

מס' דף: 1

תאריך: 29/01/2026  
י"א שבט תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

## פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 665 ביום רביעי תאריך 28/01/26 י' שבט, תשפ"ו

### השתתפו:

#### חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדרי' אורית מרץ

#### מוזמנים:

אדרי' דן ירדן

עו"ד דגנית קורן

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

מס' דף: 2

תאריך: 29/01/2026

פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מספר: 665 בתאריך: 28/01/26

### רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' רוטנברג פנחס ואברהם 2, חיפה	לעוף על כדורים בע"מ	501	59	11359	10000542709	2009050933	1
5	דר' הים 174 א, חיפה	ראמי חוירי		19	10747	10000540673	75128205	2
9	דר' הים 81, חיפה	אביאל עמר		3	10908	10000529603	63383706	3
13	רח' הקיבוצים 12, חיפה	מרדכי פרישווסר		117	11583	10000332828	56187607	4
15	רח' זורס 14, חיפה	מי כרמל בע"מ		163	10803	10000454807	2023001901	5
21	שד' טרומפלדור 25, חיפה	אופיר מרקו		87	10885	10000554544	38590915	6
27	שד' גולומב אליהו 45, חיפה	המרכז הרפואי "בני ציון"		1	12317	747725816	75131841	7
28	רח' יהודה הלוי 30, חיפה	אסנת ברק		42	10850	10000522277	34524205	8

**מבקש:**

• לעוף על כדורים בע"מ

**עורך:**

• טל דויטש

**אחראי בקשה:**

• מיכל רייכהרדט

הגשה 04/01/2026

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000542709

כתובת הבניין: רח' רוטנברג פנחס ואברהם 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11359 חלקה: 59 מגרש: 501

**תיאור בקשה**

נופש וספורט שינוי ללא תוספת בניה

=====  
הורדת מחיצה פנימית בתוך שטח מסחרי מאושר וקיים- נלווה לאצטדיון הכדורגל.  
=====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: ספורט ונופש

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/ 2119/ א

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
גובה בנין		50.00 מ'			
גובה קומה		8.80 מ'			

**התייחסות גורמי פנים וחוץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה		
שימור		אין הערות
איגוד ערים להגנת הסביבה		אין הערות
יחידה לתכנון סביבה וקיימות		אין הערות
פקיד היערות		אין עצים. ניתן לקדם עם תצהיר עצים

**סיכום הערות בדיקה:**

הורדת מחיצה פנימית בתוך שטח מסחרי מאושר וקיים- נלווה לאצטדיון הכדורגל.

שטח האצטדיון במלואו נמצא בחכירה עד שנת 1959 לעיריית חיפה.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

#### החלטת הועדה:

אישור הבקשה

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 5000 ₪

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

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

**מבקש:**

הגשה 30/11/2025

♦ ראמי חורי

♦ אינגה קיסין

♦ דיאנה ריטנר

♦ פיליקס קיסין

**עורך:**

♦ חנא נקארה

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000540673

כתובת הבניין: דר' היס 174 א, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10747 חלקה: 19

**תיאור בקשה**

תוספת מרפסת

מגורים

=====  
 תוספת שלוש מרפסות קונזוליות מפלדה לדירות קיימות ב' ו-ג' בבניין האחורי על החלקה תוך כדי ביצוע שינויים.  
 =====

**שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:**

♦ איליה בורד ספיר 1 דירה 3 אשדוד

**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/178

**התייחסות גורמי פנים וחץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	17.12.2025	לאחר בדיקה בשטח תוכנית מתאימה למציאות. טרם בנו.

**חישובי שטחים:**

מרפסת מוצעת מש' רטנר: 11.61 מ"ר

מרפסת מוצעת מש' חורי: 11.61 מ"ר

מרפסת מוצעת מש' קיסין: 11.85 מ"ר

**סיכום הערות בדיקה:**

1. תוספת שלוש מרפסות זיזיות מפלדה בתוך קווי הבניין לדירות קיימות בקומה ב' ו-ג' בבניין האחורי בחלקה תוך ביצוע שינויים.

המרפסות פונות לכיון שפ"פ בחזית האחורית. המרפסות המוצעות הינן ראשוניות לחזית זו ולמבנה זה. הוצגו אופציות למרפסות עתידיות לשאר יחידות הדיור.

**בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36, התקבלו חתימות שכנים שותפים מלבד התנגדות בכתב מטעם שכן שותף.**

**להלן עיקרי ההתנגדות:**

**מתנגד 1:** (מתת חלקה 7 שם איליה בורד)

1. הבניין מאוד ישן (כ-50 שנה) שעומד על עמודים על צלע ההר, כל שינוי באיזון יכול לסכן את הנכס שלי והבניין כולו.
2. פרויקט דרך הים גוש 10747 חלקה 19 - מורכב מ-2 בניינים: בנין שליד הכביש דרך הים 174 הורכבו מס' מרפסות מבנה הנ"ל עבר שיפוץ ועיבווי יסודות עומדים לפני התקנת מרפסות.
3. בבניין שמבקשים להרכיב מרפסות נמצא בדרך הים 174 א' לא בוצע חיזוק המבנה / יסודות ולכן הרכבה יכולה להשפיע על איזון המבנה ואף להתמוטטות.
4. הדירה שבבעלותי כרגע מושכרת ובנייה של מרפסות יכולה לפגוע בי כלכלית, מה שמחבר בין 2 בניינים גשר שיכול גם להתמוטט עקב בנייה לא מבוקרת.

**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.

הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין, אשר אין לדירתם מרפסת.

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. אישור פיקוד העורף
  - ד. חישובים סטטיים
  - ה. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמו 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 בצירוף דו"ח עורך הבקשה
  - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
  - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 15,000 ש"ח.

3. 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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.  
ביחס למרפסת סבורה הוועדה המקומית 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. בנוגע לחוזק המבנה ויכולתו לשאת מרפסות זיזיות הרי שלבקשה יש מהנדס האחראי לנושא הקונסטרוקטיבי והמתחייב ואחראי לנושא.  
הוועדה מפנה לסעיף 1 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים

בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

### 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.

הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין, אשר אין לדירתם מרפסת.

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. אישור פיקוד העורף
- ד. חישובים סטטיים
- ה. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תואמו 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 בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 15,000 ש"ח.

3. 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 בענינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

ביחס למרפסת סבורה הוועדה המקומית 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. בנוגע לחיזוק המבנה ויכולתו לשאת מרפסות זיזיות הרי שלבקשה יש מהנדס האחראי לנושא הקונסטרוקטיבי והמתחייב ואחראי לנושא.

הועדה מפנה לסעיף 1 בהחלטתה ומציינת כי דרשה הגשתם של חישובים סטטיים בצירוף תצהיר ובאישור באמצעות קונסטרוקטור לתכנון המוצע, זאת כפוף לתקן הישראלי 413 לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

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.

מס' דף: 8

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:**♦ **אביאל עמר**

♦ חני חן שיינר

**עורך:**

♦ נשרי מיכל הדסה

**אחראי בקשה:**

♦ עדי פדידה

**הגשה 20/10/2025**♦ **סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

♦ מספר בקשה ברישוי זמין: 10000529603

♦ **כתובת הבניין:** דר' הים 81, חיפה

♦ גוש וחלקה: גוש: 10908 חלקה: 3

**תיאור בקשה**

מגורים תוספת בניה וממ"ד

תוספת ממ"ד מוגדל עם חדר רחצה מוגן, מבואת ממ"ד ומרפסת זיזית קלה מפלדה ליח"ד קיימת בקומת הקרקע בחזית הדרומית לכיון המרווח האחורי בבניין מגורים עורפי קיים בחלקה בעלת שני מבנים.

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

♦ אושפיץ שרה ואלכסנדר דרך הים 81 חיפה

♦ אלצפן דוברת ולירן דרך הים 81 חיפה

♦ קובי אהוד ומאיה התמר 7 חיפה

♦ קיטאי אורי ורונית דרך הים 81 חיפה

**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/416

**התייחסות גורמי פנים וחוץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	18.01.2026	תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בעבודות הבנייה.
פקיד היערות	26.11.2025	סה"כ בבקשה: 5 עצים, לכריתה: 5 עצים. מס' העץ 10: מאושרת כריתה - נראה כמו אולמוס יבש מס' העץ 11: אלון מצוי- תיקון כריתה - לבחון שימור העץ כולל יסוד ממ"ד. תבוצע נטיעה של 6 עצים בגודל 9.
שימור	27.02.2025	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/2000. להלן הנחיות לתכנון: 1. עיגון, ביסוס ומעקה המרפסת כדוגמת הקיים.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		<p>2. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים.</p> <p>3. מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות.</p> <p>4. בהתאם להנחיות מרחביות - בניית תוספת ממ"דים של יח"ד הבנויות זו מעל זו בצורה חופפת תהיה באותה חזית של הבניין. ישנה עדיפות לבניית הממ"דים באותה חזית בו זמנית. כמו כן, בממ"ד הממוקם בחזית צד יישמר מרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש הצידי לצורך מעבר ונטיעות. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.</p>
חח"י	22.02.2025	אין דרישות.

**חישובי שטחים:**

4 מ"ר מבואת ממ"ד, 10.85 מ"ר נטו ממ"ד מוגדל ו-3.5 מ"ר נטו חדר רחצה מוגן. 12 מ"ר מרפסת זיזית

**סיכום הערות בדיקה:**

1. תוספת ממ"ד מוגדל עם חדר רחצה מוגן, מבואת ממ"ד ומרפסת זיזית קלה מפלדה ליח"ד קיימת בקומת הקרקע בחזית הדרומית לכיון המרווח האחורי בבניין מגורים עורפי קיים בחלקה בעלת שני מבנים.
  2. התוספות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין. התוספות פונות לכיון שצ"פ בחזית האחורית. הממ"ד מוצע על רגלי ממ"ד בקומת המרתף.
- אושרה מרפסת זיזית בבקשה מס' 04 באותה החזית שבה מבוקשת המרפסת בבקשה הנוכחית (חזית דרומית) ליח"ד בקומה א', בנוסף הוצגה אופציה לממ"ד עתידי ליחידת הדיור הנוספת בבניין העורפי.

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

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

- אישור הממ"ד והמרפסת הזיזית המוצעים.
- אישור הבקשה בתנאים הינו בהיבט התכנוני בלבד, ואין בהחלטה ו/או בהיתר בניה מכוחה, כדי לגרוע מכל חובה הקבועה בחוק המקרקעין ביחס לבית המשותף, וכל דין נוסף החל בין הצדדים.
- הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".
- בנוסף הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין, אשר אין לדירתם מרפסת.

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. נספח יציבות
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. 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 התכנן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10,000 ש"ח.

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

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

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

הועדה רואה בחיוב הוספת ממ"דים לדירות מגורים, מטעמי ביטחון לאור לקח מלחמת לבנון השנייה ומלחמת "חרבות ברזל".  
בנוסף הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין, אשר אין לדירתם מרפסת.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכנן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ד. נספח יציבות
- ה. דוח קרקע וביסוס
- ו. 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 התכנן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10,000 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 לשכר/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 ימצא/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:**♦ **מרדכי פרישווסר**

♦ שושנה שמיאל

**עורך:**

♦ רוברט גל

**אחראי בקשה:**

♦ רולא סעב

**הגשה 26/11/2023**♦ **סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

♦ מספר בקשה ברישוי זמין: 10000332828

♦ **כתובת הבניין:** רח' הקיבוצים 12, חיפה♦ **גוש וחלקה:** גוש: 11583 חלקה: 117**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

ביטול היתר - הוספת ממ"דים והכשרת שטח עיקרי ל-2 יחידות חידוש מחסנים במרווח אחורי התואמים את הוראות חפ/1400 יב

**שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:**♦ **אגודה שיתופית לשכון בקרית חיים בע"מ** הגדוד העברי 52 חיפה♦ **חדד אורנה ומאיר** הקבוצים 12 חיפה**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

בקשה לביטול היתר לצורך החזר כספי עבור "הוספת ממ"דים והכשרת שטח עיקרי ל-2 יחידות חידוש מחסנים במרווח אחורי התואמים את הוראות חפ/1400 יב"

**סיכום הערות בדיקה:**

(1) הבקשה נדונה ברשות רישוי 612 מיום 10/6/2024 והוחלט לאשרה בתנאים.

(2) היתר בניה מקורי נחתם בתאריך 12/12/2024 ותוקפו עד 12/12/2030.

(3) התקבל מכתב מהמבקש שושנה שמיאל בתאריך 9/11/2025 כי אינה מעוניינת בהיתר. הסיבה נובעת ממות בעלה מרדכי פרישווסר ת.ז. 030193379 וחוסר יכולת להמשיך לבד בתהליך ועל כן היא מוותרת על הרעיון.

(4) למבקשים 2 נכסים בבניין בשתי קומות שונות עבורם ביקשו את הבניה.

(5) לפי דיווח פיקוח מהשטח מתאריך 18/1/2026: "בביקור במקום נמצא כי הבניה נשוא הבקשה טרם בוצעה".

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה לביטול היתר בתנאים הבאים:

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

(2) עפ"י תקנות הרישוי והתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) – מאחר וחלפה למעלה מחצי שנה מאז הוצא היתר הבניה, ביטול היתר אינו מזכה בהחזר אגרות בניה ששולמו בגין ההיתר.

**החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה לביטול היתר בתנאים הבאים:

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

(2) עפ"י תקנות הרישוי והתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר,

מס' דף: 14

תנאיו ואגרות) – מאחר וחלפה למעלה מחצי שנה מאז הוצא היתר הבניה, ביטול ההיתר אינו מזכה בהחזר אגרות בניה ששולמו בגין ההיתר.

**מבקש:**

• מי כרמל בע"מ

**עורך:**

• רחל דבורה דוקוב

**אחראי בקשה:**

• בתיה דגן

**הגשה 14/06/2023**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000454807

**כתובת הבניין:** רח' זורס 14, חיפה

**גוש וחלקה:** גוש: 10803 חלקה: 163 יעוד: שטח פרטי פתוח

**תכנית:** תמא/1, חפ/2000, תממ/6, אתר/1743, חפ/1823, חפ/545, חפ/229, חפ/545/ג

**תיאור בקשה**

בניה חדשה

אחר

=====  
 הקמת בריכת לאגירת מים עבור תאגיד מי כרמל 5000 מ"ק  
 פירוט נוסף מרישוי זמין:  
 הקמת בריכת לאגירת מים עבור תאגיד מי כרמל 5000 מ"ק  
 =====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: דרך קיימת/מאושרת- מיועד להקמת בריכות לאגירת מים.

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1823

**התייחסות גורמי פנים וחץ:**

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
תכנית מתאימה להמשך טיפול	11.1.26	פיקוח על הבניה
<p>החלקה גובלת בשטח פתוח (וואדי) המאופיין ברגישות סביבתית גבוהה.</p> <p>בתכנית ארגון אתר יש להציג את דרכי העבודה והגישה כך שלא תהיה פגיעה בשטח הפתוח הסמוך לפרויקט תנאי בהיתר יהיה כי במידה ובמסגרת העבודות תהיה פגיעה סביבתית (נופית, אקולוגית וכד')</p> <p>בשטח הפתוח בסביבת הפרויקט, יידרש ניקוי השטח שנפגע, שיקומו ותחזוקתו כתנאי לטופס איכלוס. תכנית השיקום תוכן ע"י אדריכל נוף ואקולוג בהתאם למפרט העירוני.</p> <p>ניקוי השטח המופר יעשה מיד בתום עבודות העפר ובניית הקיר בגבול המגרש. בעל ההיתר יתאם סיור עם נציג אגף שפ"ע לאישור ניקוי השטח. רק לאחר מתן אישור זה ניתן יהיה להתחיל בעבודות השיקום הקיר הגובל עם הוואדי יבנה לפני התחלת עבודות הבניה למניעת גלישת שפך לואדי.</p> <p>החפירה ליסוד הקיר תעשה בתחום המגרש בלבד. רגל יסוד הקיר תהיה לכיוון המגרש בלבד. גובה הקיר לא יעלה על 1.80 בכל מדרגה ורוחב המדרגה יהיה לפחות 1 מ' עם אפשרות גישה שתאושר על ידי יועץ בטיחות.</p> <p>התכנון יביא בחשבון את נושא העצים הבוגרים הקיימים במגרש כולל חוות - דעת פקיד היערות לנושא שימור העצים. לא תותר עקירת עצים בעלי ערך נופי גבוה אלא באישור מיוחד של פקיד היערות. לא תותר פגיעה או עקירת עצים במגרשים הגובלים.</p> <p>הפיתוח והגינות יאושרו במחלקה לתכנון נוף בטרם תוגש הבקשה להיתר.</p>	מתיק המידע	נוף
אין בעיה לקדם את הבקשה, אבקש לתקן גודל שיחים בתכנית	27.4.23	

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		הצמחייה, 4 לפחות . לשלוח אלי סקר עצים מאושר ע"י פקיד היערות. כל נזק שיגרם לשצ"פ ישוקם ע"י היזם. תוגש תכנית ניקוז למח' ניקוז למניעת שיטפונות.
פקיד היערות	15.1.25	ניתן לקדם, למלא תצהיר עצים מדובר בשיחים- התקבל תצהיר
תברואה	מתיק המידע	ללא דרישות
ניקוז	14.2.24	מאושר לצורך פתיחת הבקשה
נכסים ושמאות	מתיק המידע	תנאי למתן היתר בנייה יהיה ההסדרה קניינית עם אגף נכסים ושמאות.
מי כרמל	2.4.25	מי כרמל מקדמים הוצאת היתר לביצוע בריכת רמת שאול מס בקשה 10000454807-0 אחת מהדרישות לתנאי הסף לקבלת היתר בנייה הינה אישור רשות העתיקות . מי כרמל פנתה לרשות העתיקות וקיבלה התייחסות כי נדרשים חיתוכי בדיקה. בוצע תשלום עבור חיתוכי הבדיקה, מצ"ב בנספחים, אנו בתיאום מול רשות העתיקות להשלמת הבדיקות הנדרשות, יושלם בשלב בקרת התכנן.
רשות העתיקות	14.5.23	המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין לא פורסם 17319/0 חיפה, לא פורסם ; 09/07/1992 : 1743/0 "חיפה , שקמונה" י"פ : 4023 עמ" 3827 מיום ; קרית אליהו 17201/0 ואדי אמיר <b>אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח.</b>
היחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע	הנחיות תכנוניות ותפעוליות : א. נגר עילי : בזמן הבניה ולאחריה, לא יוזרם כלל נגר עילי לשטחים הפתוחים הסובבים את האתר. כל הנגר העילי יטופל בתחום המגרש והעודפים יוזרמו למערכת העירונית. ההנחיות יעוגנו בתכנית ניקוז שתאושר במחלקת ניקוז. ב. זיהום אור : לא תתאפשר הצפת אור מחוץ לשטח המגרש ולכיוון הוואדי. ככלל אין להשתמש בפנסי הצפה, אשר גורמים לזיהום אור לסביבה. ג. קיר תומך/יסוד לגדר היקפית : במידה ונדרשים, יש לבנות לפני כל פעולות הבניה שיתבצעו באתר. זאת, על מנת לתחום את השטח ולשמור על שלמות השטחים הטבעיים הסמוכים. תנאים לתחילת עבודות : אישור אקולוגית עירונית (יעל אולק), יחידה לתכנון, סביבה וקיימות לנושאים הבאים : 1 סקר צומח כולל מינים פולשים. הסקר יוגש לאקולוגית העירונית ויתקבלו הנחיות - בהתאם לממצאים. הסקר יתבצע בנוגע למגרש ולדרכי הגישה אליו. 2 במידת הצורך, יבוצע סילוק של מיני צמחים פולשים בתחום הבקשה, על פי הנחיות - רט"ג כתנאי לתחילת העבודות. החומר הצמחי יפונה לאתר מאושר כחוק ותיאסר שריפתו. אישור על סילוק בהתאם להנחיות ינתן ע"י האקולוגית העירונית כתנאי לתחילת עבודות. תנאים לתעודת גמר : א. אישור אקולוגית עירונית (יחידה לתכנון, סביבה וקיימות) על שיקום השטח ודרכי הגישה אליו.
הגנת הסביבה	13.7.23	עפ"י טופס המידע שהועבר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לא נדרש אישור המשרד אלא איגוד ערים מפרץ חיפה-הגנת הסביבה
איגוד ערים מפרץ חיפה-הגנת	13.9.23	הבקשה שבנדון באה במטרה להוסיף בריכת איגום בשכונת רמת שאול בצמוד לבריכת איגום קיימת, לצורך כך יש לחצוב את נפח הבריכה ושוליה במדרון.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
הסביבה		<p>במסמך מסימוכין 1 מצהירה החברה המתכננת שבאתר לא יותקן ציוד סובב (בפרט משאבות או כל תשתית שמהווה מטריד סביבתי) ואין כל שימוש בחומרים העלולים ליצור מפגע ריחות.</p> <p>סמוך לאתר נמצא בית ספר תיכון, מספר גני ילדים ובית כנסת. כמו כן האתר ממוקם בשטח פתוח עם נוכחות של שיטה מכחילה.</p> <p>לפיכך, אין לנו התנגדות למתן היתר בנייה בתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית למניעת מטרדי רעש, רעידות ואבק בעת החפירה/חציבה, בפרט לשימושים הרגישים הסמוכים.</p> <p>2. תנאי לתעודת גמר/הפעלה יהיה הצגת אישורים לפני עודפי העפר מהפרויקט.</p> <p>כמו כן אנו ממליצים לקבל הנחיות אקולוגית עיריית חיפה לטיפול במינים פולשים והנחיות למניעת זיהום אור בשלב ההפעלה של המתקן.</p>
חח"י- אישור חפירה	12.9.23 בתוקף עד 28.2.24	<p>אישור חפירה בחיפה רמת שאול לשם ביצוע בריכת איגום עבור תאגיד מי כרמל.</p> <p>מכתבכם: מתאריך 03/09/2023 ( בצרוף תכניות שנשלחו דרך המדיה במערכת תאום תשתיות לאומיות ).</p> <p>מאחר שהוברר לנו שהעבודה הנ"ל תבוצע בקרבת קו מתח גבוה, חוטי חשמל עיליים מ.ג.מ.נ (להלן חוטים עיליים), כבלים, מ.ג.מ.נ (להלן כבלים), או כל כבל חשמל מכל מין וסוג שהוא. הכרחי שהיא תבוצע בהתייעצות אתנו ובהשגחת משגיח מיוחד מטעמכם, אשר יקבל נתונים והוראות מיוחדות מתאימות אם יהיה צורך בכך. כמו כן, יהיה עליכם לתת למחלקת אחזקה הודעה בכתב של 48 שעות מראש, על התחלת עבודה.</p> <p>1. נא לרשום לפניכם כי בעבודה זו על עובדיכם לשמור על התנאים הבאים:</p> <p>א. יש לשמור שהחפירה בקרבת העמודים, הכבלים או התיילים תהיה לכל הפחות במרחק של 3 מ' מהם וכי עומק החפירה בשום פנים לא יהיה יותר מאשר 1.2 מ'. באותם מקומות בהם מתבצעת חפירה במקביל לכבל ולא בתוואי בו הוא מונח. במקרה שיש צורך בחפירה עמוקה יותר במקומות אלה, עליכם לפנות שוב למשרדינו בקשר לאמצעים בהם יש לנקוט על מנת למנוע פגיעה במתקנים אשר בבעלותנו.</p> <p>ב. יש לשמור על מרווח של 6 מטרים לפחות בין איזה חלק שהוא ממכונת החפירה או כל מכונה או כלי רכב אחר שיהיו בשטח ובין תיילי החשמל הנמצא מעליכם.</p> <p>ג. יש להיזהר שלא לפגוע בתיילי הארקה תת-קרקעיים שקושרים בין צנרת קיימת לתשתיות מים וביוב וכו' לבין תשתיות חברת החשמל. האחריות לכל פירוק ואו פגיעה ברציפות הארקה תחול על מבקש ההיתר ועל מבקש ההיתר לדאוג להחזיר המצב לקדמותו על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, כך שתישמר רציפותה ותקינותה של הארקה בסביבה בה מבוצעת העבודה, ע"י בעל ההיתר.</p> <p>* על אף האמור בסעיף 1 אי לעיל באישור זה בלבד ניתן להתרחק מהכבלים בעת החפירה 1 מ' לפחות.</p> <p>* קיימת אפשרות להמצאות בשטח של כבלי חיבור שהונחו ע"י הצרכנים ולא מסומנים במפות.</p> <p>* בקרבתם ובחצייתם של הכבלים יש לחפור ידנית במרחק החל מ 1- מ' לפחות.</p> <p>* במידת הצורך יש לבצע חפירות גישוש לגילוי סימון כבלי חח"י(סרט צהוב או פלטות) ולהתרחק מהם כנדרש לעיל.</p> <p>* אם אין באפשרותכם לשמור על המרחקים הנ"ל, חל איסור מוחלט לביצוע העבודה.</p> <p>2. כל האמור לעיל אינו מתייחס לכבלים תת-קרקעיים שאינם שיכים לחברתנו, כגון: כבלים של מתקני תאורה או איתות</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		<p>השייכים לרשויות מקומיות, כבלים של מחלקת עבודות ציבוריות, של משרד התקשורת וכו' .</p> <p>3. אם כתוצאה מהרחבת הכביש יישארו העמודים שלנו חשופים לפגיעות, אם אומנם יפגע עמוד אחד או יותר, עלול מקרה כזה להוות סכנת חשמול השטח לגרום לשיבושים באספקת החשמל לצרכנים בסביבה ולנוזק לרכוש.</p> <p>כדי למנוע מצבים כאלה, הנכם מתבקשים להזמין אצלנו את העברת העמודים, עוד לפני התחלת ביצוע העבודה.</p> <p>4. עלינו להדגיש כי האחריות לכל נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרם (אם יגרם) לכל צד ג' שהוא, כתוצאה ובקשר לביצוע עבודת חפירה הנ"ל, תחול אך ורק עליכם .</p> <p>5. "אין באישור זה כדי להוות אישור קנייני לכניסה למקרקעין המצויים בבעלותה ו/או בחזקתה של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"). על מבקש היתר המעוניין להיכנס למקרקעין הנ"ל, לצורך ביצוע עבודות, או לכל צורך אחר, לפנות מראש ובכתב לקבלת אישור קנייני ("חתימת בעלים") למינהל נכסים ורישום ארצי באגף לוגיסטיקה ונכסים בחברת החשמל (ת.ד. 10, חיפה)".</p> <p>. בכל ברור אישי או בטלפון נא לפנות אל מחלקת ניהול הרשת תחום מעבדה למר מרדכי סלע טל : 076-8632658 (X,747600=Y=196800, X,747800=Y 196800=197050) ימנית עליונה מצורף: מפות מטאור (נקודה שמאלית תחתונה) הערה : במפות הרצ"ב מצוינים עומקים שונים בהם הכבלים הוטמנו ע"י חברתנו.</p> <p>במקום בו לא מצוין עומק הכבל, הנני להביא לידיעתכם כי עומק הכבל הינו 80 ס"מ מתחת לפני קרקע וזאת בהתאם להוראות הדין.</p> <p>עבודות ביצוע באתר, אם ישנן, המבוצעות ע"י הקבלן או מטעמו, יבוצעו באחריותו הבלעדית, תוך הקפדה של הקבלן על קיום ואכיפה של כל נהלי העבודה ודיני הבטיחות לרבות הוראות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) התשמ"ח-1988 . . ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), תשס"ז-2007</p>

**טבלת זכויות והוראות בניה חפ/1832**

שטח מיועד לבריכות אגירת מים, נפח ושטח הבריכה עפ"י התכנית כל אחת משתי הבריכות שטחה כ - 900 מ"ר ונפחה 5000 מ"ע שטח המגרש : 5695 מ"ר שטח עקרי לבריכה : 790 מ"ר

**סיכום הערות בדיקה:**

1. מבקשים לאשר הקמת בריכת איגום לאגירת מים עבור תאגיד מי כרמל
2. חלקה בבעלות מסדר הכרמליתים, נוספה הערת אזהרה בנסח טאבו בתאריך 5.8.24 על הפקדת חלק מהחלקה לעריית חיפה.
3. באתר רמת שאול קיימת בריכת איגום מי שתיה ישנה.
4. בהתאם לתב"ע חפ/1823 המאושרת מבקשים להוסיף באותו אתר בריכת איגום נוספת בנפח של 5,000 מ"ק ליד הבריכה הקיימת . הבריכה תתוכנן ברומים זהים לבריכה הקיימת על מנת ששתי הבריכות יעבדו בכלים שלובים . רום רצפת הבריכה 71.5 + ורום הגלישה 78.0-77.8+
4. התקבלה פרשה טכנית לפרויקט מעטס חברת פלגי מים, להלן סיכום :
  - מטרה : הוספת בריכת איגום למי שתיה בנפח 5,000 מ"ק ליד הבריכה הקיימת.
  - מבנה הבריכה : קוטר פנימי : 31.0 מ', מבטון דרוך .
  - רצפה בעובי 18 ס"מ בשיפוע 1.5%, קירות בעובי 35 ס"מ.
  - גג מלוחות בטון טרומיים, מעקה בטיחות בגובה 1.2 מ'.
  - מערכות : מתקני אוורור, פתחים לכניסה וציוד, סולמות ומעקות.
  - צנרת יניקה, מילוי, גלישת חירום וניקוז מפלבי"ם 316.
  - עבודות נוספות : קיר תומך, מדרון/מסלעה, מחסן ציוד יביל, השלמת גדר.
  - חשמל ובקרה : מד מפלס אולטרסוני, מצופים, תאורה, חיישני פתיחה, מערכת התראה.
  - סילוק פסולת : פינוי לאתר מורשה, ללא תוצרי לוואי.
  - מפגעים : אין רעש, אין ריח, האתר מגודר ומאובטח, ללא זיהום קרקע ידוע.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :  
לאישור הבקשה להקמת בירכה לאגירת מים עבור תאגיד מי כרמל  
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. דוח קרקע וביסוס.
  - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  - ג. קבלת אישור משרד הבריאות
  - ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה .
  - ה. אישור נספח ניקוז
  - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
  - ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
  - ח. קבלת אישור אגף נכסים
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. הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
  - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70
3. תנאים לתחילת עבודות :
  - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
  - ב. השלמת/חידוש תיאום מול חברת חשמל לצורך ביצוע עבודות חפירה.
  - ג. אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית למניעת מטרדי רעש, רעידות ואבק בעת החפירה/חציבה, בפרט לשימושים הרגישים הסמוכים.
  - ד. אישור נציג אגף שפ"ע-לניקוי ופינוי השטח
  - ה. אישור אקולוגית עירונית
  - ו. אין להתחיל עבודה במקרקעין ללא נוכחות ואישור של המפקח מטעם רשות העתיקות.
4. תנאים לתעודת גמר :
  - א. אישור אקולוגית עירונית (יחידה לתכנון, סביבה וקיימות) על שיקום השטח ודרכי הגישה אליו.
  - ב. תנאי לתעודת גמר/הפעלה יהיה הצגת אישורים לפינוי עודפי העפר מהפרויקט.
  - ג. על היזם לבצע את עבודות העפר והסלילה שבגבולות קו הבניין בצורה שתבטיח מניעת שפיחת חומר חציבה אל מחוץ לגבולות האתר
  - ד. עודפי חפירה ומילוי יש לסלק למקום שפך מאושר
  - ה. כל נזק שיגרם לשצ"פ ישוקם ע"י היזם.
  - ו. אישור אקולוגית עירונית (יחידה לתכנון, סביבה וקיימות) על שיקום השטח ודרכי הגישה אליו.

**החלטת הועדה:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים :  
לאישור הבקשה להקמת בירכה לאגירת מים עבור תאגיד מי כרמל  
היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
  - א. דוח קרקע וביסוס.
  - ב. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  - ג. קבלת אישור משרד הבריאות
  - ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה .
  - ה. אישור נספח ניקוז
  - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)

- ז. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ח. קבלת אישור אגף נכסים
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 מכוון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- הערה: החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70

3. תנאים לתחילת עבודות:
  - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
  - ב. השלמת/חידוש תיאום מול חברת חשמל לצורך ביצוע עבודות חפירה.
  - ג. אישור איגוד ערים לחוות דעת אקוסטית למניעת מטרדי רעש, רעידות ואבק בעת החפירה/חציבה, בפרט לשימושים הרגישים הסמוכים.
  - ד. אישור נציג אגף שפ"ע-לניקוי ופינוי השטח
  - ה. אישור אקולוגית עירונית
  - ו. אין להתחיל עבודה במקרקעין ללא נוכחות ואישור של המפקח מטעם רשות העתיקות.

4. תנאים לתעודת גמר:
  - א. אישור אקולוגית עירונית (יחידה לתכנון, סביבה וקיימות) על שיקום השטח ודרכי הגישה אליו.
  - ב. תנאי לתעודת גמר/הפעלה יהיה הצגת אישורים לפינוי עודפי העפר מהפרויקט.
  - ג. על היזם לבצע את עבודות העפר והסלילה שבגבולות קו הבניין בצורה שתבטיח מניעת שפיחת חומר חציבה אל מחוץ לגבולות האתר
  - ד. עודפי חפירה ומילוי יש לסלק למקום שפך מאושר
  - ה. כל נזק שיגרם לשצ"פ ישוקם ע"י היזם.
  - ו. אישור אקולוגית עירונית (יחידה לתכנון, סביבה וקיימות) על שיקום השטח ודרכי הגישה אליו.

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:**

♦ אופיר מרקו

**עורך:**

♦ שריף מטאנס

**אחראי בקשה:**

♦ קשת רוקר

**הגשה 06/01/2026**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000554544

**כתובת הבניין:** שד' טרומפלדור 25, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 87

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מסחרי

=====  
 תכנית שינויים מהיתר מספר 38590914, ומהותו שינוי מיקום חדר ממ"מ בהיתר מתוך כותלי העסק ובנייתו חיצוני  
 בתוך תחום קווי הבניין, תוך שימוש ברגלי ממ"דים קיימים באגף המערבי לבניין.  
 =====

**שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:**

♦ דורפברגר שלמה ומנוחה זרובבל 4 חיפה

♦ רז שלום עשנב ת.ד. 7685800

♦ שויגר חנה דבורה קרן היסוד 314 מבשרת ציון

♦ שחר אירית ובעז דוכיפת 25 רעננה

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

♦ זיידנר עדה, סנפיר קלרה וקנטור עמליה שד טרומפלדור 25 חיפה

♦ ינוקא בר דליה ת.ד. 1923900

♦ ליאור חווה הולנד 51 חיפה

♦ פלדהמר פנחס ומינה שד טרומפלדור 25 חיפה

♦ שלומית אנדרמן ברהון אור עקיבא ת.ד. 3062911

**הערות המפקח:**

שינוי מיקום ממ"מ בהיתר לעסק קיים בקומת הקרקע, במקום ממ"מ בתוך שטח העסק בניית ממ"מ חיצוני. מיקום הממ"מ ומבואת הממ"מ מוצעים בתוך קווי הבניין. שטח הממ"מ הינו מזערי ע"פ תקנות הג"א. הממ"מ ומבואת הממ"מ מוצעים בשטח רגלי ממ"מ ד קיימים בהיתר.

**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א  
 תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/558

**התייחסות גורמי פנים וחוץ:**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	11/01/26	בביקור במקום נמצא כי התכנית <u>מתאימה למציאות.</u> טרם החלו בבניה.
מח' תקבולים	מתיק המידע מענה וסיכום	01/05/23- בשלב זה אין הערות.
חח"י	09/05/23	לא ידוע על שינוי בגודל החיבור החשמלי הקיים, אם יידרש שינוי בגודל החיבור החשמלי יש לפנות לחברת החשמל לצורך בירור הנדרש.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור אתרים	מתיק המידע מענה וסיכום	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללת חיפה, חפ/2000. לאור מהות הבקשה אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.
אגף נכסים	18/01/26	לאגף נכסים ושמאות <u>אין הערות לבקשה</u> מס' 38590915, שד' טרומפלדור 25, חיפה.

**סיכום הערות בדיקה:**

1. תכנית שינויים להיתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24 – שינוי מיקום ממ"מ בהיתר, במקום ממ"מ בתוך שטח העסק בניית ממ"מ חיצוני, בתוך תחום קווי הבניין, בקומת הקרקע, ברגלי ממ"ד קיימים בהיתר, בשטח נטו של כ-5.5 מ"ר, תוך הגדלת שטח רצפת הממ"ד לכ-9.0 מ"ר.
2. המבנה הקיים בחלקה הינו בעל 3 קומות מעל קומת מקלט ומחסנים. שטח העסק נשוא הבקשה הינו בחזית צדדית-מערבית בקומת הקרקע. קיים היתר בניה לעסק עבור שינוי שימוש מהיתר ממגורים למסחר ולמרפאה וטרינרית - היתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24, בהתאמה לתכנית מתאר חפ/מק/2543.
3. בבקשה האחרונה שהוגשה ע"י המבקש, שמספרה: 38590914, הממ"מ שהוצע לא אושר משום ששיקומו לא היה בהמשך לרגלי מגדל ממ"דים קיים, הועדה ציינה בהחלטתה כי יהיה ניתן להשימש את בסיס הממ"ד כמרחב מוגן לעסק. בבקשה הנוכחית מוצע ממ"מ/ממ"ד בהמשך לרגלי מגדל ממ"דים קיים בקומת הקרקע, בהתאם להחלטת הוועדה בבקשה מס' 14-385909.
4. הבקשה כוללת:
  - א. הורדת רגלי ממ"ד בהמשך לרגלי ממ"ד קיימים בהיתר למפלס קומת מקלט ומחסנים, בחזית צדדית-מערבית, שהינם בגדר ביסוס להגדלת שטח הממ"ד בצמוד לחנות מכ-5.5 מ"ר נטו (שטח רגלי הממ"ד הקיימים) ל-כ-9.0 מ"ר נטו בתוספת מבואה קטנה.
  - ב. עיבוי קירות קיימים ברגלי הממ"ד בקומת הקרקע מ-0.20 מ' ל-0.30 מ', בהתאם לדרישות פקע"ר;
  - ג. פריצת פתח בקיר החנות לצורך חיבור ישיר לממ"ד המבוקש תוך הוספת מבואה מינימלית.
5. הממ"ד מוצע בשטח שהיה לפי היתרי בנייה קודמים (38590904 ו-38590907) מחסן עם מדרגות גישה חיצונית.
6. בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום: 26/10/08 של בקשה מס' 38590908 עבור הוספת מחסן לחנות/עסק קיים במבנה-בחזית מזרחית -
 

"אין מניעה תכנונית מלהיתר מחסן ברגלי הממ"ד. ואין גם פגיעה באפשרות העתידית לבניית ממ"ד לחנות".
7. היתר בנייה קודמים רלוונטיים לבקשה הנוכחית:

**-היתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24 - אושר שינוי שימוש מהיתר ממגורים למסחר ומרפאה וטרינרית, בקומת הקרקע כולל התאמות נגישות, ממ"מ בתוך שטח העסק ואיטום מחסן קיים בהיתר בצמוד ומחוץ לעסק.**

-היתר מס' 38590904 מיום: 20/6/07 - אושר ממ"דים בקומות א' ו-ב', מחסן עם כניסה חיצונית בקומת הקרקע והמשך קירות ממ"ד סגורים בקומת המקלט והמחסנים - בחזית צפון-מערבית.

-היתר מס' 38590907 מיום: 12/10/08 - אושר שינוי במדרגות גישה למחסן החיצוני הקיים בהיתר.
8. הממ"מ מוצע בתחום רגלי ממ"ד אשר מוצמדים למבקש ההיתר, אופיר מרקו, הרשום כחת חלקה מס' 8, יש לציין כי הממ"דים המקוריים נבנו בשטח 7.5 מ"ר ברוטו ועל מנת לאפשר שימוש בממ"ד תקני ע"פ תקנות הג"א המעודכנות מוצעת הגדלת שטחו לכ-9.0 מ"ר נטו, בהמשכו ובצמידות מינימלית ככל הניתן ע"ג שטח משותף בחזית צדדית ובתחום קווי הבניין, ללא יצירת הפרעה לשכנים.
9. במבנה ישנן 10 יח"ד, מתוכן שתיים רשומות ע"ש המבקש (תת חלקה 4 ו-8). הבקשה הוגשה בחתימת המבקש בלבד. ונתקבלה התנגדות אחת בשם בעלי זכויות ב-3 יח"ד (תתי חלקות 5, 7 ו-9).

**בוצע יידוע, לפי תקנה 36ב' לחוק התכנון והבניה, והתקבלה התנגדות מטעם שכנים שותפים לנכס.**  
**שכנים שותפים לנכס: שמות המתנגדים-**

שחר אירית ובעז, כתובת: דוכיפת 25, רעננה.  
 דורפברגר שלמה ומנוחה, כתובת: זרובבל 4, חיפה.  
 רז שלום, כתובת: עשנב 7685800  
 שוייגר חנה דבורה, כתובת: קרן היסוד 314, מבשרת ציון.

**להלן עיקרי ההתנגדויות:**

-הכשרת שטחים נוספים לצורך הרחבת חנותו של המבקש על חשבון שטחי הרכוש המשותף בבניין למרות שלחנות ישנה גישה ישירה למקלט המשותף הקיים בבניין.  
 -שטחי הממ"ד מיועדים לשטח שירות בלבד ולא שימוש עיקרי ע"פ החלטת וועדת הערר 26/10/08. יש למנוע את האפשרות להפוך את רגלי הממ"ד לשטח המשמש כחלק מחלל העסק.

הוצאת הממ"מ מחוץ לשטח העסק מעניקה למבקש הגדלת שטח החנות הקיים וניצול שטחים משותפים בבניין לצורך ממ"מ אשר לבטח יוכשר בעתיד לצורכי העסק מבלי לגרוע משטח החנות. התכנון המוצע נועד להסוות את אותה תכלית עסקית.

פגיעה באחידות ויזואלית של הבניין בחזית המערבית. הפגיעה בחזות הבניין ובזכויות השכנים חייבת להיות "סבירה". המקלט בבניין אינו שמיש נובע מהשתלטות המבקש עליו. וטיעון העדר "מקלט תקני" ע"י המבקש על מנת להצדיק הקמת ממ"מ ע"י השטח המשותף. בזמן המלחמה - כלל דיירי הבניין שאין ברשותם ממ"ד השתמשו במקלט הקיים בבניין, כלומר המקלט הקיים – תקין. כלומר למבקש יש פתרון מיגון – מקלט הבניין הקיים או לחילופין להקים ממ"מ בתוך שטח העסק ולא לבקש ממ"מ חיצוני וללא פגיעה ברכוש המשותף.

העדר התייחסות להשפעות הקונסטרוקטיביות על טור הממ"דים הקיים.

סוג המרחב המוגן המוצע אינו תואם את אופי המבנה הקיים (מגורים).

העדר הסכמות לבקשה, חייב מוסד התכנון להשהות הדיון בבקשה עד לקבלת הכרעה הסוגיה הקניינית מהרשויות המוסמכות לכך.

מוצע ממ"מ בשטח הגדול מהשטח המינימלי לפי תקנות הג"א ( שטח הגדול מ-10 מ"ר).

המוצע מהווה פלטפורמה נוחה ואפשרות לפרוץ בקלות לדירות המתנגדים מגג הממ"מ המוצע לחלון קיים בחזית מערבית של דירה קיימת בקומה א'.

הוצאת הממ"מ החוצה נובעת מאילוץ כלכלי של מקסום שטחי מסחר ולא מאילוץ ביטחוני, וקיימת חלופה שאינה פוגעת ברכוש המשותף (בניית מרחב מוגן בתוך שטח העסק), ממ"מ חיצוני פוגע בחזות הבניין המשנה את טור הממ"דים ומהווה מפגע אדריכלי, בשטח משותף.

הבקשה כרוכה בביצוע יציקות ושינויים בטור הממ"דים הקיים, דבר הכרוך בסיכון הנדסי ליציבות הממ"דים שמעל ולבניין כולו. על מהנדס מבנים רשום לאשר כי העבודות אינן פוגעות בשלד המבנה הקיים. כולל בחינת החפירות הנדרשות לביסוס הממ"מ המוצע והבטחה שלא יהיה ערעור יסודות טור הממ"דים הקיים.

בהתאם להודעת דרישה לתיקון מבנה מסוכן מיום 10/3/25 עולה כי התיקון בוצע באופן חלקי ועדיין נותרו ליקויים מהותיים. אי טיפול מלא בליקויים מעמיד את הבניין בסיכון. תחילה יש להסדיר את תיקון המבנה המסוכן ולאחר מכן לבצע עבודות נוספות בטור הממ"דים.

#### **המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור תכנית שינויים להיתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24 – שינוי מיקום ממ"מ בהיתר, במקום ממ"מ בתוך שטח העסק בניית ממ"ד חיצוני, בתחום קווי הבניין, בקומת הקרקע, ברגלי ממ"ד קיימים בהיתר בחזית צפון-מערבית, תוך עיבוי קירות והגדלת שטח נטו של הממ"ד, בהמשך לקיים, לשטח של כ-9.0 נטו בתוספת מבואה מינימלית, בהתאמה לדרישות העדכניות של פקע"ר.

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 החלטה שיפוטית ו/או דין נוסף החלים בעניין הצדדים.

התקנת ממ"ד הינה צורך ציבורי ברור שנוגד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל. על החשיבות שראוה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית מרחבים מוגנים, ואף מרחבים בשטחם.

בהיבט התכנוני, אין אפשרות לאשר כיום שימוש ברגלי הממ"ד הקיימות בעובי 0.20 מ"ר ונדרש להתאימן לדרישות פקע"ר דהיום (עיבוי ל-0.30 מ"ר). כמו כן מבחינת שטח ממ"מ (ואף ממ"ד) מינימלי, נדרשת הרחבת שטח רגלי הממ"ד הקיימות שהינן כ-5.5 מ"ר נטו, בשים לב לכך שמגדל הממ"דים המאושר הקיים נבנה בהתאם לתקן קודם.

אישור הממ"מ המבוקש לחנות קיימת, מתווסף למגדל ממ"דים שאושר באותו אגף (קומות א' ו-ב') ב-2007, תוך התאמה לדרישות עדכניות של פקע"ר ונעשה בצמידות לרגלי ממ"ד קיימות, ותוספת מינימלית ככל הניתן ע"ג שטח משותף בחזית צדדית ובתחום קווי הבניין. זאת, באופן שאינו יוצר הפרעה לשכנים ובמטרה לייצר הצורך בהחלטות שיפוטיות הנוגעות להיבט הקנייני.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן;
- א. שרטוט מעקה בטיחותי תיקני מעל גג ההרחבה המבוקשת בהמשך לרגלי

הממ"ד המוצע.

- ב. אישור הג"א לממ"ד המוצע.
- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. דוח קרקע וביסוס כולל נספח ביסוס.
- ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
- ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

2. תנאים להיתר

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

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

מענה למתנגדים:

רשות הרישוי מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

רשות הרישוי מסבה שימת לב המתנגדים, כי שטח התוספת המוצעת עבור הממ"מ במסגרת בקשת ההיתר הנוכחית הינה תואמת לשטח המינימלי עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית ביחס לממ"מים (הגדול ב-1.0 מ"ר בלבד משטח נטו מינימלי עבור ממ"מ). בשים לב לכך שבעת אישור הבקשה לממ"מים שניתן עבור דירות המתנגדים אושרו ממ"מים בשטח קטן יותר ביחס למה שניתן לאשר היום לפי תקנות הג"א. רשות הרישוי תציין כי למתנגדים שמורה הזכות להגדיל את המרחבים המוגנים שלהם בהתאם להוראות הדין החלות.

כל דירה או עסק/חנות רשאי להוסיף מרחב מוגן עם גישה ישירה מתוך שטח הדירה/ העסק לשם בטיחות וביטחון, לאור המצב הביטחוני השורר בארץ. קיים מקלט משותף בבניין בקומה מתחת לקומת המבקש, קיימת דלת משטח העסק למדרגות המובילות למקלט המשותף, אך המקלט המשותף הקיים בבניין אינו באותו מפלס ואינו צמוד לעסק.

- לעסק קיים היתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24 - בו אושר שינוי שימוש מהיתר ממגורים למסחר ומרפאה וטרינרית בקומת הקרקע לפי תכנית חפ/מק/2543 החלה בחלקה נשוא הבקשה.

-שטח הממ"מ המוצע בבקשה זו מחושב כשטח שירות, שטחו מינימלי (10 מ"ר נטו+ קירות ממ"מ+מבואת ממ"מ בשטח של 1.33 מ"ר) ע"פ תקנות הג"א, בנוסף הממ"מ מוצע בהמשך ובתוך רגלי מגדל ממ"מים קיים של דירות בקומות מעל העסק ובתוך קווי הבניין. החלטת וועדת הערר מיום 26/10/08 קבעה כי המבקש יוכל בעתיד להגיש בקשה להיתר ולבנות מרחב מוגן לחנות.

הן הממ"מים הקיימים בהיתר והן הממ"מ המוצע בבקשה הנוכחית (החלק המורחב) נבנו על גבי שטח משותף.

-לנושא פגיעה באחידות ויזואלית של חזית צדדית-מערבית של הבניין- בבקשה הנוכחית הממ"מ מוצע בתוך רגלי מגדל ממ"מים קיים, וכך נשמרת רציפות תכנונית בחזית הצדדית-מערבית. בניגוד לבקשה הקודמת (38590914), בה המבקש ביקש ממ"מ שלא בתוך רגלי ממ"מים קיימים.

-הבקשה מלווה וחתומה ע"י מהנדס בניין וכחלק מגיליון הדרישות שעל המבקש להשלים בשלב "בקרת התכן", כלולים חישובים סטטיים כולל תצהיר קונסטרוקטור, דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס.

### החלטת הועדה:

אישור תכנית שינויים להיתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24 – שינוי מיקום ממ"מ בהיתר, במקום ממ"מ בתוך שטח העסק בניית ממ"ד חיפוני, בתחום קווי הבניין, בקומת הקרקע, ברגלי ממ"ד קיימים בהיתר בחזית צפון-מערבית, תוך עיבוי קירות והגדלת שטח נטו של הממ"ד, בהמשך לקיים, לשטח של כ-9.0 נטו בתוספת מבואה מינימלית, בהתאמה לדרישות העדכניות של פקע"ר.

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 החלטה שיפוטית ו/או דין נוסף החלים בעניין הצדדים.

התקנת ממ"ד הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל. על החשיבות שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית מרחבים מוגנים, ואף מורחבים בשטחם.

בהיבט התכנוני, אין אפשרות לאשר כיום שימוש ברגלי הממ"ד הקיימות בעובי 0.20 מ"ר ונדרש להתאימן לדרישות פקע"ר דהיום (עיבוי ל-0.30 מ"ר). כמו כן מבחינת שטח ממ"מ (ואף ממ"ד) מינימלי, נדרשת הרחבת שטח רגלי הממ"ד הקיימות שהינן כ-5.5 מ"ר נטו, בשים לב לכך שמגדל הממ"דים המאושר הקיים נבנה בהתאם לתקן קודם.

אישור הממ"מ המבוקש לחנות קיימת, מתווסף למגדל ממ"דים שאושר באותו אגף (קומות א' ו-ב') ב-2007, תוך התאמה לדרישות עדכניות של פקע"ר ונעשה בצמידות לרגלי ממ"ד קיימות, ותוספת מינימלית ככל הניתן ע"ג שטח משותף בחזית צדדית ובתחום קווי הבניין. זאת, באופן שאינו יוצר הפרעה לשכנים ובמטרה לייצר הצורך בהחלטות שיפוטיות הנוגעות להיבט הקנייני.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
  - א. שרטוט מעקה בטיחותי תיקני מעל גג ההרחבה המבוקשת בהמשך לרגלי הממ"ד המוצע.
  - ב. אישור הג"א לממ"ד המוצע.
  - ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
  - ד. דוח קרקע וביסוס כולל נספח ביסוס.
  - ה. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
  - ו. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה.

2. תנאים להיתר

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

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

מענה למתנגדים :

רשות הרישוי מוסמכת להכריע בנושאים תכנוניים ואינה מכריעה בנושאים קנייניים, אשר הסמכות בעניינם נתונה לערכאות שיפוטיות.

רשות הרישוי מסבה שימת לב המתנגדים, כי שטח התוספת המוצעת עבור הממ"מ במסגרת בקשת ההיתר הנוכחית הינה תואמת לשטח המינימלי עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית ביחס לממ"מים (הגדול ב-1.0 מ"ר בלבד משטח נטו מינימלי עבור ממ"מ). בשים לב לכך שבעת אישור הבקשה לממ"מים שניתן עבור דירות המתנגדים אושרו ממ"מים בשטח קטן יותר ביחס למה שניתן לאשר היום לפי תקנות הג"א. רשות הרישוי תציין כי למתנגדים שמורה הזכות להגדיל את המרחבים המוגנים שלהם בהתאם להוראות הדין החלות.

כל דירה או עסק/חנות ראשי להוסיף מרחב מוגן עם גישה ישירה מתוך שטח הדירה/ העסק לשם בטיחות וביטחון, לאור המצב הביטחוני השורר בארץ. קיים מקלט משותף בבניין בקומה מתחת לקומת המבקש, קיימת דלת משטח העסק למדרגות המובילות למקלט המשותף, אך המקלט המשותף הקיים בבניין אינו באותו מפלס ואינו צמוד לעסק.

- לעסק קיים היתר מס' 38590914 מיום: 03/07/24 - בו אושר שימוש מהיתר ממגורים למסחר ומרפאה וטרינרית בקומת הקרקע לפי תכנית חפ/מק/2543 החלה בחלקה נשוא הבקשה.

-שטח הממ"מ המוצע בבקשה זו מחושב כשטח שירות, שטחו מינימלי (10 מ"ר נטו+ קירות ממ"מ+מבואת ממ"מ בשטח של 1.33 מ"ר) ע"פ תקנות הג"א, בנוסף הממ"מ מוצע בהמשך ובתוך רגלי מגדל ממ"מים קיים של דירות בקומות מעל העסק ובתוך קווי הבניין. החלטת וועדת הערר מיום 26/10/08 קבעה כי המבקש יוכל בעתיד להגיש בקשה להיתר ולבנות מרחב מוגן לחנות.

הן הממ"מים הקיימים בהיתר והן הממ"מ המוצע בבקשה הנוכחית (החלק המורחב) נבנו על גבי שטח משותף.

-לנושא פגיעה באחידות ויזואלית של חזית צדדית-מערבית של הבניין- בבקשה הנוכחית הממ"מ מוצע בתוך רגלי מגדל ממ"מים קיים, וכך נשמרת רציפות תכנונית בחזית הצדדית-מערבית. בניגוד לבקשה הקודמת (38590914), בה המבקש ביקש ממ"מ שלא בתוך רגלי ממ"מים קיימים.

-הבקשה מלווה וחתומה ע"י מהנדס בניין וכחלק מגיליון הדרישות שעל המבקש להשלים בשלב "בקרת התכנן", כלולים חישובים סטטיים כולל תצהיר קונסטרוקטור, דוח קרקע וביסוס ונספח ביסוס.

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 05/08/2020

♦ המרכז הרפואי "בני ציון"

**עורך:**

♦ רונית לכטמן

**אחראי בקשה:**

♦ ענת שכטר

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין : 747725816

כתובת הבניין: שד' גולומב אליהו 45, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12317 חלקה: 1

**תיאור בקשה**

בניני ציבור תוספת בניה

=====

הארכת תוקף היתר - תוספת שטח לקומות 6, 10 אגף מרכזי

=====

**הערות המפקח:**

**בקרה מרחבית:**

הארכת תוקף היתר - תוספת שטח לקומות 6, 10 אגף מרכזי

**סיכום הערות בדיקה:**

1) היתר הבניה מקורי, אשר ניתן על בסיס החלטת רשות רישוי 514 מיום 15/10/2020, נחתם בתאריך 21/11/2021 ותוקפו עד 21/11/2024.

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 31/12/2025.

סיבות: רצף אירועים חריג הכלל את מגפת הקורונה, מלחמת חרבות ברזל ושינוי בתקצוב המוסדי של הנהלת בית החולים ומשרד הבריאות.

4) בהתאם לבירור פיקוח מיום 13/1/2026: טרם בנו

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים: הארכת תוקף היתר עד 21/11/2027

תנאים להיתר:

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

**החלטת הועדה:**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר בתנאים הבאים: הארכת תוקף היתר עד 21/11/2027

תנאים להיתר:

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

**מבקש:**

הגשה 07/01/2026

**♦ אסנת ברק**

♦ אורנה בר

♦ אשר חימוביץ

♦ הרמינה חימוביץ

**עורך:**

♦ אברהם ליאת

**אחראי בקשה:**

♦ מיכל רייכהרדט

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000522277

כתובת הבניין: רח' יהודה הלוי 30, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10850 חלקה: 42

**תיאור בקשה**

תוספת בניה

מגורים

שימור בית מגורים, שחזור פתחים ומרפסות, שינויים בפיתוח שטח, תוספת שטח עיקרי בקומה א', תוספת יציאה לגג.

**הערות המפקח:****בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים ג'

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/ 264

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	2	3	2	-	מוצעת תוספת יציאה לגג
מס' יח"ד	2		2	-	
מס' חניות		0			
גובה בנין	8.10 מ'		10.40		
גובה קומה	3.70-4.00 מ'				
ממוצע גובה קומה	3.85 מ'				
מרווח קדמי-יהודה הלוי	3.00 מ'	2.50 מ'	3.00 מ'	-	
מרווח קדמי-הירמוך	2.60 מ'	2.00 מ'	2.60 מ'	-	
מרווח צדדי	1.50-4.20 מ'	3.00 מ'	1.50-4.20 מ'	1.50 מ' בהתאם לקונטור המבנה הקיים לשימור	

**התייחסות גורמי פנים וחץ :**

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	11.1.26	תכנית מתאימה למציאות.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		בחזית מזרחית בקומת קרקע ובחזית צפונית בקומה א' המרפסות אינן קיימות אלא שחזור ממבנה מקורי.
שימור	30.11.25	<p>רח' יהודה הלוי הינו הרחוב הראשי של ארד אל יהוד- "אדמת היהודים", סביבו נבנה גרעין הבינוי של המרקם- מרקם עירוני מעורב תרבותית.</p> <p>טיפולוגיה הכוללת עירוב שימושים (מסחר ומגורים) אשר נבנה בתקופת מעבר טכנולוגית פאתי העידן התעשייתי. המבנה מטיפוס בית ליוואן וממוקם על פינת רחובות בן יהודה- ירמוך. טכנולוגיית הבניה עושה שימוש במערכת קירות בני גזית חד פני כולל פרטים אופייניים בשילוב יציקות בטון כאלמנטים קונסט' במבנה.</p> <p>כל זאת בהתאם לתקופה המיוחסת לבנית המבנה. כל התערבות במבנה תיעשה תוך הקפדה על שלמות מרכיבי המקוריים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל התערבות קונסטרוקטיבית במבנה תלווה בחוות דעת מטעם מהנדס מבנים הבקיא בהתערבות במבנים לשימור.</li> <li>2. ההתערבות במבנה תלווה ע"י משמר מוסמך מרשימת המשמרים הארצית לצורך מתן פתרונות מותאמים לטיפוס המבנה ולתקופה בה נבנה</li> <li>3. יש לערוך מפרט שימור עבור פרטי מעקות, חלונות ותריסים מקוריים, פרטי אבן, פרטי ניקוז, מרפסות זיזיות</li> <li>4. יש לערוך מפרט טכני עבור כלל העבודות המיועדות להתבצע כחלק מן ההתערבות במבנה לשימור: ניקוי חזיתות האבן, חומרי מליטה וטיח, שיקום בטונים, שיקום פרטי אבן ושחזור מרכיבים חסרים וכל שאר העבודות שידרשו כתוצאה מהתערבות במבנה הקיים.</li> <li>5. מומלץ על הסרת מפגעים ממעטפת המבנה והשבת הפתחים השונים למצבם במקור, תוך שחזור פרטי האבן החסרים. לרבות פינוי מפגעים (מוזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות, פרטי מסגרת אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו</li> <li>6. מומלץ על שיקום פתחים ומרפסות על פי התכנון המקורי לרבות שיקום ושחזור פרטי חלונות העץ, דלתות העץ, תריסי העץ ופרטי מעקות הברזל במרפסות. פתחים מקוריים ששוננו בגודלם ו/או בצורתם יוחזרו למצבם המקורי, תוך פירוק סגירות מאוחרות</li> <li>7. מעקה קל עשוי מתכת יותקן בצידו הפנימי של מעקה הגג הבנוי. יש להציג פרט בקנה מידה 1: 20</li> <li>8. מומלץ כי תוספת הבניה החדשה תובחן מן המבנה המקורי בצורה מובהקת תוך שימוש בפרט ניתוק ו/או באמצעות נסיגה מחזית המבנה הפונה לרחוב.</li> <li>9. יחד עם זאת תהווה התוספת חלק ממכלול אדריכלי שלם פרופורציונלי ומאוזן, תוך הדגשת המבנה הקיים כבסיס תכנוני.</li> <li>10. הנסיגה מחזית המבנה תיקבע על בסיס היחס בין רוחב הרחוב לגובה הבניין הקיים באופן בו מופע תוספת הבניה החדשה יהיה מינימלי ככל הניתן מהרחוב.</li> <li>11. מערכות בניין יותקנו על מפלס הגג ו/או במקום מוצנע במרווחי הצד באופן שאינו נצפה מן הרחוב ואינו מהווה הפרעה ויזואלית במרחב.</li> <li>12. שלט: במבנה לשימור יוצב שלט המתאר את האתר</li> </ol>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
		על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור- עיריית חיפה. ניתן לקבל פרטים נוספים דרך משרדי המחלקה לשימור.
רשות העתיקות	10.9.25	אין התנגדות
ח"י	13.11.25	לא נדרשת התייחסות
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	12.1.25	אין הערות
נכסים	23.11.25	כתנאי למתן היתר בניה, יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה בתיאום עם אגף נכסים ושמאות ועל פי הנחיותיהם. כתנאי למתן היתר בניה יש להחכיר לעיריה את החלק מהחלקה המיועד לדרך לתקופה של 999 שנים בתיאום עם אגף נכסים ושמאות ועל פי הנחיותיהם. לא נדרשת חלוקה כי מדובר בחלקה בגוש שומא.

**חישובי שטחים:**

זכות	מותר	קיים בהיתר	נותר לניצול למגרש	הערות
שטח מגרש	285 מ"ר			
אחוז בניה משטח עיקרי	+ 140% תוספת 10% מגרש בין דרכים = 154%			
שטח בנייה	= 285 * 154% = 439 מ"ר	249 מ"ר	= 439 - 249 = 190 מ"ר	מבוקש תוספת 20 מ"ר כלומר סה"כ = 249 + 20 = 269 מ"ר

**סיכום הערות בדיקה:**

שימור בית מגורים, שחזור פתחים ומרפסות, שינויים בפיתוח שטח, תוספת שטח עיקרי בקומה א', תוספת יציאה לגג.

- תוספת השטח בקומה א' היא סגירת מרפסת גג קיימת לחדר כשטח עיקרי.
- היציאה לגג באמצעות תוספת קומה לחדר המדרגות בלבד, אינה משויכת לדירה אלא משותפת למבנה.
- השינוי בפיתוח הוא ריצוף החלק הצמוד לכניסה לחדר המדרגות, במפלס הקרקע בתחום המגרש.

**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. מעקה קל עשוי מתכת יותקן בצידו הפנימי של מעקה הגג הבנוי. יש להציג פרט בקנה מידה 1:20
2. כל התערבות קונסטרוקטיבית במבנה תלווה בחוות דעת מטעם מהנדס מבנים הבקיא בהתערבות במבנים לשימור.
3. ההתערבות במבנה תלווה ע"י משמר מוסמך מרשימת המשמרים הארצית לצורך מתן פתרונות מותאמים לטיפול המבנה ולתקופה בה נבנה
4. יש לערוך מפרט שימור עבור פרטי מעקות, חלונות ותריסים מקוריים, פרטי אבן, פרטי ניקוז, מרפסות זיזיות
5. יש לערוך מפרט טכני עבור כלל העבודות המיועדות להתבצע כחלק מן ההתערבות במבנה לשימור: ניקוי חזיתות האבן, חומרי מליטה וטיח, שיקום בטונים, שיקום פרטי אבן ושחזור מרכיבים חסרים וכל שאר העבודות שידרשו כתוצאה מהתערבות במבנה הקיים.
6. הסרת מפגעים ממעטפת המבנה והשבת הפתחים השונים למצבם במקור, תוך שחזור פרטי האבן החסרים. לרבות פינוי מפגעים (מזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות, פרטי מסגרת אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו
7. תוספת הבניה החדשה תובחן מן המבנה המקורי בצורה מובהקת תוך שימוש בפרט ניתוק ו/או באמצעות נסיגה מחזית המבנה הפונה לרחוב. יחד עם זאת תהווה התוספת חלק ממכלול אדריכלי שלם פרופורציונלי ומאוזן, תוך הדגשת המבנה הקיים כבסיס תכנוני.
8. מערכות בניין יותקנו על מפלס הגג ו/או במקום מוצנע במרווחי הצד באופן שאינו נצפה מן הרחוב ואינו מהווה הפרעה ויזואלית במרחב.
9. שלט: במבנה לשימור יוצב שלט המתאר את האתר על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור- עיריית חיפה. ניתן לקבל פרטים נוספים דרך משרדי המחלקה לשימור.

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה בתיאום עם אגף נכסים ושמאות ועל פי הנחיותיהם.
- יש להחכיר לעירייה את החלק מהחלקה המיועד לדרך לתקופה של 999 שנים בתיאום עם אגף נכסים ושמאות ועל פי הנחיותיהם.
- הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים. כל התערבות במבנה תיעשה תוך הקפדה על שלמות מרכיביו המקוריים.

- 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 ₪

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

- 4. תנאים לתעודת גמר:  
א. השלמת עבודות השימור בהתאם למפרט השימור ולהנחיות השימור שייקבעו בהיתר הבניה ובתיאום עם המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

### החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים:

- 1. מעקה קל עשוי מתכת יותקן בצידו הפנימי של מעקה הגג הבנוי. יש להציג פרט בקנה מידה 1:20
- 2. כל התערבות קונסטרוקטיבית במבנה תלווה בחוות דעת מטעם מהנדס מבנים הבקיא בהתערבות במבנים לשימור.
- 3. ההתערבות במבנה תלווה ע"י משמר מוסמך מרשימת המשמרים הארצית לצורך מתן פתרונות מותאמים לטיפול המבנה ולתקופה בה נבנה
- 4. יש לערוך מפרט שימור עבור פרטי מעקות, חלונות ותריסים מקוריים, פרטי אבן, פרטי ניקוז, מרפסות זיזיות
- 5. יש לערוך מפרט טכני עבור כלל העבודות המיועדות להתבצע כחלק מן ההתערבות במבנה לשימור: ניקוי חזיתות האבן, חומרי מליטה וטיח, שיקום בטונים, שיקום פרטי אבן ושחזור מרכיבים חסרים וכל שאר העבודות שידרשו כתוצאה מהתערבות במבנה הקיים.
- 6. הסרת מפגעים ממעטפת המבנה והשבת הפתחים השונים למצבם במקור, תוך שחזור פרטי האבן החסרים. לרבות פינוי מפגעים (מזגנים, כבלים וכו'), שיקום גמר החזיתות, פרטי מסגרת אמן ונגרות אמן ושחזור פרטי בניין מקוריים אשר נהרסו
- 7. תוספת הבניה החדשה תובחן מן המבנה המקורי בצורה מובהקת תוך שימוש בפרט ניתוק ו/או באמצעות נסיגה מחזית המבנה הפונה לרחוב. יחד עם זאת תהווה התוספת חלק ממכלול אדריכלי שלם פרופורציונלי ומאוזן, תוך הדגשת המבנה הקיים כבסיס תכנוני.
- 8. מערכות בניין יותקנו על מפלס הגג ו/או במקום מוצנע במרווחי הצד באופן שאינו נצפה מן הרחוב ואינו מהווה הפרעה ויזואלית במרחב.
- 9. שלט: במבנה לשימור יוצב שלט המתאר את האתר על פי פורמט המופיע באתר המחלקה לשימור- עיריית חיפה. ניתן לקבל פרטים נוספים דרך משרדי המחלקה

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה

2. תנאים להיתר

- יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על שם עיריית חיפה בתיאום עם אגף נכסים ושמאות ועל פי הנחיותיהם.
- יש להחכיר לעירייה את החלק מהחלקה המיועד לדרך לתקופה של 999 שנים בתיאום עם אגף נכסים ושמאות ועל פי הנחיותיהם.
- הטמעת הנחיות השימור והשיקום על פי התייחסות המחלקה לשימור אתרים ומבנים. כל התערבות במבנה תיעשה תוך הקפדה על שלמות מרכיביו המקוריים.

- 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 ₪

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

4. תנאים לתעודת גמר:

- א. השלמת עבודות השימור בהתאם למפרט השימור ולהנחיות השימור שייקבעו בהיתר הבניה ובתאום עם המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

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

---