת רצועת הליכה ע"ח חניות קיימות בחניון הגדול הדרומי, בהמשך לגריעת החניות מהחניון הגדול הקיים (הדרומי) יבוצע שיקום לחניון להסדרת בטיחות והליכתיות.
3. מהחניון הגדול הקיים ועד המפגש עם קריית ים יוקם מקטע טיילת חדש הכולל רצועת הליכה, רצועות גינון, ספסלים, פרגולות הצללה, מתקני משחק תיקניים, תאורה (שביל ההליכה יהיה מואר) והקמת חניון חדש (צפוני) לשימוש מועדוני הגלישה הקיימים (בהיתר).
4. הבקשה כוללת ביסוס ופירוק/הריסה של חלק מאלמנטי הטיילת הקיימים.
5. שדרוג הטיילת מוצעת על גוש מס' 11567, ועל חלקות: 5,683, 682, 494, 7, 154 ו-153.
6. כל השטחים עליהם מוצעת הבקשה הינם יבשתיים.
7. הבקשה כוללת הקטנת מספר חניות ציבוריות קיימות ללא תשלום על הטיילת לטובת שיפור הלכתיות והרחבת שביל הולכי רגל קיים-בחניון הגדול הקיים (הדרומי) -מוצע ביטול של כ-40 מק' חנייה והשארת כ-240 מק' חנייה, החניון הגדול (הדרומי) ישרת מתרחצים ואת הקהל הרחב שיבוא לטיילת. בנוסף מוצע חניון חדש קטן יותר (צפוני) לשימוש מועדוני הגלישה, מוצעים כ-55 מק' חניה. בסביבה הסמוכה לטיילת קיים חניון דרומי לחניון הגדול בבקשה הנוכחית- בעל 100 מק' חנייה. בגוש: 682 חלקה: 11567 חלק זה בחלקה אינו כלול בבקשה זו. ובנוסף ישנם מק' חניה נוספים לאורך רחוב "טרומן".
8. לצורך הסדרת חניון הגולשים, החניון המוצע הצפוני, מוצעת הסדרת כניסה ויציאה מ/לחניון הגולשים מרחוב טרומן.
9. קיים היתר למועדון הגלישה בסמוך לחניון המוצע הקטן הצפוני, היתר מס' 87093216, מיום: 10/11/25 עבור הפיכת מבנים קיימים למחסן ציוד, מלתחות ללא מקלחות ושינוי חזית. מועדון הגלישה בחלק הצפוני של חלקה 682, בגוש: 11567.
10. הטיילת סמוכה לרחוב טרומן ובסמוך לטיילת, ברחוב טרומן, קיים שביל אופניים מוסדר.
11. במקביל לבקשה הנוכחית נמצאת תוכנית של חברת נמלי ישראל בשלבי הפקדה עבור בניית 7 שוברי גלים נפרדים זה מזה. עבור ביצוע שוברי הגלים הצפוניים יהיה צורך בשימוש מחלק משטחי הטיילת. חברת נמלי ישראל ישקמו כל חלק בטיילת במידה וייפגע כתוצאה מהקמת שוברי הגלים.
12. קיים חוף מופרד (דתי) בסמוך לחניון הקיים הגדול (הדרומי).
13. בעלי הזכויות בחלקות הכלולות בבקשה הינם עיריית חיפה, ר.מ.י, חברת הנפט של עירק בע"מ ושירותי נפט בע"מ. יש להמציא אישור ר.מ.י, אישור חברת הנפט של עירק בע"מ ואישור שירותי נפט בע"מ עבור הבקשה בשלב "התכן".
14. היתרי בנייה במתחם נשוא הבקשה:

מס' דף: 59

- היתר מס' 87093216, מיום: 10/11/25 – בו אושר- הפיכת מבנים קיימים למחסן ציוד, מלתחות ללא מקלחות ושינוי חזית – עבור מועדון גלישה.
- היתר מס' 2002018802, מיום: 31/08/04 – בו אושר- שיפוץ חוף רחצה, טיילת ובניית שירותים.
- היתר מס' 2002018801, מיום: 03/05/04 – בו אושר- הקמת המשך פארק צירי כולל: מעקות, ספספלים, ריצוף, שבילים והרחבות, תאורה, פרגולה, מתקני משחק פיסולים, מתקני משחק סטנדרטיים, שתילה, השקיה, ריהוט גן, שער כניסה כולל תכנית השקיה.
- היתר מס' 2002018800 – בו אושר- הקמת טיילת חוף הים בקריית חיים מערבית כולל מתקני חוף רחצה, בריכת שכשוך ומתקן שאיבה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור פרויקט טיילת קריית חיים אשר מורכב משני חלקים: החלק העיקרי- יצירת רצף טיילות בין טיילת יהודית נאות לבין טיילת קריית ים והחלק הנוסף הוא שדרוג החלק שנושק לחוף יהודית נאות, כולל שינוי במערך חניות בחניון דרומי גדול קיים והקמת חניון צפוני עבור מועדוני הגלישה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הוועדה.
 - ב. למנות ולהחתים מתכנן שלד לבקשה.
 - ג. אישור חברת החשמל.
 - ד. אישור איגוד הערים להגנת הסביבה.
 - ה. אישור תשתיות נפט ואנרגיה.
 - ו. אישור רשות עתיקות.
 - ז. אישור חברת הנפט של עירק בע"מ (רשומים בנסח טאבו).
 - ח. אישור שירותי נפט בע"מ (רשומים בנסח טאבו).
 - ט. אישור ר.מ.י.
 - י. אישור מורשה נגישות.
 - יא. אישור תשתיות לאומית לתיאום בהתאם להתייחסות תש"ן.
 - יב. אישור סקר עצים (לפי נוהל משרד החלקאות) ע"י פקיד היערות העירוני.
 - יג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - יד. אישור ולחו"ף.
 - טו. אישור מח' תאורה.
 - טז. אישור מח' תברואה.
 - יז. אישור מח' תנועה וחניה.
 - יח. אישור מח' דרכים.
 - יט. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - כ. אישור רשות תמרור.
 - כא. אישור תאגיד "מי כרמל" (מים וביוב).
 - כב. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - כג. אישור/פטור הג"א.
 - א. אישור כיבוי אש, במידת הצורך.
 - ב. נספח בטיחות אש, במידת הצורך.
 - ג. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. תוטמע חו"ד דרכים לנושא החניות.
 - ג. תוטמע חו"ד המחלקה לתכנון נוף לנושא הפיתוח לחזית הים.
 - ד. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - א. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. כולל אישור תשלום לוועד קריית חיים.
3. תנאים לתחילת עבודות:
 - א. אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
 - א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - ב. אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר קבלת הנחיות אקולוגיות.
 - ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

- ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ה. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
- ו. בקשה לאישור תחילת עבודות.
- ז. הסכם מעבדה בטונים.
- ח. הגשת תכניות מפורטות כולל פירוט חומרי גמר לאישור מח' תכנון נוף טרם יציאה למכרז לביצוע.
- ט. תיאום העבודות מול אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.

4. תנאים במהלך ביצוע:

- א. נוכחות מפקח מטעם רשות העתיקות במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה במידה והשטח מוכרז ע"י רשות העתיקות.
- ב. לפני ביצוע חפירות- נדרשת פניה למחלקת חפירות של חברת החשמל.
- ב. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

4. תנאים לתעודת גמר:

- ג. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ח. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ט. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

החלטת הועדה:

אישור פרויקט טיילת קריית חיים אשר מורכב משני חלקים: החלק העיקרי- יצירת רצף טיילות בין טיילת יהודית נאות לבין טיילת קריית ים והחלק הנוסף הוא שדרוג החלק שנושק לחוף יהודית נאות, כולל שינוי במערך חניות בחניון דרומי גדול קיים והקמת חניון צפוני עבור מועדוני הגלישה.

1. תנאים לשלב בקרת התכנן:
 - א. תיקון מהות הבקשה כמו בהחלטת הועדה.
 - ב. למנות ולהחתים מתכנן שלד לבקשה.
 - ג. אישור חברת החשמל.
 - ד. אישור איגוד הערים להגנת הסביבה.
 - ה. אישור תשתיות נפט ואנרגיה.
 - ו. אישור רשות עתיקות.
 - ז. אישור חברת הנפט של עירק בע"מ (רשומים בנסח טאבו).
 - ח. אישור שירותי נפט בע"מ (רשומים בנסח טאבו).
 - ט. אישור ר.מ.י.
 - י. אישור מורשה נגישות.
 - יא. אישור תשתיות לאומית לתיאום בהתאם להתייחסות תש"ן.
 - יב. אישור סקר עצים (לפי נוהל משרד החלקאות) ע"י פקיד היערות העירוני.
 - יג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - יד. אישור ולחו"ף.
 - טו. אישור מח' תאורה.
 - טז. אישור מח' תברואה.
 - יז. אישור מח' תנועה וחניה.
 - יח. אישור מח' דרכים.
 - יט. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - כ. אישור רשות תמרור.
 - כא. אישור תאגיד "מי כרמל" (מים וביוב).

- כב. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
כג. אישור/פטור הג"א.
א. אישור כיבוי אש, במידת הצורך.
ב. נספח בטיחות אש, במידת הצורך.
ג. טופס הצהרת כמות פסולת.
ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. תוטמע חו"ד דרכים לנושא החניות.
ג. תוטמע חו"ד המחלקה לתכנון נוף לנושא הפיתוח לחזית היס.
ד. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
א. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. כולל אישור תשלום לוועד קריית חיים.
3. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות
א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
ב. אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר קבלת הנחיות אקולוגיות.
ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ה. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
ו. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ז. הסכם מעבדה בטונים.
ח. הגשת תכניות מפורטות כולל פירוט חומרי גמר לאישור מח' תכנון נוף טרם יציאה למכרז לביצוע.
ט. תיאום העבודות מול אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.
4. תנאים במהלך ביצוע:
א. נוכחות מפקח מטעם רשות העתיקות במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה במידה והשטח מוכרז ע"י רשות העתיקות.
ב. לפני ביצוע חפירות- נדרשת פניה למחלקת חפירות של חברת החשמל.
ב. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
4. תנאים לתעודת גמר:
ג. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
ז. אישור מורשה נגישות לביצוע.
ח. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
ט. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

מבקש:

- ♦ ברק לביא
- ♦ סיגלית לביא

עורך:

- ♦ רם שועל

אחראי בקשה:

- ♦ ענת שכטר

הגשה 19/09/2024

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538485
כתובת הבניין: רח' זרובבל 1, חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10767 חלקה: 33

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 בקומה שניה, במבנה מגורים קיים, תוספת ממ"ד חיצוני ומבואה לממ"ד מכח תמ"א 40/א/1.
 1/1
 =====

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- ♦ עו"ד נתנאל מצגר שד המגינים 26 חיפה
- שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:**
- ♦ הורביץ גרשון זרובבל 1 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א', זרובבל 1
 תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות: חפ/966, תמ"א 40/א/1

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שטח מגרש	שטח רשום 822 מ"ר יורד לדרך 44 מ"ר סה"כ שטח מגרש 778 מ"ר				שטח מגרש 822 מ"ר יורד לדרך 44 מ"ר סה"כ שטח מגרש 778 מ"ר
אחוזי בניה	66%				
מס' קומות	3				ללא שינוי או תוספת קומות
מס' יח"ד	7				ללא שינוי
גובה בנין	10.38 מ'		10.38 מ'		אין שינוי בגובה הבניין
מרווח קדמי לכיוון מוריה	5 מ'		הממ"ד ומבוא		אין חריגה
מרווח קדמי לכיוון זרובבל	5 מ'		ת הממ"ד		אין חריגה

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח צידי	מ'4		מוצעי		אין חריגה
מרווח אחורי	מ'4		ס בתוך תחום קווי הבניין		אין חריגה

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	29/9/2024	תכנית מתאימה, טרם בנו.
	12/3/2025	במרפסת הגג הפתוחה, בחלק הפונה לרחוב זרובבל ומוריה, הקימו גגון/פרגולה חשמלית בשטח של כ-50 מ"ר, שאינם מסומנים בתכנית.
פקיד היערות	30/10/2024	התקבל תצהיר עצים חתום
שימור	11/11/2024	אין התנגדות
פיקוד העורף	13/10/2024	התקבל אישור

רקע תמציתי – בקשות קודמות:

הבקשה הוגשה במסלול תואם תמ"א 1/1/א/40 אשר הוחל מ- 05/12/23, החלטת וועדת ערר לבקשה ניתנה ב- 26/05/22. לפיכך אין רלוונטיות להחלטת וועדת הערר, ולבקשות הקודמות המפורטות מטה.

כמו כן, הבקשה הוגשה עבור תוספת ממ"ד ומבואה בלבד.

בקשה 08 – בקשה לתוספת חדר שיפור מיגון בצמוד לדירת המבקשים- הבקשה אושרה בתנאים בהחלטת הועדה המקומית, אך בוטלה בהחלטת ועדת הערר מיום 24.5.2017, אשר קבעה כי תוגש בקשה מתוקנת, שתכלול את כל חריגות הבניה הקיימות בדירה, אשר יסומנו להריסה או לאישור בהתאם לזכויות הבניה שנתרו לניצול בדירת המבקש. הועדה המליצה להסדיר החריגות, ולו חלקית, באמצעות שיפור מיגון באחד מחדרי הדירה.

בקשה 11- בקשה מתוקנת לתוספת חדר שיפור מיגון שהוגשה ב-2019 בהמשך להחלטת ועדת ערר, בתוספת מעלית וסגירת מבואת כניסה. הבקשה אושרה בתנאים בהחלטה מיום 24.5.21. בדיון חוזר, לאחר שהתברר כי נערך חישוב שטחים שגוי, נדחתה הבקשה בהחלטה מיום 16.8.21, תוך שנקבע כי - "בהינתן כי לא ניתן להסדיר את חריגות הבניה בדירה, נוכח העדר זכויות בניה פנויות לניצול במגרש, הרי שלא ניתן לאשר אף את תוספות הבניה המבוקשות – שיפור המיגון ותוספת המעלית."

בהחלטת ועדת הערר מיום 26.5.22 בערר המבקשים על החלטה זו (ערר חי/0921/1100) נדחה הערר, תוך שנקבע כי החלטת הועדה הינה סבירה ואין עילה להתערב בה.

בפסק דינו של ביהמ"ש המחוזי ממאי 2024 : בעתירת המבקשים על החלטת ועדת הערר, נדחתה העתירה, בהעדר עילה להתערבות בהחלטות הגורמים המקצועיים במוסדות התכנון, כאשר בשולי פסה"ד נקבע כדלקמן:

"עם זאת יוער כי אחת הבקשות שנבחנו הייתה למתן היתר לבניית חדר ממוגן. מקדמא דנא נמצאת המדינה תחת איומים ביטחוניים. העת האחרונה יצרה מציאות המבססת היטב את הצורך בבניית חדרים ממוגנים, הן במרחב האישי והן במרחב הציבורי. חזקה כי אם תוגש בקשה ערוכה כחוק לעניין זה ישקלו ויבחנו גורמי התכנון והבניה המוסמכים את הבקשה בשים לב למכלול הנתונים, לרבות מדיניות ההגמשה של גורמי התכנון עקב התגברות האיומים הביטחוניים וחשיבות מתן מענה יעיל ומהיר לצרכי המיגון."

בקשה 12- לתוספת ממ"ד ברישוי מקוצר. הבקשה לא עמדה בתנאים מקדמיים והוחזרה לעורך הבקשה, לפי בקשתו, לתיקונים ב-7.7.24 ומאז אינה מקודמת.

בקשה 13- לתוספת חדר שיפור מיגון, במרפסת גג של דירה בקומה שניה במבנה מגורים קיים. **החלטת הוועדה מיום 30.1.2024** לדחות את הבקשה להיתר במתכונתה הנוכחית, מן הנימוקים הבאים:

1. הבקשה הוגשה במסלול רישוי מקוצר אשר אינו חל על שיפורי מיגון, כדוגמת המקרה דנן, המבוקש בקומה שלישית בבניין הקיים.
2. הבקשה הוגשה ללא תיק מידע. יש לציין כי הפטור מתיק מידע, המעוגן בסעיף 5 לתקנות רישוי מקוצר אינו חל בכל מקרה על שיפור מיגון, אף אם היה מתבקש בקומת הקרקע בהתאם לתקנה 41 לתקנות רישוי מקוצר (תוספת בניה עד 25 מ"ר בקומת קרקע של בנין מגורים).
3. בקשה דומה להיתר נדחתה בהחלטת וועדה מקומית ובהחלטת ועדת ערר מיום 26.5.22, מטעמים טכניים (הצורך בהחלפת מסלול בקשה והצורך בהגשת תיק מידע) וכן מטעמים מהותיים (כגון: קיומן של הקלות ועודף שטח שלא ניתן לאישור; סמכות הוועדה המקומית לדרוש הריסת חלקים בבניין, אשר יש להם קשר עם הבניה המבוקשת, ואי תחולת ההוראות המקלות בתקנות הרישוי לעניין תוספת ממ"ד, (תקנה 101א ואילך) על בקשה לשיפור מיגון, כדוגמת הבקשה הנוכחית).
- מאחר ועל החלטה זו תלויה ועומדת עתירה מנהלית, אין מקום לקיום דיון בבקשה הנוכחית בוועדה מקומית, לא כל שכן ברשות רישוי, כל עוד הקביעות המהותיות של ועדת ערר נותרו בעינן.
4. יש לציין, כי השינוי בין הבקשות להיתר, המסתכם בביטול המעלית שנתבקשה במקור והגשת הבקשה במסלול רישוי מקוצר, אינו מהווה שינוי נסיבות המצדיק דיון נוסף באותו נושא שכבר הוכרע וכי הטעמים שעמדו בבסיס החלטת ועדת ערר מתקיימים גם ביחס לבקשה הנוכחית.

סיכום הערות בדיקה:

1. הבקשה הנוכחית, בקשה מס' 14, הוגשה ברישוי מקוצר, ללא תיק מידע, וכוללת תוספת ממ"ד בקומה ב', על גבי רגלי ממ"ד, ומבואה בשטח של 5 מ"ר, אשר מוצעת מחוץ לקונטור הדירה, בתחום קווי בניין.
2. התוספת המבוקשת הינה לדירה בקומה ב' (דירת הגג) בבניין בן 3 קומות, 7 יח"ד סה"כ. הממ"ד והמבואה מוצעים בתחום קווי הבניין והתקבל אישור פקע"ר מיום 13/10/2024.

3. מיקום הממ"ד המוצע –

- א. מוצע גרעין ממ"דים (3 קומות) הממוקם בצידו הצפוני של המבנה הנצמד לגרם מדרגות חיצוני מצד צפון מזרח. הגרעין המוצע הינו לטובת ממ"ד לקומה ב' (העליונה) בלבד. רגלי הממ"ד לאורך כל המבנה מוצעות ללא רצפות לקומה א' או לקומת הקרקע.
- ב. הממ"ד ממוקם בצמוד לקיר עליו עוברות צנרות תשתית (תועדו בתמונות של הפיקוח) וממוקמים חלון חדר שירותים וחלון מעבר בחדר המדרגות בקומת הקרקע ובקומה א'. רגלי הממ"ד מוצעות כך שנשמר פתח מול חלון חדר המדרגות, ופתח חלקי בלבד מול חלון חדר השירותים.

4. שטח הממ"ד המבוקש ברטו הינו 14.71 מ"ר ו-9.21 מ"ר נטו. שטח המבואה המבוקשת ברטו – 5.0 מ"ר (שטח מקסימלי).

5. **עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן 1990.**
סעיף 202 (א) כניסה למרחב מוגן דירתי – "תהיה מתוך שטח הדירה ותותקן בה דלת הדף דירתי, אשר תהיה אטומה בפני גזים".

הכניסה לממ"ד המוצע הינה דרך המבואה המבוקשת, שהינה בשטח המקסימלי ומוצעת כולה מחוץ לקונטור הדירה, מתוך שטח של מרפסת פתוחה שנסגרה (יצוין, כי יש תיעוד בתיק הבניין לאישורים זמניים לסגירת מרפסות פתוחות בקומה עליונה, אך אין תיעוד להיתר בניה פורמאלי קבוע עבור סגירת מרפסות).

6. תחשיב שטחים:

א. על פי תכנית היתר מקורי משנת 1951 (על גביה נערך תשריט הבית המשותף המקורי) - זכויות הבניה במגרש, כולל 20% תוספת עידוד, על בסיס שטח מגרש של 1025 מ"ר מוצו ועמדו נכון לאותו מועד על 466.87 מ"ר. בשטח זה לא נכללו שטחי מרפסות פתוחות (מקורות בקומות קרקע וראשונה).
שטח דירת קומת גג, נשוא הבקשה להיתר, על פי היתר מקורי – 75.45 מ"ר.

ב. חישוב שטחים לבניין בהתאם להחלטת ועדת ערר ממרץ 2022, על בסיס תחשיב שנערך מטעם הועדה המקומית:

שטח מגרש נטו - 778 מ"ר (לאחר ניכוי 44 מ"ר הורדה לדרך) * 66% = 513.48 מ"ר

בתוספת 6% הקלה - 46.68 מ"ר = 560.16 מ"ר.

סה"כ שטח בנוי בבניין כולו: 580.42 מ"ר (238.84 מ"ר קומות א' ו-ב' ו-102.74 מ"ר קומה עליונה)

יש לציין, כי שטח דירת המבקשים בקומה עליונה, 102.74 מ"ר, לא כלל תוספת חדר בשטח של 18.85 מ"ר, שנבנה בהמשך לדירה על גבי מרפסת הגג הפתוחה, במקום בו אושר בשנת 1980 (בדיעבד) גג בטון זמני בלבד. שטח זה נכלל בתחשיב השטחים המבוקשים במסגרת בקשה 11, במסגרת ליגליזציה.

חישוב שטחים לדירת המבקש:

שטח קיים, לפי תחשיב שאושר בוועדת ערר – 102.74 מ"ר

שטח ליגליזציה, לפי תחשיב שאושר בוועדת ערר – 18.55 מ"ר

שטח מוצע מבוקש: 19.71 מ"ר, ובזיכוי 12.5 מ"ר עבור הממ"ד ו-5.0 מ"ר עבור המבואה – 2.71 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ חריגה לדירה (בהתחשב בכך שמוצו זכויות הבניה במגרש, כמפורט לעיל) – 18.55 מ"ר + 2.71 מ"ר = 21.6 מ"ר.

בוצע יידוע בהתאם לתקנה 36 לתקנות הרישוי והתקבלה התנגדויות מטעם שותף לנכס.

להלן עיקרי ההתנגדות:

המתנגד: הורוביץ גרשון (דירה מתחת למבקש)

מתנגד לתוספת הממד בשל ניסיון המבקש להכשיר את הבנייה הלא חוקית שבוצעה בדירה. תכניות לא תואמות את העובדות, מיקום הממד לא תואם עם השכנים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה- לתוספת ממ"ד ומבואה.

הבקשה הוגשה במסלול תואם תמ"א 1/1/א/40 אשר הוחל מ- 05/12/23, החלטת וועדת ערר לבקשה ניתנה ב- 26/05/22. לפיכך אין רלוונטיות להחלטת וועדת הערר.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :0.
- א. אישור הג"א.
- ב. אישור אגף נכסים ושמאות.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. נספח ביסוס.
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה..

1. תנאים להיתר

תנאי נכסים : תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :

רצועת קרקע ברוחב משתנה בסמוך לרח' זרובבל בהתאם למפת המדידה המצורפת תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.

2.

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

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

מענה למתנגד :

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

*בהתאם לדו"ח פיקוח של הבקשה התכנית מתאימה למציאות.

הממ"ד מוצע בתוך תחום קווי הבניין ובאופן שמאפשר בעתיד לדירות מתחת לדירת המבקשים, בקומות א' וקרקע, להוסיף ממ"ד מתחת לממ"ד המוצע בבקשה.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה- לתוספת ממ"ד ומבואה.

הבקשה הוגשה במסלול תואם תמ"א 1/1/א/40 אשר הוחל מ- 05/12/23, החלטת וועדת ערר לבקשה ניתנה ב-26/05/22. לפיכך אין רלוונטיות להחלטת וועדת הערר.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :0.
- א. אישור הג"א.
- ב. אישור אגף נכסים ושמאות.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. דוח קרקע וביסוס.

- ה. נספח ביסוס.
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).
- ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה..

1. תנאים להיתר
תנאי נכסים : תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא :
רצועת קרקע ברוחב משתנה בסמוך לרח' זרובבל בהתאם למפת המדידה המצורפת תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אשפרות ההרחבה.
2. א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ד. ישולם היטל השבחה בגין :
ה- הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70..

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

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

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

*בהתאם לדו"ח פיקוח של הבקשה התכנית מתאימה למציאות.
הממ"ד מוצע בתוך תחום קווי הבניין ובאופן שמאפשר בעתיד לדירות מתחת לדירת המבקשים, בקומות א' וקרקע, להוסיף ממ"ד מתחת לממ"ד המוצע בבקשה.

עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכן/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 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
