

מס' דף: 1

תאריך: 02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 668 ביום ראשון תאריך 01/03/26 י"ב אדר, תשפ"ו

השתתפו:

חברי רשות רישוי

עו"ד שרית גולן שטיינברג

אדר' אורית מרץ

מוזמנים:

אדר' דן ירדן

עו"ד שרה חן כהן

יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית

מהנדסת העיר

מנהל אגף רישוי הבניה

יועצת משפטית לוועדה

רשימת הבקשות

| עמ. | כתובת | פרטי המבקש | מגרש | חלקה | גוש | בקשה רישוי זמין | בקשה | סעיף |
|-----|-------------------------------|-------------------------|------|------|-------|-----------------|------------|------|
| 3 | רח' חטיבת עודד 6, חיפה | עדי ציטיאט | | 131 | 11191 | 10000544702 | 74105407 | 1 |
| 7 | רח' פרופ' השל יהושע 26, חיפה | דנה דגי | | 51 | 10881 | 10000428968 | 88118410 | 2 |
| 10 | רח' התשבי 27, חיפה | נדב אשכול | | 21 | 11718 | 10000538797 | 58238005 | 3 |
| 15 | רח' יהודה עמיחי 14, חיפה | שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ | 2044 | 442 | 11194 | 10000481952 | 2022001603 | 4 |
| 28 | רח' יהודה עמיחי 16, חיפה | שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ | 2043 | 441 | 11194 | 10000481965 | 2022002003 | 5 |
| 40 | רח' לאה 18, חיפה | תומר רוימי | | 61 | 10764 | 10000552895 | 45145809 | 6 |
| 43 | רח' צבעוני 9, חיפה | שבתאי מנו | | 49 | 10769 | 10000557508 | 95093004 | 7 |
| 46 | שד' מוריה 74, חיפה | נעמי אייבשיץ | | 13 | 10766 | 10000556870 | 52005106 | 8 |
| 49 | רח' שוויצר אלברט ד"ר 37, חיפה | אפרת אמיר | | 62 | 10793 | 10000551556 | 88128505 | 9 |
| 52 | רח' הלבונה 28, חיפה | מונה בהלול | | 44 | 10756 | 10000564845 | 2000007811 | 10 |
| 55 | דר' צרפת 101, חיפה | ארגון נכי צה"ל | | 156 | 10802 | 10000568321 | 72059218 | 11 |
| 59 | רח' יהודה עמיחי 18, חיפה | שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ | 2042 | 440 | 11194 | 10000481971 | 2022001902 | 12 |
| 68 | רח' יהודה עמיחי 20, חיפה | שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ | 2041 | 439 | 11194 | 10000482011 | 2022001802 | 13 |

מבקש:

* עדי ציטיאט

* נורית ציטיאט

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* קשת רוקר

הגשה 08/12/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000544702

כתובת הבניין: רח' חטיבת עווד 6, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11191 חלקה: 131

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת ממ"ד, לפי תמ"א 1/1/א/40, בחזית מערבית-צדדית לדירה מערבית חיצונית קיימת בקומה א', באגף המערבי של מבנה טורי, "רכבת", הורדת רגלי ממ"ד לקומת המסד ושינוי פנימי (מינורי) בדירה כולל שינוי חיצוני עבור פתח לממ"ד המוצע.

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אבני שירית דרך האורך 32 ת.ד. 30855 גבע כרמל

* אודליה מוראבין איתנים 7 דירה 5 חיפה

* אלי שחר ויהודית אלכסנדר ינאי 39 חיפה

* אלכס מירון נחליאלי 5 חיפה

* בורכוב אור וטאובר עינת משאבים 25 הוד השרון

* בן שושן איתי מבצע קדש 6 דירה 7 תל אביב - יפו

* ג'ינס תכלת דרך שלמה 23 תל אביב - יפו

* גלית בקר קדרון 18 חיפה

* יובל חי התמר 26 חיפה

* כנרת הופמן מזרחי הזית 64 ת.ד. 30850 צרופה

* כפיר אביטל אדמונד פלג 40 ת.ד. 3570552 ניצן

* מישל אמויאל כליל החורש 8 חיפה

* נועם אקהר התבור 59 ת.ד. 9936 יקנעם עילית

* סער מורדכי ומירה חטיבת עווד 6 דירה 7 חיפה

* ענת וגר חטיבת עווד 8 דירה 10 חיפה

* פנחס ברון שפטר שוהם 45 חיפה

* שלומי כארדי פטל 17 קרית ביאליק

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים מיוחד

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/1079/ה

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

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

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|---------------------------|-------------------|--|
| פיקוח על הבניה | 15/12/25 | בביקור במקום נמצא כי התכנית לא מתאימה למציאות. יש לסמן פתח איורור של המקלט במקום בו מוצע הממ"ד. *הוגשה תכנית מתוקנת כולל סימון פתח איורור של המקלט הקיים בבניין, בקומת המסד. פתח האיורור נשמר פתוח ברגלי הממ"ד המוצעים, היורדים לקומת המסד. |
| מיקום הבנייה המוצעת | | בבקשה מוצעת תוספת ממ"ד בהתאם לתמ"א 1/1/א/40 בחזית מערבית- צדדית לדירה מערבית חיצונית קיימת בקומה א', במבנה טורי, "רכבת", והורדת רגלי ממ"ד לקומת המסד. הממ"ד ורגלי הממ"ד מוצעים בתוך תחום קווי הבניין, מוצע ממ"ד במידות מינימליות (9 נטו+ קירות ממ"ד) והמגרש נשוא הבקשה אינו נכלל כאתר המיועד לשימור. |
| אגף נכסים ושמאות | 13/01/26 | לאגף נכסים ושמאות <u>אין הערות</u> לבקשה מס' 74105407. |

סיכום הערות בדיקה:

1. תוספת ממ"ד, לפי תמ"א 1/1/א/40, בחזית מערבית-צדדית לדירה מערבית חיצונית קיימת בקומה א', באגף המערבי של מבנה טורי, "רכבת", הורדת רגלי ממ"ד לקומת המסד ושינוי פנימי (מינורי) בדירה כולל שינוי חיצוני עבור פתח לממ"ד המוצע.
2. המבנה נשוא הבקשה קיים לפי היתר (מס' 74105400) על שתי חלקות: 33 ו-34, בגוש מס' 11191, המהוות מגרש בנייה אחד עליהן קיים מבנה שיכון מגורים טורי, "רכבת" - "שיכון זוגות צעירים", בהתאם לתב"ע הקובעת במקום שהינה חפ/1079/ה - בניה לזוגות צעירים. המבנה הקיים מורכב משני אגפים- מזרחי ומערבי. דירת המבקשים הינה באגף המערבי.
3. בהתאם לתמ"א 1/1/א/40 נבדקו החלופות למיקום המבוקש עבור הממ"ד המוצע ונמצא כי החלופה הנידונה היא החלופה המיטבית עבור דירת המבקשים, עבור יח"ד בקומות ב-ו' מעל דירת המבקשים ועבור המבנה הקיים.
4. בקומת המסד מוצעים רגלי ממ"ד פתוחים, כ-70%, עבור שמירה על פתח איורור קיים ועל גישה (כניסה ויציאה) של המקלט המערבי המשותף הקיים בבניין.
5. היתרי בנייה קיימים במבנה נשוא הבקשה:
-היתר מס' 74105404, מיום: 15/04/15 - בו אושר 3 מרפסות זיזיות בחזית צפונית-אחורית, בתוך תחום קווי הבניין, ל-3 יח"ד בקומות ג', ד' ו-ו'. השלמה של מרפסות זיזיות לזירות למרפסות שאושרו ליח"ד בבניין, בהיתר מס' 74105403.
-היתר מס' 74105403, מיום: 06/03/13 - בו אושר 6 מרפסות זיזיות בחזית צפונית-אחורית, בתוך תחום קווי הבניין, ל-6 יח"ד בקומות א', ב', ג' ו-ה'.
-היתר מקור של הבניין, בניין א', "שיכון זוגות צעירים" - היתר מס' 74105400, מיום: 14/03/74 - בו אושר מבנה שיכון טורי, "רכבת", המורכב משני אגפים זהים צמודים, כל אגף בעל 6 קומות מעל קומת מסד הכוללת 2 מקלטים משותפים ו-2 כניסות הכוללות חדר מדרגות, לכל אגף. בכל אגף - 12 יח"ד. בשני האגפים יחד- 24 יח"ד, סה"כ.
6. הבקשה הנוכחית הינה הבקשה הראשונה אשר מוגשת עבור תוספת ממ"ד במבנה נשוא הבקשה.
7. שטח הממ"ד המוצע הינו מינימלי (9 נטו+קירות ממ"ד), **הממ"ד ורגלי הממ"ד מוצעים בתוך תחום קווי הבניין והמגרש נשוא הבקשה אינו נכלל כאתר המיועד לשימור.** הממ"ד תואם להוראות תמ"א 1/1/א/40.
8. חומרי גמר הממ"ד ורגלי הממ"ד - כדוגמת המבנה הקיים, ככתוב בחזית צפונית, בתכנית הבקשה.
9. בתכנית הבקשה, בתכניות, בחתכים ובחזיתות רלוונטיים, משורטטת אופצייה עתידית לתוספת ממ"דים (מגדל ממ"דים) עבור דירות מערביות חיצוניות, מעל דירת המבקשים, באגף המערבי של המבנה נשוא הבקשה.
10. יח"ד אחת מבקשת מתוך 12 יח"ד קיימות באגף המערבי של המבנה.
11. הבעלים היחידי בחלקות (מס' 33 ו-34 בגוש: 11191) של המבנה הקיים, נשוא הבקשה, הינם עיריית חיפה. ב-13/01/26 התקבל חו"ד אגף נכסים לבקשה- אין הערות.
12. טרם בוצע רישום והסדרה של בעלים בנסחי הטאבו של חלקות המבנה (33 ו-34) והתקבלה רשימת בעלי זכויות, בחלקות 33 ו-34 בגוש 11191, חתומה ע"י אגף נכסים ושמאות של עיריית חיפה.
13. ישנם 30 בעלי זכויות בחלקות 33 ו-34, מתוכם 2 בעלי זכויות הינם מבקשי הבקשה.
- 10 בעלי זכויות חתמו ע"ג תכנית הבקשה כולל שני מבקשי הבקשה, מתוך סה"כ 30 בעלי זכויות בחלקות. לכל שאר בעלי הזכויות בוצע יידוע לפי תקנה 36(ב). לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור תוספת ממ"ד, לפי תמ"א 1/1/א/40, בחזית מערבית-צדדית לדירה מערבית חיצונית קיימת בקומה א', באגף המערבי של מבנה טורי, "רכבת", הורדת רגלי ממ"ד לקומת המסד ושינוי פנימי (מינורי) בדירה כולל שינוי חיצוני עבור פתח לממ"ד המוצע.

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

במהלך כל שלבי הבניה יובטח מעבר חופשי למקלט.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור הג"א.
 - ב. אישור פקיד היערות לבקשה (במיקום רגלי הממ"ד המוצעים קיים עץ לפי מפת מדידה).
 - ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
 - ד. דוח קרקע וביסוס.
 - ה. נספח ביסוס.
 - ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 - ז. 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.
 - הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

החלטת הועדה:

אישור תוספת ממ"ד, לפי תמ"א 1/1/א/40, בחזית מערבית-צדדית לדירה מערבית חיצונית קיימת בקומה א', באגף המערבי של מבנה טורי, "רכבת", הורדת רגלי ממ"ד לקומת המסד ושינוי פנימי (מינורי) בדירה כולל שינוי חיצוני עבור פתח לממ"ד המוצע.

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

במהלך כל שלבי הבניה יובטח מעבר חופשי למקלט.

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור הג"א.
 - ב. אישור פקיד היערות לבקשה (במיקום רגלי הממ"ד המוצעים קיים עץ לפי מפת מדידה).

- ג. נספח יציבות כולל תצהיר קונסטרוקטור.
- ד. דוח קרקע וביסוס.
- ה. נספח ביסוס.
- ו. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).
- ז. 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.
 - הפקדת ערבות לפי תקנה 70.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.

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

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

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

מבקש:

* דנה דגי

* איתן כהן

עורך:

* דוד מדינה

אחראי בקשה:

* מורן סהואני עבוד

הגשה 04/11/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000428968

כתובת הבניין: רח' פרופ' השל יהושע 26, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10881 חלקה: 51

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת ממ"ד בקומה א' ובקומה ב' על בסיס ממ"ד בקומת קרקע
 =====

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

* ברקוביץ אליהו השל יהושע פרופ_ 24 חיפה

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* אזולאי חיים וחיה השל יהושע פרופ_ 16 חיפה

* אסולין גלית וסיריל השל יהושע פרופ_ 24 חיפה

* בלה פרידמו ופליקס חניתה 78 חיפה

* דניאל פפר משה חניתה 86 חיפה

* כהן זאב ורחל השל יהושע פרופ_ 18 חיפה

* לב רן ודורית השל יהושע פרופ_ 14 חיפה

* מטלון גילה חניתה 86 חיפה

* שפירא אורי ודניאלה חניתה 76 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים 3-4 קומות
 תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ /1157/ יד.

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------|-----------------------|--|
| פיקוח על הבניה | מתאריך 10.02.25 | בביקור במקום נמצא כי התכנית תואמת למציאות. |
| איכות הסביבה | מתיק מידע מענה וסיכום | אין הערות לבקשה זו. |
| פקיד היערות | מתאריך 28.10.24 | הוגש תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה. |
| שימור | מתיק מידע מענה וסיכום | אין הערות לבקשה זו. |
| חח"י | מתאריך 10.02.25 | ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי. |
| אגף נכסים ושמאות | מתאריך 12.11.24 | לא נדרשת התייחסות חברת החשמל |
| | | לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה זו. |

סיכום הערות בדיקה:

1. מבוקשת תוספת של שני ממ"דים בקומות אי' וב' ע"ג רגלי ממ"ד בבניין קיים בחזית צפונית.
2. בבקשה זו מוצעים ממ"דים במידות מינימליות של 9 מ"ר ומבואה של 4 מ"ר נטו.
3. הוגשו חתימות של שכנים שותפים לנכס.
4. קיימות פרגולות שאינן מופיעות בהיתר, נא לרשום לא כלול.
5. התבקשו תיקונים מתאריך 16.07.25 ועד כה לא הוגשו:
להלן התיקונים שנדרשו:
 - גובה ממ"ד מעל 2.8 אינו תקין.
 - אין גובה ראש בתוך הדירה כגישה לממ"ד.
 - אין גובה ראש מחוץ לממ"ד במהלך המדרגות לאגף הסמוך.
 - התאמת תכניות/ פיתוח/ מפלסים להיתר מקור.
 - התאמת הממ"דים המבוקשים (מבוקש אחד עם מבואה ואחד בלי מבואה)
6. הבקשה עברה את תאריך הדיון שלה ועל כן משובצת בהתאם לדיון כעת.

התקבלו התנגדויות מטעם שכנים שותפים לנכס

להלן עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד 1: (אלי ברקוביץ' מרחוב השל יהושע 24)

1. חסימת גישה לדירה.
2. מתגוררת בבית המתנגד ילדה נכה שבתקופה הקורבה תצטרך שביל גיה נגיש ללא מדרגות והשביל מתאפשר רק במיקום של איפה שמבקשים את הממ"ד.
3. תוספת הממד מצויה בצמוד למדרגות הירידה אל המקלט.
4. בתוכנית הבניין עולה כי בבניין 26 בחזית הפונה לרחוב האשל) החזית הצפונית) נותר מרחק של כ 4 מ' בין הבניין הקיים לבין קו הבניין וכ 9 מ' מקו מגרש. בחזית הפונה לרחוב שמחה גולן) החזית הדרומית) ניתן לראות כי נותרו 5 מ' ו 3 מ' עד לקו הבניין ולפחות בין 15-18 מ' עד לקו המגרש כאשר בחזית זו אין כלל מבנים והמרחק בחזית מבנה 26 לבניין ברחוב שמחה גולן 26 עולה על 60 מ'. כך שאין ספק כי ניתן למקם ממדים הן בחזית הפונה לרחוב השל והן לרחוב שמחה גולן.
5. המרחק בין המבנים שצוין פחות ממה שצוין.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

דחיית הבקשה בתנאים הבאים:
לאור בקשות חוזרות ונשנות מעורך הבקשה לתיקון התוכנית ולאור כך שמעל לחצי שנה לא בוצעה התקדמות להגשת בקשה מתוקנת/חדשה, הבקשה מובאת לדחייה.
ככל ותוגש תוכנית מתוקנת/הגשה חדשה במסלול הקלות באם יש צורך היא תיבחן בשנית לדיון.

החלטת הועדה:

דחיית הבקשה בתנאים הבאים :
לאור בקשות חוזרות ונשנות מעורך הבקשה לתיקון התוכנית ולאור כך שמעל לחצי שנה לא בוצעה התקדמות להגשת בקשה מתוקנת/חדשה, הבקשה מובאת לדחייה.
ככל ותוגש תוכנית מתוקנת /הגשה חדשה במסלול הקלות באם יש צורך היא תיבחן בשנית לדיון.

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:* **נדב אשכול**

* נעה אשכול

עורך:

* זיוה גנור

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 14/09/2025**סוג בקשה:** בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538797

כתובת הבניין: רח' התשבי 27, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11718 חלקה: 21

תיאור בקשה

מגורים תוספת בניה וממ"ד

1. תוספת ממ"ד מוגדל בהתאם לתקנה 163 כולל חדר רטוב – בקומת הקרקע לדירה קיימת, מחוץ לקווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 1/1/א/40.

2. שינויים פנימיים – התאמות בחלוקה הפנימית של הדירה ושינוי מיקומי פתחים בחזית הדרומית.

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א, דרך קיימת / מאושרת

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/ 178, חפ/1281/א, תמ"א 1/1/א/40 למרחבים מוגנים

| זכות | קיים בהיתר | מוצע |
|---------------------------------|----------------------------|-----------|
| מס' קומות | 2 קומות מעל ק. כניסה ומקלט | ללא שינוי |
| מס' יח"ד | 5 יח"ד | ללא שינוי |
| מרווח קדמי לכיוון רחוב התשבי | 5 מ' | ללא שינוי |
| מרווח צדדי | 4 מ' | ללא שינוי |
| מרווחים בין מבנים על החלקה | 8 מ' | ללא שינוי |

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|---------------------|----------------|--|
| פיקוח על הבניה | 11.1.26 | התוכנית מתאימה למציאות, טרם בנו |
| פקיד היערות | 28.4.25 | הוגש סקר עצים מאושר – מסמך חתום ותוכנית כלהלן: 2- עצים לכריתה • במעמד הגשת הבקשה לרישיון יש להגיש היתר בניה ואת כלל התנאים לקבלת רישיון כריתה: • תבוצע נטיעה של 6 עצים בגודל 9. • הרישיון יונפק ויימסר למבקש רק לאחר העמידה בתנאיו וקבלת היתר בנייה. |
| אגף נכסים ושמאות | 15.6.25 | לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה זו |

| | | |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| <p>על פי המידע המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז. עם זאת, אנו להודיע כי על פי סעיף 6 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978, עשה אדם עבודות במקרקעין, בין שלו ובין של זולתו, וגילה בהן עתיקה, עליו להודיע לרשות העתיקות ולהפסיק את העבודות עד תום 15 ימים מיום מסירת ההודעה לרשות, זולת אם קיבל תוך זמן זה רשות ממנהל רשות העתיקות להמשיך בעבודה</p> | <p>8.4.25</p> | <p>רשות העתיקות</p> |
| <p>ממידע שהוגש על תשתיות חברת חשמל : התשתיות – נמוך (400 וולט) לכן לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות לא נדרש בניית תחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים /מיתוג/מדידה)</p> | <p>התייחסות גורמי חוץ 11.5.25</p> | <p>חברת חשמל</p> |
| <p>המחלקה לשימור ממליצה לקדם את הבקשה בתנאים הבאים : • מיקום הממ"ד- ממליצים לוועדה המקומית על מיקום הממ"ד בחזית המזרחית תוך שמירה על מעבר של כ- 1.00 מ' • תוספת טור ממ"דים – מומלץ על אחדות ויזואלית ובנייה בהינף אחד לטור הממ"דים בכל הקומות. • חלונות הממ"דים – יופנו לחזיתות המשניות בהינף אחד. עדיפות לחלונות ממ"ד עם פתרון "כיס"</p> | <p>3.9.25</p> | <p>שימור</p> |

סיכום הערות בדיקה:

בקשה מתייחסת למבנה קיים ומבוצעת בהתאם להוראות תמ"א 1/1/א/40, כמפורט להלן:

1. תוספת ממ"ד מוגדל בהתאם לתקנה 163 כולל חדר רטוב – בקומת הקרקע לדירה קיימת, מחוץ לקווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 1/1/א/40.
2. שינויים פנימיים – התאמות בחלוקה הפנימית של הדירה ושינוי מיקומי פתחים בחזית הדרומית.

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

התקבלה הסכמה מלאה מטעם שכנים שותפים לנכס.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

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

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים:

הבקשה מתייחסת למבנה דו-קומתי הכולל 5 יחידות דיור. התוספת המבוקשת כוללת ממ"ד עבור אחת משלוש הדירות בקומת הקרקע, תוך ביצוע התאמות תכנוניות והנדסיות כמפורט להלן:

- א. הבקשה מוגשת לאישור בניגוד להמלצות מחלקת שימור, אשר המליצו למקם את הממ"ד בחזית המזרחית.
- ב. המלצה זו נדחתה בשל אילוצים תכנוניים והנדסיים המפורטים בבחינת החלופות.
- ב. מיקום הממ"ד המוצע: הממ"ד ימוקם בחזית הקדמית של המבנה, הפונה לחזית הרחוב.
- ג. במקביל לבקשה זו, הוגשה ואושרה בקשה מס' 58238003 עבור תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לדירה הפונה לחזית האחורית (משפחת קוסטינר).
- ד. הממ"ד המבוקש הינו ממ"ד מוגדל הכולל חדר רטוב, בהתאם להוראות תקנה 163.

ה. מאחר שתכנון המבנה וחלוקת הדירות אינם אחידים, תוכנן הממ"ד כך שיתאים לחלוקה הפנימית הקיימת של הדירה. המיקום המוצע מותר מרחק של 1.90 מ' מגבול המגרש, בהתאם לדרישות התקנות.

בחינת חלופות למיקום הממ"ד

בהתאם להוראות תמ"א 40/א/1 נערכה בחינה תכנונית של מס' חלופות למיקום הממ"ד, תוך שאיפה למינימום בליטה לחזית הרחוב ושמירה על קו בינוי אחיד ככל הניתן.

מיקום הממ"ד המוצע שונה מהממ"ד שאושר בבקשה מס' 58238003 גם בשטח גודלו, וזאת עקב אילוצים תכנוניים ייחודיים לשטח זה.

נבחן מיקום אחיד בחזית המזרחית, בהתאם להמלצת מחלקת שימור, אך חלופה זו אינה ישימה בשל:

- קרבה לגבול המגרש במרחק 0 מ'
- קיומה של שוחה קיימת
- קיומו של עץ אורן המופיע בתוכנית המגרש

לאור מגבלות אלה, נמצא כי החלופה המוצעת בחזית הקדמית היא האופטימלית הן תכנונית והן הנדסית.

מיקום הממ"ד נקבע בהתאם לכלל הבדיקות, במרווח הצידי/קדמי של המגרש, תוך איזון בין:

- צרכי הביטחון
- שמירת חזות הרחוב
- עמידה במרחקי הבנייה הנדרשים
- התחשבות באילוצי השטח ובמבנה הקיים

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

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

2. תנאים להוצאת היתר:

- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 ש"ח
- ג. במעמד הגשת הבקשה לרישיון יש להגיש היתר בניה ואת כלל התנאים לקבלת רישיון כריתה:
- תבוצע נטיעה של 6 עצים בגודל 9.
- הרישיון יונפק ויימסר למבקש רק לאחר העמידה בתנאיו וקבלת היתר בנייה.

3. תנאים לתחילת עבודות:

אישור תחילת עבודות – לפי תקנה 77 ג'

החלטת הועדה:

התקנת ממ"ד בדירת מגורים הינה צורך ציבורי ברור שנולד והתחזק עקב המצב הביטחוני השורר במדינת ישראל ואיום הטילים המרחף מעל מדינתנו. על החשיבות

שראה ורואה המחוקק בתוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים כאמצעי היעיל יותר מפני התקפות טילים בעורף, ניתן ללמוד משורה ארוכה של תיקוני חקיקה שמטרתם עידוד ותמרוץ בניית ממ"ד.

1. אישור הבקשה בתנאים הבאים:

- הבקשה מתייחסת למבנה דו-קומתי הכולל 5 יחידות דיור. התוספת המבוקשת כוללת ממ"ד עבור אחת משלוש הדירות בקומת הקרקע, תוך ביצוע התאמות תכנוניות והנדסיות כמפורט להלן:
- א. הבקשה מוגשת לאישור בניגוד להמלצות מחלקת שימור, אשר המליצו למקם את הממ"ד בחזית המזרחית.
- ב. המלצה זו נדחתה בשל אילוצים תכנוניים והנדסיים המפורטים בבחינת החלופות.
- ג. מיקום הממ"ד המוצע: הממ"ד ימוקם בחזית הקדמית של המבנה, הפונה לחזית הרחוב.
- ד. במקביל לבקשה זו, הוגשה ואושרה בקשה מס' 58238003 עבור תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לדירה הפונה לחזית האחורית (משפחת קוסטינר).
- ה. הממ"ד המבוקש הינו ממ"ד מוגדל הכולל חדר רטוב, בהתאם להוראות תקנה 163.
- ו. מאחר שתכנון המבנה וחלוקת הדירות אינם אחידים, תוכן הממ"ד כך שיתאים לחלוקה הפנימית הקיימת של הדירה. המיקום המוצע מותר מרחק של 1.90 מ' מגבול המגרש, בהתאם לדרישות התקנות.

בחירת חלופות למיקום הממ"ד

בהתאם להוראות תמ"א 40/א/1 נערכה בחינה תכנונית של מס' חלופות למיקום הממ"ד, תוך שאיפה למינימום בליטה לחזית הרחוב ושמירה על קו בינוי אחיד ככל הניתן.

מיקום הממ"ד המוצע שונה מהממ"ד שאושר בבקשה מס' 58238003 גם בשטח גודלו, וזאת עקב אילוצים תכנוניים ייחודיים לשטח זה.

נבחן מיקום אחיד בחזית המזרחית, בהתאם להמלצת מחלקת שימור, אך חלופה זו אינה ישימה בשל:

- קרבה לגבול המגרש במרחק 0 מ'
- קיומה של שוחה קיימת
- קיומו של עץ אורן המופיע בתוכנית המגרש

לאור מגבלות אלה, נמצא כי החלופה המוצעת בחזית הקדמית היא האופטימלית הן תכנונית והן הנדסית.

מיקום הממ"ד נקבע בהתאם לכלל הבדיקות, במרווח הצדי/קדמי של המגרש, תוך איזון בין:

- צרכי הביטחון
- שמירת חזות הרחוב
- עמידה במרחקי הבנייה הנדרשים
- התחשבות באילוצי השטח ובמבנה הקיים

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- א. אישור הג"א
ב. דוח קרקע וביסוס
ג. אישור נספח יציבות.

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

2. תנאים להוצאת היתר :

- א. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ב. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח
- ג. במעמד הגשת הבקשה לרישיון יש להגיש היתר בניה ואת כלל התנאים לקבלת רישיון כריתה :
 - תבוצע נטיעה של 6 עצים בגודל 9.
 - הרישיון יונפק ויימסר למבקש רק לאחר העמידה בתנאיו וקבלת היתר בנייה.

3. תנאים לתחילת עבודות :

אישור תחילת עבודות – לפי תקנה 77 ג'

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:

* שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך:

* מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481952

כתובת הבניין: רח' יהודה עמיחי 14, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 442 מגרש: 2044 יעוד: מגורים ב

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

הקמת מבנה מגורים בן 10 יח"ד

הערות המפקח:

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

מגורים ב'

שטח רשום 951 מ"ר

מגרש במורד המדרון - חלקה 442 מגרש 2044

בקרה מרחבית:

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|-------------------------------|--|--|--|
| שטח המגרש מתכנית חפ/1571/ט | שטח לחישוב זכויות 951 מ"ר | | לפי תכנית מק/1571- נספח הקצאות. תא שטח 2044 |
| מס' קומות מתכנית חפ/1571/ט | מעל לכניסה הקובעת 7 | 6 קומות סה"כ | |
| מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט | 10 | 10. מוצעות שתי דירות קטנות בשטח של 79.5 מ"ר בקומה 2. | 20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. |
| מס' חניית | דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/ אופנועים | מוצע: 16 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים | 20% יח"ד קטנות = 2 יח"ד |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--|---|---|---|
| שטח עיקרי מותר למבקש מתכנית חפ/1571/ט | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 1036 מ"ר כולל עליות גג | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 1036 מ"ר כולל עליות גג | השטח העיקרי כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ"ר 45 לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין. |
| שטח מרפסות זיזיות | 160 מ"ר | 158 מ"ר | 16 מ"ר* מספר היחיד במבנה |
| שטח שירות | על פי חפ/5/229 מעל הכניסה הקובעת: 600 מ"ר | | שטח שירות לא כולל שטחי מ"ר |
| חניה מקורה | מוצע: 17 מק' חניה. 17*40=680 מ"ר | 577 מ"ר | בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה. |
| קומת עמודים | 160 מ"ר | לא מוצעת קומת עמודים | |
| תכסית | 85% | 33.2% = 316 מ"ר | |
| גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט | במגרש במורד המדרון גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ' מפני ק.ק.ט מדוד בכל נקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש | 19 מ' לא עולה על 15.5 מ' מק.ק.ט | |
| גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט | 3.5 מ' | מקסימלי 3.2 מ' | |
| גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט | 2.40 מ' | 2.7/2.9 מ' | קומות חניה משולבות במגורים. |
| גובה מחסנים | גובה המחסנים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו | משתנה כגובה הקומה, לא עולה על 3.5 מ' | |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--------------------------------|--|--|-------|
| פרגולה | תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות בשטח של 50 מ"ר *פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח *ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא | מוצעת פרגולה מעל מרפסת גג בגובה 2.86 מ' מבטון בשטח של 40 מ"ר | |
| מרווח קדמי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | מעקה המרפסת בולט באופן מזערי | |
| מרווח צידי | בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת | ללא בליטה | |
| מרווח אחורי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | 50 ס"מ בליטה (מרפסת) נקודתית | |
| גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט | במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות | מוצע במרווח קדמי בגובה של כ 1.9 מ'. הפתח לא מופנה לדרך. | |
| פיתוח | בגבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. | קירות הפיתוח בגבול המגרש לא עולים על 3.5 מ'. חתך 2-2- נמדד 1.7 מ' | |
| בריכת שחייה | -תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי, -עומק מירבי 2 מ' -שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות | לא מוצעת | |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------------|----------------|---|
| פיקוח על הבניה | 27.4.25 | בביקור במקום נמצא כי טרם החלו בבניה לפי בקשה זו. |
| קובץ אישור/הסכמת בעלים | 16.7.23 | צורף הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לשיכון ובינוי (המבקשת). |
| תנועה וחניה | 20.11.24 | <p>עבור 10 יח"ד בבניין חדש לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקן טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'.</p> <p>לפי סעיף מס' 22.9.2 בחפ/1571 א': במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה בתנאים המצטברים הבאים: -רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית. -שיפוע הקו, המחבר בין רום הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר) לפי בדיקת יועץ התנועה של הפרויקט: -תנאי השיפוע מתקיים -אורך החזית הינו קטן מ-2.6 מ'.</p> <p>דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה+ חניית אופניים/ אופנועים</p> <p>מוצע: 16 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה+ חניית אופניים/אופנועים</p> <p>הנני לציין שהרמפה המחברת שני מפלסי החניון נמצאת בשתי חלקות (442 ו-441) לכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לנושא כך שלא ניתן יהיה לסגור את המעבר. במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה. <ul style="list-style-type: none"> גובה ראש לא יפחת מ- 2.20 מ' חניית נכה לא תוצמד לדירה שיפוע מרבי במפלס החנייה 5%, ולפי אישור מחלקת תכנון דרכים בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל, כבלים...) תבוצע ע"ח היזם יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------------|----------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> יש לקבל אישור יועץ נגישות לחנויות הנכים <p>-אישור חנייה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש -אישור חנייה מתייחס לסידור החנייה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבנייה האחרים</p> <p>-יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים</p> <p>-כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בנייה מחייב קבלת אישור החנייה מחדש מאגף דרכים</p> <p>+ יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.</p> |
| פקיד היערות | 20.7.24 | צורך תצהיר ע"י אגרונום על אי קיום עצים בוגרים במגרש |
| המשרד להגנת הסביבה | 13.3.24 | <p>תנאים לפי שלב המימוש בהיתר הבניה</p> <p>א. תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> את הבקשה יש להעביר לבחינה ואישור איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. יש לעבוד ע"פ המתווה של התוכנית הקיימת. יש לקיים כל דין. |
| רשות מקרקעי ישראל | 14.2.24 | <p>בכספים המנוהלים ברשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960-, נדרשת הסכמת רמ"י למתן ההיתר וזאת בהתאם להוראות הדין. הרינו להודיעכם ביחס לנכסים המפורטים, כי בשלב זה, רמ"י אינה נותנת את הסכמתה למתן ההיתר.</p> <p>הבקשה מחייבת בדיקת היתכנות ברמ"י לרבות תשלום במקרה הצורך.</p> <p>אם יינתן היתר ללא הסכמת רמ"י, שומרת רמ"י על זכותה לנקוט בכל ההליכים העומדים לרשותה על פי כל דין.</p> |
| איגוד ערים נוף | 31.3.24 | אין הערות |
| | 3.4.25 | <p>נספח נוף מאושר.</p> <p>א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.</p> <p>ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.</p> |
| נספח ניקוז | 26.1.25 | מאושר לפתיחת תיק |
| מי כרמל לסימון גמל מים | 29.8.24 | מיקום מאושר |
| תברואה | | מאושר |

| הערות | התקבל התייחסות | הגורם |
|--|----------------|---------|
| <p>על חלקה זו קיימות תוכניות חפ' - 1571 , חפ' / 1571 א, חפ' / 1571 ב וחפ' / 1571 ט. בעת הוצאת היתר הבניה ייבדק האם הבקשה מממשת את התוכניות. בנוסף, קיים חוב בגין היטלי פיתוח קרקע, חוב זה ישולם בעת הוצאת ההיתר.</p> | 31.3.24 | תקבולים |
| <ul style="list-style-type: none"> • נדרש מכתב גודלי החיבורים החשמליים הדרושים. • נדרש ממבקש המידע הקמת גומחה לפילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לתכנון חיבור לבניינים. | 7.3.24 | חח"י |

| הערות | התקבל התייחסות | הגורם |
|--|----------------------------|---|
| <p>דרישת פיקוח באתר</p> <p>1 המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/ העתיקות המוכרזים כדין 56643/0 "גבעת זמר</p> <p>[1] "י"פ 9694 : עמ"פ 6959 מיום 21/06/2021 .</p> <p>2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>3. לאור המידע הכלול בבקשתכם בהתאם לתשריט המצ"ב, מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות עתיקות.</p> <p>4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.</p> <p>5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה בה יהיה עליכם לשאת.</p> <p>6. עליכם לשאת בעלות הפיקוח סך 1660 ש"ח ליום.</p> <p>7. על פי המידע שמסרתם לנו מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב 2 ימי עבודה.</p> <p>תשומת לבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם ונבקש את אישורכם להמשך הפיקוח.</p> <p>8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה.</p> <p>9. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב</p> <p>ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש.</p> <p>10. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה</p> | 29.9.24 | רשות העתיקות |
| <p>ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש.</p> <p>10. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה</p> | 01/03/26 בתאריך: 668 מספר: | פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 668 בתאריך: 01/03/26 גרסה 18.2 - XPA.I. קומפלוט בע"מ |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|---------------|----------------|-----------------------------------|
| בניה ירוקה | 24.12.24 | אישור מקדמי |
| נכסים | 18.8.24 | לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה |
| עיצוב אדריכלי | | טרם התקבל |

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה חדש בן 6 קומות הכולל חניה ועליות גג, כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
2. מוצעות 10 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט.
3. מוצעות עליות גג ליח"ד 9,10.
4. מוצעת חניה משותפת עם יהודה עמיחי 16.
5. בגין קומת החניה, קיימות חניות לא מקורות בבליטה למרווחים קדמי, צידי.
6. מוצע שביל הולכי רגל נפרד מכניסת רכבים לחניה בחזית המבנה.
7. **הבקשה מוגשת על פי הוראות בינוי אופציה א' (סעיף 4.1.2 ב'3) - נסיגה בגושי המבנה:**

בחזית הפונה למורד יותרו:

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

להלן תמהיל דירות:

| מס' דירה | מרתף | ע.ג.ג(שטח עיקרי) | עיקרי+ממ"ד | ממ"ד | עיקרי | מס' חדרים | מס' דירה | קומה | יהודה עמיחי 14 | |
|----------|-------------|------------------|------------|-------------|------------|------------|----------|-------------|----------------|-------------|
| 156 | | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 1 | 1 | | |
| 224 | | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 2 | | | |
| 21 | | | 79.5 | 12.5 | 67 | 3 | 3 | 2 | | |
| 21 | | | 79.5 | 12.5 | 67 | 3 | 4 | | | |
| 44 | | | 119.5 | 12.5 | 107 | 5 | 5 | 3 | | |
| 44 | | | 119.5 | 12.5 | 107 | 5 | 6 | 4- כניסה | | |
| 52 | | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 7 | 5 | | |
| 52 | | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 8 | | | |
| 71 | | 45 | 95.5 | 12.5 | 83 | 3+2 | 9 | 6 | | |
| 71 | | 45 | 95.5 | 12.5 | 83 | 3+2 | 10 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | 1161 | 0 | 90 | 1071 | 125 | 946 | | | | סה"כ |

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ה. אישור נספח ניקוז
 - ו. נספח תברואה
 - ז. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחנית הנכה.
 - ח. נספח סביבתי
 - ט. נספח תרמי
 - י. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 - יא. אישור עיצוב אדריכלי
 - יב. אישור רמ"י
 - יג. אישור חח"י
2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/5229, 1571א', 1571ב' ו-1571ט'
• עליות גג בשטח של 87 מ"ר
וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
 - ג. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 441 ו-442: א. גישה חופשית לחניון בחלקות 441, 442 תשמר בכל עת.
ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).
3. תנאים בהיתר:
 - א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
 - ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

4. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
ה. אישור רשות העתיקות
ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
ט. הסכם לפינוי פסולת
י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

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

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
1. -דו"ח יועץ קרקע
2. -נספח ביסוס
ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
ד. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
ה. אישור נספח ניקוז
ו. נספח תברואה
ז. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחנית הנכה.
ח. נספח סביבתי
ט. נספח תרמי
י. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
יא. אישור עיצוב אדריכלי
יב. אישור רמ"י
יג. אישור חח"י

2. תנאים להיתר
א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/5229, 1571 א', 1571 ב' ו-1571 ט'
• עליות גג בשטח של 87 מ"ר
וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
ג. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 441 ו-442: א. גישה חופשית לחניון בחלקות 441, 442 תשמר בכל עת.
ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/הבנוי).

3. תנאים בהיתר:
א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

4. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
ה. אישור רשות העתיקות
ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
ט. הסכם לפינוי פסולת
י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

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

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

* שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך:

* מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

* חן אוחנה

הגשה 23/04/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481965

כתובת הבניין: רח' יהודה עמיחי 16, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 441 מגרש: 2043 יעוד: מגורים ב

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

תיאור בקשה

מגורים בניה חדשה

הקמת מבנה מוגרים בן 10 יח"ד

הערות המפקח:

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

מוגרים ב'

שטח רשום 889 מ"ר

מגרש במורד המדרון - חלקה 442 מגרש 2044

בקרה מרחבית:

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|-------------------------------|--|--|--|
| שטח המגרש מתכנית חפ/1571/ט | שטח לחישוב זכויות 889 מ"ר | | לפי תכנית חפ/מק/1571- נספח הקצאות. תא שטח 2043 |
| מס' קומות מתכנית חפ/1571/ט | מעל לכניסה הקובעת 7 | 6 קומות סה"כ | |
| מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט | 10 | 10. מוצעות שתי דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר בקומה 2. | 20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. 20% יח"ד קטנות = 2 יח"ד |
| מס' חניות | דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/ אופנועים | מוצע: 16 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים | |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--|---|---|---|
| שטח עיקרי מותר למבקש מתכנית חפ/1571/ט | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 997 מ"ר כולל עליות גג | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 995.5 מ"ר כולל עליות גג | השטח העיקרי כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ"ר 45 לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין. |
| שטח מרפסות זיזיות | 160 מ"ר | 151 מ"ר | 16 מ"ר* מספר היחיד במבנה |
| שטח שירות | על פי חפ/5/229 מעל הכניסה הקובעת: 600 מ"ר | 188.3 מ"ר | שטח שירות לא כולל שטחי מ"ר |
| חניה מקורה | מוצע: 18 מק' חניה. 720=40*18 מ"ר | 555.8 מ"ר | בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה. |
| קומת עמודים | 160 מ"ר | לא מוצעת קומת עמודים | |
| תכסית | 85% | 33.2% = 316 מ"ר | |
| גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט | במגרש במורד המדרון גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ' מפני ק.ק.ט מדוד בכל נקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש | 19 מ' לא עולה על 15.5 מ' מק.ק.ט | |
| גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט | 3.5 מ' | מקסימלי 3.2 מ' | |
| גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט | 2.40 מ' | 2.7/2.9 מ' | קומות חניה משולבות במגורים. |
| גובה מחסנים | גובה המחסנים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו | משתנה כגובה הקומה, לא עולה על 3.5 מ' | |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--------------------------------|---|--|-------|
| פרגולה | תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות בשטח של 50 מ"ר *פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח *ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא | מוצעת פרגולה מעל מרפסת גג בגובה 2.87 מ' מבטון בשטח של 35 מ"ר | |
| מרווח קדמי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | מעקה המרפסת בולט באופן מזערי | |
| מרווח צידי | בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת | לא בליטה | |
| מרווח אחורי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | 50 ס"מ בליטה (מרפסת) נקודתית | |
| גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט | במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות | מוצע במרווח קדמי בגובה של כ 2.6 מ'. הפתח לא מופנה לדרך. | |
| פיתוח | בגבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. | קירות הפיתוח בגבול המגרש לא עולים על 3.5 מ'. חתך 2-2- נמדד 1.7 מ' | |
| בריכת שחייה | תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי, -עומק מירבי 2 מ' -שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות | לא מוצעת | |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------------|----------------|---|
| פיקוח על הבניה | 27.4.25 | בביקור במקום נמצא כי טרם החלו בבניה לפי בקשה זו. |
| קובץ אישור/הסכמת בעלים | 16.7.23 | צורף הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לשיכון ובינוי (המבקשת). |
| תנועה וחניה | 20.11.24 | <p>עבור 10 יח"ד בבניין חדש לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקו טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'.</p> <p>לפי סעיף מס' 22.9.2 בחפ/1571 א': במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה בתנאים המצטברים הבאים: -רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית. -שיפוע הקו, המחבר בין רום הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר) לפי בדיקת יועץ התנועה של הפרויקט: -תנאי השיפוע מתקיים -אורך החזית הינו קטן מ-2.6 מ'.</p> <p>דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה+ חניית אופניים/ אופנועים</p> <p>מוצע: 16 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים</p> <p>הנני לציין שהרמפה המחברת שני מפלסי החניון נמצאת בשתי חלקות (442 ו-441) לכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לנושא כך שלא ניתן יהיה לסגור את המעבר. במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה. <ul style="list-style-type: none"> גובה ראש לא יפחת מ-2.20 מ' חניית נכה לא תוצמד לדירה שיפוע מרבי במפלס החנייה 5%, ולפי אישור מחלקת תכנון דרכים בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל, כבלים...) תבוצע ע"ח היזם יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניות הנכים <p>-אישור חנייה תקף בתנאי שהתכנית איננה</p> |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------------|----------------|---|
| | | <p>סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש - אישור חנייה מתייחס לסידור החנייה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבנייה האחרים</p> <p>- יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים - כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בנייה מחייב קבלת אישור החנייה מחדש מאגף דרכים</p> <p>+ יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים בחניון בקומה 1 - יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.</p> |
| פקיד היערות | 5.5.25 | צורך תצהיר על אי קיום עצים בוגרים במגרש |
| המשרד להגנת הסביבה | 13.3.24 | <p>תנאים לפי שלב המימוש בהיתר הבניה</p> <p>א. תנאים שיש להשלים כתנאי סף להגשת הבקשה להיתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • את הבקשה יש להעביר לבחינה ואישור איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. • יש לעבוד ע"פ המתווה של התוכנית הקיימת. • יש לקיים כל דין. |
| רשות מקרקעי ישראל | 14.2.24 | <p>בנכסים המנוהלים ברשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960-, נדרשת הסכמת רמ"י למתן ההיתר וזאת בהתאם להוראות הדין. הרינו להודיעכם ביחס לנכסים המפורטים, כי בשלב זה, רמ"י אינה נותנת את הסכמתה למתן ההיתר.</p> <p>הבקשה מחייבת בדיקת היתכנות ברמ"י לרבות תשלום במקרה הצורך.</p> <p>אם יינתן היתר ללא הסכמת רמ"י, שומרת רמ"י על זכותה לנקוט בכל ההליכים העומדים לרשותה על פי כל דין.</p> |
| איגוד ערים | 31.3.24 | אין דרישות. אין הערות. |
| נוף | 3.4.25 | <p>נספח נוף מאושר.</p> <p>רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023</p> |
| נספח ניקוז | 26.1.25 | מאושר לפתיחת תיק |
| מי כרמל לסימון גמל מים | 29.8.24 | מיקום מאושר |
| תברואה | 8.8.24 | מאושר |
| תקבולים | 31.3.24 | <p>על חלקה זו קיימות תוכניות חפ' - 1571, חפ' 1571 /א, חפ' 1571 /ב וחפ' 1571 /ט. בעת הוצאת היתר הבניה ייבדק האם הבקשה מממשת את התוכניות. בנוסף, קיים חוב בגין היטלי פיתוח קרקע, חוב זה ישולם בעת הוצאת ההיתר.</p> |

מס' דף: 33

| הערות | התקבל התייחסות | הגורם |
|---|--------------------|-----------|
| <ul style="list-style-type: none">נדרש מכתב גודלי החיבורים החשמליים הדרושים.נדרש ממבקש המידע הקמת גומחה לפילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לתכנון חיבור לבניינים. | 7.3.24 | חח"י |
| מצורפת מפה עם הערות לתיקון ברישוי זמין. | 31.3.24 מתיק המידע | תכנון עיר |

| הערות | התקבל התייחסות | הגורם |
|--|----------------|---|
| <p>דרישת פיקוח באתר</p> <p>1 המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/ העתיקות המוכרזים כדין 56643/0 "גבעת זמר</p> <p>[1] "י"פ 9694 : עמ" 6959 מיום 21/06/2021 .</p> <p>2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>3. לאור המידע הכלול בבקשתכם בהתאם לתשריט המצ"ב, מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות עתיקות.</p> <p>4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.</p> <p>5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה בה יהיה עליכם לשאת.</p> <p>6. עליכם לשאת בעלות הפיקוח סך 1660 ש"ח ליום.</p> <p>7. על פי המידע שמסרתם לנו מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב 2 ימי עבודה.</p> <p>תשומת לבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם ונבקש את אישורכם להמשך הפיקוח.</p> <p>8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה.</p> <p>9. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש.</p> <p>10. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה</p> | 29.9.24 | רשות העתיקות |
| <p>ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש.</p> <p>10. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה</p> | 01/03/26 | פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 668 בתאריך: 01/03/26 גרסה 18.2 - XPA.I. קומפלוט בע"מ |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|---------------|----------------|-----------------------------------|
| בניה ירוקה | 24.12.24 | אישור מקדמי |
| נכסים | 18.8.24 | לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה |
| עיצוב אדריכלי | | טרם התקבל |

סיכום הערות בדיקה:

- הקמת מבנה חדש בן 6 קומות הכולל חניה ועליות גג, כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
- מוצעות 10 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט'.
- מוצעות עליות גג ליח"ד 9,10.
- מוצעת חניה משותפת עם יהודה עמיחי 14.
- בגין קומת החניה, קיימות חניות לא מקורות בבליטה למרווחים קדמי, צידי.
- מוצע שביל הולכי רגל נפרד מכניסת רכבים לחניה בחזית המבנה.
- הבקשה מוגשת על פי הוראות בינוי אופציה א' (סעיף 4.1.2 ב'3) - נסיגה בגושי המבנה:**
בחזית הפונה למורד יותרו:
 - 4 קומות רציפות כולל קומות חניה (לא כולל קומות חנייה מתחת למפלס הפיתוח הסופי). מעבר ל-4 קומות רציפות חלה חובת נסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ' מחזית גוף בניין של הקומה שמתחתיו ותהייה לכל אורך החזית, (הבהרות ראה תרשימים מס' 1-4 בנספח הבינוי).
 - חובת הנסיגה תחול גם על המרפסות הזיזיות ותתייחס למרפסת הזיזית בקומה שמתחת. על מבני ממ"ד ו"גרעין הבניין" לא תחול חובת נסיגה.
 - לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות של למעלה מ- 1.5 מ'.
 - נשמר מעל ל-15% חלחול.
 - נשמרת רצועת גינון במרווח הקדמי של 1 מ'.
 - מפת המדידה תוקנה בהתאם להערות תכנון עיר בתיק המידע.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. תנאים לשלב בקרת התכן:
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ה. אישור נספח ניקוז
 - ו. נספח תברואה
 - ז. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחנית הנכה.
 - ח. נספח סביבתי
 - ט. נספח תרמי
 - י. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 - יא. אישור עיצוב אדריכלי
 - יב. אישור רמ"י
 - יג. אישור חח"י

2. תנאים להיתר
 - א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
 - ב. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/5229, 1571 א', 1571 ב' ו-1571 ט'
• עליות גג בשטח של 88.9 מ"ר
וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
 - ג. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 442 ו-441: א. גישה חופשית לחניון בחלקות 441, 442 תשמר בכל עת.
ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).

3. תנאים בהיתר:
 - א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
 - ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

4. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת

ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).

- ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
- ה. אישור רשות העתיקות
- ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
- ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
- ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
- ט. הסכם לפינוי פסולת
- י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

5. תנאים לתעודת גמר :

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

החלטת הועדה:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 1. -דו"ח יועץ קרקע
 2. -נספח ביסוס
 - ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
 - ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה
 - ד. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - ה. אישור נספח ניקוז
 - ו. נספח תברואה
 - ז. אישור מורשה נגישות לפרויקט, לרבות לחנית הנכה.
 - ח. נספח סביבתי
 - ט. נספח תרמי
 - י. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
 - יא. אישור עיצוב אדריכלי
 - יב. אישור רמ"י
 - יג. אישור חח"י

2. תנאים להיתר

- א. השלמת תנאי בקרת התכן או לחילופין אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
- ב. תשלום אגרות והיטלים
 - ישולם היטל השבחה בגין :
 - חפ/5, 1571 א', 1571 ב' ו-1571 ט'
 - עליות גג בשטח של 88.9 מ"ר
 - וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה
 - ג. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 441 ו-442 : א. גישה חופשית לחניון בחלקות 441, 442 תשמר בכל עת.
 - ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבני).

3. תנאים בהיתר :
א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

4. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
ה. אישור רשות העתיקות
ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
ט. הסכם לפינוי פסולת
י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

5. תנאים לתעודת גמר :
א. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוק עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.
ב. הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' של תקן ת"י 5281 לבניה ירוקה לרשות הרישוי.
ג. הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על ביצוע הכנות לטעינת רכב חשמלי הנדרשות, בהתאם להנחיות, ע"ג טופס עירוני.
ד. יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים. בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכנים המתנגדים שלא חתמו על דבר הבקשה לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת) כל ערכאה על פי סמכותה בחוק, לרבות המפקחת על רישום המקרקעין), באם ימצאו לנכון לעשות זאת.
ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה בתום 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, אלא אם כן עד למועד זה יתקבל במשרדנו צו מניעה חתום על ידי רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית מוסמכת, המצווה על הועדה אחרת.

מבקש:

* תומר רוימי

* אפרת רוימי

עורך:

* אלברטו הוגו ליפשיץ

אחראי בקשה:

* סיון אילוז

הגשה 16/09/2025

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000552895

כתובת הבניין: רח' לאה 18, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10764 חלקה: 61

תיאור בקשה

תוספת בניה

מגורים

=====
 תוספת מעלית לגליזציה לדירה קיימת בקומה שניה בלבד + גגון בקומת העמודים,
 הגישה למעלית הינה ממרפסת קיימת בדירת המבקש.
 =====

הערות המפקח:**בקה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/136

| זכות | קיים בהיתר | מוצע | הערות |
|-------------|--------------------------------|-----------|---|
| מס' קומות | 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת | ללא שינוי | |
| מרווח קדמי | 12 מ' | ללא שינוי | |
| מרווח צידי | 4 מ' | ללא שינוי | המעלית לגליזציה בולטת מקווי בניין בהתאם לתקנה חפ/1400 יב כ-1.70 מ' צמוד למבנה, המותירה 2.35 מ' עד גבול מגרש לכן לא נדרש הליך פרסום אלא יידוע בלבד |
| מרווח אחורי | 6.50 מ' | ללא שינוי | |

התייחסות גורמי פנים וחץ:

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------|----------------|--|
| פיקוח על הבניה | 11.11.25 | מדובר בתוספת לגליזציה – הבקשה הועברה להתייעצות תובע |
| רשות העתיקות | 16.9.25 | הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין. עם זאת, אני מודיעכם כי על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות עליכם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. |
| אגף נכסים ושמאות | 9.9.25 | לאגף נכסים ושמאות אין הערות לבקשה זו |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|-------------|-------------------|---|
| פקיד היערות | 20.1.26 | <ul style="list-style-type: none"> נערך התייעצות עם פקיד היערות על עץ מס' 178 שהוסר באזור התוספת לגליזציה תגובת פקיד היערות מדובר לא בעץ מוגן ניתן לקדם את הבקשה עם תצהיר עצים התקבל תצהיר |

סיכום הערות בדיקה:

תוספת מעלית לגליזציה לדירה קיימת בקומה שניה בלבד + גגון בקומת העמודים, הגישה למעלית הינה ממרפסת קיימת בדירת המבקש.

תביעה עירונית 3.2.26:

מאחר ומדובר במעלון בלבד שאותר עקב הליכי הכשרה + בבית פרטי מסכימה שנכון לאפשר פרק זמן להכשרה בטרם אכיפה.

בוצע יידוע שכנים לפי תקנה 36 ב' בהתאם לנדרש בחוק והתקבלה הסכמה מלאה**המלצות צוות משרד מהנדס העיר:**

אישור הבקשה בתנאים הבאים:
הבלטת המעלית לגליזציה בוצעה בהתאם לתקנה חפ/1400/יב, המאפשרת בליטה לקווי הבניין ללא צורך בהקלה וללא הליך פרסום, וזאת כאשר הבליטה למרווח והמרחק בין המעלית לגבול החלקה עומדים בתנאי התקנה.
המרחק בין המעלית לבין גבול החלקה הצידי עומד על 2.35 מ' ועל כן התכנון עומד בדרישות התקנה למינימום מרחק מהגבול.
בנוסף, המעלית מוצמדת למבנה הקיים, והבליטה למרווח נמדדת כ-1.70 מ' בלבד, ערך שאינו עולה על המותר בתקנה (1.80 מטר).
לפיכך, גם בהיבט זה – התכנון עומד לחלוטין בדרישות התקנה חפ/1400/יב.

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה - התכנון עומד בדרישות התקנה חפ/1400/יב.

1. תנאים לשלב בקרת התכן:

- אישור נספח יציבות.
- אישור חברת המעליות + אישור מכון התקנים למעליות
- הגשת אישורים ודו"ח/הצהרת עורך בקשה לפי תקנות 42(ג) ו-47(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016

2. תנאים להוצאת היתר:

- תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות:

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :
הבלטת המעלית לגליזציה בוצעה בהתאם לתקנה חפ/1400/יב, המאפשרת בליטה לקווי הבניין ללא צורך בהקלה וללא הליך פרסום, וזאת כאשר הבליטה למרווח והמרחק בין המעלית לגבול החלקה עומדים בתנאי התקנה.
המרחק בין המעלית לבין גבול החלקה הצידי עומד על 2.35 מ' ועל כן התכנון עומד בדרישות התקנה למינימום מרחק מהגבול.
בנוסף, המעלית מוצמדת למבנה הקיים, והבליטה למרווח נמדדת כ-1.70 מ' בלבד, ערך שאינו עולה על המותר בתקנה (1.80 מטר).
לפיכך, גם בהיבט זה – התכנון עומד לחלוטין בדרישות התקנה חפ/1400/יב.

א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה - התכנון עומד בדרישות התקנה חפ/1400/יב.

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

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

2. תנאים להוצאת היתר :

- ד. תנאי להוצאת היתר יהיה תשלום כלל האגרות וההיטלים הנדרשים לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- ה. הפקדת ערבות לפי תקנה 70 לתקנות התכנון והבניה (תקנות רישוי הבניה), תשע"ו-2016, על סך 5000 שח

3. תנאים לתחילת עבודות :

אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024

א. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית

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 08/02/2026

♦ **שבתאי מנו**

♦ גיא שלמה קרן

♦ חוה בן צור

♦ חנה מנו

עורך:

♦ אולגה ליובמירסקי

אחראי בקשה:

♦ מיכל רייכהרדט

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000557508

כתובת הבניין: רח' צבעוני 9, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10769 חלקה: 49

תיאור בקשה

מגורים תוספת מעלית

=====
 תוספת מעלון פנימית עם גשרון גישה, שינוי מהלך המדרגות ושינוי מיקום כניסה לדירות
 בקומת הקרקע
 =====

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ אופיר יעל צבעוני 9 חיפה

♦ אלקיים אברהם ושושנה צבעוני 9 א חיפה

♦ אסטרוגנו מרדכי ויעלה צבעוני 9 חיפה

♦ ארבל יוסף ויהודית צבעוני 9 א חיפה

♦ בלנה דקלה וארז צבעוני 9 חיפה

♦ בר-און דן ומיטל צבעוני 9 א חיפה

♦ גורטלר אופיר וטל גורטלר שמרית צבעוני 9 חיפה

♦ גרשמן שורה ויעקב צבעוני 9 א חיפה

♦ דניאל לוי צבר וקרין צבעוני 9 א חיפה

♦ דנקמפ יפעת אסתר צבעוני 9 חיפה

♦ ולדמן איתן וענת צבעוני 9 חיפה

♦ טוכמן אוסנת צבעוני 9 א חיפה

♦ טייכנר רון שרי וטטיאנה צבעוני 9 חיפה

♦ יודיצקי אולג וילנה צבעוני 9 א חיפה

♦ מאיר שרון וענבל צבעוני 9 חיפה

♦ סעדון אבי ומכלה תדהר 17 חיפה

♦ פרנקל תובל צבעוני 9 חיפה

♦ קציר עופר ואלה צבעוני 9 א חיפה

♦ קציר עפר ואלה צבעוני 9 חיפה

♦ שוורץ מריון פאי צבעוני 9 א חיפה

♦ ששון שניאל וגולדשר ששון הילה צבעוני 9 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים ב'

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ/ 1421/ א

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

| | | | | | |
|--|--|-----------|---------------|--|-------------|
| | | | 3-4 | | מס' קומות |
| | | | 118 | | מס' יח"ד |
| | | אין שינוי | 5.00 מ' | | מרווח קדמי |
| | | אין שינוי | 4.00 מ' | | מרווח צידי |
| | | אין שינוי | כמסומן בתכנית | | מרווח אחורי |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|----------------|----------------|--|
| פיקוח על הבניה | 17/02/2026 | בביקור שנערך במקום יחד עם נציגה ממשפחת מנו נמצא כי התכנית לא מתאימה למציאות : קומה א' מפלס -6.80 : יש לסמן את קיר החלונות להריסה- סמוך לגשרון המוצע קומה ב' במפלס -3.90 : לדברי הנציגה (משי' מנו) כרגע לא משתתפים. קומה ג' מפלס -1.40 : (התחרות ללובי) יש לסמן את קיר החלונות והאדנית להריסה. לשים לב על השלמת מעקה על גרם המדרגות המוצע. יש לעדכן גם בחתך את כל ההערות הנ"ל |
| רשות העתיקות | 19/10/2025 | כלל ההערות תוקנו בתכנית מיום 19/02/2026 השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז |

סיכום הערות בדיקה :

תוספת מעלון פנימית עם גשרון גישה, שינוי מהלך המדרגות ושינוי מיקום כניסה לדירות בקומת הקרקע

1. המעלון המבוקש נמצא בתוך המבנה הקיים ומשתלב עם חדר המדרגות.
2. המעלון ימצא רק בין קומת הקרקע לקומה 3 שהיא קומת הכניסה מרחוב צבעוני.
3. הגשרון, שינוי מהלך המדרגות והשינוי בכניסה לדירות בקומת הקרקע מתייחסים לגישה למעלון ונדרשים בגלל השוני הקיים בין הקומות כיום, כך שלכל הקומות הרלוונטיות תהיה גישה למעלון.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. דו"ח קרקע וביסוס וחישובים סטטיים
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

3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
א. הסכם לפינוי פסולת
ב. הסכם מעבדה מאושרת- מעבדת בטונים

4. תנאים לתעודת גמר :
א. אישור חברת המעליות+ מכון התקנים למעלית
ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית
ג. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת הבנין

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
א. קבלת אישור הג"א
ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
ד. דו"ח קרקע וביסוס וחישובים סטאטיים
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

3. תנאים לתחילת עבודות :
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
א. הסכם לפינוי פסולת
ב. הסכם מעבדה מאושרת- מעבדת בטונים

4. תנאים לתעודת גמר :
א. אישור חברת המעליות+ מכון התקנים למעלית
ב. אישור מהנדס בטיחות לפני הפעלת המעלית
ג. הצגת אסמכתא בדבר סילוק פסולת הבנין

לאחר פרסום ההחלטה התברר כי יש התנגדות שלא נידונה עקב טעות לכן ההחלטה מבטלת והבקשה תובא לדיון חוזר.

מבקש:

* נעמי אייבשיץ

עורך:

* חנא נקארה

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

הגשה 17/02/2026

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000556870

כתובת הבניין: שד' מוריה 74, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10766 חלקה: 13

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

תוספת ממ"ד מוגדל כולל חדר רטוב לדירה קיימת בקומה ב' (עליונה), התקנת רגלי ממ"ד בקומות הקרקע+א' בבניין מגורים קיים,

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

* גילאור אברהם ויוסף אינשטיין אלברט 105 חיפה

* קירוש קארין שד מוריה 74 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: _מגורים א'

| זכות | קיים בהיתר | מותר | מוצע | חריגה | הערות |
|-------------|------------|------|------|-------|-------|
| מס' קומות | 3 | | | | |
| מס' יח"ד | 6 | | | | |
| מרווח קדמי | 5.0 | 5.0 | | | |
| מרווח צידי | 4.0 | 4.0 | | | |
| מרווח אחורי | 6.50 | 6.50 | | | |

התייחסות גורמי פנים וחוץ:

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|----------------|----------------|--|
| פיקוח על הבניה | 22.02.2026 | תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בעבודות הבנייה. |
| שימור | 17.02.2026 | 1. המבנה בכתובת מוריה 74 כלול בסקר – כ7(סקר בהכנה). 2. ע"פ ממצאים ראשונים של סקר בהכנה, המבנה אינו בעל ערכים, ולכן אינו מומלץ לשימור. |

סיכום הערות בדיקה:

תוספת ממ"ד מוגדל כולל חדר רטוב בשטח 15 מ"ר נטו, (22 מ"ר ברוטו) לדירה קיימת בקומה ב' (עליונה), בתחום קווי בניין, התקנת רגלי ממ"ד בקומות הקרקע+א' בבניין מגורים קיים,

בוצע יידוע שכנים כחוק בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה 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 5000 ₪.

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

החלטת הועדה:

אישור הבקשה 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 5000 ₪.

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

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

המקרקעין, באם ימצאו/לנכון לעשות זאת.

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

מבקש:

♦ אפרת אמיר

♦ רינה יפרח

עורך:

♦ אמיר אפרת

אחראי בקשה:

♦ מיכל רייכהרדט

הגשה 07/01/2026

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000551556

כתובת הבניין: רח' שוויצר אלברט ד"ר 37, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10793 חלקה: 62

תיאור בקשה

תוספת ממ"ד

מגורים

=====
 תוספת 2 ממ"דים במרווח צידי לדירות קיימות בבניין קיים.
 =====

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים א'

תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ' /1611, תמ"א /40 א' /1

| זכות | קיים בהיתר | מותר | מוצע | חריגה | הערות |
|----------------------------------|------------|---------|----------|---------|---|
| מס' יח"ד | 8 | 10 | 8 | - | |
| מרווח קדמי לרח' שוויצר אלברט | 10.00 מ' | 8.00 מ' | 10.00 מ' | - | |
| מרווח צידי צפוני | 3.30 מ' | 4.00 מ' | 1.26 מ' | 2.74 מ' | חריגה מוצעת בגין ממ"ד בלבד. מותר עפ"י תמ"א /40 א' /1. |
| מרווח דרומי | 3.60 מ' | 4.00 מ' | 4.00 מ' | 0.40 מ' | חריגה קיימת. לא מוצע שינוי במרווח זה. |
| מרווח קדמי לרח' ד"ר ויינשל אברהם | 5.00 מ' | 5.00 מ' | 5.00 מ' | - | קיים קו משני לכיוון זה המגדיר 15 מ' מרווח. |

התייחסות גורמי פנים וחץ:

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|----------------|----------------|---|
| פיקוח על הבניה | 23/02/2026 | תכנית מתאימה למצאויות, טרם התחילו לבנות |
| פקיד היערות | 15/02/2026 | לאחר בדיקה ניתן לקדם עם תצהיר עצים. |
| חח"י | 14/09/2025 | לא נדרש חדר טרפו. לא נדרשת התייחסות לשלב ההיתר או לשלב תחילת עבודות. |

סיכום הערות בדיקה:

תוספת 2 ממ"דים במרווח צידי לדירות קיימות בבניין קיים.

1. ממ"ד 1 מותר 1.89 מ' ממרווח צידי.

כולל שינוי בפיתוח בצמוד למבנה- הגבהת החלק שתחת הממ"ד המבוקש למפלס 0.00 מ' לצורך ביסוס הממ"ד בקרקע ושינוי מיקום יציאה קיימת לחצר משותפת הכוללת פתיחת פתח וגרם מדרגות חדשים למפלס הפיתוח הקיים. בנוסף כולל שינויים פנימיים בדירה.

2. ממ"ד 2 בקומה ראשונה וכולל רגלי ממ"ד עד לקרקע, מותר 1.26 מ' ממרווח צידי. כולל ביטול מסתור כביסה קיים.

3. בוצע יידוע כחוק והתקבלו חתימות כלל השכנים השותפים לנכס על הבקשה.

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. דו"ח קרקע וביסוס וחישובים סטאטיים

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 ע"ס 5,000 ₪.

3. תנאים לתחילת עבודות :

- אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
- א. הסכם לפינוי פסולת
 - ב. הסכם מעבדה מאושרת- מעבדת בטונים

החלטת הועדה:

אישור הבקשה בתנאים הבאים :

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :
 - א. קבלת אישור הג"א
 - ב. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47
 - ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
 - ד. דו"ח קרקע וביסוס וחישובים סטאטיים

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 ע"ס 5,000 ₪.

3. תנאים לתחילת עבודות:
אוגדן תחילת עבודות – נוסח חדש מרץ 2024.
א. הסכם לפינוי פסולת
ב. הסכם מעבדה מאושרת- מעבדת בטונים

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 12/02/2026

♦ מונה בהלול

♦ זיאד בהלול

עורך:

♦ חנא נקארה

אחראי בקשה:

♦ פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000564845

כתובת הבניין: רח' הלבונה 28, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10756 חלקה: 44

תיאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

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

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

♦ מש' אבו אלינוס לבונה 28 חיפה

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: מגורים מיוחד

תכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ / מק / 948 / ב

| זכות | קיים בהיתר | מותר | מוצע | חריגה | הערות |
|------------|------------|------|------|-------|-------|
| מס' קומות | 6 | | | | |
| מס' יח"ד | 14 | | | | |
| גובה בנין | 21 | | | | |
| מרווח קדמי | | 5 | | | |
| מרווח צידי | | 4 | | | |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|----------------|----------------|--|
| פיקוח על הבניה | 22.02.2026 | תכנית תואמת מציאות, טרם החלו בעבודות הבנייה. |

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

חישובי שטחים:

שטח מרפסת זיזית מותר : 12.0 מ"ר

שטח מבוקש למרפסת זיזית : 11.98 מ"ר

שטח מרפסת זיזית קיימת בדירה של המבקש : 6.16 מ"ר

יש לציין כי במבנה המבוקש בכל יח"ד קיימים ת ממ"דים בשטח של 12.5 מ"ר ובהיתר בניה מקורי מס 00 קיבלו זיכוי בגין ממ"ד 7.50 מ"ר . כמו כן נשאר שטח 5.0 מ"ר לניצול .

שטח מותר להגדלת מרפסת המבוקשת : $11.98 = 10.82 + 6.16 - 5$ מ"ר

סיכום הערות בדיקה:

תוספת מרפסת קונזולית מפלדה לדירה קיימת בקומה ג' בבניין מגורים קיים

גוש חלקה – בקומפלוט נרשם לפני הפרצליציה – 10756/44. בנוסח המצורף, - מופיע גוש: 12134 חלקה: 24 .
טרם נרשם ב"מ. בעלות של אזורים ולא של המנהל ולכן **אין צורך באישור מנהל**.
מאחר והבעלים הרשום זה חב' אזורים ולטובת בעלי הדירות רשומה רק הערת אזהרה, **יש להחתים את אזורים על הבקשה כבעלי הנכס**.
המרפסת הזיזית הקיימת צמודה לחדר שינה ואילו המרפסת הנוכחית מוצעת בהמשך לסלון.
בבקשה קודמת (08) נתבקשו 5 מרפסות זיזיות מפלדה, כאשר הבקשה נדחתה כי לא השלימו תנאים שנדרשים מכוח הדין. **יש לדרוש התאמת גמר המרפסות והמעקות לקיים באופן אחיד**.

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 :

- יש להוסיף מערכת ניקוז במרפסת המבוקשת.
- א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ב. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
- ג. אישור נספח ניקוז
- ד. יש לדרוש התאמת גמר המרפסות והמעקות לקיים באופן אחיד.
- ה. החתמת אזורים על הבקשה כבעלי הנכס.

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 (ככל הנדרש /במידה וזה רלוונטי למהות הבקשה)

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 :

- יש להוסיף מערכת ניקוז במרפסת המבוקשת.
- א. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ב. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
- ג. אישור נספח ניקוז

ד. יש לדרוש התאמת גמר המרפסות והמעקות לקיים באופן אחיד.
ה. החתמת אזורים על הבקשה כבעלי הנכס.

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 (ככל הנדרש/במידה וזה רלוונטי למהות הבקשה)

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:

* ארגון נכי צה"ל

הגשה 22/02/2026

עורך:

* ננסי סנדלוביץ

* רנן רייזיקנד

אחראי בקשה:

* פרימק דינה

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000568321

כתובת הבניין: דר' צרפת 101, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10802 חלקה: 156 ; 121 ; 177 ; 183 ; 185

תיאור בקשה

תוספת בניה

בנייני ציבור

=====
 בקומה 1- קירוי חצר מונמכת קיימת לטובת הרחבת מכון פיזיותרפיה לרבות שינויים בחלוקות פנים קיימות והחלפת קירות מסך וחלונות במעטפת (ללא שינויי חזית). בקומה 2- הריסת מכון הידרותרפיה קיים ובניית מכון חדש ובנוסף שינויים בחלוקות פנים במתחם הבריכה המקורה והחלפת קירות מסך וחלונות במעטפת (ללא שינויי חזית)

הערות המפקח:**בקרה מרחבית:**

יעוד קרקע: אתר לבנייני ציבור
 תוכנית החלה מתוכה נקבעו הזכויות חפ / 1394, 1403 / א _____

| זכות | קיים בהיתר | מותר | מוצע | הערות |
|-----------------------------|------------|-------|------|-------|
| מס' קומות מעל לכניסה הקובעת | 5 | 5 | - | |
| גובה בנין מעל הכניסה הקובעת | 20 מ' | 20 מ' | - | |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|----------------|----------------|---|
| פיקוח על הבניה | 22.10.2025 | לאחר בדיקה, תכנית מתאימה למציאות, טרם בונים |
| מחלקת שימור | 04.08.2025 | אין הערות לבקשה זו. |
| איגוד הערים | 04.08.2025 | אין לנו דרישות |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| להגנת הסביבה | | |
| יחידה לתכנון סביבה וקיימות | 04.08.2025 | אין הערות לבקשה זו |

חישובי שטחים:

| שטח מבוקש | נותר לניצול למגרש | קיים בהיתר | מותר | מאושר | |
|-----------|--|---|--------------|-------|--|
| | | לפי פרוטוקול ועדה מקומית ישיבה מספר: 75 בתאריך: 12/03/2012 9696.40 מ"ר | | 19204 | שטח מגרש חלקה 156 |
| | =48010-9696.40 <u>38313.36 מ"ר</u> | | 48010 מ"ר | 250% | אחוז בניה משטח עיקרי |
| | | <u>-134.06 מ"ר</u> <u>- 41.5 מ"ר</u> | | | שטח עיקרי להורדות (בריכת הידרו קיימת להריסה) + ביטול שטח עיקרי |
| 352.8 מ"ר | | 145.90 + 206.9 <u>352.80 מ"ר =</u> | | | שטח עיקרי מבוקש שטח שירות ממבוקש |
| 12.24 מ"ר | | <u>12.24 מ"ר</u> | | | שטח בניה עיקרי נשאר לניצול |
| | =38313.36-352.8 <u>37960.56 מ"ר</u> | | | | |

סיכום הערות בדיקה:

ועדת משנה של ועדה מקומית דנה בישיבה מס' 655 בתאריך: 28/10/2025 בדבר הבקשה של המבקשים **ארגון נכי צה"ל** לאשר קירוי חצר מונמכת קיימת לטובת הרחבת מכון פיזיותרפיה לרבות שינויים בחלוקות פנים קיימות והחלפת קירות מסך וחלונות במעטפת (ללא שינויי חזית)

והחליטה לאישור הבקשה בתנאים.
אך לא הוצא היתר בניה .

כעת הוגשה בקשה חדשה . מבקשים תכנית שינויים :

בקומה 1 - קירוי חצר מונמכת קיימת לטובת הרחבת מכון פיזיותרפיה לרבות שינויים בחלוקות פנים קיימות והחלפת קירות מסך וחלונות במעטפת (ללא שינויי חזית).

בקומה 2 - הריסת מכון הידרותרפיה קיים ובניית מכון חדש ובנוסף שינויים בחלוקות פנים במתחם הבריכה המקורה והחלפת קירות מסך וחלונות במעטפת (ללא שינויי חזית)

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. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ג. קבלת אישור משרד הבריאות
- ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ו. אישור מורשה נגישות.
- ז. אישור נספח ניקוז
- ח. אישור פקיד היערות.

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 הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ₪

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

החלטת הועדה:

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

היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלה בלבד :

1. תנאים לשלב בקרת התכן :

- א. קבלת אישור הג"א
- ב. קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
- ג. קבלת אישור משרד הבריאות
- ד. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)
- ה. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תוכן הבנייה
- ו. אישור מורשה נגישות.
- ז. אישור נספח ניקוז
- ח. אישור פקיד היערות.

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
הפקדת ערבות לפי תקנה 70 על סך 10000 ₪

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 23/04/2025

• שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך:

• מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

• ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481971

כתובת הבניין: רח' יהודה עמיחי 18, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 440 מגרש: 2042 יעוד: מגורים ב

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

תיאור בקשה

מגורים בניה חדשה

הקמת מבנה מגורים בן 10 יח"ד

הערות המפקח:

זכויות מתוקף תכנית חפ/מק/1571 – נספח הקצאות, מגרשים במורד המדרון מתוכנית: חפ/1571/א

מגורים ב' מתוכנית: 304-1063932

שטח רשום 936 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה: 897 מ"ר לפי תוכנית מק/1571

גוש: 11194, חלקה: 440

בקרה מרחבית:

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--|--|--|--|
| שטח המגרש מתוכנית חפ/1571/ט | שטח לחישוב זכויות 897 מ"ר | | לפי תכנית מק/1571- נספח הקצאות. |
| מס' קומות מתכנית חפ/1571/ט | מעל לכניסה הקובעת 7 | +6 עליית גג | |
| מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט | 10 | 10 יח"ד מוצעות 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) | 20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. |
| מס' חניות | דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 1 מק' חניה לנכה+ חניית אופניים/אופנועים | מוצע: 15 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים | 20% יח"ד קטנות = 2 יח"ד |
| שטח עיקרי מותר למבקש מתוכנית חפ/1571/ט | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 1004 מ"ר | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 996.88 מ"ר | השטח העיקרי כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין. |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|---------------------------------|---|---|---|
| שטח מרפסות זיזיות | 160 מ"ר | 136.20 מ"ר | 16 מ"ר מספר היחיד במבנה שטח זה לא ניתן להעביר לשימוש אחר |
| שטח שירות | מעל הכניסה הקובעת : 600 מ"ר | מוצע : 463.46 מ"ר | שטח שירות לא כולל שטחי ממ"ד |
| חניה מקורה | 10 יחיד מוצעות 2 מקומות ליחיד 40 שטח לחניה $10 * 2 * 40 = 800$ מ"ר | 514.25 מ"ר | בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה. |
| קומת עמודים | עד 250 מ"ר | | |
| תכנית | 85% | שטח בנוי $316 = 35.2\%$ מ"ר | שטח מחלחל $363 = 40.4\%$ מ"ר |
| גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט | מגרשים במורד המדרון : גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ' מעל פני קרקע טבעית. מדוד בכל נקודה לאורך חתך באמצע חזית המגרש | 18.75 מ' גובה הבניין אינו עולה על 15.5 מ' מעל פני קרקע טבעית . | |
| גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט | 3.5 מ' מדוד מרצפה לרצפה | 3.20 - 3.25 מ' | |
| גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט | 2.4 מ' | 2.70 מ' נטו משולבת בקומת מגורים שגובהה 3.05 מ' | בקומה המשלבת שימוש של מגורים וחניה באותה קומה, יתאפשר גובה קומת החניה בהתאם לגובה קומת המגורים. |
| גובה מחסנים חפ/1571/ט | גובה המחסנים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו | גובה מחסנים כגובה הקומה | עד 10 מ"ר למחסן פרטי לפי חפ/1571/א |
| פרגולה | <ul style="list-style-type: none"> • תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ • גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות • בשטח של 50 מ"ר • פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח • ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא | לא מוצעת פרגולה | |
| מרווח קדמי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | בליטה בגין קומת חניון | מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים בתנאי שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת |
| מרווח צידי | בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת | בליטה בגין קומת חניון בליטת מסתורי כביסה עד 0.75 מ' המותרים. | |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--------------------------------|---|--|--|
| מרווח אחורי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | לא מוצעת בליטה למרווח זה . | קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי . |
| גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט | במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות | מוצע במרווח קדמי. פתח מבנה השירות לא פונה לרחוב. | |
| פיתוח | בגבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר המרווח האופקי יאפשר ערוגת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. | קירות הפיתוח בגבול המגרש לא עולים על 3.5 מ'. חתך 2-2- נמדד 1.3 מ' | |
| בריכת שחייה | תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי, -עומק מירבי 2 מ' -שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות | לא מוצעת בריכת שחייה | |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------------|----------------|---|
| פיקוח על הבניה | 27.4.2025 | בביקור במקום נמצא כי טרם החלו בבניה לפי בקשה זו |
| קובץ אישור/הסכמת בעלים | | מצורף הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לשיכון ובינוי (מבקש ההיתר). |
| תנועה וחניה | 22.1.2025 | עבור 10 יח"ד בבניין חדש לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקן טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'. לפי סעיף מס' 22.9.2 בחפ/1571 א' : במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה בתנאים המצטברים הבאים : -רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית. -שיפוע הקו, המחבר בין רום הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר) לפי בדיקת יועץ התנועה של הפרויקט : -תנאי השיפוע מתקיים -אורך החזית הינו קטן מ-26 מ'. דרוש : |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|-----------------------------|-------------------|---|
| | | <p>15 מק' חניה (10*1.5) = 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/ אופנועים</p> <p>מוצע: 15 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים</p> <ul style="list-style-type: none"> הנני לציין שהרמפה המחברת שני מפלסי החניון נמצאת בשתי חלקות (440 ו439) לכן: יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לנושא כך שלא ניתן יהיה לסגור את המעבר. במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה. גובה ראש לא יפחת מ- 2.20 מ' חניית נכה לא תוצמד לדירה שיפוע מרבי במפלס החנייה 5%, שיפוע מירבי ברמפה 15%, ולפי אישור מחלקת תכנון דרכים בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל, כבלים...) יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניות הנכים <p>-אישור חנייה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש -אישור חנייה מתייחס לסידור החנייה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבנייה האחרים</p> <p>-יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים -כל שינוי בתוכנית ההגשה להיתר בנייה מחייב קבלת אישור החנייה מחדש מאגף דרכים</p> <p>+יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.</p> |
| פקיד היערות | 20.7.24 | צורך תצהיר כי אין עצים בוגרים |
| רשות מקרקעי ישראל | | הסכם פיתוח נחתם ביום 16.7.2023 |
| היחידה לתכנון סביבה וקיימות | 28.3.24 | תנאי לפתיחת הבקשה: התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה |
| איגוד ערים להגנת הסביבה | 31.3.2024 | אין הערות |
| שימור | 31.3.2024 | אין הערות לבקשה זו ניתן להמשיך בהליך מול מחלקת הרישוי. |
| נוף | 3.4.2025 | נספח פיתוח מאושר |
| נספח ניקוז | 27.1.2025 | מאושר לפתיחת תיק |
| מי כרמל לסימון גמל מים | 29.8.24 | מאושר מיקום מד מים ראשי |
| תברואה | 18.7.2024 | <p>התקבל (עבור יהודה עמיחי 18-20).</p> <p>מאשר בזה מיקום מתקן אשפה בהתאם לתוכנית המוצעת עלייד להתקין במקום משטח בטון באורך 3 מ' ברוחב 2 מ' בגובה 1.8 מ' עבור 2 עגלות בקיבולת של 1,100 ליטר + ברז שטיפה ודלת מסתירה למשטח ונקודת ניקוז .</p> <p>משטח עגלות האשפה יהיה נפרד ממשטח בלוני הגז.</p> <p>פתח משטח כלי האשפה יהיה ברוחב 1.4 מ'.</p> |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|-----------------------|-------------------|--|
| תקבולים | 29.2.2024 | על חלקה זו קיימות תוכניות חפ/1571, חפ/1571/א, חפ/1571/ב, ותוכנית חפ/1571/ט. בעת הוצאת היתר הבניה ייבדק האם הבקשה מממשת את התוכניות. |
| חח"י | 11.3.2024 | נדרש ממבקש המידע הקמת גומחה לפילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לתכנון חיבור לבניינים |
| נכסים | 31.3.2024 | אין הערות |
| רשות העתיקות | 29.9.2024 | דרישת פיקוח באתר עתיקות יהודה עמיחי 18 חיפה גוש : 11194 חלקה 440 חיפה מכתבכם מיום : 29.9.2024 1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין 56643/0 "גבעת זמר(1)" י"פ : 9694 עמ" 6959 מיום : 21/06/2021 . 2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. 3. לאור המידע הכלול בבקשתכם בהתאם לתשריט המצ"ב, מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות עתיקות. 4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן. 5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעוונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידי, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה בה יהיה עליכם לשאת. 6. עליכם לשאת בעלות הפיקוח סך 1660 ש"ח ליום. 7. על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב 2 ימי עבודה. תשומת ליבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם ונבקש את אישורכם להמשך הפיקוח. 8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה. 9. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש. 10. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה. 11. עוד מודגש כי הכרזת השטח כאתר עתיקות אינה תלויה בגילוי עתיקות במהלך העבודות. |
| בניה ירוקה | 23.12.2024 | התקבל אישור מקדמי |
| עיצוב אדריכלי | | טרם התקבל |
| מינוי מורשה נגישות | 20.11.2024 | קיים |

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה חדש בן 6 קומות ועליית גג, כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
2. מוצעות 10 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות (79.5 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט'.
3. מוצעות עליות גג ליח"ד 9,10.
4. **הבקשה מוגשת על פי הוראות בינוי אופציה א' (סעיף 4.1.2 ב'3) - נסיגה בגושי המבנה:**

בחזית הפונה למורד יותרו:

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

ב. לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות של למעלה מ- 1.5 מ'.

5. מוצע חניון משותף עם יהודה עמיחי 20.

מוצעת רמפה המחברת את שני מפלסי החניון אשר נמצאות בשתי החלקות 440 + 439 (חניון משותף לשני מבנים מוצעים יהודה עמיחי 18 + יהודה עמיחי 20)

במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה .

6. בגין קומת החניה, קיימות חניות לא מקורות בבליטה למרווחים קדמי, צידי.

7. נשמר מעל ל-15% חלחול.

8. נשמרת רצועת גינון במרווח הקדמי של כ-1 מ'.

להלן תמהיל דירות – יהודה עמיחי 18 :

| קומה | מס' דירה | מס' חדרים | עיקרי | ממ"ד | עיקרי + ממ"ד | עליית גג (שטח עיקרי) | סה"כ לדירה | מרפסת/ גינה | מבואה |
|-----------|----------|-----------|-------|------|--------------|----------------------|------------|-------------|-------|
| 1 | 1 | 5 | 108 | 12.5 | 120.5 | | 120.5 | 156 | 24 |
| | 2 | 5 | 108 | 12.5 | 120.5 | | 120.5 | 178 | |
| 2 | 3 | 3 | 67 | 12.5 | 79.5 | | 79.5 | 21 | 20 |
| | 4 | 3 | 67 | 12.5 | 79.5 | | 79.5 | 21 | |
| 3 | 5 | 4 | 90 | 12.5 | 102.5 | | 102.5 | 44 | 21 |
| כניסה - 4 | 6 | 4 | 90 | 12.5 | 102.5 | | 102.5 | 44 | 49 |
| | 7 | 5 | 108 | 12.5 | 120.5 | | 120.5 | 50 | 19 |
| 5 | 8 | 5 | 108 | 12.5 | 120.5 | | 120.5 | 50 | |
| | 6 | *9 | 84 | 12.5 | 96.5 | 45 | 141.5 | 67 | 17 |
| 84 | | | 12.5 | 96.5 | 45 | 141.5 | 62 | | |
| סה"כ | | | 914 | 125 | 1039 | 90 | 1129 | 150 | |

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 :

1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
2. דו"ח יועץ קרקע
3. נספח ביסוס
4. נספח בטיחות אש
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6. אישור נספח ניקוז
7. נספח מיגון
8. נספח תברואה
9. אישור מורשה נגישות .
10. נספח תרמי
11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
12. אישור עיצוב אדריכלי
13. אישור רמ"י
14. אישור ח"י

2. תנאים להיתר

1. השלמת תנאי אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
 - חפ/5229,
 - עליות גג בשטח של 85.10 מ"ר

- שולם היטל השבחה עבור תוכניות 1571א', 1571ב' ו-1571ט' ל-20% מהחלקה, יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
- וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה

א. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 439, 440: א. גישה חופשית לחניון בחלקות 439, 440 תשמר בכל עת.
ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).

1. תנאים בהיתר:
א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

2. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
ה. אישור רשות העתיקות
ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
ט. הסכם לפינוי פסולת
י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

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

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:
1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
2. דו"ח יועץ קרקע
3. נספח ביסוס
4. נספח בטיחות אש

5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6. אישור נספח ניקוז
7. נספח מיגון
8. נספח תברואה
9. אישור מורשה נגישות .
10. נספח תרמי
11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
12. אישור עיצוב אדריכלי
13. אישור רמ"י
14. אישור חח"י

2. תנאים להיתר
1. השלמת תנאי אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
 - חפ/5229,
 - עליות גג בשטח של 85.10 מ"ר
 - שולם היטל השבחה עבור תוכניות 1571א', 1571ב' ו-1571ט' ל-20% מהחלקה, יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
 - וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה

א. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 439, 440: א. גישה חופשית לחניון בחלקות 440, 439 תשמר בכל עת.
 ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבני).

1. תנאים בהיתר:
 - א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
 - ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

2. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - ה. אישור רשות העתיקות
 - ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
 - ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
 - ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
 - ט. הסכם לפינוי פסולת
 - י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

3. תנאים לתעודת גמר:
 1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס

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

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

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

מבקש:

הגשה 23/04/2025

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך:

מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

ענבל חצבני

סוג בקשה: בקשה להיתר - ללא הקלות

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000482011

כתובת הבניין: רח' יהודה עמיחי 20, חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 439 מגרש: 2041 יעוד: מגורים ב

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

תיאור בקשה

מגורים בניה חדשה

הקמת מבנה מוגרים בן 10 יח"ד

הערות המפקח:

זכויות מתוקף תכנית חפ/מק/1571 – נספח הקצאות, מגרשים במורד המדרון מתוכנית: חפ/1571/א מגורים ב' מתוכנית: 304-1063932 שטח רשום 808 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה: 911 מ"ר לפי תוכנית חפ/מק/1571 גוש: 11194, חלקה: 439

בקרה מרחבית:

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|--|---|--|---|
| שטח המגרש מתוכנית חפ/1571/ט | שטח לחישוב זכויות 911 מ"ר | | לפי תכנית חפ/מק/1571- נספח הקצאות. |
| מס' קומות | מעל לכניסה הקובעת 7 | +6 עליית גג | |
| מתכנית חפ/1571/ט | 10 | 10 יח"ד מוצעות 2 יח"ד קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד) | 20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יח"ד קטנות שגודלם לא יפחת מ-55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. |
| מס' יח"ד מתכנית חפ/1571/ט | | 20% יח"ד קטנות = 2 יח"ד | |
| מס' חניות | דרוש: 15 מק' חניה (1.5*10) = 15 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/ אופנועים | מוצע: 15 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים | |
| שטח עיקרי מותר למבקש מתוכנית חפ/1571/ט | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 1019 מ"ר | שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 1017.81 מ"ר | השטח העיקרי כולל 90 מ"ר המיועד לעליות גג בלבד ולא יותר מ-45 מ"ר לכל יחידת דיור בה מוצעת עלית גג. לא יותר להעביר שטח זה לקומות אחרות בבניין. |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|---------------------------------|--|---|--|
| שטח מרפסות זיזיות | 160 מ"ר | 160 מ"ר | 16 מ"ר* מספר היחיד במבנה שטח זה לא ניתן להעביר לשימוש אחר |
| שטח שירות | מעל הכניסה הקובעת : 600 מ"ר | 473.73 מ"ר | שטח שירות לא כולל שטחי ממ"ד |
| חניה מקורה | 10 יח"ד מוצעות 2 מקומות ליח"ד 40 שטח לחניה 10*2*40=800 מ"ר | 526.25 מ"ר | בנוסף לשטח השירות, שטח לחניה מקורה שלא יעלה על 40 מ"ר למקום חניה אחד, מקסימום 2 מקומות חניה לדירה. |
| קומת עמודים | עד 250 מ"ר | לא מוצעת קומת עמודים | |
| תכסית | 85% | 316 מ"ר = 34.6% | שטח מחלחל 40.0% |
| גובה בנין מתכנית חפ/1571/ט | מגרשים במורד המדרון : גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ' מעל פני קרקע טבעית. | 19 מ' גובה המבנה המוצע אינו עולה על 15.5 מ' מעל פני קרקע טבעית . | |
| גובה קומה מתכנית חפ/1571/ט | 3.5 מ' | 3.20 מ' | |
| גובה קומת חניה מתכנית חפ/1571/ט | 2.4 מ' | 3.5 מ' משולבת בקומת מגורים | בקומה המשלבת שימוש של מגורים וחניה באותה קומה, יתאפשר גובה קומת החניה בהתאם לגובה קומת המגורים. |
| גובה מחסנים חפ/1571/ט | גובה המחסנים כגובה הקומה ועד 3.5 מ' ברוטו | גובה מחסנים כגובה הקומה | עד 10 מ"ר למחסן פרטי לפי חפ/1571/א |
| פרגולה | תותר פרגולה מבטון, פלדה, אלומיניום או עץ גובה הפרגולה 3.10 מ' מרצפה עד תחתית הקורות בשטח של 50 מ"ר *פרגולה הצמודה לקיר, לפחות מחצית מהיקפה יהיה פתוח *ניתן לאשר פרגולה מעל מרפסת זיזית כחלק מהיתר הבנייה המלא | פרגולה בנויה בטון 2.8 מ' מרצפה לתחתית הקורות בשטח של 38.48 מ"ר | |
| מרווח קדמי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | בליטת מרפסת זיזית עד 0.75 מ' | מוסדות התכנון רשאים לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים בתנאי שלפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי . |
| מרווח צידי | בליטה למרווח מהווה סטייה נכרת | בליטת מסתורי כביסה 0.45 מ' (ניתן לבלוט עד 0.75 מ') | |
| מרווח אחורי | תותר בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מהמרווח | בליטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' | |

| זכות | מותר | מוצע | הערות |
|-----------------------------------|---|---|-------|
| גובה ומיקום חדר אשפה חפ/1571/ט | במרווח הקדמי יותר מבנה שירות בתנאי שפתח הכניסה לא יופנה לדרך הגובלת גובה המבנה יהיה במידות המינימליות הנדרשות | מוצע במרווח קדמי. פתח מבנה השירות לא פונה לרחוב. | |
| פיתוח | גבול אחורי וצידי גובה הפיתוח לא יעלה על 3.5 מ', מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 3.5 מ', הקיר ידורג כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגת גינון ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. | קירות הפיתוח בגבול המגרש לא עולים על 3.5 מ'. בחזית צפונית נמדד 2.55 מ' | |
| בריכת שחייה | תותר בריכת שחייה במרווח האחורי, עד מרחק של 1 מ' מגבול צידי ואחורי, -עומק מירבי 2 מ' -שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות | לא מוצעת בריכת שחייה | |

התייחסות גורמי פנים וחץ :

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|------------------------|----------------|--|
| פיקוח על הבניה | 27.4.2025 | בביקור במקום נמצא כי טרם החלו בבניה לפי בקשה זו. |
| קובץ אישור/הסכמת בעלים | | מצורף הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לשיכון ובינוי (מבקש ההיתר). |
| תנועה וחניה | 22.1.2025 | <p>עבור 10 יח"ד בבניין חדש לפי חפ/1571 ט' החניה צ"ל לפי תקן תקף, כיוון שהתקן הינו תקן טווח אימצנו את החישוב שנקבע בחפ/1571 א'.</p> <p>לפי סעיף מס' 22.9.2 בחפ/1571 א': במגרשים במורד המדרון בסמכות מוסדות התכנון לאשר שעור חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לדירה בתנאים המצטברים הבאים: -רוחב חזית המגרש כלפי הרחוב אינו עולה על 26 מ' מדוד בקו ישר שבין שתי קצוות החזית. -שיפוע הקו, המחבר בין רום הדרך הגובלת במגרש לבין גבול המגרש האחורי, לאורך גבול המגרש הצידי, עולה על 12% בחתך המחמיר ביותר (המשופע יותר) לפי בדיקת יועץ התנועה של הפרויקט: תנאי השיפוע מתקיים -אורך החזית הינו קטן מ-26 מ'.</p> <p>דרוש: 15 מק' חניה (10*1.5) = 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/ אופנועים</p> <p>מוצע: 15 מק' חניה (כולל 5 כלואים) + 1 מק' חניה לנכה + חניית אופניים/אופנועים</p> <p>• הנני לציין שהרמפה המחברת שני מפלסי החניון נמצאת בשתי חלקות (440 ו-439) לכן:</p> |

| הגורם | התקבל התייחסות | הערות |
|-----------------------------|-------------------|--|
| | | <p>1. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו לנושא כך שלא ניתן יהיה לסגור את המעבר. 2. במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה.</p> <ul style="list-style-type: none"> גובה ראש לא יפחת מ- 2.20 מ' חניית נכה לא תוצמד לדירה שיפוע מרבי במפלס החנייה 5%, שיפוע מירבי ברמפה 15%, ולפי אישור מחלקת תכנון דרכים בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות (כגון עמוד חשמל/ארון חשמל, כבלים...) תבוצע ע"ח היזם יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניות הנכים <p>-אישור חנייה תקף בתנאי שהתוכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש -אישור חנייה מתייחס לסידור החנייה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבנייה האחרים</p> <p>-יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב 0.75 מ' בחניות לפי דרישת מפקח דרכים -כל שינוי בתוכנית ההגשה להיתר בנייה מחייב קבלת אישור החנייה מחדש מאגף דרכים</p> <p>+יותקנו רמזורים בחניון לפי הנחיות יועץ התנועה של הפרויקט ויצרן הרמזורים בחניון בקומה 1- יותקן רמזור של שהיה בתא החניה בהמתנה באדום.</p> |
| פקיד היערות | 20.7.24 | צורך תצהיר כי אין עצים בוגרים |
| רשות מקרקעי ישראל | | בשלב זה, רמ"י אינה נותנת את הסכמתה למתן ההיתר- הבקשה מחייבת בדיקת חיפה היתכנות ברמ"י לרבות תשלום במקרה הצורך |
| היחידה לתכנון סביבה וקיימות | 28.3.24 | תנאי לפתיחת הבקשה : התייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה |
| איגוד ערים | 28.3.24 | אין הערות |
| שימור | 28.3.24 | אין הערות |
| נוף | 3.4.2025 | נספח פיתוח מאושר |
| נספח ניקוז | 27.1.2025 | מאושר לפתיחת תיק |
| מי כרמל לסימון גמל מים | 29.8.24 | הושלם |
| תברואה | 26.3.2024 | עליך לבנות משטח אשפה + גג למבנה ולצפתו באריחים. יש להתקין ברז מים + נקודת ניקוז תאורה ודלת מסתירה למשטח עבור 2 עגלות בקיבולת של 1100 ליטר. משטח עגלות האשפה יהיה בנפרד ממשטח בלוני הגז פתח משטח כלי האשפה יהיה ברוחב 1.40 מטר. |
| תקבולים | | על חלקה זו קיימת תוכנית חפ' - 1571 /א, חפ' /1571 /ב ותוכנית חפ' /1571 /ט. בעת הוצאת היתר הבניה ייבדק האם הבקשה מממשת את התוכניות. |
| חח"י | 9.3.24 | לא נדרשת התייחסות, לא נדרש חדר טרנספורמציה |
| נכסים | 18.8.2024 | אין הערות |
| רשות העתיקות | 18.8.2024 | הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין. עם זאת, אני מודיעכם כי על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 |
| בניה ירוקה | 24.12.2024 | התקבל אישור מקדמי |
| עיצוב אדריכלי | | טרם התקבל |
| מינוי מורשה נגישות | 20.11.2024 | קיים |

סיכום הערות בדיקה:

1. הקמת מבנה חדש בן 6 קומות ועליית גג, כל זאת במגרש פנוי, על פי תב"ע חדשה מאושרת, חפ/1571/ט, בשכונת גבעת זמר.
2. מוצעות 10 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות (80.5 מ"ר כולל ממ"ד) כנדרש בחפ/1571/ט'.
3. מוצעות עליות גג ליח"ד 9,10.
4. **הבקשה מוגשת על פי הוראות בניוי אופציה א' (סעיף 4.1.2 ב'3) - נסיגה בגושי המבנה:**
בחזית הפונה למורד יותרו:
 - א. 4 קומות רציפות כולל קומות חניה (לא כולל קומות חנייה מתחת למפלס הפיתוח הסופי). מעבר ל-4 קומות רציפות חלה חובת נסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ' מחזית גוף בניין של הקומה שמתחתיו ותהייה לכל אורך החזית, (הבהרות ראה תרשימים מס' 1-4 בנספח הבינוי).
 - חובת הנסיגה תחול גם על המרפסות הזיזיות ותתייחס למרפסת הזיזית בקומה שמתחת. על מבני ממ"ד ו"גרעין הבניין" לא תחול חובת נסיגה.
 - ב. לחילופין, גוש של 6 קומות רציפות עם 2 נסיגות של למעלה מ- 1.5 מ'.
 5. מוצע חניון משותף עם יהודה עמיחי 18.
 - מוצעת רמפה המחברת את שני מפלסי החניון אשר נמצאות בשתי החלקות 440 + 439 (חניון משותף לשני מבנים מוצעים יהודה עמיחי 18 + יהודה עמיחי 20)
 - במידה ואחד המגרשים לא יבנה עדיין תהיה אפשרות למעבר לחניון של המגרש הבונה.
 6. בגין קומת החניה, קיימות חניות לא מקורות בבליטה למרווחים קדמי, צידי.
 7. נשמר מעל ל-15% חלחול.
 8. נשמרת רצועת גינון במרווח הקדמי של 1 מ'.

להלן תמהיל זירות – יהודה עמיחי 20 :

| מבואה | מרפסת/ גינה | סה"כ לדירה | עליית גג (שטח עיקרי) | עיקרי + ממ"ד | ממ"ד | עיקרי | מס' חדרים | מס' דירה | קומה |
|-------|----------------|---------------|-------------------------------|-----------------|------|-------|-----------|-------------|-----------|
| 55 | 154 | 120.5 | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 1 | 1 |
| | 198 | 120.5 | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 2 | |
| 130 | 21 | 80.5 | | 80.5 | 12.5 | 68 | 3 | 3 | 2 |
| | 21 | 80.5 | | 80.5 | 12.5 | 68 | 3 | 4 | |
| 73 | 43 | 99.5 | | 99.5 | 12.5 | 87 | 4 | 5 | 3 |
| 73 | 43 | 120.5 | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 6 | כניסה - 4 |
| 55 | 44 | 120.5 | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 7 | 5 |
| | 44 | 120.5 | | 120.5 | 12.5 | 108 | 5 | 8 | |
| 40 | 80 | 140.5 | 45 | 95.5 | 12.5 | 83 | 3+2 | 9 | 6 |
| | 80 | 140.5 | 45 | 95.5 | 12.5 | 83 | 3+2 | 10 | |
| 426 | | 1144 | 90 | 1054 | 125 | 929 | | | סה"כ |

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 :
 1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
 2. דו"ח יועץ קרקע
 3. נספח ביסוס
 4. נספח בטיחות אש
 5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות

עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

6. אישור נספח ניקוז
7. נספח מיגון
8. נספח תברואה
9. אישור מורשה נגישות .
10. נספח תרמי
11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
12. אישור עיצוב אדריכלי
13. אישור רמ"י
14. אישור חח"י

2. תנאים להיתר

1. השלמת תנאי אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין:
 - חפ/5229,
 - עליות גג בשטח של 85.10 מ"ר
 - שולם היטל השבחה עבור תוכניות 1571א', 1571ב' ו-1571ט' ל-20% מהחלקה, יידרש חיוב על 80% מהבקשה במועד הוצאת היתר הבניה.
 - וככל שיקבע על ידי שמאי העירייה

א. רישום הערת אזהרה לנושא הרמפה המחברת את שני מפלסי החניון, ונמצאת בשתי חלקות 439, 440: א. גישה חופשית לחניון בחלקות 439, 440 תשמר בכל עת.
 ב. במידה ואחד המגרשים לא יבנה יתאפשר מעבר לחניון של המגרש השני (הבונה/ הבנוי).

1. תנאים בהיתר:

- א. רוחב ערוגות לא יפחת ממטר נטו, עומק השתילה מעל החניון לא יפחת ממטר.
- ב. תשתיות גז וגמל מים יותקנו בתוך נישות עם דלתות מתכת "רפפות" בגוון RAL 7023.

2. 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. אישור תכנית ארגון אתר (חתומה בידי עורך התכנית, הקבלן הממונה, יועץ בטיחות).
 - ג. אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים (חתומה בידי עורך התכנית, משטרת ישראל, אגף דרכים, ראש רשות תמרור, קבלן ממונה, יועץ תנועה).
 - ד. אישור מנהל התפעול לעבודה במרחב הציבורי.
 - ה. אישור רשות העתיקות
 - ו. הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חוזה התקשרות והתקנת מונה חשמל)
 - ז. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת הבקשה.
 - ח. הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
 - ט. הסכם לפינוי פסולת
 - י. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים.

3. תנאים לתעודת גמר:

1. בתום הבניה יומצא אישור סופי של מהנדס בניין המלווה את הבניה כי המבנה כפי שנבנה כולל את כל האלמנטים לחיזוק בפני רעידות אדמה כפי שהומצאו למשרדנו ובדקו ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי

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

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 התכנ :

1. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב ייערך גם לפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
2. דו"ח יועץ קרקע
3. נספח ביסוס
4. נספח בטיחות אש
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6. אישור נספח ניקוז
7. נספח מיגון
8. נספח תברואה
9. אישור מורשה נגישות .
10. נספח תרמי
11. תיאום/ אישור מחלקת תאורה לעניין ביטול או הזזת עמודי תאורה עירוניים
12. אישור עיצוב אדריכלי
13. אישור רמ"י
14. אישור חח"י

2. תנאים להיתר

1. השלמת תנאי אישור מכון בקרה כי בקרת התכנ תקינה, בצירוף דו"ח עורך הבקשה
2. תשלום אגרות והיטלים
- ישולם היטל השבחה בגין :
- חפ/5229,

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
