

מס' דף: 1

תאריך: 22/12/2025  
ב' טבת תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 661 ביום שני תאריך 22/12/25 ב' טבת, 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	סמ' הכג 1, חיפה	שמעון פרץ		24	10817	10000543408	55150704	1
6	רח' קרן היסוד 22, חיפה	טל לב	9	20	11190	10000492575	72063310	2
10	רח' יוליוס סימון, חיפה	ח.ל קירור ותפעול בע"מ		28	11654	10000513293	73089913	3
14	סמ' תורה ועבודה 3, חיפה	תום שוחט		51	11566	10000163466	44127214	4
18	רח' יהודה עמיחי 15, חיפה	ינעם אריה ליף	2056	454	11194	10000507709	2025000901	5
31	רח' החרושת 8, חיפה	חוצות המפרץ חיפה בע"מ		66	11604	10000513541	47230437	6
34	רח' גורדון 17, חיפה	מזרחי אלי		112	11200	6156816287	52023514	7
35	שד' דגניה 11, חיפה	חיים אמסלם		172	11571	10000504299	62352611	8
37	רח' כספרי ד"ר 27, חיפה	אריה בורנשטיין	106	139	10768	10000470784	76156109	9
41	רח' הזית 16, חיפה	משה הרצברג		35	10816	10000538801	50319561	10

**מבקש:**

הגשה 25/06/2025

שמעון פרץ

**עורך:**

זיוה גנור

**אחראי בקשה:**

עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000543408

כתובת הבניין: סמ' הכג 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10817 חלקה: 24

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

מובא לדיון חוזר בשל כך שפג תוקף החלטה ברישוי מקוצר, הבקשה נסגרה והוגשה מחדש. תוספת ממ"ד ומבואה בקומה א' מעל ממ"ד בקומת קרקע מאושר מבקשה 02 בבניין מגורים קיים הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 40 א' / 1/1

**שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:**

- ♦ אהרונוביץ דורית גלעד (אבן יצחק)
- ♦ אייל מיק גולן 18 ת.ד. 5216 נופית
- ♦ אלתרמן אלכסנדר ונטליה הכ"ג 3 ב דירה 10 חיפה
- ♦ גינסבורג אפרת ברוש צור יגאל 16 כוכב יאיר
- ♦ דרון מיק הגליל 52 נופית
- ♦ חוטר ליאורה אשל 17 ב כפר תבור
- ♦ כהן בתיה בעל שם טוב 33 דירה 10 חיפה
- ♦ לומרזו יעקב-דוד וזהבה קפלן 13 דירה 9 נהריה
- ♦ מהטבו רחל הכ"ג 3 ב דירה 12 חיפה
- ♦ מהטבו אליעזר אביגיל 9 א חיפה
- ♦ מובס דני השרון 31 חיפה
- ♦ מובס רוני יערות 26 ב חיפה
- ♦ מולכו יצחק הכ"ג 3 ב דירה 11 חיפה
- ♦ מירון תקוה ביצרון 23 תל אביב - יפו
- ♦ מש' דדוש קרן קיימת לישראל 7 דירה 11 קרית ביאליק
- ♦ ניצן תלמי ונדב גורדון הכ"ג 1 דירה 2 חיפה
- ♦ רוזיצקי חביבה ורוזיצקי אביבה בר רב האי דוד 51 דירה 3 חיפה

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים ב + חזית חנויות  
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ / 551 / א

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות		3 קומות			
מס' יח"ד	18 יח"ד				
גובה בנין	10.10 מ'				

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	23.07.2025	תכנית מתוקנת מתאימה למציאות.
נכסים ושמאות	09.07.2025	אין הערות
פקיד היערות	20.01.2025	תצהיר.
חח"י	17.12.2024	אין הערות

**סיכום הערות בדיקה:****מובא לדיון חוזר בשל כך שפג תוקף החלטה ברישוי מקוצר, הבקשה נסגרה והוגשה מחדש.****(נדונה בוועדה מס' 648 מתאריך 04.08.25)**

תוספת ממ"ד ומבואה בקומה א' מעל ממ"ד בקומת קרקע מאושר מבקשה 02 בבניין מגורים קיים .

הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 40 / א' / 1 / 1 והממ"ד המוצע תואם לתכנית.

שטח הממ"ד 9 מ"ר נטו , מבואה 5 מ"ר נטו.

לאחר חיפוש בתיק הבניין לא נמצאו תכניות מאושרות למבנה הנ"ל . יחד עם זאת , מאחר ומדובר בבניין אחיד במקור שבוצע בהתאם לתשריטת התכנית המאושרת (ח"פ 551/א' המתירה הקמת בניינים בני 3 קומות כל אחד) , ככל שהבניין הקיים תואם את תשריטת תכנית המתאר ח"פ 551/א' ניתן לראות את הבניין הקיים כבניין בהיתר. זאת ועוד, לפי מסמכים בתיק הבניין, בנייתו בוצעה לפני 1965.

**בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות בכתב מטעם שכנים שותפים.****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
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. טופס הצהרת כמות פסולת בבניין
- ו. נספח יציבות

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן 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 5,000 ש"ח .

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

נוסף החל בין הצדדים.  
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
- ד. דוח קרקע וביסוס
- ה. טופס הצהרת כמות פסולת בבניין
- ו. נספח יציבות

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן 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 5,000 ש"ח.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

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

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

**מבקש:**

הגשה 22/05/2025

♦ טל לב

♦ אורלי לוי

♦ דוד לוי

**עורך:**

♦ גילית ויסוקר

**אחראי בקשה:**

♦ בתיה דגן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000492575

**כתובת הבניין: רח' קרן היסוד 22, חיפה**

גוש וחלקה: גוש: 11190 חלקה: 20 מגרש: 9 יעוד: מגורים א מיוחד

תכנית: חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/229/י/1, אתר/1993, חפ/1079, חפ/229, תממ/6, חפ/1400

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה

=====  
תוספת ממ"ד ל-2 דירות בקומה ראשונה מפלס -2.99 בכניסה א'.  
=====

**שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:**

♦ מבורך משה ויוכבד קרן היסוד 20 חיפה

♦ שפס אילנה קרן היסוד 20 חיפה

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א' מיוחד

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1079

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח קדמי	5 מ'	בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב בין שני צמתים	עד 3.16 מ'	3.16 מ'	נבדק בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. הבליטה בגין תוספת ממ"ד. הבקשה תואמת תמ"א 40/א/1.

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	27.05.2025	בביקור המקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות ביחס למבוקש.
פקיד היערות	תיק המידע להיתר.	יש להגיע לבחינה לגבי עץ מס' 1 שקרוב לממ"ד המוצע פחות מ 4 מטר כולל חוות דעת מקצועית לשימור העץ. התקבל סקר עצים מאושר מטעם אתר יעלה.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	תיק המידע להיתר.	<p>המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/ 2000.</p> <p>- המחלקה לשימור ממליצה לוועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור ממ"דים בכל הקומות, תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים.</p> <p>- המחלקה לשימור אינה ממליצה לוועדה המקומית על מיקום ממ"דים במרווח הקדמי.</p> <p>- חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים.</p> <p>- מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות.</p> <p>- בינוי חדש לא יחסום את הגישה ליתר שטחי החלקה ובדגש על חצרות אחוריות.</p> <p>- שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות.</p> <p>- בהתאם להנחיות מרחביות - בניית תוספת ממ"דים של יח"ד הבנויות זו מעל זו בצורה חופפת תהיה באותה חזית של הבניין. ישנה עדיפות לבניית הממ"דים באותה חזית בו זמנית. כמו כן, בממ"ד הממוקם בחזית צד יישמר מרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש הצידי לצורך מעבר ונטיעות. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.</p>
חח"י	תיק המידע להיתר.	<p>בקשה זו לתוספת ממ"דים במפלס 2.99 - עבור 2 הדירות בקומה. בחריגה מקו בנין, אין דרישות מיוחדות בבקשה זו.</p>

### סיכום הערות בדיקה:

1. בחלקה בעלת מבנה בן 10 יח"ד, מבקשים לאשר תוספת רגלי ממ"ד בקומת הקרקע וממ"דים בקומה א' עבור 2 יח"ד, הבקשה כוללת מבואת כניסה לממ"ד בחזית צפון-מזרחית במבנה המגורים הקיים.
2. ניתן לציין קיימת התייחסות פקיד יערות לעניין שימור עץ מס' 1, לכן ישנה 50% ירידת רגלי ממ"ד במקום 70% כנדרש עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
3. שטחי הממ"דים המוצעים הינם 9 מ"ר נטו, מוצעת מבואת כניסה לדירה בחזית צפון-מזרחית בשטח של כ- 3.6 מ"ר ברוטו.
4. הבקשה תואמת תמ"א 1/1/40.
5. על הבקשה חתמו 8 מתוך 10 שותפים בנכס.

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

### המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:  
 לאישור רגלי הממ"ד המוצעים בקומת הקרקע, מבואת הממ"ד בחזית צפון-מזרחית וממ"דים בקומה א'.  
 המבנה ברובו נמצא מתחת למפלס פני הרחוב ואינו נצפה מהרחוב כאשר הגישה למבנה הינה ע"י גשרים מהרחוב למפלס הקומה העליונה.

נבחנה חלופה לבניה בחזית האחורית, נמצא כי בניה בחזית זו תהווה פגיעה באפשרות לניצול זכויות הבניה הנותרות/ מרפסות בתחום קווי הבניין וכמו כן פגיעה נופית מסלוני הדירות. כמו כן, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

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. דוח קרקע וביסוס.
  - ג. נספח ביסוס.
  - ד. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  - 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 רגלי הממ"ד המוצעים בקומת הקרקע, מבואת הממ"ד בחזית צפון-מזרחית וממ"דים בקומה א'.  
המבנה ברובו נמצא מתחת למפלס פני הרחוב ואינו נצפה מהרחוב כאשר הגישה למבנה הינה ע"י גשרים מהרחוב למפלס הקומה העליונה.  
נבחנה חלופה לבניה בחזית האחורית, נמצא כי בניה בחזית זו תהווה פגיעה באפשרות לניצול זכויות הבניה הנותרות/ מרפסות בתחום קווי הבניין וכמו כן פגיעה נופית מסלוני הדירות. כמו כן, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

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. דוח קרקע וביסוס.
  - ג. נספח ביסוס.
  - ד. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  - 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.

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.

<b>סעיף 3:</b> פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 661 בתאריך: 22/12/2025 מספר בקשה: 73/0899/13 תיק בניין: 73/0899
---

**מבקש:**

♦ ח.ל קירור ותפעול בע"מ

**עורך:**

♦ מיכל אורי

**אחראי בקשה:**

♦ ירון בן רחמים

הגשה 14/08/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513293

כתובת הבניין: רח' יוליוס סימון, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11654 חלקה: 28 ; 29 ; 30 ; 31 ; 34 ; 35 ; 36 ; 37 ; 38 ; 39

יעוד: תעשייה קלה ;

חלקה: 40 ; 41 יעוד: דרך קיימת/מאושרת ;

גוש: 11632 חלקה: 80 ; 81 יעוד: תעשייה קלה ;

גוש: 11654 חלקה: 27 מגרש: 13

**תיאור בקשה**

הריסה

אחר

=====  
 הריסת מבנה בית קירור ומבנים אשר אינם תואמים היתר בניה בתא שטח 13  
 =====

**הערות המפקח:**

מספר הבקשה: 73089913

רישוי זמין: 10000513293

כתובת: יוליוס סימון 28

**בקרה מרחבית:**

זכות	קיים	מותר	מוצע	שירות	הערות
גוש 11654 מגרש חלק מתא שטח 13 שטח מגרש 26620 מ"ר		אחסנה – שימוש הקרקע ביעוד זה יהיה לצרכי לוגיסטיקה, אחסנה ושרשרת הפעילות הנמלית, הכל בתאום עם חנ"י.	הריסת מבנה בית קירור ומבנים אשר אינם תואמים היתר בניה בתא שטח 13.		חפ/1833/ב-2 – מתחם לוגיסטי נמלי ישראל
שטחים להריסה	לא נמצא היתר בניה		7476 מ"ר – בית קירור, משרד וביתן שומר		

**התייחסות גורמי פנים וחוץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	07.09.2025	הסיוור בשטח התקיים בתאריך 02.09.2025 התכנית מתאימה למציאות – המבנים אשר הוקמו ללא היתרים ונדרשים להריסה מסומנים בתכנית. המחסן הגדול הוצע להריסה ריק.
המחלקה לשימור מבנים ואתרים	13.05.2025	נתיב המפרץ 7 גוש 11654 חלקות 34-40, 27-31 הריסת מבנה קיים לא נדרש תיק תיעוד אין הערות לבקשה זו ניתן לקדם את הבקשה ברישוי על בסיס התייחסות זו.

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>חפ/1833/ב/2 חיפה 14 – 1 ( צ/פ ) – היתר הריסה באזור עתיקות לאחר עיון בבקשה ובתשריט החתום מרשה רשות העתיקות את הריסת המבנה הבנוי היום על המקרקעין עד למפלס הקרקע.</p>	13.05.2025	רשות העתיקות
<p><u>הריסת מבנה קירור – ח.ל קירור גוש 11654 חלקה 13</u> הבקשה שבנדון מיועדת להריסת מבנה אחסנה בקירור של חברת אוברסיז קומרס בשטחי מסוף עורפי לנמל, ממזרחי לנמל קישון וב כ- 50 מטר מדרום לנחל הקישון ונושק לפאר הקישון.  שטח המתחם כ- 3 דונם ומכיל בית קירור ומתקנים נוספים, לצורך הקירור נעשה שימוש באמוניה, במייל ממר אולג ליובל (ממונה חומ"ס במחוז חיפה, המשרד להגנת הסביבה) אושר שכל האמוניה התפנתה מהאתר ואין למתקן היתר רעלים.  לאור הקירבה לנחל הקישון וצמידות הדופן לפארק הקישון, ישנו צורך בהתייחסות למניעת מפגעים.  <b>אין התנגדות למתן היתר הריסה בתנאים.</b></p>	26.05.2025	איגוד ערים אזור מפרץ חיפה – הגנת הסביבה
<p>יש צורך בביצוע חקירת קרקע בשלב זה ללא המתנה למסירת השטח לרמ"י <b>יש להגיש תכנית לחקירת קרקע באתר באזורים בעלי חשד לזיהום קרקע בהתאם להנחיות המשרד.</b></p>		המשרד להגנת הסביבה
<p>בתאריך 04.02.2025 נערך סיור בח.ל קירור, במהלך הסיור אותרו מספר מוקדים בהם יש פוטונציאל לזיהום קרקע לרבות – תחנת תדלוק מלגזות, מאצרה לאיחסון שמן משומש, מאצרת שמנים ותעלות ניקוז בתוך בית משאבות.  במייל מתאריך 18.05.2025 הובהר שיש לבצע חקירת קרקע בשלב זה ללא המתנה למסירת השטח לרמ"י.  בתאריך 07.07.2025 הוגש סקר היסטורי ובו הסבר לגבי הריסת מבנה ובקשה לא לבצע חקירה בשלב זה.  <b>הבקשה אינה עומדת בדרישה שניתנה למפעל, לאור האמור יש לעדכן את הסקר ולהוסיף תוכנית חקירה של האתר.</b></p>	28.07.2025	המשרד להגנת הסביבה

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>תחנות טרנספורמציה בשטח דרך</p> <p>במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקום תחנות טרנספורמציה בשטח המגרש, ניתן לאשר בדרך של הקלה, תחנות טרנספורמציה מתחת לשטח דרך ציבורית בתנאים הבאים:</p> <p>1. התחנה לא תמנע אפשרות לשינויים תחבורתיים עתידיים ותתקבל הסכמת מחלקות התחבורה</p> <p>2. התחנה לא תפגע בתשתית קיימת כלשהיא בשטח הדרך</p> <p>3. התחנה לא תמנע ולא תפריע העברת תשתיות בעתיד, ויתקבל לכך אישור אגף המים והביוב וכל שאר גורמי התשתיות</p> <p>4. תתקבל הסכמת האגף לנכסי העירייה.</p>		<p>הוראות תכנית חפ/1400/ת"ט</p>
<p>הבקשה צמודה לאזור האפנדיקס 9 אזור עם רגישות גבוהה ולכן:</p> <p>תנאי לפתיחת הבקשה יהיה התייחסות איגוד ערים. תנאי לתחילת העבודות:</p> <p>1. הגשת תכנית שיקום נופי ואקולוגי למחלקה לתכנון נוף לחלקה שביעוד שצ"פ.</p> <p>2. אישור אקולוגית עירונית לנושא מינים פולשים ושטח התארגנות</p> <p>3. תנאי לתעודת גמר:</p> <p>אישור אקולוגית עירונית</p>	<p>תיק מידע ( הושלם )</p>	<p>יחידה לתכנון סביבה וקיימות</p>

סיכום הערות בדיקת ה:

מ.1

ב  
ש  
ק  
י  
ס  
ל  
ב  
צ  
ע  
ה  
ר  
י  
ס  
ה  
ש  
ל  
מ  
ב  
נ  
י  
ס

קיימים ללא היתר בניה.

2. מדובר במבנה קירור ראשי, במשרד קיים ובביתן שומר.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה להריסת מבנה הקירור.

1. עמידה בכל התנאים המפורטים בהתייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה הגנת הסביבה מיום 26.05.2025 בנושא, הנחיות כלליות טרם תחילת העבודה, אחזקת אתרי בניה, מניעת מפגיע אבק, פסולת, רעש, זיהום קרקע ומים/
2. יש לעדכן את סקר הקרקע ולהוסיף תוכנית חקירה של האתר. ממליצים בפני הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הבאים:
  1. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
  - ב. טופס הצהרת כמות פסולת בניין, מצורף קישור בטופס מענה וסיכום נספח יציבות להריסה.
  - ג. תנאים להיתר
  - ד. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ה. תשלום אגרות והיטלים ולרבות תאגיד מי כרמל.
  3. תנאים לתחילת עבודות:
  - ו. אישור אקולוגית עירונית לנושא מינים פולשים ושטח התארגנות
  - ז. הגשת תכנית שיקום נופי ואקולוגי למחלקה לתכנון נוף לחלקה שביעוד שצ"פ

- ח. ראה תנאים נוספים לתחילת עבודות במסמך מענה וסיכום
- ט. תיאום עם רשות ניקוז נחל קישון בדבר מניעת מפגעים בעת העבודות
- י. תנאי להעברת השטח לחברת נמלי ישראל הינו קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שבוצע הטיפול הנדרש בקרקעות מזוהמות
- יא. תכנית ארגון אתר
- יב. הסכם לפינוי פסולת
- 4. שלב בקשה לתעודת גמר :
- א. אישור אקולוגית עירונית
- ב. הצגת אמסכתא בדבר סילוק פסולת בניין
- ג. ראה תנאים נוספים לתעודת גמר במענה וסיכום.

#### **החלטת הועדה:**

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה הקירור.
1. עמידה בכל התנאים המפורטים בהתייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה הגנת הסביבה מיום 26.05.2025 בנושא, הנחיות כלליות טרם תחילת העבודה, אחזקת אתרי בניה, מניעת מפגיע אבק, פסולת, רעש, זיהום קרקע ומים/
  2. יש לעדכן את סקר הקרקע ולהוסיף תוכנית חקירה של האתר.
- ממליצים בפני הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הבאים
1. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה ( גם להנדסה ) בדבר התאמת המסמכים שהוגשו להיתר ולנספחי התכן.
  - ב. טופס הצהרת כמות פסולת בניין, מצורף קישור בטופס מענה וסיכום
  - ג. נספח יציבות להריסה.
  2. תנאים להיתר
  - ד. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ה. תשלום אגרות והיטלים ולרבות תאגיד מי כרמל.
  3. תנאים לתחילת עבודות:
  - ו. אישור אקולוגית עירונית לנושא מינים פולשים ושטח התארגנות
  - ז. הגשת תכנית שיקום נופי ואקולוגי למחלקה לתכנון נוף לחלקה שביעוד שצ"פ
  - ח. ראה תנאים נוספים לתחילת עבודות במסמך מענה וסיכום
  - ט. תיאום עם רשות ניקוז נחל קישון בדבר מניעת מפגעים בעת העבודות
  - י. תנאי להעברת השטח לחברת נמלי ישראל הינו קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שבוצע הטיפול הנדרש בקרקעות מזוהמות
  - יא. תכנית ארגון אתר
  - יב. הסכם לפינוי פסולת
  4. שלב בקשה לתעודת גמר :
  - א. אישור אקולוגית עירונית
  - ב. הצגת אמסכתא בדבר סילוק פסולת בניין
  - ג. ראה תנאים נוספים לתעודת גמר במענה וסיכום.

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 4:** מספר בקשה: 44/1272/14 תיק בניין: 44/1272  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 661 בתאריך: 22/12/2025

**מבקש:**

הגשה 28/06/2022

• תום שוחט

**עורך:**

• דוד מדינה

**אחראי בקשה:**

• רולא סעב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות  
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000163466  
**כתובת הבניין:** סמ' תורה ועבודה 3, חיפה  
**גוש וחלקה:** גוש: 11566 חלקה: 51

**תיאור בקשה**

ליגליזציה

מגורים

=====  
בתוכנית שינויים להיתר מספר 44127212 אשר הופק ביום 30.08.2021 בהתאם לחפ/394 /  
א בהתאם לבקשה שנידונה בוועדת משנה מספר 39 בתאריך 31.08.2020 .  
=====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים ב  
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות : חפ/394 / א

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	2	2	-	-	בהתאם לתוכנית חפ/394.א. • בהתאם היתר מס' 44127212
מרווח קדמי לכיוון שביל שבעת הימים	11.00 מ'	11.00 מ'	-	-	בהתאם לתוכנית חפ/394.א. • בהתאם היתר מס' 44127212
מרווח קדמי לכיוון רח' תורה ועבודה	4.00 מ'	4.00 מ'	-	-	בהתאם לתוכנית חפ/394.א. • בהתאם היתר מס' 44127212
מרווח אחורי	3.00 מ'	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ'.	בהתאם לתוכנית חפ/394.א. • מבוקש תוכנית שינויים • בהתאם היתר מס' 44127212 • מלבד המבוקש לשינוי.

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	1.7.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית החדשה המאורכבת מיום 01/07/25 תוקנה ומתאימה למציאות. כמו כן קיימת חוות דעת משפטית בנושא עוד בבקשה המקורית מיום 23/01/2022.</li> </ul>
התייעצות משפטית	24.1.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>בנו בסטייה מהיתר בכך שהרסו חלק שסומן בהיתר כקיים ובנו אותו מחדש. מבחינתי אין מפגע/מטרד עקב כך וככל ותוגש ויוצא היתר בנייה מתוקן, אין ממש עניין להתעסק בזה.</li> </ul>
תקבולים	מתיק מידע מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> <li>בשלב זה אין הערות.</li> <li>בעת הוצאת היתר בניה ישולמו אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.</li> </ul>
נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש לפנות את שטח הדרך והשטח המיועד לזיקת הנאה כתנאי למתן היתר בנייה.</li> <li>כתנאי למתן היתר בניין יש לרשום זיקת הנאה על שם העירייה לטובת הציבור.</li> </ul>
פקיד היערות	מתיק המידע מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> <li>אין עצים בתוואי למלא תצהיר עצים.</li> </ul>
	17.7.19	<ul style="list-style-type: none"> <li>התקבל תצהיר חתום על ידי העורך.</li> </ul>
שימור	מתיק המידע מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> <li>הבקשה המוגשת הינה בקשה שאינה מורכבת במגרש הנמצא בתחום מרחב שימור מרקמי - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, , הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/2000.</li> <li>בטרם הגשת בקשה להיתר יש לפנות למחלקה לשימור לתיאום תכנון.</li> <li>המחלקה לשימור רשאית לדרוש תיק תיעוד למבנה ו/או למתחם.</li> <li>בקשות להיתר ותכניות יידונו לאחר קבלת חוות דעת המחלקה לשימור ו/או ועדת השימור העירונית.</li> <li>לידיעה: בימים אלה נערכים סקרי שימור מרקמים ברחבי העיר, במסגרתם נבחנים הערכים האדריכליים, הנופיים וההיסטוריים ברמת מגרש, מתחם ושכונה ונקבעות הוראות והנחיות לבניה בהתאמה.</li> <li>במסגרת אישור סקרים אלו, מתעדכנת אף רשימת השימור העירונית ביחס לבניינים ומתחמים לשימור. פרטים נוספים ניתן לקבל במחלקה לשימור.</li> </ul>
	28.6.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>הערות והנחיות המחלקה לשימור מבנים ואתרים: <ul style="list-style-type: none"> <li>- אין התנגדות לבקשה זו.</li> <li>- ניתן לקדם ברישוי.</li> </ul> </li> </ul>
חח"י	27.4.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>בקשה זו לתוספת 26 מ' לקיים, לא ידוע על שינוי בגודל החיבור.</li> <li>לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.</li> </ul>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		• לא נדרש ממבקש המידע (מבנה/חדר) ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה).
רשות העתיקות	24.3.19	• המידע המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
פיקוד העורף	5.6.23	• התקבלה תוכנית חתומה.

**סיכום הערות בדיקה:**

1. מדובר בתוכנית שינויים להיתר מספר 44127212 אשר הופק ביום 30.08.2021 בהתאם לחפ/394 / א בהתאם לבקשה שנידונה בוועדת משנה מספר 39 בתאריך 31.08.2020.
2. מוצעת עבור דירה בקומת הקרקע בבניין דו משפחתי בן 2 קומות תוכנית שונים מהיתר לבנייה קיימת שנהרסה תוך כדי בנייה.
3. ההיתר מס' 44127212 ניתן עבור תוספת ממ"ד הרחבת, הבניה בקומת הקרקע ותוספת קומה א' לדירה.
4. הבנייה הקיימת נבנתה בהתאם להיתר 44127212, מלבד השינוי המוצע להבלטת קיר הכניסה הראשית כ- 0.13 מ' מהמאוסר, ללא שינוי בשטחים עיקריים.
5. נמסר יידוע **כחוק ולא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים / שאינם שותפים לנכס** אך יש לציין שלא התקבלו חתימת השותפים לנכס.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
- 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 :
- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
  - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
  - ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969
  - ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
  - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
  - ב. אישור וועד קריית חיים.
  - ג. נספח ביסוס
2. תנאים לתחילת עבודות :
 

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

**החלטת הוועדה:**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
- 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:  
א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה  
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.  
ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016  
ד. למתן להיתר בנייה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה בשטח המיועד להרחבת דרך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין התשכ"ט 1969  
ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965. לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.  
ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-201

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח יציבות-יובא אישור קונסטרוקטור, בצירוף חישובים סטטיים, כשהחישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 מפני רעידות אדמה.
- ב. אישור וועד קריית חיים.
- ג. נספח ביסוס

2. 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 30/07/2025

◆ **ינעם אריה לוי**

◆ עוז יצחק ברקת

**עורך:**

◆ מיכאל אוטמזגין

**אחראי בקשה:**

◆ חן אוחנה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000507709

**כתובת הבניין:** רח' יהודה עמיחי 15, חיפה

גוש וחלקה: 11194 חלקה: 454 מגרש: 2056 יעוד: מגורים ב (מבא"ת)

**תכנית:** 304-1063932, תתל/80/א, תמא/34/ב/3, תמא/34/ב/4, תמא/1, חפ/2000, 304-0529065, 304-0315267, תממ/6, חפ/5/229/י, חפ/1571/א, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/1571, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

מגורים

=====  
הקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת חניון ועליית גג הכולל 10 יח"ד  
=====

**הערות המפקח:**

זכויות מתוקף תכנית חפ/מק/1571, חפ/מק/1571/ט

מגורים ב'

שטח רשום 908 מ"ר

מגרש במעלה המדרון- תא שטח 2056

**בקרה מרחבית:**

זכות	מותר	מוצע	הערות
שטח המגרש מתכנית חפ/1571/ט	שטח לחישוב זכויות 908 מ"ר		לפי תכנית מק/1571-נספח הקצאות. תא שטח 2056
מס' קומות מתכנית חפ/1571/ט	מעל לכניסה הקובעת 7	+7 עליית גג	
מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט	10	10 יח"ד מוצעות 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד)	20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.  20% יח"ד קטנות= 2 יח"ד

מס' דף: 19

זכות	מותר	מוצע	הערות
מס' חניות	דרוש : 21 מקומות חניה $(2*10) + 1$ מק' חניה לנכה+11 חניית אופניים 1/ אופניים.	מוצע : 21 מקומות חניה (כולל 6 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה+11 חניית אופניים 1/ אופניים.	
שטח עיקרי מותר למבקש מתכנית חפ/1571/ט	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 1016 מ"ר	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 1011.2 מ"ר	השטח העיקרי כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין.
שטח מרפסות זיזיות	160 מ"ר	159.92 מ"ר	16 מ"ר* מספר היח"ד במבנה
שטח שירות	מעל הכניסה הקובעת : 600 מ"ר	479 מ"ר	שטח שירות לא כולל שטחי ממ"ד
חניה מקורה	$800 = 40*20$ מ"ר לפי חישוב של 2 חניות לדירה	735.97 מ"ר	בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה.
קומת עמודים	עד 250 מ"ר		
תכסית	85%	85% (מוצע 771.4 מ"ר)	

זכות	מותר	מוצע	הערות
גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט	מגרשים במעלה המדרון : גובה הבניין לא יעלה על 15.0 מ' מעל פני קרקע טבעית. גובה זה יימדד בכל נקודה ונקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש בכיוון החץ המסומן בנספח הבינוי.	15 מ' מק.ק.ט לא כולל גג רעפים.	
גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט	3.5 מ'	3.1 מ'	
גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט	2.4 מ'	2.4 מ'	
גובה מחסנים חפ/1571/ט	גובה המחסנים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו	גובה מחסנים כגובה הקומה	עד 10 מ"ר למחסן פרטי לפי חפ/1571/א
פרגולה	תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ  גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות  בשטח של 50 מ"ר  *פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח  *ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא	2.8 מ' מרצפה לתחתית הקורות	
מרווח קדמי	תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח	בליטה בגין קומת חניון	מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים בתנאי
מרווח צידי	בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת	בליטה בגין קומת חניון	

זכות	מותר	מוצע	הערות
מרווח אחורי	תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח	בליטה בגין קומת חניון	שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי .
גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט	במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות	מוצע במרווח צידי. פתח מבנה השירות לא פונה לרחוב.	
פיתוח	בגבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגת גינן ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.		
בריכת שחייה	תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי, עומק מירבי 2 מ' שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות	לא מוצעת בריכת שחייה	

**התייחסות גורמי פנים וחוץ :**

מס' דף: 22

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
טרם החלו בבניה	4.8.25	פיקוח על הבניה
כל בעלי הזכויות בנכס חתמו על הבקשה		קובץ אישור/הסכמת בעלים

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>עבור 10 יח"ד בבניין חדש לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקן טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'. דרוש : 21 מקומות חניה <math>(2 \cdot 10) + 1</math> מק' חניה לנכה+11 חניית אופניים 1/ אופניים.</p> <p>מוצע : 21 מקומות חניה (כולל 6 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה+11 חניית אופניים 1/ אופניים.</p> <p>•גובה ראש לא יפחת מ2.2 מ', במתקן גובה ראש לא יפחת מ1.85 מ' •חניית נכה לא תוצמד לדירה •שיפוע מירבי במפלס החניה 5%, שיפוע מרבי ברמפה 15%, ולפי אישור המחלקה לתכנון דרכים •בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות •במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל/כבלים...) תבוצע ע"ח היזם לפי הנחיות הגורמים האחראים. •יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי •יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית נכה מוצעת</p> <p>-אישור חניה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש.</p> <p>-אישור חניה מתייחס לסידור החניה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבניה האחרים.</p> <p>-יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים.</p> <p>-כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בניה מחייב קבלת אישור החניה מחדש מאגף דרכים.</p>	7.7.25	תנועה וחניה

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פקיד היערות	25.6.25	תבוצע נטיעה של 10 עצים בגודל 9. סקר העצים מאושר
נוף	9.7.25	מאושר
בניה ירוקה	23.7.25	אישור מקדמי
איגוד ערים	6.7.25	אין התנגדות למתן היתר בניה בתנאים הבאים : מניעת מטרדים בעת ההקמה (כמפורט בהתייחסות)
ניקוז לפתיחת תיק מי כרמל לסימון גמל מים	24.6.25	מאושר
תברואה	29.6.25	טרם התקבל. מיקום גמל מים מופיע בנספח נוף מאושר.
נכסים	28.9.25	מאושר
		<p>מדובר בבקשה להיתר בגבעת זמר, בעבר בוצעה פרצלציה בהתאם לתכנית 1571, ולכן החלקה נכון להיום אינה כוללת הפקעות.</p> <p>ניתן לקדם את הבקשה מבחינת אגף נכסים ושמאות.</p> <p>היטל השבחה : שולם היטל השבחה עבור תכניות 1571 א', 1571 ב' ו-1571 ט' ל-20% מהחלקה, נא לוודא כי יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.</p>

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>לא נדרשת התייחסות  חברת החשמל לשלב הגשת  בקשה להיתר בנייה או  לשלב התחלת  עבודות – נא לא ללהפנות  את מבקש המידע לחברת  החשמל לצורך קבלת  אישור  לא נדרש ממבקש המידע  מבנה/חדר)ים) חדש לתחנת  טרנספורמציה פנימית  (לשנאים/מיתוג/מדידה)  נדרש ממבקש המידע  הקצאת מקום לתא ארון  חיבורים (פילר רשת), בגבול  המגרש. במיקום  שיאושר בכתב על ידי חברת  החשמל. פילר רשת חדש  בגבול המגרש.  נדרש ממבקש המידע  הקמת גומחה לפילר  מונים/מערכת מנייה  בהתאם להנחיות באתר  חברת  חשמל. הנחיות חברת  החשמל לתכנון חיבור  לבניינים</p>	13.2.25	חח"י

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
רשות העתיקות	24.6.25	<p><b>נוכחות מפקח רשות העתיקות בעת התחלת הבניה</b></p> <p>1. כפי שהובהר לכם, המקרקעין שבנדון נכלל בתחום אתר העתיקות/056643 : "גבעת זמר [1]" י"פ 9694 : עמ" 6959 מיום 21/06/2021.</p> <p>2. סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח –1978 אוסר על ביצוע עבודות כלשהן, לרבות בנייה באתר עתיקות ללא אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, אין רשות העתיקות מתנגדת למתן היתר הבנייה לתוכנית יהודה עמיחי, 15 חפיפה גוש 11194 : חלקה, 454 : בהתניה שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.</p> <p>4. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל.</p>
עיצוב אדריכלי		טרם התקבל

**סיכום הערות בדיוק:**

1. הקמת מבנה חדש בן 6 קומות על גבי קומת חניה עילית (כולל מרתפים ועליות גג), כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
2. מוצעים מרתפים דירתיים ליח"ד מס' 1,2,3,4.
3. מוצעות עליות גג ליח"ד 9,10.
4. **הבקשה מוגשת על פי הוראות בניוי אופציה ב' ( סעיף 4.1.2 ב'3) -נסיגה בגושי המבנה :**

בחזית הפונה למורד יותרו :

- א. 4 קומות רציפות כולל קומות חניה (לא כולל קומות חנייה מתחת למפלס הפיתוח הסופי). מעבר ל-4 קומות רציפות חלה חובת נסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ' מחזית גוף בניין של הקומה שמתחתיו ותהייה לכל אורך החזית, (הבהרות ראה תרשימים מס' 1-4 בנספח הבינוי).
- חובת הנסיגה תחול גם על המרפסות הזיזיות ותתייחס למרפסת הזיזית בקומה שמתחת. על מבני ממ"ד ו"גרעין הבניין" לא תחול חובת נסיגה.
- ב. לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות של למעלה מ- 1.5 מ'.**

5. מוצעות 10 יח"ד, 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט'.
6. בגין קומת החניה, קיימות בליטות לקו בנין קדמי, צידי ואחורי.  
על פי תב"ע חפ/1571/ט', מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת- קרקעית בכל המרווחים בתנאי שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי.
7. נשמר 15% חלחול.
8. נשמרת רצועת גינון במרווח הקדמי של כ-2 מ'.

תמהיל	מרתף/עליית גג	גינה	מרפסת	שטח דירה	ממ"ד (רצפה +קירות)	עיקרי	קומה	מספר דירה	להלן דירות:
	60	120	0	95	13	82	קומת קרקע	1	
	60	143	0	95	13	82	קומת קרקע	2	
	45	14	26	98	13	85	קומה 1	3	
	45	11	26	98	13	85	קומה 1	4	
<u>צוות מהנדס</u>	0	0	26	80	13	67	קומה 2	5	<u>המלצות משרד העיר:</u>
הבקשה.	0	0	26	80	13	67	קומה 2	6	לאשר את
תנאים בקרת אישור	0	74	26	121	13	108	קומה 3	7	1. לשלב התכנ: 1.
	0	83	26	121	13	108	קומה 3	8	
	40	0	57	145	13	132	קומה 4	9	
	45	0	71	115	13	102	קומה 5	10	

קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.

1. -דו"ח יועץ קרקע
2. -נספח ביסוס
2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
4. 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.
5. אישור נספח ניקוז
6. נספח תברואה

7. אישור מורשה נגישות
8. נספח סביבתי
9. נספח תרמי
10. אישור תאגיד מי כרמל לתכנית ולמיקום גמל המים.
11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
12. אישור עיצוב אדריכלי
13. סימון עצים לנטיעה ע"פ הנחיית פקיד היערות בתכנית הפיתוח שבהיתר/ גרמושקה

## 2. תנאים להיתר

1. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
  - חפ/5229,
  - עליות גג בשטח של 85 מ"ר
  - מרתפים דירתיים בשטח של 212 מ"ר
  - שולם היטל השבחה עבור תכניות 1571 א', 1571 ב' ו-1571 ט' ל-20% מהחלקה, יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
  - וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה

## 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.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
  2. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
  3. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
  4. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
  - 5.
  6. אישור רשות העתיקות
  7. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
  8. אישור איגוד ערים לעניין- מניעת מטרדים בעת ההקמה כמפורט בהתייחסותם
  9. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
  10. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה
  11. הסכם לפינוי פסולת
  12. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

## 4. תנאים לביצוע:

טופס הצהרת כמות פסולת בניין

## 5. תנאים לתעודת גמר:

1. 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.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
3. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.

## החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
1. -דו"ח יועץ קרקע
2. -נספח ביסוס
2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
4. 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.
5. אישור נספח ניקוז
6. נספח תברואה
7. אישור מורשה נגישות
8. נספח סביבתי
9. נספח תרמי
10. אישור תאגיד מי כרמל לתכנית ולמיקום גמל המים.
11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
12. אישור עיצוב אדריכלי
13. סימון עצים לנטיעה ע"פ הנחיית פקיד היערות בתכנית הפיתוח שבהיתר/ גרמושקה

2. תנאים להיתר
1. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
  - חפ/5229,
  - עליות גג בשטח של 85 מ"ר
  - מרתפים דירתיים בשטח של 212 מ"ר
  - שולם היטל השבחה עבור תכניות 1571 א', 1571 ב' ו-1571 ט' ל-20% מהחלקה, יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
  - וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה

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.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. יודגש בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
3. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
4. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- 5.
6. אישור רשות העתיקות
7. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
8. אישור איגוד ערים לעניין- מניעת מטרדים בעת ההקמה כמפורט בהתייחסותם
9. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
10. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה
11. הסכם לפינוי פסולת
12. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

4. תנאים לביצוע :

5. תנאים לתעודת גמר :

1. 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 חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
3. 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.

**מבקש:**

• חוצות המפרץ חיפה בע"מ

**עורך:**

• אילן אפטר

**אחראי בקשה:**

• רולא סעב

הגשה 15/09/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000513541

כתובת הבניין: רח' החרושת 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11604 חלקה: 66

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מסחרי

=====  
תוספת חדר מוגן פנימי, בקומה 1 במבנה מסחרי קיים, ע"פ דרישות פקעו  
=====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: אזור תעשייה.

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/ 598

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	-	5	-	-	מתכנית: חפ/ מק/ 1400 / יג
גובה בניין	-	20.00 מ'	-	-	מתכנית: חפ/ מק/ 1400 / יג
מרווח קדמי לכיוון רח' הקיטור	-	3.00 מ'	-	-	מתוכנית: חפ/ 598.
מרווח קדמי לכיוון שד' ההסתדרות	-	5.00 מ'	-	-	מתוכנית: חפ/ 598.
מרווח קדמי לכיוון רח' החורשת	-	10.00 מ'	-	-	מתוכנית: חפ/ 598.

**התייחסות גורמי פנים וחץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	26.11.25	תוכנית מתאימה למציאות
נכסים	התקבל באימייל – 10.11.25	• לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה מס' 47230437
תנועה	התקבל	• עבור התוספת של מרחב מוגן בלבד- אין דרישה לתוספת חניה

והניה	באימייל	ולא נדרש התייחסות מחלקתנו.
המשרד להגנת סביבה	20.6.25	• התקבלה התייחסות ללא דרישות.
סביבה וקיימות	מתיק מענה וסיכום	• אין הערות לבקשה זו
חח"י	25.6.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בקשה זו לתוספת חדר מוגן פנימי בקומה 1 קיימת במבנה מסחרי קיים, ע"פ דרישות פיקוד העורף, אין דרישות כלשהן בבקשה זו.</li> <li>• לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.</li> <li>• לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים /מיתוג/מדידה).</li> </ul>

**סיכום הערות בדיקה:**

1. עבור חוצות המפרץ חיפה בע"מ מבוקשת תוספת ממ"מ (מרחב מוגן מוסדי) בבניין 26, (עבור משחקייה).
2. חוצות המפרץ חיפה בע"מ הינה המבקשת ובעלת הזכויות במקרקעין בהם מבוקשת תוספת ממ"מ וחתומה על הגרמושקה כבעלת הנכס.
3. תוכנית תואמת להיתר מס' 47230425 משנת 1971.
4. הממ"מ מתוכנן בתוך תחומי קווי הבניין (פנימי בבניין) מוצע בבניין מס' 26 עבור משחקיה בשטח 19.38 מ"ר ברוטו ושטח 14.24 מ"ר נטו, הנשען על קירות נושאים המגיעים עד לקרקע למעבר רכבים ובגובה 2.70 מ'.
5. שטח ממ"מ המבוקש הנו 19.38 מ"ר ולכן עלפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) – נוסח איחוד נכון ליולי 2010, ולפי סעיף 236 (א) (14)- שטח מזערי נדרש למרחב מוגן (נטו) כ- 10.00 מ"ר, ובנוסף לפי סעיף 236 (ג) השטח המרבי של המרחב המוגן המוסדי יהיה 60 מ"ר נטו. ובהתאם לסעיף 236 (ד) רשות מוסמכת רשאית לקבוע שטחים גדולים מן האמור בתקנות משנה (א) ו-(ג) לפי כללים שיקבע ראש הג"א.
6. גובה ממ"מ מוצע כ- 2.70 מ' ולכן ולכן עלפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) – נוסח איחוד נכון ליולי 2010 מצוין בסעיף 234 (א)- גובה המרחב המוגן המוסדי לא יפחת מ-2.50 מ' ולא יעלה על 3.50 מ', אלא אם כן אישרה זאת רשות מוסמכת. נמצא תואם להנחיות.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:
- 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:
- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הוועדה
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. קבלת אישור הג"א
  - ב. אישור מורשה נגישות+ חוות דעת מורשה נגישות.
  - ג. נספח יציבות-אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי
  - ד. תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
  - ה. נספח ביסוס.
  - ו. נספח ניקוז.

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

#### **החלטת הועדה:**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :
- 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 :
- א. תיקון תוכנית עפ"י החלטת הועדה
  - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
  - ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
  - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.
  - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. קבלת אישור הג"א
  - ב. אישור מורשה נגישות+ חוות דעת מורשה נגישות.
  - ג. נספח יציבות-אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי
  - ד. תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
  - ה. נספח ביסוס.
  - ו. נספח ניקוז.

2. 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:**

\* מזרחי אלי

\* מזרחי גלית

**עורך:**

\* דיצה גורגיה ברט

**אחראי בקשה:**

\* ענת שכטר

הגשה 03/05/2020

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 6156816287

כתובת הבניין: רח' גורדון 17, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 112

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

שינוי שם מבקש ההיתר עבור תוספת לדירה מזרחית בקומה א' כולל מרפסת זיזית, ממ"ד, עליית גג ומחסן בקומת קרקע במבנה אחורי במגרש.

**הערות המפקח:****בקה מרחבית:**

שינוי שם מבקש ההיתר עבור תוספת לדירה מזרחית בקומה א' כולל מרפסת זיזית, ממ"ד, עליית גג ומחסן בקומת קרקע במבנה אחורי במגרש.

**סיכום הערות בדיקה:**

1) היתר הבניה המקורי, אשר ניתן על בסיס רשות רישוי 601 מיום 15/11/2023, נחתם בתאריך 13/1/2025 ותוקפו עד 13/1/20231.

2) התקבל מייל מהמבקש לשינוי שם מבקש בתאריך 2/12/2025. סיבה: הסכם מכר.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה לשינוי שם מבקש בתנאים הבאים: תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

שינוי ממבקש

1) מזרחי אלי ת.ז. 024893042

2) מזרחי גלית ת.ז. 033112517

לנווה אופיר ת.ז. 023014145

**החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה לשינוי שם מבקש בתנאים הבאים: תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

שינוי ממבקש

1) מזרחי אלי ת.ז. 024893042

2) מזרחי גלית ת.ז. 033112517

לנווה אופיר ת.ז. 023014145

**סעיף 8:** מספר בקשה: 62/3526/11 תיק בניין: 62/3526  
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 661 בתאריך: 22/12/2025

**מבקש:**

**הגשה 14/07/2025**

**חיים אמסלם**

**עורך:**

**פלג גרינברג**

**אחראי בקשה:**

**ירון בן רחמים**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000504299

**כתובת הבניין:** שד' דגניה 11, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 11571 חלקה: 172

**תיאור בקשה**

ליגליזציה

אחר

=====  
לגליזציה לתוספת לקיוסק (עפ"י תב"ע מאושרת- חפ/מק/1053/ד')  
=====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

זכות	קיים	מותר	מוצע	הערות
ייעוד הקרקע מגורים ב' מגורים	בשטח החלקה קיים מבנה מגורים בן 4 קומות ובחזית המגרש קיוסק שנבנה בהיתר במרווח קדמי 0.	קביעת חזית מסחרית בחזית קדמית של החלקה ומתן הוראות למסחר בהתאם לסעיף 62א.	מגורים בבניין המגורים, ושימוש מסחרי לממכר מצרכי מכולת, סנדויצ'ים, שתיה קלה וכדומה, לא יותר שימוש כפאב, בית קפה ומסעדה.	תכנית מאושרת חפ/1053/ד באה לאפשר ליגליזציה למבנה המסחרי הקיים במגרש המשמש כיום כקיוסק וזאת תוך הוסת שימוש מחסרי לפי סעיף 62א לחוק.
שטח מגרש לחישוב שטח בניה 1875 מ"ר	שטח בניה קיים במבנה הקיוסק - 16.48 מ"ר שטח בניה מבוקש לקיוסק - 18.52 מ"ר	שטח בניה מותר למבנה הקיוסק - 35 מ"ר	שטח בניה קיים + מבוקש לקיוסק - 35 מ"ר	

**התייחסות גורמי פנים וחץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה		
הסכמת הבעלים		גוש 11571 חלקה 172
הגא		התקבל פטור הגא מהתקנת למקלט כתנאי מקדמי לבקשה להיתר

**סיכום הערות בדיקה:**

- מבקשים לאשר לגליזציה להקמת קיוסק עפ"י חפ/מק/1053/ד. הלגליזציה היא עבור ההגדלה של הקיוסק הקיים.
- היטל השבחה לפי תכנית חפ/מק/1053/ד.
- עבור הבקשה הוגש פטור מהגא להתקנת מקלט עבור הלגליזציה לתוספת לקיוסק הקיים

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- לאישור הבקשה בכפוף לתשלום היטל השבחה חפ/מק/1053/ד
  - 1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. נספח יציבות
  - ב. אשור רשות מקרקעי ישראל
  - ג. אישור משרד הבריאות
  - ד. יועץ בטיחות
  - ה. מורשה נגישות

**החלטת הועדה:**

- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
- לאישור הבקשה בכפוף לתשלום היטל השבחה חפ/מק/1053/ד
  - 1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. נספח יציבות
  - ב. אשור רשות מקרקעי ישראל
  - ג. אישור משרד הבריאות
  - ד. יועץ בטיחות
  - ה. מורשה נגישות

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:**

הגשה 18/02/2025

♦ **אריה בורנשטיין**

- ♦ אדית זהבי
- ♦ אורנה בורנשטיין
- ♦ בלה שביט
- ♦ טליה זאבי
- ♦ יעקב זאבי
- ♦ מרים בויס
- ♦ ענת נחמני
- ♦ פרוספר יפרח
- ♦ רות יפרח
- ♦ שמחה לינדנשטראוס

**עורך:**

♦ גילית ויסוקר

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000470784

כתובת הבניין: רח' כספרי ד"ר 27, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10768 חלקה: 139 מגרש: 106 יעוד: מגורים א

**תיאור בקשה**

מגורים בקשה להנגשת מבנה

=====  
 הריסת גרם מדרגות קיים כדי לאפשר תוספת מעלית, גשרים ובניית גרם מדרגות חדש  
 בהתאם  
 =====

**שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:**

♦ ניסים בלילה כספרי ד"ר 27 חיפה

**שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:**

♦ מורי לרץ אסתר כספרי ד"ר 27 חיפה

**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א  
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ / 1439 / ב

**התייחסות גורמי פנים וחץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	10.06.2025	תכנית תואמת מציאות, טרם התחילו לבנות.
חח"י	22.10.2025	אין דרישות.

**סיכום הערות בדיקה:**

1. תוספת מעלית משלד פלדה לבניין מגורים מדורג קיים המורכב מ-2 מבנים המחוברים ביניהם באמצעות חללי גישה מקורים ומדרגות חיצוניות. ל-8 מיח"ד הכניסה היא ממדרגות היורדות ממפלס הרחוב כלפי מטה. ול-2 יח"ד דופלקס הכניסה מגרם מדרגות עולה ממפלס הרחוב.
2. המעלית מוצעת במרכז בין 2 הבניינים בתוך קווי הבניין. נדרש הריסת גרם המדרגות הקיים כדי לאפשר תוספת המעלית בניית גשרים וגרם מדרגות חדש. המדרגות ממשטחי בטון ע"ג קונסטרוקציית פלדה. והמעקות גם כן מפלדה. הגישה למעלית נעשית מרחוב כספרי.
3. המבקשים הינם 8 מתוך 10 בעלי הדירות בבניין.
4. יש פתרון תכנוני מלא ובטיחותי למהלך בטוח עבור כל הדיירים בז
5. בשנת 2019 הוגשה בקשה נוספת למעלית אשר אושרה בועדה, כעת הוגשה בקשה למעלית בתכנון שונה.

**בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36 והתקבלה התנגדות בכתב מטעם שכן שותף****להלן עיקרי ההתנגדויות:**

**מתנגד 1:** (מדירה 10 שם ניסים בלילה)

1. תכנית הבקשה לא נמסרה לי כנדרש והעתק הדואר הרשום המופיע בתיק לא הומצא לי ובכל מקרה התאריך הנקוב בו קודם בכשנה למועד הגשת התכנית.
2. אין לי התנגדות עקרונית שתיבנה מעלית בבית המשותף לשימוש ושירות בעלי הזכויות. ככל שהבקשה, בין אם אכלל בה ובין אם לאו, תשמור על זכויותיי ולא תגרום לי לפגיעה בדירתי או בשימוש ובדרכי הגישה אליה.
3. המבנה שבנדון שבענייניו מוגשת הבקשה הינו מבנה מדורג במגרש יורד כאשר דירתי והדירה המקבילה אלי הן דירות שני מפלסים והיחידות שמעל קו הרחוב. הגישה לדירתי ולדירה המקבילה אלי היא דרך גרם מדרגות, נפרד משאר הדיירים, עם פודסט שמהווה אלמנט מעוצב עם קשת למבנה כולו. יתר הדירות מצויות במורד המגרש והגישה אליהן היא באמצעות גרם מדרגות יורד הנמצא משמאל לגרם המדרגות העולה המוביל לדירותינו.
4. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להרוס את גרם המדרגות והפודסט ובמקום לבנות גרם מדרגות ופודסט חדשים מצד שמאל למיקום הקיים.
- לאחר שביקרתי במשרדי העירייה לבחון את התכנית, המדרגות החדשות יהיו צרות יותר בכ-10 ס"מ (ברוחב 1.10 מ' במקום 1.20 כפי שהן היום). בנוסף נאמר לי כי רוחב הפודסט החדש יהיה 1.5 מ' בעוד שרוחב הפודסט היום הוא 2 מ' ללא חישוב מעקות. **מדובר על צמצום של כחצי מטר רוחב מהווה 25% מרוחב הפודסט.**
- צמצום הרוחב של המדרגות והפודסט פוגעים בי, באפשרות הגישה ובנראות הכניסה לדירתי. יובהר כי זו היא הכניסה הראשית. יובהר כי מעיון בבקשה אין כל מניעה לשמור על רוחב המדרגות והפודסט כפי שהם היום ולא ברור מה עומד מאחורי צמצום רוחב הפודסט וגרם המדרגות וככל שמדובר בעלויות הרי שאין הדבר מצדיק פגיעה בזכויותיי.
5. כמו כן, מביקורי במשרד העירייה נאמר לי כי המדרגות המתוכננות במסגרת הבקשה ייבנו ממתכת בעוד שהמדרגות היום בנויות מאבן מעוצבת ומתאימות לאופי הבניה ושומרות על חזית מבנה אחידה של המבנה והמבנים הסמוכים.
- אבקש להורות למבקשי ההיתר שגרם המדרגות והפודסט יבנו מאותם חומרים תוך שמירה על אחידות חזית המבנה ועל צורת הפודסט כפי שהוא היום בצורת קשת ובקירוי מלא ומעקים כפי ששומרים על בטיחות המשתמשים מפני נפילה.
6. כפי שעולה מהבקשה להיתר, שביל המעבר למעלית עתיד להיבנות בצמוד חלקה האחורי של החניה הצמודה לדירתי. נכון להיום במצב המדרגות הבנוי, אין אפשרות למעבר לחלק זה כשהרכב של י מצוי בחניה.
7. מסיבות שאינן ידועות לי בחרו מבקשי ההיתר לשנות את הבקשה להיתר באמצעות הגשת בקשה ושינוי תכנוני תוך הזזת מיקום המעלית, יצירת שבילי גישה ארוכים לאורך ולגובה המגרש ובאופן אשר עלול לייצר צפיפות, הפרעה ומגבלות גישה בשל מיקום החניה שלי.

**מענה מהמבקשים להתנגדות:** בלה שביט בשם דיירי כספרי 27.

- נסים קיבל דואר רשום על הגשת הבקשה, ידע על התוכנית שהוסברה לו הן ע"י הקונסטרוקטור והן ע"י האדריכלית. ניתנה לניסים האפשרות להצטרף לתוכנית, ואכן חשב להצטרף ולבסוף סירב מאחר שלא ניתן לבצע מעלית שתתן מענה לקומה השנייה שלו.
- כל המידות עומדות בתקנים. רוחב הפודסט נקבע בשל אילוצי התוכנית, אך עומד בתקנים.
- הקונסטרוקציה צפויה להיבנות ממתכת, אך תצופה בחומרי גמר שמדמים את המבנה הקיים.
- הנראות המקורית בחזית המבנה – תשמר.
- השרטוט שניסים בלילה צירף אינו נכון. החניה שלו נמצאת כ-1 מ' מימנה מהמופיע בצויר המצורף. שביל המעבר למעלית צפוי לעבור לצד החנייה שלו. בדיוק כפי שהיום שביל המעבר לגרם המדרגות היורד לקומות התחתונות עובר בצמוד לחניה של משפחת זאבי. בכל מקרה לא צפויה פגיעה בחנייה שלו.

**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. חישובים סטאטיים
  - ב. אישור מורשה נגישות
  - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
  - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
  - ה. נספח יציבות
2. תנאים להיתר
  - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
  - ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. פתרון נגישות לתקופת הבניה
  - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 20,000 ש"ח
3. תנאים לתחילת עבודות :
  1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
  2. תכנית ארגון אתר

תעודת גמר – אישור מעלית .

הוועדה משיבה למתנגדים :

הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קניינים, אשר הסמכות בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

1. התקבל תצהיר חתום ע"י עורך-דין כי היידוע התבצע בהתאם לחוק .
2. לעניין רוחב מהלכי מדרגות ידרשו לעמוד בתקן מחייב לנגישות .
3. לעניין עיצוב וחומרי הבניה ידרשו לעמוד בתקני יציבות והתאמה לצרכי כלל הדיירים (8 מתוך 10 , ודיירת שלא מתנגדת)
4. לעניין מיקום חנייתו של המתנגד . בדיקתנו מעלה כי מהלך המדרגות החדש מתרחק מחניה של המבקש ומשפר את הגישה אל הרכב.

**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. חישובים סטטיים
- ב. אישור מורשה נגישות
- ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ה. נספח יציבות

2. תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. פתרון נגישות לתקופת הבנייה
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 20,000 ש"ח

3. תנאים לתחילת עבודות :
- ו. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ז. תכנית ארגון אתר

תעודת גמר – אישור מעלית .

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. התקבל תצהיר חתום ע"י עורך-דין כי היידוע התבצע בהתאם לחוק .
2. לעניין רוחב מהלכי מדרגות ידרשו לעמוד בתקן מחייב לנגישות .
3. לעניין עיצוב וחומרי הבניה ידרשו לעמוד בתקני יציבות והתאמה לצרכי כלל הדיירים (8 מתוך 10 , ודיירת שלא מתנגדת)
4. לעניין מיקום חנייתו של המתנגד . בדיקתנו מעלה כי מהלך המדרגות החדש מתרחק מחניה של המבקש ומשפר את הגישה אל הרכב.

עם זאת, הוועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הוועדה 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 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 23/11/2025**

♦ **משה הרצברג**

**עורך:**

♦ מרים עדינה כהן

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

**סוג בקשה:** בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538801

**כתובת הבניין:** רח' הזית 16, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 10816 חלקה: 35 **יעוד:** מגורים ב מיוחד

**תיאור בקשה**

תוספת ממ"ד

מגורים

=====  
תוספת ממ"ד ליח"ד דרומית חיצונית קיימת בקומת הקרקע בבניין טורי ("רכבת") מגורים קיים, בהתאם לתמ"א/40/א/1.1.  
=====

**שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:**

- ♦ אגטשטיין וינר שרית הכרמים 3 דירה 4 נס ציונה
- ♦ אטיאס רמי ואהובה שניאור זלמן 6 קרית אתא
- ♦ בורוכוף יחיאל שד אבא חושי 149 דירה 86 חיפה
- ♦ בעדאש מירב נהלל 16 דירה 7 חיפה
- ♦ בר נתן דוד דניאל, עמית ושלומית מגדל עוז 8 דירה 4 מודיעין-מכבים-רעות
- ♦ ברקוביץ ציפי סילבר אבא הלל 113 דירה 91 חיפה
- ♦ גרין אסתר הזית 16 דירה 1 חיפה
- ♦ יפרח ניצן בעל העקידה 5 דירה 8 תל אביב - יפו
- ♦ כהן מרים ברנר 4 דירה 5 בת ים
- ♦ לבנון לירז שז"ר זלמן 24 דירה 11 נתניה
- ♦ ליכטרמן עספיר אסתר הזית 14 דירה 8 חיפה
- ♦ מטרופוליס יזמות אורבנית ששת הימים 30 בני ברק
- ♦ מרכוס צדוק אלמוג 4 דירה 5 טירת כרמל
- ♦ סגל אורן ושאשא שני טשרניחובסקי 63 דירה 3 חיפה
- ♦ סופי הרניק קדושי דמשק 24 חיפה
- ♦ סופרפין יוליה הזית 16 דירה 4 חיפה
- ♦ רשות מקרקעי ישראל פלי"ם 15 חיפה
- ♦ שבתאי גיא סבסטין הסוללים 40 הסוללים

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים ב מיוחד  
תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמ"א 40 א' 1 1

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	3 קומות				
מס' יח"ד	12 יח"ד				

			3 מ'		מרווח קדמי
1	1	1.15 מ'	5.83 מ'	בהתאם לתשריט בין 5.5-7 מ'	מרווח צידי
			12 מ'		מרווח אחורי

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	26.11.2025	תכנית מתאימה למציאות טרם בונים .
פקיד היערות	08.12.2025	ניתן להתקדם עם תצהיר עצים . התקבל תצהיר עצים.
התחדשות עירונית	10.12.2025	<p>בהתאם לנתונים שהוצגו בפנינו, מבוקשת הגדלת דירת מגורים בסה"כ ב- 12.5 מ"ר (12.5 מ"ר ממ"ד) ברחוב הזית 16 בקריית אליעזר.</p> <p>עיריית חיפה יזמה יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכנת תכנית אב כוללת להתחדשות עירונית בקריית אליעזר וקריית אליהו, חפ/2370 (הכוללת את רחוב הזית 16).</p> <p>התוכנית אושרה במליאת הועדה המקומית בתאריך 10.11.2020, לאחר הטמעת הערות הציבור וגיבוש המסמכים.</p> <p>על פי תכנית זו, רחוב אבנר 1-7, הזית 8-20, הזית 7-17 הינם מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי.</p> <p><b>במתחם זה, הכולל את רחוב הזית 16 הוגשה הצעה תכנונית יזמית לפינוי בינוי על ידי חברת "מטרופוליס" (שטרם הבשילה למסמכי תכנית מתאר).</b></p> <p>תוספת בניה נרחבת בשלב זה עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם.</p> <p>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.</p> <p>מסיבות אלו, בבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בניה מינימלית הכרחית, דהיינו <b>ממ"ד ומרפסת בלבד</b>, <b>ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה.</b></p>

**חישובי שטחים:**

שטח הממ"ד המוצע ברוטו 14.7 מ"ר, 9 נטו + קירות ממ"ד

**סיכום הערות בדיקה:**

1. תוספת ממ"ד ליחיד דרומית חיצונית קיימת בקומת הקרקע בבניין טורי ("רכבת") מגורים קיים, בהתאם לתמ"א/40/א/1.

2. הבקשה הוגשה במסלול רישוי מקוצר לנושא הממ"דים בלבד.

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

#### המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :  
אישור הממ"ד המוצע :

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.

הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

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.

בהתאם לתמ"א 40 א 1/1 נבדקו החלופות למיקום המבוקש ונמצא כי החלופה הנידונה היא החלופה המיטבית שאינה חוסמת חלונות / פוגעת בעצים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
    - א. קבלת אישור הג"א
    - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
    - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
    - ד. דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס.
    - ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  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 :
    - אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

#### החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :  
אישור הממ"ד המוצע :

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.

הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".

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.

בהתאם לתמ"א 40 א 1/1 נבדקו החלופות למיקום המבוקש ונמצא כי החלופה הנידונה היא החלופה המיטבית שאינה חוסמת חלונות / פוגעת בעצים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. קבלת אישור הג"א
  - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
  - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
  - ד. דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס.
  - ה. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
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:  
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

- 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.

מנהל אגף רישוי בניה  
אדר' דן ירדן

---

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

---