

מס' דף: 1

תאריך: 13/01/2026
כ"ד טבת תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 663 ביום שלישי תאריך 13/01/26 כ"ד טבת, תשפ"ו

השתתפו:

חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדרי' אורית מרץ

מוזמנים:

אדרי' דן ירדן

עו"ד שרה חן כהן

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	דר' הים 170, חיפה	מסעוד אבו חדרה		17	10747	10000528865	81013310	1
7	רח' זיוונית 2, חיפה	שי רוזנטל		59	10807	10000543950	34634714	2
11	סמ' תורה ועבודה 19, חיפה	רות כהן		100	11566	10000464962	47217804	3
16	רח' שלומציון המלכה 16, חיפה	נמרוד גבע		108	10763	10000446240	78175507	4
19	רח' יואב 14, חיפה	אברהם אלגים		15	10816	10000552888	54099210	5
24	רח' יהודה עמיחי 12, חיפה	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	2045	443	11194	10000481846	2022002102	6
36	רח' יהודה עמיחי 10, חיפה	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	2046	444	11194	10000480332	2022002202	7
50	רח' סורוקה משה 43, חיפה	גלית טל		51	10796	10000494367	86084606	8
54	רח' אל מוהדי 11, חיפה	איימן עודה		1	11727	10000394662	63396216	9
57	** קרית הטכניון, חיפה	הטכניון מכון טכנולוגי לישראל		4	11202	10000494690	35429735	10

מבקש:

הגשה 16/10/2025

* **מסעוד אבו חדרה**

* מריל חאין

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* סיון אילו

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000528865

כתובת הבניין: דר' הים 170, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10747 חלקה: 17

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

תוספת מרפסת קונזולית מפלדה לדירה קיימת בקומה ג' בבניין מגורים קיים תוך כדי ביצוע שינויים.

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/178

זכות	קיים בהיתר	הערות
מס' קומות	3 קומות מעל ק. עמודים מפולשת	ללא שינוי
מס' יחיד	6 יחיד	ללא שינוי
מרווח קדמי	5 מ'	ללא שינוי
מרווח צידי	4 מ'	ללא שינוי
מרווח אחורי	6.50 מ'	ללא שינוי

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	4.11.25	התוכנית תואמת למציאות, טרם בונים
פקיד היערות	9.10.25	התקבל תצהיר
חברת חשמל	התייחסות גורמי חוץ	ממידע שהוגש על תשתיות חברת חשמל: התשתיות – נמוך (400 וולט) לכן לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות לא נדרש בניית תחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה)

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	לפי תיק מידע, מענה וסיכום	להלן הערות המחלקה לשימור לבקשה זו: תוספת מרפסת – מומלץ על אחדות ויזואלית והינף אחד לטור מרפסות בכל הקומות. עיגון המרפסות לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים. בסיס המרפסת כדוגמת גמר הקיים. מעקה המרפסות יהיה כדוגמת הקיים
אישור פטור מהג"א		הוגש בבקשות קודמות אישור הג"א לממ"דים שאושרו בהיתר למבנה זה.

סיכום הערות בדיקה:

תוספת מרפסת מפלדה לדירה קיימת בקומה ג' ואחרונה בשטח של 14.00 מ"ר בתחום קווי בניין בדומה למרפסות קיימות לאותה חזית בהיתרים מאושרים 81013303 בקומה ב' 81013305 בקומות א', ב', ג' באותן מידות שטח המרפסת.

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

הועדה סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות וזיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

רקע לבקשה:

במבנה קיימות מרפסות לאותה חזית אשר אושרו בבקשות קודמות 81013303 בקומה ב' 81013305 בקומות א', ב', ג' באותן מידות שטח המרפסת וכנ"ל גם ממ"דים. המרפסת המוצעת תוכננה בהתאם לקיים בדירות התחתונות בחזית צפונית. ומוצעת במרווח האחורית מחזית הרחוב בתחום קוי בניין.

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.

ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

א. אישור נספח יציבות.

ב. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר:

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

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

ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

החלטת הועדה:

הועדה סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

רקע לבקשה :

במבנה קיימות מרפסות לאותה חזית אשר אושרו בבקשות קודמות 81013303 בקומה ב' 81013305 בקומות א', ב', ג', באותן מידות שטח המרפסת וכנ"ל גם ממ"דים . המרפסת המוצעת תוכננה בהתאם לקיים בדירות התחתונות בחזית צפונית. ומוצעת במרווח האחורית מחזית הרחוב בתחום קוי בניין .

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הועדה סבורה כי הוספת מרפסת לדירת מגורים, יש בה בכדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, שכן המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני, וכן אוורור, אור ומרחב מחיה. לא בכדי מצא המחוקק לנכון לייצר אפשרות לתוספת מרפסות זיזיות באופן כלל ארצי גורף מכח תקנות.

רקע לבקשה :

במבנה קיימות מרפסות לאותה חזית אשר אושרו בבקשות קודמות 81013303 בקומה ב'

81013305 בקומות א', ב', ג' באותן מידות שטח המרפסת וכנ"ל גם ממ"דים .
המרפסת המוצעת תוכננה בהתאם לקיים בדירות התחתונות בחזית צפונית.
ומוצעת במרווח האחורית מחזית הרחוב בתחום קוי בניין .

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

- א. הבקשה תיערך לפי נוהל עירוני לתוספת מרפסות תלויות קלות למבנים קיימים אשר מפורסם באתר מנהל ההנדסה.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 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.

סעיף 2:**מבקש:**

* שי רוזנטל

הגשה 25/03/2024

עורך:

* דניאל שאש

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000543950

כתובת הבניין: רח' זיוונית 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10807 חלקה: 59 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

פג תוקף מתן החלטה - מובא לדיון חוזר
 תוספת ממ"ד בקומה ב' לדירה קיימת מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע, הוספת רגלי ממ"ד
 בקומה א' תוך שמירה על אחידות כמגדל הממ"דים.

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

* בן מאיר דותן דרך הים 19/3 חיפה

* בן מאיר יותם המעפיל המעפיל

* בן מאיר יפתח הזית 41/1 גדעונה

* בן מאיר עמרי דרך הים 19 חיפה

* ויטנברג אברהם זיוונית 4/1 חיפה

* ויטנברג יוליה זיוונית 4/1 חיפה

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* ארן(ארנסטוף) ישראל מנורה 6 תל אביב - יפו

* גייגר ירון זיוונית 4 חיפה

* טליסמן דן זיוונית 2 חיפה

* טליסמן ורדה רוזה זיוונית 2 חיפה

* מוסקוביץ חנה דרך הים 19 חיפה

* מוסקוביץ מריאן-ירוחם דרך הים 19 חיפה

* מנדלסון בקר דנה דרך הים 19/2 חיפה

* רביב עמירה ואדי סליב 10 א חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

ייעוד קרקע:

לפי תכנית: חפ/423. תמ"א 1/1/א/40

מוצע	קיים בהיתר	זכות
ללא שינוי	3 קומות	מס' קומות
תוספת ממ"ד בתחום קווי בניין מעל ממ"ד קיים	ללא שינוי	מרווחים

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	26.3.24	התוכנית תואמת למציאות

סיכום הערות בדיקה:

פג תוקף מתן החלטה - מובא לדיון חוזר
תוספת ממ"ד בקומה ב' לדירה קיימת מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע, הוספת רגלי ממ"ד בקומה א'
תוך שמירה על אחידות כמגדל הממ"דים בתחום קווי בניין
ללא שינוי ושמירת מרחק בין בניינים 4.72 מ'.

בוצע יידוע שכנים לפי תקנה 36 ב' ע"י חברת נענע פרסומים והתקבלו התנגדויות מדיירים שותפים לנכס

להלן עיקרי ההתנגדויות:**מתנגד 1: (מבניין זיוונית 4/1 שם: יוליה ואברהם, משפחה: ויטנברג)**

1. ההתנגדות שלנו היא למיקום חלון הממ"ד ולא לממ"ד עצמו.
2. מכיוון שהדירה שלנו (בזיוונית 4) נמצאת על אותה חלקה, לא קיימים קווי בנין בין שני המבנים. הממ"ד החדש (האמור להבנות מעל זה הקיים), הוא מאד קרוב. מרוחק מהבניין שלנו 4 מ' בלבד!
לכן, מיקום החלון הוא קריטי לשמירת הפרטיות שלנו הן מבחינת זוויות הראיה והן מהבחינה האקוסטית.
3. המקום הנכון, מבחינתו לחלון הממ"ד, הוא לכיוון רחוב זיוונית.
(כיוון הפוך מזה המסומן בתכנית!)

מתנגד 2: (מזיוונית 2 קומה ב' (רגלי הממ"ד) שם: יפתח, דותן, יותם, עמרי משפחה: בן מאיר)

1. בניית הממ"ד בקומה ג' כוללת 70% קירות רגלי ממ"ד מול הנכס שלנו בקומה ב' - איננו מעוניינים בכך ובהוצאה התקציבית הכרוכה בכך.
2. איננו חתומים על תשריט בית משותף ולכן אין באפשרות דיירי הבניין לאלץ אותנו לבצע הוצאה כספית זו.
3. עפ"י התוכנית המוגשת לא ברור האם רגלי הממ"ד יחסמו את החלון הפונה לכיוון רגלי הממ"ד הנ"ל, משום שהחלון איננו מופיע בתכנית של הדירה שלנו בקומה ב'.
4. ניתן לבנות רגלי ממ"ד בשיעור של 70% מקירות הממ"ד בקומה ב' על חשבון המבקש מקומה ג' ולא על חשבוננו, ובאופן שלא יחסום את החלון הפונה לכיוון הנ"ל.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות שראוה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותימרוץ בניין ממ"ד.
הממ"ד המבוקש במסגרת הבקשה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתמ"א 1/1/40.

רקע לבקשה:

הבקשה אושרה בישיבה מס' 612 בתאריך 10.6.24 בהליך מקוצר
הוגשה כיום בשנית עקב פקיעת תוקף מתן החלטה
הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין במרווח בין מבנים (בהתאם ל-GIS - טרם נבנה)

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. אישור הג"א.
- ב. נספח יציבות.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
- ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

לעניין החלון : הפנית החלון הינה בהתאם להיתר שניתן לממ"ד בקומת הקרקע, כך שאינו פונה לחזית הרחוב ואינו פונה לבינוי הגובל, זאת בכדי לנטרל כל חשש לפגיעה בפרטיות גובלים.

לעניין הבינוי המוצע והשפעתו על הדירה בקומה א' : הוועדה קבעה כי רגלי הממ"ד היורדים ע"ג הממ"ד הבנוי בהיתר, יתוכננו כך שלא תהיה חסימה לחלון מטבח דירת המתנגדים. בעתיד, ככל ויחפצו המתנגדים, באפשרותם להצטרף למגדל הממ"דים ולסגור את היקף הקירות במלואם. ממ"דים הם צורך השעה ובהינתן כי במיקום המוצע קיים ממ"ד מאושר בהיתר, הרי שזה המיקום הראוי תכנונית גם לדירה בקומה ב'. הוועדה המקומית איננה בוחנת את חלוקת עלויות הקמת הממ"ד/רגלי הממ"ד ועסקינן בסוגיה קניינית מובהקת שיש לפתור בפני הערכאה המתאימה/בין השכנים.

החלטת הועדה :

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

הממ"ד המבוקש במסגרת הבקשה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתמ"א 40/א/1.

רקע לבקשה :

הבקשה אושרה בישיבה מס' 612 בתאריך 10.6.24 בהליך מקוצר הוגשה כיום בשנית עקב פקיעת תוקף מתן החלטה הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין במרווח בין מבנים (בהתאם ל-GIS - טרם נבנה)

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

א. אישור הג"א.

- ב. נספח יציבות.
ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016
ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016

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

הוועדה משיבה למתנגדים :
לעניין החלון : הפנית החלון הינה בהתאם להיתר שניתן לממ"ד בקומת הקרקע, כך שאינו פונה לחזית הרחוב ואינו פונה לבינוי הגובל, זאת בכדי לנטרל כל חשש לפגיעה בפרטיות גובלים.
לעניין הבינוי המוצע והשפעתו על הדירה בקומה א': הוועדה קבעה כי רגלי הממ"ד היורדים ע"ג הממ"ד הבנוי בהיתר, יתוכננו כך שלא תהיה חסימה לחלון מטבח דירת המתנגדים. בעתיד, ככל ויחפצו המתנגדים, באפשרותם להצטרף למגדל הממ"דים ולסגור את היקף הקירות במלואם. ממ"דים הם צורך השעה ובהינתן כי במיקום המוצע קיים ממ"ד מאושר בהיתר, הרי שזה המיקום הראוי תכנונית גם לדירה בקומה ב'.
הוועדה המקומית איננה בוחנת את חלוקת עלויות הקמת הממ"ד/רגלי הממ"ד ועסקינן בסוגיה קניינית מובהקת שיש לפתור בפני הערכאה המתאימה/בין השכנים.

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

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

מבקש:

♦ רות כהן

עורך:

♦ דוד מדינה

אחראי בקשה:

♦ נופר מזרחי

הגשה 13/02/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000464962

כתובת הבניין: סמ' תורה ועבודה 19, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11566 חלקה: 100

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת קומה מבניה קלה לדירה קיימת בחלקה בעלת מבנה חד משפחתי קיים.
 כמו כן, מבוקשת מרפסת גוף בניין ביציאה מקומה א' ותוספת מקום חניה 1 בהמשך לחניה
 קיימת והריסת מחסנים.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

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

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	מתאריך 04/01/26	תכנית מתאימה למצב הקיים, אך יש לסמן את כל הגגות הקיימים במגרש כולל רעפים הצמודים למבנה . -תכנית תוקנה לפני דיון.
תנועה וחניה	מתאריך 17/08/25	עבור תוספת בניה בשטח 65 מ"ר לבית קיים בשטח 124 מ"ר דרושה תוספת: 1 מק' חניה מוצע: 1 מק' חניה (חניה 1 כלואה אחרי חניה קיימת בשטח) <u>נדרש להזיז את הקרות הקיימים לקו רחוב סופי (מסומן בצבע צהוב בתכנית)</u>
דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	למחלקה לתכנון דרכים תוגש תכנית בהתאם לדרישת התקן. במידה ותידרש העתקת תשתיות(עמוד חשמל/תאורה, ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם. מומלץ לדרוש תוספת חניה.
	מתאריך 17/08/25	התקבלה תכנית מאושרת.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פקיד היערות	מתאריך 09/02/25	התקבל תצהיר עצים חתום בידי עורך הבקשה.
שימור	מתיק המידע מענה וסיכום	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/ 2000. - חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים. - שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות. אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.
חח"י	מתאריך 20/06/24	בקשה זו לתוספת למבנה קיים פירוט התוספת / השינויים המבוקשים ומיקומם : מוצע קומה נוספת, קומה א' מיקום התוספת המבוקשת ביחס למבנה הקיים : על הגג, לא ידוע ולא צויין שינוי חשמלי כלשהו, ככל שידרש שינוי חשמלי ידרש מכתב גודלי החיבור הנדרש, יש לפנות לחברת החשמל לצורך בירור והזמנת הנדרש, אם לא נדרשים שינויים חשמליים המצריכים את עבודות חברת החשמל לא יהיו דרישות בבקשה זו.
פיקוד העורף	מתאריך 08/04/25	התקבלה תכנית מאושרת. ניתן פטור מהחובה לבניית מקלט : הפטור ניתן על בסיס קיום מקלט/ שיפור מיגון תקניים.

חישובי שטחים:

זכות	מאוסר	מותר	קיים בהיתר	נותר לניצול למגרש	שטח יחסי נותר לניצול לדירה לפי נסח טאבו	שטח מוצע לדירה	הערות
שטח מגרש	603						
אחוז בניה משטח עיקרי	5.6%+56% בין דרכים						
שטח בנייה		$X61.6\%=371.4603$ מ"ר	130 מ"ר	241.4 מ"ר	241.4 מ"ר	65.7 מ"ר (לאחר קיזוז 8 מ"ר מדרגות)	
סה"כ שטח מותר לדירה							נותר לניצול 175.7 מ"ר לאחר ביצוע התוספת המבוקשת

שטח הדירה ברוטו 210.7 מ"ר

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת קומה מבניה קלה לדירה קיימת בחלקה בעלת מבנה חד משפחתי קיים. כמו כן, מבוקשת מרפסת גוף בניין ביציאה מקומה א' ותוספת מקום חניה 1 בהמשך לחניה קיימת, והריסת מחסנים וגגון פח.
2. בהתאם להתייחסות חניה ולתכנית המאושרת:
 - יש לאשר את התכנית ע"י פקיד היערות העירוני.
 - נדרש להזיז את הקרות הקיימות לקו רחוב סופי (מסומן בצבע צהוב בתכנית אישור החניה וע"ג תכנית הבקשה).
3. בהתאם להתייחסות חניה, הקירות מצוינים להריסה ולבניה מחדש בהתאם לקו הרחוב הסופי.
4. בהתאם להיתר מס' 02 קיים מחסן בהיתר בחזית צפון מערבית בפינת המגרש.
5. לפי מפת המדידה קיימים עוד 3 מחסנים וגגון פח ברחבי החלקה מחוץ לקווי הבניין שללא היתר.
6. התקבלה הסכמת כלל השותפים לנכס לבקשה למעט קרן קיימת לישראל (מירי).

לא התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים / שאינם שותפים לנכס

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה, בתנאים הבאים:
 לאישור תוספת הקומה המוצעת בהתאם לחישוב השטחים והשטחים הנותרים לניצול במגרש, מרפסת גוף הבניין בחזית המזרחית מעל לקומת הקרקע, והחניה המבוקשת כולל הריסת הקירות בחזית סמטת תורה ועבודה בהתאם לאישור מח' חניה ודרכים. כמו כן, לאישור הריסת המחסנים וגגון הפח שללא היתר במרווחים. 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 הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
 - ה. אישור נספח ניקוז
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. אישור פקיד היערות בהתאם להתייחסות חניה.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

החלטת הועדה :

אישור הבקשה, בתנאים הבאים :
לאישור תוספת הקומה המוצעת בהתאם לחישוב השטחים והשטחים הנותרים לניצול במגרש, מרפסת גוף הבניין בחזית המזרחית מעל לקומת הקרקע, והחניה המבוקשת כולל הריסת הקירות בחזית סמטת תורה ועבודה בהתאם לאישור מח' חניה ודרכים. כמו כן, לאישור הריסת המחסנים וגגון הפח שללא היתר במרווחים.
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 הרשות הארצית לכבאות והצלה.
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
 - ה. אישור נספח ניקוז
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. אישור פקיד היערות בהתאם להתייחסות חניה.
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

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

עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכנים המתנגדים שלא חתמו/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.

סעיף 4: מספר בקשה: 78/1755/07 תיק בניין: 78/1755
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 663 בתאריך: 13/01/2026

מבקש:

הגשה 22/06/2025

נמרוד גבע

עורך:

רם שועל

אחראי בקשה:

יעל קפלן שמעון

סוג בקשה: בקשה לעבודה מצומצמת

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446240

כתובת הבניין: רח' שלומציון המלכה 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10763 חלקה: 108

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
תוספת 6 ממ"דים במבנה מדורג בן 4 מבנים שבכל אחד 2 דירות דופלקס.
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ יוסף נומברג שלומציון המלכה 16 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א'

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

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע
מס' קומות	4 קומות מדורגות	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	ללא שינוי
מס' יח"ד	8 יח"ד		ללא שינוי
מרווח קדמי לכיוון רח' שלומציון המלכה	5 מ'	5 מ'	ללא שינוי
מרווח קדמי לכיוון רח' ויצו	12 מ'	12 מ'	ללא שינוי
מרווח צידי	4 מ'	4 מ'	6 ממ"דים בולטים למרווח הצידי המותירים כ-1.30 מ"ר עד גבול מגרש.

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	28.07.25	תכנית תואמת מציאות, טרם התחילו עבודות
פקיד היערות	03.06.25	לכריתה 4 עצים, תבוצע נטיעה של 10 עצים גודל 9
נכסים ושמאות	17.06.25	לעיריית חיפה זכויות חכירה ל999 שנים בחלק מחלקה 108 בגוש 10783 כמפורט:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		לכיוון רח' שלומציון 32 מ"ר ולכיוון רח' ויצו 62 מ"ר. אין לבנות בשטח המוכר לעירייה. אין לנצל את זכויות הבנייה משטח המוכר ללא הסכמת אגף נכסים ושמאות מראש ובכתב. לעניין הזיקות הנאה, מאחר והזיקת הנאה היא על חלק מהחניות שמוצמדות לדיירים ומאחר ולא כל בעלי הדירות משתתפים בבקשה, אין צורך ברישום זיקת הנאה.
תנועה ודרכים	11.06.25	עבור תוספת 6 ממ"דים בשטח 12.5 מ"ר עבור 6 יח"ד אין דרישה לתוספת חניה.
פקע"ר	05.02.25	אישור פקע"ר

סיכום הערות בדיקה:

- מבנה זה הינו בניין מדורג בעל 4 כניסות שבכל כניסה קיימות שתי דירות דופלקס אחת מעל השניה. הכניסה לדירות מתבצעת דרך מדרגות חיצוניות לבניין.
- מבקשים תוספת 6 ממ"דים ב6 דירות קיימות (במבנה מס' 2, 3, 4) מעבר לקו בניין צידי לפי תמ"א 40/א/1/1.
- התכנון בוצע כך שהממ"דים המבוקשים תוכננו בנישה שבין כל מבנה למהלכי מדרגות החיצוניים המובילים לדירות. החלונות הממ"דים לא פונים לאותו כיוון במבנה (באישור פקע"ר) בכדי שהחלונות לא יתנגשו במהלך המדרגות העובר בצמוד וכך החלונות לא יחסמו ותהיה אפשרות מילוט ושלא יהווה הפרעה לפרטיות כאשר עולים או יורדים מהדירות מעל.
- מבנה מס' 2 (מפלט -2.56, +0.51): משפ' רוזנבלום – רגליי ממ"ד בקומה התחתונה, ממ"ד בקומה העליונה. מבנה מס' 2 (מפלט +3.00, +6.00): משפ' שגב – ממ"ד בקומה התחתונה.
- מבנה מס' 3 (מפלט -2.69, +0.45): משפ' יוסף – ממ"ד בקומה התחתונה, רגליי ממ"ד ללא שימוש בקומה העליונה. מבנה מס' 3 (מפלט +3.55, +6.55): משפ' ללוש – ממ"ד בקומה התחתונה.
- מבנה מס' 4 (מפלט -3.03, +0.40): משפ' גבע – רגליי ממ"ד בקומה התחתונה, ממ"ד בקומה העליונה. מבנה מס' 4 (מפלט +3.49, +6.48): משפ' בלוך / פוזר – ממ"ד בקומה התחתונה.

בוצע ידוע כחוק לפי תקנה מס' 36 ולא התקבלו התנגדויות מבעלי הנכס בחלקה.**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:

- תנאים לשלב בקרת התכן:
- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. חישובים סטטיים
- ד. נספח ביסוס
- תנאים להיתר
- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.

- ב. לכריתה 4 עצים, תבוצע נטיעה של 10 עצים גודל 9 לפי אישור פקיד יערות
- ג. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 30,000 ₪ (5,000 כל דירה)

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. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ג. חישובים סטטיים
 - ד. נספח ביסוס
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. לכריתה 4 עצים, תבוצע נטיעה של 10 עצים גודל 9 לפי אישור פקיד יערות
 - ג. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 30,000 ₪ (5,000 כל דירה)

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 17/07/2025

* אברהם אלג'ים

עורך:

* עדי גורן

מתנגדים שותפים לנכס* לא בשימ:

* רן גיל מירב

רמז 14 א זכרון יעקב

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000552888

כתובת הבניין: רח' יואב 14, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10816 חלקה: 15

תיאור בקשה

תוספת בניה וממ"ד

מגורים

1. תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לדירה קיימת לפי חוק תכנון והבניה תיקון מס' 163

2. תוספת מרפסת גננית שאינה עולה על גובה 1.80 מ'

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

* בודן דב גוט לוי 11 חיפה

* כפיר לאה מושב ציפורי מושב ציפורי

* מגן עמית קמיל הויסמנס 17 חיפה

* רן גיל מירב רמז 14 א זכרון יעקב

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אורלי עמידור מנחם בגין 148 תל אביב - יפו

* אמזלג אמיל הנטקה 63 דירה 8 חיפה

* אסולין גבריאל יואב 24 חיפה

* ארז אינגבר הסנה 7 דירה 2 חיפה

* באוברג אהרון יואב 14 דירה 4 חיפה

* ברקן טל מבצע דני 11 דירה 10 ראש העין

* ז'אק פייר עבו הרצל 26 דירה 13 יבנה

* כהן אמירה נוי 52 דירה 2 חיפה

* כרמל יוליה דניה 16 דירה 3 חיפה

* לבקוביץ טליה התאנים 32 דירה 14 קריית אתא

* לוי יוסף הציפור 11 בנימינה

* ליאת אינגבר בני אפרים 208 ב דירה 4 תל אביב - יפו

* מגן ירון אהרון ודניאלה הויסמנס קמיל 17 דירה 2 חיפה

* מטלין חגית יהודה מרגוזה 36 תל אביב - יפו

* סגלוביץ מזרחי צביה נחל דליה 11 עתלית

* סנדרין עבו יואב 12 חיפה

* עדנה דבי מבית מלך חרוב 8 חיפה

* עירית דבי חרוב 8 חיפה

* פטרייב מריה יואב 14 חיפה

* קופילביץ קרן חירות 37 דירה 6

* קליק בתיה חנה סנש 3 חיפה

* קראוני סעדיה- חי ותקוה עת דודים 229 גבעת יערים

* רובינשטיין שחר וענבל ספיר 9 שמשית

- ♦ רון אריה דוד אלעזר 10 חיפה
- ♦ רן משה יואב 12 חיפה
- ♦ רשות מקרקעי ישראל פל-ים 115 חיפה
- ♦ שחף אינה ואלכסנדר היקינטון 1 דירה 8 חצור הגלילית
- ♦ שמעון עבו שאגאל מארק 21 דירה 4 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים ב מיוחד
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1795, תמ"א 1/1/א/40 למרחבים מוגנים

זכות	קיים בהיתר	מוצע
מס' קומות	4 קומות	ללא שינוי
מרווחים	מכח תמ"א 1/1/א/40	ללא שינוי

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	7.8.25	תוכנית תואמת למציאות , טרם החלו בבנייה
פקיד היערות	9.9.25	הוגש תצהיר
אגף נכסים ושמאות	27.8.25	לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה זו
חברת חשמל	התייחסות גורמי חוץ	ממידע שהוגש על תשתיות חברת חשמל : התשתיות – נמוך (400 וולט) לכן לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות לא נדרש בניית תחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים /מיתוג/מדידה)

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לדירה קיימת לפי חוק תכנון והבניה תיקון מס' 163
2. תוספת מרפסת גננית שאינה עולה על גובה 1.80 מ'

בהתאם לתמ"א 40 א 1/1 נבדקו החלופות למיקום המבוקש ונמצא כי החלופה הנידונה היא החלופה המיטבית, מוצג פתרון עתידי עבור שאר הדירות במבנה , מדובר במבנה במתכונת "רכבת".

התחדשות עירונית 27.8.25

עיריית חיפה יזמה יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכנת תכנית אב כוללת להתחדשות עירונית בקרית אליעזר וקרית אליהו, חפ/2370 (הכוללת את רחוב יואב 14). התוכנית אושרה במליאת הועדה המקומית בתאריך 10.11.2020, לאחר הטמעת הערות הציבור וגיבוש המסמכים. על פי תכנית זו, מתחם 19 הכולל את רחוב ההגנה 27-33 ורחוב יואב 12-14-16 הינו מתחם התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי.

תוספת בניה נרחבת בשלב זה עלולה לסכל את המשך קידום הפרויקט וליצר נפחי בניה מוגזמים תוך שינוי היחסיות הקיימת בין הדירות במתחם.

מס' דף: 21

כמו כן תוספת זו עלולה לגרום לדרישה למתן תמורות עתידיות גבוהות, למי שהרחיב את דירתו, כמו גם תמריץ שלילי לכניסה לעסקת התחדשות עירונית ודרך כך – עיכוב התקדמות הפרויקט.

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

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

להלן עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד 1: (קומה שניה – תת חלקה 6 שם : דב משפחה בודן)

מתנגד 2: (קומה שניה – תת חלקה 6 שם : לאה משפחה כפיר)

מתנגד 3: (קומה ראשונה – תת חלקה 3 שם : עמית משפחה מגן)

מתחת לדירת המבקש (קומת קרקע) קיים מקלט משותף של כלל דיירי הבניין, המבקש סגר את דלתות המקלט בדלתות פלדה והפך את המקלט למחסנו הפרטי, לפני כל אישור יש להחזיר את המקלט בבניין לייעודו. מתוכנן פינוי בינוי בבניין בקרוב וכן לא ברור המניע לבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

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

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

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

2. תנאים להוצאת היתר :
 - ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
 - ז. כתנאי לפני הוצאת היתר כולל בדיקה בשטח ע"י פיקוח שנעשה תנאי זה יש לפנות את המחסן הפרטי הקיים ללא היתר בקומת המקלט המשותף לכלל דיירי המבנה

תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

כתנאי להוצאת היתר הועדה תדרוש בדיון שעל המבקש לפנות את המחסן ולהחזיר את המצב לקדמותו לפני הוצאת היתר המבנה מיועד לפינוי בנוי בשלב מתקדם הבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה

החלטת הועדה:

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

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

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

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :
 - ה. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 - ו. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
 - ז. כתנאי לפני הוצאת היתר כולל בדיקה בשטח ע"י פיקוח שנעשה תנאי זה

יש לפנות את המחסן הפרטי הקיים ללא היתר בקומת המקלט המשותף לכלל דיירי המבנה

תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

כתנאי להוצאת היתר הועדה תדרוש בדיון שעל המבקש לפנות את המחסן ולהחזיר את המצב לקדמותו לפני הוצאת היתר המבנה מיועד לפינוי בנוי בשלב מתקדם הבניינים הכלולים במתחם זה, מוצע לאשר לכל היתר בנייה מינימלית הכרחית, דהיינו ממ"ד ומרפסת בלבד, ואף זאת בכפוף להוראות התוכנית החלה וככל שמתאפשר מכוחה

עם זאת, הוועדה 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 20/04/2025

• שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך:

• מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

• חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481846

כתובת הבניין: רח' יהודה עמיחי 12, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 443 מגרש: 2045 יעוד: מגורים ב

תכנית: תמא/34/ב/3, תמא/34/ב/4, תמא/1, חפ/2000, 304-0529065, 304-0315267, תממ/6, חפ/1571/א, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1571, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/658, חפ/229

תיאור בקשה

מגורים בניה חדשה

=====
הקמת מבנה מוגרים בן 10 יח"ד
=====

הערות המפקח:

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

מגורים ב'

שטח רשום 911 מ"ר

מגרש במורד המדרון - תא שטח 2045

בקרה מרחבית:

זכות	מותר	מוצע	הערות
שטח המגרש מתכנית חפ/1571/ט	שטח לחישוב זכויות 911 מ"ר		לפי תכנית מק/1571-נספח הקצאות. תא שטח 2045
מס' קומות מתכנית חפ/1571/ט	מעל לכניסה הקובעת 7	+6 עליית גג	
מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט	10	10 יח"ד מוצעות 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד)	20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. 20% יח"ד קטנות= 2 יח"ד

זכות	מותר	מוצע	הערות
מס' חניות	דרוש : 15 מק' חניה (10*1.5) = 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/ אופנועים	מוצע : 18 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים	
שטח עיקרי מותר למבקש מתכנית חפ/1571/ט	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 1004	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 1003 מ"ר	השטח העיקרי כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין.
שטח מרפסות זיזיות	160 מ"ר	159.5 מ"ר	16 מ"ר* מספר היח"ד במבנה
שטח שירות	מעל הכניסה הקובעת : 600 מ"ר	473.55 מ"ר	שטח שירות לא כולל שטחי ממ"ד
חניה מקורה	20*40=800 מ"ר לפי חישוב של 2 חניות לדירה		בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה.
קומת עמודים	עד 250 מ"ר		
תכסית	85%	419 מ"ר = 45.9%	
גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט	מגרשים במורד המדרון : גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ' מעל פני קרקע טבעית.	15 מ' מק.ק.ט לא כולל גג רעפים.	
גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט	3.5 מ'	3 מ'	

זכות	מותר	מוצע	הערות
גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט	2.4 מ'	3 מ' משולבת בקומת מגורים	בקומה המשלבת שימוש של מגורים וחניה באותה קומה, יתאפשר גובה קומת החניה בהתאם לגובה קומת המגורים.
גובה מחסניים חפ/1571/ט	גובה המחסניים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו	גובה מחסניים כגובה הקומה	עד 10 מ"ר למחסן פרטי לפי חפ/1571/א
פרגולה	תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות בשטח של 50 מ"ר *פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח *ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא	פרגולה בנויה בטון 2.8 מ' מרצפה לתחתית הקורות	
מרווח קדמי	תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח	בליטה בגין קומת חניון	מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים בתנאי שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי.
מרווח צידי	בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת	בליטה בגין קומת חניון	
מרווח אחורי	תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח	בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ'	

זכות	מותר	מוצע	הערות
גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט	במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות	מוצע במרווח קדמי. פתח מבנה השירות לא פונה לרחוב.	
פיתוח	בגבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.	3 מ'	
בריכת שחייה	-תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי, -עומק מירבי 2 מ' -שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות	לא מוצעת בריכת שחייה	

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	22.2.25	טרם החלו בבניה
קובץ אישור/הסכמת בעלים		צורף הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לשיכון ובינוי (המבקשת).

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>עבור 10 יח"ד בבניין חדש לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקו טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'.</p> <p>לפי סעיף מס' 22.9.2 בחפ/1571 א': במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה בתנאים המצטברים הבאים: -רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית. -שיפוע הקו, המחבר בין רום הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר) לפי בדיקת יועץ התנועה של הפרויקט: -תנאי השיפוע מתקיים -אורך החזית הינו קטן מ-26 מ'.</p> <p>דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה+ חניית אופניים/ אופנועים</p> <p>מוצע: 18 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים</p> <p>הנני לציין שהרמפה המחברת שני מפלסי החניון נמצאת בשתי חלקות (442 ו 441) לכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לנושא כך שלא ניתן יהיה לסגור את המעבר. במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה. <ul style="list-style-type: none"> • גובה ראש לא יפחת מ- 2.20 מ' • חניית נכה לא תוצמד לדירה • שיפוע מרבי במפלס החנייה 5%, ולפי אישור מחלקת תכנון 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. • יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניות הנכים <p>-אישור חנייה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש</p>	<p>30.10.24</p>	<p>תנועה וחניה</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		-אישור חנייה מתייחס לסידור החנייה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבנייה האחרים -יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים -כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בנייה מחייב קבלת אישור החנייה מחדש מאגף דרכים +יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.
פקיד היערות רשות מקרקעי ישראל	20.7.24	צורף תצהיר כי אין עצים בוגרים
		בשלב זה, רמ"י אינה נותנת את הסכמתה למתן ההיתר- הבקשה מחייבת בדיקת חיפה היתכנות ברמ"י לרבות תשלום במקרה הצורך
היחידה לתכנון סביבה וקיימות	28.3.24	תנאי לפתיחת הבקשה : התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה
איגוד ערים	28.3.24	אין הערות
שימור נוף	28.3.24	אין הערות
	3.4.25	נספח פיתוח מאושר
		רוחב הערוגות בחזית לא יפחת ממטר נטו עומק שתילה מעל חניון לא יפח ממטר תשתיות יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RA27023
נספח ניקוז	26.1.25	מאושר לפתיחת תיק
מי כרמל לסימון גמל מים	29.8.24	הושלם
תברואה תקבולים	14.7.24	התקבל
	18/02/2024	על חלקה זו קיימת תוכנית חפ' - 1571 /א, חפ' / 1571 /ב ותוכנית חפ' / 1571 /ט. בעת הוצאת היתר הבניה ייבדק האם הבקשה מממשת את התוכניות.
חח"י	5.3.24	לא נדרשת התייחסות, לא נדרש חדר טרנספורמציה
נכסים	28.3.24	אין הערות

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>דרישת פיקוח באתר עתיקות יהודה עמיחי 12 חיפה גוש : 11194 חלקה 443 חיפה 200575 743125 200600 743150 מכתבכם מיום : 17/06/2024 1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרזים כדין 56643/0 "גבעת זמר .1 [1] " י"פ : 9694 עמ" 6959 מיום : [21/06/2021 2. 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. 3. לאור המידע הכלול בבקשתכם בהתאם לתשריט המצ"ב, מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות עתיקות. 4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן. 5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונו חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה בה יהיה עליכם לשאת. 6. עליכם לשאת בעלות הפיקוח סך 1660 ש"ח ליום. 7. על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב 3 ימי עבודה. תשומת לבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם ונבקש את אישורכם להמשך הפיקוח. 8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את</p>	<p>17.6.24</p>	<p>רשות העתיקות</p>
<p>היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה. 9. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות</p>	<p>פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר : 663 בתאריך : 13/01/26 גרסה XPA1.18.2 - קומפלוט בע"מ</p>	

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
בניה ירוקה	24/12/24	התקבל שלב א
עיצוב אדריכלי		טרם התקבל

מספר דירה	קומה	עיקרי	ממ"ד (רצפה + קירות)	שטח דירה	מרפסת	גינה	מרתף/עליית גג

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה חדש בן 6 קומות ועליות גג, כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
2. מוצעות 10 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט.
3. מוצעות עליות גג ליח"ד 9,10.
4. **הבקשה מוגשת על פי הוראות בינוי אופציה א' (סעיף 4.1.2 ב'3) - נסיגה בגושי המבנה:**
בחזית הפונה למורד יותרו:
 - א. 4 קומות רציפות כולל קומות חניה (לא כולל קומות חנייה מתחת למפלס הפיתוח הסופי). מעבר ל-4 קומות רציפות חלה חובת נסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ' מחזית גוף בניין של הקומה שמתחתיו ותהייה לכל אורך החזית, (הבהרות ראה תרשימים מס' 1-4 בנספח הבינוי).
 - חובת הנסיגה תחול גם על המרפסות הזיזיות ותתייחס למרפסת הזיזית בקומה שמתחת. על מבני ממ"ד ו"גרעין הבניין" לא תחול חובת נסיגה.
 - ב. לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות של למעלה מ- 1.5 מ'.
5. מוצע חניון משותף עם יהודה עמיחי 10.
6. בגין קומת החניה, קיימות חניות לא מקורות בבליטה למרווחים קדמי, צידי.
7. נשמר מעל ל-15% חלחול.
8. נשמרת רצועת גינון במרווח הקדמי של 1.5 מ'.

להלן תמהיל דירות:

מס' דף: 32

מספר דירה	קומה	עיקרי	ממ"ד (רצפה + קירות)	שטח דירה	מרפסת	גינה	מרתף/עליית גג
1	קומת קרקע	82	13	95	0	120	60
2	קומת קרקע	82	13	95	0	143	60
3	קומה 1	85	13	98	26	14	45
4	קומה 1	85	13	98	26	11	45
5	קומה 2	67	13	80	26	0	0
6	קומה 2	67	13	80	26	0	0
7	קומה 3	108	13	121	26	74	0
8	קומה 3	108	13	121	26	83	0
9	קומה 4	132	13	145	57	0	40
10	קומה 5	102	13	115	71	0	45

- 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.
1. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 2. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
 3. יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים. בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאשר את הבקשה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 4. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 5. אישור נספח ניקוז
 6. נספח תברואה
 7. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחנית הנכה.
 8. נספח סביבתי
 9. נספח תרמי
 10. אישור תאגיד מי כרמל לתכנית ולמיקום גמל המים.
 11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 12. אישור עיצוב אדריכלי
2. תנאים להיתר
 1. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 2. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין:
 - חפ/5229,
 - עליות גג בשטח של 76 מ"ר
 - שולם היטל השבחה עבור תכניות 1571א', 1571ב' ו-1571ט' ל-20% מהחלקה, יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
 - וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
 3. תירשם הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 442 ו-441: א. לא ניתן יהיה לסגור את המעבר. ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).
3. תנאים לתחילת עבודות:

אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש

את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.

1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. יודגשו בנוסף: אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
3. יודגש בנוסף: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
4. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
5. אישור רשות העתיקות
6. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
7. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
8. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
9. הסכם לפנינו פסולת
10. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

4. תנאים לביצוע:

טופס הצהרת כמות פסולת בניין

5. תנאים לתעודת גמר:

1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 4. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 5. אישור נספח ניקוז
 6. נספח תברואה
 7. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחנית הנכה.
 8. נספח סביבתי
 9. נספח תרמי
 10. אישור תאגיד מי כרמל לתכנית ולמיקום גמל המים.
 11. תיאור/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 12. אישור עיצוב אדריכלי

2. תנאים להיתר

1. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן

תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

2. תשלום אגרות והיטלים

- ישולם היטל השבחה בגין:

- חפ/5229,
- עליות גג בשטח של 76 מ"ר
- שולם היטל השבחה עבור תכניות 1571א', 1571ב' ו-1571ט' ל-20% מהחלקה,
- יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
- וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה

3. תירשם הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון,

ונמצאת בשתי חלקות 442 ו-441: א. לא ניתן יהיה לסגור את המעבר. ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).

3. תנאים לתחילת עבודות :
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 2. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 3. יודגשו בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 4. יודגשו בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 5. אישור רשות העתיקות
 6. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
 7. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
 8. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
 9. הסכם לפינוי פסולת
 10. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

4. תנאים לביצוע :
טופס הצהרת כמות פסולת בניין

5. תנאים לתעודת גמר :
1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי

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

• שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך:

• מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

• חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480332

כתובת הבניין: רח' יהודה עמיחי 10, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 444 מגרש: 2046 יעוד: מגורים ב

תכנית: תמא/34/ב/3, תמא/34/ב/4, תמא/1, חפ/2000, 304-0529065, 304-0315267, תממ/6, חפ/1571/א, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1571, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/658, חפ/229

תיאור בקשה

מגורים בניה חדשה

=====
הקמת מבנה מוגרים בן 9 יח"ד
=====

הערות המפקח:

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

מגורים ב'

שטח רשום 899 מ"ר

מגרש במורד המדרון- תא שטח 2046

בקרה מרחבית:

זכות	מותר	מוצע	הערות
שטח המגרש מתכנית חפ/1571/ט	שטח לחישוב זכויות 899 מ"ר		לפי תכנית מק/1571-נספח הקצאות. תא שטח 2046
מס' קומות מתכנית חפ/1571/ט	מעל לכניסה הקובעת 7	5 ק' +עליית גג	

זכות	מותר	מוצע	הערות
מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט	9	9 יח"ד מוצעות 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד)	20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. 20% יח"ד קטנות = 2 יח"ד
מס' חניות	דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים / אופנועים	מוצע: 16 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים	
שטח עיקרי מותר למבקש מתכנית חפ/1571/ט	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 989 מ"ר	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 973.89 מ"ר	השטח העיקרי המותר בתכנית כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין.
שטח מרפסות זיזיות	144	134.2 מ"ר	16 מ"ר* מספר היח"ד במבנה
שטח שירות	מעל הכניסה הקובעת: 540 מ"ר	354.66 מ"ר	שטח שירות לא כולל שטחי ממ"ד

זכות	מותר	מוצע	הערות
חניה מקורה	18*40=720 מ"ר לפי חישוב של 2 חניות לדירה	518.82 מ"ר	בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה.
קומת עמודים	עד 250 מ"ר	—	
תכסית	85%	425 מ"ר = 47.27%	
גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט	מגרשים במורד המדרון : גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ' מעל פני קרקע טבעית.	עד 15.5 מ' מק.ק.ט גג גרם המדרגות המשותף בבליטה מקו השקף לפי המותר בתבע.	גובה הבניינים יימדד עד פני תקרת המגורים האופקית העליונה, לא כולל גג רעפים, גג עליון של המעלית וגרם מדרגות משותף.
גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט	גובה קומת מגורים מדוד מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.5 מ'.	3 מ'	
גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט	2.4 מ' / בקומה המשלבת שימוש של מגורים וחניה באותה קומה, יתאפשר גובה קומת החניה בהתאם לגובה קומת המגורים.	משתנה, עד 3 מ'.	חניה משולבת בקומת מגורים
גובה מחסנים חפ/1571/ט	גובה המחסנים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו	גובה מחסנים כגובה הקומה	עד 10 מ"ר למחסן פרטי לפי חפ/1571/א

זכות	מותר	מוצע	הערות
פרגולה	<p>תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ</p> <p>גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות</p> <p>בשטח של 50 מ"ר</p> <p>*פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח</p> <p>*ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא</p>	<p>2.7 מ' מרצפה עד קורה. 33 מ"ר.</p>	
מרווח קדמי	<p>תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח</p>	<p>בליטה בגין קומת חניון</p>	<p>מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים בתנאי שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי.</p>
מרווח צידי	<p>בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת</p>	<p>בליטה בגין קומת חניון</p>	
מרווח אחורי	<p>תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח</p>	<p>עד 2 מ' בליטה בגין מרפסת זיזית</p>	

הערות	מוצע	מותר	זכות
	<p>מוצע במרווח קדמי. פתח מבנה השירות לא פונה לרחוב.</p>	<p>במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת.</p> <p>גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות</p>	<p>גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט</p>
	<p>2.2 מ' בגבול אחורי</p>	<p>בגבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד.</p> <p>במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>פיתוח</p>
	<p>לא מוצעת בריכת שחייה</p>	<p>תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי,</p> <p>-עומק מירבי 2 מ'</p> <p>-שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות</p>	<p>בריכת שחייה</p>

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	22.4.25	טרם החלו בבניה
קובץ אישור/הסכמת בעלים		צורף הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לשיכון ובינוי (המבקשת).
תנועה וחניה	20.11.24	<p>עבור 10 יח"ד בבניין חדש</p> <p>לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקו טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'.</p> <p>לפי סעיף מס' 22.9.2 בחפ/1571 א' :</p> <p>במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה בתנאים המצטברים הבאים :</p> <p>-רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית.</p> <p>-שיפוע הקו, המחבר בין רום הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר)</p> <p>לפי בדיקת יועץ התנועה של הפרויקט :</p> <p>-תנאי השיפוע מתקיים</p> <p>-אורך החזית הינו קטן מ-2.6 מ'.</p> <p>דרוש :</p> <p>15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה+ חניית אופניים/ אופנועים</p>

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>מוצע:</p> <p>16 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים</p> <p>הנני לציין שהרמפה המחברת שני מפלסי החניון נמצאת בשתי חלקות (442 ו441) לכן:</p> <p>1. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לנושא כך שלא ניתן יהיה לסגור את המעבר.</p> <p>2. במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● גובה ראש לא יפחת מ- 2.20 מ' ● חניית נכה לא תוצמד לדירה ● שיפוע מרבי במפלס החנייה 5%, ולפי אישור מחלקת תכנון 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"י היזם ● יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. ● יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניות הנכים <p>-אישור חנייה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש</p> <p>-אישור חנייה מתייחס לסידור החנייה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבנייה האחרים</p> <p>-יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים</p> <p>-כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בנייה מחייב קבלת אישור החנייה מחדש מאגף דרכים</p>		

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		+ יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.
פקיד היערות	20.07.24	צורף תצהיר ע"י אגרונום על אי קיום עצים בוגרים במגרש
המשרד להגנת הסביבה	20.03.24	תנאים לפי שלב המימוש בהיתר הבניה א. תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר: • את הבקשה יש להעביר לבחינה ואישור איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. • יש לעבוד ע"פ המתווה של התוכנית הקיימת. • יש לקיים כל דין.
רשות מקרקעי ישראל	16.07.23	צורף הסכם פיתוח חתום
איגוד ערים	22.06.24	אין הערות
נוף	03.04.2025	נספח נוף מאושר: • סט פרטים למגרשים 2039-2045 חלקות 437-444 • נכון לעכשיו בוטלו ארונות תקשורת במגרשים הנ"ל במידה וידרש ע"י העירייה או /ו מהנדסים בהמשך, ארונות תקשורת יוטמעו בפרטי הפיתוח ובתכנית.
נספח ניקוז	26.01.25	מאושר לפתיחת תיק
מי כרמל לסימון גמל מים	29.08.24	מיקום מאושר

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p>עליך להתקין במקום המסומן בתכנית משטח בטון באורך 3 מ' וברוחב 2 מ' בגובה 1.8 מ', עבור שתי עגלות בקיבולת של 1100 ליטר + ברז שטיפה ודלת מסתירה למשטח ונקודת ניקוז.</p> <p>משטח עמדת האשפה יהיה בנפרד ממשטח בלוני הגז.</p> <p>פתח משטח כלי האשפה יהיה ברוחב 1.4 מ'</p>		תברואה
<ul style="list-style-type: none"> ● לא נדרש ממבקש המידע (מבנה/חדר)ים חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה) ● לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות ● נדרש ממבקש המידע הקמת גומחה לפילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לתכנון חיבור לבניינים. 	01.08.23	חח"י
אין הערות	19.06.24	נכסים

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
<p align="center">דרישת פיקוח באתר</p> <p>1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרזים כדון 56643/0 "גבעת זמר</p> <p>1. " [1] י"פ : 9694 עמ" 6959 מיום : [21/06/2021</p> <p>2. 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.</p> <p>3. לאור המידע הכלול בבקשתכם בהתאם לתשריט המצ"ב, מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות עתיקות.</p> <p>4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.</p> <p>5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה בה יהיה עליכם לשאת.</p> <p>6. עליכם לשאת בעלות הפיקוח סך 1660 ש"ח ליום.</p> <p>7. על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב 3 ימי עבודה.</p> <p>תשומת לבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור,</p>	<p align="center">17.06.24</p>	<p align="center">רשות העתיקות</p>
<p>נודיעכם ונבקש את אישורכם להמשך הפיקוח.</p> <p>8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב</p>		<p align="right">פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 663 בתאריך: 13/01/26 גרסה 18.2 - XPA - קומפלוט בע"מ</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
בניה ירוקה	24.12.24	אישור מקדמי
עיצוב אדריכלי		טרם התקבל

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה חדש בן 5 קומות ועליות גג, כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
2. מוצעות 9 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט.
3. מוצעות עליות גג ליח"ד 8,9.
4. **הבקשה מוגשת על פי הוראות בינוי אופציה א' (סעיף 4.1.2 ב'3) - נסיגה בגושי המבנה:**

בחזית הפונה למורד יותרו:

- א. 4 קומות רציפות כולל קומות חניה (לא כולל קומות חנייה מתחת למפלס הפיתוח הסופי). מעבר ל-4 קומות רציפות חלה חובת נסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ' מחזית גוף בניין של הקומה שמתחתיו ותהייה לכל אורך החזית, (הבהרות ראה תרשימים מס' 1-4 בנספח הבינוי).
- חובת הנסיגה תחול גם על המרפסות הזיזיות ותתייחס למרפסת הזיזית בקומה שמתחת. על מבני ממ"ד ו"גרעין הבניין" לא תחול חובת נסיגה.
- ב. לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות של למעלה מ- 1.5 מ'.
5. מוצע חניון משותף עם יהודה עמיחי 12.
6. בגין קומת החניה, קיימות חניות לא מקורות בבליטה למרווחים קדמי, צידי.
7. נשמר מעל ל-15% חלחול.
8. נשמרת רצועת גינון במרווח הקדמי של 10 מ'.

להלן תמהיל דירות:

קומה	מס' דירה	מס' חדרים	עיקרי	ממ"ד	עיקרי+ממ"ד	ע.ג.ג(שטח עיקרי)	מרתף	סה"כ דירה
1	1	5	120	12.5	132.5			132.5
	2	5	111	12.5	123.5			123.5
2	3	5	104	12.5	116.5			116.5
	4	5	102	12.5	114.5			114.5
3	5	5	117	12.5	129.5			129.5
4-כניסה	6	3	67	12.5	79.5			79.5
	7	3	67	12.5	79.5			79.5
5	8	4+2	96	12.5	108.5	45		153.5
	9	4+2	90	12.5	102.5	45		147.5
סה"כ			874	112.5	986.5	90	0	1076.5

יהודה עמיחי 10

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
אישור הבקשה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
1. -דו"ח יועץ קרקע
2. -נספח ביסוס
2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
4. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. אישור נספח ניקוז
6. נספח תברואה
7. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחניית הנכה.
8. נספח סביבתי
9. נספח תרמי
10. אישור עיצוב אדריכלי
2. תנאים להיתר
1. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
? חפ/229/5
? עליות גג בשטח של 90 מ"ר
? חפ/מק/1571, חפ/מק/1571/ט
? וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
3. תירשם הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 442 ו-441: א. לא ניתן יהיה לסגור את המעבר. ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).
3. תנאים לתחילת עבודות :
אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
3. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
4. יודגש בנוסף : אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
5. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
6. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה
7. אישור רשות העתיקות
8. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
9. הסכם לפינוי פסולת
10. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.
4. תנאים לביצוע :
טופס הצהרת כמות פסולת בניין

5. תנאים לתעודת גמר :
 1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
 2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
 3. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
 4. יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים. בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.

החלטת הועדה: אישור הבקשה.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. דו"ח יועץ קרקע
 2. נספח ביסוס
 2. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 3. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 4. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 5. אישור נספח ניקוז
 6. נספח תברואה
 7. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחניית הנכה.
 8. נספח סביבתי
 9. נספח תרמי
 10. אישור עיצוב אדריכלי
 2. תנאים להיתר
 1. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 2. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין :
 - ? חפ/5/229
 - ? עליות גג בשטח של 90 מ"ר
 - ? חפ/מק/1571, חפ/מק/1571/ט
 - ? וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
 3. תירשם הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 442 ו-441: א. לא ניתן יהיה לסגור את המעבר. ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).
3. תנאים לתחילת עבודות :
 - אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות, יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 1. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 2. יודגשו בנוסף : אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 3. יודגש בנוסף : אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).

4. יודגש בנוסף: אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
5. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
6. הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה
7. אישור רשות העתיקות
8. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
9. הסכם לפינוי פסולת
10. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

4. תנאים לביצוע:
טופס הצהרת כמות פסולת בניין

5. תנאים לתעודת גמר:

1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
3. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
4. יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים. בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.

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 01/09/2025

♦ גלית טל

♦ גיא רוגל

עורך:

♦ שרית ניידיק

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000494367
כתובת הבניין: רח' סורוקה משה 43, חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10796 חלקה: 51 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
הקמת מרחב מוגן לדירת המבקשים במרווח הצדדי לפי תמ"א 40/א/1. כולל מבואת כניסה לממ"ד לגישה בגינה במרווח הצדדי מזרחי
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ אברמוביץ ליאורה וראבן סורוקה משה 43 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: _מגורים א + חזית חנויות
תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות : חפ/10

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות מעל ק.עמודים מפולשת	3	3			
מס' יח"ד	3				
גובה בנין	11.4				
מרווח קדמי לכיוון השביל.		5			
מרווח צידי		4			
מרווח אחורי לכיוון רח' סורוקה משה		4			

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	01.09.2025	תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בנייה.
פקיד היערות	20.05.2025	לנושא הממ"ד המוצע בלבד ניתן לקדם אין עצים למלא תצהיר עצים
רשות העתיקות	17.08.2025	V
אגף נכסים		אין הערות

סיכום הערות בדיקה:

תוספת ממ"ד בשטח של 9.0 מ"ר + מבואה כניסה לממ"ד בשטח של 4.0 מ"ר לדירת קיימת בקומת הקרקע במרווח הצדדי בהתאם לתמ"א 40 /א/ 1/1 .

יש לציין כי ההתאם לרישום בית משותף מיום 31.01.90 השטח לתוספת המבוקשת צמוד לחלקת משנה של המבקש.

פניה של עורכת הבקשה מיום 01.01.2026 :

הבקשה להיתר כוללת תוספת ממ"ד לדירה אחת בקומת הקרקע באגף המזרחי של המבן. לדירות המבוקשים מוצמדת הגינה עליה מבוקש הממ"ד. לאחר בדיקות היתכנות הוחלט לבקש את הממ"ד בחריגה למרווח קדמי לכיוון השביל, במסגרת תמ"א 40 /א/ 1/1, היות ולא נמצא מקום אחר נכון תכנונית למיקום הממ"ד. המבנה מדורג, מדובר בדירה בקומת הקרקע : לכיוון צפון - הדירה גובלת בהר לכיוון דרום - הגינה העיקרית והחלל הציבורי חזית מערבית - פונה למרחב מדרגות לשני אגפי המבן , האפשרות הסבירה ביותר היא בחזית במזרחית , חזית חדרי שינה ושירות, אפשרות אשר מחייבת חריגה למרווח . הממ"ד ייבנה על קרקע פרטית במיקום שבו השכנים בדירות מעל יוכלו, בהתאמות קלות, להמשיך בבניית ממ"ד מעל ממ"ד המבוקשים.

כמו כן אין אופציה אחרת לתוספת ממ"ד לדירה המבוקשת.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. אישור קונסטרוקטור.
- ה. יש לסמן ממ"דים עתידיים

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה

- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪
 - ה. האפשרות הסבירה ביותר היא בחזית במזרחית, חזית חדרי שינה ושירות, אפשרות אשר מחייבת חריגה
 - ו. למרווח.
 - ז. הממ"ד יבנה על קרקע פרטית במיקום שבו השכנים בדירות מעל יוכלו, בהתאמות קלות, להמשיך
 - ח. בבניית ממ"ד מעל ממ"ד המבקשים.
 - ט.
3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. אישור קונסטרוקטור.
 - ה. יש לסמן ממ"דים עתידיים
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪
 - ה. האפשרות הסבירה ביותר היא בחזית במזרחית, חזית חדרי שינה ושירות, אפשרות אשר מחייבת חריגה
 - ו. למרווח.
 - ז. הממ"ד יבנה על קרקע פרטית במיקום שבו השכנים בדירות מעל יוכלו, בהתאמות קלות, להמשיך
 - ח. בבניית ממ"ד מעל ממ"ד המבקשים.
 - ט.
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 14/09/2025

♦ איימן עודה

עורך:

♦ זיוה גנור

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394662

כתובת הבניין: רח' אל מוהדי 11, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11727 חלקה: 1 יעוד: מגורים ב (מבא"ת)

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
תוספת מרפסת זיזית מבטון בגודל 11.68 מ"ר בקומה א' במפלס +2.60 עם עמודי בטון בגודל 25/50 תוך הריסת מרפסת קיימת ביח"ד קיימת בבניין מגורים קיים.
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ דרך בגין 74 תל אביב - יפו

♦ לדיזנסקי בלה אל מוהדי 11 חיפה

♦ מרקונסקי לאוניד אל מוהדי 11 חיפה

♦ שר סבינה אל מוהדי 11 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים ב
תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/2087

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	07.12.2025	תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בעבודות הבנייה.
שימור	06.26.2024	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/2000. המחלקה לשימור ממליצה לועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור המרפסות בכל הקומות תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. להלן הנחיות לתכנון המרפסות: 1. עיגון המרפסות לא יכלול אלמנטים אלכסוניים גלויים. 2. בסיס המרפסות כדוגמת גמר חזיתות הבניין. 3. מעקה המרפסות יהיה ממתכת/ מעקה בנוי ובהתאם לתקן.
פיקוד העורף	19.02.2025	התקבל אישור פטור.
נכסים ושמאות	18.02.2025	אין הערות.
פקיד היערות	25.02.2025	התקבל תצהיר חתום.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
חח"י	18.05.2024	אין הערות.

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת מרפסת זיזית מבטון בגודל 11.68 מ"ר בקומה א' במפלס +2.60 בתחום קווי הבניין עם עמודי בטון בגודל 25/50 תוך הריסת מרפסת קיימת ביח"ד קיימת בבניין מגורים קיים.

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. נספח יציבות
- ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני

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 על סך 5000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ג. נספח יציבות
- ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמות לנוהל העירוני

- 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 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/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:

♦ הטכניון מכון טכנולוגי לישראל

עורך:

♦ איל אברהם בן ישי

אחראי בקשה:

♦ קשת רוקר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000494690

כתובת הבניין: ** קרית הטכניון, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11202 חלקה: 4 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)

תכנית: חפ/2000, 304-0447052, 304-0240234, חפ/1578/ב1, חפ/מק/1392/ח, תממ/6, חפ/מק/1392/ז, חפ/מק/821/ו, חפ/מק/1303/א, אתר/6428, חפ/מק/1400/יב1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, אתר/2060, חפ/1745, חפ/1817, חפ/1392/א, חפ/1187/ב, חפ/1392, חפ/1578, חפ/1303, חפ/877, חפ/933, חפ/145, חפ/229

תיאור בקשה

משרדים תוספת בניה

=====
שיפוץ מבנה 320 בקרית הטכניון כולל תוספת שטח, התאמת המבנה לתקני נגישות, בטיחות, בטיחות אש ומיגון. עבודות השיפוץ כוללות- שינויים פנימיים וחיצוניים בפתחים, עבודות הנגשה למבנה ע"י הוספת מעלית והתאמות נוספות, תוספת מדרגות יציאת חירום, תוספת חדר נפרד עבור שנאים ולוחות חשמל, הוספת מרחבים מוגנים ושירותים, בכל קומה ומבנה אחסנה מחוץ למבנה 320 המכיל גזים.
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: שטח למוסד, מתכנית: חפ/1392/א.

חלקה 4 מחולקת ליעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת), פרטי פתוח (מבא"ת), דרך מאושרת (מבא"ת), דרך קיימת/ מאושרת, שביל מוצע להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, שטח למוסד, אזור לתכנון בעתיד, אזור למבנה תחנת רכבל, אתר למוסד אוניברסיטאי, שטח פרטי פתוח, דרך פרטית, שטח שייך לרשות אחרת.
תכניות החלות בחלקה 4 מתוכה נקבעו הזכויות חפ/מק/1392/ו, חפ/2120, חפ/1392/א, חפ/99999.

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מיקום הבנייה המוצעת			שיפוץ מבנה 320 בקריית הטכניון כולל תוספת שטח, התאמת המבנה לתקני נגישות, בטיחות, בטיחות אש ומיגון.	-----	אין קווי בניין בחלקה נשוא הבקשה (מדובר בקריית הטכניון).

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מוצע שיפוץ מבנה 320 בקריית הטכניון			<p><u>עבודות השיפוץ של מבנה 320 כוללות:</u> - שינויים פנימיים וחיזויים בפתחים. - עבודות הנגשה למבנה ע"י הוספת מעלית והתאמות נוספות. - תוספת מדרגות יציאת חירום. - תוספת חדר נפרד עבור שנאים ולוחות חשמל. - הוספת מרחבים מוגנים בכל קומה. - הוספת שירותים בכל הקומות.</p>	-----	<p>- יצוין כי מוסד הטכניון מקדם בימים אלה תכנית מתאר חדשה לכל שטח קריית הטכניון על מנת לענות על צרכי הפיתוח של הטכניון בעשורים הבאים ולאפשר מענה לצרכים משתנים. מטרת התכנית בין היתר היא, הסדרת יעוד הקרקע בכל שטח קריית הטכניון, כשטח למבנים ומוסדות הציבור עם הוראות מיוחדות. - שטח הטכניון מחולק לאזורים, המבוקש בבקשה זו הינו באזור "אווירונאוטיקה", הנקרא ג3.</p>

מבט על- מבנה 320



חישובי שטחים:

להלן חלוקת שטחי בניה המוצעת בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת כעת :

מס' בניין	שם	שטח מאושר (קיים ובניצוע+תכנון) (מ"ר)	שטח בנוי בפועל (מ"ר)	שטח מתוכנן למבנה החדש (מ"ר עיקרי)	שטח בנייה נותר (מ"ר)	מס' קומות
17	מעבדות בלטימור להנדסה אווירנאוטית	3580	2235		1345	5
18	בניין להנדסה גרעינית	10,000	5252		4748	8
19	בניין להנדסה אווירנאוטית	4880	3405		1475	5
20 (א-ה)	מרכז למחקר אווירנאוטי	10,400	2354	200- (הריסת מבנה 20 א קיים)	8246	12
20א	הפקולטה לאווירנאוטיקה- מבנה מוצע חדש	0	0	4310	-4310	7
21	ניקבה על קולית	1000	679		321	2
	סה"כ	29,860	13725	4310	11825	

בתכנית הבינוי כפי שהוגשה השטח העיקרי של המבנה החדש המוצע הוא 4310 מ"ר, דהיינו, קיימת יתרת שטח מספקת להקמת המבנה במסגרת השטחים המאושרים הפנויים למתחם.

לפי תכנית חפ/1392/א – המגדירה שטח עיקרי מותר שהינו 29,860 מ"ר. שטח עיקרי נותר לבניה - 11,825 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בבקשה הנוכחית - 107.77 מ"ר אין חריגה משטח עיקרי מותר.

שטח עיקרי נותר לניצול - 11,717.23 מ"ר

לפי חפ/1400/שש/1- 40% משטח עיקרי עבור שטחי שירות מעל הקרקע.

החשוב עבור שטח שירות נותר מעל הקרקע חושב באופן מחמיר יותר, וחושב מתוך שטח עיקרי נותר לניצול שהינו פחות משטח עיקרי מותר.

(שטח עיקרי נותר לבניה) $11,825 * 40\% = 4,730$ מ"ר

שטח נותר עבור שטחי שירות מעל הקרקע - 4,557.82 מ"ר (לאחר הורדת שטח שירות של מבנה מרכז האנרגיה שאושר בוועדה, בקשה מס' 35429736).

שטח שירות מעל הקרקע מוצע בבקשה הנוכחית - 187.94 מ"ר.

אין חריגה משטח שירות מותר מעל הקרקע.

שטח שירות נותר לניצול מעל הקרקע - 4,369.88 מ"ר.

- יצוין כי מוסד הטכניון מקדם בימים אלה תכנית מתאר חדשה לכל שטח קריית הטכניון על מנת לענות על צרכי הפיתוח של הטכניון בעשורים הבאים ולאפשר מענה לצרכים משתנים. מטרת התכנית בין היתר היא, הסדרת יעוד הקרקע בכל שטח קריית הטכניון, כשטח למבנים ומוסדות הציבור עם הוראות מיוחדות.

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	05/08/25	בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. טרם החלו בבניה.
חח"י	27/11/23	לא ידועים ולא צוינו גודלי וכמויות החיבורים שידרשו, נדרש תאום תכנוני מלא מול מתכנני חברת החשמל.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
משרד הבריאות	13/11/23	הבקשה שבנדון מתייחסת לשיפוץ מבנה קיים, התאמה לתנאי נגישות, בטיחות ומיגון. להלן התייחסותינו לבקשה, בנוסף לרשום בהוראות התכנית החלה במקום: 1. התכנון יעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה) והל"ת (הוראות למתקני תברואה), לרבות: א. מספר קבועות סניטריות, מטבחונים ומתקני מי שתייה צוננים ב. תקן ישראלי 1205: התקנת מתקני תברואה ובדיקתם. ג. תקן ישראלי 5452: בדיקת מוצרים הבאים במגע עם מי שתייה. ד. מניעת זרימת מים חוזרת. ה. איכות שפכים. ככל ועד שלב בקרת התכן יוציא משרד הבריאות תקנות או הנחיות נוספות הקשורות לבקשת מידע זו, תידרש עמידה גם בהם. כל התקנות וההנחיות של משרד הבריאות נמצאות באתר האינטרנט של המשרד.
רשות עתיקות	01/11/23	השטח נשוא הבקשה ו/או השטח הגובל בו, <u>נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז</u> כהגדרתו בחוק העתיקות התשלח 1978 (להלן: חוק העתיקות). מאחר והשטח המיועד לפיתוח נמצא באתר עתיקות מוכרז הנכס מתבקשים לפעול כדלקמן: 1. לבצע תשלום בעד אגרת בדיקת התכנית בסך - 130 ש"ח בהתאם לתקנות העתיקות. 2. 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 בדיקת תכנית.
תאגיד "מי כרמל"	מתיק המידע מענה וסיכום	כתובת: קרית הטכניון חלקה: 4. לפי המידע שיש בידנו, למי כרמל אין תשתיות בחלקה זו.
מחלקת תברואה	מתיק המידע מענה וסיכום	מתחם פרטי. ללא דרישות.
מחלקת דרכים	מתיק המידע מענה וסיכום	אין דרישות מיוחדות.
מחלקת 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.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
אגף יער ואילנות- משרד החקלאות וביטחון המזון	05/01/26	סה"כ קיימים - 60 עצים. מוצע - 4 עצים לכריתה. אחוז כריתה מבוקש - 6% עצים לשימור - 56. במעמד הגשת הבקשה לרישיון יש להגיש היתר בנייה ואת כלל התנאים לקבלת רישיון הכריתה: 1. עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרבת עצים. 2. יש להגיש מפרט ליווי אגרונום צמוד. 3. תבוצע נטיעה של 20 עצים בגודל . סקר העצים מאושר.
אגף נכסים ושמאות	מתיק המידע מענה וסיכום	אין הערות.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע מענה וסיכום	תנאי לפתיחת בקשה: אישור איגוד ערים מפרץ חיפה.
מחלקת תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	08/11/23-בשלב זה אין הערות.

סיכום הערות בדיקה:

1. שיפוץ מבנה 320 בקרית הטכניון כולל תוספת שטח, התאמת המבנה לתקני נגישות, בטיחות, בטיחות אש ומיגון. עבודות השיפוץ כוללות- שינויים פנימיים וחיצוניים בפתחים, עבודות הנגשה למבנה ע"י הוספת מעלית והתאמות נוספות, תוספת מדרגות יציאת חירום, תוספת חדר נפרד עבור שנאים ולוחות חשמל, הוספת מרחבים מוגנים ושירותים, בכל קומה ומבנה אחסנה מחוץ למבנה 320 המכיל גזים.
2. בקומה א' מוצע חדר חשמל ושנאים לצורך המעבדה הקיימת במבנה, גודל חדר השנאים וחדר החשמל נקבע בהתאם לדרישות מעבדה ובאישור יועץ חשמל מטעם הטכניון.
3. מוצעת מעלית למבנה הקיים לצורך הנגשת כל קומות המבנה.
4. מוצעים שני ממ"מים, בכל קומה קיימת במבנה, סה"כ 2 קומות, בהתאם לתקנות הג"א ולשם ביטחון.
5. מוצע מבנה אחסנה בנפרד ממבנה 320 המכיל גזים עבור ניסויים שיתקיימו במבנה 320 (מבנה האחסנה חושב כשטח שירות מוצע).
6. מבקשי הבקשה הינם הטכניון מכון טכנולוגי לישראל, מיופה כוח מטעם הטכניון חתם ע"ג תכנית הבקשה. עיריית חיפה רשומים כבעלים בחלקה נשוא הבקשה בהתאם לנסח טאבו מרוכז, התקבל חו"ד אגף נכסים ושמאות לבקשה ("אין הערות").

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור שיפוץ מבנה 320 בקרית הטכניון כולל תוספת שטח, התאמת המבנה לתקני נגישות, בטיחות, בטיחות אש ומיגון. עבודות הנגשה למבנה ע"י הוספת מעלית והתאמות נוספות, תוספת מדרגות יציאת חירום, תוספת חדר נפרד עבור שנאים ולוחות חשמל, הוספת מרחבים מוגנים ושירותים, בכל קומה ומבנה אחסנה מחוץ למבנה 320 המכיל גזים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור הג"א.
 - ב. אישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ג. אישור איגוד ערים.
 - ד. אישור מורשה נגישות.
 - ה. אישור מחלקת תכנון נוף.
 - ו. אישור יועץ חשמל מטעם הטכניון על כך שאין צורך באישור חח"י לבקשה.
 - ז. אישור יועץ בטיחות אש.
 - ח. דוח קרקע וביסוס.
 - ט. נספח ביסוס.
 - י. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - יא. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47.

יב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדת תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

החלטת הועדה:

אישור שיפוץ מבנה 320 בקרית הטכניון כולל תוספת שטח, התאמת המבנה לתקני נגישות, בטיחות, בטיחות אש ומיגון. עבודות השיפוץ כוללות- שינויים פנימיים וחיצוניים בפתחים, עבודות הנגשה למבנה ע"י הוספת מעלית והתאמות נוספות, תוספת מדרגות יציאת חירום, תוספת חדר נפרד עבור שנאים ולוחות חשמל, הוספת מרחבים מוגנים ושירותים, בכל קומה ומבנה אחסנה מחוץ למבנה 320 המכיל גזים.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. אישור איגוד ערים.
- ד. אישור מורשה נגישות.
- ה. אישור מחלקת תכנון נוף.
- ו. אישור יועץ חשמל מטעם הטכניון על כך שאין צורך באישור חח"י לבקשה.
- ז. אישור יועץ בטיחות אש.
- ח. דוח קרקע וביסוס.
- ט. נספח ביסוס.
- י. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- יא. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- יב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן, בצירוף דו"ח עורך הבקשה.
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- ד. ישולם היטל השבחה בגין:
-כפי שייקבע ע"י שמאי העירייה.
-הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה.
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

3. תנאים לתחילת עבודות:

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

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

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

מנהל אגף רישוי בניה

אדר' דן ירדן

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