

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 היתר:

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.
- לדירות 4,5,8,9,11,12 הוצמד מקום חניה אחד;
- לדירות 1,2,3,6,7,10 הוצמדו 2 מקומות חניה;
- 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 מהווה פגיעה במאפייני הבנייה של הבינוי המקורי. <p>המחלקה ממליצה לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 בקני"מ של 1:25. • פירוק המרפסת והעמודים מקונסי פלדה וכן את פירוק הגגון מעל המרפסת בחזית המערבית הנמצאים במפלס דירת המבקש (לא נמצא היתר). <p>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.</p>
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 בדיקה:

- 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 מקונסי' 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 (2)47
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 מקונסי' 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 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 מקונסי 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
