

מס' דף: 1

תאריך: 08/12/2025
י"ח כסלו תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 659 ביום שני תאריך 08/12/25 י"ח כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדר' אורית מרץ

מוזמנים:

אדר' דן ירדן

עו"ד טניה שאער

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' אינשטיין אלברט 24, א, חיפה	בלומה נאה		61	10783	10000498107	66463010	1
6	רח' דישראל 44, חיפה	תמר גושן		38	10780	10000372384	54118219	2
9	רח' שרעבי שלום רבי 3, חיפה	דורפברגר יזום והשקעות בע"מ	תא שטח 101	144	10920	10000493856	2025002301	3
14	רח' בן צבי יצחק 2, חיפה	עיריית חיפה (509040002)		1	11579	10000531577	83039114	4
21	רח' ברל כצנלסון 71, חיפה	צ'רנוביצקי אייל		230	11200	10000446927	51389005	5
24	רח' דרייפוס 49, חיפה	דן פינטו		11	10746	10000436667	63385907	6
30	רח' הרצוג הרב 14, חיפה	יקותיאל הרשקוביץ		23	10865	10000539559	33338905	7
35	רח' אלחנן יצחק 7, חיפה	עופר שדה	1	11	12512	10000350033	34566812	8
38	רח' יעקב שחר 999, חיפה	עיריית חיפה		81	11359	10000485773	2024001104	9

מבקש:

הגשה 17/06/2025

* בלומה נאה

* דן קוטליאר

* חן בר-יצחק

* נאה אברהם

עורך:

* דיצה גורגיה ברט

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498107

כתובת הבניין: רח' אינשטיין אלברט 24 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10783 חלקה: 61

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד לדירה מערבית בקומת קרקע ותוספת ממ"ד לקומה מערבית בקומה א' כולל
 תוספת מבואה בהתאם לתמ"א 40 א' 1/1
 =====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אונציק הלברון איריס יערות 9 א חיפה

* ביטרמן אריה ורבקה יערות 9 א חיפה

* דליה ויוסי אנקונה אינשטיין אלברט 24 חיפה

* יעקב וליאורה פסח יערות 9 א חיפה

* קליגר רחל ועודד יערות 9 א חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1.ד.

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	מתאריך 11.11.25	תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בבנייה.
פקיד היערות	מתאריך 16.07.25	אושר סקר העצים. תבוצע נטיעה של 3 עצים בגודל 9. הרישיון יונפק ויימסר למבקש רק לאחר העמידה בתנאיו וקבלת היתר בניה.
שימור	לא התקבלה	המגרש נמצא במתחם המיועד לשימור ובמתחם לסקרי שימור

סיכום הערות בדיקה:

מס' דף: 4

1. בחלקה בעלת 2 מבנים מבוקשת תוספת 2 ממ"דים במבנה הקדמי ל-2 דירות מערביות בקומת קרקע וקומה א הכוללת מבואות ממ"ד לדירה בקומה א'.
2. הממ"ד המוצע הינו במידות מינימליות של 9 מ"ר נטו.
3. הממ"ד המוצע מותיר מרווח של 1 מ' מגבול המגרש הצידי.
4. קיים היתר מס' 04 עבור תוספת מעלית ומרפסת ומדרגות גג במבנה הקדמי, אשר המעלית לא נבנתה.
5. קיים היתר מס' 09 עבור תוספת המרפסת בדירת המבקש בקומת הקרקע.
6. המגרש כלול במתחם המיועד לשימור ובמתחם לסקרי שימור ולא התקבלה התייחסות שימור.
7. בהתאם לתשריט ותקנון הממ"דים מוצעים ע"ג שטח משותף.
8. הבקשה תואמת תמ"א 1/1/א/40.
9. הוגשו הסכמות של 2 (המבקשים) שותפים לנכס מתוך 8.

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:

לאישור הממ"דים המבוקשים בגמר הזהה לקיים ותוך השארת מרווח צד של 1 מ' מגבול המגרש

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 הכולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח ביסוס וקרקע.
 - 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 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"דים המבוקשים בגמר הזהה לקיים ותוך השארת מרווח צד של 1 מ' מגבול המגרש

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 הכולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ג. דוח ביסוס וקרקע.
 - 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 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:

♦ תמר גושן

עורך:

♦ זיוה גנור

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 08/10/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000372384

כתובת הבניין: רח' דישראל 44, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10780 חלקה: 38 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

=====
תוספת מרפסת זיזית מפלדה בחזית מזרחית בקומת קרקע
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ ערב עידו וורד דישראל 44 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1/ד

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	מתאריך 09/10/24	תכנית מתאימה, טרם בנו.
נכסים	צילום מייל מתאריך 15/08/23	לעיריית חיפה זכויות חכירה בשטח של 108 מ"ר לשנים בחלק מהחלקה למטרת דרך. מאחר ושטח החכירה סומן בתשריט אין הערות נוספות לבקשה מס' 54118217
נכסים ושמאות	צילום מייל מתאריך 28/03/24	להלן הערות אגף נכסים ושמאות לבקשה מס' 54118217: לעיריית חיפה זכויות חכירה ל-999 שנים בחלק מהחלקה למטרת דרך. אין לבנות בשטח המוחכרת לעירייה. אין לנצל את זכויות הבנייה משטח המוחכר ללא הסכמת אגף נכסים ושמאות מראש ובכתב. יש לסמן את שטח החכירה על גבי מפת המדידה בהתאם לשטר החכירה.
פיקוד העורף	מתאריך 07/09/23	ניתן פטור מהחובה לבניית מקלט: ללא תנאים. תכנית מאושרת.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פקיד היערות	מתאריך 31/03/24	הוגש תצהיר עצים חתום ע"י המבקשת ועורכת הבקשה.
שימור	מתיק המידע מענה וסיכום	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם - לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכללנית חיפה, חפ/ 2000. המחלקה לשימור ממליצה לוועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור המרפסות בכל הקומות תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. להלן הנחיות לתכנון המרפסות: 1. עיגון המרפסות לא יכול אלמנטים אלכסוניים גלויים. 2. בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין. 3. מעקה המרפסות יהיה ממתכת/ מעקה בנוי ובהתאם לתקן. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
חח"י	מתאריך 13/08/23	בקשה זו לתוספת מרפסות לקיים, לא ידוע על שינויים חשמליים.

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת מרפסת זיזית קלה במבנה קדמי בחלקה בעלת שני מבנים, בחזית מזרחית, לדירה קיימת דרומית במפלס +0.00.
2. קיים היתר מס' 54118206 לדירת המבקשים עבור תוספת בניה במפלס -2.90 ותוספת בניה וממ"ד במפלס +0.00.
3. המרפסת המבוקשת הינה בהמשך לקו בינוי קיים ולא בולטת ממנו.
4. כל השותפים לנכס חתמו כמסכימים לבקשה למעט תת חלקה 3.

לא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים / שאינם שותפים לנכס.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
לאישור המרפסת הקלה המבוקשת בחזית המזרחית ובגמר הזהה לקיים.
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. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.

- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(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, 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:
לאישור המרפסת הקלה המבוקשת בחזית המזרחית ובגמר הזהה לקיים.
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. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(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, 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 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:

♦ דורפברגר יזום והשקעות בע"מ

עורך:

♦ אילן ויטנר

אחראי בקשה:

♦ ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000493856

כתובת הבניין: רח' שרעבי שלום רבי 3, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10920 חלקה: 144 מגרש: תא שטח 101 יעוד: פרטי פתוח (מבא"ת)

תיאור בקשה

בניה חדשה

מסחרי

=====
 בקשה להקמת קיוסק, עבודות פתוח שטח ומתקנים והכל ע"פ תנאי תכנית 304-1110360
 =====

הערות המפקח:

זכויות מתוקף: תכנית 304-1110360

גודל מגרש: 322 מ"ר

יעוד: שטח פרטי פתוח תאי שטח: 101

בקרה מרחבית:

מס' הקובעת	מעל הכניסה	גובה מבנה (מעל הכניסה הקובעת) מ'	תכסית	אחוז הבנייה הכולל:	שטח בניה במ"ר	
1		גובה מדורג בין 3.60 מ' ועד 4.80 מ'	10% (כוללת את המבנה והמצללה)	9.30%	30 מ"ר	מותר
1		גובה מדורג בין 3.60 מ' ועד 4.80 מ'	9.28%	9.28%	29.9 מ"ר	מוצע

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	5.8.2025	טרם החלו בבנייה
איגוד ערים והמשרד להגנת הסביבה	29.4.2025	מאושר – אין דרישות למחלקה
תנועה וחניה		לא נדרש עפ"י תב"ע 304-1110360 - לא תותר חניה בשטח המגרש.
פקיד היערות	29.4.2025	יש להגיש סקר עצים לפי נוהל משה"ח. יש לתקן עצים מוגנים מקוטר 10 זה לא מגורים יש להראות שתילה חלופית.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תברואה	29.4.2025	מאושר - עליך לבנות משטח אשפה + גג למבנה ולצפתו באריחים. יש להתקין ברז מים + נקודת ניקוז תאורה ודלת מסתירה למשטח עבור 1 עגלה בקיבולת של 1100 ליטר. משטח עגלות האשפה יהיה בנפרד ממשטח בלוני הגז פתח משטח כלי האשפה יהיה ברוחב 1.40 מטר.
חח"י	7.4.2025	מאושר – לא נדרשת התייחסות חברת חשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה . לא נדרש ממבקש המידע מבנה/ חדרים לתחנת טרנספורמציה פנימית.
תאורה	29.4.2025	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. יידרש היזם, על חשבוננו, 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. על היזם להחליף את כול גופי התאורה הציבורית הגובלים במגרשו, משני צדדי הכביש, בגופי תאורה בטכנולוגיית לד מסוג ומדגם שיאושרו ע"י מחלקת התאורה לפני התקנתם.
רשות העתיקות	11.3.2025	מאושר – על פי המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
נספח ניקוז	25.6.2025	קיים אישור מחלקת ניקוז – לפתיחת תיק בלבד
נוף	29.4.2025	מאושר – הבנייה בהתאם למסמך הנחיות מרחביות לבנייה חדשה למגורים, לתעשייה, למסחר ולמשרדים עד 15 קומות (כולל). ומסמך הנחיות מרחביות לפיתוח רצועת גינון בחזית מגרש. החלקה גובלת בשטח ציבורי פתוח המאופיין ברגישות סביבתית גבוהה. בתוכנית ארגון אתר יש להציג את דרכי העבודה והגישה כך שלא תהיה פגיעה בשטח הפתוח הסמוך לפרויקט. תנאי בהיתר יהיה כי במידה ובמסגרת העבודות תהיה פגיעה סביבתית (נופית, אקולוגית וכד') בשטח הפתוח בסביבת הפרויקט, יידרש ניקוי השטח שנפגע, שיקומו ותחזוקתו כתנאי לטופס אכלוס. תכנית השיקום תוכן ע"י אדריכל נוף ואקולוג בהתאם למפרט העירוני. ניקוי השטח המופר ייעשה מיד בתום עבודות העפר ובניית הקיר בגבול המגרש. בעל ההיתר יתאם סיור עם נציג אגף שפ"ע לאישור ניקוי השטח. רק לאחר מתן אישור זה ניתן יהיה להתחיל בעבודות השיקום. ערבויות יינתנו להבטחת תחזוקת השטח במשך 3 שנים. הקיר הגובל עם השצ"פ יבנה לפני התחלת עבודות הבניה למניעת גלישת שפך. החפירה ליסוד הקיר תעשה בתחום המגרש בלבד. רגל יסוד הקיר תהיה לכיוון המגרש בלבד. גובה הקיר לא יעלה על 1.80 בכל מדרגה ורוחב המדרגה יהיה לפחות 1 מ' עם אפשרות גישה שתאושר על ידי יועץ בטיחות. לצורך עמידה בתנאי סף של ת"י 5281 - יתוכנן בשטח המגרש שביל הליכה בטוח ונגיש להולכי הרגל, מופרד מתנועת כלי רכב (לרבות אופניים). רוחבו המינימלי של השביל יהיה 1.3 מ'. התכנון יביא בחשבון את נושא העצים הבוגרים הקיימים במגרש – כולל חוות דעת פקיד היערות לנושא שימור העצים. לא תותר עקירת עצים בעלי ערך נופי גבוה אלא באישור מיוחד של פקיד היערות. לא תותר פגיעה או עקירת עצים במגרשים הגובלים. מתקני אשפה יותקנו בהתאם להנחיות אצירת אשפה במבני מגורים בחיפה. ישמור שטח של כ- 15% משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי כולל מריצוף/סלילה וישמש לנטיעת צמחייה ועצים בוגרים. הפיתוח והגינון יאושרו במחלקה לתכנון נוף במסגרת הבדיקה המרחבית.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תאגיד מי כרמל	29.4.2025	<p>מידע אודות תשתיות הרטובות הינו למידע כללי בלבד ואין לראות במידע שמתקבל כמידע מדויק, על מנת לגלות את תוואי התשתיות הרטובות יש לבצע חפירה וגיטוש על מנת לאתר את מיקומם המדויק. לפי המידע שיש בידנו : מים- יש לבצע אפיון רשת מים ובהתאם לנתוני מערכות המים המתקבלים- לחצים וספיקות, תיתכן דרישה להקמת איגום פנימי למערכות המים ולכיבוי האש בהתאם לדרישות כיבוי האש. האיגום יוקם בשטחו של המבנה וייכלל במערכת המים הפרטית של הנכס. הקמתו ואחזקתו תהיה באחריות מוחלטת של היזם ולאחר מכן של הצרכנים, כולל כלל העלויות שיידרשו לצורך כך. חיבור מים למבנה הקיים נמצא בחלקו הדרומי של החלקה, בהתאם למיקום חיבור המים הקיים יש לתכנן את המבנה להתחברות במיקום זה. באם תידרש הסטת קו המים לחיבור חדש בעקבות תכנון המבנה החדש- תיעשה על חשבון היזם ובתיאום מול גורמי התכנון בתאגיד. ביוב- בתחום המגרש עובר קו ביוב ציבורי בשטח הפרטי- לא תאושר בניה על קו זה. דרוש לשמור מעבר של קו ביוב ברוחב כ- 1.50 מטר בגבהים הקיימים כולל גישה לטיפול ותחזוקה של הקו ולתכנן את המבנה בהתאם לנתוני הביוב הקיימים והתאמת חיבור הביוב בגרביטציה לגובה מערכת הביוב הקיימת של התאגיד. יש להימנע מחיבור בשאיבה של המבנה לביוב הציבורי- דירות מרתף עם פתרון שאיבה לא יאושרו. חיבור ביוב למבנה הקיים נמצא בחלקו הדרומי של החלקה, בהתאם למיקום חיבור הביוב הקיים יש לתכנן את המבנה להתחברות במיקום זה. באם תידרש הסטת קו הביוב לחיבור חדש בעקבות תכנון המבנה החדש- תיעשה על חשבון היזם ובתיאום מול גורמי התכנון בתאגיד. יש לבצע מדידה הכוללת את נתוני מערכות המים והביוב בתוואי טרם תחילת התכנון ולתכנן בהתאם לתשתיות שהתקבלו במדידה. במידה ומתגלות תשתיות רטובות במיקום שונה, או שמידע אודות תשתיות אלו אינו התקבל, יש לעדכן את מחלקת התכנון בתאגיד המים והביוב ולפעול בהתאם להוראותיהם</p>
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	29.4.2025	אין הערות לבקשה זו
נכסים	29.4.2025	לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה.

סיכום הערות בדיקה:

1. בקשה לבניית קיוסק ומצללה לרבות עבודות ביסוס ותימוך ע"פ תנאי תכנית חפ' 1444 /י ותוכנית 304-1110360.
2. שימושים בקיוסק עפ"י הגדרת תב"ע 304-1110360 – קיוסק בלבד בהתאם להגדרתו על פי דין (ללא ביטול)
3. תותר בניית מצללה לאזורי הישיבה מעבר לקווי הבניין ועד לתכנית המרבית המותרת (10%) בהתאם לפירוט בטבלה 5 – בתוכנית 304-1110360 .
4. לא תותר סגירת חורף .
5. לא תותר חניה בשטח התוכנית.
6. גובה המבנה מדורג בין 3.60 ועד 4.80 מ'
7. מוצעת קורה דקורטיבית חיצונית , ללא פרגולה .

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים :
1. 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/1444/י

תנאים בהיתר :

א. לא תותר סגירת חורף

נספחים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור תאגיד מי כרמל לתוכנית ולתשלום ההיטלים
- ב. אישור תאגיד מי כרמל לסימון גמל המים ובדיקת תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
- ג. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/ מבקש/ עורך הבקשה

- ד. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. נספח יציבות
- ז. נספח פיתוח שטח
- ח. נספח ניקוז
- ט. נספח תברואה
- י. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

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 מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 - ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - ד. נספח סביבתי
 - ה. חוות דעת חברת חשמל
 - ו. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ז. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
 - ח. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ט. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - י. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - יא. אישור משטרה להסדרי תנועה – 04-8356476
 - יב. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 2, קומה 2.

תנאים לתעודת גמר:

- א. אישור תאגיד מי כרמל
- ב. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת בניין
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוז חתום ומאומת ונספח מס' 2 אישור ביצוע מערכת הניקוז.
- ד. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

החלטת הועדה:

- אישור הבקשה בתנאים הבאים:
1. 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/1444/י

תנאים בהיתר:

- א. לא תותר סגירת חורף

נספחים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור תאגיד מי כרמל לתוכנית ולתשלום ההיטלים
- ב. אישור תאגיד מי כרמל לסימון גמל המים ובדיקות תשתיות עירוניות במגרש לעניין נספח התברואה
- ג. הצהרה לנספח ניקוז חתום ע"י היזם/ מבקש/ עורך הבקשה
- ד. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. נספח יציבות
- ז. נספח פיתוח שטח
- ח. נספח ניקוז
- ט. נספח תברואה
- י. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

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 מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 - ג. טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - ד. נספח סביבתי
 - ה. חוות דעת חברת חשמל
 - ו. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
 - ז. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
 - ח. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ט. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - י. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - יא. אישור משטרה להסדרי תנועה – 04-8356476
 - יב. אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 2, קומה 2.

תנאים לתעודת גמר:

- א. אישור תאגיד מי כרמל
- ב. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת בניין
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוז חתום ומאומת ונספח מס' 2 אישור ביצוע מערכת הניקוז.
- ד. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכנים המתנגדים 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:

✦ עיריית חיפה (509040002) **הגשה 27/10/2025**

עורך:

✦ אמיר בלום

אחראי בקשה:

✦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000531577

כתובת הבניין: רח' בן צבי יצחק 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11579 חלקה: 1

תיאור בקשה

שצפ"ים שירותים ציבוריים

=====
 הצבת ביתן יביל של שירותים ציבוריים בתחום שטח פתוח (שצ"פ) עירוני, עבור מבקרי פארק הספורט ומתחם המשחקים בקריית חיים.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: שטחים פתוחים
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/222

התייחסות גורמי פנים וחץ:

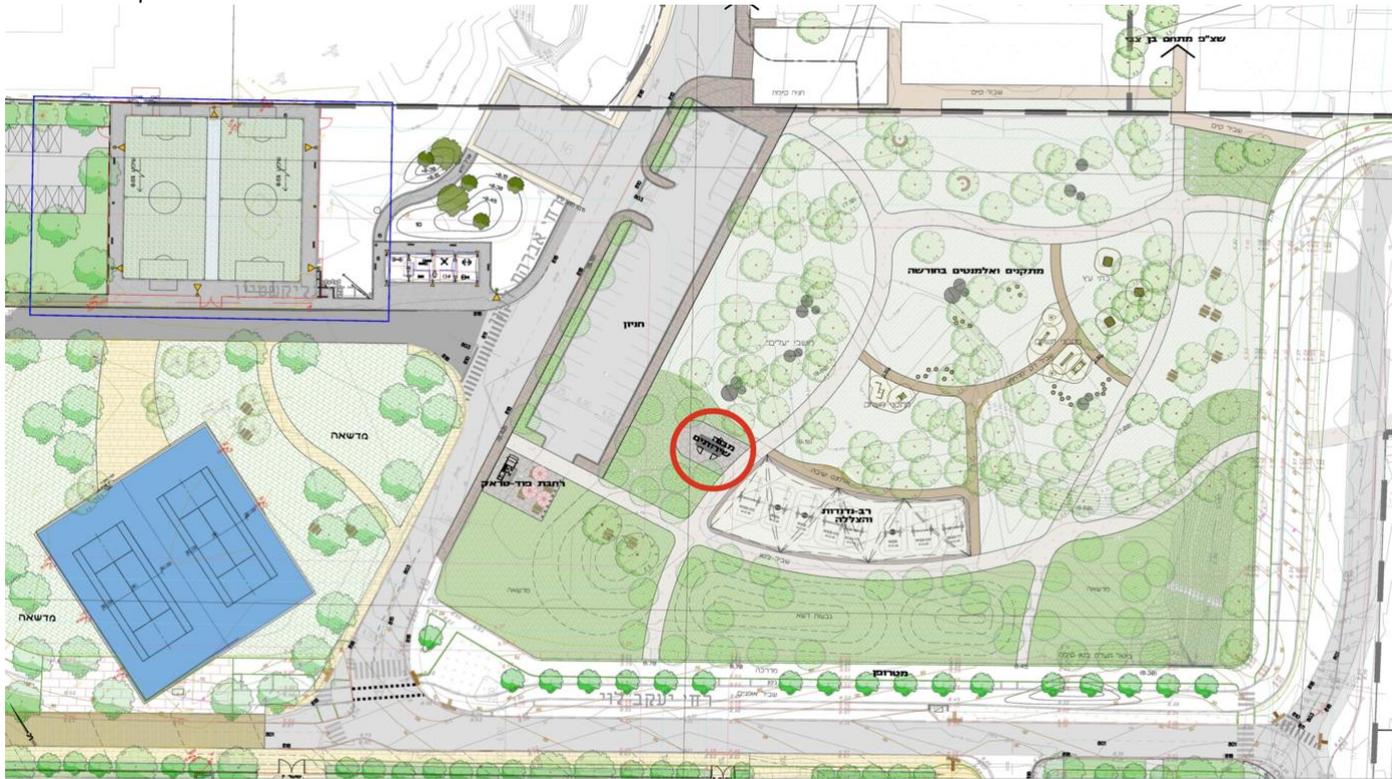
הערות	התקבל התייחסות	הגורם
הפיתוח יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. יש ליצור בתוך המגרש רצף הליכתי בטוח ונגיש מופרד מתנועת כלי רכב מהכניסות למתחמים השונים בתוך המגרש ועד המדרכה הציבורית.	מתיק המידע מענה וסיכום	מח' תכנון נוף

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תאגיד "מי כרמל"	מתיק המידע מענה וסיכום	מידע אודות תשתיות הרטובות הינו למידע כללי בלבד ואין לראות במידע שמתקבל כמידע מדויק, על מנת לגלות את תוואי התשתיות הרטובות יש לבצע חפירה וגישוש על מנת לאתר את מיקומם המדויק. לפי המידע שיש בידנו : מיס- יש לפנות לוועד המים קריית חיים על מנת לקבל התייחסות למיס. ביוב- בתחום המגרש עובר קו ביוב ציבורי בשטח הפרטי- לא תאושר בניה על קו זה. דרוש לשמור מעבר של קו ביוב ברוחב כ-1.50 מטר בגבהים הקיימים כולל גישה לטיפול ותחזוקה של הקו ולתכנן את המבנה בהתאם לנתוני הביוב הקיימים והתאמת חיבור הביוב בגרביטציה לגובה מערכת הביוב הקיימת של התאגיד. יש להימנע מחיבור בשאיבה של המבנה לביוב הציבורי- דירות מרתף עם פתרון שאיבה לא יאושרו. חיבור ביוב למבנה הקיים נמצא בחלקו המזרחי של החלקה, בהתאם למיקום חיבור הביוב הקיים יש לתכנן את המבנה להתחברות במיקום זה. באם תידרש הסטת קו הביוב לחיבור חדש בעקבות תכנון המבנה החדש- תיעשה על חשבון היזם ובתיאום מול גורמי התכנון בתאגיד. יש לבצע מדידה הכוללת את נתוני מערכות המים והביוב בתוואי טרם תחילת התכנון ולתכנן בהתאם לתשתיות שהתקבלו במדידה. במידה ומתגלות תשתיות רטובות במיקום שונה, או שמידע אודות תשתיות אלו אינו התקבל, יש לעדכן את מחלקת התכנון בתאגיד המים והביוב ולפעול בהתאם להוראותיהם.
פקיד יערות	מתיק המידע מענה וסיכום	יש להגיש סקר עצים לפי נוהל משה"ח יש להראות עצים לשימור ושתילה חלופית.
תצהיר עצים	23/10/25	התקבל תצהיר עצים חתום בו מפורט שלא נדרש ולא מבוקש כריתה ו/או העתקה של עצים, אלא הצבת ביתן יביל עבור שירותים ציבוריים בתחום שטח פתוח עירוני. ולכן אין צורך בהגשת סקר עצים לבקשה.
אגף נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	בשלב זה אין הערות.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו.
איגוד הערים להגנת הסביבה	מתיק המידע מענה וסיכום	יש להגיש חו"ד למניעת מטרדים בעת הקמה. יש להגיש לאיגוד תכנית תאורה.
חשמל	01/09/25	בקשה זו להקמת פארק עירוני, כולל אזורי גינון, שהייה, מתקני משחק, שבילים, רחבות, חניון ומבנה שירותים, בבקשה זו נדרש מכתב גודלי החיבורים שידרשו.
נגישות	22/10/25	התקבלה הודעה על מינוי מורשה נגישות לליווי הפרויקט של הבקשה הנוכחית להיתר.

1. הצבת ביתן יביל של שירותים ציבוריים בתחום שטח פתוח (שצ"פ) עירוני, עבור מבקרי פארק הספורט ומתחם המשחקים בקריית חיים.
2. בבקשה מוצע הצבת מבנה יביל של שירותים ציבוריים עבור מבקרי פארק הספורט ומתחם המשחקים בקריית חיים בתוך חורשת האקליפטוס הקיימת. עבור הפארק לא מבוקש היתר משום שמדובר בפיתוח שטח בלבד, אשר לא מצריך בקשה להיתר. הפארק יכלול ספסלים, שבילים, מתקני משחקים, שיפוץ חניון קיים.
3. השטח נשוא הבקשה הינו שטח נלווה לשצ"פ אשר יש בו מתקן נלווה, לא סותר את הייעוד כפי שקבוע בהוראות התב"ע.

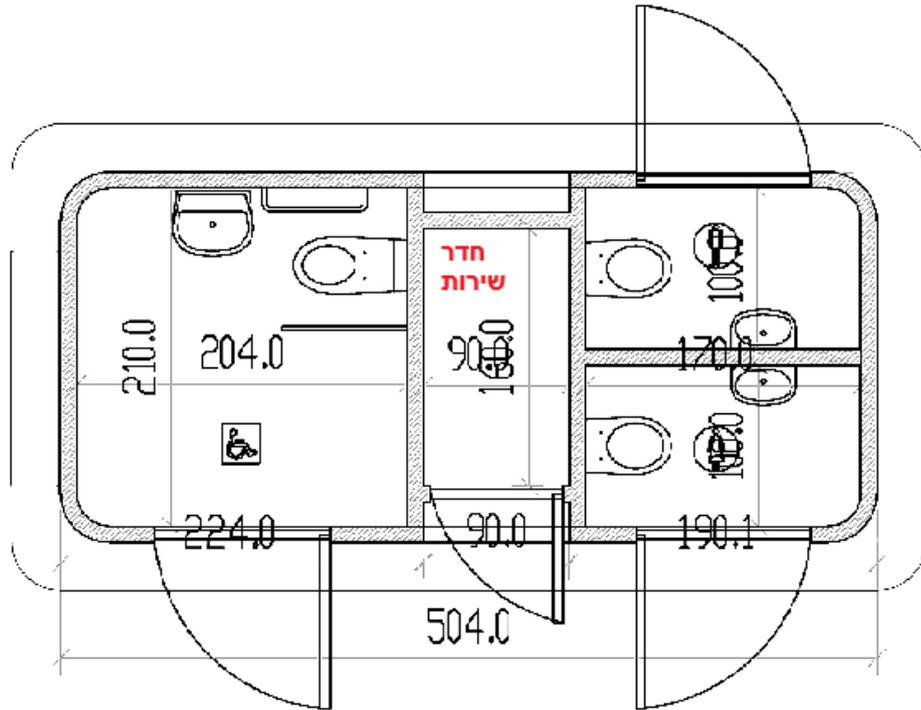
מיקום מוצע עבור ביתן השירותים הציבוריים –





4. ביתן השירותים הציבוריים הינו מבנה יביל העשוי מבטון מזוין, הכולל 2 חדרי שירותים עבור יחיד וחדר שירותים נוסף עבור נכים. סה"כ 3 חדרי שירותים. חדרי השירותים מופרדים בקירות בטון ומוצע חדר שירות פנימי באמצע המבנה הכולל בתוכו גישה לאינסטלציה וחשמל.
5. חומרי גמר ומידות מוצעים - של ביתן השירותים הציבוריים המוצע:
- מעטפת – קירות חיצוניים, רצפה ומחיצות – מבטון מזוין ב-30. גג המבנה – ממתכת וחומרים מבודדים.
 - מידות – מידות חיצוניות של המבנה היביל – 5.04/2.30 מ', גובה (כולל גובה גג המבנה) – 2.99 מ'
 - עובי קירות חיצוניים – 10 ס"מ
 - עובי רצפה – 25 ס"מ, הרצפה כוללת אריחי ריצוף.
 - שטח – 11.00 מ"ר

תוכנית הביתן של השירותים הציבוריים המכיל 2 תאי שירותים עבור יחיד ותא שירותים נוסף לנכים:



הדמיית הביתן המוצע בעבור שירותים ציבוריים- העשוי מבטון מזוין:



6. התקבל חוזה חכירה בין ר.מ.י לבין עיריית חיפה בשטח נשוא הבקשה. מטרת החכירה- הרשות המקומית תשתמש בשטח המוכר אך ורק למטרת שצ"פ שהינה לצרכי ציבור. תקופת החכירה- תהיה ל-49 שנים מיום 03/02/2013 ועד ליום 02/02/2062. בניה- הרשות המקומית רשאית לבנות על המוכר בתנאי שהבניה תשמש למטרה לצרכי הציבור.

7. עיריית חיפה הינם בעלי הזכויות בשטח נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה. התקבלה התייחסות אגף נכסים לבקשה (אין הערות).

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הצבת ביתן יביל של שירותים ציבוריים בתחום שטח פתוח (שצ"פ) עירוני, עבור מבקרי פארק הספורט ומתחם המשחקים בקריית חיים.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור ר.מ.י
 - ב. אישור חח"י
 - ג. אישור מח' תכנון נוף.
 - ד. אישור איגוד ערים.
 - ה. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - ו. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - א. אישור יועץ בטיחות אש.
 - ב. אישור מורשה נגישות.
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

4. תנאים לתעודת גמר :
 - א. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ג. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

החלטת הועדה :

אישור הצבת ביתן יביל של שירותים ציבוריים בתחום שטח פתוח (שצ"פ) עירוני, עבור מבקרי פארק הספורט ומתחם המשחקים בקריית חיים.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור ר.מ.י
 - ב. אישור חח"י
 - ג. אישור מח' תכנון נוף.
 - ד. אישור איגוד ערים.
 - ה. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - ו. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - א. אישור יועץ בטיחות אש.
 - ב. אישור מורשה נגישות.
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

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

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

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

4. תנאים לתעודת גמר:
- אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

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 15/12/2024

• צ'רנוביצקי אייל

עורך:

• מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

• חן אביצור

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446927

כתובת הבניין: רח' ברל כצנלסון 71, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 230

תיאור בקשה

מגורים תכנית שינויים/ מצב סופי - תמ"א 38

=====
 תכנית שינויים להיתר מס' 51389003 בניין חדש בן 5 קומות (קומת מסחר + 4 קומות
 מגורים) מעל קומת חניה תת קרקעית ו- 7
 יח"ד תוך הריסת מבנה קיים עפ"י תב"ע חפ/2563
 =====

הערות המפקח:

סיכום הערות בדיקה:

להלן השינויים:

1. שינויים בקומת חניה:

- קיר שזז ושינה מערך חניה- התקבל אישור חניה עדכני
- הוספת מחסן על חשבון מחסן ברגלי ממד שנסגר
- הוספת קיר כניסה למבואה לכניסה למעלית

2. שינויים בקומת הקרקע:

- שינוי מינורי במסתור בלוני הגז בחזית האחורית
- הוספת פתח שחרור בחזית האחורית עפ"י יועץ בטיחות וכיבוי אש בתקרת החניה
- שינויים פנימיים במערך המחסנים

1. שינויים בקומות א-ג:

- שינויים פנימיים
- שינויים בקונטור החזית הקדמית, בתוך קווי בניין
- הגדלת ממ"דים

2. שינויים בקומה ד:

- שינויים פנימיים
- שינויים בקונטור החזית הקדמית, בתוך קווי בניין
- הגדלת ממ"דים

בקרה מרחבית:

שטח המגרש: 541.36 מ"ר

תכנית חפ/2563

יעוד הקרקע: מגורים ומסחר

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה
------	------------	------	------	-------

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה
מס' קומות	2 קומות	5 קומות	5 קומות	
		קומת מסחר + 4 קומות מגורים	קומת מסחר + 4 קומות מגורים	
		מתחת לכניסה הקובעת: קומה אחת לחניה תת קרקעית	מתחת לכניסה הקובעת: קומה אחת לחניה תת קרקעית	
מס' יח"ד	2	7	7	
מס' חניות		8 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה + 7 מק' חניה לאופניים + 1 לאופנועים	8 מק' חניה + 3 מק' חניה כלואה + 1 מק' חניה לנכה + 7 מק' חניה לאופניים + 1 לאופנועים	חניות 6,7,8 הינן חניות עצמאיות ע"י התקנת פלטה נעה
שטח עיקרי	מגורים: 657.6 מ"ר מסחר: 143.9 מ"ר בקומת הקרקע שטח מרפסות: 134.4 מ"ר	מגורים: 700 מ"ר מסחר: 170 מ"ר בקומת הקרקע *לא כולל שטחי מרפסות שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 175 מ"ר מתכנית חפ/2563	מגורים: 32.7 מ"ר מסחר: 5.1 מ"ר בקומת הקרקע שטח מרפסות: 7.3 מ"ר	
שטח שירות	מגורים: 255.1 מ"ר מעל הכניסה הקובעת מסחר: 21 מ"ר מעל הכניסה הקובעת	מגורים: 253.2 מ"ר מסחר: 21 מ"ר	מגורים: 18.8 מ"ר מסחר: 1.9 מ"ר	
גובה בנין	20.38 מ'	20.40 מ' מעל לכניסה הקובעת	20.28 מ'	

א. התייחסות פנים וחוצץ

גורמי :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	17.12.2024	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. החלו בבנית מפלס החניון

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
חניה	12.03.2025	חניה מספר 3 בתכנית זו הינה ברוחב המתאים לרמת שרות 2 לפי הנחיות משרד התחבורה מצ"ב התחייבות בעל החניה חתומה ע"י עו"ד כל שאר החניות התנאים והדרישות לפי אישור חניה קודם

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. חישובים סטטיים עבור השינויים המבוקשים.
2. אישור יועץ כבאות

וזאת באותם התנאים ובכפוף להיתר המקורי מס' 67470105

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. חישובים סטטיים עבור השינויים המבוקשים.
2. אישור יועץ כבאות

וזאת באותם התנאים ובכפוף להיתר המקורי מס' 67470105

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 לכונן 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:

♦ דן פינטו

♦ עדנה פינטו

עורך:

♦ אלינה בן דוד

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

הגשה 12/11/2023

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000436667

כתובת הבניין: רח' דרייפוס 49, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10746 חלקה: 11 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד ומבואת כניסה לדירה קיימת בקומת הקרקע בתחום קווי בניין.
 =====

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

♦ מומוטוב טטיאנה דרייפוס 51 חיפה

♦ פיסמני מיכאל ואלה דרייפוס 53 חיפה

♦ ששון בנימין התשבי 3 קרית טבעון

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ בלוסטוצקי מיכאל ואינסה דרייפוס 51 חיפה

♦ דרפקין יבגני סולומן יעקב 10 חיפה

♦ יבלינוביץ אבישי מנחם ורינת בני בתירא 2 ג ירושלים

♦ לסרי שלום ומאיה צאלון 26 קרית ים

♦ פישר אנדרש וזונה חב"ד 15 ראשון לציון

♦ רשות מקרקעי ישראל פלי"ם 15 חיפה

♦ שיינרמן מיכאל וסבטלנה דרייפוס 49 חיפה

♦ ששון מרדכי אלמוג 14 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1038/א, ותוכנן לפי תמ"א 40/א/1/1 למרחבים מוגנים

זכות	קיים בהיתר	מוצע
מס' קומות	4 קומות מעל קומת עמודים	ללא שינוי
מס' יח"ד	24 יח"ד	ללא שינוי
מרווח קדמי	5 מ'	ללא שינוי - התוספת המוצעת בתחום קווי בניין
מרווח צדדי	4 מ'	ללא שינוי

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	16.7.25	התוכנית מתאימה למציאות
פקיד היערות	18.11.24	התקבל תצהיר
רשות העתיקות	22.5.23	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:

תוספת ממ"ד ומבואת כניסה לדירה קיימת בקומת הקרקע בתחום קווי בניין.

עיצוב ארכיטקטוני: חפ / 1038 / נ"ב

- א. העיצוב הארכיטקטוני של תוספות הבנייה יהיה כפוף לאישור הועדה המקומית.
- ב. תוספת הבנייה תהיה מותנית בבנייה בכל הקומות בבת אחת, בכניסה או באגף אחד לפחות.
- ג. הגימור יהיה אחיד בכל הבניין

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

להלן עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד 1: (דרייפוס 51 שם: טטיאנה משפחה : מומוטוב)

מתנגד 2: (דרייפוס 49, שם: בינימין משפחה : ששון)

מתנגד 3: (דרייפוס 53 שם: מיכאל ואלה משפחה : פיסמני)

1. הבקשה בהליך פינוי-בינוי

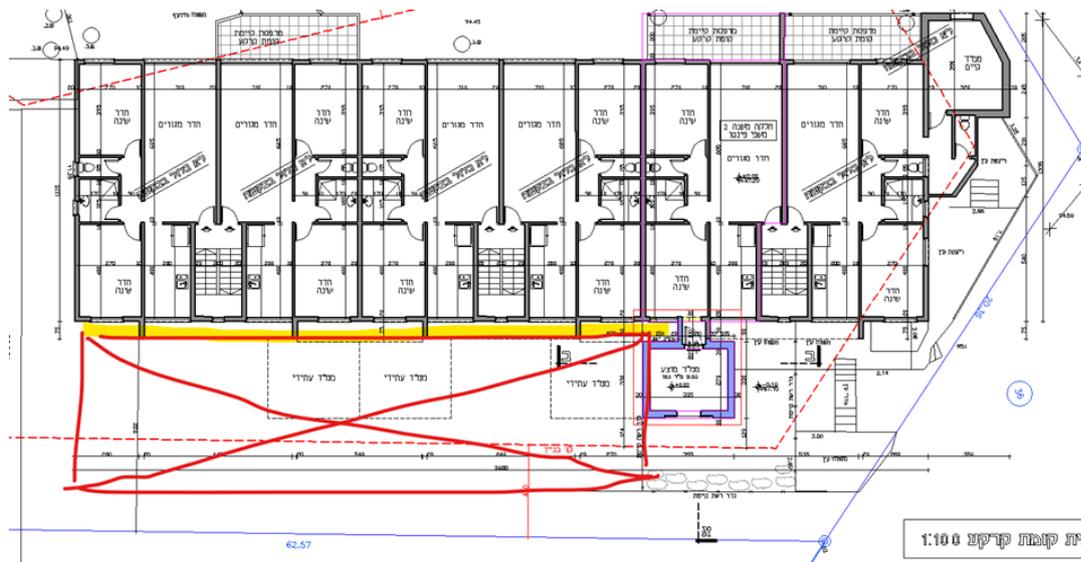
עבור הבניין נפתח תיק במחלקת התחדשות עירונית, עם הסכם חתום מול חברת RE:NEW בהסכמת למעלה מ-60% מבעלי הדירות. הקמת ממ"ד בשלב זה עלולה לסכל את קידום הפרויקט ולפגוע בתכנון הכולל.

2. חוסר נתונים תכנוניים

במפת המדידה לא מופיעות נקודות גובה לקרקע הקיימת. חסרים קירות תומכים הנדרשים לתכנון יציב ובטיחות.

3. בעיות ניקוז קיימות:

הבקשה אינה כוללת את תעלת הניקוז הקיימת בתחתית הבניין בחזית המזרחית. אין פתרון לניקוז בחלק האחורי של הבניין. מצב זה יגרום להצטברות מים באזור קומת העמודים ודירות הקרקע בעת גשמים, כפי שסומן באדום בתשריט.



4. חשש לנזק למבנה ולתשתיות :

שינויים קיימים במבנה בחלקה הנוכחית כבר בוצעו שינויים משמעותיים, כולל פתיחת קירות משני צדדים ושינוי בתשתיות המבנה. מצב זה כבר פוגע ביציבות הבניין.

5. סיכון להחלשת המבנה

ביצוע פתחים נוספים בקירות יגרום להחלשת הבניין הישן, דבר העלול להוביל לפגיעה בבטיחות הדיירים.

6. השפעה על תשתיות סמוכות

צפויים שינויים בתשתיות סמוכות למבנה, העלולים לגרום לנזקים חמורים לכל שלוש הכניסות בבניין.

7. דרישה לאחריות ופיצוי

יש להגדיר מראש מי יישא באחריות לנזקים אפשריים, ומי יפצה בגין :
נזקים למבנה עצמו, נזקים לתשתיות קיימות, נזקים עתידיים שלא ניתן לצפות בשלב זה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר :

לאישור הבקשה :

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

רקע לבקשה :

מדובר במבנה רכבת בעל מס' כניסות 6 דירות בקומה, כאשר הממ"ד המוצע הינו לכיוון אמצע המבנה קיימים ממ"דים נוספים שאושרו בבקשות קודמות בחזיתות השונות הממ"ד המוצע פונה לכיוון מרווח צידי ע"ח מסלעת פיתוח קיימת בתחום קווי בניין

התחדשות עירונית 30.11.25 :

בהתאם לנתונים שהוצגו בפנינו, מבוקשת תוספת ממ"ד 12.5 מ"ר.

עיריית חיפה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מכינות תכנית שכונתית

להתחדשות קריית שפרינצק- רמת שאול חפ/2320, הכולל את רחוב דרייפוס 49. בשלב זה, התכנית השכונתית עוברת התאמות ושינויים.

על פי תכנית זו, רחוב דרייפוס 49 כלול במתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי. במתחם זה הוגשה הצעה תכנונית יזמית לפינוי בינוי על ידי חברת "עמרם את נידם- רניו" (שטרם הבשילה למסמכי תכנית מתאר).

תוספת בניה נרחבת עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם, וכן לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות, למי שהרחיב את דירתו, כמו גם תמריץ שלילי לכניסה לעסקת התחדשות עירונית ודרך כך – עיכוב התקדמות הפרויקט.

מסיבות אלו, בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה

1. 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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א
- ב. דוח קרקע ונספח ביסוס
- ג. אישור נספח יציבות.
- ד. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ה. אישור תכנית ניקוז במי כרמל

2. תנאים להוצאת היתר:

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

3. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024
- ב. כל נזק שייגרם כתוצאה מההריסה ו/או הבניה הנדונה לרכוש המשותף ו/או לדירות השותפים לנכס, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.

הוועדה משיבה למתנגדים:

- הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
- 1. חלק עיקרי בהנחיות תכנון הבקשה היה הקפדה על אחידות התוספות המוצעות בהתאם לבנוי בשטח הכולל ממ"דים
 - 2. כתנאי לתחילת עבודות נרשם - כל נזק שייגרם כתוצאה מההריסה ו/או הבניה הנדונה לרכוש המשותף ו/או לדירות השותפים לנכס, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
 - 3. בנוגע לסיכון להחלשת המבנה – מהנדס החתום כמתכנן שלד אחראי לנושא הקונסטרוקטיבי ומתחייב ע"י הגשת חישובים סטטיים ותצהיר.
 - 4. בבחינה כוללת של כלל צרכי הדירות נמצא כי הבקשה הנידונה אינה מונעת או פוגעת בתשתיות קיימות ואינה מונעת היתכנות לתוספת ממ"דים עתידית באופן אחיד לאותה חזית, וכן כל דירה זכאית למרחב מוגן ללא תלות בשכונתיה

5. תכנונית זהו המיקום האידיאלי ביותר לממ"ד עבור הדירות ביציאה מחדר המגורים של דירתם.
6. לעניין היתכנות לפינוי בינוי במתחם זה -הוגשה הצעה תכנונית יזמית לפינוי בינוי על ידי חברת "עמרם את נידם- רניו" (שטרם הבשילה למסמכי תכנית מתאר). תוספת בניה נרחבת עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם, וכן לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות . בהתאם לנתונים שהוצגו מבוקשת תוספת ממ"ד 12.5 מ"ר. לכן מסיבות אלו מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.

החלטת הועדה:

במתחם זה הוגשה הצעה תכנונית יזמית לפינוי בינוי על ידי חברת "עמרם את נידם- רניו" (שטרם הבשילה למסמכי תכנית מתאר).

תוספת בניה נרחבת עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם, וכן לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות, למי שהרחיב את דירתו, כמו גם תמריץ שלילי לכניסה לעסקת התחדשות עירונית ודרך כך – עיכוב התקדמות הפרויקט.

מסיבות אלו, בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה

1. 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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א
- ב. דוח קרקע ונספח ביסוס
- ג. אישור נספח יציבות.
- ד. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ה. אישור תכנית ניקוז במי כרמל

2. תנאים להוצאת היתר:

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

3. תנאים לתחילת עבודות:

- א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024
- ב. כל נזק שייגרם כתוצאה מההריסה ו/או הבניה הנדונה לרכוש המשותף ו/או לדירות השותפים לנכס, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.

הוועדה משיבה למתנגדים:

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים

- קניינים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.
1. חלק עיקרי בהנחיות תכנון הבקשה היה הקפדה על אחידות התוספות המוצעות בהתאם לבנוי בשטח הכולל ממ"דים
 2. כתנאי לתחילת עבודות נרשם - כל נזק שייגרם כתוצאה מההריסה ו/או הבניה הנדונה לרכוש המשותף ו/או לדירות השותפים לנכס, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
 3. בנוגע לסיכון להחלשת המבנה – מהנדס החתום כמתכנן שלד אחראי לנושא הקונסטרוקטיבי ומתחייב ע"י הגשת חישובים סטטיים ותצהיר.
 4. בבחינה כוללת של כלל צרכי הדירות נמצא כי הבקשה הנידונה אינה מונעת או פוגעת בתשתיות קיימות ואינה מונעת היתכנות לתוספת ממ"דים עתידית באופן אחיד לאותה חזית, וכן כל דירה זכאית למרחב מוגן ללא תלות בשכנותיה
 5. תכנונית זהו המיקום האידיאלי ביותר לממ"ד עבור הדירות ביציאה מחדר המגורים של דירתם.
 6. לעניין היתכנות לפינוי בינוי במתחם זה -הוגשה הצעה תכנונית יזמית לפינוי בינוי על ידי חברת "עמרם את נידם- רניו" (שטרם הבשילה למסמכי תכנית מתאר). תוספת בניה נרחבת עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם, וכן לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות.
- בהתאם לנתונים שהוצגו מבוקשת תוספת ממ"ד 12.5 מ"ר.
- לכן מסיבות אלו מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.
- 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 04/08/2024

♦ יקותיאל הרשקוביץ

♦ פייגא הרשקוביץ

עורך:

♦ וינגרטן ברכה רות

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000539559

כתובת הבניין: רח' הרצוג הרב 14, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10865 חלקה: 23

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

פג תוקף החלטת ועדה מתאריך 20.7.25 מס' ישיבה 646 בבקשה מס' 10000539559
לכן מובאת לדיון נוסף ללא שינוי מהות בקשה

תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע מכח תמ"א 1/1/א/40

תוך הריסה של פרגולה לטובת תוספת הממ"ד.

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

♦ פייני סוקניק בן דוד הרצוג 12 חיפה

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ ישראל קורנפלד ירושלים 51 בני ברק

♦ מאיר בליזינסקי בתי ורשא 37 ירושלים

♦ עמית פרי פרדס חנה-כרכור 2

♦ שיקמונה חברה ממשלתית הנמל 48 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים ג

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/61, תמ"א 1/1/א/40 למרחבים מוגנים

זכות	מותר לפי מידע תכנוני	קיים
מס' קומות	3 קומות	4 קומות כולל קומת קרקע + ק. מרתף חלקית ומילוי
מרווחים	מכח תמ"א 1/1/א/40	ללא שינוי

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	22.1.25	התוכנית מתאימה למציאות, מה שלא כלול לא נבדק
מח' תכנון נוף	21.7.24	תוספת ממ"ד ומשטח גנני בקומת קרקע אינה פוגעת בפיתוח הנופי הקיים במגרש, פתרון לאצירת אשפה בתוך גבולות המגרש יידרש כשתוגש בקשה לבניה משמעותית במגרש
פקיד היערות	11.7.24	התקבל תצהיר

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	לפי תיק מידע – מענה וסיכום	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם -לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתוכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/ 2000. המחלקה לשימור ממליצה לוועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף -אחד לטור ממ"דים בכל הקומות, תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. המחלקה לשימור אינה ממליצה לוועדה המקומית על מיקום ממ"דים במרווח - הקדמי ובמרווחי הצד הצרים (כ- 3 עד 4 מ') ומציעה לבחון שיפורי מיגון. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים. - מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות. -בינוי חדש לא יחסום את הגישה ליתר שטחי החלקה ובדגש על חצרות אחוריות. -שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות. -בהתאם להנחיות מרחביות בניית תוספת ממ"דים של יח"ד הבנויות זו מעל - זו בצורה חופפת תהיה באותה חזית של הבניין. ישנה עדיפות לבניית הממ"דים באותה חזית בו זמנית. כמו כן, בממ"ד הממוקם בחזית צד יישמר מרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש הצידי לצורך מעבר ונטיעות.
אישור רשות העתיקות	15.7.24	הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין. עם זאת, אני מודיעכם כי על פי חוק העתיקות, התשל"ח1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות עליכם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות
נספח פיתוח שטח	21.7.24	תוספת ממ"ד ומשטח גנני בקומת קרקע אינה פוגעת בפיתוח הנופי הקיים במגרש, פתרון לאצירת אשפה בתוך גבולות המגרש יידרש כשתוגש בקשה לבניה משמעותית במגרש
אישור נכסים ושמאות	לפי תיק מידע – מענה וסיכום	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 3 מ' בסמוך לרח' הרב הרצוג תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה

סיכום הערות בדיקה:

פג תוקף החלטת ועדה מתאריך 20.7.25 מס' ישיבה 646 בבקשה מס' 10000539559 לכן מובאת לדיון נוסף ללא שינוי מהות בקשה

תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע מכח תמ"א 1/1/40 תוך הריסה של פרגולה לטובת תוספת הממ"ד.

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

והתקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים לנכס

להלן עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד 1: (מקומה שניה שם_ : פייני סוקניק משפחה : בן דוד)

בתוכנית שהוגשה ע"י המבקש מופיע משטח גנני מוצע אותו מבקש בעל הבקשה לספח לדירתו כשטח פרטי שלו .

החשש הוא שבמשך הזמן יסגור שטח זה בבניה קלה ויסופח כחדר נוסף לדירתו .

המשטח גנני יגרום לחסימת מעבר מצד לצד בחצר המקיפה את הבניין, ואף יפגע באיכות ובערכו של הבניין .

יחד עם זאת הפרגולה נבנתה בחצר ללא אישור חוקי ומטה ליפול, הייתה צריכה להיהרס ממזמן.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה :

בהליך פתיחת הבקשה הוגש משטח גנני בשטח של 25.00 מ"ר תחום בקירות באזור פיתוח החוסם מדרגות גישה לגינה המשותפת לשאר דיירי המבנה נמסר למבקש כי לא ניתן לתחום שטח זה מאחר והינו רכוש משותף ואינו מוצמד לדירתו .

(שטח זה נמצא כרכוש משותף בתשריט בית משותף) הוגש בעקבות כך בתאריך 20.1.25 תוכניות מעודכנות לממ"ד בלבד ללא המשטח גנני לאישור הפיקוח ולקידום הבקשה .

יש לציין כי הממ"ד המוצע מכח תמ"א 40 א/1/1 בולטים מקו בניין כ-2.00 מ' למרוח צידי ומותיר עד גבול מגרש 1.00 מ'. נבדקו החלופות למיקום המבוקש ונמצא כי החלופה הנדונה היא החלופה המיטבית.

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 בניית ממ"ד.

הממ"ד המוצע במסגרת הבקשה מבוקש בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתמ"א 40/א/1.1/1.

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

- ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 ש"ח
- ז. תרשם ע"י הוועדה 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 3 מ' בסמוך לרח' הרב הרצוג תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה
- ח. תיהרס הפרגולה הקיימת באזור הממ"ד המוצע באישור פיקוח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

4. הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות. בבדיקת הבקשה בשלבים מוקדמים לצורך הגשת הבקשה לדיון נמסר לעורך הבקשה ולמבקש כי יש לבטל את המשטח הגנני המוצע ומאותן הנסיבות וגם שלא ניתן להשתמש בשטח זה כאשר אינו מוצמד למבקש בתשריט בית משותף ושטח זה הינו רכוש משותף

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה:

רקע לבקשה:

בהליך פתיחת הבקשה הוגש משטח גנני בשטח של 25.00 מ"ר תחום בקירות באזור פיתוח החוסם מדרגות גישה לגינה המשותפת לשאר דיירי המבנה נמסר למבקש כי לא ניתן לתחום שטח זה מאחר והינו רכוש משותף ואינו מוצמד לדירתו .
(שטח זה נמצא כרכוש משותף בתשריט בית משותף)
הוגש בעקבות כך בתאריך 20.1.25 תוכניות מעודכנות לממ"ד בלבד ללא המשטח גנני לאישור הפיקוח ולקידום הבקשה .

יש לציין כי הממ"ד המוצע מכח תמ"א 40 א/1/1 בולטים מקו בניין כ-2.00 מ' למרווח צידי ומותר עד גבול מגרש 1.00 מ'. נבדקו החלופות למיקום המבוקש ונמצא כי החלופה הנידונה היא החלופה המיטבית.

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 ותמרון בניית ממ"ד.
הממ"ד המוצע במסגרת הבקשה מבוקש בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתמ"א 40/א/1/1.

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

- ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 ש"ח
 - ז. תרשם ע"י הוועדה 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 3 מ' בסמוך לרח' הרב הרצוג תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה
 - ח. תיהרס הפרגולה הקיימת באזור הממ"ד המוצע באישור פיקוח

3. תנאים לתחילת עבודות:

4. הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות. בבדיקת הבקשה בשלבים מוקדמים לצורך הגשת הבקשה לדיון נמסר לעורך הבקשה ולמבקש כי יש לבטל את המשטח הגנני המוצע ומאותן הנסיבות וגם שלא ניתן להשתמש בשטח זה כאשר אינו מוצמד למבקש בתשריט בית משותף ושטח זה הינו רכוש משותף לכלל דיירי המבנה .

עם זאת, הוועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה 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 הוועדה , אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הוועדה אחרת

מבקש:

הגשה 14/01/2024

• עופר שדה

עורך:

• אורן אפומנדו

אחראי בקשה:

• סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000350033

כתובת הבניין: רח' אלחנן יצחק 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12512 חלקה: 11 מגרש: 1 יעוד: מגורים (מבא"ת)

תכנית: 304-0580035, מש/30143, תמא/1, חפ/2000, 304-0447052, תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/229/ט/1, חפ/2168, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/1996, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/1400/יב, חפ/229/ה, חפ/1722, חפ/229/ד, חפ/423, חפ/136, חפ/228, חפ/229

תיאור בקשה

ליגליזציה

מגרש ריק

=====
הסדרת חניון פתוח קיים ברח' אלחנן יצחק 7 בשטח של 953.60 מ"ר .
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

• עואד סמיר דיפאללה פאולוס השישי נצרת

• רשות מקרקעי ישראל פל"מ 15 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: אזור מסחר ועסקים

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/428, חפ/229 - ע"מ 141-142 /אזור מסחרי /גראגיים ציבוריים

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
נדרש אישור קונסטרוקטור כי חלק מתקרת הבטון משמשת כרצפה לחלק העליון עבור חניון	15.12.24	פיקוח על הבניה
בכניסה לחניון יש לתכנן אבן עליה לרכב בגובה של 12 ס"מ השיפוע הרוחבי במדרכה הציבורית הינו 2%	לפי מענה וסיכום תיק מידע	מחלקת דרכים
על חלקה זו קיימת תוכנית חפ/ - 2486 בעת הוצאת היתר הבניה ייבדק האם הבקשה מממשת את התוכנת	לפי מענה וסיכום תיק מידע .10.239	מחלקת תקבולים
התקבל הצהרה	15.6.23	פקיד היערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	לפי מענה וסיכום תיק מידע	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה בהתאם לסעיף - 6.11 , הוראות בדבר שימור המורשת, בתוכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/ 2000 . במסגרת סקר שימור מרקמי, סקר כ- 5 כרמל ותיק מזרח, נבחנו הערכים האדריכליים, הנופיים וההיסטוריים ברמת מגרש, מתחם ושכונה ונקבעו הוראות והנחיות לבניה בהתאמה. הסקר אושר בוועדת שימור מס' 12 מיום 31/5/2021 . החלקה כלולה במתחם לשימור לאור מהות הבקשה אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי
אישור אגף נכסים ושמאות	בהתאם לתכתובת פנימית	לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה
אישור פקיד היערות	11.241	הוגש תצהיר
אישור קונסטרוקטור	04.2513	הוגש אישור חתום ע"י מהנדס מוסמך, מאשר בזאת כי המבנה המצוין להלן נבדק על ידי, ונבדקו תוכניות קונסטרוקציה . ונמצא כי הוא עומד בדרישות היציבות והבטיחות, בהתאם לתקנים הישראליים הרלוונטיים, ובפרט תקן לפי התקן הישראלי (ת"י 412 , ת"י 103 , ת"י 1142) ת"י 1225 (בטון מזוין). לאחר בדיקה תוכניות וניתוח סטטי ודינמי, ובחינת תוכניות הביצוע, אני מאשר כי המבנה תוכנן ונבנה בהתאם לדרישות התקן הישראלי ולכל דין רלוונטי, והוא בטוח לשימוש בהתאם לייעודו. צורפו חישובים סטטיים ותוכניות קונסטרוקציה .

סיכום הערות בדיקה:

הסדרת חניון פתוח קיים ברח' אלחנן יצחק 7 בשטח של 953.60 מ"ר .

אישור רישיון עסק עד לתאריך 31.12.25

קיים טופס העברת בעלות מרמ"י לבעלות פרטית עבור השם סמיר עואד וצורף ייפוי כוח להרשאה מלאה עבור עופר שדה
מגיש הבקשה

ומסמך משפטי – המציין החלטת בית משפט ופסק דין להעברת בעלות ורישום זכויות בעלי הנכס אשר נדרשו בתוך 6
חודשים מיום התשלום עבור הנכס המפורט בהסכם זה .

**בוצע יידוע שכנים כחוק בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016 החניון בהסכם
העברת בעלות בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעלות פרטית עם רישיון עסק פעיל עד לתאריך 31.12.25**

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה

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

2. תנאים להוצאת היתר :
 - ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
 - ו. חידוש תוקף רישיון העסק לשנה נוספת מתאריך פקיעת התוקף החל מ- 31.12.25

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

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

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

2. תנאים להוצאת היתר :
 - ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
 - ו. חידוש תוקף רישיון העסק לשנה נוספת מתאריך פקיעת התוקף החל מ- 31.12.25

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

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

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

מבקש:

הגשה 14/09/2025

* עיריית חיפה

עורך:

* דן שומני

* עמוס גיתאי

אחראי בקשה:

* יחיד (אמסלם) יעל

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000485773

כתובת הבניין: רח' יעקב שחר 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11359 חלקה: 81 יעוד: החלקה מתחלקת למספר ייעודים;

חלקה: 53

תכנית: תמא/1, חפ/2000, 304-0378083, 304-0086512, 304-0145896, תממ/6, חפ/2096, חפ/2119, חפ/2036, חפ/99999, חפ/מק/1400/תט, חפ/1881, חפ/1912

תיאור בקשה

בניה חדשה

בניני ציבור

מבנה חינוך חדש 7 גני ילדים בן 3 קומות כולל מרפסות, חצרות, גדרות, מצללות וחניות.

הערות המפקח:

זכויות מתוקף תכנית חפ/2096/ב/1 מבא"ת
גודל מגרש 11428.00

בקרה מרחבית:

זכות	שטח מאושר לבניין נוסף על החלקה	מותר	מוצע	סה"כ שטח מאושר + מבוקש	הערות
שטח המגרש					
שטח מגרש לאחר הורדה					
אחוז בניה משטח עיקרי					
הקמת מבנה אחד במקום 2 מבנים על החלקה ע"פ חפ/718'א'					
מס' קומות		5	2		
מס' יח"ד					
מס' חניות					
שטח עיקרי מותר למבקש	5375.09	17,142.0	784.45	6,159.54	ראה סעיף חישוב שטחים מטה
6% הקלה					
שטח שירות	1504.63	21,141.0	357.45	1859.08	ראה סעיף חישוב שטחים מטה
גובה בנין ע"פ חפ/1400ג"ב		20 מ' מעל הקובעת	11.36 מ' לפי חתך		
גובה קומה חפ/1400ג"ב					

זכות	שטח מאושר לבניין נוסף על החלקה	מותר	מוצע	סה"כ שטח מאושר +מבוקש	הערות
ממוצע גובה קומה חפ/1400ג"ב					
גובה קומת חניה ע"פ חפ/5229					
גובה מחסנים ע"פ חפ/5229					
גובה פיתוח ע"פ חפ/1400י"ב					
גובה מסד ע"פ חפ/1400ג"ב					
שטח פרגולה ע"פ חפ/1400פ"מ					
מרווח קדמי		6	9.5		
מרווח צידי		5	מרווח צידי מערבי 5 מ', מרווח צידי מזרחי 5 מ'		
מרווח אחורי					
גובה ומיקום חדר אשפה וגז ע"פ חפ/1400י"ב1					
המרווח בין הבנינים		6 מ'			

חישובי שטחים:

שטח עיקרי:

שטח המגרש הינו 11,428.0

מכח תב"ע:

% לבנייה

שטח מגרש X אחוז בנייה מותר =

שטח שרות מתוכנית

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה קובץ אישור/הסכמת בעלים	עיריית חיפה	טרם נרשם בטאבו, לפי תכנית חלוקה כל השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה
תנועה וחניה פקיד היערות	יושלם בבקרת תכן הצהרה שאין עצים יושלם בשלב בקרת תכן	
נוף שימור	יושלם בבקרת תכן	
מי כרמל/ ועד קריית חיים	יושלם בבקרת תכן	
נספח ניקוז	יושלם בבקרת תכן	
מי כרמל לסימון גמל מים		

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תברואה	יושלם בבקרת תכן	
נכסים		
חח"י	יושלם בבקרת תכן	
תצ"ר מאושר		
רשות העתיקות	יושלם בבקרת תכן	
קונסי' עירוני – תמ"א 38/3 א'		
עיצוב אדריכלי		
אישור מורשה נגישות	הובא אישור ממורשה נגישות כי הפרוייקט מתנהל בתיאום מלא מול האדריכל	
פרה רולינג		

סיכום הערות בדיקה:

1.

סיכום הערות בדיקה

1. מבקשים לאשר תכנית להקמת מתחם גני ילדים הכולל 7 כיתות לימוד.
2. שטחי הבנייה המוצעים, המרווחים, מספר הקומות וגובה הבניין הינם במסגרת המותר לפי הוראות התכנית חפ/1/2096/ב/1 החלה במקום

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. 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.
 - ה. אישור נספח ניקוז
 - ו. אישור הגנת הסביבה
 - ז. אישור ממ"י
 - ח. נספח פיתוח שטח
 - ט. אישור חח"י
 - י. יובא סקר עצים ואישורו ע"י יערן העירייה
 - יא. יובא אישור תאגיד מי כרמל
 - יב.
2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

3. 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. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

4. תנאים לתעודת גמר:

- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

החלטת הועדה:

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.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. 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.
 - ה. אישור נספח ניקוז
 - ו. אישור הגנת הסביבה
 - ז. אישור ממ"י
 - ח. נספח פיתוח שטח
 - ט. אישור חח"י
 - י. יובא סקר עצים ואישורו ע"י יערן העירייה
 - יא. יובא אישור תאגיד מי כרמל
 - יב.

2. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

3. 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. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן

הממונה, יועץ בטיחות).

- ג. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
- ד. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

4. תנאים לתעודת גמר:

- א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
- ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

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
