

מס' דף: 1

תאריך: 05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 662 ביום שני תאריך 05/01/26 ט"ז טבת, תשפ"ו

השתתפו:

חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדרי' אורית מרץ

מוזמנים:

אדרי' דן ירדן

עו"ד

עו"ד שרה חן כהן

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועמ"ש

יועמ"ש

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' סחרוב אנדרה 9, חיפה	מרכז תעשיות מידע חיפה בע"מ		89	10730	10000511144	2017003925	1
8	רח' עקיבא רבי 9 א, חיפה	חנה לוי		186	10869	10000437648	32187015	2
11	רח' הסחלב 6, חיפה	נאור אלדר	10	528	11194		2017002405	3
13	שד' הראה 13, חיפה	י.ד. זמיר חברה לבניין בע"מ		38	11566	10000452543	60286905	4
17	רח' ניוטון אייזיק 6, חיפה	גאוטכנולוגיה ח.נ. בע"מ		16	11610	10000375838	2023000101	5
27	רח' הרצל 15, חיפה	אברהם אברהם	10	10838		10000391110	36246718	6
29	רח' נעמי 1, חיפה	אורי שטיין	125	10763		10000480316	87108717	7
32	** נמל חיפה 999, חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	1	10904		10000423651	75139637	8
44	** נמל חיפה 999, חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	1	10904		10000463095	75139640	9
57	** נמל חיפה 999, חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	1	10904		10000423666	75139634	10
70	חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	2	10904		10000423631	75139636	11
81	** נמל חיפה 999, חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	2	10904		10000423346	75139635	12
92	בן הרוש דוד 9, חיפה	טאהא טארק	1062	21	12475	10000042873	2018008003	13
94	רח' ברל כצנלסון 40, חיפה	יהושע דסקל		272	11200	10000146905	54104822	14
96	רח' הדייגים 6, חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	1	11641		10000328781	2015101604	15
101	** נמל חיפה 999, חיפה	חברת נמל חיפה בע"מ	48	10889		10000380671	75139639	16
106	שד' גולומב אליהו 34, חיפה	מאיה ליאנוב	8	10926		10000552637	53062516	17
109	רח' טובים 1, חיפה	חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ	4	10924		10000491267	52028246	18
116	רח' התשעים ושלוש 8, חיפה	מדינת ישראל מנהל הדיור הממשלתי	2	12220		10000350498	53054703	19

מבקש:

הגשה 16/09/2025

♦ מרכז תעשיות מידע חיפה בע"מ

עורך:

♦ אבנר ישר

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000511144

כתובת הבניין: רח' סחרוב אנדרה 9, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10730 חלקה: 89 יעוד: דרך קיימת/מאושרת;

חלקה: 91

תיאור בקשה

משרדים שינוי ללא תוספת בניה

=====
תכנית שינויים להיתר מס' 2017003918 הכוללת:

1. שינויים פנימיים בכל הקומות בקונטור המבנה הקיים
2. ביטול מרפסות מאושרות בקומות 5,9,13.
3. הוספת גשר להולכי רגל בין 2 מבנים בקומה 9.

=====

הערות המפקח:

בקה מרחבית:

יעוד קרקע: תעשייה עתירת ידע (מבא"ת)
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/ 1273 /כ_____

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	20		-	-	
גובה בנין	99.67		-	-	
מרווח קדמי	10	10			
מרווח צידי-ימני	25	25			
מרווח צידי - שמאלי	5	5			
מרווח אחורי	4	4			

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תנועה וחניה	20.01.2025	עבור תוספת 16,727 מ"ר בניין לתעשייה עתירת ידע בנוסף ל- 20531 מ"ר בשלב א' + 20137 מ"ר בשלב ב' דרוש עבור שלב ג': 279 מק' חניה לרכב הפרטי (16727/60 לפי חפ/1273כ') סה"כ עבור כל השלבים דרוש : 1295 מק' חניה לרכב פרטי

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		<p>חניות נכים לפי דרישת התקן עבור כל הבניין (שלב א, ב, ג): 22 מק' חניה (כולל 6 לרכב מסחרי)</p> <p>מוצע: 28 מק' חניה לרכב נכה (כולל 6 לרכב מסחרי) + חניית אופניים ואופנועים לפי התקן</p> <p>מוצע סה"כ: 1109 מק' חניה לרכב הפרטי (לא כולל חניות כלואות) + 2 מק' חניה לרכב תפעולי</p> <p>(בחניון הנ"ל) 28 מק' חניה לרכב נכה (כולל 6 לרכב מסחרי) בכל החניון השייך למבנה + חניית אופניים ואופנועים לפי התקן</p> <p>לפי מכתבו של יועץ התנועה של הפרויקט מצ"ב המסתמך על כמות חניה כללית הקיימת במתחם מת"מ בתום שלב ג' יהיו במתחם מת"מ 6462 מק' חניה (כולל חניה לרכב נכה)</p> <p>כאשר דרושים עבור כל המבנים במת"מ 6742 מק' חניה לאחר בניית הבניין הנ"ל (שלב ג') ולכן כמות החניה הכללית עונה על דרישות התקן חניית נכה לא תוצמד</p> <p>יש לקבל אשור יועץ נגישות לחניות נכים (כמות וגיאומטריה) שיפוע במפלס החניה וברמפות לפי אישור המחלקה לתכנון דרכים גובה ראש מנמלי 2.20 מ'</p> <p>גובה ראש בכניסה ובאזור חניה תפעולית לא יקטן מ- 4.50 מ'</p> <p>יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני לתכנית היזם ישלם היטל כבישם כחוק במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/תאורה, ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם</p> <p>בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים אישור זה מתייחס להסדרי תנועה פנימיים בחניון בלבד</p>
פקיד היערות	20.08.2023	V
חח"י	01.12.2025	לא נדרשת התייחסות
איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה	11.01.2024	אין התנגדות למתן היתר בניה
מורשה נגישות	21.02.2023	V

חישובי שטחים:

גודל מגרש: 20000 מ"ר

תא השטח הרלוונטי לפי תב"ע 304-0413286 :

שטח לפי תוכנית פרצלציה שאושרה בוועדה מקומית 14.2.21 : 223,982 מ"ר
 שטח עיקרי מותר 165% : 369,570 מ"ר
 שטח שרות עילי (לא כולל חניה מקורה) עפ"י תוכנית ש"ש 304-0447052 : 147,828 מ"ר
 עד 40% מהשטח העיקרי :

שטח עיקרי קיים ומאוכלס היום בתא שטח 100 : 177,897 48%

שטחי שרות על קרקעי : 35,429 24%

שטח עיקרי בבקשה הנוכחית (מתם מזרח מצטבר א+ב+ג) : 55,815.59
 שטח שרות עילי בבקשה הנוכחית ללא חניה מקורה : 26,558.02

שטח עיקרי מצטבר בתהליכי רישוי וביצוע בתא שטח 100 : 233,712 63%
 כולל בקשה זו (וכולל מתם מזרח שלושת השלבים) :
 שטח שרות מצטבר עילי כולל בקשה זו
 (וכולל מתם מזרח שלושת השלבים). 61,987 42%

נותר לאחר בקשה זו:

עיקרי במגרש 100: 135,858

שרות עילי במגרש 100: 85,841

סיכום הערות בדיקה:

תכנית שינויים להיתר מס' - 2017003918 הכוללת:

1. שינויים פנימיים בכל הקומות בקונטור המבנה הקיים
2. ביטול מרפסות מאשרות בקומות 5,9,13.
3. הוספת גשר להולכי רגל בין 2 מבנים בקומה 9.

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 התכנן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, נספח בטיחות אש.
- ג. קבלת אישור משרד הבריאות
- ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה
- ה. נספח אקוסטי

1. נספח אוורור
2. טופס הצהרה כמות פסולת
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
5. אישור נספח ניקוז
6. אישור מורשה נגישות

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 או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין:
_חפ/ 1273 כ
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 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. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, נספח בטיחות אש.
 - ג. קבלת אישור משרד הבריאות
 - ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה
 - ה. נספח אקוסטי
 - ו. נספח אוורור
 - ז. טופס הצהרה כמות פסולת
 - ח. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ט. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
 - י. אישור נספח ניקוז
 - יא. אישור מורשה נגישות

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 או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - ישולם היטל השבחה בגין:
_חפ/ 1273 כ

הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 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 27/06/2024

♦ **חנה לוי**

♦ ליאור לוי

♦ פרידמן יוסף יהושע

♦ פרידמן לאה

♦ רון גרוסמן

עורך:

♦ תמר לוריה גרוסמן

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437648

כתובת הבניין: רח' עקיבא רבי 9 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10869 חלקה: 186

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

=====
 בקשה לתכנית שינויים עקב תוספת מבואת ממ"ד, הגדלת שטח הממ"ד לשטח של 12 מ"ר נטו+ 3 מ"ר חדר רחצה מוגן ליח"ד בקומת הקרקע משי גרוסמן.
 הוספת ממ"ד מוגדל כולל חדר רחצה מוגן בקומה א' ליח"ד קיימת משי פרידמן.
 והגדלת שטח הממ"ד לשטח של 12 מ"ר נטו + 3 מ"ר לחדר רחצה מוגן ליח"ד קיימת משי לוי.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים ב

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

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	3	3			
מס' יח"ד	4				
מרווח צידי		3 מ'	2 מ'	1 מ'	לטובת בניית ממ"ד בהתאם לתמ"א 40 א' / 1/1 נותר 1.00 מ' מגבול החלקה.

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	06.08.2024	תכנית מתאימה למציאות. טרם בנו.
פקיד היערות	26.06.2024	הצהרה.
שימור		המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית 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

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		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. המחלקה לשימור ממליצה על פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
חח"י	13.05.2023	לא נדרש

סיכום הערות בדיקה:

ועדת רישוי דנה בישיבה מס' 644 בתאריך 26/06/2025 בדבר הבקשה של המבקשים והחליטה לאשר "תוספת ממ"דים בקומת קרקע ובקומה שניה מרפסת גננית בקומת קרקע +פרגולה. מרפסת תלויה קונסטרוקציית פלדה בקומה שניה"

כעת הוגשה בקשה לתכנית שינויים עקב תוספת מבואת ממ"ד, הגדלת שטח הממ"ד לשטח של 12 מ"ר נטו+3 מ"ר חדר רחצה מוגן ליח"ד בקומת הקרקע משי גרוסמן.

הוספת ממ"ד מוגדל כולל חדר רחצה מוגן בקומה א' ליח"ד קיימת משי פרידמן. והגדלת שטח הממ"ד לשטח של 12 מ"ר נטו +3 מ"ר לחדר רחצה מוגן ליח"ד קיימת משי לוי.

יש לציין כי משפחת פרידמן הצטרפה לבקשה במהלך הגשת תכנית השינויים.

הבקשה מוגשת בהתאם לתיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה.

הממ"ד המוצע בבקשה חורג מקו הבניין ומותיר מרווח של 1 מ' בהתאם לתמ"א 40 א'1/1 - אין שינוי בחריגה מקו הבניין עקב הגדלת הממ"דים.

בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בתיקון 163 לחוק אם תמ"א 40 א'2/1/1 לא תאושר עד ליום ה-01.01.2026 יראו הוראות בתכנית המתאר הארצית למיגון ככאלו שחלות גם על שטח מוסף מורחב.

בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות בכתב מטעם שכנים שותפים.**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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:

- קבלת אישור הג"א
- הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- חישובים סטטיים מעודכנים
- נספח ביסוס
- התחייבות לבניה מרפסת זיזית.

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
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 20,000 ש"ח.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

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. חישובים סטטיים מעודכנים
- ה. נספח ביסוס
- ו. התחייבות לבניה מרפסת זיזית.

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, 20,000 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 06/07/2025

* נאור אלדר

אחראי בקשה:

* טל נקמיאס

סוג בקשה: בקשה לתשריט בית משותף

כתובת הבניין: רח' הסחלב 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 528 מגרש: 10 יעוד: מגורים ב (מבא"ת)

תכנית: תמא/34/ב/3, תמא/34/ב/4, תמא/1, חפ/2000, 304-0111369, תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/מק/1400/פמ, 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, חפ/1819, חפ/1691, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/1149, חפ/1073, חפ/658, חפ/229, חפ/1079/ני"ב

תיאור בקשה

מגורים תשריט בית משותף

=====
 אישור הוועדה להצמדת מעל שתי חניות לדירות מגורים
 =====

הערות המפקח:**מהות הבקשה:**

אישור הוועדה להצמדת מעל שתי חניות לדירות מגורים.

בעלי ההיתר:

שובל מתחמי מגורים

גוש: 11194 חלקות: 299, 528 – רחוב הסחלב 2, 2א, 4, 4א, 6, 6א, 6ב, חיפה

הערות בדיקה:

1. בחודשים פברואר-מרץ 2022 ניתנו היתרים לבניית שבעה בנייני מגורים – סה"כ 100 יחידות מגורים, בשכונת

אלמוגי, במתחם מגורים ברחוב הסחלב 2,4,6 על מגרש בשטח של 10,439.16מ"ר

בקשות מס:

בקשה 2017002202 – בניין 5 הסחלב 2
 בקשה 2017002500 – בניין 4 הסחלב 2 א'
 בקשה 2017002302 – בניין 6 הסחלב 4
 בקשה 2017002600 – בניין 3 הסחלב 4 א'
 בקשה 2017002404 – בניין 7 הסחלב 6
 בקשה 2017002700 – בניין 2 הסחלב 6 א'
 בקשה 2017002800 – בניין 1 הסחלב 6 ב'

2. הבניה הושלמה ובספטמבר 2024 ניתנה תעודת גמר, לאחר אישור תכנית שינויים בסמכות מהנדס.

3. בהתאם להיתר הבניה – לפי חפ/2343 עבור 100 יחיד אושרו 225 מק' חניה + 5 חניות לנכים, בהתאם לחלוקה להלן:

א. 25 מק' חניה במפלס חניה עליון ישמשו כחניון ציבורי ולא יוצמדו לדירות.

ב. 5 מקומות חניה לנכים, כולל 2 לרכב גבוה, לא יוצמדו לדירות.

ג. 200 מק' חניה לדירות יהיו במפלס תת-קרקעי (-1, -2).

4. בהתאם לתשריט הבית המשותף, שהוגש לאישור הוועדה ועל פי הבקשה הנוכחית - כלל הדירות נמכרו ונמסרו; לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד לפחות, כאשר למרבית הדירות הוצמדו שני מקומות חניה, כאשר החניות במפלס קומה עליון – 25 + 5 נכים לא הוצמדו לדירות.

5. במסגרת בקשה לרישום בית משותף במתחם המגורים ברחוב הסחלב גו"ח 11194/299,528 נמצא כי ישנן מס' דירות שהוצמדו להן מעל שתי חניות, להלן הפירוט:

בבניין מס' 1 דירה 1 הוצמדו שלוש חניות בתת חלקה 1 – סימון בתשריט ה-1 + 11 .
דירה 17 הוצמדו ארבע חניות בתת חלקה 17 – סימון בתשריט ה-17 + 17.
בבניין מס' 2 דירה 26 הוצמדו שלוש חניות בתת חלקה 26 – סימון בתשריט ו-26 + 26ז
בבניין מס' 5 דירה 76 הוצמדו שלוש חניות בתת חלקה 76 – סימון בתשריט ד-76 + 76ה

הפנייה לוועדה הינה לאשר הצמדת חניות עודפות לדירות שהסכימו לרכוש חניות מעבר לשתיים שניתנו מהקבלן – כפי שפורט בסעיף 5.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאור האמור בבקשה, קיימת הצדקה תכנונית לאישור הבקשה, בהתאמה להוראות תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996 ולאור קיומה של הצדקה תכנונית למבוקש, בהתחשב בכך שלכל הדירות בפרויקט הוצמד מקום חניה אחד לפחות ולרובן 2, נשמרו מקומות החניה הציבורים וחניות הנכה, ללא הצמדה, כנדרש בתכנית ובהיתר, כאשר קיימות 5 חניות עודפות שלא הוצמדו לדירות, שאותן אפשר הקבלן לרכוש, נשוא בקשה זו.

החלטת הועדה:

לאור האמור בבקשה, קיימת הצדקה תכנונית לאישור הבקשה, בהתאמה להוראות תקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996 ולאור קיומה של הצדקה תכנונית למבוקש, בהתחשב בכך שלכל הדירות בפרויקט הוצמד מקום חניה אחד לפחות ולרובן 2, נשמרו מקומות החניה הציבורים וחניות הנכה, ללא הצמדה, כנדרש בתכנית ובהיתר, כאשר קיימות 5 חניות עודפות שלא הוצמדו לדירות, שאותן אפשר הקבלן לרכוש, נשוא בקשה זו.

מבקש:

הגשה 31/12/2024

י.ד. זמיר חברה לבניין בע"מ

עורך:

מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000452543

כתובת הבניין: שד' הראה 13, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11566 חלקה: 38

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

=====

ביטול תנאי : סעיפים א1 א1 ג1

א1 .נספח איורור

ג1. נספח בידוד תרמי

הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ומחסנים, הכולל 4 יח"ד, תוך הריסת

מבנה קיים בכפוף לתכנית חפ/2629

=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית ע"פ חפ/2277:

תא שטח : 101

יעוד: מגורים ומסחר

שטח מגרש : 2,978 מ"ר

סיכום הערות בדיקה:

בקשה נדונה בוועדת רישוי בישיבה 639 מיום 06.05.2025 ואושרה בתנאים עבור הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל

קומת מרתף ומחסנים, הכולל 4 יח"ד, תוך הריסת מבנה קיים בכפוף לתוכנית חפ/2629

בבקשה אושרו תנאים א1. ג1. בהחלטה :

א1. נספח איורור

ג1. נספח בידוד תרמי

הבקשה מובאת לדיון חוזר לביטול תנאי א1. נספח איורור, ג1. נספח בידוד תרמי .

אשר הוטמעו בטעות טכנית ואינו נדרש עפ"י תב"ע ולא בתיק המידע

הבקשה פורסמה כחוק ולא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים/ לא שותפים.

מס' דיירים שותפים לנכס טרם חתמו.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה לביטול תנאים א1. נספח איורור, ג1. נספח בידוד תרמי, בהחלטה

מדיון בוועדת רישוי מישיבה מספר 639 מיום 06.05.2025.

ובאותם התנאים מההחלטה המקורית :

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.

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. נספח בטיחות אש
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח יציבות
- ד. נספח מיגון
- ה. נספח ניקוז
- ו. נספח תברואה (סניטרי)
- ז. אישור הדמיה ועיצוב אדריכלי ע"י אדריכל האגף.

2. תנאים להיתר :

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים - ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/2629, חפ/5229, חפ/1840
וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

3. תנאים בהיתר :

החניות בסמיכות לעץ מס' 1 לשימור (לכיוון רח' הרואה), יהיו על אבן מחלחלת על מנת ששורשי העץ לא יפגעו.

4. תנאים לתחילת עבודות :

- קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התוכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.
- תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).
- קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים העוגנים.
- קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול. 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. יש לפעול עפ"י הנחיות רשות העתיקות, בכל זמן ביצוע עבודות הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
 - ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ה. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

5. תנאים בהיתר לתעודת גמר :

- קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים הזמניים הוסרו.
- צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
- א. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה.

- ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ג. 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.
- ד. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה לביטול תנאים 1א. נספח איורור, ג1. נספח בידוד תרמי, בהחלטה מדיון בוועדת רישוי מישיבה מספר 639 מיום 06.05.2025.

ובאותם התנאים מההחלטה המקורית :

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.

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. נספח בטיחות אש
- ב. דוח קרקע וביסוס
- ג. נספח יציבות
- ד. נספח מיגון
- ה. נספח ניקוז
- ו. נספח תברואה (סניטרי)
- ז. אישור הדמיה ועיצוב אדריכלי ע"י אדריכל האגף.

2. תנאים להיתר :

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
חפ/2629, חפ/5229, חפ/1840
- וכפי שייקבע ע"י שמאי העירייה

3. תנאים בהיתר :

החניות בסמיכות לעץ מס' 1 לשימור (לכיוון רח' הרואה), יהיו על אבן מחלחלת על מנת ששורשי העץ לא יפגעו.

4. תנאים לתחילת עבודות :

קבלת תכנית סופרפוזיציה הכוללת מיפוי מפלסי תשתיות קיימות בשילוב מפלסי עוגנים זמניים מתוכננים – התוכנית תיחתם בידי מודד מוסמך ותאושר ע"י יועץ קרקע ו/או קונסטרוקטור מטעם היזם.

תיאום וקבלת אישור לסוג, שיטת הביצוע ולמיקום העוגנים הזמניים מול אגף נכסים (במידה וגובל בשטחים ציבוריים), אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף, תאגיד מי כרמל, חברת יפה נוף (לפי הצורך – תלוי בפרויקט).

קבלת הסכמת בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הפרטיות הגובלות אליהן חודרים

העוגנים.

- קבלת אישור לתיאום תשתיות וביצוע עבודות במרחב הציבורי מול מינהל התפעול.
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. יש לפעול עפ"י הנחיות רשות העתיקות, בכל זמן ביצוע עבודות הפוגעות בתת הקרקע
או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
ג. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התוכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ד. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התוכנית, משטרת ישראל, אגף
דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ה. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.

אישור משטרה להסדרי תנועה - 04-8356476.

אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה זמניים – מח' תנועה – ביאליק 3, קומה 2.

5. תנאים בהיתר לתעודת גמר :

- קבלת אישור ממתכנן השלד ומהאחראי לביקורת על ביצוע שלד הבניין שכל העוגנים
הזמניים הוסרו.
- צירוף תכנית מיפוי תת קרקעי (סונית) המאשרת שלא נותרו עוגנים עד לקצה ההיטל
האופקי המקסימלי של העוגנים מגבולות המגרש בכל היקף הפרויקט.
- א. אישור מכוון הבקרה כי בוצעה בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה , לרבות
דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכוון בקרה , והמלצת מכוון הבקרה בדבר הפרטים
הטעונים השלמה.
ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
ג. 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.
ד. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות,
בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני את הטפסים ניתן להוריד מאתר העירוני
ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
ו. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה
- 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 07/01/2025

♦ גאוטכנולוגיה ח.נ. בע"מ

עורך:

♦ אייל מלכא

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000375838

כתובת הבניין: רח' ניוטון אייזיק 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11610 חלקה: 16 יעוד: אזור תעשייה

תכנית: תמא/1, חפ/2000, 304-0447052, תממ/6, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/מק/229/מר/1, תמא/15, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/מק/1400/יג, חפ/1400/יב, חפ/1400/מר, חפ/604, חפ/222, חפ/1334

תיאור בקשה

משרדים בניה חדשה

=====
הקמת מבנה לאחסנה ומשרדים בעל 2 קומות בחלקה ביעוד של תעשייה.
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: אזור התעשייה

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות: חפ/604

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מיקום הבנייה המוצעת	----- נכון להיום, אין בינוי על החלקה נשוא הבקשה (קרקע לא מבונה).	הקמת מבנים לשימוש של תעשייה, לפי תכנית חפ/604.	הקמת מבנה לאחסנה ומשרדים בעל קומה אחת וקומה חלקית הכוללת חלל כפול. המבנה מוצע בתוך תחום קווי הבניין.	----	הבקשה לא כוללת הקלות. אין חריגה משטחים מותרים ולא מבוקשות הקלות. המבנה מוצע בתוך תחום קווי הבניין.
מס' קומות חפ/מק/1400/יג	5 קומות	2 קומות	----	----	אין חריגה ממס' קומות, מגובה קומה ומגובה מבנה - מותרים ע"פ תכנית חפ/מק/1400/יג.
גובה קומה חפ/מק/1400/יג	עד 4.5 מ' מדוד מרצפה לתקרה	3.15 מ' מדוד מרצפה לתקרה	----	----	
גובה מבנה חפ/מק/1400/יג	20 מ'	11.40 מ' כולל עובי גג מפאנל מבודד.	----	----	

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תאגיד "מי כרמל"	28/05/24	התקבל אישור ע"ג תכנית ההגשה למיקום חיבור מים ראשי. האישור מתייחס רק למיקום הפיזי של החיבור בשלב פתיחת הבקשה להיתר. בשלב הבקשה להיתר הבנייה על היזם להגיש תכנית הנדסית לצורך קביעת התנאים לחיבור המבנה למערכת המים והביוב הציבוריות.

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
עליך להתקין במקום משטח בטון או אספלט עבור מכולה 1 בנפח 12 מ"ק, כמו כן עליך להשאיר שטח פתוח סביר לפינוי המכולה. פתח משטח כלי האשפה יהיה ברוחב 1.40 מ'.	18/07/24	מחלקת תברואה
הבניה בהתאם להנחיות מרחביות לבניה חדשה לתעשייה, למשרדים ולמסחר (עד 15 קומות כולל). יש לתת דגש מיוחד לגידור המתחם ולנטיעת עצי צל בחזית הרחובות הגובלים. הפיתוח והגינון יאושרו במחלקה לתכנון נוף בטרם תוגש הבקשה להיתר. ב-24/12/24 התקבלה חתימת מח' תכנון נוף ע"ג תכנית הבקשה.	מתיק המידע מענה וסיכום	מחלקת תכנון נוף
<p><u>הנדון: רח' ניוטון אייזיק 6</u> עבור בניין חדש משרדים- 265 מ"ר + אחסנה 1012 מ"ר <u>דרוש: 5 מק' חניה (265/240 + 1012/300) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים + 2 מק' חניה לרכב תפעולי לפי מכתב מהיזם.</u> <u>מוצע: 5 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים + 2 מק' חניה לרכב תפעולי.</u></p> <p>גובה ראש לא יפחת מ-2.2 מ'. חניית נכה לא תוצמד. שיפוע מירבי במפלס החניה 5%, ולפי אישור המחלקה לתכנון דרכים. בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים. במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ ארון חשמל, כבלים...) תבוצע ע"ח היזם. יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.</p> <p>אישור חניה תקף בתנאי שהתכנית מאושרת ע"י פקיד היערות העירוני. אישור חניה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש. אישור חניה מתייחס לסידור החניה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבניה האחרים. יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים. כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בניה מחייב קבלת אישור החניה מחדש מאגף דרכים.</p>	09/09/24	מחלקת תנועה
הגבהים מאושרים. התקבלה חתימת מח' דרכים ע"ג תכנית הבקשה.	09/09/24	מחלקת דרכים
במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכנן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשיעור רצונו. ב-28/08/24 התקבלה חתימת מח' ניקוז של עיריית חיפה ע"ג תכנית הבקשה לצורך "תנאים מוקדמים" בלבד.	מתיק המידע מענה וסיכום	מחלקת ניקוז
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 חשבונו, להשלים או לשנות את התאורה הציבורית בקטע הרלוונטי והשינויים הנדרשים בתשתיות שפורטו לעיל כולל עלות שיקום מדרכות, כבישים וגינון הכרוכים בכך והכל באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת התאורה והמחלקות הרלוונטיות הנוספות בעירייה	מתיק המידע מענה וסיכום	מחלקת תאורה

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
חח"י	18/01/23	הבקשה כוללת את העבודות הבאות: בנייה חדשה. הבקשה כוללת את אחת או יותר מהעבודות להלן: חפירה עבודות פיתוח. פירוט: עבודות פיתוח. פירוט- הבנייה המבוקשת: תכנון מבנה לאחסנה ומשרדים היקף בנייה מבוקש (במ"ר) 2118. סך הקומות כולל מרתף: 2. האם הבקשה כוללת קומות מסחריות? לא. האם הבנייה המבוקשת היא במסגרת תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש? לא. הבקשה מוגשת במסגרת מחיר למשתכן? לא. השימושים המוצעים: משרדים אחסנה, לא ידועים גודלי החיבורים המבוקשים בבקשה זו. לא ניתן לקבוע מה נדרש (מבחינה חשמלית) מחברת החשמל.
אגף נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.
מחלקת תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	16/01/23- בשלב זה אין הערות.
פקיד יערות	מתיק המידע מענה וסיכום	יש להגיש סקר עצים . ממליץ שימור עץ מס' 114 אקליפטוס, לא ניתן לחפור בקרבתו לפחות 4 מטר רדיוס.
סקר עצים מאושר וחתום	09/09/24	פקיד יערות עירוני חתם ע"ג סקר עצים שהוגש לבקשה.
תצהיר עצים	15/09/24	התקבל תצהיר עצים חתום ע"י עורך הבקשה, ע"פ בקשת פקיד היערות העירוני.
מחלקת מידע תכנון עיר	מתיק המידע מענה וסיכום	יש למלא טופס אזור תעשייה שנשלח בשלב תנאים מוקדמים.
טופס אזור תעשייה	22/05/24	הושלם טופס אזור תעשייה חתום ע"י מבקשי הבקשה – חברת "גאוטכנולוגיה ח.נ. בע"מ".
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	הנחיות: איסור סיכונים: במסגרת חפ/2000 המגרש נכלל במתחם איסור סיכונים. תנאים לקליטת בקשה להיתר: א. מסמך מידע לבקשה להיתר לתעשייה. ב. אישור איגוד ערים לאיכות סביבה , בכפוף לפעילות עליה יוצהר במסמך מידע לתעשייה. ג. סקר היסטורי בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה . תוגש התייחסות המשרד להג"ס לסקר ולתוצאותיו.

התקבל התייחסות	הערות	הגורם
18/05/25	<p>הנדון: בקשה להיתר בניה למבנה אחסנה לוגיסטית ומשרדים אייזיק ניוטון 6 חיפה</p> <p>הבקשה שבנדון נועדה לצורך הקמת מבנה לאחסנה ומשרדים מרכז לוגיסטי על שטח של כ- 4.2 ד' ברח' אייזיק ניוטון 6 חיפה.</p> <p>לאור אישור הסקר ההיסטורי ותכנית חקירת הקרקע, וכן התחייבות היזם שהמבנה לא ייצר מטרדים סביבתיים ולא יאפשר אחסנת חומרים מסוכנים הנדרשים במרחק הפרדה, <u>אין לנו התנגדות למתן היתר בניה בתנאים הבאים:</u></p> <p>תנאי לדיון בבקשה</p> <p>1. יש להשלים תכנית חקירת קרקע ואישור תוצאות החקירה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות</p> <p>1. יש להציג אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מניעת מטרדים בעת ההקמה</p> <p>1. הפעילות באתר הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד.</p> <p>2. בערב יום מנוחה תופסק העבודה בשעה 17:00 ותחודש בשעה 7:00 למחרת יום המנוחה. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.</p> <p>3. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות האיגוד.</p> <p>4. שטח העבודה יותחם ויגודר בגדר אטומה שגובהה לפחות 2 מ', ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל ברוחב סביר המאפשר נגישות. מיקום הגדר, סוג וגובה יסומן בבקשה להיתר.</p> <p>5. אין להניח חומרי בנייה וציוד בנייה מחוץ לגדר, ואין לבצע שום פעולות בנייה או הכנה לבנייה מחוץ לגדר האתר. בעל ההיתר מתחייב לתחזק את גדר האתר בצורה נקייה ותקינה עד לגמר העבודה באתר ועד לקבלת תעודת גמר ו/או טופס אכלוס.</p> <p>6. בין אתרי בנייה וסביבם, ישנם לעיתים שצפייים מתוכננים. שצפייים אלו מפותחים לאחר גמר הבנייה באתרים. על כן הם מהווים מקור משיכה להשלכת פסולת וחומרים אחרים. על מנהל האתר אחריות שלא תושלך פסולת בניין וחומרים אחרים מאתר הבניה.</p> <p>7. בצמוד לשער ובתוך אתר הבניה יש לבצע משטח יציב מכורכר מהודק/אספלט גרוס וכד' במידות של 5*20 מ') או לפחות ברוחב הפתח של אתר הבנייה ו-1 מטר מכל צד) למניעת גלישת לכלוך, אבק ובוץ מאתר הבניה לרשות הרבים.</p> <p>8. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד, חומרים ופסולת יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת בת מחזור, ולהעדיף שימוש חוזר בפסולת בניין.</p> <p>9. השימוש בציוד בניה וחפירה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט-1979, והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990 בתוספת 20 (A) db.</p> <p>10. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN. 4150.</p> <p>11. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר, שימוש בתותחי מים או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק ופיזורו.</p> <p>12. תדירות ההרטבה תקבע בהתאם למזג האוויר. בימים חמים ויבשים תבצע הרטבה בתדירות גבוהה יותר מהרגיל כך שהשטח יהיה רטוב לאורך כל היום.</p> <p>13. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניה.</p> <p>14. תכוסה כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.</p> <p>15. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ישנה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה. 16. יש להימנע משימוש במכשיר שטיפה ("גרניקי") לניקוי חזית בניינים, שימוש במכשיר שטיפה ("גרניקי") ייעשה במשך שלוש שעות בלבד (00:09-12:00) ובכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990 במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גרטרור לאתרי בנייה. תנאי לתחילת עבודות: יהא הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל).</p>	<p>איגוד ערים אזור מפרץ חיפה</p>
פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 662 בתאריך: 26/05/2018. XPA1.18.2 - קומפלוט בטימ גרסה	<p>18. בעל ההיתר מחויב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים, שפכים והצטברות יתושים בשטח האתר לכל אורך שלב הבנייה. במקרה ונמצאה היקוות מים בשטח אתר בנייה, חלה חובה על מנהל האתר להעסיק מדביר שיבצע ניטור נגד יתושים בשטח האתר ויתעד ניטור זה.</p> <p>19. יש לשמור על סביבה נקייה לאורך כל יום העבודה, ובנוסף להשאיר את סביבת האתר נקייה בסוף כל יום עבודה.</p>	

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
המשרד להגנת הסביבה	21/09/25	<p><u>הנדון</u> : ניוטון 6 - אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע סימוכין:</p> <p>1. סקר היסטורי מעודכן 24.04.25 2. התייחסות לסקר היסטורי, 29.04.25 . 3. דוח סקר קרקע, 16.09.25</p> <p>1. במסגרת הליך תכנוני הוגש למשרדנו סקר היסטורי לשטח בגוש 11610 חלקה 16 רחוב ניוטון 6 בחיפה. שטח המגרש כ- 4 דונם. תוכנית בניה עתידית מציעה הקמת מבנה בייעוד אחסנה ומשרדים לגובה 2 קומות מעל פני הקרקע, ללא בניה בתת הקרקע.</p> <p>2. לפי הסקר שהוגש (סימוכין 1) עולה השטח הינו שטח פתוח עם מפגעי פסולת גושית לרבות גרוטאות. השטח מצוי באזור תעשייה צ'ק פוסט לכן עולה שיש חשש לזיהום קרקע וגז קרקע מאתרים סמוכים.</p> <p>3. לאור האמור לעיל, בוצעה חקירה סביבתית שכללה דיגום גז קרקע אקטיבי בשיטה TO15 - ממצאי הדיגום ללא חריגות. כמו כן בוצעה חקירת קרקע שכללה 6 קידוחי קרקע עד לעומק 3 מטר, ממצאי החקירה (סימוכין 3) מצביעים ריכוזים של עופרת החורגים מערכי VSL בעומק 1 מטר, אך אינם חורגים מ-tier1 לתעשייה.</p> <p>4. פעילות עתידית המתוכננת באתר הינה תעשייה ללא הפרה של הקרקע, לכן אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו לצורך הקמת מבנה בייעוד אחסנה ומשרדים לגובה 2 קומות מעל פני הקרקע, ללא בניה בתת הקרקע.</p> <p>5. יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>
רכבת ישראל	22/07/24	<p><u>הנדון</u> : תכנון מבנה לאחסנה ומשרדים חב' גאוטכנולוגיה ח.ג בע"מ, רח' ניוטון 6, חיפה. מבדיקת פרטי הבקשה שבנדון עולה כי, אין לרכבת ישראל התנגדות לקידומה.</p>
רשות עתיקות	15/07/24	<p>אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח שאינו מוכרז רח' ניוטון אייזיק 6 חיפה, תכנון מבנה לאחסנה ומשרדים חיפה. הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם. 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.</p>
רת"א	21/08/24	<p><u>הנדון</u> : עמדת רשות התעופה האזרחית להקמת מבנה ברח' ניוטון אייזיק 6, בחיפה. <u>פרטי הבקשה</u> : 1. מספר הבקשה : 10000234724. 2. גובה מבוקש לבניה בהתאם לתכנית המצורפת : מבנה 1 – 14.90 + מטר מעל פני הים. <u>החלטה</u> : לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור הקמת המבנה בהתאם לתכנית שצורפה לפניו שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיום תת"ל /80 לשדה התעופה חיפה.</p>

חישובי שטחים:

זכות	מאושר	מותר	קיים בהיתר	שטח מוצע	שטח נותר לניצול במגרש	הערות
שטח מגרש נטו	4,236 מ"ר					
אחוז בניה מותר- שטח	תכסית – 50%	2,118 מ"ר	-----	1,275.97 מ"ר	842.03 מ"ר	-אין חריגה משטח

זכות	מאושר	מותר	קיים בהיתר	שטח מוצע	שטח נותר לניצול במגרש	הערות
עיקרי חפ/מק/1400/יג			החלקה נשוא הבקשה ריקה, לא מבונה.	(סה"כ מוצע בשתי הקומות עבור שטח לאחסנה ומשרדים)	(שטח עיקרי נותר לניצול במגרש)	עיקרי ומשטח שירות מותרים.
שטחי שירות חפ/1400/ש/ש/1	40% מהשטח העיקרי המאושר/מוצע בחלקה	$=1,275.97 * 40\%$ 510.38 מ"ר		94.76 מ"ר (כולל שטח גגון מוצע)	415.62 מ"ר (שטח שירות נותר לניצול במגרש)	

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה לאחסנה ומשרדים בעל 2 קומות בחלקה ביעוד של תעשייה.
2. החברה "גאוטכנולוגיה ח.ג בע"מ" עוסקת בקידוחי קרקע והמבנה המוצע מיועד לאחסנת ציוד קידוח והמשרדים המוצעים הינם לצורך עובדי החברה.
3. המבנה המוצע בעל 2 קומות, קומת קרקע וקומה א' (חצי קומה הכוללת חלל כפול)

מבט על – החלקה נשוא הבקשה- קרקע לא מבונה-



הדמיות של המבנה המוצע- מכיוון חזית צפונית, ממנה נכנסים למבנה המוצע.
חומרי הגמר של המבנה המוצע – טיח ופאנל מבודד בגוון אפור.



4. מבקשי הבקשה הינם חברת "גאוטכנולוגיה ח.ג בע"מ", מורשה חתימה של החברה חתם ע"ג תכנית הבקשה, בהתאם לפרוטוקול זכויות חתימה של החברה.
5. החברה "גאוטכנולוגיה ח.ג בע"מ" הינם החוכרים היחידים בחלקה נשוא הבקשה, ע"פ נסח טאבו מרוכז.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מבנה לאחסנה ומשרדים בעל 2 קומות בחלקה ביעוד של תעשייה.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א (עבור הממ"מים המוצעים).
 - ב. אישור ר.מ.י (רשומים תחת "בעלויות" בנסח טאבו מרוכז).
 - ג. אישור "מי כרמל".
 - ד. אישור חח"י.
 - ה. אישור מחלקת תברואה.
 - ו. אישור מחלקת תכנון נוף.
 - ז. אישור מחלקת ניקוז לנספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות.
 - ח. אישור יועץ נגישות.
 - ט. אישור יועץ מעליות למעלית המוצעת.
 - י. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - יא. אישור כיבוי אש.
 - יב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - יג. 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.
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ג. ישולם היטל השבחה בגין:
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- א. אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה.
 4. תנאים לתעודת גמר:
א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
ב. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.
- אין להתחיל בעבודות הבניה עד אשר לא יושלם אישור תחילת עבודות.

החלטת הועדה:

אישור הקמת מבנה לאחסנה ומשרדים בעל 2 קומות בחלקה ביעוד של תעשייה.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור הג"א (עבור הממ"מים המוצעים).
 - ב. אישור ר.מ.י (רשומים תחת "בעלויות" בנסח טאבו מרוכז).
 - ג. אישור "מי כרמל".
 - ד. אישור חח"י.

- ה. אישור מחלקת תברואה.
- ו. אישור מחלקת תכנון נוף.
- ז. אישור מחלקת ניקוז לנספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות.
- ח. אישור יועץ נגישות.
- ט. אישור יועץ מעליות למעלית המוצעת.
- י. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- יא. אישור כבוי אש.
- יב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
- יג. 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.
- א. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ג. ישולם היטל השבחה בגין:
 - כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

- א. אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה.

4. תנאים לתעודת גמר:

- א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית.
- ב. אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעלית.

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

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

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

מבקש:* **אברהם אברהם****עורך:**

* איליה קפלן

* שריף מטאנס

אחראי בקשה:

* יעל קפלן שמעון

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000391110

כתובת הבניין: רח' הרצל 15, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10838 חלקה: 10

תיאור בקשה

מסחרי תוספת בניה

=====
 הריסת מחיצות בכניסה לחנות קיימת בקומת מרתף ללא היתר והחזרה למצב מקורי ללא תוספת שטח.
 =====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/594

זכות	קיים בהיתר	מותר
מס' קומות	4 קומות מעל מרתף	3 קומות
מרווח קדמי	0 מ'	0 מ'
מרווח קדמי	0 מ'	0 מ'
מרווח צידי	3 מ'	3 מ'
מרווח אחורי	4.75 מ'	4.75 מ'

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	17.12.25	תכנית מתאימה למציאות, טרם הרסו תוספת בניה.
שימור	19.06.25	1. מבנה מיועד לשימור במסגרת סקר בביצוע הדר 8 – שוקרי, אבן סינא, הנביאים. 2. המחלקה לשימור ממליצה לקדם את הבקשה בתנאים הבאים: -שיקום ושחזור הפתחים בהתאם להיתר המקורי. -חומרי הגמר כדוגמת המבנה הקיים. 3. אין אישור בקשה זו מעיד על חוקיות הבנייה הקיימת שאינה בהיתר (כגון מרפסות סגורות וכו') 4. ניתן לקדם את הבקשה ברישוי על בסיס התייחסות המחי לשימור המצורפת.
פקיד יערות	14.06.24	תצהיר עורך הבקשה

סיכום הערות בדיקה:

1. הריסת מחיצות ללא היתר בכניסה לחנות קיימת בקומת מרתף ללא תוספת שטח ובניית קירות לפי ההיתר המקורי.

2. המרפסת בקומה א' (שבקונטור הקירות להריסה בקומת הקרקע) קיימת מההיתר המקורי ולא נתמכת בידי הקירות להריסה.
3. לפי פרוטוקול ועדת משנה מס' 59 מתאריך 11.07.11 (בקשה מס' 13) אושרה לגליזציה לסגירת השטח המקורה וצירופו לעסק קיים אך לא מולאו כלל התנאים לכן לא יצא היתר בניה.
4. נסח טאבו בהקפאה להסדרתו לאחר שהמבקש, אברהם אברהם רכש את כל זכויות החלקה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. חישובים סטאטיים
 - ד. אישור קונסטרוקטור
2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - א. לפני ביצוע ההריסה יבוצע ביקור פיקוח יחד עם נציג מח' שימור כדי להבטיח ביצוע עבודות שיותאם להשלמת המצב לקדמותו.

החלטת הועדה:

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. חישובים סטאטיים
 - ד. אישור קונסטרוקטור
2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - א. לפני ביצוע ההריסה יבוצע ביקור פיקוח יחד עם נציג מח' שימור כדי להבטיח ביצוע עבודות שיותאם להשלמת המצב לקדמותו.

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 09/04/2025

* אורי שטיין

* נופר שטיין

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* יעל קפלן שמעון

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480316

כתובת הבניין: רח' נעמי 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10763 חלקה: 125

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה ג' תוך כדי ביצוע שינויים .
 =====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אטיאס גילי וקרן בועז 15 חיפה

* לויט עדי שרה כנרת 2 רעננה

* רז טלי נעמי 1 חיפה

* שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נעמי 1 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/136, תמ"א 1/1/א/40

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה
מס' קומות	4 קומות ממפלס הרחוב. מדובר במבנה מדורג בעל 10 קומות	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת		
מרווח קדמי לכיוון רח' נעמי מרוחב דרך 15 מ'	5 מ'	5 מ'		
מרווח צידי	4 מ'	4 מ'	תוספת ממ"ד הבולט למרווח הצידי.	ממ"ד בולט למרווח הצידי ומותיר 1.38 מ' עד גבול מגרש

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	20.10.25	תכנית מתאימה למציאות, טרם החלו בעבודות
פקיד היערות	10.03.25	ניתן לקדם עם תצהיר עורך בקשה
רשות העתיקות	08.04.25	תצהיר עורך בקשה
	24.03.25	אין התנגדות לבקשה

סיכום הערות בדיקה:

מס' דף: 30

1. מבנה זה הינו בניין מגורים בן 10 קומות מדורגות כאשר מתוכן 6 קומות מתחת למפלס הרחוב (+18.30) הקומה התחתונה הינה במפלס +0.00 . בכל קומה קיימות שתי יח"ד.
2. קיים תשריט בית משותף משנת 1998 שבו ישנה הצמדה של חלקת חצר לכל דירה בחלקה.
3. מבקשים תוספת ממ"ד ומבואה לדירה קיימת בקומה ג' (מפלס +9.15) הבולט למרווח הצידי המותיר 1.38 מ' מגבול המגרש לפי תמ"א 1/1/א/40
4. הממ"ד המבוקש מתוכנן בחצר הדירה הצמודה למבקשים.
5. בחזית המבוקשת מפלס +3.05 קיים ממ"ד שאושר במסגרת היתר מס' 87108711 משנת 2009.

בוצע ידוע כחוק ולא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים / שאינם שותפים לנכס ישן חתימות של רוב בעלי הנכס בחלקה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר :

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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. טופס הצהרת כמות פסולת בניין
 - ה. דוח קרקע וביסוס
 - ו. נספח יציבות
 - ז. נספח פיתוח שטח
 - ח. נספח מיגון
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. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה :

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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. טופס הצהרת כמות פסולת בניין
 - ה. דוח קרקע וביסוס
 - ו. נספח יציבות
 - ז. נספח פיתוח שטח
 - ח. נספח מיגון
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. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

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:

♦ חברת נמל חיפה בע"מ

הגשה 27/07/2025

עורך:

♦ עמי שנער

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423651

כתובת הבניין: ** נמל חיפה 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10904 חלקה: 1

תיאור בקשה

בניה חדשה

משרדים

=====
הקמת מבנה צפוני בתא שטח מס' 305 (1) - בעל קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר, סה"כ 2 קומות.
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

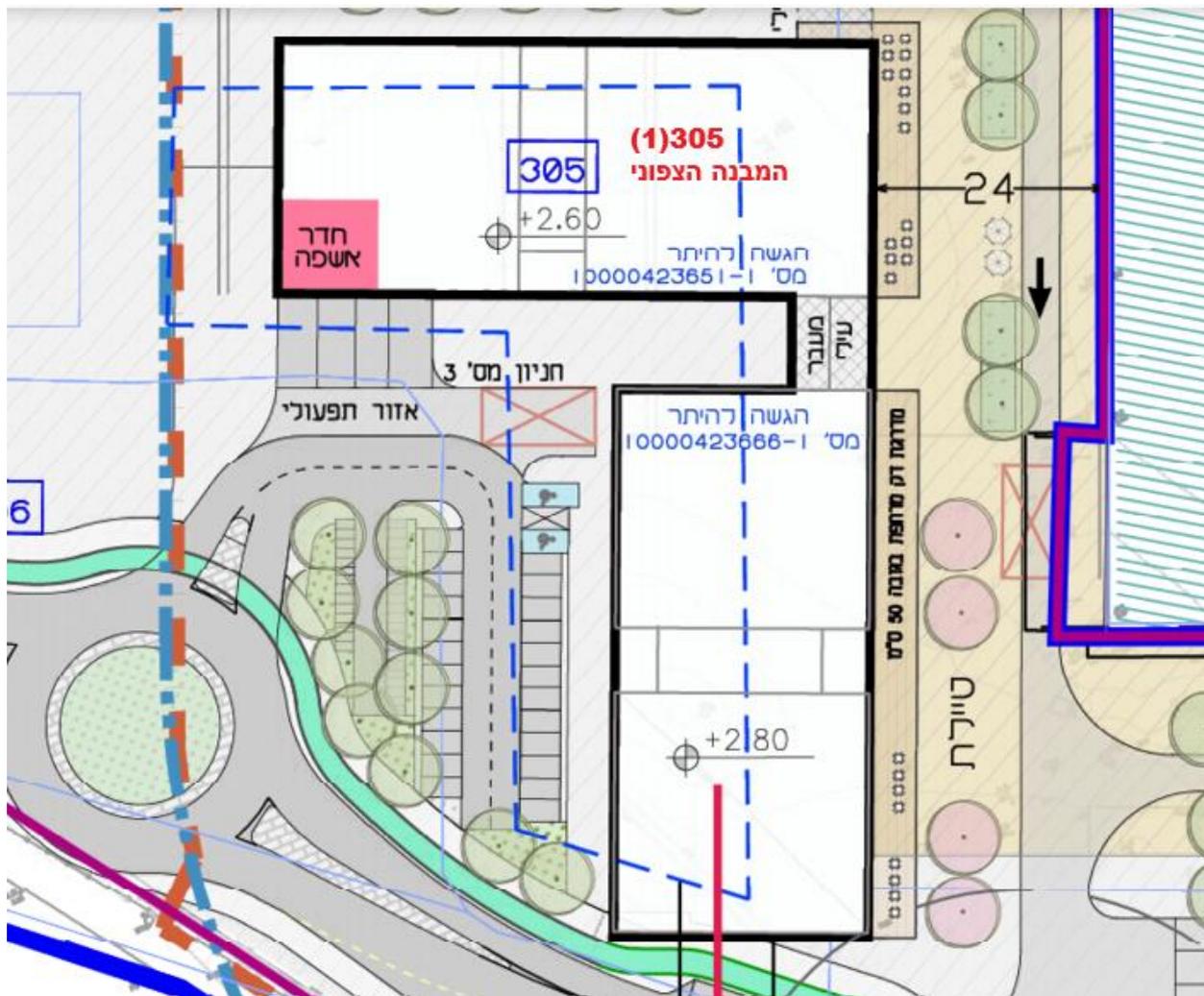
מגרש: תא שטח 305

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/13/3/א

תא שטח 305 כולל 2 מבנים, צפוני ודרומי, וגשר מעבר עילי להולכי רגל המקשר בין שני המבנים.

תא שטח 305 (1) – המבנה הצפוני – נשוא הבקשה הנוכחית

מתוך תכנית בינוי עדכנית 6/11/25 (טרם אושרה) - תא שטח 305 (1). נשמר רוחב טיילת של 24 מ' בין היס לבין המבנה.



מתוך רקע קומפילציה עם תמא/13/3.א.



נתונים תכנוניים:

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שימושים		<p>א. מסחר: בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים ובידור, מועדונים, אולמות מופעים, כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, מכוני כושר וכדומה. ב. מוסדות ציבור: שטחים לשימוש הציבור לפעילויות תרבות וקהילה כגון אולמות מופעי תיאטרון, מוזיקה, מוזיאון, מרכז קהילתי וכן תחנת שיטור ימי.</p> <p>ג. תיירות ומלונאות: בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, גלריות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד.</p> <p>ד. תעסוקה: משרדים כגון משרדי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסים, מרפאות, סדנאות אומנים.</p> <p>ה. מסוף נמל נוסעים לרבות שימושים נלווים כגון אולמות נוסעים ואירועים, אולם לכנסים, מסחר, משרדים, הסעדה, אחסנה, חנייה, שירותי תיירות וכיוצ"ב.</p> <p>ו. מבנים הנדסיים.</p> <p>ז. לא יותרו מגורים מכל סוג שהוא.</p> <p>ח. שימושים נמליים בהתאם לשלבויות מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.1.</p>	<p>בניין משרדים, קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר.</p>	----	<p>השימושים המוצעים תואמים לתכנית תמא/3/13.א.</p>
שטח מגרש		<p>מס' תא שטח 305 שטח מגרש סופי- 3,374 מ"ר</p>			<p>בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית (טרם 6/11/25 אושרה)- חזית היס העירונית.</p>

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שטח עיקרי תא שטח 305 כולל 2 מבנים (1,2)		סה"כ שטח עיקרי מותר- <u>5,868</u> מ"ר - עבור 2 המבנים בתא שטח מס' 305	מבנה מס' 1- נשוא הבקשה : שטח קומה ראשונה- 995.68 מ"ר שטח קומה שנייה- 1028.32 מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע במבנה מס' 1- 2024.00 מ"ר</u> מבנה מס' 2- בקשה מס' 75139634 : שטח קומה ראשונה- 901.25 מ"ר שטח קומה שנייה- 1030.48 מ"ר שטח קומה שלישית- 1030.48 מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע במבנה מס' 2- 2,962.21 מ"ר</u> <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע בשני המבנים (1 ו-2)- 4,986.21 מ"ר</u>	אין חריגה מסה"כ שטחים מותרים עבור שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע (שטח כולל) ובהתאם לשטחים מטבלה 1 (בתכנית הבינוי למתחם חזית הים)	*חישוב השטחים מוצע כחישוב שטח כולל (עיקרי ושירות יחד). *אחרי ועדה- חישוב שטחים ע"י רובוט שטחים של שטח כולל (שירות ועיקרי יחד). *אין חריגה משטח מותר סה"כ עבור שטח עיקרי ושירות יחד. *כל שטחי הבנייה הינם על קרקעיים.
שטח שירות - מעל הקרקע תא שטח 305 כולל 2 מבנים (1,2)		סה"כ שטח שירות מותר- <u>1,467</u> מ"ר -עבור 2 המבנים בתא שטח מס' 305 *לאחר ניווד שטחי השירות התת"ק לעל הקרקע בהתאם לטבלה 1 (חזית הים- זכויות מאושרות).	<u>סה"כ שטח שירות מוצע במבנה מס' 1 - נשוא הבקשה : 890.31 מ"ר (כולל שטח ממ"מים)</u> <u>סה"כ שטח שירות מוצע במבנה מס' 2 – בקשה מס' 75139634 : 1,098.86 מ"ר (כולל שטח ממ"מים)</u> <u>סה"כ שטח שירות מוצע בשני המבנים (1 ו-2)- 1,989.17 מ"ר</u>		
סה"כ שטח עיקרי ושירות (מעל הקרקע) מס' קומות		7,335 מ"ר (סה"כ שטח שירות ועיקרי מותר)	6,975.38 מ"ר (סה"כ שטח שירות ועיקרי מוצע)	-----	
גובה מבנה		3 קומות.	סה"כ 2 קומות (קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר).	-----	בהתאם לתכנית הבינוי (טרם אושרה)- חזית הים העירונית ולתמא/3/13.א.
מיקום הבנייה המוצעת		20 מ'. מיקום מוצע של מבנה צפוני בתא שטח מס' 305 (2), בתוך תחום גבולות ההסכמה ובהתאם לתכנית הבינוי.	12.71 מ' (כולל גובה מתקנים טכניים)		

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' תכנון נוף	מתיק המידע מענה וסיכום	הבניה בהתאם לתכנית חזית הים העירונית ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי ותציין שלביות פיתוח המרחב הציבורי ביחס לשלבויות הבינוי. -תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
תאגיד "מי כרמל"	מתיק המידע מענה וסיכום	מאושר בכפוף לפתרון סניקה פרטי ע"י הקמת תחנת שאיבה פרטית במתחמי הנמל. והסנקתם לנק' מאושרת שתיקבע ע"י התאגיד.
מח' דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	1. הוספת חיבורים להולכי רגל ורכבים בהתאמה למפלסים קיימים סביב המתחם "חזית ים עירונית" ובהתאם לתקן נגישות ושלבויות ביצוע מאושרת ע"י העירייה. 2. לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במתחם יבוצע אישור תשתיות ותאום מערכות לצורך קבלת אישור עיריית חיפה. 3. לקבל אישור רשות העתיקות . 4. לבצע חקר קרקע לצורך תכנון ביסוס למתקנים בתחום המתחם. 5. למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן (חניות ורמפות בחניונים קומתיים). 6. במתחם יתוכנן שביל אופנים ברוחב 30 מ' לפחות. 7. צירים ראשיים לצורך כניסה למתחם "חזית ים עירונית": ציר שד' בן גוריון וציר רח' שער פלמ"ר. 8. רשת חשמל תתוכנן ותבוצע תת קרקעית ותבוצע בהתאם לשלבויות ביצוע לפי אישור העיריה / מהנדס העיר. 9. לא תאושר בניה של תחנת טרפו בשטחים פתוחים אלה בתוך מעטפת המבנים המותרים בכל בניין ובהתאם לאישור מהנדסת העיר.
מח' ניקוז	מתיק המידע מענה וסיכום	במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו. ב-01/12/24- התקבלה חתימת מח' ניקוז ומזרקות של עיריית חיפה ע"ג תכנית הבקשה לצורך "תנאים מוקדמים" בלבד. -באוגוסט 2024 - הוגש נספח הידרולוגי לניהול נגר עילי עבור חזית הים- נמל חיפה שהוכן ע"י הידרולוג.
מח' תאורה	מתיק המידע מענה וסיכום	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 חשבונו, להשלים או לשנות את התאורה הציבורית בקטע הרלוונטי והשינויים הנדרשים בתשתיות שפורטו לעיל כולל עלות שיקום מדרכות, כבישים וגינות הכרוכים בכך והכל באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת התאורה והמחלקות הרלוונטיות הנוספות בעירייה.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	26/06/24- בשלב זה אין הערות.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' שימור אתרים	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	מידע להיתר מבנים במערב הנמל: - אישור הגנ"ס לבניה בסביבה החופית ואישור לגבי בדיקות זיהום קרקע. - התייחסות איגוד ערים איכות סביבה בהתאם להוראות תמ"א/13/3. - תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי - יש להתייחס לשלבויות פיתוח המרחב הציבורי ולאמצעים הנדרשים להשגת נוחות תרמית וצמצום תופעת אי החום העירוני. - יש להציג בבקשה להיתר הבניה למבנה את המרחב הציבורי הקשור אליו כולל האמצעים להשגת נוחות תרמית במרחב. - תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר השלמת אישור המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים והסקרים הסביבתיים.
איגוד ערים לאיכות הסביבה	23/10/25	הנדון: בקשה להיתר בנייה לבניין משרדים ומסחר – מגרש 305 בניין 1 חזית הים נמל חיפה. להלן התייחסותנו למידע הסביבתי הנדרש בהתאם לשלבי קידום הבקשה: <u>תנאים לבקרה מרחבית:</u> 1 מיתון החום העירוני- בהתאם למסקנות המסמך מסימוכין 1, יש להציג שחומר הגמר לגג המבנה עומד במקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ-0.65. 2. יש להציג לאיגוד התחייבות היזם לעמידה בחומרי הגמר המוצעים במסמך מסימוכין 1 ע"פ הפירוט להלן: - קירות המסך המתוכננים במעטפת המבנה יהיו בעלי רפלקטיביות של עד 14%. - נתוני הזיגוג יהיו בעלי מקדם מעבר אור 70 ונתוני מעבר חום נמוכים- 1.4. זיגוג בעל ציפוי VT= 70% , SHGC=0.41 , U=1.4 - 70SN LOW-E -חיפוי מעטפת (אלומיניום) המבנה בחומרים בעלי מקדם החזר סולארי בטווח של בין 70-85 SRI . -היחס בין הזיגוג למעטפת המחופה אלומיניום בהיר יהיה לטובת המעטפת. - חומרי הגמר באזור המדרכות יהיו בעלי אלבדו גבוה. 3. יש לקבל את אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית, חווי"ד תכלול התייחסות לרעש הצפוי מהמערכות המכניות במבנה, וכן את האמצעים הנדרשים ברמת גמר המבנה בקומת המסחר והסעדה לצורך מיתון מטרדי רעש. 4. יש להציג על גבי התכנית את מיקום אזורי הבישול/הכנת אוכל, מפריד שומנים. 5. בגג המבנה מתוכננים 5 פירי אוורור, יש לסמן על גבי הגרמושקה אילו מבין 9 היחידות המסחריות יהיו ללא הסעדה. <u>תנאים לתחילת עבודות:</u> לאחר השלמת המידע לעיל יינתנו תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
המשרד להגנת הסביבה	19/03/25	<p>הנדון: חזית הים, נמל חיפה – אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע בהתאם לממצאים שהוצגו בדוחות ממצאי חקירת האתר (סימוכין 5 ו-6) נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון במגרשים הבאים:</p> <p>1. מתחם 1-מערב הנמל- מגרשים מספר : 310, 552, 315, 514, 529, 307, 313, 312, 708, 505, 303, 551, 2.</p> <p>2. מתחם 2 – מרכז דגון-מגרשים מספר : 302, 551, 533, 505, 704, 904.</p> <p>3. מתחם 3-האנגר 301-מגרשים מספר : 301, 304, 550, 562, 321, 320, 150, 808, 504, 704, 503, 903,</p> <p>4. מתחם 4-טרמינל נוסעים - מגרשים מספר : 502, 501, 902, 901, 600,</p> <p>יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>
רת"א	15/05/25	<p>לרשות התעופה האזרחית <u>אין התנגדות לאישור הקמת המבנה בהתאם לתכנית שצורפה לפנייה שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה</u>. זאת בתנאים הבאים:</p> <p>אין להקים עגורן שגבהו עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>
רשות העתיקות	16/06/24	<p>השטח נשוא הבקשה ו/או השטח הגובל בו, <u>נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז</u> כהגדרתו בחוק העתיקות. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), אסור לבצע באתר עתיקות בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה ו/או פעולות פיתוח כל שהן לרבות הקמת בניינים או קירות בנכס הגובל באתר, ללא אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו. מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מוכרז, הנכם מתבקשים לפעול כדלקמן: עליך לפנות לאתר רשות העתיקות, הגשת תוכנית לבדיקה של רשות העתיקות, באמצעות מערכת פניות מקוונת ליזמים.</p>
חשמל	10/07/24	<p>בקשה זו לבניית מבנה בגובה 15 מ', כמאושר בתמא/3/13 א - חזית הים העירונית. שימושים מעורבים - משרדים ומסחר. הסדרת התנועה ופיתוח המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל היקף בנייה מבוקש מעל הקרקע (במ"ר : 2914.31 מ"ר. היקף בנייה מבוקש מתחת לקרקע (במ"ר) : 0 מספר יחידות דיור : 0. מספר קומות מעל הקרקע : 2 קומות. מס' קומות מתחת לקרקע : 0. מספר קומות חלקיות על הגג : 1. האם הבקשה כוללת קומות מסחריות? כן. פירוט : קומת קרקע מסחרית, בבקשה זו נדרשת תחנה.</p>
נגישות ולחוי"ף		<p>התקבלה הודעה על מינוי מורשה נגישות עבור הבקשה להיתר. תמא/3/13 א המאושרת כוללת אישור ולחוי"ף.</p>

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה צפוני בתא שטח מס' 305 (1) - בעל קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר, סה"כ 2 קומות.
2. שטח הבנייה בבקשה חושב כשטח בנייה כולל (סה"כ שטח שירות ועיקרי), כל השטחים המוצעים הינם על-קרקעיים. לאחר ועדה- יש לחשב את שטחי הבנייה ע"י רובוט שטחים כולל (עיקרי ושירות יחד). אין חריגה בשטחים מוצעים (שטח עיקרי ושירות יחד- מוצע- 6,975.38 מ"ר) מסה"כ שטח מותר לבנייה עבור שטח עיקרי ושירות יחד (7,335 מ"ר). בנוסף, אין חריגה במס' הקומות המותר ובגובה המבנה המותר, ע"פ המפורט בטבלת "נתונים תכנוניים".
3. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הועדה.
4. תכנית הבינוי והפיתוח נידונה בוועדה המקומית והמחוזית והוחלט לאשרה בתנאים. התכנית טרם אושרה סופית. תנאי להוצאת היתר- אישור תוכנית הבינוי הכללית.
5. אישור משרד התחבורה ואישור רכבת ישראל יושלם במסגרת תכנית הבינוי הכללית.
6. הוגשו הדמיות למבנה הדרומי בתא שטח 305 - הדמיות חוץ ופנים.
7. המבנה המוצע כולל סה"כ 4 ממ"מים בשתי קומות המבנה, בשטח כולל של 83.70 מ"ר, 2 ממ"מים בכל קומה.
8. הוגש תצ"ר - קבלת אישור התצ"ר הינו בשלב תעודת הגמר.
9. עבודות הפיתוח יתואמו עם תכנית חזית הים העירונית.
10. בפברואר 2025 - נחתם הסכם ניהול משותף ותפעולי בין נמל חיפה ועיריית חיפה.
11. חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות הבלעדיים במתחם נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה. מורשה חתימה של חברת נמלי ישראל בע"מ חתם ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מבנה צפוני בתא שטח מס' 305 (1) - בעל קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר, סה"כ 2 קומות.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה ינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור חח"י.
 - ב. אישור תברואה.
 - ג. אישור איגוד ערים.
 - ד. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ו. אישור מח' דרכים.
 - ז. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - ח. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - ט. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
 - י. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יא. אישור ניקוז - הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יב. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - יא. 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. אישור מיקום תחנת השאיבה ע"י התאגיד.
 - ג. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
 - ד. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.

- ה. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
- ו. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
- ז. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ח. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ט. ישולם היטל השבחה בגין:
- בגין תמא/3/13 א
- שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) – 3,216.12 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:
- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.
- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
- ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
- ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
- ח. הסכם מעבדה בטונים.
- י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- יא. אישור רשות העתיקות.
4. תנאים במהלך ביצוע:
- א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר:
- א. אישור התצ"ר שהוגש.
- ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. אישור כיבוי אש.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.
2. תנאים לאכלוס:
- א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
- ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

החלטת הועדה:

אישור הקמת מבנה צפוני בתא שטח מס' 305 (1) - בעל קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר, סה"כ 2 קומות.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. אישור ח"י.

- ב. אישור תברואה.
- ג. אישור איגוד ערים.
- ד. אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. אישור מח' תנועה וחניה.
- ו. אישור מח' דרכים.
- ז. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
- ח. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- ט. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
- י. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
- יא. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
- יב. אישור הג"א ונספח מיגון.
- א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ב. אישור כיבוי אש.
- ג. נספח בטיחות אש.
- ד. אישור מורשה נגישות.
- ה. דוח קרקע וביסוס.
- ו. נספח ביסוס.
- ז. אישור משרד הבריאות.
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
- ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
- י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- יא. 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. אישור מיקום תחנת השאיבה ע"י התאגיד.
- ג. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
- ד. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
- ה. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
- ו. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
- ז. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ח. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ט. ישולם היטל השבחה בגין:
 - בגין תמא/3/13 א
 - שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) – 3,216.12 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.

- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
- ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
- ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
- ח. הסכם מעבדה בטונים.
- י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- יא. אישור רשות העתיקות.
4. תנאים במהלך ביצוע:
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר:
 - א. אישור התצ"ר שהוגש.
 - ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
 - ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
 - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
 - ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - ו. אישור כיבוי אש.
 - ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

2. תנאים לאכלוס:
 - א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
 - ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

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

♦ חברת נמל חיפה בע"מ

עורך:

♦ עמי שנער

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 26/08/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463095

כתובת הבניין: ** נמל חיפה 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10904 חלקה: 1

תיאור בקשה

תוספת בניה

משרדים

=====
הסבה של מחסן קיים (מס' 20, מגרש 905) בדרגת "שימור קל" למבנה מסחר ותעסוקה-
קומה אחת וקומת גלריה, כולל עבודות שימור במבנה.
=====
=====
=====
=====
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

מגרש: תא שטח 905

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/3/13/א

מחסן 20-



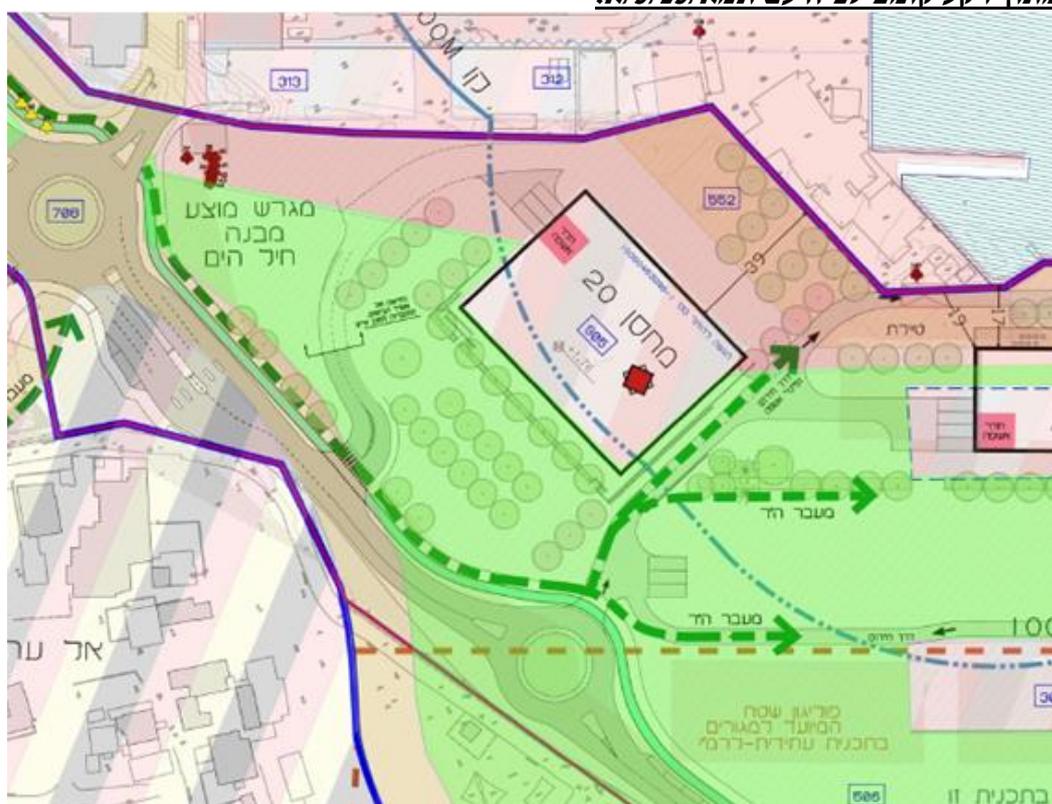


מיקום מחסן 20 – מתוך תכנית הבינוי- אין שינוי במיקום הקיים של מבנה המחסן, נשמר רוחב טיילת של 39 מ' בין היס לבין מחסן 20.

מתוך תכנית בינוי עדכנית 6/11/25 (טרם אושרה):



מתוך רקע קומפילציה עם תמא/13/3.א.



נתונים תכנוניים:

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שימושים		<p>א. מסחר: בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים ובידור, מועדונים, אולמות מופעים, כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, מכוני כושר וכדומה. ב. מוסדות ציבור: שטחים לשימוש הציבור לפעילויות תרבות וקהילה כגון אולמות מופעי תיאטרון, מוזיקה, מוזיאון, מרכז קהילתי וכן תחנת שיטור ימי.</p> <p>ג. תיירות ומלונאות: בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, גלריות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד.</p> <p>ד. תעסוקה: משרדים כגון משרדי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסים, מרפאות, סדנאות אומנים.</p> <p>ה. מסוף נמל נוסעים לרבות שימושים נלווים כגון אולמות נוסעים ואירועים, אולם לכנסים, מסחר, משרדים, הסעדה, אחסנה, חנייה, שירותי תיירות וכיוצ"ב.</p> <p>ו. מבנים הנדסיים.</p> <p>ז. לא יותרו מגורים מכל סוג שהוא.</p> <p>ח. שימושים נמליים בהתאם לשלבויות מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.1.</p>	<p>הסבה של מחסן קיים לשימור למבנה מסחר ותעסוקה- קומה אחת וקומת גלריה, כולל עבודות שימור במבנה.</p>	----	<p>השימושים המוצעים תואמים לתכנית תמא/3/13.א.</p>
שטח מגרש		מס' תא שטח 905 שטח מגרש סופי- 2,757 מ"ר			<p>בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית 6/11/25 (טרם אושרה)- חזית הים העירונית.</p>

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שטח מותר – מעל הקרקע (עיקרי ושירות)		שטחים מותרים מעל הקרקע: שטח עיקרי- 2,895 מ"ר (כולל שטח קומת גלריה) שטח שירות- 551 מ"ר	שטח קומה ראשונה- 2,263.83 מ"ר שטח קומת הגלריה- 795.48 מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע- 3,059.31 מ"ר (כולל שטח קומת גלריה)</u> סה"כ שטח שירות מוצע- 386.30 מ"ר כולל שטח ממ"מים) סה"כ שטח עיקרי ושירות מוצע- מעל הקרקע- 3,445.61 מ"ר <u>3,445.61 מ"ר (מוצע) > 3,446</u> מ"ר (מותר) <--- O.K	אין חריגה מסה"כ שטחים מותרים עבור שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע (שטח כולל) ובהתאם לשטחים מטבלה 1 (מתכנית הבינוי למתחם חזית הים).	*חישוב השטחים במבנה מחסן מס' 20 מוצע כחישוב שטח כולל (עיקרי ושירות יחד). *אחרי ועדה- חישוב שטחים ע"י רובוט שטחים של שטח כולל (שירות ועיקרי יחד). *אין חריגה משטח מותר סה"כ עבור שטח עיקרי ושירות יחד. *כל שטחי הבנייה הינם על-קרקעיים.
מס' קומות		2 קומות (כולל קומת הגלריה)	קומה 1 וקומת גלריה חלקית.	-----	בהתאם לתכנית הבינוי (טרם אושרה)- חזית הים העירונית ולתמא/13/3 א.
גובה מבנה			ללא שינוי ובהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.		
מיקום הבנייה המוצעת			ללא שינוי במיקום מבנה מחסן מס' 20 שהינו בתוך תחום גבולות ההסכמה ובהתאם לתכנית הבינוי.		

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
תאגיד "מי כרמלי"	מתיק המידע מענה וסיכום	מאושר בכפוף לפתרון סניקה פרטי ע"י הקמת תחנת שאיבה פרטית במתחמי הנמל. והסנקתם לנק' מאושרת שתיקבע ע"י התאגיד. ב-28/08/24- הוגש חו"ד הידרולוגית לניהול מי נגר עילי, בהתאם לדרישות רשות ניקוז ונחלים קישון ודרישות תמ"א 34 ב' 4.
מח' תכנון נוף	מתיק המידע מענה וסיכום	הבניה בהתאם לתכנית חזית הים העירונית ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי ותציין שלביות פיתוח המרחב הציבורי ביחס לשלביות הבינוי. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	<p>1. הוספת חיבורים להולכי רגל ורכבים בהתאמה למפלסים קיימים סביב המתחם "חזית ים עירונית" ובהתאם לתקן נגישות ושלביות ביצוע מאושרת ע"י העירייה.</p> <p>2. לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במתחם יבוצע אישור תשתיות ותאום מערכות לצורך קבלת אישור עיריית חיפה.</p> <p>3. לקבל אישור רשות העתיקות.</p> <p>4. לבצע חקר קרקע לצורך תכנון ביסוס למתקנים בתחום המתחם. 5. למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן (חניות ורמפות בחניונים קומתיים).</p> <p>6. במתחם יתוכנן שביל אופנים ברוחב 30 מ' לפחות.</p> <p>7. צירים ראשיים לצורך כניסה למתחם "חזית ים עירונית": ציר שד' בן גוריון וציר רח' שער פלמ"ר.</p> <p>8. רשת חשמל תתוכנן ותבוצע תת קרקעית ותבוצע בהתאם לשלבויות ביצוע לפי אישור העירייה / מהנדס העיר.</p> <p>9. לא תאושר בניה של תחנת טרפו בשטחים פתוחים אלה בתוך מעטפת המבנים המותרים בכל בניין ובהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
מח' ניקוז	מתיק המידע מענה וסיכום	<p>במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכנן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו.</p> <p>ב-17/02/25- התקבלה חתימת מח' ניקוז ומזרקות ע"ג תכנית הבקשה לצורך תנאים מוקדמים.</p> <p>-באוגוסט 2024- הוגש נספח הידרולוגי לניהול נגר עילי עבור חזית הים- נמל חיפה שהוכן ע"י הידרולוג.</p>
מח' תאורה	מתיק המידע מענה וסיכום	<p>במידה ויידרש ביטול או הזזת עמודי חברת חשמל הנושאים תאורה ציבורית או במידה ויידרשו ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים מסיבה כלשהי, או במידה ויידרשו שינויים, ביטולים והזזה של תשתית בזק, הוט, מט"ב, חח"י ונוספות. יידרש היזום, 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.</p>
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	<p>26/06/24- בשלב זה אין הערות.</p>

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>הועדה לשימור מברכת על התכנית המהווה הזדמנות לשימור המבנים ההיסטוריים לאורך חזית הים העירונית לצד פיתוח האזור והחייאתו בדומה לחזית ים עירונית בערים בעולם.</p> <p>1. לצד הגשת בקשה להיתר למחסן 20, יוגש תיק תיעוד מלא אשר יכלול מפרט שימור של פרטי בניין מקוריים, וסקר שימור הנדסי, אשר יערך ע"י מהנדס בקיא בתחום השימור. סקר השימור ההנדסי יכלול פרטים לביצוע פירוק תוספות מאוחרות, תוך שיקום וחזוק הבינוי ההיסטורי המקורי. השלמת סקר השימור ההנדסי תכלול פרטים בקנ"מ של 1:10 לביצוע פירוק התוספות המאוחרות תוך שמירה על הבינוי המקורי וחזוקו. הנחיות אלו יוגבשו ע"י מהנדס השימור ויוטמעו בבקשה להיתר. פרטי הבקשות להיתר יתואמו עם המחלקה לשימור.</p> <p>2. בסמוך לכל מבנה לשימור, יוצבו שלטים לתיאור האתר ההיסטורי - בתיאום עם המחלקה לשימור.</p> <p>3. מוצע לסמן בתכנית הבינוי את המבנים שנקבעו לשימור בתמ"א א/3/13 באיקון יחודי המבהיר כי הם מבנים לשימור.</p>	<p>החלטת ועדת שימור מיום: 11/08/24</p>	<p>מח' שימור</p>
<p>הסבה של מחסן קיים לשימור קל למבנה מסחר ותעסוקה, תוספת גלריה ועבודות שימור.</p> <p>-מבנה לשימור בש/10386 – מחסן 20 - נמל חיפה.</p> <p>המחלקה לשימור ממליצה לקדם את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>1. להשלים מפרט שימור הכולל את כלל הפרטים לשיקום ושימור.</p> <p>2. יש לצרף למסמכי הסקר ההנדסי בתיק התיעוד מיפוי כשלים בלייה ותוספות מאוחרות ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות.</p> <p>3. מפרט טכני המפרט את שלבי עבודות שיקום עבור האלמנטים השונים במבנה יערך ע"י מהנדס הבקיא בהתערבות במבנים לשימור.</p> <p>4. לוחות האסבסט יוחלפו בחומר חלופי תקני בתאום עם המחלקה לשימור.</p> <p>5. דלתות ההזזה המקוריות, הפנימיות והחיצוניות, העשויות פח, על כלל פרטיהן ישוקמו וישמרו.</p> <p>6. חלוקת הפרופילים בזיגוג המוצע תהיה מינימלית. כמו כן גוון הפרופילים בזיגוג המוצע יותאם לגוון דלתות ההזזה המקוריות.</p> <p>תנאי למתן היתר:</p> <p>1. הטמעת הנחיות המחלקה לשימור.</p> <p>2. הגשת מפרט טכני המפרט את שלבי עבודות שיקום.</p> <p>תנאי לתעודת הגמר: אישור מחלקת שימור לעבודות השימור שבוצעו בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.</p> <p>-התייחסות זו אינה מהווה אישור בדבר הוראות הבינוי. כל אלה יבחנו במסגרת הליך הרישוי.</p> <p>-ניתן לקדם את הבקשה ברישוי על בסיס התייחסות המח' לשימור.</p>	<p>01/07/25</p>	

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>מידע להיתר מבנים במערב הנמל: • אישור הגנ"ס לבניה בסביבה החופית ואישור לגבי בדיקות זיהום קרקע • התייחסות איגוד ערים איכות סביבה בהתאם להוראות תמ"א 3/13 א.</p> <p>• תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי - יש להתייחס לשלבויות פיתוח המרחב הציבורי ולאמצעים הנדרשים להשגת נוחות תרמית וצמצום תופעת אי החום העירוני.</p> <p>• יש להציג בבקשה להיתר הבניה למבנה את המרחב הציבורי הקשור אליו כולל האמצעים להשגת נוחות תרמית במרחב.</p> <p>• תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר השלמת אישור המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים והסקרים הסביבתיים.</p>	<p>מתיק המידע מענה וסיכום</p>	<p>יחידה לתכנון סביבה וקיימות</p>
<p><u>הנדון: בקשה להיתר בנייה להסבת מחסן קיים למבנה מסחר ותעסוקה – מגרש 905 חזית הים נמל חיפה</u></p> <p>ראשית יש לציין שמבנה זה כולל גם חדר טרנספורמציה, חדר מתח גבוה ונמוך, כמו כן, המבנה אינו כולל שטחים לתעסוקה אלא רק למסחר והסעדה, רצוי לתקן את תיאור הבקשה שתכלול את מה שקיים בפועל.</p> <p>להלן התייחסותנו למידע הסביבתי הנדרש בהתאם לשלבי קידום הבקשה: תנאים לבקרה מרחבית:</p> <p>1. יש להציג לאיגוד בשלב הבקרה המרחבית היתר הקמה למקור הקרינה מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש לקבל את אישור האיגוד לסקר הערכת רמות החשיפה לקרינה (שנדרש לצורך קבלת היתר ההקמה).</p> <p>3. מיתון החום העירוני- בהתאם למסקנות המסמך מסימוכין 1, יש להציג שחומר הגמר לגג המבנה עומד במקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/גם ערך LRV גבוה מ-0.65.</p> <p>4. מונח שבשלב זה לא ידוע אופי המסחר וההסעדה שיהיה בפועל במבנה, על כן יש לקבל את אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית שתקבע את האמצעים הנדרשים ברמת גמר המבנה לצורך מיתון מטרדי רעש המותרים שיכולים לנבוע משימושי מסחר והסעדה.</p> <p>5. יש להציג על גבי התכנית את מיקום אזורי הבישול/הכנת אוכל, מפריד שומנים ופירי אוורור לגג המבנה.</p> <p>תנאים לתחילת עבודות:</p> <p>1. לאחר השלמת המידע לעיל יינתנו תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה.</p> <p>2. לתשומת לב היזם, בסקר נוכחות אסבסט (סימוכין 3) נמצא שיש 4,331 מ"ר של גג אסבסט במבנה, תנאי לתחילת עבודות הינו סיום פינוי האסבסט (פינוי אסבסט ע"י קבלן מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה).</p>	<p>23/10/25</p>	<p>איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
המשרד להגנת הסביבה	19/03/25	<p>הנדון: חזית הים, נמל חיפה – אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע בהתאם לממצאים שהוצגו בדוחות ממצאי חקירת האתר (סימוכין 5 ו- 6) נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון במגרשים הבאים:</p> <p>1. מתחם 1 - מערב הנמל- מגרשים מספר : 310, 552, 315, 514, 306, 307, 313, 312, 708, 505, 303, 551, 2.</p> <p>2. מתחם 2 – מרכז דגון -מגרשים מספר : 302, 551, 533, 505, 704, 904.</p> <p>3. מתחם 3- ה-האנגר 301 -מגרשים מספר : 301, 604, 550, 602, 321, 320, 150, 808, 504, 704, 503, 903,</p> <p>4. מתחם 4 -טרמינל נוסעים - מגרשים מספר : 502, 702, 501, 902, 901, 600,</p> <p>יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>
רשות העתיקות	31/03/25	<p>דרישת חיתוכי בדיקה באתר עתיקות תמ"א 3/13/א' פיתוח חזית ים עירונית בחיפה.</p> <p>המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרזים/ים כדין.</p> <p>על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח –1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. על פי המידע שנמסר לנו על ידיכם, <u>תנאי רשות העתיקות למתן אישור לבצע העבודות הם כדלקמן:</u></p> <p>- בתחום השטח בו בכוונתכם לחדור לתת הקרקע או לכסותה על פי התשריט החתום בחותמת הרשות המצ"ב, יש לבצע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.</p> <p>-חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכיאולוגית ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.</p> <p>- אסור לבצע שום עבודה במקרקעין ללא נוכחות ואישור של המפקח.</p> <p>-חברת נמל חיפה בע"מ ביצעה הזמנה של פיקוח על חתכי בדיקה.</p>
חשמל	10/07/24	<p>בקשה זו לתוספת קומת גלריה בהיקף של 25% משטח המגרש, בניית ממ"מ, תוספת תשתיות, מערכות מ"א, חשמל מים לצורך שימוש במבנה בייעוד תעסוקה - בהתאם לשימושים המותרים לפי תמ"א/3/13/א, החלפת גג אסבסט קיים, ביצוע איטום ושינויים נדרשים בחזית לצורך הסדרת תשתיות מ"א, תאורה, מים וכו'. בבקשה זו נדרשת תחנה.</p>
ולחוו"ף		תמא/3/13/א המאושרת כוללת אישור ולחו"ף.

סיכום הערות בדיקה:

1. הסבה של מחסן קיים (מס' 20, מגרש 905) בדרגת "שימור קל" למבנה מסחר ותעסוקה- קומה אחת וקומת גלריה, כולל עבודות שימור במבנה.
2. שטח הבנייה בבקשה חושב כשטח בנייה כולל (סה"כ שטח שירות ועיקרי), כל השטחים המוצעים הינם על-קרקעיים. לאחר ועדה- יש לחשב את שטחי הבנייה ע"י רובוט שטחים כולל (עיקרי ושירות יחד). אין חריגה בשטחים מוצעים (שטח עיקרי ושירות יחד- מוצע- 3,445.61 מ"ר) מסה"כ שטח מותר לבנייה עבור שטח עיקרי ושירות יחד (3,446 מ"ר). בנוסף, אין חריגה במס' הקומות המותר ובגובה המבנה המותר, ע"פ המפורט בטבלת "נתונים תכנוניים".
3. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הועדה.
4. תכנית הבינוי והפיתוח נידונה בוועדה המקומית והמחוזית והוחלט לאשרה בתנאים. התכנית טרם אושרה סופית. תנאי להוצאת היתר- אישור תוכנית הבינוי הכללית.
5. אישור משרד התחבורה ואישור רכבת ישראל יושלם במסגרת תכנית הבינוי הכללית.
6. מחסן 20 בנוי ממעטפת בלוקים וגג מקונסטרוקציה קלה.
7. הוגשו הדמיות למבנה מס' 20 – הדמיות חוץ ופנים. חזיתות – תיקוני טיח, דלתות "אסם" – שימור הדלתות הקיימות, ללא שינוי בגודל הפתחים הקיימים והוספת ויטרינות בפתחים קיימים. קיים גג אסבסט אשר מיועד לפינוי ובמקומו מוצע גג פנלים (מתכת) הכולל בידוד. מוצע החלפת הקוני הקיימת בגג כדוגמת הקיים והסקייליטים הקיימים בגג מוחלפים לחדשים. כל העבודות מתואמות עם מח' השימור ובאישורם.
8. מבנה מחסן מס' 20 כולל 2 ממ"מים בקומה ראשונה (בשטח כולל של 99.70 מ"ר).
9. הוגש תצ"ר – קבלת אישור התצ"ר הינו בשלב תעודת הגמר.
10. עבודות הפיתוח יתואמו עם תכנית חזית הים העירונית ובהתאם להנחיות מח' שימור.
11. בפברואר 2025 - נחתם הסכם ניהול משותף ותפעולי בין נמל חיפה ועיריית חיפה.
12. חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות הבלעדיים במתחם נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה. מורשה חתימה של חברת נמלי ישראל בע"מ חתם ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הסבה של מחסן קיים (מס' 20, מגרש 905) בדרגת "שימור קל" למבנה מסחר ותעסוקה- קומה אחת וקומת גלריה, כולל עבודות שימור במבנה.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
- א. אישור חח"י.
- ב. אישור תברואה.
- ג. אישור איגוד ערים.
- ד. אישור משרד להגנת הסביבה.
- ה. אישור מח' תנועה וחניה.
- ו. אישור מח' דרכים.
- ז. אישור שימור.
- ח. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
- ט. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- י. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
- יא. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
- יב. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
- יג. אישור הג"א ונספח מיגון.
- א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ב. אישור כיבוי אש.
- ג. נספח בטיחות אש.
- ד. אישור מורשה נגישות.
- ה. דוח קרקע וביסוס.
- ו. נספח ביסוס.
- ז. אישור משרד הבריאות.
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
- ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
- י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- יא. 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. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חניי וחני"ח.
ג. תנאי למתן היתר- הטמעת הנחיות המחלקה לשימור והגשת מפרט טכני המפרט את שלבי עבודות שיקום.
ד. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
ה. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
ו. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
ז. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
ח. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
ט. ישולם היטל השבחה בגין:
-בגין תמא/3/13א
-שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי ושירות) – 3,445.61 מ"ר.
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
3. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.
א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ג. תנאי להוצאת היתר בניה- אישור מפרט טכני המפרט את שלבי העבודה והשחזור שיוכן ע"י אדריכל השימור ומהנדס השימור. התכנית והמפרט יצורפו כנספח לבקשה להיתר.
ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ח. הסכם מעבדה בטונים.
ט. היתר הגני"ס לקבלן פינוי אסבסט- סיום פינוי האסבסט (פינוי אסבסט ע"י קבלן מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה).
י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
יא. אישור רשות העתיקות.
4. תנאים במהלך ביצוע:
א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
1. תנאים לתעודת גמר:
א. תנאי לתעודת הגמר- אישור מחלקת שימור לעבודות השימור שבוצעו בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.
ב. אישור התצ"ר שהוגש.
ג. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
ד. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
ה. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
ו. אישור מורשה נגישות לביצוע.
ז. אישור כיבוי אש.
ח. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
ט. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.
2. תנאים לאכלוס:
א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.

החלטת הועדה:

אישור הסבה של מחסן קיים (מס' 20, מגרש 905) בדרגת "שימור קל" למבנה מסחר ותעסוקה- קומה אחת וקומת גלריה, כולל עבודות שימור במבנה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור חח"י.
 - ב. אישור תברואה.
 - ג. אישור איגוד ערים.
 - ד. אישור משרד להגנת הסביבה.
 - ה. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ו. אישור מח' דרכים.
 - ז. אישור שימור.
 - ח. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - ט. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - י. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
 - יא. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יב. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יג. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - יא. 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. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
 - ג. תנאי למתן היתר- הטמעת הנחיות המחלקה לשימור והגשת מפרט טכני המפרט את שלבי עבודות שיקום.
 - ד. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ה. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
 - ו. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
 - ז. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ח. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ט. ישולם היטל השבחה בגין :
-בגין תמא/3/13
-שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי ושירות) – 3,445.61 מ"ר.
-הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
3. תנאים לתחילת עבודות :
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.

- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה- אישור מפרט טכני המפרט את שלבי העבודה והשחזור שיוכן ע"י אדריכל השימור ומהנדס השימור. התכנית והמפרט יצורפו כנספח לבקשה להיתר.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
 - ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ח. הסכם מעבדה בטונים.
 - ט. היתר הגנ"ס לקבלן פינוי אסבסט- סיום פינוי האסבסט (פינוי אסבסט ע"י קבלן מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה).
 - י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - יא. אישור רשות העתיקות.

4. תנאים במהלך ביצוע:

- א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר:

- א. תנאי לתעודת הגמר- אישור מחלקת שימור לעבודות השימור שבוצעו בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.
- ב. אישור התצ"ר שהוגש.
- ג. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ד. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
- ה. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ו. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ז. אישור כיבוי אש.
- ח. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ט. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

2. תנאים לאכלוס:

- א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
- ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

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 המפקחות על רישום המקרקעין), באם ימצאו/לנכון לעשות זאת.

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

סעיף 10: מספר בקשה: 75/1396/34 תיק בניין: 75/1396
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 662 בתאריך: 05/01/2026

מבקש:

♦ חברת נמל חיפה בע"מ

עורך:

♦ עמי שנער

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 27/07/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423666

כתובת הבניין: ** נמל חיפה 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10904 חלקה: 1

משרדים תיאור בקשה
בניה חדשה

=====
הקמת מבנה דרומי בתא שטח מס' 305 (2) - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר,
סה"כ 3 קומות.
=====

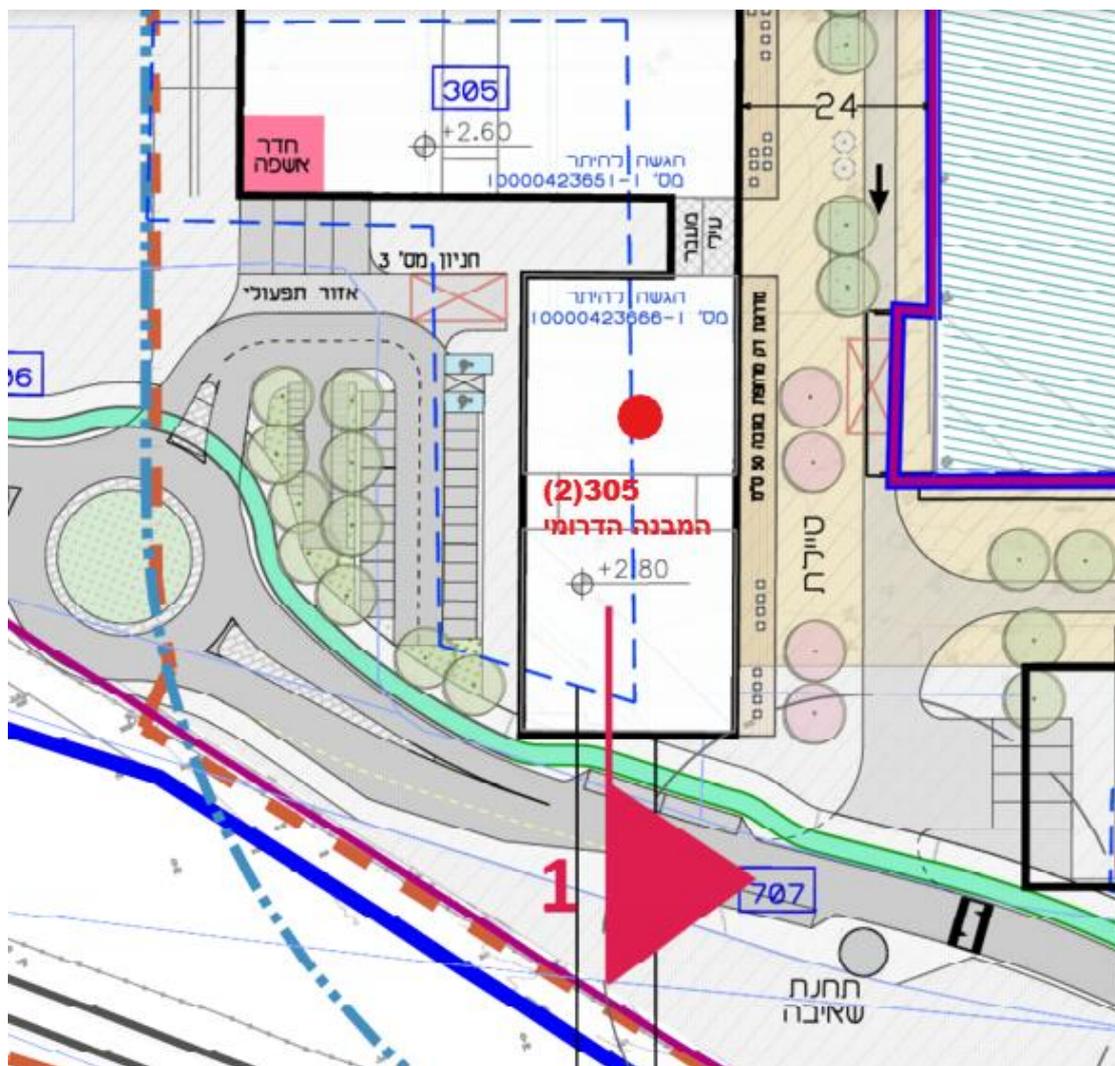
הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

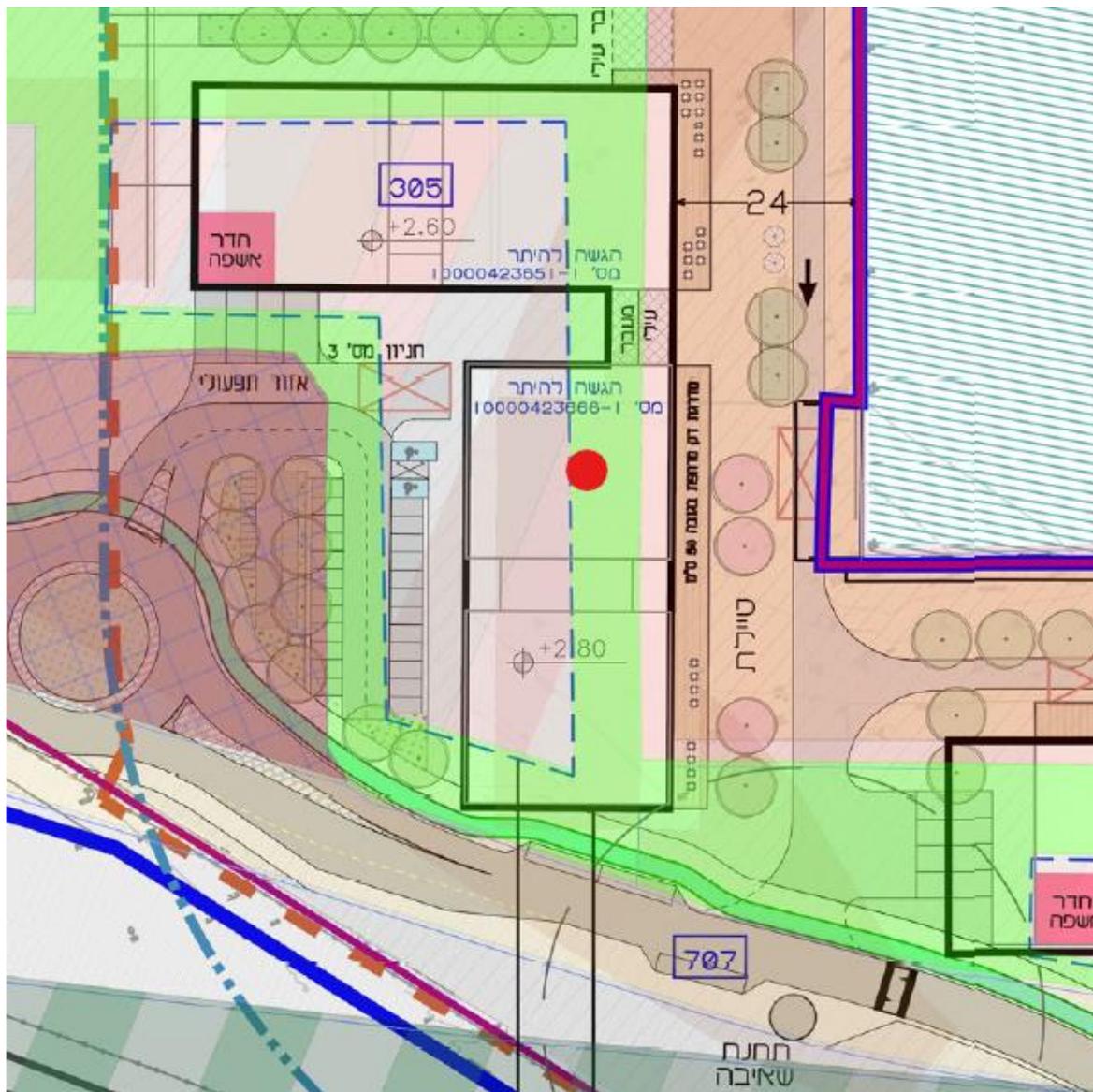
יעוד קרקע: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)
מגרש: תא שטח 305
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/3/13/א

תא שטח 305 כולל 2 מבנים, צפוני ודרומי, וגשר מעבר עילי להולכי רגל המקשר בין שני המבנים.
תא שטח 305 (2) – המבנה הדרומי – נשוא הבקשה הנוכחית

מתוך תכנית בינוי עדכנית 6/11/25 (טרם אושרה) - תא שטח 305 (2). נשמר רוחב טיילת של 24 מ' בין היס לבין המבנה.



מתוך רקע קומפילציה עם תמא/3/13.א.



נתונים תכנוניים:

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שימושים		<p>א. מסחר: בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים ובידור, מועדונים, אולמות מופעים, כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, מכוני כושר וכדומה. ב. מוסדות ציבור: שטחים לשימוש הציבור לפעילויות תרבות וקהילה כגון אולמות מופעי תיאטרון, מוזיקה, מוזיאון, מרכז קהילתי וכן תחנת שיטור ימי.</p> <p>ג. תיירות ומלונאות: בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, גלריות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד.</p> <p>ד. תעסוקה: משרדים כגון משרדי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסים, מרפאות, סדנאות אומנים.</p> <p>ה. מסוף נמל נוסעים לרבות שימושים נלווים כגון אולמות נוסעים ואירועים, אולם לכנסים, מסחר, משרדים, הסעדה, אחסנה, חנייה, שירותי תיירות וכיוצ"ב.</p> <p>ו. מבנים הנדסיים.</p> <p>ז. לא יותרו מגורים מכל סוג שהוא.</p> <p>ח. שימושים נמליים בהתאם לשלבויות מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.1.</p>	<p>בניין משרדים, 2 קומות משרדים מעל קומת מסחר.</p>	----	<p>השימושים המוצעים תואמים לתכנית תמא/3/13.א.</p>
שטח מגרש		<p>מס' תא שטח 305 שטח מגרש סופי- 3,374 מ"ר</p>			<p>בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית 6/11/25 (טרם אושרה)- חזית הים העירונית.</p>

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שטח עיקרי תא שטח 305 כולל 2 מבנים (1,2)		סה"כ שטח עיקרי מותר- <u>5,868</u> מ"ר - עבור 2 המבנים בתא שטח מס' 305	מבנה מס' 2- נשוא הבקשה : שטח קומה ראשונה- <u>901.25</u> מ"ר שטח קומה שנייה- <u>1030.48</u> מ"ר שטח קומה שלישית- <u>1030.48</u> מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע</u> <u>במבנה מס' 2-</u> <u>2,962.21</u> מ"ר מבנה מס' 1- בקשה מס' : 75139635 שטח קומה ראשונה- <u>995.68</u> מ"ר שטח קומה שנייה- <u>1028.32</u> מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע</u> <u>במבנה מס' 1-</u> <u>2024.00</u> מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע</u> <u>בשני המבנים (1 ו-2)-</u> <u>4,986.21</u> מ"ר	אין חריגה מסה"כ שטחים מותרים עבור שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע (שטח כולל) ובהתאם לשטחים מטבלה 1 (בתכנית הבינוי למתחם חזית הים)	
שטח שירות - מעל הקרקע תא שטח 305 כולל 2 מבנים (1,2)		סה"כ שטח שירות מותר- <u>1,467</u> מ"ר -עבור 2 המבנים בתא שטח מס' 305 *לאחר ניווד שטחי השירות התתייק לעל הקרקע בהתאם לטבלה 1 (חזית הים- זכויות מאושרות).	<u>סה"כ שטח שירות מוצע</u> <u>במבנה מס' 2 -נשוא</u> <u>הבקשה- 1,098.86</u> מ"ר (כולל שטח ממ"מים) <u>סה"כ שטח שירות מוצע</u> <u>במבנה מס' 1 -בקשה מס'</u> <u>: 75139635</u> <u>890.31</u> מ"ר (כולל שטח ממ"מים) <u>סה"כ שטח שירות מוצע</u> <u>בשני המבנים (1 ו-2)-</u> <u>1,989.17</u> מ"ר	*חישוב השטחים מוצע כחישוב שטח כולל (עיקרי ושירות יחד). *אחרי ועדה- חישוב שטחים ע"י רובוט שטחים של שטח כולל (שירות ועיקרי יחד). *אין חריגה משטח מותר סה"כ עבור שטח עיקרי ושירות יחד. *כל שטחי הבנייה הינם על קרקעיים.	
סה"כ שטח עיקרי ושירות (מעל הקרקע)		7,335 מ"ר (סה"כ שטח שירות ועיקרי מותר)	6,975.38 מ"ר (סה"כ שטח שירות ועיקרי מוצע)	-----	
מס' קומות		3 קומות.	סה"כ 3 קומות (2 קומות משרדים מעל קומת מסחר).	-----	בהתאם לתכנית הבינוי (טרם אושרה) - חזית הים העירונית ולתמא/13/3.א.
גובה מבנה		20 מ'.	19.25 מ' (כולל גובה מתקנים טכניים)		
מיקום הבנייה המוצעת			מיקום מוצע של מבנה דרומי בתא שטח מס' 305 (2), בתוך תחום גבולות ההסכמה ובהתאם לתכנית הבינוי.		

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' תכנון נוף	מתיק המידע מענה וסיכום	הבניה בהתאם לתכנית חזית הים העירונית ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי ותציין שלביות פיתוח המרחב הציבורי ביחס לשלבויות הבינוי. -תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית (כולל תנועה, דרכים ונוף).
מח' דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	1. הוספת חיבורים להולכי רגל ורכבים בהתאמה למפלסים קיימים סביב המתחם "חזית ים עירונית" ובהתאם לתקן נגישות ושלבויות ביצוע מאושרת ע"י העירייה. 2. לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במתחם יבוצע אישור תשתיות ותאום מערכות לצורך קבלת אישור עיריית חיפה. 3. לקבל אישור רשות העתיקות. 4. לבצע חקר קרקע לצורך תכנון ביסוס למתקנים בתחום המתחם. 5. למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן (חניות ורמפות בחניונים קומתיים). 6. במתחם יתוכנן שביל אופנים ברוחב 30 מ' לפחות. 7. צירים ראשיים לצורך כניסה למתחם "חזית ים עירונית": ציר שד' בן גוריון וציר רח' שער פלמ"ר. 8. רשת חשמל תתוכנן ותבוצע תת קרקעית ותבוצע בהתאם לשלבויות ביצוע לפי אישור העירייה / מהנדס העיר. 9. לא תאושר בניה של תחנת טרפו בשטחים פתוחים אלה בתוך מעטפת המבנים המותרים בכל בניין ובהתאם לאישור מהנדסת העיר.
מח' ניקוז	מתיק המידע מענה וסיכום	במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו. ב-01/12/24- התקבלה חתימת מח' ניקוז ומזרקות ע"ג תכנית הבקשה לצורך תנאים מוקדמים. באוגוסט 2024 - הוגש נספח הידרולוגי לניהול נגר עילי עבור חזית הים- נמל חיפה שהוכן ע"י הידרולוג.
מח' תאורה	מתיק המידע מענה וסיכום	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 חשבונו, להשלים או לשנות את התאורה הציבורית בקטע הרלוונטי והשינויים הנדרשים בתשתיות שפורטו לעיל כולל עלות שיקום מדרכות, כבישים וגינות הכרוכים בכך והכל באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת התאורה והמחלקות הרלוונטיות הנוספות בעירייה.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	26/06/24- בשלב זה אין הערות.
מח' שימור אתרים	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
אגף נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	<p>מידע להיתר מבנים במערב הנמל :</p> <p>- אישור הגני"ס לבניה בסביבה החופית ואישור לגבי בדיקות זיהום קרקע.</p> <p>- התייחסות איגוד ערים איכות סביבה בהתאם להוראות תמ"א/13/3א.</p> <p>- תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי - יש להתייחס לשלבויות פיתוח המרחב הציבורי ולאמצעים הנדרשים להשגת נוחות תרמית וצמצום תופעת אי החום העירוני.</p> <p>- יש להציג בבקשה להיתר הבניה למבנה את המרחב הציבורי הקשור אליו כולל האמצעים להשגת נוחות תרמית במרחב.</p> <p>- תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר השלמת אישור המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים והסקרים הסביבתיים.</p>

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>הנדון: בקשה להיתר בנייה לבניין משרדים ומסחר – מגרש 305 בניין 2 חזית הים נמל חיפה. להלן התייחסותנו למידע הסביבתי הנדרש בהתאם לשלבי קידום הבקשה: <u>תנאים לבקרה מרחבית:</u> 1. יש להציג לאיגוד בשלב הבקרה המרחבית היתר הקמה למקור הקרינה מהמשרד להגנת הסביבה. 2. יש לקבל את אישור האיגוד לסקר הערכת רמות החשיפה לקרינה (שנדרש לצורך קבלת היתר ההקמה). 3. מיתון החום העירוני- בהתאם למסקנות המסמך מסימוכין 1, יש להציג שחומר הגמר לגג המבנה עומד במקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ-0.65. 4. יש להציג לאיגוד התחייבות היזם לעמידה בחומרי הגמר המוצעים במסמך מסימוכין 1 ע"פ הפירוט להלן: - קירות המסך המתוכננים במעטפת המבנה יהיו בעלי רפלקטיביות של עד 14%. - נתוני הזיגוג יהיו בעלי מקדם מעבר אור 70 ונתוני מעבר חום נמוכים - 1.4. זיגוג בעל ציפוי: VT= 70% , SHGC=0.41 , U=1.4 - 70SN LOW-E - חיפוי מעטפת (אלומיניום) המבנה בחומרים בעלי מקדם החזר סולארי בטווח של בין 70-85 SRI . -היחס בין הזיגוג למעטפת המחופה אלומיניום בהיר יהיה לטובת המעטפת. - חומרי הגמר באזור המדרכות יהיו בעלי אלבדו גבוה. 5. יש לקבל את אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית, חווי"ד תכלול התייחסות לרעש הצפוי מהמערכות המכניות במבנה, וכן את האמצעים הנדרשים ברמת גמר המבנה בקומת המסחר והסעדה לצורך מיתון מטרדי רעש. 6. יש להציג על גבי התכנית את מיקום אזורי הבישול/הכנת אוכל, מפריד שומנים. 7. בגג המבנה מתוכננים 5 פירי אוורור, יש לסמן על גבי הגרמושקה אילו מבין 9 היחידות המסחריות יהיו ללא הסעדה. <u>תנאים לתחילת עבודות:</u> לאחר השלמת המידע לעיל יינתנו תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה.</p>	<p>23/10/25</p>	<p>איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>
<p><u>תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר:</u> - את הבקשה להיתר יש להעביר לבחינה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה. -לבקשה יש לצרף סקר וחקירת קרקע באישור המשרד להגנת הסביבה. <u>לבקשה יש לצרף התייחסות בנושא עליית מפלס הים:</u> -על פי התחזיות מפלס פני הים הממוצע צפוי להיות 1.06 מ' מעל אפס איזון ארצי לשנת 2100 אנו ממליצים להתחשב בתכנון המבנים והתשתיות בעליית מפלס פני הים הצפויה לעליה של 1.86 מ' הלוקח בחשבון את עליית מפלס פני הים הממוצע ושינויים של גאות, ערימת הגלים ושינויים נוספים בהתאם לדו"ח המנכל לשינויי אקלים. -יש לקיים כל דין.</p>	<p>14/07/24</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
	19/03/25	<p>הנדון: חזית הים, נמל חיפה – אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע בהתאם לממצאים שהוצגו בדוחות ממצאי חקירת האתר (סימוכין 5 ו-6) נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון במגרשים הבאים:</p> <p>1. מתחם 1 - מערב הנמל- מגרשים מספר : 310, 552, 315, 514, 529, 307, 313, 312, 708, 505, 303, 551, 2.</p> <p>2. מתחם 2 – מרכז דגון -מגרשים מספר : 302, 551, 533, 505, 704, 904.</p> <p>3. מתחם 3- האנגר 301 -מגרשים מספר : 301, 304, 550, 602, 321, 320, 150, 808, 504, 704, 503, 903,</p> <p>4. מתחם 4 -טרמינל נוסעים - מגרשים מספר : 502, 501, 902, 901, 600,</p> <p>יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>
רת"א	15/05/25	<p>לרשות התעופה האזרחית <u>אין התנגדות לאישור הקמת המבנה בהתאם לתכנית</u> שצורפה לפנייה שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה. זאת בתנאים הבאים:</p> <p>אין להקים עגורן שגבהו עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>
רשות העתיקות	16/06/24	<p>השטח נשוא הבקשה ו/או השטח הגובל בו, <u>נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז</u> כהגדרתו בחוק העתיקות. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), אסור לבצע באתר עתיקות בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה ואו פעולות פיתוח כל שהן לרבות הקמת בניינים או קירות בנכס הגובל באתר, ללא אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו. מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מוכרז, הנכם מתבקשים לפעול כדלקמן: עליך לפנות לאתר רשות העתיקות, הגשת תוכנית לבדיקה של רשות העתיקות, באמצעות מערכת פניות מקוונת ליזמים.</p>
חשמל	10/07/24	<p>בקשה זו לבניית מבנה בגובה 15 מ', כמאושר בתמא/3/13 א - חזית הים העירונית. שימושים מעורבים - משרדים ומסחר. הסדרת התנועה ופיתוח המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל היקף בנייה מבוקש מעל הקרקע (במ"ר : 7335. היקף בנייה מבוקש מתחת לקרקע) (במ"ר) : 0 מספר. יחידות דיור : 0. מספר קומות מעל הקרקע: 2 קומות. מתחת לקרקע : 0. מספר קומות חלקיות על הגג : 1. האם הבקשה כוללת קומות מסחריות? כן פירוט : קומת קרקע מסחרית, בבקשה זו נדרשת תחנה.</p>
נגישות		<p>התקבלה הודעה על מינוי מורשה נגישות עבור הבקשה להיתר.</p>
ולחוי"ף		<p>תמא/3/13 א המאושרת כוללת אישור ולחוי"ף.</p>

1. הקמת מבנה דרומי בתא שטח מס' 305 (2) - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.
2. שטח הבנייה בבקשה חושב כשטח בנייה כולל (סה"כ שטח שירות ועיקרי), כל השטחים המוצעים הינם על-קרקעיים. לאחר ועדה - יש לחשב את שטחי הבנייה ע"י רובוט שטחים כולל (עיקרי ושירות יחד). אין חריגה בשטחים מוצעים (שטח עיקרי ושירות יחד - מוצע - 6,975.38 מ"ר) מסה"כ שטח מותר לבנייה עבור שטח עיקרי ושירות יחד (7,335 מ"ר). בנוסף, אין חריגה במס' הקומות המותר ובגובה המבנה המותר, ע"פ המפורט בטבלת "נתונים תכנוניים".
3. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הועדה.
4. תכנית הבינוי והפיתוח נידונה בוועדה המקומית והמחוזית והוחלט לאשרה בתנאים. התכנית טרם אושרה סופית. תנאי להוצאת היתר - אישור תוכנית הבינוי הכללית.
5. אישור משרד התחבורה ואישור רכבת ישראל יושלם במסגרת תכנית הבינוי הכללית.
6. הוגשו הדמיות למבנה הדרומי בתא שטח 305 - הדמיות חוץ ופנים.
7. המבנה המוצע כולל סה"כ 6 ממ"מים בכל שלושת קומות המבנה, בשטח כולל של 133.30 מ"ר, 2 ממ"מים בכל קומה.
8. הוגש תצ"ר - קבלת אישור התצ"ר הינו בשלב תעודת הגמר.
9. עבודות הפיתוח יתואמו עם תכנית חזית הים העירונית.
10. בפברואר 2025 - נחתם הסכם ניהול משותף ותפעולי בין נמל חיפה ועיריית חיפה.
11. חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות הבלעדיים במתחם נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה. מורשה חתימה של חברת נמלי ישראל בע"מ חתם ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מבנה דרומי בתא שטח מס' 305 (2) - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור חח"י.
 - ב. אישור תברואה.
 - ג. אישור איגוד ערים.
 - ד. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ו. אישור מח' דרכים.
 - ז. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - ח. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - ט. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
 - י. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יא. אישור ניקוז - הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יב. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - יא. 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. אישור מיקום תחנת השאיבה ע"י התאגיד.
 - ג. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
 - ד. תנאי להוצאת היתר - אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ה. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ

מדיניות העירייה.

1. אסמכתא לידוע משרד הביטחון.
2. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. יושלם היטל השבחה בגין:
- בגין תמא/3/13 א-
- שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) –
4,229.15 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.
 - א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
 - ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ח. הסכם מעבדה בטונים.
 - י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - יא. אישור רשות העתיקות.
 4. תנאים במהלך ביצוע:
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר:
 - א. אישור התצ"ר שהוגש.
 - ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
 - ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
 - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
 - ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - ו. אישור כיבוי אש.
 - ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.
2. תנאים לאכלוס:
 - א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
 - ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

החלטת הועדה:

אישור הקמת מבנה דרומי בתא שטח מס' 305 (2) - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. אישור חז"י.

- ב. אישור תברואה.
- ג. אישור איגוד ערים.
- ד. אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. אישור מח' תנועה וחניה.
- ו. אישור מח' דרכים.
- ז. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
- ח. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- ט. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
- י. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
- יא. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
- יב. אישור הג"א ונספח מיגון.
- א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ב. אישור כיבוי אש.
- ג. נספח בטיחות אש.
- ד. אישור מורשה נגישות.
- ה. דוח קרקע וביסוס.
- ו. נספח ביסוס.
- ז. אישור משרד הבריאות.
- ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
- ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
- י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- יא. 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. אישור מיקום תחנת השאיבה ע"י התאגיד.
- ג. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
- ד. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
- ה. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
- ו. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
- ז. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ח. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ט. ישולם היטל השבחה בגין:
 - בגין תמא/3/13 א
 - שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) – 4,229.15 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.

- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
- ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
- ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
- ח. הסכם מעבדה בטונים.
- י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- יא. אישור רשות העתיקות.
4. תנאים במהלך ביצוע:
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר :

- א. אישור התצ"ר שהוגש.
- ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. אישור כיבוי אש.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

2. תנאים לאכלוס :

- א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
- ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

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

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

מבקש:

חברת נמל חיפה בע"מ

עורך:

עמי שנער

אחראי בקשה:

קשת רוקר

הגשה 27/07/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000423631

כתובת הבניין: חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10904 חלקה: 2

תיאור בקשה

בניה חדשה

משרדים

=====
הקמת מבנה בתא שטח מס' 310 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.
=====

הערות המפקח:

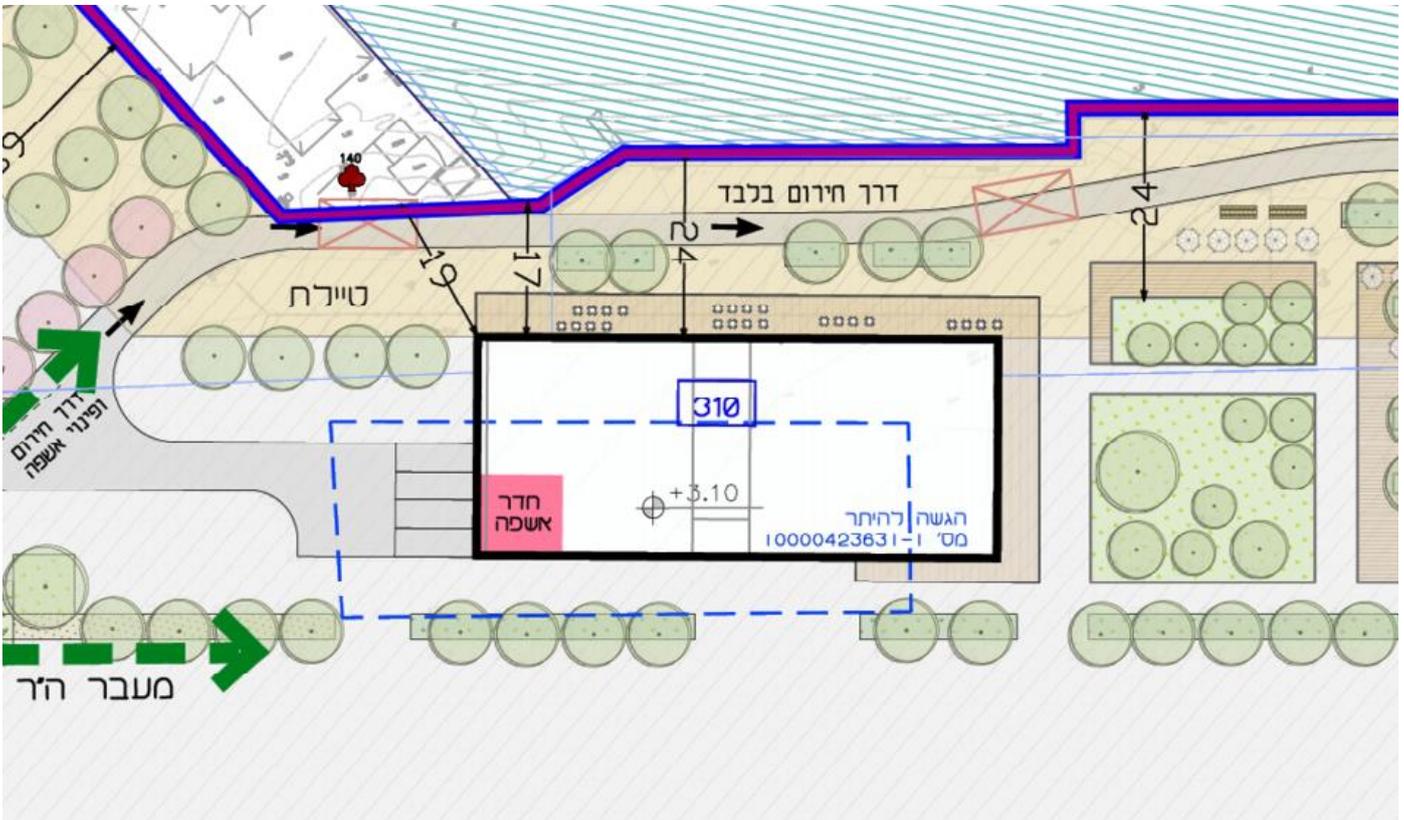
בקרה מרחבית:

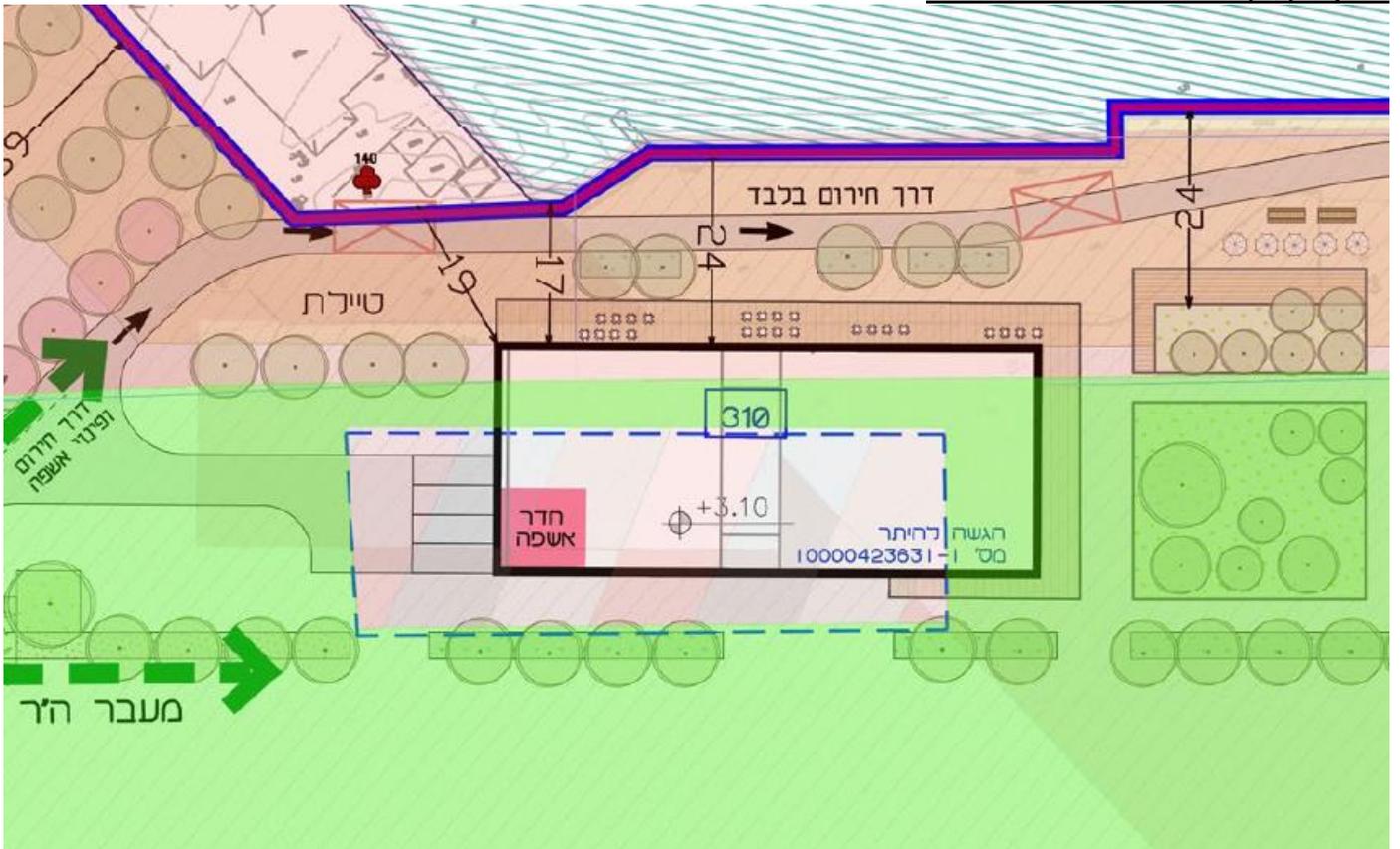
יעוד קרקע: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

מגרש: תא שטח 310

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/13/3 א

מתוך תכנית בניוי עדכנית 6/11/25 (טרם אושרה) - תא שטח 310. נשמר רוחב טיילת של 17-24 מ' בין הים לבין המבנה.





נתונים טכנונים:

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

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שימושים		א. מסחר: בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים ובידור, מועדונים, אולמות מופעים, כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, מכוני כושר וכדומה. ב. מוסדות ציבור: שטחים לשימוש הציבור לפעילויות תרבות וקהילה כגון אולמות מופעי תיאטרון, מוזיקה, מוזיאון, מרכז קהילתי וכן תחנת שיטור ימי. ג. תיירות ומלונאות: בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, גלריות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד. ד. תעסוקה: משרדים כגון משרדי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, סדנאות אומנים. ה. מסוף נמל נוסעים לרבות שימושים נלווים כגון אולמות נוסעים ואירועים, אולם לכנסים, מסחר, משרדים, הסעדה, אחסנה, חנייה, שירותי תיירות וכיוצ"ב. ו. מבנים הנדסיים. ז. לא יותרו מגורים מכל סוג שהוא. ח. שימושים נמליים בהתאם לשלבויות מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.1.	בניין משרדים, 2 קומות משרדים מעל קומת מסחר.	----	השימושים המוצעים תואמים לתכנית תמא/3/13.א.
שטח מגרש		מס' תא שטח 310 שטח מגרש סופי- 1,870 מ"ר			בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית 6/11/25 (טרם אושרה)- חזית הים העירונית.
שטח עיקרי		סה"כ שטח עיקרי מותר- <u>3,252</u> מ"ר	שטח קומה ראשונה- 859.93 מ"ר שטח קומה שנייה- 1031.35 מ"ר שטח קומה שלישית- 863.85 מ"ר <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע 2,755.13 מ"ר</u>	אין חריגה מסה"כ שטחים מותרים עבור עיקרי ושירות מעל הקרקע (שטח כולל) ובהתאם לשטחים מטבלה 1 (בתכנית הבינוי למתחם חזית הים)	*חישוב השטחים מוצע כחישוב שטח כולל (עיקרי ושירות יחד). *אחרי ועדה- חישוב שטחים ע"י רובוט שטחים של שטח כולל (שירות ועיקרי יחד). *אין חריגה משטח מותר סה"כ עבור שטח עיקרי ושירות יחד. *כל שטחי הבנייה הינם על קרקעיים.
שטח שירות - מעל הקרקע		סה"כ שטח שירות מותר- 813 מ"ר *לאחר ניוד שטחי השירות התת"ק לעל הקרקע בהתאם לטבלה 1 (חזית הים- זכויות מאושרות).	סה"כ שטח שירות מוצע 1,268.46 מ"ר (כולל שטח ממ"מים ומתקנים טכניים בגג)		
סה"כ שטח עיקרי ושירות (מעל הקרקע)		4,065 מ"ר (עיקרי ושירות)	<u>4,023.59</u> מ"ר	-----	
מס' קומות		3 קומות.	סה"כ 3 קומות (2 קומות משרדים מעל קומת מסחר).	-----	בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת- חזית הים

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
גובה מבנה		15 מ'.	14.70 מ' (כולל גובה מתקנים טכניים)		העירונית ולתמא/13/3.א.
מיקום הבנייה המוצעת			מיקום מבנה בתא שטח מס' 310 מוצע בתוך תחום גבולות ההסכמה ובהתאם לתכנית הבינוי.		

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' תכנון נוף	מתיק המידע מענה וסיכום	הבניה בהתאם לתכנית חזית הים העירונית ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי ותציין שלביות פיתוח המרחב הציבורי ביחס לשלבויות הבינוי. תנאי להוצאת היתר - אישור תכנית הבינוי הכללית.
תאגיד "מי כרמלי"	מתיק המידע מענה וסיכום	מאושר בכפוף לפתרון סניקה פרטי ע"י הקמת תחנת שאיבה פרטית במתחמי הנמל. והסנקתם לנקי מאושרת שתיקבע ע"י התאגיד.
מח' דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	1. הוספת חיבורים להולכי רגל ורכבים בהתאמה למפלסים קיימים סביב המתחם "חזית ים עירונית" ובהתאם לתקן נגישות ושלבויות ביצוע מאושרת ע"י העירייה. 2. לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במתחם יבוצע אישור תשתיות ותאום מערכות לצורך קבלת אישור עיריית חיפה. 3. לקבל אישור רשות העתיקות . 4. לבצע חקר קרקע לצורך תכנון ביסוס למתקנים בתחום המתחם. 5. למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן (חניות ורמפות בחניונים קומתיים). 6. במתחם יתוכנן שביל אופנים ברוחב 30 מ' לפחות. 7. צירים ראשיים לצורך כניסה למתחם "חזית ים עירונית": ציר שד' בן גוריון וציר רח' שער פלמ"ר. 8. רשת חשמל תתוכנן ותבוצע תת קרקעית ותבוצע בהתאם לשלבויות ביצוע לפי אישור העירייה / מהנדס העיר. 9. לא תאושר בניה של תחנת טרפו בשטחים פתוחים אלה בתוך מעטפת המבנים המותרים בכל בניין ובהתאם לאישור מהנדסת העיר.
מח' ניקוז	מתיק המידע מענה וסיכום	במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו. ב-01/12/24- התקבלה חתימת מח' ניקוז ומזרקות ע"ג תכנית הבקשה לצורך תנאים מוקדמים. באוגוסט 2024 - הוגש נספח הידרולוגי לניהול נגר עילי עבור חזית הים- נמל חיפה שהוכן ע"י הידרולוג.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' תאורה	מתיק המידע מענה וסיכום	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 חשבונו, להשלים או לשנות את התאורה הציבורית בקטע הרלוונטי והשינויים הנדרשים בתשתיות שפורטו לעיל כולל עלות שיקום מדרכות, כבישים וגינון הכרוכים בכך והכל באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת התאורה והמחלקות הרלוונטיות הנוספות בעירייה.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	26/06/24 - בשלב זה אין הערות.
פקיד יערות	מתיק המידע מענה וסיכום	ניתן לקדם עם תצהיר עצים, אין עצים מוגנים בשטח המוצע.
מח' שימור אתרים	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	מידע להיתר מבנים במערב הנמל : - אישור הגנ"ס לבניה בסביבה החופית ואישור לגבי בדיקות זיהום קרקע. - התייחסות איגוד ערים איכות סביבה בהתאם להוראות תמ"א/13/3א. - תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בנייה ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי - יש להתייחס לשלבויות פיתוח המרחב הציבורי ולאמצעים הנדרשים להשגת נוחות תרמית וצמצום תופעת אי החום העירוני. - יש להציג בבקשה להיתר הבניה למבנה את המרחב הציבורי הקשור אליו כולל האמצעים להשגת נוחות תרמית במרחב. - תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר השלמת אישור המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים והסקרים הסביבתיים.

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>הנדון : הנדון : בקשה להיתר בנייה לבניין משרדים ומסחר – מגרש 310 חזית הים נמל חיפה. להלן התייחסותנו למידע הסביבתי הנדרש בהתאם לשלבי קידום הבקשה : <u>תנאים לבקרה מרחבית :</u> 1. יש להציג לאיגוד בשלב הבקרה המרחבית היתר הקמה למקור הקרינה מהמשרד להגנת הסביבה. 2. יש לקבל את אישור האיגוד לסקר הערכת רמות החשיפה לקרינה (שנדרש לצורך קבלת היתר ההקמה). 3. מיתון החום העירוני- בהתאם למסקנות המסמך מסימוכין 1, יש להציג שחומר הגמר לגג המבנה עומד במקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ-0.65. 4. יש להציג לאיגוד התחייבות היזם לעמידה בחומרי הגמר המוצעים במסמך מסימוכין 1 ע"פ הפירוט להלן : - קירות המסך המתוכננים במעטפת המבנה יהיו בעלי רפלקטיביות של עד 14%. - נתוני הזיגוג יהיו בעלי מקדם מעבר אור 70 ונתוני מעבר חום נמוכים - 1.4. זיגוג בעל ציפוי : VT= 70% , SHGC=0.41 , U=1.4 - 70SN LOW-E - חיפוי מעטפת (אלומיניום) המבנה בחומרים בעלי מקדם החזר סולארי בטווח של בין 70-85 SRI . -היחס בין הזיגוג למעטפת המחופה אלומיניום בהיר יהיה לטובת המעטפת. - חומרי הגמר באזור המדרכות יהיו בעלי אלבדו גבוה. 5. יש לקבל את אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית, חווי"ד תכלול התייחסות לרעש הצפוי מהמערכות המכניות במבנה, וכן את האמצעים הנדרשים ברמת גמר המבנה בקומת המסחר והסעדה לצורך מיתון מטרדי רעש. 6. יש להציג על גבי התכנית את מיקום אזורי הבישול/הכנת אוכל, מפריד שומנים. 7. בגג המבנה מתוכננים 5 פירי אוורור, יש לסמן על גבי הגרמושקה אילו מבין 8 היחידות המסחריות יהיו ללא הסעדה. <u>תנאים לתחילת עבודות :</u> לאחר השלמת המידע לעיל יינתנו תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה.</p>	<p>23/10/25</p>	<p>איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>
<p><u>תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר :</u> - את הבקשה להיתר יש להעביר לבחינה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה. -לבקשה יש לצרף סקר וחקירת קרקע באישור המשרד להגנת הסביבה . <u>לבקשה יש לצרף התייחסות בנושא עליית מפלס הים :</u> -על פי התחזיות מפלס פני הים הממוצע צפוי להיות 1.06 מ' מעל אפס איזון ארצי לשנת 2100 אנו ממליצים להתחשב בתכנון המבנים והתשתיות בעליית מפלס פני הים הצפויה לעליה של 1.86 מ' הלוקח בחשבון את עליית מפלס פני הים הממוצע ושינויים של גאות, ערימת הגלים ושינויים נוספים בהתאם לדו"ח המנכל לשינויי אקלים. -יש לקיים כל דין.</p>	<p>16/07/24</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
רת"א	15/05/25	לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור הקמת המבנה <u>בהתאם לתכנית</u> שצורפה לפניו שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה. זאת בתנאים הבאים: אין להקים עגורן שגבהו עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.
רשות העתיקות	30/11/24	הנדון: אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח שאינו מוכרז במגרש 310. הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין. עם זאת, אנו 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.
חשמל	10/07/24	בקשה זו לבניית מבנה בגובה 15 מ', כמאושר בתמ"א/13/3 א - חזית הים העירונית. המבנה מיועד לשימושים מעורבים - מסחר ותעסוקה הסדרת התנועה ופיתוח המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל היקף בנייה מבוקש מעל הקרקע (במ"ר): 4065 היקף בנייה מבוקש מתחת לקרקע (במ"ר): 0 מספר יחידות דיור: 0 מספר קומות מעל הקרקע: 3 מספר קומות מתחת לקרקע: 0 מספר קומות חלקיות על הגג: 1 האם הבקשה כוללת קומות מסחריות? כן פירוט: קומת קרקע מסחרית, בבקשה זו נדרשת תחנה.
נגישות		התקבלה הודעה על מינוי מורשה נגישות עבור הבקשה להיתר.
ולחוף		תמא/3/13/א המאושרת כוללת אישור ולחוף.

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה בתא שטח מס' 310 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.
2. שטח הבנייה בבקשה חושב כשטח בנייה כולל (סה"כ שטח שירות ועיקרי), כל השטחים המוצעים הינם על-קרקעיים.
לאחר ועדה- יש לחשב את שטחי הבנייה ע"י רובוט שטחים כולל (עיקרי ושירות יחד). אין חריגה בשטחים מוצעים
(שטח עיקרי ושירות יחד- מוצע- 4,023.59 מ"ר) מסה"כ שטח מותר לבנייה עבור שטח עיקרי ושירות יחד (4,065
מ"ר). בנוסף, אין חריגה במס' הקומות המותר ובגובה המבנה המותר, ע"פ המפורט בטבלת "נתונים תכנוניים".
3. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הועדה.
4. תכנית הבינוי והפיתוח נידונה בוועדה המקומית והמחוזית והוחלט לאשרה בתנאים. התכנית טרם אושרה סופית.
תנאי להוצאת היתר- אישור תוכנית הבינוי הכללית.
5. אישור משרד התחבורה ואישור רכבת ישראל יושלם במסגרת תכנית הבינוי הכללית.
6. הוגשו הדמיות למבנה הדרומי בתא שטח 310 - הדמיות חוץ ופנים.
7. המבנה המוצע כולל סה"כ 6 ממ"מים בכל שלושת קומות המבנה, בשטח כולל של 132.61 מ"ר, 2 ממ"מים בכל
קומה.
8. הוגש תצ"ר – קבלת אישור התצ"ר הינו בשלב תעודת הגמר.
9. עבודות הפיתוח יתואמו עם תכנית חזית הים העירונית.
10. בפברואר 2025 - נחתם הסכם ניהול משותף ותפעולי בין נמל חיפה ועיריית חיפה.
11. חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות הבלעדיים במתחם נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה.
מורשה חתימה של חברת נמלי ישראל בע"מ חתם ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מבנה בתא שטח מס' 310 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר,
סה"כ 3 קומות.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. תיקון תכנית במבנה 310 כך שישמר מעבר של 19 מ' בהתאם להחלטת הוועדה ו/או לשביעות רצון מהנדסת העיר.
 - ב. להשלים תצהיר עצים- חתום.
 - ג. אישור חח"י.
 - ד. אישור תברואה.
 - ה. אישור איגוד ערים.
 - ו. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ז. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ח. אישור מח' דרכים.
 - ט. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - י. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - יא. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
 - יב. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יג. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יד. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - יא. 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. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
 - ג. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ד. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
 - ה. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
 - ו. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ז. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ח. ישולם היטל השבחה בגין :
 - בגין תמא/3/13א
 - שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר)-

13. 4,447 מ"ר.

-הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות :
 - אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.
 - א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
 - ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ח. הסכם מעבדה בטונים.
 - י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 4. תנאים במהלך ביצוע :
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.

- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

5. תנאים לתעודת גמר :

- א. אישור התצ"ר שהוגש.
- ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. אישור כיבוי אש.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

6. תנאים לאכלוס :

- א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפינ ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
- ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

החלטת הועדה:

אישור הקמת מבנה בתא שטח מס' 310 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

- 1. תנאים לשלב בקרת התכנן :
 - א. תיקון תכנית במבנה 310 כך שישמר מעבר של 19 מ' בהתאם להחלטת הוועדה ו/או לשביעות רצון מהנדסת העיר.
 - ב. להשלים תצהיר עצים- חתום.
 - ג. אישור חח"י.
 - ד. אישור תברואה.
 - ה. אישור איגוד ערים.
 - ו. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ז. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ח. אישור מח' דרכים.
 - ט. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - י. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - יא. אישור רשות תמרוך מוסמכת של נמל חיפה.
 - יב. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יג. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יד. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - יא. 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. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
 - ג. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ד. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
 - ה. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
 - ו. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ז. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ח. ישולם היטל השבחה בגין:
- בגין תמא/3/13 א-
- שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) – 4,447.13 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.

- א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
- ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
- ו. הסכם לפינוי פסולת + אישור התקשרות.
- ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
- ח. הסכם מעבדה בטונים.
- י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4. תנאים במהלך ביצוע:
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. אישור התצ"ר שהוגש.
- ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. אישור כיבוי אש.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

6. תנאים לאכלוס:

- א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
- ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

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 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:

♦ חברת נמל חיפה בע"מ

עורך:

♦ עמי שנער

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

הגשה 27/07/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000423346

כתובת הבניין: ** נמל חיפה 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10904 חלקה: 2

תיאור בקשה

בניה חדשה

משרדים

=====
הקמת מבנה בתא שטח מס' 309 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.
=====

הערות המפקח:

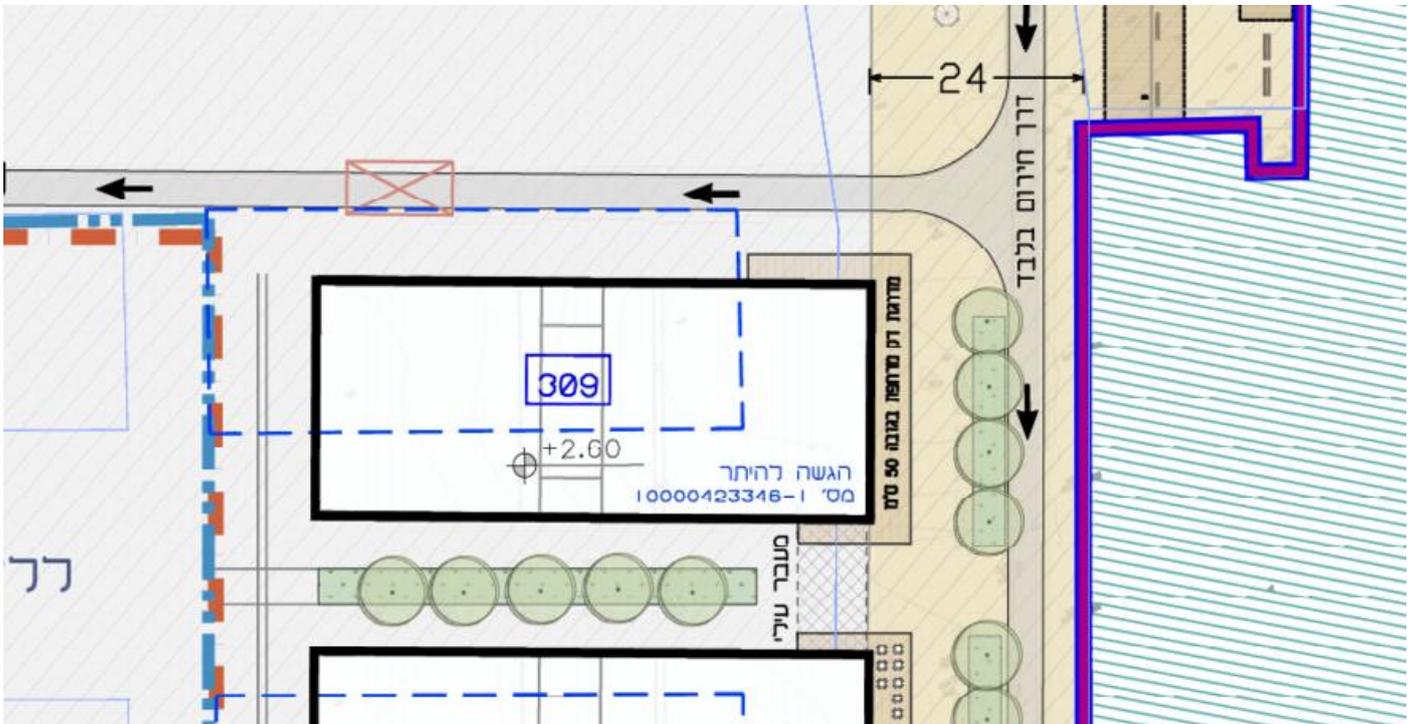
בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

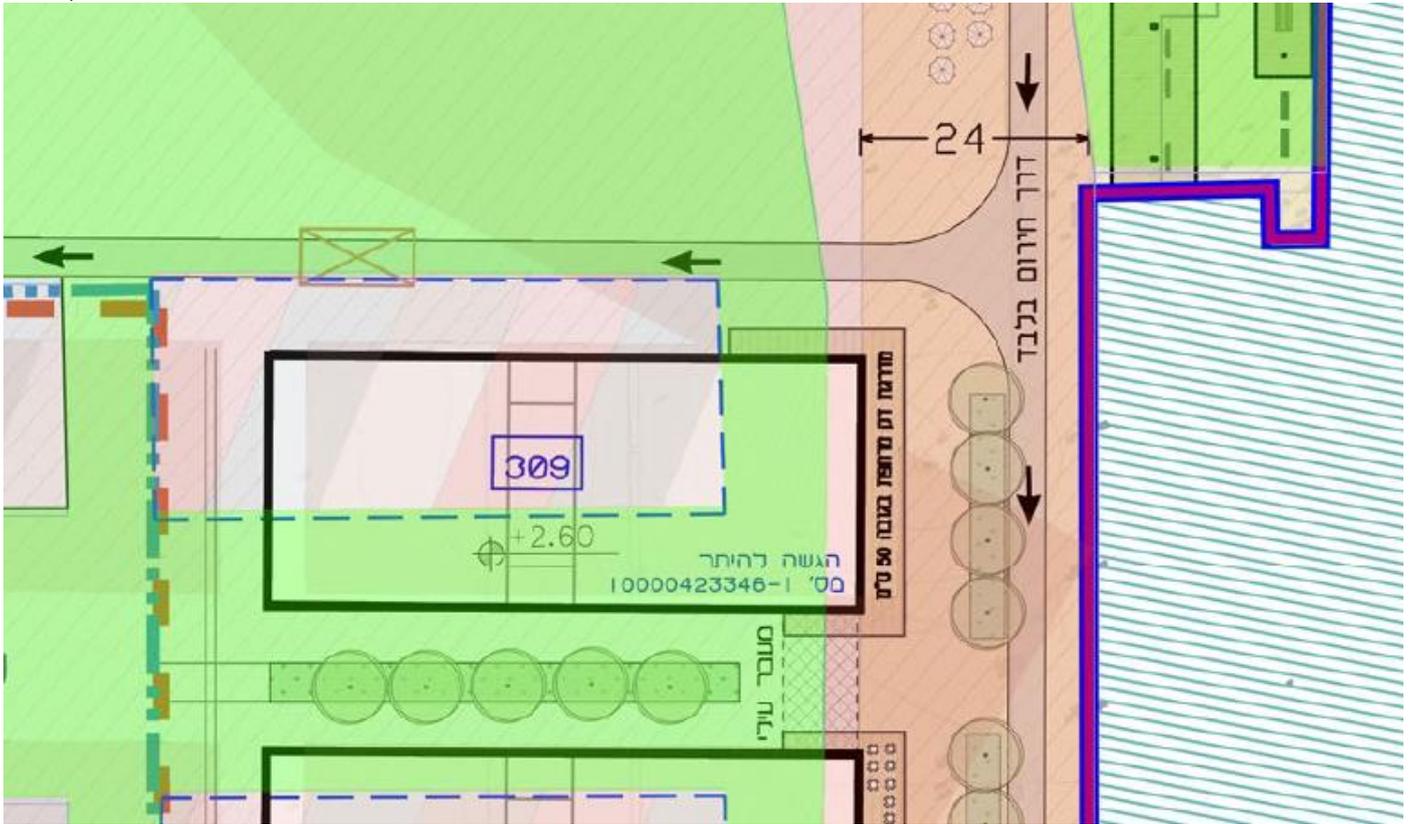
מגרש: תא שטח 309

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/13/א

מתוך תכנית בניוי עדכנית 6/11/25 (טרם אושרה) - תא שטח 309. נשמר רוחב טיילת של 24 מ' בין היס לבין המבנה.



מתוך רקע קומפילציה עם תמא/13/א.



נתונים טכנוניים:

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

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
שימושים		א. מסחר: בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים ובידור, מועדונים, אולמות מופעים, כל סוגי החנויות למכירה קמעונית, מכוני כושר וכדומה. ב. מוסדות ציבור: שטחים לשימוש הציבור לפעילויות תרבות וקהילה כגון אולמות מופעי תיאטרון, מוזיקה, מוזיאון, מרכז קהילתי וכן תחנת שיטור ימי. ג. תיירות ומלונאות: בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, גלריות, אטרקציות תיירותיות, למעט אכסון מלונאי מיוחד. ד. תעסוקה: משרדים כגון משרדי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסים, מרפאות, סדנאות אומנים. ה. מסוף נמל נוסעים לרבות שימושים נלווים כגון אולמות נוסעים ואירועים, אולם לכנסים, מסחר, משרדים, הסעדה, אחסנה, חנייה, שירותי תיירות וכיוצ"ב. ו. מבנים הנדסיים. ז. לא יותרו מגורים מכל סוג שהוא. ח. שימושים נמליים בהתאם לשלבויות מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.1.	בניין משרדים, 2 קומות משרדים מעל קומת מסחר.	----	השימושים המוצעים תואמים לתכנית תמא/3/13.א.
שטח מגרש		מס' תא שטח 309 שטח מגרש סופי- 1,725 מ"ר			בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית 6/11/25 (טרם אושרה)- חזית הים העירונית.
שטח עיקרי		סה"כ שטח עיקרי מותר- <u>3,000</u> מ"ר	שטח קומה ראשונה- 912.07 מ"ר שטח קומה שנייה- 1030.92 מ"ר שטח קומה שלישית- 592.74 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע <u>2,535.73</u> מ"ר	אין חריגה מסה"כ שטחים מותרים עבור עיקרי ושירות מעל הקרקע (שטח כולל) ובהתאם לשטחים מטבלה 1 (בתכנית הבינוי למתחם חזית הים)	*חישוב השטחים מוצע כחישוב שטח כולל (עיקרי ושירות יחד). *אחרי ועדה- חישוב שטחים ע"י רובוט שטחים של שטח כולל (שירות ועיקרי יחד). *אין חריגה משטח מותר סה"כ עבור שטח עיקרי ושירות יחד. *כל שטחי הבנייה הינם על קרקעיים. *צמצום שטח מוצע ב- 1.55 מ"ר.
שטח שירות - מעל הקרקע		סה"כ שטח שירות מותר- 750 מ"ר *לאחר ניוד שטחי השירות התת"ק לעל הקרקע בהתאם לטבלה 1 (חזית הים- זכויות מאושרות).	סה"כ שטח שירות מוצע <u>1,215.82</u> מ"ר (כולל שטח ממ"מים ומתקנים טכניים בגג)		
סה"כ שטח עיקרי ושירות (מעל הקרקע)		3,750 מ"ר (עיקרי ושירות)	<u>3,751.55</u> מ"ר	1.55 מ"ר	
מס' קומות		3 קומות.	סה"כ 3 קומות (2 קומות משרדים מעל קומת מסחר).	-----	בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת- חזית הים

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
גובה מבנה		15 מ'.	14.95 מ' (כולל גובה מתקנים טכניים)		העירונית ולתמא/13/3.א.
מיקום הבנייה המוצעת			מיקום מבנה בתא שטח מס' 309 מוצע בתוך תחום גבולות ההסכמה ובהתאם לתכנית הבינוי.		

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' תכנון נוף	מתיק המידע מענה וסיכום	הבניה בהתאם לתכנית חזית הים העירונית ובתיאום עם המחלקה לתכנון נוף תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי ותציין שלביות פיתוח המרחב הציבורי ביחס לשלבויות הבינוי. תנאי להוצאת היתר - אישור תכנית הבינוי הכללית.
תאגיד "מי כרמלי"	מתיק המידע מענה וסיכום	מאושר בכפוף לפתרון סניקה פרטי ע"י הקמת תחנת שאיבה פרטית במתחמי הנמל. והסנקתם לנקי מאושרת שתיקבע ע"י התאגיד.
מח' דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	1. הוספת חיבורים להולכי רגל ורכבים בהתאמה למפלסים קיימים סביב המתחם "חזית ים עירונית" ובהתאם לתקן נגישות ושלבויות ביצוע מאושרת ע"י העירייה. 2. לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במתחם יבוצע אישור תשתיות ותאום מערכות לצורך קבלת אישור עיריית חיפה. 3. לקבל אישור רשות העתיקות . 4. לבצע חקר קרקע לצורך תכנון ביסוס למתקנים בתחום המתחם. 5. למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן (חניות ורמפות בחניונים קומתיים). 6. במתחם יתוכנן שביל אופנים ברוחב 30 מ' לפחות. 7. צירים ראשיים לצורך כניסה למתחם "חזית ים עירונית": ציר שד' בן גוריון וציר רח' שער פלמ"ר. 8. רשת חשמל תתוכנן ותבוצע תת קרקעית ותבוצע בהתאם לשלבויות ביצוע לפי אישור העירייה / מהנדס העיר. 9. לא תאושר בניה של תחנת טרפו בשטחים פתוחים אלה בתוך מעטפת המבנים המותרים בכל בניין ובהתאם לאישור מהנדסת העיר.
מח' ניקוז	מתיק המידע מענה וסיכום	במסגרת פתיחת התיק להיתר יש לקבל התייחסות מחלקת ניקוז. במסגרת שלב בקרת התכן יש להגיש ולאשר מול מחלקת ניקוז נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז המוצע במגרש ובהתייחס לתשתיות קיימות ומתוכננות, בהתאם להנחיות תמ"א 1. בנוסף יש לצרף את נספח מס' 1 (הצהרה להיתר בנייה) חתום. בשלב תעודת הגמר יש לצרף את נספח מס' 2 (הצהרה לתעודת גמר) ומכתב התחייבות חתומים. בעת הביצוע על הקבלן לשמור על תשתיות הניקוז הקיימות ככל שישנן. במקרה של פגיעה על הקבלן לידע את נציג מח' ניקוז ולהחזיר את המצב לקדמותו לשביעות רצונו. ב-01/12/24- התקבלה חתימת מח' ניקוז ומזרקות ע"ג תכנית הבקשה לצורך תנאים מוקדמים. באוגוסט 2024 - הוגש נספח הידרולוגי לניהול נגר עילי עבור חזית הים- נמל חיפה שהוכן ע"י הידרולוג.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מח' תאורה	מתיק המידע מענה וסיכום	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 חשבונו, להשלים או לשנות את התאורה הציבורית בקטע הרלוונטי והשינויים הנדרשים בתשתיות שפורטו לעיל כולל עלות שיקום מדרכות, כבישים וגינון הכרוכים בכך והכל באישור מראש של התכנון ובפיקוח מחלקת התאורה והמחלקות הרלוונטיות הנוספות בעירייה.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	26/06/24 - בשלב זה אין הערות.
מח' שימור אתרים	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	מידע להיתר מבנים במערב הנמל : - אישור הגנ"ס לבניה בסביבה החופית ואישור לגבי בדיקות זיהום קרקע. - התייחסות איגוד ערים איכות סביבה בהתאם להוראות תמ"א/13/א. - תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בנייה ופיתוח שתתייחס בין היתר למרחב הציבורי - יש להתייחס לשלבויות פיתוח המרחב הציבורי ולאמצעים הנדרשים להשגת נוחות תרמית וצמצום תופעת אי החום העירוני. - יש להציג בבקשה להיתר הבניה למבנה את המרחב הציבורי הקשור אליו כולל האמצעים להשגת נוחות תרמית במרחב. - תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר השלמת אישור המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים והסקרים הסביבתיים.

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>הנדון : הנדון : בקשה להיתר בנייה לבניין משרדים ומסחר – מגרש 309 חזית הים נמל חיפה. להלן התייחסותנו למידע הסביבתי הנדרש בהתאם לשלבי קידום הבקשה : <u>תנאים לבקרה מרחבית :</u> 1. יש להציג לאיגוד בשלב הבקרה המרחבית היתר הקמה למקור הקרינה מהמשרד להגנת הסביבה. 2. יש לקבל את אישור האיגוד לסקר הערכת רמות החשיפה לקרינה (שנדרש לצורך קבלת היתר ההקמה). 3. מיתון החום העירוני- בהתאם למסקנות המסמך מסימוכין 1, יש להציג שחומר הגמר לגג המבנה עומד במקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ-0.65. 4. יש להציג לאיגוד התחייבות היזם לעמידה בחומרי הגמר המוצעים במסמך מסימוכין 1 ע"פ הפירוט להלן : - קירות המסך המתוכננים במעטפת המבנה יהיו בעלי רפלקטיביות של עד 14%. - נתוני הזיגוג יהיו בעלי מקדם מעבר אור 70 ונתוני מעבר חום נמוכים - 1.4. זיגוג בעל ציפוי : VT= 70% , SHGC=0.41 , U=1.4 - 70SN LOW-E - חיפוי מעטפת (אלומיניום) המבנה בחומרים בעלי מקדם החזר סולארי בטווח של בין 70-85 SRI . -היחס בין הזיגוג למעטפת המחופה אלומיניום בהיר יהיה לטובת המעטפת. - חומרי הגמר באזור המדרכות יהיו בעלי אלבדו גבוה. 5. יש לקבל את אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית, חווי"ד תכלול התייחסות לרעש הצפוי מהמערכות המכניות במבנה, וכן את האמצעים הנדרשים ברמת גמר המבנה בקומת המסחר והסעדה לצורך מיתון מטרדי רעש. 6. יש להציג על גבי התכנית את מיקום אזורי הבישול/הכנת אוכל, מפריד שומנים. 7. בגג המבנה מתוכננים 5 פירי אוורור, יש לסמן על גבי הגרמושקה אילו מבין 9 היחידות המסחריות יהיו ללא הסעדה. <u>תנאים לתחילת עבודות :</u> לאחר השלמת המידע לעיל יינתנו תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה.</p>	<p>23/10/25</p>	<p>איגוד ערים לאיכות הסביבה</p>
<p><u>תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר :</u> - את הבקשה להיתר יש להעביר לבחינה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה. -לבקשה יש לצרף סקר וחקירת קרקע באישור המשרד להגנת הסביבה . <u>לבקשה יש לצרף התייחסות בנושא עליית מפלס הים :</u> -על פי התחזיות מפלס פני הים הממוצע צפוי להיות 1.06 מ' מעל אפס איזון ארצי לשנת 2100 אנו ממליצים להתחשב בתכנון המבנים והתשתיות בעליית מפלס פני הים הצפויה לעליה של 1.86 מ' הלוקח בחשבון את עליית מפלס פני הים הממוצע ושינויים של גאות, ערימת הגלים ושינויים נוספים בהתאם לדו"ח המנכל לשינויי אקלים. -יש לקיים כל דין.</p>	<p>16/07/24</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
	19/03/25	<p>הנדון: חזית הים, נמל חיפה – אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע בהתאם לממצאים שהוצגו בדוחות ממצאי חקירת האתר (סימוכין 5 ו-6) נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון במגרשים הבאים:</p> <p>1. מתחם 1-מערב הנמל- מגרשים מספר : 310, 552, 315, 514, 529, 307, 313, 312, 708, 505, 303, 551, 2.</p> <p>2. מתחם 2 – מרכז דגון -מגרשים מספר : 302, 551, 533, 505, 704, 904.</p> <p>3. מתחם 3-האנגר 301 -מגרשים מספר : 301, 304, 550, 602, 321, 320, 150, 808, 504, 704, 503, 903,</p> <p>4. מתחם 4 -טרמינל נוסעים - מגרשים מספר : 502, 501, 902, 901, 600,</p> <p>יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>
רת"א	15/05/25	<p>לרשות התעופה האזרחית <u>אין התנגדות לאישור הקמת המבנה בהתאם לתכנית שצורפה לפניו שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה</u>. זאת בתנאים הבאים:</p> <p>אין להקים עגורן שגבהו עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>
רשות העתיקות	16/06/24	<p>השטח נשוא הבקשה ו/או השטח הגובל בו, <u>נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז</u> כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח 1978 על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978- (להלן: " חוק העתיקות"), אסור לבצע באתר עתיקות בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה ואו פעולות פיתוח כל שהן לרבות הקמת בניינים או קירות בנכס הגובל באתר, ללא אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.</p> <p>מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מוכרז, הנכם מתבקשים לפעול כדלקמן: עליך לפנות לאתר רשות העתיקות, הגשת תוכנית לבדיקה של רשות העתיקות, באמצעות מערכת פניות מקוונת ליזמים.</p>
חשמל	10/07/24	<p>בקשה זו לבניית מבנה בגובה 15 מ', כמאושר בתמ"א/13/3 א - חזית הים העירונית. המבנה מיועד לשימושים מעורבים – משרדים ומסחר. הסדרת התנועה ופיתוח המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל היקף בנייה מבוקש מעל הקרקע (במ"ר): 3750 מ"ר. היקף בנייה מבוקש מתחת לקרקע (במ"ר): 0 מספר יחידות דיור : 0 מספר קומות מעל הקרקע : 3 מספר קומות מתחת לקרקע : 0 מספר קומות חלקיות על הגג : 1 האם הבקשה כוללת קומות מסחריות? כן פירוט : קומת קרקע מסחרית, בבקשה זו נדרשת תחנה.</p>
נגישות		התקבלה הודעה על מינוי מורשה נגישות עבור הבקשה להיתר.
ולחוף		תמא/13/3 א המאושרת כוללת אישור ולחוף.

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה בתא שטח מס' 309 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.
2. שטח הבנייה בבקשה חושב כשטח בנייה כולל (סה"כ שטח שירות ועיקרי), כל השטחים המוצעים הינם על-קרקעיים.
3. לאחר ועדה- יש לחשב את שטחי הבנייה ע"י רובוט שטחים כולל (עיקרי ושירות יחד). סה"כ שטח עיקרי ושירות מוצע- 3,751.55 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבנייה עבור שטח עיקרי ושירות יחד 3,750 מ"ר. **צמצום שטח מוצע ב- 1.55 מ"ר.**
- אין חריגה במס' הקומות המותר ובגובה המבנה המותר, ע"פ המפורט בטבלת "נתונים תכנוניים".
4. תיקון מהות הבקשה ע"פ החלטת הועדה.
5. תכנית הבינוי והפיתוח נידונה בוועדה המקומית והמחוזית והוחלט לאשרה בתנאים. התכנית טרם אושרה סופית. תנאי להוצאת היתר- אישור תוכנית הבינוי הכללית.
6. אישור משרד התחבורה ואישור רכבת ישראל יושלם במסגרת תכנית הבינוי הכללית.
7. הוגשו הדמיות למבנה הדרומי בתא שטח 309 - הדמיות חוץ ופנים.
8. המבנה המוצע כולל סה"כ 6 ממ"מים בכל שלושת קומות המבנה, בשטח כולל של 132.29 מ"ר, 2 ממ"מים בכל קומה.
9. הוגש תצ"ר – קבלת אישור התצ"ר הינו בשלב תעודת הגמר.
10. עבודות הפיתוח יתואמו עם תכנית חזית הים העירונית.
11. בפברואר 2025 - נחתם הסכם ניהול משותף ותפעולי בין נמל חיפה ועיריית חיפה.
12. חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות הבלעדיים במתחם נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה. מורשה חתימה של חברת נמלי ישראל בע"מ חתם ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הקמת מבנה בתא שטח מס' 309 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, סה"כ 3 קומות.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור חח"י.
 - ב. אישור תברואה.
 - ג. אישור איגוד ערים.
 - ד. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ו. אישור מח' דרכים.
 - ז. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - ח. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - ט. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
 - י. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יא. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יב. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.
 - יא. 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. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חניי וחני"ח.
 - ג. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ד. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
 - ה. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
 - ו. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ז. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ח. ישולם היטל השבחה בגין:
- בגין תמא/3/13א
- שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) – 4,471.48 מ"ר.
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.
 - א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת היתר.
 - ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
 - ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ח. הסכם מעבדה בטונים.
 - י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - יא. אישור רשות העתיקות.
4. תנאים במהלך ביצוע:
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר:
 - א. אישור התצ"ר שהוגש.
 - ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
 - ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
 - ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
 - ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
 - ו. אישור כבוי אש.
 - ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.
2. תנאים לאכלוס:
 - א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
 - ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

החלטת הועדה:

אישור הקמת מבנה בתא שטח מס' 309 - בעל 2 קומות עבור משרדים מעל קומת מסחר, שה"כ 3 קומות.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור חח"י.
 - ב. אישור תברואה.
 - ג. אישור איגוד ערים.
 - ד. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. אישור מח' תנועה וחניה.
 - ו. אישור מח' דרכים.
 - ז. אישור מדידה מתוקנת ע"י מח' תכנון.
 - ח. אישור המחלקה לתכנון נוף - לתכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף.
 - ט. אישור רשות תמרור מוסמכת של נמל חיפה.
 - י. אישור תאגיד "מי כרמל" (מיום וביוב).
 - יא. אישור ניקוז – הגשת נספח ניקוז המתייחס לפתרון הניקוז.
 - יב. אישור הג"א ונספח מיגון.
 - א. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ב. אישור כיבוי אש.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. דוח קרקע וביסוס.
 - ו. נספח ביסוס.
 - ז. אישור משרד הבריאות.
 - ח. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - ט. עיצוב אדריכלי באישור מהנדסת העיר.
 - י. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - יא. 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. קליטת תכנית בניין עיר לכביש החיבור לחוף שמן באישור חנ"י וחנ"ח.
 - ג. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ד. תנאי לקבלת היתר בניה - עמידה לכל הפחות בדרישות הבניה הירוקה ע"פ מדיניות העירייה.
 - ה. אסמכתא ליידוע משרד הביטחון.
 - ו. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ז. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ח. ישולם היטל השבחה בגין :
 - בגין תמא/3/13/א
 - שטח בניה מוצע ברוטו (כולל שטח עיקרי, שירות ושטח אחר) – 4,471.48 מ"ר.
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.

3. תנאים לתחילת עבודות :
 - א. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - ב. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ד. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ה. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
 - ו. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ז. בקשה לאישור תחילת עבודות.
 - ח. הסכם מעבדה בטונים.
 - י. השלמת תנאים למניעת מטרדים בעת ההקמה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - יא. אישור רשות העתיקות.
 4. תנאים במהלך ביצוע :

- א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

1. תנאים לתעודת גמר :

- א. אישור התצ"ר שהוגש.
- ב. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ג. כתב התחייבות למערכת הניקוד החתום ומאומת.
- ד. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
- ה. אישור מורשה נגישות לביצוע.
- ו. אישור כיבוי אש.
- ז. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ח. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

2. תנאים לאכלוס :

- א. פתיחת 2 גישות לחזית הים מצומת דולפין ומכביש 22 וכן גישה נוספת להולכי רגל לשטחי החנייה המוצעים בחזית הים, או לחילופין חניון ציבורי מחוץ לשטח חזית הים.
- ב. הפעלת תחנת השאיבה באישור התאגיד.

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 03/05/2021

* טאהא טארק

עורך:

* אמיר טנוס

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000042873

כתובת הבניין: בן הרוש דוד 9, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12475 חלקה: 21 מגרש: 1062 יעוד: אזור מגורים ועסקים מיוחד

תכנית: תממ/6, חפ/229/5, 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/1601, חפ/1400/יב, חפ/229/י/1, מש/30028, חפ/229/י/2, חפ/803, חפ/428, חפ/231, חפ/229, חפ/2000

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

הארכת תוקף היתר - הקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות, קומת עמודים + 2 קומות מגורים המשמשות ליחיד אחת בלבד

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

הארכת תוקף היתר - הקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות, קומת עמודים + 2 קומות מגורים המשמשות ליחיד אחת בלבד

סיכום הערות בדיקה:

- 1) היתר הבניה המקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת ועדת משנה 59 מיום 12/7/2021, נחתם בתאריך 9/11/2022 ותוקפו עד 9/11/2025.
- 2) ע"פ תקנה 59 (א) לתקנות הרישוי: תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן, כאשר על פי הוראות תקנה 60 (א) "מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים".
- 3) התקבל מייל מעורך הבקשה להארכת תוקף בתאריך 12/6/2025.
- 4) סיבה: בגלל מחסור בעובדים וקבלנים ומחירים גבוהים עניין הבניה נמשך וייקח עוד זמן לסיים.
- 4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 14/12/2025: בניה טרם הסתיימה במלואה

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 9/11/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

לאחר הארכת תוקף היתר חתומה תישלח סמכות מהנדס ו/או תוגש תכנית מצב סופי לשינויים שבוצעו.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 9/11/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

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

לאחר הארכת תוקף היתר חתומה תישלח סמכות מהנדס ו/או תוגש תכנית מצב סופי

מבקש:

הגשה 03/04/2022

* יהושע דסקל

עורך:

* מרים עדינה כהן

אחראי בקשה:

* ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000146905

כתובת הבניין: רח' ברל כצנלסון 40, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11200 חלקה: 272

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

=====

הארכת תוקף היתר - יציאה למרפסת גג קיימת לדירה בקומה ב'

=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

- * אייל ניסים יהודית ודפנה בית לחם 19 חיפה
- * אריה וזהבית גרשון ברל כצנלסון 46 דירה 1 חיפה
- * בילה פינגבאום נחמיה 16 חיפה
- * בנימין ומרים כהן ברל כצנלסון 40 חיפה
- * גאולה גיל עמי ברל כצנלסון 46 דירה 6 חיפה
- * גוט דליה קריית ספר 21 חיפה
- * גל זומר רמז 37 ראשון לציון
- * האפוטרופוס הכללי יפו 216 ירושלים
- * הלל אתרוג ז'בוטינסקי 25 זכרון יעקב
- * ורד רוזנצויג ברל כצנלסון 40 חיפה
- * זמן ישראל וגולדה הערמונים 6 נשר
- * טל דריה ואלון ברל כצנלסון 40 דירה 1 חיפה
- * טל שרה ויאיר ברל כצנלסון 40 חיפה
- * ליכטר רגינה ברל כצנלסון 40 חיפה
- * מרקוביץ' מכונות תפירה בע"מ תאשור 3 חיפה
- * סלע איילה הדודאים 8 ראש העין
- * פפויפר שמאול ויעל הרב בלוך 13 דירה 5 קרית יערים
- * רבקה דומניץ' מור 1 דירה 11 חיפה
- * רוזלסקי ורוניקה יגאל אלון 36 דירה 12 חיפה
- * רימר אריה דב נחל דולב 36 דירה 2 בית שמש
- * רפאל ועידית אדטו ברל כצנלסון 40 חיפה
- * שאול חגי מעברות 4 חיפה
- * שי וענבל גרנט ברל כצנלסון 40 חיפה
- * שרה טץ ברל כצנלסון 40 חיפה
- * שרה סימון הזמיר 4 דירה 4 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

הארכת תוקף היתר - יציאה למרפסת גג קיימת לדירה בקומה ב'

סיכום הערות בדיקה:

מס' דף: 95

1) היתר הבניה המקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת רשות רישוי 570 מיום 14/6/2022, נחתם בתאריך 12/9/2022 ותוקפו עד 12/9/2025.

2) ע"פ תקנה 59 (א) לתקנות הרישוי: תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן, כאשר על פי הוראות תקנה 60 (א) "מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של ההיתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים".

3) התקבל מייל מהמבקש להארכת תוקף בתאריך 20/11/2025.
סיבה: בניה בסטייה מהיתר עקב אילוצים בשטח ודחיית סמכות מהנדס בגין היתר שאינו בתוקף.

4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 28/7/2025: בביקור במקום נמצא כי:
התוספת בניה אינה ממוקמת לפי התכנית, המרווחים הצדדים אינם תואמים את התכנית מיקום הניקוז אינו תואם את התכנית.
התוספו חלונות גם בתוספת וגם בקיר הקיים מצידו השמאלי של התוספת.
בתכנית מופיע שיש חלון מצד שמאל אך בפועל יש דלת. יש להתאים חזיתות למציאות.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 12/9/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:
תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
לאחר הארכת תוקף היתר חתומה תישלח סמכות מהנדס ו/או תוגש תכנית מצב סופי לשינויים שבוצעו.

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים:
הארכת תוקף היתר עד 12/9/2028 בתנאים הבאים:

תנאים להיתר:
תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
לאחר הארכת תוקף היתר חתומה תישלח סמכות מהנדס ו/או תוגש תכנית מצב סופי לשינויים שבוצעו.

מבקש:

* חברת נמל חיפה בע"מ

הגשה 04/08/2024

עורך:

* ירון גרנות

אחראי בקשה:

* בתיה דגן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000328781

כתובת הבניין: רח' הדייגים 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11641 חלקה: 1 ; 3 ; 5 יעוד: שטחי נמל;

חלקה: 6

תכנית: תממ/6, תמא/15, אתר/16105, חפ/מק/1400/תט, אתר/6386, אתר/2159, חפ/1091, חפ/222, חפ/229, חפ/13,

חפ/2000, חפ/954, חפ/1334, חפ/2300, אתר/6366

תיאור בקשה

בניה חדשה

מלאכה

=====
 בקשת היתר למבנים טכניים, מבני שירות ומבני בטחון בנמל קישון מזרח.
 פירוט נוסף מרישוי זמין:

בקשת היתר למבנים טכניים, מבני שירות ומבני בטחון בנמל קישון מזרח.
 =====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

זכות	סוג מבנה	שימוש המבנה	פרטים	חריגה	הערות
פרטי המקרקעין : גוש 11641 חלקה 1 שטח רשום 609479 מ"ר					אזור תעשייה חפ/222 - עמק זבולון מפרץ חיפה התראות לחלקה שבאות מתכניות: אזור מעבר (שדה תעופה) מתכנית חפ/1091 יעוד מתכנית מופקדת מתכנית חפ/954 אזור הגבלה ב מתכנית חפ/1334
	מותר: לפי תכנית מופקדת חפ/954 משנת 1970 השטח נקבע כשטח נמלי תפעולי ושטח הבניה המקסימלי נקבע 40% לקומה וסה"כ 160%	שימוש המבנה	11 מבנים טכניים, מבני שירות, מבני בטחון ועמדת תדלוק פנימית ומתקן שטיפה בשטח בניה של כ- 1700 מ"ר		יש לאשר את הבקשה בוועדה המחוזית לעניין ייעודי הקרקע מאחר והשימוש המבוקש נוגדת את התכנית המאושרת חפ/222 אך תואם את התכנית המופקדת חפ/954 זאת בהתאם לסעיף 97א לחוק התכנון והבניה וכפי שנעשה בבקשות זהות באזור זה.
פירוט מבנה ומספר בתכנית		שימוש המבנה	שטח המבנה		הערות
A	מתקן שטיפה				אזור בשטח של כ- 250 מ"ר המשמש לשטיפת משפכים (" הופר ") - שטיפת מכולות

מס' דף: 97

זכות	סוג מבנה	שימוש המבנה	פרטים	חריגה	הערות
פרטי המקרקעין : גוש 11641 חלקה 1 שטח רשום 609479 מ"ר					אזור תעשייה חפ/222 - עמק זבולון מפרץ חיפה התראות לחלקה שבאות מתכניות : אזור מעבר (שדה תעופה) מתכנית חפ/1091 יעוד מתכנית מופקדת מתכנית חפ/954 אזור הגבלה ב מתכנית חפ/1334
B	ביתן " רוט") מבנים (1+2+3+4) טרומיים של חברת צ.רוט תעשיות בע"מ				4 מבנים טרומיים של חברת צ.רוט תעשיות בע"מ בשטח בניה כולל של כ- 22 מ"ר. 3 מבנים ישמשו למאבטחים ומבנה נוסף ישמש כחדר מיזוג / חשמל למאזני השקילה.
C	מבנה שרות שער הפרטיות				מבנה בשטח כולל של כ- 90 מ"ר , המשמש כמבנה שירות , משרדים ומרחב מוגן
D	עמדת תדלוק				שטח בניה כולל של כ- 85 מ"ר , המשמש כעמדת תדלוק
E	מאזני שקילה				שטח כולל של כ- 600 מ"ר , המשמש כמתחם של 4 מאזני שקילה.
F	ביתן יציאה מטענים				סככה בשטח בניה כולל של כ- 90 מ"ר , המהמשת כביתן שער תפעולי
G	מבנה תפעול				מבנה בשטח של כ- 145 מ"ר המשמש כמתחם לחדר אוכל ושירותים
H	מוסך (H2- מוסך , בור טיפולים)				מבנה בשטח של כ- 890 מ"ר , המשמש לטיפול במלגוזות , כולל בור טיפולים
J	מכולה משרד				מבנה מכולה בשטח בנהי כולל של כ- 15 מ"ר , המשמש כמשרד
K	מבנה טכני (חשמל ותקשורת)				מבנה בשטח כולל של כ- 55 מ"ר , המשמש כמתחם לחדרי מתח גבוה , מתח נמוך , מיתוג ושנאים
M	מרחב מוגן (1+2) מרחב מוגן יביל (2 מרחבים מוגנים יבילים בשטח בניה כולל של כ- 40 מ"ר .

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	15.05.2025	תכנית מתאימה למציאות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
המשרד להגנת הסביבה	07.11.2022	בקשה להיתר למבנים טכניים, מבני שירות, מוסך, עמדת תדלוק ומתקן שטיפה, חברת הנמל בקישון מזרח – חוות דעת המשרד להגנת הסביבה מסוף המטענים קישון מזרח, בשטח של כ- 198 דונם, הינו אחד משלושת מסופי המטענים של נמל חיפה. עד לשנת 2019 שימש המסוף כרציף עבודה ומשנת 2019 משמש בפועל כמסוף פריקה וטעינה ואחסנה של מטענים. הבקשה להיתר נשוא חוות דעת זו כוללת החלפה של המבנים היבילים הקיימים במבני קבע. הבקשה כוללת: 1. מבני שער – מספר מבני שער לשימוש בודקי המטענים 2. מוסך – לתיקון הציוד התפעולי אשר במקום 3. מבנה תפעול – משרדים, חדר אוכל, שירותים וכו' 4. עמדת תדלוק לרכב תפעולי 5. משטח שטיפה למשפכים המשמשים לפריקת אבקות ומטען צובר בסוף הבניה, יפורקו המבנים היבילים הקיימים במסוף. למשרד להגנת הסביבה אין התנגדות לאשר את הבקשה בתנאים (ראה המלצת אגף הרישוי)
המשרד להגנת הסביבה	1.08.2024	בקשה להיתר מבנים טכניים, מבני שירות, מוסך, עמדת תדלוק ומתקן שטיפה, חברת הנמל בקישון מזרחי (חוות דעת המשרד מיום 07.11.2022, פרשה טכנית מעודכנת יולי 24) הפרשה הטכנית שהתקלה מקבולת על המשרד. חוזרים על הדרישות בחוות הדעת מיום 07.11.2022 בשינויים ובתוספות הבאות. (המלצת אגף הרישוי)
נסח טאבו גוש 11641 חלקה 1	06.07.2023	בעלויות מדינת ישראל חכירה – מספנות ישראל בע"מ
נתיבי הגז לישראל	18.06.2024	נמל חיפה – קישון מזרח תכנית המתחם תכנון של בינוי במתחם קישון מזרח 2 בחיפה במסוך לקו גז 18' (כאשר הבניה המתוכננת כולה, נמצאת בתחום הסקירה של קו הגז) תחום העבודות המוצעות תמ"א 37/ב בין תחנת קישון – תחנת הכח חיפה. לנתג"ז אין התנגדות לתכנון. לצורך קבלת היתר עבודה והנחיות ביצוע יש לפתוח פניה לתיאום ביצעו במערכת לתיאום תשתיות לאומיות.
קצאא	27.11.2023	אין התנגדות עקרונית לעבודה בתחום הבקשה להיתר " בקשת היתר למבנים טכניים, מבני שירות ומבני ביטחון בנמל קישון מזרח חיפה "
רתא	10.01.2024	לאחר בדיקת התאמת הגובה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיום תת"ל 80א לשדה התעופה חיפה – אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית.
רשות תמרור מקומית	14.03.2024	מאשר תכנון תמרור שילוט ותובלה

סיכום הערות בדיקה:

1. נמל חיפה מבקש לתכנן ולהקים בנמל קישון מזרח מבנים טכניים, מבני שירות, מבני ביטחון ועמדת תדלוק ומתקן שטיפה בשטח בנייה של כ- 1700 מר מ"ר על פני שטח כולל של כ- 610 דונם (גוש 11641 חלקה 1).

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית לאשר את הבקשה מכח התכנית המופקדת חפ/954 ובניגוד לתוכניות המאושרות חפ/222 חפ/535 בהתאם לסעיף 97א לחוק.

בהמשך לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה מיום 01.08.2024 :

תנאי למתן היתר בניה :

1. מתן פתרון למניעת זיהום ים ממוצאי הניקוז שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה
2. יוספו נקודות דיגום לתכנית הניטור של הנמל וקבלת אישור לתכנית המעודכנת
- תנאים בהיתר הבניה :
3. לא יהיו מוצאם חדשים ליעם ולא יתאפשר כל הזרמה לים.
4. המסוף לא יכלול כל פעילות שינוע או אחסון של חומרים מסוכנים הנדרשים בהיתר רעלים
- עבודות ההקמה יבוצעו בליווי סביבתי. במידה ויתגלה חשש לזיהום קרקע, תופסק העבודה וידווח למשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה לצורך קבלת הנחיות להמשך טיפול.
5. בסוף הבניה יפורקו המבנים היבילים הקיימים במסוף
- תנאים לשלב בקרת התכן :
2. אישור מהנדס וחישובים סטטיים ונספח ביסוס
3. אישור הוולחוף
4. אישור הוועדה המחוזית
5. אישור כיבוי אש
6. אישור פיקוד העורף
7. אישור ממונה על הקרינה
8. אישור רשות נחל קישון
9. אישור חברת חשמל
10. תשלום אגרות והיטלים

תנאים לתחילת העבודות

11. עמידה בכל תנאי " נוהל – מפרט טכני לבניית תחנת תדלוק חדשה " מתוך אתר המשרד להגנת הסביבה.
12. התקנת מצלמות לניטור אבק
13. קבלת טופס ביקורת חתום על ידי המנהל האחראי המציג עמדה בנוהל :
- מפרט טכני לבניית תחנת תדלוק חדשה של המשרד להגנת הסביבה
14. קבלת היתר עבודה תיאום תשתיות לאומיות.

תנאי לקבלת תעודת גמר

15. התקנת מצלמות לניטור אבק
16. קבלת טופס ביקורת (צ'ק ליסט) חתום על ידי המנהל האחראי המציג עמדה בנוהל מפרט טכני לבניית תחנת תדלוק חדשה של המשרד להגנת הסביבה

החלטת הועדה :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית לאשר את הבקשה מכח התכנית המופקדת חפ/954 ובניגוד לתוכניות המאושרות חפ/222 חפ/535 בהתאם לסעיף 97א לחוק.

בהמשך לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה מיום 01.08.2024 :

תנאי למתן היתר בניה :

1. מתן פתרון למניעת זיהום ים ממוצאי הניקוז שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה
2. יוספו נקודות דיגום לתכנית הניטור של הנמל וקבלת אישור לתכנית המעודכנת
- תנאים בהיתר הבניה :
3. לא יהיו מוצאם חדשים ליעם ולא יתאפשר כל הזרמה לים.
4. המסוף לא יכלול כל פעילות שינוע או אחסון של חומרים מסוכנים הנדרשים בהיתר רעלים
- עבודות ההקמה יבוצעו בליווי סביבתי. במידה ויתגלה חשש לזיהום קרקע, תופסק העבודה וידווח למשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה לצורך קבלת הנחיות להמשך טיפול.
5. בסוף הבניה יפורקו המבנים היבילים הקיימים במסוף
- תנאים לשלב בקרת התכן :
2. אישור מהנדס וחישובים סטטיים ונספח ביסוס
3. אישור הוולחוף
4. אישור הוועדה המחוזית
5. אישור כיבוי אש

6. אישור פיקוד העורף
7. אישור ממונה על הקרינה
8. אישור רשות נחל קישון
9. אישור חברת חשמל
10. תשלום אגרות והיטלים

תנאים לתחילת העבודות

11. עמידה בכל תנאי " נוהל – מפרט טכני לבניית תחנת תדלוק חדשה " מתוך אתר המשרד להגנת הסביבה.
12. התקנת מצלמות לניטור אבק
13. קבלת טופס ביקורת חתום על ידי המנהל האחראי המציג עמדה בנוהל :
14. קבלת טכני לבניית תחנת תדלוק חדשה של המשרד להגנת הסביבה
14. קבלת היתר עבודה תיאום תשתיות לאומיות.

תנאי לקבלת תעודת גמר

15. התקנת מצלמות לניטור אבק
16. קבלת טופס ביקורת (צ'ק ליסט) חתום על ידי המנהל האחראי המציג עמידה בנוהל מפרט טכני לבניית תחנת תדלוק חדשה של המשרד להגנת הסביבה

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:

♦ חברת נמל חיפה בע"מ

הגשה 19/08/2025

עורך:

♦ ארז אלה

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000380671

כתובת הבניין: ** נמל חיפה 999, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10889 חלקה: 48

תיאור בקשה

הריסה

אחר

=====
 הריסת מבנה טרמינל נוסעים קיים (ישן) בתא שטח 301.
 מבנה הטרמינל הישן מוגדר ע"י מהנדס בניין, מטעם נמל חיפה, כמבנה מסוכן ולכן המבנה מיועד להריסה.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת).
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/3/13/א
 מגרש בתא שטח: 301

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	תנאי לבקרה מרחבית יהיה: אישור איגוד ערים. אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע, אסבסט ומניעת זיהום ים. גידור מתחם העבודות יתואם עם המחלקה לתכנון נוף. עמידה בהוראות תמא/3/13/א ובנוהל העירוני לנושא האסבסט. תנאי לדיון בוועדה: אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות.
	25/03/25	התקבל אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות להיתר הריסה ובניה במגרש 301.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
איגוד ערים אזור מפרץ חיפה – הגנת הסביבה	01/01/25	<p><u>הנדון: נמל חיפה- היתר הריסה מבנה 301 (טרמינל ישן)</u> הבקשה שבנידון מיועדת להריסת מבנה הטרמינל הישן במגרש 301 בנמל חיפה כחלק מהתכנית של חזית הים, היזם נדרש להשלים התייחסות לסוגיית נוכחות אסבסט וכן לפוטנציאל קרקעות מזוהמות. לא נמצא חשש לזיהום קרקע במגרש 301 ועל כן אין צורך בבדיקות נוספות בסוגיה זו. בהתאם לסקר האסבסט והבהרה בשיחה טלפונית בין רכז תכנון סביבתי של איגוד ערים מפרץ חיפה לבין מפקח המשרד להגנת הסביבה של מחוז חיפה, <u>אין נוכחות אסבסט באתר שנדרשת בסילוק.</u> לאור זאת, <u>אין לנו התנגדות למתן היתר הריסה.</u></p>
המשרד להגנת הסביבה	19/03/25	<p><u>הנדון: חזית הים, נמל חיפה – אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע</u> 1. רקע: במסגרת הליך תכנוני תמ"א 13\13 לפיתוח חזית הים בעיר חיפה נערכה חקירת קרקע בשטח שנמצא ב.נ.צ מרכזי 200211/747591 המשתרע על שטח של כ 330 דונם. בשטח התוכנית פעל מתחילת שנות ה 30 נמל חיפה, שימושים עיקריים בנמל: מחסנים, מסוף נוסעים, פריקה וטעינה של אוניות, אחסנה יבשה, עמדת תדלוק ניידת ועמדת תדלוק קבועה ובתי מלאכה (מוסך סיכה, מסגריה, חשמליה, מוסך צמ"כ). 2. בהתאם לממצאים שהוצגו בדוחות ממצאי חקירת האתר (סימוכין 5 ו- 6) נמצא כי <u>אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון במגרשים הבאים:</u> 1. מתחם 1- מערב הנמל- מגרשים מספר: 315, 310, 514, 529, 307, 306, 313, 312, 708, 505, 303, 551, 2. מתחם 2 – מרכז דגון-מגרשים מספר: 302, 551, 904, 704, 505, 533. 3. מתחם 3- האנגר 301-מגרשים מספר: 301, 604, 550, 602, 321, 320, 150, 808, 504, 704, 503, 903, 4. מתחם 4 -טרמינל נוסעים - מגרשים מספר: 502, 702, 501, 902, 901, 600. 3. יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>

סיכום הערות בדיוק:

1. הריסת מבנה טרמינל נוסעים קיים (ישן) בתא שטח 301.
2. מבנה הטרמינל הישן מוגדר ע"י מהנדס בניין, מטעם נמל חיפה, כמבנה מסוכן ולכן המבנה מיועד להריסה.
3. בבקשה הנוכחית מוצע הריסה של מבנה הטרמינל, הישן הקיים.
3. שטח מבנה הטרמינל הישן, הקיים, המיועד להריסה הינו 14,654.49 מ"ר.

מס' דף: 103

4. ע"פ תצהיר עורכת הבקשה מיום: 18/08/25 - מוצע הריסת מבנה הטרמינל הישן, המבנה מוגדר ע"י מהנדס בניין מטעם נמל חיפה כמבנה מסוכן ולכן נדרש לקדם את הליך ההריסה בהקדם האפשרי.
5. קיים היתר בניה עבור מבנה הטרמינל הישן – היתר מס' 75139613, מיום: 27/07/2000 - בו אושר הקמת אולם נוסעים כולל חנויות, מזנון, מבואות, מחסנים וגלריות.

מבנה טרמינל נוסעים קיים (ישן) - המוצע בבקשה זו להריסה - מבט על:



- המבנה הקיים הינו מבנה מבטון וקונסטרוקציית בטון, כולל חזיתות המבנה. אין במבנה אסבסט. נכון להיום המבנה נטוש ולא בשימוש והוגדר ע"י מהנדס בניין מטעם נמל חיפה כמבנה מסוכן.
6. חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות בשטח נשוא הבקשה וחברת נמל חיפה בע"מ הינם מגישי הבקשה.
7. מורשי חתימה מטעם חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ ומטעם חברת נמל חיפה בע"מ חתמו ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הריסת מבנה טרמינל נוסעים קיים (ישן) בתא שטח 301.
מבנה הטרמינל הישן מוגדר ע"י מהנדס בניין, מטעם נמל חיפה, כמבנה מסוכן ולכן המבנה מיועד להריסה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הצגת פתרון גישה חלופי להולכי רגל מגשר הולכי הרגל לחזית היס בתכנית ההגשה.
 - ב. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2)47.
 - ב. 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. תנאי להוצאת היתר- אישור תכנית הבינוי הכללית.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. תנאים לתחילת עבודות :
 - א-אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - א. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
 - ב. תיאום ואישור המחלקה לתכנון נוף עבור גידור מתחם העבודות.
 - ג. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ד. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
4. תנאים במהלך ביצוע :
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
5. תנאים לתעודת גמר :
 - א. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
 - ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ג. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

החלטת הועדה :

אישור הריסת מבנה טרמינל נוסעים קיים (ישן) בתא שטח 301.
מבנה הטרמינל הישן מוגדר ע"י מהנדס בניין, מטעם נמל חיפה, כמבנה מסוכן ולכן המבנה מיועד להריסה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הצגת פתרון גישה חלופי להולכי רגל מגשר הולכי הרגל לחזית היס בתכנית

ההגשה.

- ב. טופס הצהרת כמות פסולת.
- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ב. 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. תנאי להוצאת היתר - אישור תכנית הבינוי הכללית.
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

3. תנאים לתחילת עבודות:

- א- אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
- א. כניסה ויציאה של משאיות לצורכי עבודה תהיה אך ורק מחוף "שמן".
- ב. תיאום ואישור המחלקה לתכנון נוף עבור גידור מתחם העבודות.
- ג. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- ד. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.

4. תנאים במהלך ביצוע:

- א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין.
- ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ג. 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.

סעיף: 17 פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 662 בתאריך: 05/01/2026	מספר בקשה: 53/0625/16	תיק בניין: 53/0625
--	-----------------------	--------------------

מבקש:

הגשה 19/02/2024

♦ מאיה ליאנוב

עורך:

♦ זיוה גנור

אחראי בקשה:

♦ ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000552637

כתובת הבניין: שד' גולומב אליהו 34, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10926 חלקה: 8 יעוד: מגורים מיוחד א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד בדירה קיימת בקומת מרתף כולל שינוי במדרגות קיימות
 =====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

- ♦ אברהם דולפי ובלה שד גולומב אליהו 34 חיפה
- ♦ אקרמן מאיר וקרן צילי וורמיזה 15 תל אביב - יפו
- ♦ בן אור מנחם ושרי שד גולומב אליהו 34 חיפה
- ♦ גרייס סלימן ופאתינה שד גולומב אליהו 34 חיפה
- ♦ דוואימה דאפאת שד גולומב אליהו 34 חיפה
- ♦ יסילבסקי נטליה וקונסטנטין שד גולומב אליהו 34 חיפה
- ♦ לנדור מיכל שד גולומב אליהו 34 חיפה
- ♦ קסיס אליאס וסוהילה שד גולומב אליהו 34 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ 853 א

זכות	קיים בהיתר
מס' קומות	3
מס' יח"ד	12
גובה בנין	10.35 מ'
מרווח קדמי	5 מ'
מרווח צדדי	4 מ'
מרווח אחורי	6.5 מ'
מרחק בין הבניינים	8.0 מ'

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	30.1.2025	תכנית מתוקנת מתאריך 30.1.2025 לא מתאימה למציאות . לאחר מספר פגישות והסברים לעורכת הבקשה תכנית לא תוקנה. לאור האמור , אני לא אטפל בבקשה בעתיד. לטיפולך לפי הצורך.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
	11.2.2025	תכנית מתוקנת מתאריך 10.2.2025 לא מתאימה למציאות. בחתך ב-ב יש להראות חיבור הממ"ד המוצע בין תקרת ממ"ד לקיר חיצוני של ממ"ד כמו כן, מאחר ועמוד הבניין הקיים שמחזיק קירות הבניין תוכנן בתוך קירות הממ"ד המוצע, אין חיבור ברזל בקירות. יש לדרוש ממהנדס המתכנן למצוא פתרון.
שימור	4.3.24	לא נמצאו ערכים לשימור במבנה בכתובת גולומב 34 (גוש 10926 חלקה 8).
פקיד היערות	9.2.2025	תצהיר עצים חתום

סיכום הערות בדיקה:

המלצה לאישור הבקשה מהסיבות הבאות :

1. תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור יח"ד קיימת בחזית הדרומית מזרחית. הממ"ד המוצע הוגש במיקום בו קיימת קורה, בנוסף קיים עמוד תומך בפינת המבנה
 2. שינוי במדרגות המובילות למחסן - הוסכם שתוכל להמשיך במסלול מקוצר כיוון שבהתאם לטענת המבקשים המדרגות לא שייכות למבקש, ובמידה ונעשו ללא היתר בקשת הלגליזציה אינה תלויה בהם. מצורפת הצהרה מול עו"ד כי המחסן הנ"ל אינו בבעלות המבקש.
 3. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לבקשת הרישוי והפיקוח ביום 10.2.25, להלן חו"ד פיקוח מיום 11.2.25 :
"תכנית מתוקנת מתאריך 10.2.2025 לא מתאימה למציאות.
בחתך ב-ב יש להראות חיבור בממ"ד מוצע בין תקרת ממ"ד לקיר חיצוני של ממ"ד.
כמו כן, מאחר ועמוד הבניין שמחזיק קירות הבניין תוכנן בתוך קירות הממ"ד המוצע, אין חיבור ברזל בקירות.
יש לדרוש ממהנדס המתכנן למצוא פתרון"
 4. הממ"ד נבנה בשטח שמתחת לסלון הדירה במפלס +3.25
ממוקם כתמונת מראה לדירה השכנה שלה.
אין מניעה לבצע ממ"ד מתחת לבינוי קיים ולשלב את הקורה הקיימת ביציקה של הבטון של הממד.
יש להביא אישור קונסטרוקטור : " בניית הממ"ד לא תהווה פגיעה או הפרעה לדירה מעל והסבר לסוגיית הקורה והעמוד לשילובם ביציקת הממד."
- הבקשה נידונה בוועדת רישוי מספר 633 ביום 11.2.2025 – ואושרה בתנאים, תוקף החלטה פג.**
- הבקשה נידונה בוועדת רישוי מספר 650 ביום 7.9.2025 – ואושרה בתנאים, תוקף החלטה פג.**

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :
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. יושלם אישור קונסטרוקטור לנושא: בניית הממד לא תהווה פגיעה או הפרעה לדירה מעל, יש להציג הסבר לסוגיית הקורה והעמוד (הערת מפקח) לשילובם ביציקת הממ"ד
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 או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן

תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 - 5,000 ש.ח.

3. 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:

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. יושלם אישור קונסטרוקטור לנושא: בניית הממד לא תהווה פגיעה או הפרעה לדירה מעל, יש להציג הסבר לסוגיית הקורה והעמוד (הערת מפקח) לשילובם ביציקת הממ"ד

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 או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 - 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:

♦ חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ

הגשה 21/08/2025

עורך:

♦ גל בר יוסף

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000491267

כתובת הבניין: רח' טובים 1, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10924 חלקה: 4

תכנית: תממ/6, חפ/1833/ה/1, חפ/1833/ה/2, חפ/1833/ה, חפ/מק/1400/תט, חפ/433, חפ/146, חפ/229, חפ/13, חפ/2000, חפ/1334, תמא/38, חפ/1970/א, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/1400/שש, חפ/מק/1400/יג, חפ/1400/יב, חפ/1662/א, חפ/1674, חפ/1662, חפ/615, חפ/434, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/229/מר/1, חפ/1400/מר, חפ/1115, חפ/1226, חפ/מק/1400/מר/1

תיאור בקשה

לא ידוע הריסה

=====
 הריסת מבנה מועדון השיט ששימש בעבר את "הפועל מועדון שיט חיפה" המורכב מ-3 מבנים.
 מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה מוגדר "מסוכן" והמבנה אינו כשיר לשירות. אין היתכנות כלכלית בשיקום המבנה ולכן המבנה מיועד להריסה.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: שטח תפעולי נמל
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות תמא/13/ב/1

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	20/10/25	תכנית מתאימה למציאות.
פקיד יערות	מתיק המידע מענה וסיכום	ניתן לקדם עם תצהיר עצים, מדובר בעצים פולשניים לא מוגנים.
תצהיר עצים	21/05/25	התקבל תצהיר עצים חתום ע"י עורך הבקשה.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	בשלב זה אין הערות.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	תנאי לפתיחת הבקשה: 1. התייחסות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע, סיכונים ואסבסט. 2. התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה. 3. אישור היחידה לתכנון סביבה וקיימות לאחר העברת המסמכים הרלוונטים (סעיפים 1-2).

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p><u>הנדון: בקשה להיתר הריסה מבנה שייטים נמל חיפה גוש 10924</u> <u>חלקה 4</u></p> <p>מהות הבקשה שבנידון היא הריסת 3 מבנים קיימים (מאוחדים) למבנה אחד כללי ששמשו בעבר את "הפועל מועדון שיט חיפה" וננטשו לאור מצבם הרעוע והמסוכן. לבקשה זו נדרשו התייחסות מהמשרד להגנת הסביבה בנוגע לפוטנציאל קרקעות מזוהמות והימצאות אסבסט במבנה. המסמכים בסימוכין 1 ו-2 הינם התייחסות המשרד לנושאים אלו, לגבי קרקעות מזוהמות התקבל אישור המשרד שלא נדרשות פעולות נוספות, לגבי הימצאות אסבסט, בהתאם להתייחסות ג'וואד חוראני מאחר והמבנה מיועד להריסה, לא נדרש לבצע סקר אסבסט אלא יש לסלק את כל מוצרי האסבסט מהמבנים לפני הריסה ע"י קבלן מורשה המשרד להגנת הסביבה. בהתאם להתייחסויות לעיל, <u>אין לנו התנגדות למתן היתר הריסה</u>.</p>	05/11/25	איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה
<p><u>הנדון: מועדוני השיט נמל חיפה</u></p> <p>1. רקע: בעקבות בקשה להריסת 3 מבנים קיימים (המאוחדים) למבנה אחד כללי ששמשו בעבר את "הפועל מועדון שיט חיפה", נדרשה על ידי היחידה לתכנון סביבה וקיימות בעיריית חיפה, התייחסות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע. ייעוד הקרקע בשטח המועדונים - מעגנה תחום יבשתי.</p> <p>2. במסגרת תיק מידע 10000462288 - הריסת מבנה שייטים בנמל חיפה, הוגש סקר היסטורי (Phase I) - לבחינת זיהום קרקע בשטח מועדוני השיט נמל חיפה. הסקר הוכן ע"י חברת "גיאופרוספקט" עבור חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ. הסקר הועבר למשרד להגנת הסביבה בתאריך 14/08/2025.</p> <p>3. אזור הסקר הינו בשטחה המוניציפאלי של עיריית חיפה ונמצא בגוש 10924 חלקה 4 וגוש 10896, חלקות 19 ו- 47. נ.צ. מרכזי 202580/746560.</p> <p>4. <u>מהסקר ההיסטורי עולה כי בשטח הנסקר:</u></p> <p>א. מאוחסנים ומתבצע שימוש בצבעים, ממסים, שמנים ודלקים בכמויות מינוריות (לצביעת הסירות, לתחזוקה של מנועים ותדלוק מנועים קטנים). הרצפות מבוטנות ואין חשש שהחומרים נספגו בקרקע.</p> <p>ב. שטח המועדון נמצאת בתוך אזור המכיל תעשייה כבדה ועם פלומת זיהום ידועות במי התהום.</p> <p>ג. לא מתוכנן ולא קיים מבנה תת קרקעי עם שהיית בני אדם.</p> <p>ד. אין קידוחי מי תהום בשטח האתר.</p> <p>5. בהתאם למפורט בסקר ההיסטורי נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו לצורך הריסת המבנה ובתנאי שלא מתוכננת בניה ו/או חפירת קרקע בשטח.</p> <p>6. יודגש, ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני, תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, מאירוע חומרים מסוכנים, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.</p>	04/09/25	המשרד להגנת הסביבה

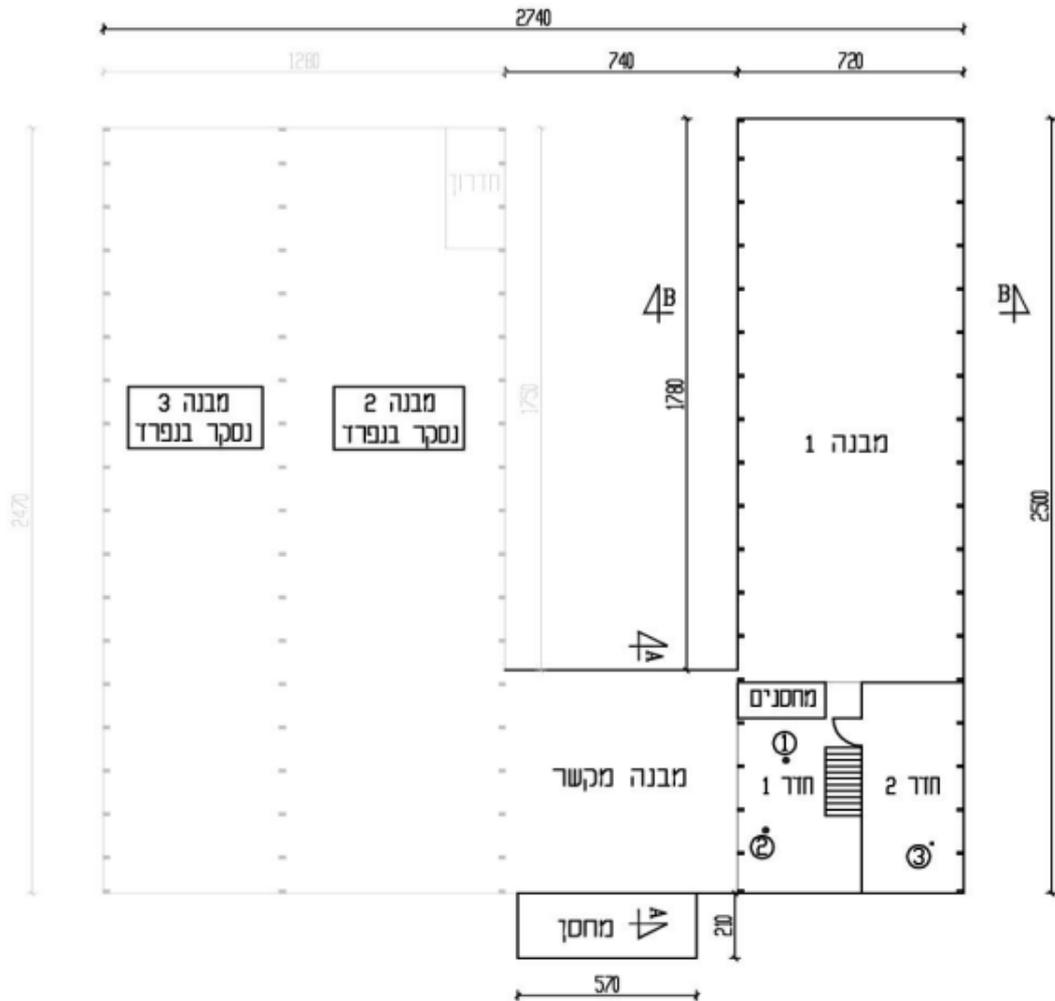
1. הריסת מבנה מועדון השייט ששימש בעבר את "הפועל מועדון שייט חיפה" המורכב מ-3 מבנים. מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה מוגדר "מסוכן" והמבנה אינו כשיר לשירות. אין היתכנות כלכלית בשיקום המבנה ולכן המבנה מיועד להריסה.
 2. שטח המבנה (המורכב מ-3 מבנים) המיועד להריסה הינו 1,132.84 מ"ר.
 3. הוגשו דוחות סקירה עבור עבודות אסבסט למבנה הקיים, המשמש למועדון שייט, המוצע בבקשה זו להריסה (המבנה מחולק ל-3 מבנים ומבנה מקשר). דוחות הסקירה הוויזואלית למבנה נשוא הבקשה קבעו שקיימים נזקים קונסטרוקטיביים משמעותיים המשפיעים על יציבות המבנה והן על יכולת עמידת המבנה בנשיאת עומסים. מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה באופן כללי מוגדר "מסוכן" והמבנה אינו כשיר לשירות. הכניסה למבנה תיחסם בעזרת גידור ושילוט מתאים.
- מסקנה: אין היתכנות כלכלית בשיקום המבנה. המבנה מיועד להריסה.**

מבנה מועדון השייט המוצע בבקשה זו להריסה - מבט על:





תוכנית של מבנה (מועדון השייט) - המיועד להריסה בבקשה זו:



המבנה הקיים מקונסטרוקציית עץ ופלדה. המערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה כוללת מסבכי עץ שעונית ע"ג עמודי עץ ומסבכי פלדה שעונים ע"ג עמודי פלדה. גג המבנה מחופה בתקרת אסבסט. חזיתות המבנה מחופים בפח איסכורית.

4. הוגש סקר היסטורי לבחינת פוטנציאל זיהום הקרקע בשטח מועדוני השייט, נמל חיפה. המבנה הקיים ידוע בשם "הפועל מועדון שייט חיפה". הסקר הוכן ע"י חברת "גיאופרוספקט" עבור חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ. הסקר הועבר למשרד להגנת הסביבה בתאריך 14/08/2025. בהתאם למפורט בסקר ההיסטורי נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו לצורך הריסת המבנה ובתנאי שלא מתוכננת בניה ו/או חפירת קרקע בשטח.
5. הבקשה שהוגשה לא כוללת מינוי מהנדס/ קונסטרוקטור עבור המבנה המיועד להריסה מהסיבה שהמבנה הינו מבנה פשוט המיועד להריסה מלאה, ע"פ עורך הבקשה לא נדרש קונסטרוקטור במסגרת ההריסה. בוצע דוח סקירה מלא למבנה ע"י מהנדס שבו נקבע כי המבנה אינו כשיר לשירות.
6. ההריסה המוצעת אינה כוללת הריסה של תשתיות חשמל, ע"פ תצהיר עורך הבקשה.
7. חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ הינם בעלי הזכויות בשטח נשוא הבקשה, והם מגישי הבקשה.
8. מורשה חתימה מטעם חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ חתם ע"ג תכנית הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הריסת מבנה מועדון השייט ששימש בעבר את "הפועל מועדון שייט חיפה" המורכב מ-3 מבנים. מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה מוגדר "מסוכן" והמבנה אינו כשיר לשירות. אין היתכנות כלכלית בשיקום המבנה ולכן המבנה מיועד להריסה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ב. 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 :
 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ג. הסכם לפינוי כל מוצרי האסבסט מהמבנים לפני הריסה ע"י קבלן מורשה של המשרד להגנת הסביבה.
4. תנאים במהלך ביצוע :
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
5. תנאים לתעודת גמר :
 - א. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין כולל פסולת אסבסט.
 - ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ג. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.

החלטת הועדה :

אישור הריסת מבנה מועדון השייט ששימש בעבר את "הפועל מועדון שייט חיפה" המורכב מ-3 מבנים.
מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה מוגדר "מסוכן" והמבנה אינו כשיר לשירות. אין היתכנות כלכלית בשיקום המבנה ולכן המבנה מיועד להריסה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ב. 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:

- א. 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. הסכם לפינוי פסולת + אישור התקשרות.
- ג. הסכם לפינוי כל מוצרי האסבסט מהמבנים לפני הריסה ע"י קבלן מורשה של המשרד להגנת הסביבה.

4. תנאים במהלך ביצוע:

- א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
- ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.

5. תנאים לתעודת גמר:

- א. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין כולל פסולת אסבסט.
- ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
- ג. 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:

♦ **מדינת ישראל מנהל הדיור הממשלתי**

עורך:

♦ מהא בלאן

♦ עבד אל-חמיד מחמוד

אחראי בקשה:

♦ רולא סעב

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000350498

כתובת הבניין: רח' התשעים ושלש 8, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12220 חלקה: 2 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

תוספת בניה

בניני ציבור

=====
 תוספת מעלית להנגשת בית הספר לכל הקומות, מבואות למעלית בכל קומה, המשך מהלך מדרגות לגג ופרגולה על הגג לשימוש התלמידים
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים ג'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/428.

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	קומת מרתף + 5 קומות.	3.00 מ'.	גישה לגג	-	בהתאם לתוכנית חפ/363. • בהתאם תוכנית קוו בניין להחלטת הנהלת העירייה מיום 6.8.62 שקבעה כי המקום נועד לבית ספר.
מרווח קדמי לצד רח' התשעים ושלש	-	2.50 מ'.	-	-	בהתאם לתוכנית חפ/428.
מרווח קדמי לצד המדרגות הציבוריות	-	5.00 מ'.	-	-	בהתאם לתוכנית חפ/428.

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מרווח צידי	-	3.00 מ'	-	-	בהתאם לתוכנית חפ/229.

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	4.6.25	מאחר ומדובר בבניית מעלית חיצונית בלבד, יש לסמן את כל הבניין כ"לא כלול" בבקשה. - סומן
תקבולים	מתיק מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> בשלב זה אין הערות. בעת הוצאת היתר הבניה ישולמו אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה.
נכסים	התקבל באימייל	<ul style="list-style-type: none"> חלק מהחלקה כולל שטח ביועד דרך המיועד על שם עיריית חיפה. מאחר ובקשה מס' 53054702 כוללת הנגשה בית ספר, לא נדרש העברת השטח על שם העירייה בבקשה הנו
	התקבל באימייל - 14.3.24	<ul style="list-style-type: none"> חלק מהחלקה כולל שטח ביעוד דרך המיועד לעבור על שם עיריית חיפה. מאחר ובקשה מס' 53054702 כוללת הנגשה בית ספר, לא נדרוש העברת השטח על שם העירייה בבקשה הנוכחית. יחד עם זאת בכל בקשה חדשה אחרת הנושא יבחן מחדש, ובמידה ותוגש בקשה שתכלול שינויים נוספים, נדרוש העברת השטח על שם העירייה.
משרד העבודה	23.12.25	<ul style="list-style-type: none"> בית ספר הטכנולוגי אורט כרמל סמל מוסד 55003 הינו בית ספר תיכון המפוקח ומתוקצב על ידי האגף להכשרה מקצועית במשרד העבודה. בבית הספר פועלות כיתות ט' – יב' במסגרת חוק החניכות וחוק חינוך חובה. תוקפו של אישור זה הינו על פי הסכם שנחתם בין המשרד לבין הרשת. אישור זה תקף מיום 28.4.25 ועד 28.4.26.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
ניגשות		<ul style="list-style-type: none"> • התקבל תוכנית חתומה על ידי יועץ ניגשות. • התקבלה הצהרת יועץ ניגשות חתומה.
בטיחות		<ul style="list-style-type: none"> • התקבל תוכנית חתומה על ידי יועץ בטיחות. • התקבל הנחיות לבטיחות על ידי יועץ הבטיחות. • התקבלה הצהרת יועץ בטיחות חתומה.
פקיד היערות	מתיק מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> • ניתן לקדם את הבקשה עץ 8 רחוק מהבנייה המוצעת למלא תצהיר עצים.
	1.3.24	<ul style="list-style-type: none"> • התקבל תצהיר חתום על ידי העורך .
שימור	מתיק מענה וסיכום	<ul style="list-style-type: none"> • המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה- מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתוכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/2000. • מומלץ לשמור על המערך הנופי הקיים בשטח המגרש וסביבתו בשלב הביצוע ואף לתגבורו בעצים מצלים לכיוון הרחוב. • ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
פיקוד העורך	27.5.24	<ul style="list-style-type: none"> • התקבל אישור לפטור מהחובה להתקין מקלט או להגדיל מקלט קיים.
חח"י	9.5.23	<ul style="list-style-type: none"> • תוספת מעלית ומבואה למעלית צמודה לחזית דרומית מזרחית למבנה, המעלית תשרת חמש קומות קיימות, אם יידרש שינוי בגודל החיבור החשמלי יש לפנות לחברת החשמל לצורך בירור והזמנת הנדרש. • לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות. • לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר)ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה).
רשות העתיקות	24.4.23	<ul style="list-style-type: none"> • השטח נשוא הבקשה/ או השטח הגבול בו, נכלל בתחום אתר עתיקות מורכז כהגדרתו בחוק העתיקות התשלח 1978 (להלן: חוק העתיקות). • על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלח-1978 (להלן: חוק העתיקות), אסור לבצע באתר עתיקות בניה, סלילה הקמת מתקן

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>חציבה ואו פעולות פיתוח כל שהן לרבות הקמת בניינים או קירות בנכס הגבול באתר, ללא אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.</p> <ul style="list-style-type: none"> מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מורכז הנכס מתבקשים לפעול כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> לבצע תשלום בעד אגרת בדיקת התוכנית בסך – 130 ₪ בהתאם לתקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פועלות), תשסא-2001 (להן : אגרת בדיקת תכנית) באמצעות האינטרנט, בקישור הבא: http://www.antiquities.org.il/voucher heb.aspx להמציא לרשות העתיקות את התוכנית בקובץ דיגיטלי או בדואר, על מנת לקבל את התייחסות ותנאי מנהל רשות העתיקות לביצוע העבודות. בצירוף מס' אסמכתא על תשלום אגרת בדיקה תכנית. לברורים ניתן לפנות למשרדי רשות העתיקות על פי החלוקה הגאוגרפית. 		
<ul style="list-style-type: none"> רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשה. 	29.2.24	

סיכום הערות בדיקה:

- עבור בית ספר אורט כרמל, רח' התשעים ושלוש 8 חיפה, מבוקש הנגשת בית הספר באמצעות תוספת מעלית, מבואת מעלית, השלמת מהלך מדרגות + חלל כפול, תוספת פרגולה קבועה על הגג, שימוש חלקי בגג כמרפסת גוף בניין בשטח של 65.51 מ"ר, ותוספת מעלון לקומת הכניסה.
- מדינת ישראל מנהל הדיור הממשלתי הינה בעלת הזכויות במקרקעין ומנתה מר מיכאל רבזין כמורשה חתמה החתום על הבקשה.
- התוכנית החלה על המגרש הינה חפ/824 שמגדירה את יעוד המגרש למגורים ג' אך מכוח החלטת הנהלת העירייה מיום 6.8.62 שקבעה כי המקום נועד לבית ספר, והבניין ישמש את בית הספר ורק במידה והבניין הקיים ייהרס סיווג הקרקע יחזור להיות יעוד מגורים ג'.
- המבקש הוא הבעלים היחיד במגרש.
- בית הספר הטכנולוגי אורט כרמל סמל מוסד 55003 הינו בית ספר תיכון המפוקח ומתוקצב על ידי האגף להכשרה מקצועית במשרד העבודה. בבית הספר פועלות כיתות ט' – יב' במסגרת חוק החניכות וחוק חינוך חובה.
- תוכנית המרתף תאומית להיתר מס' 53054700 משנת 1975.

מס' דף: 120

7. מבוקשת תוספת מעלית לבית ספר קיים בשטח של 3.00 מ"ר, המוצעת בתוך קווי הבניין צמודה למבואה מוצעת בשטח 9.00 מ"ר, שמציירת גישה בין הקומה למעלית, שמתוכננת לעצור בכל קומה עד לקומת הגג, למבואה האחרונה מוצע גג בטון.
8. בנוסף מבוקשת הרסיה חלקית לתקרת לגג הקיים על מנת לייצר גישה לעליית הגג המוצעת כגישה לגג בשטח 32.55 מ"ר וגובה 2.80 מ'.
9. עבור מהלך מדרגות קיים שמתחיל מקומה ב' 3.10- עד קומת הכניסה +0.00- מוצע תוספת מעלון מדרגות להנגשה בין הקומות שלא ניתן להגיע להן באמצעות המעלית המוצעת.
10. מוצעת פרגולה גג קבועה, בשטח 5.91 מ"ר ובגובה 2.50 מ' הפרגולה מוצעת על קורות היקפיות ועמודים מקונסטרוקציה וקירוי קל מעץ. המתקן פתוח מכל צדדיו המשמשת להצללה. ועל פי חפ/מק/1400/פ"מ – "תוכנית פרגולות משולב" מסעיף (6), עיצוב ומבנה הפרגולה בתת סעיף (6.5) מצוין כי במקרים של אילוצים תכנוניים – הנדסיים, רשאי מהנדס העיר לאשר גובה שונה.
11. על פי התייחסות מחלקת נכסים כחלק מהחלקה כולל שטח ביעוד דרך המיועד לעבור על שם עיריית חיפה. מאחר ובקשה מס' 53054702 כוללת הנגשה בית ספר, לא נדרוש העברת השטח על שם העירייה בבקשה הנוכחית. יחד עם זאת בכל בקשה חדשה אחרת הנושא יבחן מחדש, ובמידה ותוגש בקשה שתכלול שינויים נוספים, נדרוש העברת השטח על שם העירייה.
12. יש לציין עלפי דוח פיקוח למבנה מוסכן משנת 2001, צוין שנמצא סדקים בקריות התומכים שבחצר בית הספרה בגבול עם רח' התשעים ושלוש ובגבול עם בית מס' 6, ובהמשך התקבל דווח על תיקון הקירות התומכים " הריסה ובנייה מחדש" שאושר על ידי הפיקוח.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

1. תנאים להיתר
 - עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
 - הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016.
 - תשלום כל התשלומים כ אמור בסעיף 145(ד) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.
 - -לרבות היטל השבחה, כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
 - הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה) תשע"ו-2016.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור כבאות והצלה.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. נספח ביסוס
 - ה. נספח ניקוז.
 - ו. אישור מורשה נגישות.
 - ז. אישור יועץ בטיחות
3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדת תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים.

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

- א. יובא אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ב. קבלת אישור כבאות והצלה.
 - ג. נספח בטיחות אש.
 - ד. נספח ביסוס
 - ה. נספח ניקוז.
 - ו. אישור מורשה נגישות.
 - ז. אישור יועץ בטיחות
 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.

מנהל אגף רישוי בניה
אדר' דן ירדן

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