

מס' דף: 1

תאריך: 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 667 ביום שני תאריך 16/02/26 כ"ט 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

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
3	רח' ישורון 7, חיפה	ישי רון שידלובסקי אור		12	12516	10000537649	44116215	1
6	ככ' דוד 5, חיפה	רועי שילה		60	10885	10000535627	46173911	2
11	רח' השיש 5, חיפה	שטיבל בע"מ		22	11601	10000489783	51408414	3
14	רח' עין דור 11, חיפה	חברת מעונות קמפוס הנמל - חיפה		2	10834	10000555852	34478516	4
16	רח' לוחמי הגטאות 33, חיפה	שחאדה הנרי		16	10827	10000464855	53068307	5
19	רח' התמר 2, חיפה	מאיה מלצר- גבע	13	20	10753	10000564948	69500016	6
22	רח' שאול 28, חיפה	מיכאל אפשטיין		162	10882	10000463695	62339411	7
25	רח' כלניות 2, חיפה	נתאי פרידמן		96	10908	10000503179	38596808	8
28	רח' מור 5, חיפה	עדנאן גנאם		91	10756	10000454667	99138316	9

מבקש:

הגשה 12/01/2026

ישי רון שידלובסקי אור

- ♦ ולריה גנומן
- ♦ סרגיי יאנוס
- ♦ תמר גלאון

עורך:

- ♦ שרית ניידיק

אחראי בקשה:

- ♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000537649

כתובת הבניין: רח' ישורון 7, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12516 חלקה: 12 יעוד: מגורים א

תכנית: מש/30142, חפ/2000, תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/2168, חפ/מק/1400/פמ, תמא/38, חפ/229/ה/1, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/229/י/1, חפ/229/י, חפ/229/ה, חפ/853/א, חפ/423, חפ/229, חפ/3

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
תוספת 2 ממ"דים ל-2 יח"ד קיימות בקומות א' + ב' מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע
בהתאם לתמ"א 40/א/1/1
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א
תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/423, תמ"א 40/א/1/1

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
מס' קומות	3	3 קומות מעל ק.עמודים מפולשת			
מס' יח"ד	6				
גובה בנין	9.2				
מרווח קדמי		5			
מרווח צידי		4			

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	14.01.2026	תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בעבודות הבנייה.
שימור	31.05.2023	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם - לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר

<p>הכוללנית חיפה, חפ/ 2000 . החלקה כלולה במתחם לשימור מש/ 30142 ישורון . - המחלקה לשימור ממליצה לועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף -אחד לטור ממ"דים בכל הקומות, תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. המחלקה לשימור אינה ממליצה לועדה המקומית על מיקום ממ"דים במרווח - הקדמי ובמרווחי הצד הצרים) כ- 3 עד 4 מ' ומציעה לבחון שיפורי מיגון. חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים . - מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות. - בינוי חדש לא יחסום את הגישה ליתר שטחי החלקה ובדגש על חצרות - אחוריות. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.</p>		
<p>מאשר בזה כי הבקשה עומדת בתנאי ת"י 413 סעיף 108.3.1, הפוטר מחובת חיזוק כל הבניין נגד רעידות אדמה.</p>	<p>12.11.2025</p>	<p>אישור מהנדס</p>

סיכום הערות בדיקה:

תוספת 2 ממ"ד ל-2 יח"ד קיימות בקומות א' +ב' מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע בהתאם לתמ"א 40/א/1/1
 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:

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

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 10000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

- 4.
- 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 2147(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 10000 ₪

3. תנאים לתחילת עבודות :

4.

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:

פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 667 בתאריך: 16/02/2026 מספר בקשה: 46/1739/11 תיק בניין: 46/1739

מבקש:

הגשה 09/11/2025

• רועי שילה

עורך:

• נשרי מיכל הדסה

אחראי בקשה:

• מורן סהואני עבוד

סוג בקשה: בקשה במסלול מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000535627

כתובת הבניין: ככ' דוד 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 60

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
תוספת ממ"ד בקומת מסד בחזית דרומית במרווח צידי ויציאה לחצר בחזית מערבית
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

• בן ישי מיכאל ככר דוד 5 חיפה

• גולדמן בני ברוך ודליה שדה אליעזר

• וסרקרוג מרב דליה 9 גבעת אלה

• לזר בנימין גלבוע 15 חיפה

• לרנר בייליס רחלי נחל דליות 8 הוד השרון

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/558

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
-------	----------------	-------

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	מתאריך 10.11.25	<p>בביקור שנערך במקום מבדיקה חיצונית נמצא כי התוכנית אינה מתאימה למציאות ונמצאו הדברים הבאים :</p> <p>על פי דוח ביקור קודם של מפקח גל חזות מתאריך 08.06.25 לבקשה הקודמת שמספרה 46173910 צוין שהמקום משמש כמספרה, בתכנית הבקשה החדשה, לא צוינו שימושים לחללים ועדיין נראה ששימוש המקום הוא מספרה. לא צוינו מפלסים בתוך המבנה כפי שהתבקשו בדוח פיקוח הקודם.</p> <p>יש לסמן את הפרגולה להריסה יש לסמן את הקיר המקביל לכניסה גם להריסה.</p> <p>- נוספו מפלסים בהתאם לדיווח הפיקוח.</p>
נכסים ושמאות	מתאריך 23.03.25	<p>תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא: רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' כיכר דוד + רדיוס כמתואר במפת המדידה המצורפת תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה.</p>
גנים ונוף	מתאריך 15.1.24	<p>בקרבת עץ לשימור לא יהיו יסודות חודרי קרקע.</p>
פקיד היערות	לא התקבלה	<p>נדרש תצהיר עצים מאחר ובמפת המדידה לא נראים עצים בקרבת הממ"ד המבוקש.</p>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
שימור	מתיק מידע מענה וסיכום	<p>המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכללנית חיפה, חפ.2000/ - המחלקה לשימור ממליצה לוועדה המקומית על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור ממ"דים בכל הקומות, תוך שמירת מרחק נאות מעצים בוגרים. - המחלקה לשימור אינה ממליצה לוועדה המקומית על מיקום ממ"דים במרווח הקדמי ובמרווחי הצד הצרים (כ3- עד 4 מ') ומציעה לבחון שיפורי מיגון. - חומרי גמר של התוספת המוצעת יהיו כדוגמת גמר המבנה הקיים. - מיקום הממ"דים לא יחסום את מרווחי הצד המיועדים למעבר ולנטיעות. - בינוי חדש לא יחסום את הגישה ליתר שטחי החלקה ובדגש על חצרות אחוריות. - שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות. - שמירה על המערך הנופי הקיים במגרש וחיזוקו באמצעות תגבור שתילת עצים, בדגש על המרווח הקדמי. - 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 ' עירית חיפה, ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.</p>
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק מידע מענה וסיכום	אין הערות לבקשה זו.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
אגף נכסים ושמאות	מתאריך 23.03.25	תרשם ע"י הוועדה המקומית הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 – הערה על יעוד תכנוני של המקרקעין בהתאם לתכנית חפ/229/ד בנוסח הבא: רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ' בסמוך לרח' כיכר דוד + רדיוס כמתואר במפת המדידה המצורפת תשמר להרחבת הדרך, ולא תותר בה בנייה שתמנע את אפשרות ההרחבה
תקבולים	מתיק מידע מענה וסיכום	בעת הוצאת היתר הבניה ישולמו אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה. בשלב זה אין הערות.

סיכום הערות בדיקה:

1. מבוקשת תוספת ממ"ד בבניין מגורים קיים בחלקה בעלת שני מבנים, בקומת מסד בחזית דרומית והוספת פתח בחזית מערבית.
2. בבקשה זו מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו.
3. לא הוגשו כלל חתימות שותפים לנכס.
4. בהתאם לדיווח פיקוח, קיים שימוש חורג והבקשה לא הוגשה במסלול התואם. קיימת מספרה ולא דירה.
5. התבקשו תיקונים מעורכת הבקשה לתכנית בהתאם לדיווח הפיקוח ולא בוצעו.
6. קיים היתר מס' 46173903 לדירת המבקש בקומת המסד.
7. הוגשה בקשה מס' 46173910 להיתר אשר נדונה בישיבה מס' 647 בתאריך 28.07.25 ונדחתה מהסיבות הבאות:
 - בהתאם לדיווח הפיקוח קיימת מספרה בדירה ולא מגורים.
 - על כן, יש להגיש בקשה בהתאם לשימוש.
 - התבקשו מס' תיקונים מעורכת הבקשה בהתאם לדיווח הפיקוח ולא בוצעו.
8. הבקשה הוגשה בשנית בהליך רישוי מקוצר ובמיקום שונה מבקשה מס' 46173910 וללא התייחסויות מעודכנות למעט הפיקוח.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לדחיית הבקשה בתנאים הבאים:
 בהתאם לדיווח הפיקוח קיימת מספרה בדירה ולא מגורים.
 על כן, יש להגיש בקשה בהתאם לשימוש.
 מיקום הממ"ד שונה מהבקשה הקודמת מס' 46173910 שנדונה בוועדה ונדחתה ולא צורפו התייחסויות מעודכנות של גורמי הפנים.
 התבקשו מס' תיקונים מעורכת הבקשה בהתאם לדיווח הפיקוח ולא בוצעו.
 ככל והבקשה תוגש במסלול הנכון עם התייחסויות רלוונטיות של גורמי הפנים היא תיבחן בהתאם.

החלטת הוועדה:

לדחיית הבקשה בתנאים הבאים:
 בהתאם לדיווח הפיקוח קיימת מספרה בדירה ולא מגורים.
 על כן, יש להגיש בקשה בהתאם לשימוש.
 מיקום הממ"ד שונה מהבקשה הקודמת מס' 46173910 שנדונה בוועדה ונדחתה ולא צורפו

התייחסויות מעודכנות של גורמי הפנים.
התבקשו מס' תיקונים מעורכת הבקשה בהתאם לדיווח הפיקוח ולא בוצעו.
ככל והבקשה תוגש במסלול הנכון עם התייחסויות רלוונטיות של גורמי הפנים היא תיבחן בהתאם.

ניתן לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערר הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל ים 2 (בנין אשל, קומה 2) חיפה 33095 עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה

מבקש:

• שטיבל בע"מ

הגשה 14/09/2025

עורך:

• גיל שתל

אחראי בקשה:

• בתיה דגן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000489783

כתובת הבניין: רח' השיש 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11601 חלקה: 22

תיאור בקשה

הריסה

אחר

=====
הריסת מבנה קיים
=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: תעשייה קלה

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/140

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	12.1.26	תכנית מתאימה למציאות טרם נהרס.
מח' תקבולים	מתיק המידע	בשלב זה אין הערות. בעת הוצאת היתר הבנייה ישולמו אגרות והיטלים לרבות היטלי השבחה.
יחידה לתכנון סביבה וקיימות	מתיק המידע	תנאי לפתיחת הבקשה: התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה
איגוד ערים להגנת הסביבה	תיק המידע	יש לקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט, מסקנות הסקר והפעולות הנדרשות יבוצעו טרם כניסת צוותי ההריסה הכללים לאתר העבודה.
איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה	8.2.26	לאור ממצאי סקר האסבסט, אין לנו התנגדות לאישור הבקשה להריסת המבנה, בברכה, טל
ח"ח	מתיק המידע	אין דרישה
מקורות	27.5.25	אין בתחום הבקשה/ התכנית, קווי מים או מתקנים אחרים של חברת מקורות. לחברת מקורות אין התנגדות לתכנית בתחום המוצע.

סיכום הערות בדיקה:

- מבקשים לאשר הריסת מבנה ששימש לאחסנה בשטח של 3161 מ"ר (שימש את סופר יינות ביתן).
 - המגרש בבעלות רמ"י ובחכירה של חברת שטיבל בע"מ
- משרד עורך הבקשה פנו למנהל בתאריך 10.6.25 לצורך קבלת הסכמה/יידוע - טרם התקבלה תגובתם

3. לפי היתר אחרון המבנה שימש לחנות מכירות אחסנה ומשרדים.
4. התקבל דו"ח סריקה לבחינת המצאות מופעי אסבסט צמנט-עפ"י מתודולוגית הסקירה, נערך סיור מסביב למבנה, במקלט ומעל לגגות, מן הסקר עולה כי לא נמצאו מופעי אסבסט- צמנט- קיימת התייחסות איגוד ערים, ללא התנגדות להריסת המבנה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר: אישור הריסת מבנה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
 - ב. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. תנאי להריסת ההיתר- הצגת תכנית עקרונית לחלופה למבנה, למנהל אגף הרישוי.
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. תנאים לתחילת עבודות :
 - א. אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות. יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
 - א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
 - ב. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
 - ג. נספח סביבתי
4. תנאים במהלך ביצוע :
 - א. דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ב. דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ג. דיווח מפקח רשות רישוי על עריכת ביקורת באתר בנייה.
 - ד. מסמכים נוספים הנדרשים בהיתר או באישור תחילת עבודות.
5. תנאים לתעודת גמר :
 - א. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין כולל פסולת אסבסט.
 - ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
 - ג. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.
 - ד. רישום תצ"ר

החלטת הועדה: אישור הריסת מבנה.

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

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
 - ב. טופס הצהרת כמות פסולת.
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

2. תנאים להיתר
א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר: תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. תנאי להריסת ההיתר- הצגת תכנית עקרונית לחלופה למבנה, למנהל אגף הרישוי.
ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

3. תנאים לתחילת עבודות:
-אין להתחיל בתחילת עבודות טרם השלמת התנאים הבאים לתחילת עבודות.
-יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר.
א. אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
ב. הסכם לפינוי פסולת+ אישור התקשרות.
ג. נספח סביבתי

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

5. תנאים לתעודת גמר:
א. הצגת אסמכתא בדבר לסילוק פסולת הבניין כולל פסולת אסבסט.
ב. הגשת בקשה לתעודת גמר כמפורט בתקנה 95 א' לתקנות רישוי ובנייה.
ג. תנאים נוספים בהתאם לדרישות מפקח הרישוי.
ד. רישום תצ"ר

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 14/01/2026

* חברת מעונות קמפוס הנמל - חיפה

עורך:

* סמדר סנדרוביץ רז

אחראי בקשה:

* בתיה דגן

* סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

* מספר בקשה ברישוי זמין: 10000555852

* כתובת הבניין: רח' עין דור 11, חיפה

* גוש וחלקה: גוש: 10834 חלקה: 2

תיאור בקשה

משרדים תכ" שנויים תוס' לבנין קים

=====
 חלוקה פנימית למשרדים בקומה 3 מפלס +6.00 בהמשך להיתר קיים- לצורך אכלוס
 =====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

1. היתר מצב סופי לבניין ניתן מיום 4.4.2021, לבניין ניתן טופס 4 למעט לקומה 3, קומה 4 (למשרדים) וקומת מסחר בקרקע.
2. לדרישת הפיקוח לצורך קבלת טופס 4 נקודתי עבור קומה 3, מוגשת בקשה לצורך לאכלוס קומה 3 מפלס +6.60 בלבד (תת חלקה 12- מעונות קמפוס הנמל)
3. במסגרת הכנות לקליטת שוכרים/רוכשים נדרש לבצע חלוקה פנימית של כל אחת מהקומות תכנון חלוקה ומחיצות. לפי כן מוגשת תכנית אשר כל הבניין מוצג כלא כלול למעט הקומה המבוקשת לאכלוס.
4. דיווח פיקוח מתאריך 10.2.2026: תכנית מתוקנת מתאריך 10/02/26 מתאימה למציאות במקום מתבצעות עבודות חלוקת הקומה.

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.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. נספח יציבות
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה בהתאם לאישור המקורי לרבות לאישור כיבוי אש ונגישות.
 - ד. התייחסות מח' 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 בקרה 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 :
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.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. נספח יציבות
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה בהתאם לאישור המקורי לרבות לאישור כיבוי אש ונגישות.
 - ד. התייחסות מח' 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
 - הערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
 - ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70

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

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

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

מבקש:

♦ שחאדה הנרי

הגשה 11/06/2025

עורך:

♦ שריף מטאנס

אחראי בקשה:

♦ עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000464855

כתובת הבניין: רח' לוחמי הגטאות 33, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10827 חלקה: 16

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת מרפסת גננית מוצעת בשטח 16.1 מ"ר, פרגולה, לגליזציה לפתיחת דלת כולל מדרגות לחצר, הריסת נישה לבלוני גז ובניית נישה חדשה בצמוד לקיר בניה מוצע בגבול החלקה המזרחי בגובה 1.8 מ' ליחיד קיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים קיים.
 =====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים
 תכנית החלה מתוכה נקבעו 304-0748772

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
גובה פיתוח		1.8 מ'	1.2 מ'	-	
מרווח קדמי		2.5 מ'	2 מ' נותר 0.2 מ' עד הורדה לדרך	0.50 מ'	
פרגולה		עד 1.2 מ' לגבול מגרש הורדה לדרך בשטח 20 מ"ר	1.2 מ' נותר עד הורדה לדרך 10.45 מ"ר		פרגולה מוצעת מעץ

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	17.06.2025	תכנית מתאימה למציאות. טרם בנו.
פקיד היערות	09.02.2025	התקבל תצהיר
פטור פקע"ר	08.01.2026	התקבל אישור

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת מרפסת גננית מוצעת בשטח 16.1 מ"ר, פרגולה, לגליזציה לפתיחת דלת כולל מדרגות לחצר, הריסת נישה בבלוני גז ובניית נישה חדשה בצמוד לקיר בניה מוצע בגבול החלקה המזרחי בגובה 1.8 מ' ליח"ד קיימת בקומת הקרקע 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 לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
ג. נספח יציבות
3. 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 10,000 ש"ח

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 לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
2. תנאים לשלב בקרת התכן:
א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
ג. נספח יציבות
3. 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 10,000 ש"ח

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:

* מאיה מלצר- גבע

עורך:

* סמדר גפן

אחראי בקשה:

* עדי פדידה

סוג בקשה: בקשה במסלול מקוצר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000564948

כתובת הבניין: רח' התמר 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10753 חלקה: 20 מגרש: 13 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת מרפסת

מגורים

מובא לדיון חוזר בשל כך שפג תוקף החלטה ברישוי מקוצר, הבקשה נסגרה והוגשה מחדש. תוספת מרפסת זיזית בשטח 12 מ"ר ושינויים חיצוניים ביחיד קיימת בקומה שלישית בבנין מגורים קיים.

הערות המפקח:**בקה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1236

זכות	קיים בהיתר	מותר
מס' קומות		3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
מס' יחיד		9 יחיד

התייחסות גורמי פנים וחץ:

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	18.05.2025	תכנית מתאימה למציאות .
חח"י	03.04.2025	לא נדרש
שימור	09.04.2025	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ/2000 . המחלקה לשימור ממליצה 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. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת מרפסת זיזית בשטח 12 מ"ר בתוך תחום קווי הבניין ושינויים חיצוניים ביחיד קיימת בקומה שלישית בבניין מגורים קיים.
2. יש לציין כי המרפסת לא מוצעת בהתאם להנחיות מח' שימור לעניין האלמנטים האלכסוניים הגלויים וזאת עקב מרפסת זיזית שנבנתה לאחרונה בהיתר עם אלכסוניים גלויים כך שהמרפסת המוצעת מציעה אחידות ויזואלית בבניין.

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

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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. אישור פטור פיקוד העורף
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תאומות לנוהל העירוני

2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
 - ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 5,000 ש"ח

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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. אישור פטור פיקוד העורף
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. התחייבות ממתכנן השלד שהמרפסות תאומות לנוהל העירוני

2. תנאים להיתר
- א. השלמת תנאי בקרת התכן בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
- ג. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על-סך 5,000 ש"ח

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

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

הגשה 20/02/2025

♦ מיכאל אפשטיין

♦ קרן אפשטיין

עורך:

♦ רבקה כהן

אחראי בקשה:

♦ בתיה דגן

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000463695

כתובת הבניין: רח' שאול 28, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10882 חלקה: 162 יעוד: מגורים א

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
תוספת משטח מרוצף ומדרגות גישה כולל פרגולה עבור יחידת דיור מס' 1 בקומת הקרקע בחזית דרום מזרחית. כולל שינוי פתחים.
=====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

- ♦ בנימין שמואל וחיה חניתה 71 חיפה
- ♦ הילסון דוד ורחל יהודית שאול 28 חיפה
- ♦ זמיר יעל שאול 28 חיפה
- ♦ יואל יוסף-מרדכי ויונתן שאול 28 חיפה
- ♦ לוי משה והודיה שאול 28 חיפה
- ♦ לנג מיכאל והופמן רבקה האמהות 22 נס ציונה
- ♦ נוישטט ישראל ונחמה חניתה 71 חיפה
- ♦ פאור אלברט וזימרו חניתה 71 חיפה
- ♦ פקט יעל - אורי צבי גרינברג אורי צבי גרינברג 10 תל אביב - יפו
- ♦ קאופמן יששכר ויהודית חניתה 71 חיפה
- ♦ שורק מוריה לאה וצבי אידר 21 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים א
תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/558, חפ / מק / 1400 / פמ

זכות	קיים בהיתר	מותר	מוצע	חריגה	הערות
גובה פיתוח פרגולה			1.35 מ'	-	
			2.30 מ'	-	תואמת להוראות תכנית חפ/1400 מ"פ
מרווח קדמי לשאול		12.0 מ'	5.00 מ'	-	ע"י המשטח והפרגולה, נשמר מרחק של 1.20 מ' מגבול המגרש
מרווח צידי		4.00 מ'	2.10 מ'	-	ע"י המשטח והפרגולה, נשמר מרחק של 1.20 מ' מגבול המגרש

התייחסות גורמי פנים וחץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	27.2.25	בביקור במקום נמצא כי התוכנית מתאימה למציאות ביחס למבוקש לא התחילו בעבודות בניה
פקיד היערות	22.1.25	מדובר בעץ ברוש מס' 2, ניתן לקדם עם תצהיר. -התקבל תצהיר
שימור	מתיק המידע	המגרש נמצא בתחום המורשת הבנויה - מרחב השכונות הוותיקות, בהתאם לסעיף 6.11. הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללנית חיפה, חפ.2000/ המחלקה לשימור ממליצה לועדה המקומית על שימור עצים בוגרים בתכנון מוצע ובמהלך העבודות
עתיקות	10.7.24	לא נכלל בתחום אתר עתיקות

סיכום הערות בדיקה :

1. לדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים קדמי לרח' שאול, מבוקש תוספת מרפסת גננית, פרגולה קלה בשטח של 14.00 מ"ר ושינויי פתחים.
2. הפרגולה מוצעת בגובה 2.30 מ' ומחומרים קלים, תואמת להוראות תכנית חפ/1400 מ"פ
3. מוצעות מדרגות פיתוח מהחצר למשטח המבוקש, גובה פיתוח תואם תקנות.
4. בשנת 2015 הוצא היתר לממ"ד ולמשטח המבוקש אולם המשטח בלבד לא נבנה- מבקשים לאשר בבקשה זו.
5. תיקון המדרגות למוצנעות- בתכנית הבקשה.
6. בוצע ידוע כחוק לפי תקנה 36 ב'- לא התקבלו התנגדויות.

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. נספח יציבות-אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ב. נספח ביסוס
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - 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. השלמת תנאי בקרת התכן, 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 :
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. נספח יציבות-אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
 - ב. נספח ביסוס
 - ג. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - 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. השלמת תנאי בקרת התכן, 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 :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

מבקש:

הגשה 06/07/2025

נתאי פרידמן

עורך:

עידית שלומי

אחראי בקשה:

יעל קפלן שמעון

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000503179

כתובת הבניין: רח' כלניות 2, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10908 חלקה: 96

תיאור בקשה

מגורים שינוי ללא תוספת בניה

=====

מבקשים שינוי להיתר מס' 05 ללא תוספת שטח עיקרי .
א. בקשה מס' 05 אושרה בוועדה מקומית בתאריך 25.07.23 ויצא היתר בהתאמה .

ב. פירוט השינויים בבקשה הנדונה: שינויים במידות פרגולה ובליטות מרפסות ליצירת אחידות בבליטת המרפסות בקומות

א'-ג' לפי הפירוט הבא :

קומה א': ביטול חלק מהפרגולה (1.55 מ'), הקטנת המרפסת ב30 ס"מ

קומה ב': הגדלת בליטת המרפסת ב60 ס"מ

קומה ג': הגדלת בליטת המרפסת ב15 ס"מ. (סיכום השטחים שנוספו מתקזזים עם השטחים שנגרעו)

ג. שינוי חומרי גמר בהתאם להנחיות השימור .

ד. הוספת מסתורי מזגנים ודודים בחזית דרומית .

ה. שינוי תצורת חניות מרח' כלניות וביטול מכפיל חניה בשל קרבה לשורשי עץ , מיקום חדש בגבול החלקה בתחום שטח הורדה לדרך.

=====

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד: מגורים א מתכנית: חפ/719 בש/10630 (מבנה לשימור)

זכות	אושר בהיתר 05	מותר	מוצע	הערות
מס' קומות	3 קומות מעל קומות עמודים	3 קומות מעל ק.עמודים		
מס' יח"ד	4 יח"ד			
מס' חניות	4 חניות מתוכן חניית מכפילים .		4 חניות ללא מכפילים	מבקשים ביטול מכפילים בשל פגיעה בשורשי עץ במקום סמוך, שינוי מיקום החניות בתחום שטח הורדה לדרך בניצב לרח' כלניות
פרגולה	פרגולות ב4 קומות אשר אינן תואמות חומר וגובה .		ביטול חלקי של פרגולה בקומה א'	
מרווח קדמי לכיוון שדי הצבי	5.98 מ'	6 מ'	ללא שינוי מהיתר 05	

זכות	אושר בהיתר 05	מותר	מוצע	הערות
מרווח קדמי לכיוון רח' כלניות	6 מ'	6 מ'	שתי חניות בגבול מגרש בתחום שטח הורדה לדרך.	
מרווח צידי	4.7 מ'	6 מ'	ללא שינוי מהיתר 05	

התייחסות גורמי פנים וחוץ :

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	17.12.25	בביקור בשטח נמצא כי הבניין מצוי בשלבי בנייה. בניה תואמת לפי היתר
דרכים, תנועה וחניה.	25.11.25	לא ניתן לאשר את שינוי המבוקש. הסיבה לכך: אין אנו מאשרים הסדרת חניות ניצבות כבר 13 שנה באף רחוב בחיפה. וזאת בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית חיפה. חשוב לציין, שגם ועדת ערר תומכת במדיניות הזאת, מאחר שמדובר בבטיחות הולכי הרגל במדרכות ציבוריות.
פקיד היערות	26.01.26	בוקר טוב הנני מאשר את הפרט הנ"ל לשימור בעץ, יש לקחת ערבות שימור 40000 ₪.
נכסים	05.01.26	לא ניתן להקים חניות פרטיות בתחום חלק מהחלקה המיועד לדרך
שימור	19.10.25	1. הבקשה נידונה בוועדת שימור - 2. מבנה לשימור בדרגה א' מס' בש/10630 (במסגרת סקר שימור כ-1 כ-2 מאושר), הכלול במתחם לשימור - שדרות יצחק - שדרות הצבי מש/30066 (מתוקף וועדה מס' 1 מים 24.02.1991). 3. חפ/2000 מרחב שימור מרקמי - יב - כרמל מרכזי ומערבי. 4. לאחר בחינת השינויים המבוקשים, היות ואינם עומדים בסטייה להחלטת ועדת השימור, אין מניעה לאפשר אותם במסגרת הבקשה לשינויים כפי שמובהר ע"י ערכי הבקשה.

סיכום הערות בדיקה:

- א. מבקשים שינוי להיתר מס' 05 ללא תוספת שטח עיקרי.
- ב. בקשה מס' 05 אושרה בוועדה מקומית בתאריך 25.07.23 ויצא היתר בהתאמה.
- ג. יש לציין כי מוצעות 2 חניות בתחום החלקה בגין 2 יח"ד חדשות, ל 2 הדירות הקיימות לא היו קיימות חניות גם בהיתרים המקוריים. המכפילים שבטלו ביטלו 2 חניות מתוך 4 שהוצעו במקור עבור 4 יח"ד, כך שנתרו חניות עבור יח"ד חדשות בלבד.
- ד. פירוט השינויים בבקשה הנידונה: שינויים במידות פרגולה ובליטות מרפסות ליצירת אחידות בבליטת המרפסות בקומות א'-ג' לפי הפירוט הבא:
קומה א': ביטול חלק מהפרגולה (1.55 מ'), הקטנת המרפסת ב30 ס"מ
קומה ב': הגדלת בליטת המרפסת ב60 ס"מ
קומה ג': הגדלת בליטת המרפסת ב15 ס"מ. (סיכום השטחים שנוספו מתקזזים עם השטחים שנגרעו)
- ה. שינוי חומרי גמר בהתאם להנחיות השימור.
- ו. הוספת מסתורי מזגנים ודודים בחזית דרומית.
- ז. שינוי תצורת חניות מרח' כלניות וביטול מכפיל חניה בשל קרבה לשורשי עץ, מיקום חדש בגבול החלקה בתחום שטח הורדה לדרך.

לא בוצע יידוע נוסף לפרסום שבוצע בבקשה מס' 05, מאחר והחלקה כולה שייכת למבקשים.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

לאישור הבקשה מוצעות 2 חניות בתחום החלקה בגין 2 יח"ד חדשות, כאשר עבור 2 הדירות הקיימות לא היו קיימות חניות בהיתרים המקוריים. המכפילים שבוטלו ביטלו 2 חניות מתוך 4 שהוצעו במקור עבור 4 יח"ד, כך שנותרו חניות עבור יח"ד חדשות בלבד.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוקהערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

החלטת הועדה:

לאישור הבקשה מוצעות 2 חניות בתחום החלקה בגין 2 יח"ד חדשות, כאשר עבור 2 הדירות הקיימות לא היו קיימות חניות בהיתרים המקוריים. המכפילים שבוטלו ביטלו 2 חניות מתוך 4 שהוצעו במקור עבור 4 יח"ד, כך שנותרו חניות עבור יח"ד חדשות בלבד.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
 - ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
2. תנאים להיתר
 - א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר : תנאים לקבלת אישור תחילת עבודה, תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
 - ב. השלמת תנאי בקרת התכן כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוקהערה : החיוב היטל השבחה בכפוף לקביעת שמאי העירייה
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 9: מספר בקשה: 99/1383/16 תיק בניין: 99/1383
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 667 בתאריך: 16/02/2026

מבקש:

הגשה 05/03/2025

♦ **עדנאן גנאם**

♦ אלכסנדר קרפיבנר

♦ אנטון בטחיש

♦ ארז טובי

♦ באסל חאגי

♦ טוני חירי

♦ יגאל ויצמן

♦ נגיב חורי

♦ ניזאר שוקיר

עורך:

♦ אסמאעיל שנבור

אחראי בקשה:

♦ סיון אילוז

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000454667

כתובת הבניין: רח' מור 5, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10756 חלקה: 91

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

=====
תוספת 9 מתוך 10 מרפסות זיזיות מפלדה עבור דירות קיימות בחזית הקדמית הפונה לרח' מור בתחום קווי בניין .
כל מרפסת מתוכננת בשטח של כ-12 מ"ר, ומהווה המשכיות ממרפסות קיימות בגוף בניין
=====

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

♦ **אביבה עמרני** מור 5 חיפה

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ **אבו חלו אלי וליאנה** מור 7 חיפה

♦ **אזורים חב' השקעות בע"מ בנא עמאני** מור 7 חיפה

♦ **בן נון אילה** מור 7 חיפה

♦ **גזית טובה** מור 7 חיפה

♦ **נג'מי אבראהים וראניה** מור 7 חיפה

♦ **סאבא אנוור וליליאן** מור 7 חיפה

♦ **סח'ניני איבון ועמיאד** מור 7 חיפה

♦ **סח'ניני עמיאד** מור 7 חיפה

♦ **רגא ותיוולנד אליאס** מור 7 חיפה

♦ **רוגוזינסקי רינה -גאליה לואי ולידיא** מור 7 חיפה

♦ **שוקייר ויואן** מור 7 חיפה

♦ **שלמה דנה ומיכל** מור 7 חיפה

הערות המפקח:

בקרה מרחבית:

יעוד קרקע: מגורים מיוחד
תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/948/א, חפ/מק/948/ב- מיועד להקמת מבני מגורים מדורגים בגובה של עד 7 קומות .

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

מס' דף: 29

מס' קומות	6 קומות	לא יעלה על 7 קומות בכל חתך	-	-	ללא שינוי
מרווח קדמי לכיוון רח' הלבונה	5 מ'	5 מ'			ללא שינוי
מרווח קדמי לכיוון רח' מור	5 מ'	5 מ'	-	-	ללא שינוי
מרווח קדמי לכיוון השביל	4 מ'	4 מ'	-	-	ללא שינוי
מרווח צדדי	4 מ'	4 מ'			ללא שינוי

התייחסות גורמי חוץ :

הערות	התקבל התייחסות	הגורם
התוכנית תואמת למציאות , טרם החלו בעבודות הבנייה	8.2.26	פיקוח על הבניה
התקבל תצהיר	5.1.26	פקיד היערות
אין הערות לבקשה זו. ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי.	לפי תיק מידע מענה וסיכום 21.12.24	אישור מח' שימור
ממידע שהוגש על תשתיות חברת חשמל : <ul style="list-style-type: none"> 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) קיימת תשתית חשמל של חברת החשמל נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום(ע.ע.א עבודות על חשבון אחרים) בחברת החשמל להעתיקה/פירוק כתנאי לשלב התחלת עבודות. אין להתחיל בעבודות בנייה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל. ניתן לבצע עבודות בנייה בקרבת תשתיות חברת חשמל אך ורק אם ניתן לעמוד בדרישות מרחקי הבטיחות כפי שנדרש בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח – 1988 וכמפורט בסעיף ג' בנספח	חברת חשמל התייחסות גורמי חוץ 18.12.24	
התקבל אישור פטור מהג"א	25.9.25	התקבל אישור פטור מהחובה להתקנת מקלט או הגדלת מקלט קיים

סיכום הערות בדיקה :

תוספת 9 מתוך 10 מרפסות זיזיות מפלדה עבור דירות קיימות בחזית הקדמית הפונה לרח' מור בתחום קווי בניין . כל מרפסת מתוכננת בשטח של כ-12 מ"ר, ומהווה המשכיות ממרפסות קיימות בגוף בניין מסלון חדר המגורים בדירה , תוך יצירת אחידות לחלק מהמרפסות הקיימות בגוף בניין בחזית. התוספת תואמת את צורכי הדיירים ואת קווי הבינוי הקיימים.

קיים אלמנט עיצובי ע"ג החזית -קורות היקפיות בקומות א', ג' ו-ה'.



צפון



דרום



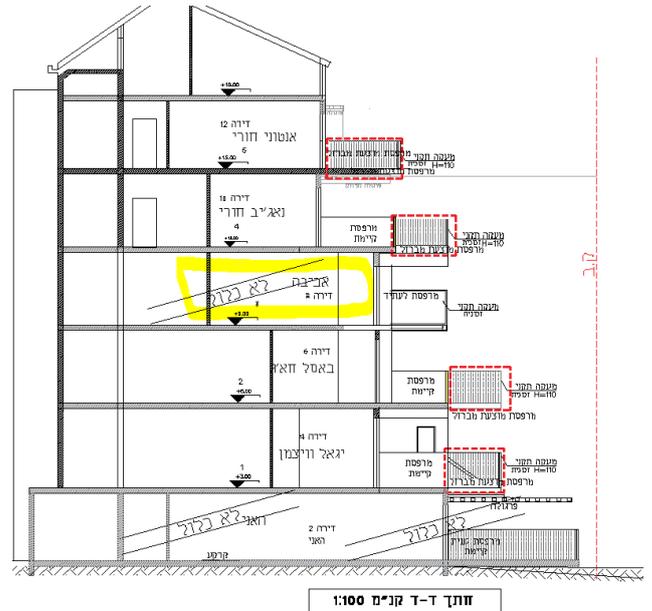
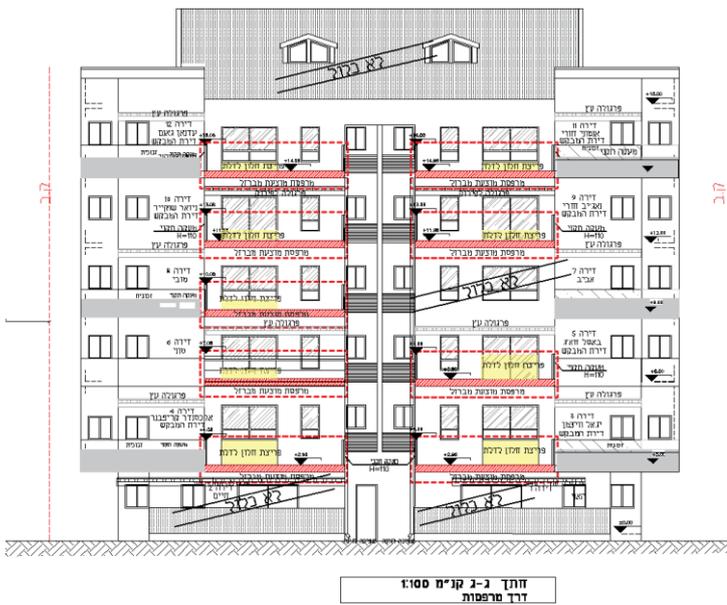
התקבלה התחייבות מהנדס לנוהל המרפסות – נבדק ונמצא תקין.

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

להלן עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד 1: (מקומה שלישית שם: אביבה משפחה: עמרני)

המתנגדת בקומה שלישית חוששת כי הוספת המרפסת מעל ומתחת לדירתה יהווה חסימת אוויר ואור ויהפוך את סלון דירתה כמעין "כלוב" כיוון שהיא היחידה שאינה בונה מרפסת לאותה חזית.



המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה: תוספת 9 מתוך 10 מרפסות זיזיות מפלדה עבור דירות קיימות בחזית הקדמית הפונה לרח' מור בתחום קווי בניין.

הועדה המקומית 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 מכוח תקנות.

בהתאם לחפ/מק/948/ב סעיף 14 הבניין נשוא הבקשה הינו מבנה מדורג בחלקו כאשר חלק מהיחידות כבר נהנות ממרפסות הבנויות בתוך גוף המבנה. התוספת הינן לצורך השלמה של שפת החזית באמצעות מרפסות זיזיות נוספות, המותקנות לאותה חזית, באופן היוצר אחידות חזותית ושיפור של איכות המגורים. ב-18/12/24 התקבל חו"ד חח"י לבקשה- אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל. עבודות משלימות נדרשות:

לצורך הקמת המרפסות המוצעות, נדרש פירוקן של פרגולות קיימות בקומות השונות, פרגולות הממוקמות באותם אזורים בחזית אליהם מיועדות המרפסות החדשות. הפירוק מהווה שלב הכרחי ליצירת ממשק תקני בין המבנה הקיים לבין התוספות הזיזיות.

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:

2. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. נספח יציבות
- ב. אישור עיצוב מול אדריכל האגף.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-201

3. תנאים להיתר:

א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר :
תנאים לקבלת אישור תחילת עבודות , התייחסות חברת החשמל.
תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
ב. השלמת תנאי בקרת התכנן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לרבות תשלום היטל השבחה
בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית.
ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה),
תשע"ו-2016, על סך 45000 שח

4. תנאים לתחילת עבודות :

א. אישור תחילת עבודות – לפי תקנה 77 ג'.
ב. יש לקבל דיווח פיקוח לביצוע פירוק הפרגולות הקיימות באזורים אליהם
מיועדות המרפסות החדשות .
ג. נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום (ע.א. עבודות על חשבון אחרים) בחברת
החשמל להעתקה/פירוק כתנאי לשלב התחלת עבודות.
אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות
חברת החשמל.
ניתן לבצע עבודות בנייה בקרבת תשתיות חברת חשמל אך ורק אם ניתן לעמוד בדרישות
מרחקי הבטיחות כפי שנדרש בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח –
1988 וכמפורט בסעיף ג' בנספח

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. המרפסות המוצעת תואמת את שטח הבניה המותר ע"פ האמור בתקנות
ואינן עולות על 14 מ"ר ועל ממוצע 12 מ"ר כפי שנדרש.
2. הוועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין , אשר
אין לדירתם מרפסת זיזית.

החלטת הועדה:

אישור הבקשה : תוספת 9 מתוך 10 מרפסות זיזיות מפלדה עבור דירות קיימות בחזית
הקדמית הפונה לרח' מור בתחום קווי בניין .

הועדה המקומית 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 מכוח תקנות.

בהתאם לחפ/מק/948/ב סעיף 14 הבניין נשוא הבקשה הינו מבנה מדורג בחלקו כאשר
חלק מהיחידות כבר נהנות ממרפסות הבנויות בתוך גוף המבנה.
התוספת הינן לצורך השלמה של שפת החזית באמצעות מרפסות זיזיות נוספות,
המותקנות לאותה חזית, באופן היוצר אחידות חזותית ושיפור של איכות המגורים.
ב-18/12/24 התקבל חו"ד תח"י לבקשה- אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום
העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.
עבודות משלימות נדרשות :

לצורך הקמת המרפסות המוצעות, נדרש פירוקן של פרגולות קיימות בקומות השונות ,
פרגולות הממוקמות באותם אזורים בחזית אליהם מיועדות המרפסות החדשות.
הפירוק מהווה שלב הכרחי ליצירת ממשק תקני בין המבנה הקיים לבין התוספות
הזיזיות.

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 :

2. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. נספח יציבות
- ב. אישור עיצוב מול אדריכל האגף.
- ג. הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-201

3. תנאים להיתר :

- א. רשות הרישוי רשאית להוסיף בהחלטתה תנאים בהיתר :
תנאים לקבלת אישור תחילת עבודות , התייחסות חברת החשמל.
תנאים למהלך הביצוע ותנאים לתעודת גמר.
- ב. השלמת תנאי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

- ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לרבות תשלום היטל השבחה בשיעור שיקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית.
- ד. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 45000 שח

4. תנאים לתחילת עבודות :

- א. אישור תחילת עבודות – לפי תקנה 77 ג'.
 - ב. יש לקבל דיווח פיקוח לביצוע פירוק הפרגולות הקיימות באזורים אליהם מיועדות המרפסות החדשות .
 - ג. נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום (ע.ע.א עבודות על חשבון אחרים) בחברת החשמל להעתקה/פירוק כתנאי לשלב התחלת עבודות.
- אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העתקת/פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.
- ניתן לבצע עבודות בנייה בקרבת תשתיות חברת חשמל אך ורק אם ניתן לעמוד בדרישות מרחקי הבטיחות כפי שנדרש בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח – 1988 וכמפורט בסעיף ג' בנספח

הוועדה משיבה למתנגדים :

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

1. המרפסות המוצעת תואמת את שטח הבניה המותר ע"פ האמור בתקנות ואינן עולות על 14 מ"ר ועל ממוצע 12 מ"ר כפי שנדרש.
2. הועדה מעודדת בניית מרפסות זיזיות אשר מטיבה עם דיירי הבניין , אשר אין לדירתם מרפסת זיזית.

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: 34

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