

מס' דף: 1

תאריך: 30/11/2025
י' כסלו תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 658 ביום חמישי תאריך 27/11/25 ז' כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדר' אורית מרץ

מוזמנים:

אדר' דן ירדן

עו"ד דגנית קורן

עו"ד שרה חן

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

יועצת משפטית לוועדה

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	בקשה רישוי זמין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	79204805	10000527766	10764	60		אמיר אליצור	רח' לאה 16, חיפה	3
2	69500313	10000474279	11665	91	101	מאיר מרבך בע"מ	רח' מקלף מרדכי ר"א 27, חיפה	6
3	2025003001	10000521067	12502	9	1	עיריית חיפה	דר' יפו 112, חיפה	8
4	2018003903		10910	162		חנן שגב יזמות בע"מ	רח' צפרירים 4, חיפה	11
5	34596808	10000532041	12477	11		רמי אלקלק	רח' קבוץ גלויות 138, חיפה	13

מבקש:

אמיר אליצור

הגר אליצור

עורך:

חנא נקארה

אחראי בקשה:

פרימק דינה

הגשה 09/11/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000527766

כתובת הבניין: רח' לאה 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10764 חלקה: 60

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת ממ"ד כולל מבואה לדירה קיימת בקומת קרקע בבית דו קומת למגורים בהתאם לתמ"א 40/א/1, תוספת משטח מוצף עם התקנת מדרגות..

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

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

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	3				
מס' יח"ד	4				
מרווח קדמי	12	12			
מרווח צידי	4.0	4.0	1.38	2.62	
מרווח אחורי	6.5	6.5			

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	16.11.2025	תכנית תואמת מציאות , טרם החלו בעבודות הבנייה.
פקיד היערות	11.11.2025	הצהרה של עורך הבקשה

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

תוספת ממ"ד כולל מבואה לדירה קיימת בקומת דו קומתי בקרקע בבניין מגורים בהתאם לתמ"א 40/א/1, תוספת משטח מוצף עם התקנת מדרגות.

*נבדקו החלופות התכנוניות לפי הוראות תמ"א 40/א/1 ונמצא כי החלופה המתוכננת ראויה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. 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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. 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 כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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

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

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

מספר בקשה : 69/5003/13	תיק בניין : 69/5003	סעיף 2:
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר : 658 בתאריך : 27/11/2025		

מבקש:

• מאיר מרבך בע"מ

עורך:

• יורי פוצינסקי

אחראי בקשה:

• ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000474279

כתובת הבניין: רח' מקלף מרדכי ר"א 27, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11665 חלקה: 91 מגרש: 101 יעוד: מסחר ותעסוקה (מבא"ת)

תיאור בקשה

ליגליזציה

אחר

=====
הסדרת חדר חשמל קיים בהתאם לתבוע מאושרת המסדריה את קווי הבניין חפ/מק/2251
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	הערות
ייעוד הקרקע ושימושים חלקה 91 בגוש 11665	בית מלאכה	תכנית מאושרת - קווי בניין חדשים ושינוי בתכנית הקרקע.	חדר חשמל קיים מעבר לקווי בניין עד גבול החלקה	תעשייה קלה חפ/2251 מסחר " 2000 " מסחר ותעסוקה "
מסחר ותעסוקה תא שטח 101 גודל המגרש 1035 מ"ר			תעשייה עתירת ידע , תעשייה ומלאכה שאינה	
מרווח צידי		מרווח צידי 0 בהתאם לת"ע המאושרת	חדר חשמל קיים	חפ/מק/2251

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה		
הסכמת הבעלים	27.03.2025	מבקש הבקשה 11665/64,90,91 11630/23,25,26
חברת החשמל	30.10.2024	תאום טכני מפגישה לתכנון חדר מיתוג ומדידה מתח גבוה מקלף 25 גוש 11665 חלקה 91 העומס המבוקש A32 היזם מתחייב להמציא לחברת החשמל בשלב לפני היתר הבניה כל החלטה של רשות הרישוי / הועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר עם קביעת תנאים להיתר הבניה לחדר מיתוג ומדידה על מנת שחברת החשמל תשקול אם קיים צורך לפעול אל מול הרשות לתכנון ובניה לשינוי בהתאם.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
איגוד עירם אזור מפרץ חיפה – הגנת הסביבה	13.03.2025	בהתאם למסמכים שהוגשו 1. תיאום טכני 2. סקר הערכת רמות חשיפה לקרינה 3. היתר הקמה למקור קרינה ובהתאם לסיור שנערך במקום – אין התנגדות למתן היתר לחדר הטרפו. לאור ניסיון האיגוד עם מגרסות דומות בהמשך הרחוב שהתקבלו לגביהם תלונות על מפגיע רעש – יש להגיש חוות דעת אקוסטית כתנאי לקבלת היתר בניה.

סיכום הערות בדיקה:

- בחלקה 91 גוש 11665 נמצא בית מלאכה . ייעוד הקרקע כיום לפי תכניות מאושרות הוא " תעשייה קלה " .
במשך השנים הוספו תוספות בניה שלא בהיתר מעבר לקווי הבניין עד גבולות החלקה.
- התוכנית הנוכחית באה להסדיר בנייה קיימת שנעשתה במשך שנים וחדר חשמל קיים שנבנה ללא היתר , ולצורך כך
קובעת קווי בניין חדשים ושינוי בתכנית הקרקע.
- עוד התכנית המאושרת משנה את ייעוד הקרקע לייעוד " מסחר ותעסוקה " כולל השימושים וזכויות הבניה לייעוד זה
בכפוף לתכנית חפ/2000.
- מבקשים כעת בוועדת רישוי לגליזציה עבור חדר החשמל בלבד.
- בהתאם לתב"ע קיימת תחנת טרנספורמציה בקומת הקרקע של המבנה . מיקום התחנה הינו בקרבה למקום שהיה
ממושכת של אנשים . בשלב הבקשה להיתר יש לבצע דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- תנאי לקבלת היתר בניה חוות דעת אקוסטית לאישור איגוד ערים
- תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. נספח יציבות עבור חדר החשמל הקיים
ב. אישור חברת החשמל לאחר תיאום ראשוני
- בקשה לתחילת עבודות
- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- תנאי לקבלת היתר בניה חוות דעת אקוסטית לאישור איגוד ערים
- תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. נספח יציבות עבור חדר החשמל הקיים
ב. אישור חברת החשמל לאחר תיאום ראשוני
- בקשה לתחילת עבודות
- א. 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:

* עיריית חיפה

הגשה 17/09/2025

עורך:

* וינגרטן ברכה רות

אחראי בקשה:

* רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000521067

כתובת הבניין: דר' יפו 112, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12502 חלקה: 9 מגרש: 1 יעוד: דרך מאושרת (מבא"ת)

תכנית: תתל/80, א, תמא/1, חפ/2000, תממ/6, תמא/13, חפ/מק/1400, חפ/421, חפ/510, חפ/229, חפ/304-1397934

תיאור בקשה

בניה חדשה

בניני ציבור

תוספת שירותים ציבוריים בחלק הדרומי של המגרש

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: דרך מאושרת (מבא"ת).

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תב"ע קובעת מגרש: 304-1397934, חפ/2674.

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	-	1	1		בהתאם לתוכנית: 304-1397934
גובה בנין	-	3.00 מ'	2.57 מ'	-	בהתאם לתוכנית: 304-1397934

התייחסות גורמי פנים וחוצ'

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	26.10.25	טרם בנו .
תקבולים	מתיק מענה וסיכום	- בשלב זה אין הערות. - בעת הוצאת היתר הבניה ישולמו אגרות והיטלים לרבות היטלי השבחה

סיכום הערות בדיקה:

- מבוקש תוספת להקמת בתי שימוש ציבוריים (מבנה יביל) - מזרחית לבית העלמין העתיק ברחוב יפו – חיפה. עבור קבר האמורא רבי אבדימי דמן חיפה שמהווה אתר תפילה שמושך אלפים מכל קצות הארץ והעלום במהלך השנה.
- עיריית חיפה הינה המבקש ובעלת הזכויות במקרקעין בהם מבוקשת הקמת בתי שימוש ציבוריים וחתומה על הגרמושקה כבעלת הנכס.
- בתי שימוש ציבוריים מוצעים, מכוח תכנית חפ/2674, מס' תוכנית. 304-1397934. שמאפשרת הקמת מבנה שירותים ציבוריים בתחום הדרך. ומתן זכויות והוראות בניה למבנה טרומי עובר שירותים ציבוריים
- הקבר נמצא בשולי בית העלמין הישן של העיר, וכיום אין במקום מבנה שירותים לרווחת המבקרים. ולכן מוצע להקים את המבנה בתי השימוש בתחום הדרך.

5. מיקום בתי השימוש ייקבע לפי השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט.

- בכל שלב שתידרש סלילת הדרך ע"י העירייה המבנה יפונה וזאת בהתראה מראש.
- תותר הקמת מבנה בתי שימוש. המבנה יחובר לתשתיות מים, ביוב וחשמל בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט.
- המבנה יהיה מבנה קל/ טרומי בבניה קלה שאינו חודר קרקע.
- יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים, וכן להצניע ככל הניתן צנרת ותשתיות קיימות. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג שהוא בצורה גלויה בבניה החדשה.
- יותרו חלונות לאוורור המבנה בצד שפונה לבית העלמין בלבד.
- הבניה לא תפגע בעצים הצמודים לגדר בחלקה הסמוכה.

• הוראות כלליות למיקום המבנה :

- המבנה יוצמד ככל הניתן לגדר בית העלמין באופן שהגישה לתאי השירותים תהיה בתחום שטח הדרך.
- המרחק מקיר המבנה לדרך יפו לא יפחת מ - 2 מ'.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר הקמת בתי שימוש ציבוריים (מבנה יביל) בתחום הדרך 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.

1. תנאים להיתר
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
 - הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016.
 - תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.
 - -לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העיריה.
 - הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ב. נדרש לצרף נספח תברואה חתומה.
- ג. נדרש לצרף סקר עצים – ככל ויידרש.
- ד. נדרש להשלים אישור יועץ נגישות.
- ה. נדרש להשלים אישור יועץ בטיחות.
- ו. נדרש להשלים אישור תאגיד מי כרמל לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה.
- ז. נדרש להשלים נספח תברואה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאשר הקמת בתי שימוש ציבוריים (מבנה יביל) בתחום הדרך 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.

1. תנאים להיתר
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
 - הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016.
 - תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.

- -לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העיריה.
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו- 2016.

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
- ב. נדרש לצרף נספח תברואה חתומה.
- ג. נדרש לצרף סקר עצים – ככל ויידרש.
- ד. נדרש להשלים אישור יועץ נגישות.
- ה. נדרש להשלים אישור יועץ בטיחות.
- ו. נדרש להשלים אישור תאגיד מי כרמל לסימון מיקום גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה.
- ז. נדרש להשלים נספח תברואה.

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 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:

* חנן שגב יזמות בע"מ

אחראי בקשה:

* טל נקמיאס

סוג בקשה: בקשה לתשריט בית משותף

הגשה 26/10/2025

כתובת הבניין: רח' צפרירים 4, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10910 חלקה: 162 ;

גוש: 164 חלקה: 5

תיאור בקשה

מגורים תשריט בית משותף

=====

אישור הוועדה להצמדת ארבע חניות (שני זוגות חניות טוריות עוקבות) לדירת הפנטהאוז

=====

הערות המפקח:**מהות הבקשה:**

אישור הוועדה להצמדת ארבע חניות {שני זוגות חניות טוריות עוקבות} לדירת הפנטהאוז.

בעלי ההיתר:

חברת חנן שגב יזמות בע"מ

גוש: 10910 חלקה 162 – רחוב צפרירים 4, חיפה

הערות בדיקה:

1. בחודש דצמבר 2022 ניתן היתר לבניית בניין מגורים בן 13 יח"ד, הכולל ארבע קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, בצומת צפרירים-היינה, עפ"י תכנית מאושרת 304-0158584 – חפ/ 2379. (בקשה מס' 2018003902).
2. הבניה הושלמה ובתאריך 1.9.25 ניתנה תעודת גמר, לאחר אישור תכנית שינויים בסמכות מהנדס.
3. בהתאם להיתר הבניה אושרו 25 מקומות חנייה, ובתוכם: חמישה מכפילי חנייה {10 חניות} שלוש חניות עוקבות {שש חניות}, 8 חניות רגילות וחניית נכה.
4. על פי הבקשה שהוגשה - כלל הדירות נמכרו ונמסרו, למעט דירת גן אחת שטרם נמכרה; לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד לפחות, כאשר מרבית הדירות רכשו חנייה נוספת ואילו חניית הנכה (חניה 19) – הוצמדה לדירה שנרכשה ע"י בעל תו נכה והומצאו אישורים על כך.

להלן פרוט הצמדת החניות על פי תשריט הבית המשותף שהומצא לוועדה:**א. עבור קומת המסחר:**

- הוצמדו 3 מקומות חניה – חניות מס' 3, 4, הממוקמות במפלס מרתף וחניה מס' 1 ממוקמת בחזית מפלס קרקע.
- ב. לדירות 4,5,8,9,11,12 הוצמד מקום חניה אחד;
- ג. לדירות 1,2,3,6,7,10,13 הוצמדו 2 מקומות חניה;
- ד. לדירת הגן שטרם נמכרה – נשמרו 2 מקומות חנייה.

1. על פי האמור בבקשה - לאחר שנמכרו והוצמדו כלל החניות נותרו זוג חניות טוריות עוקבות שטרם נמכר, אשר אין אפשרות לפצלן לדירות שונות, ומבוקש להצמידן לדירת הפנטהאוז (דירה 13), ששטחה 151 מ"ר + 145 מ"ר מרפסת גג, אשר קיבלה במסגרת המכירה שתי חניות טוריות עוקבות.

בעל הפנטהאוז מבקש לרכוש את שתי החניות העוקבות, שטרם נמכרו, הצמודות לחנייה שלו.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה להצמדת ארבע חניות (שני זוגות חניות טוריות עוקבות) לדירה 13 (דירת הפנטהאוז), כפי סמכותה של רשות הרישוי בהתאם לתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996, לאור נימוקי הבקשה ולאחר שנמצא כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור המבוקש.

יש לציין, כי על פי הנתונים שהוצגו מטעם המבקשת, זוג החניות הטוריות, שהצמדתו מתבקשת כיום, בנוסף לזוג החניות הטוריות שנכלל בהסכם המכר של דירת הפנטהאוז, נותר לאחר שנמכרו כלל הדירות והוצמד לכל הדירות לפחות מקום חניה אחד (ול-7 יח"ד מתוכן אף 2 מקומות חניה).

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה להצמדת ארבע חניות (שני זוגות חניות טוריות עוקבות) לדירה 13 (דירת הפנטהאוז), כפי סמכותה של רשות הרישוי בהתאם לתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996, לאור נימוקי הבקשה ולאחר שנמצא כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור המבוקש.

יש לציין, כי על פי הנתונים שהוצגו מטעם המבקשת, זוג החניות הטוריות, שהצמדתו מתבקשת כיום, בנוסף לזוג החניות הטוריות שנכלל בהסכם המכר של דירת הפנטהאוז, נותר לאחר שנמכרו כלל הדירות והוצמד לכל הדירות לפחות מקום חניה אחד (ול-7 יח"ד מתוכן אף 2 מקומות חניה).

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:

* רמי אלקלק

* זאידה אלקלק

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

הגשה 27/10/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000532041

כתובת הבניין: רח' קבוץ גלויות 138, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12477 חלקה: 11 יעוד: אזור מסחרי

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

תוספת שטח בניה מעל מבנה קיים בן 2 קומות, התקנת חדר שיפור מיגון ויציאה למרפסת גג פתוחה. שיקום חזיתות האבן על פי המקור, שחזור פרטי בניין לרבות חלונות ודלתות על פי המקור, פרטי המרפסות והשלמת בסיס האבן במרפסות.

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* גובראן אנטאנו גוש חלב

* הלוי ששון החי"ל 18 חיפה

* חמאד עימאד אחד העם 4 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: אזור מסחרי

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ' 191/___

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	2		1		
מס' יח"ד	4				
גובה בנין	7.30	25	2.7		
מרווח קדמי		0			
מרווח צידי		0-1.25			
מרווח אחורי		3.25			

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על	24.11.2025	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. יש לציין כי היציאה

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
הבניה		למרפסת הקיימת היא מחדר המדרגות. חדר המדרגות מוביל רק לדירה של המבקש.
שימור	28.01.2025	• התוספת המוצעת במפלס הגג לא תחרוג מעבר לתוספת חלל המדרגות בחזית הצפונית. • חלון שיפור המיגון ימוקם באזור שאינו נצפה כלפי רחוב קיבוץ גליות. • חומרי גמר של התוספת בחיפוי אבן כדוגמת הקיים בתיאום עם המחלקה לשימור. • שיקום מעקה הגג: יש להסיר את שכבת הטיח לאורך החזיתות בחלקן העליון ולחשוף את גמר האבן המקורי. כמו כן, מעקה הגג החדש יהיה מהמישור הפנימי של כותרת הגג הקיימת. • לא תותר תוספת פרגולה בנויה/קלה המהווה פגיעה במאפייני הבנייה של הבינוי המקורי. - המחלקה ממליצה לקדם את הבקשה בתנאים הבאים: • יבוצע שיקום חזיתות האבן על פי המקור, לרבות הסרת מפגעים/תוספות בניה שאינם בהיתר. • בהתאם לתכנון המקורי, יש לסמן את פריצת הפתחים (אשר נאטמו ללא היתר) ואת שחזור המרפסות המקוריות בחזית המערבית ובחזית הצפונית. • שחזור פרטי בניין לרבות חלונות ודלתות על פי המקור, פרטי המרפסות והשלמת בסיס האבן במרפסות. יש להוסיף את הפרטים בתכניות בקנ"מ של 1:25. • פירוק המרפסת והעמודים מקונס' פלדה וכן את פירוק הגגון מעל המרפסת בחזית המערבית הנמצאים במפלס דירת המבקש (לא נמצא היתר). התייחסות זו אינה מהווה אישור בדבר נפחי הבניה, מס' הקומות מס' יח"ד וגודלן ויתר הוראות הבינוי. כל אלה יבחנו במסגרת הליך הרישוי. מצ"ב הגרמושקה שנבדקה על ידי המחלקה (וזה בלבד). ניתן לקדם את הבקשה ברישוי על בסיס התייחסות המח' לשימור המצורפת.
אגף נכסים ושמאות	24.12.2023	אגף נכסים ושמאות
אישור מהנדס	28.10.2025	הומצא אישור קונסטרוקטור לתוספת המבוקשת

חישוב שטחים :

שטח בניה מבוקש :	20.5 מ"ר
ניתן זיכוי :	12.50 מ"ר בגין התקנת חדר שיפור מיגון
ניתן זיכוי :	8.0 מ"ר בגין מדרגות פנימיות
סה"כ :	אין תוספת שטח

סיכום הערות בדיוק:

- א. תוספת שטח בניה מעל מבנה קיים בן 2 קומות, התקנת חדר שיפור מיגון ויציאה למרפסת גג פתוחה. שיקום חזיתות האבן על פי המקור, שחזור פרטי בניין לרבות חלונות ודלתות על פי המקור, פרטי המרפסות והשלמת בסיס האבן במרפסות.
- ב. יש לציין כי בהתאם לדרישות מחלקת שימור יש לפרק המרפסת והעמודים מקונס' פלדה וכן את פירוק הגגון מעל המרפסת בחזית המערבית הנמצאים במפלס דירת המבקש אך המרפסת לא שייכת למבקש.
- ג. בבדיקה במערכת קומפלוט לא נמצאו תכניות מאושרות למקום הנ"ל, המבקש הגיש תכנת רישום בית משותף מיום 23.06.2009 ותכנית המוגשת מתאימה לתכנת רישום בית משותף.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. 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 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 16000 ₪
- ה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

- א. בהתאם לדרישות מחלקת שימור יבוצע שיקום חזיתות האבן על פי המקור, לרבות הסרת מפגעים/תוספות בניה שאינם בהיתר.
 - ב. שחזור פרטי בניין לרבות חלונות ודלתות על פי המקור, פרטי המרפסות והשלמת בסיס האבן במרפסות.
 - ג. פירוק המרפסת והעמודים מקונס' פלדה וכן את פירוק הגגון מעל המרפסת בחזית המערבית הנמצאים במפלס דירת המבקש (לא נמצא היתר).
- אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטת 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 16000 ₪
- ה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

- א. בהתאם לדרישות מחלקת שימור יבוצע שיקום חזיתות האבן על פי המקור, לרבות הסרת מפגעים/תוספות בניה שאינם בהיתר.
 - ב. שחזור פרטי בניין לרבות חלונות ודלתות על פי המקור, פרטי המרפסות והשלמת בסיס האבן במרפסות.
 - ג. פירוק המרפסת והעמודים מקונס' פלדה וכן את פירוק הגגון מעל המרפסת בחזית המערבית הנמצאים במפלס דירת המבקש (לא נמצא היתר).
- אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

מנהל אגף רישוי בניה
אדר' דן ירדן

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