משרד מהנדס העיר-ועדה המקומית לתכנון ולבניה "חיפה"

תאריך: 11/11/2021
ז' כסלו תשפ"ב

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה)

ישיבה מספר: 34 ביום שלישי תאריך 16/11/21 י"ב כסלו, תשפ"ב

עיריית חיפה
משרד מהנדס העיר
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה העיר חיפה

לכבוד

חברי הועדה המקומית לתכנון ובניה

ד"ר עינת קליש רותם, ראש העיר	מר שמשון עידו, ס/רה"ע	הרב אורי אוזן
מר נחשון צוק, סגן ומ"מ רה"ע	רו"ח אלי בן דיין	מר אביהו האן, ס/רה"ע
מר ניר שובר	מר יצחק בלס	גב' יעל שנער
גב' סיגל ציוני	מר רג'א זעאתרה	מר מרדכי בליצבלאו
מר לזר קפלון	גב' שהירה שלבי	גב' הילה לאופר
מר גרי קורן	מר אליהו לנדאו	גב' תמר ברק
מר מרדכי מיכאל אלפר, סגן ומ"מ רה"ע	מר תבור להט	מר אריה בליטנטל
מר מנחם קפלן	עו"ד דוד עציוני	ד"ר אור ברק
גב' סופי נקש, ס/רה"ע	מר יואב רמתי	
גב' חדוה אלמוג	מר צבי ברבי	
מר יוסי שלום	עו"ד שרית גולן-שטיינברג	

נציגי שרים וגופים

נציגת שר הפנים בעלת דעה מייעצת – תמר לניר-שצברג	מעיין צבי, חוף כרמל
נציגת שר הפנים בעלת דעה מייעצת-אדר' אוריה קירמאיר	רח' אזולאי 14, חיפה
נציג שר הפנים / לשכת תכנון – עיזאלדין דאהר + ענת שריד	רח' פל-ים 15, חיפה
נציגת שר הבריאות	רח' פל-ים 15, חיפה
נציג שר הבנוי והשיכון	רח' פל-ים 15, חיפה
השר לבטחון פנים – קצין רישוי	רח' נתן אלבז 1, חיפה
נציג השר להגנת הסביבה	רח' החרמש 24 ת.ד. 25028
נציג שר התחבורה	רח' פל-ים 15, חיפה
נציג מינהל מקרקעי ישראל – מר גיא רונן	רח' פל-ים 15, חיפה (קריית הממשלה)

א.ג.נ,

הזמנה לישיבת מליאה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה
העיר חיפה מס' 34 אשר תתקיים ביום ג', י'ב בכסלו תשפ"ב, 16.11.2021 בשעה 17:00
באולם המועצה רח' חסן שוקרי 14, חיפה

העתקים:

מר אוהד שגב	מנכ"ל העירייה
אדר' אריאל וטרמן	מהנדס העיר
מר רונן כהן	סגן מהנדס העיר
מר רוני בן חיים	גזבר העירייה
מר עופר טל	מבקר העירייה
גב' עדנה הררי אברהם	מזכירת המועצה
אדר' ליטל שלף דורי	אדריכלית העיר

עו"ד ימית קליין	היועצת המשפטית לעירייה
עו"ד קרן גולדשמידט	יועצת משפטית ועדה מקומית
עו"ד דגנית קורן	יועצת משפטית
גב' ג'ודי בלייכר	נציגת הועדה המקומית בוועדת ערר
אדר' רחל בצ'ינסקי	מנהלת האגף לרישוי על הבניה
אדר' מיכל רז	ס/מנהלת האגף לרישוי על הבניה
אדר' רותי רפפורט	מנהלת אגף תכנון עיר
מר ניר לוי	מנהל האגף לפיקוח על הבניה
מר ניר גראואר	מ"מ מנהל אגף נכסים ושמאות
מר יואב דנציגר	מנהל אגף דרכים תנועה וגנים
מר נעם דביר	עוזר מהנדס העיר
אדר' ורה גולדפרכט	מנהלת המחלקה לתכנון ארוך טווח
אדר' עינב שחורי	מנהלת המחלקה לשימור
אדר' פזית שרון	ס/מנהל מחלקת לתכנון עיר
גב' אתי אסולין	מנהלת אגף רישוי עסקים
מר יוסי כהן	ראש מינהל ארגון ושרות לציבור
גב' שרה איגר פרוסנר	מתכננת סביבתית אגוד ערים חיפה להגנת הסביבה
גב' ורד דרור	מ"מ נציג השר להגנת הסביבה
מר סאלי גרינברג	מנכ"ל חב' יפה נוף
מר משה פרץ	ממונה על ההכנסות – גזבר העיר
מר ניר בלזיצקי	רכז בכיר להסרטה וניו מדיה – אגף הדוברות
גב' ענת רפפורט	מזכירות הועדה המקומית
ג'קי אסולין	מזכירות הועדה המקומית

על סדר היום :

1.אישור פרוטוקול מס' 33 מיום 19.09.2021

2.תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית חפ/2178 א' , סטלה מאריס
הקמת שכונת מגורים חדשה בשטח בסיס צבאי סטלה מאריס לאחר פינויו

3. בנ-2019/0041/01 – מספנות ישראל בע"מ - יוליוס סימון 999, חיפה
הקמת מסוף אחסון ושינוע לייבוא ביטומן בנמל מספנות ישראל הכולל 2 מכלי אחסון מחוממים , עמדת טעינה למשאיות כביד 4 עמדות ניפוק , מתקן לטיפול בפליטות לאוויר ,שני מבני מכולה שישמשו כחדר מפעיל וחדר מתגים והקמת ממ"מ יביל.
בתאריך 22/07/2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו. (ההסתייגות מצ"ב).

בישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 33 מיום 19.09.2021 הוחלט להחזיר את הבקשה להמשך דיון במליאת הוועדה הבאה ,לקבלת מסמכים נוספים.

4. בנ/35/7490/06 – גרינברג שניאור יזמות ובני בע"מ – רח' ויתקין 26 א', חיפה.
הריסת 2 מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים בן 28 יח"ד עפ"י תמ"א 38/2.
נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 54 מיום 10.05.2021.
בתאריך 24.05.21 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו. (ההסתייגות מצ"ב).

בישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 32 מיום 22.06.2021 הוחלט להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת.

5. בנ/62/3505/06 – שרון נהב סיפי ישראל בע"מ - רח' עובדיה 37, חיפה.
הריסת מבנה קיים בן 10 יח"ד והקמת מבנה בן 30 יח"ד.
נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 54 מיום 10.05.2021.
בתאריך 24.05.2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו. (ההסתייגות מצ"ב).

בישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 32 מיום 22.06.2021 הוחלט להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת.

6. 2019/0045/02 –גל אשר יזמות והשקעות בע"מ-נעמי שמר 5, חיפה.
בקשה להקמת בניין חדש בן 13 יח"ד, 6 קומות מגורים מעל קומת מרתף ועליית גג כפוף לחפ/1571/א' אשר אושרה בוועדה מקומית מיום 08/06/2020
נדונה בישיבת ועדת משנה מסס' 61 מיום 16.08.2021
בתאריך 25.08.2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו.

7. **בנ-2020/0050/01 ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות (1993) בע"מ-**
רח' בליטנטל משה 9,חיפה
תכנית להקמת בניין חדש בן 27 יח"ד, 7 קומות ועליית גג, בכפוף לחפ/2266
בתאריך 25.08.2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ,מר מוטי בליצבלאו ועו"ד שרית גולן שטיינברג.

8. **בנ- 2020/0052/01 ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות (1993) בע"מ**
רח' בליטנטל משה 9 א', חיפה
תכנית להקמת בניין חדש בן 27 יח"ד, 7 קומות ועליית גג, בכפוף לחפ/2266
בתאריך 25.08.2021 הוגשה הסתייגות ע״י חברי המועצה מר אביהו האן ,מר מוטי בליצבלאו וע״ד שרית גולן שטיינברג.

9. **בנ-39/6275/08 – שובל מתחמי מגורים - שד׳ הנדיב 15, חיפה**
בקשה להריסת מבנה ב ן 6 יח״ד כולל 6 חניות לכל יחידה והקמת מבנה בן 15 יח״ד תוך הקלות וחריגות בשוכנת שמבור.
נדונה בישיבת ועדת המשנה מס 61 מיום 16.08.2021
בתאריך 26.08.21 הוגשה הסתייגות ע״י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו. (ההסתייגות מצ״ב).

בישיבת מליאת הועדה המקומית מס׳ 33 מיום 19.09.2021 הוחלט להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת לפיכך הבקשה מובאת לדיון .

10. בקשות נוספות להיתרי בניה לפי רשימה מצורפת.

11. בנ-63/3782/07 – א.ד.ם הנדסת בניין (2010) בע״מ – פינסקר 16, חיפה.
חיזוק מבנה במסגרת תמ״א 38 - תוספת 6 יח״ד.
נדונה בישיבת וועדת משנה מס׳ 59 מיום 12.07.2021.
בתאריך 18.07.2021 הוגשה הסתייגות של נציגת השר בעלת דעה מייעצת אדר׳ אורליה קירמאיר. לפיכך הבקשה תובא לדיון בפני מליאת הוועדה.

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) מספר : 34 בתאריך : 16/11/21

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-0902882		חפ/2178/א - סטלה מאריס	6

סעיף: 1 **תכנית מפורטת: 304-0902882**
סדר יום לועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

שם: חפ/2178/א - סטלה מאריס
גרסת הוראות : 4 גרסת תשריט : 3

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה
חוות דעת מהנדס הוועדה – מוגש ע"י האגף לתכנון עיר
-דיון להפקדה-

מספר ושם התכנית: 304-0902882 חפ/ 2178 א' - "סטלה מאריס"

מטרת התכנית : הקמת שכונת מגורים חדשה בשטח בסיס צבאי סטלה מאריס לאחר פינויו

זיהוי התכנית:

המקום:	**הקרקע הכלולה בתכנית:**	**השטח הכלול בתכנית:**
רח' טשרניחובסקי, מחנה צה"ל סטלה מאריס	גוש 10804 , חלקות : 202,22	כ- 50.65 ד'
מגיש התכנית: רשות מקרקעי ישראל	**עורך התכנית:** דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	

מסמכי התכנית כוללים:

מונה תדפיס תשריט מצב מוצע 9, תדפיס הוראות 13

התכנית מלווה בנספחים הבאים : נספח בינוי, נספח תנועה , נספח נופי, נספח שימור , נספחי תשתיות : ביוב, מים וניהול מי נגר, דו"ח מיקרו אקלים

לא הוגש כתב שיפוי

דברי הסבר כלליים:

בשנים האחרונות, קיימת מגמה משותפת של משרד הבטחון, מינהל מקרקעי ישראל (אשר מנהל כיום רוב שטחי מחנות צה"ל) והרשויות המקומיות - לפינוי מחנות צה"ל משטחים עירוניים ותכנון שטחים אלו לשימושים שונים .

בתחום חיפה, קיימים מספר מחנות צבאיים אשר לחלקם הוגשו הצעות תכנון ותכניות בנין עיר, כגון בה"ד חיל הים, מחנה מש"א ועוד.

התכנית הנדונה למחנה סטלה מאריס, מהווה אחת מתכניות אלה. שטח המחנה, יועד לשטח שמור לממשלה עוד בתקופת המנד"ט הבריטי ושימש כמחנה של הצבא הבריטי ואח"כ הועבר לידי צה"ל, המיקום האסטרטגי של המחנה, נוצל לפני קום המדינה ע"י הצבא הבריטי להצבת תותחים להגנה על נמל חיפה בעת מלחמת העולם השנייה. לאחר קום המדינה הוקם תחת בסיס זה בסיס נ"מ ונותרו בו חמישה אובייקטים היסטורים מימי הבריטים, הכוללים ארבעה בונקרים ועמדת תצפית. עפ"י סקר השימור, נמצא כי עמדת התצפית ושלושה מתוך ארבעת הבונקרים השתמרו לאורך השנים במצב טוב ו התכנית הנדונה

<u>דברי הסבר כלליים:</u>

מגדירה מבנים אלו לשימור כחלק מפיתוח השטח.

התכנית הנדונה מציעה בתחום שטח המחנה לאחר פינויו שכונת מגורים משולבת תיירות ומסחר עם חזית לאורך רח' טשרניחובסקי. סה"כ מוצעות 460 יח"ד בבנינים מטיפוסים שונים בגובה משתנה בין 5-15 קומות (בצפיפות של כ -25 יח"ד/דונם).

התכנית מייעדת שטחים המסווג כטיילת נופית ומשמשת כטיילת ציבורית בעורף האתר לאורך המצוק הצפוני , בשטח הטיילת מוצעים בונקרים מנדטורים לשימור. לאורך רחוב טשרניחובסקי מוצעות כיכרות עירוניות עם שימושי מסחר ושטחי ציבור.

מתחם התכנון ממוקם על רכס הכרמל הצפון מערבי, בשטח המוגדר בתכנית המתאר חפ/2000 כמרחב נוף תרבות ומהווה חלק מרצף מוקדי תיירות רב תרבותיים בחיפה ולצד שכונות קרית שאול ושפרינצק המתחדשות.

התכנית ממוקמת בנקודת תצפית מרכזית המאפשרת תצפית פתוחה אל צפון הארץ לרבות ראש הנקרה והגליל העליון.

במסגרת התכנון מוצעת רשת רחובות המתוכננת על פי תוואי קווי הטופוגרפיה ומאפשרת מערך דרכים מתונות והליכתיות עם דופן עירונית רציפה, לצד מערך שבילי מדרגות ודרכים משופעות המקשרות בין רחוב טשרניחובסקי, דרך שכונת המגורים אל הטיילת הנופית ומערך התיירות העירוני.

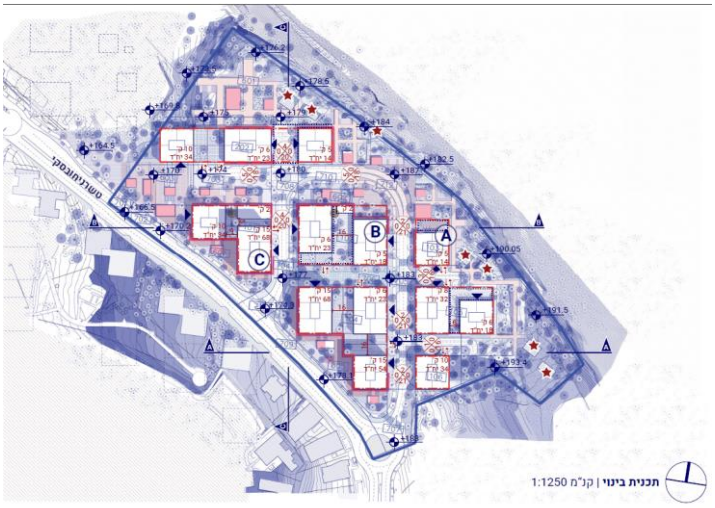
ה**תכנית היא בסמכות ועדה מחוזית , נקלטה ותובא לדיון בועדה המחוזית בשבועות הקרובים.**

מצב מאושר

מצב מוצע

מצב מוצע

בינוי



הדמיה

הטיילת הנופית

מס' דף :9

הטיילת הנופית

מבט מרח' טשרניחובסקי

סטטוטורי - תכניות החלות בשטח:

תכניות מאושרות:

על פי תכניות **חפ/545** "שטח פתוח פרטי על אדמת הכרמליתים" אשר אושרה בשנת 1944 **וחפ/545ב'** "שינוי שטח פרטי פתוח באדמות הכרמליתים" אשר אושרה בשנת 1947 מיועד שטח המחנה לשטח שמור לממשלה. **התכנית אינה קובעת הוראות בניה לשטחים אלו**.

בהתאם לתכנית חפ/1580 "הרחבת רח' טשרניחובסקי אשר אושרה בשנת 1979 רוחב רח' טשרניחובסקי מול חטיבת הקרקע (חלקה 20) הוא **24 מ'** למעט קטע דרך ברוחב משתנה.

מדרום מזרח גובל האתר באדמות הבהאים הכלולות בתכנית חפ/963 "גן סטלה מאריס" אשר אושרה בשנת 1957 ומיעדת את השטח בתחומה לשטח פרטי פנוי. במערב ובצפון גובל האתר באדמות הכרמליתים המיועדות לשטח פרטי פתוח בהתאם לתכנית חפ/545ב'. חלק משטחי הכרמליתים הגובלים באתר כלולים בתכנית חפ/545 ד' – המאושרת מ 2007 ומסווגת את השטח למגורים, אזור משולב לדיור מוגן, מסחר, משרדים, מלונאות, שטח למוסד דתי, טיילת ושטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור.

תכניות נושאיות כלל עירוניות : חפ/229/ט/1, חפ/1400/יב, חפ/1400/יב/1, חפ/1400/יב/4, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/שש, חפ/1400/שש/1, חפ/229 י/5

תכניות מתאר ארציות:

<u>תמ"א/ 35/1:</u>

- צפיפות מינימום בשטח לבינוי חדש: הצפיפות המינימלית היא 11 יח"ד/דונם לבדוק. הצפיפות המוצעת בתכנית -25 יח"ד/דונם. לפי תמ"א 35 תיקון 4 צפיפויות שהופצה להערות (טרם אושרה) הצפיפות המינימלית היא **20 יח"ד/דונם**.
- מרקמים: **התכנית חלה בשטח המרקם העירוני של חיפה ובאזור ללא הנחיות סביבתיות.**

<u>תמ"א 1</u>

<u>פרק המים</u>

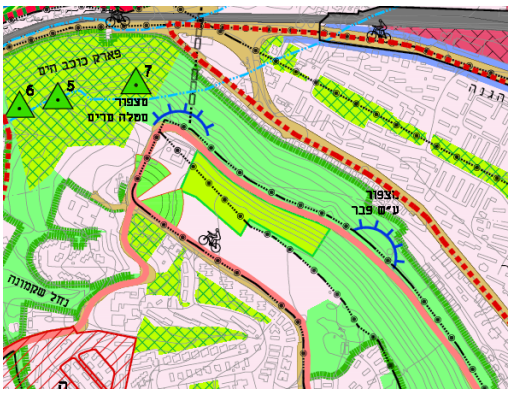
1.1. <u>ניהול נגר בתכנית</u>: התכנית כוללת נספח לניהול נגר עילי,

1.2. הוראות התכנית כוללות סעיף שימור נגר אך חסרות התייחסות להשהיה ושימור הנגר העילי בתוך המגרשים עצמם.

1.3. <u>מניעת זיהום מי תהום –</u> שטח התכנית נמצא באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרת והעשרת מי תהום. מאחר ושימושי הקרקע המוצעים אינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום, **לא נדרש להכין נספח הגנה על מי תהום.**

תכניות המתאר חפ/2000:

בהתאם לתכנית חפ/2000 המאושרת מ2019 , האזור נכלל במתחם 8 , מתחם ההר וקריית חיים, ומגדר כשטח עפ"י תכנית מאושרת אחרת. התכנית מגדירה את שטח התכנית כמרחב נוף תרבות וכולל הנחיה למעבר טיילת נופית בחלקה הצפוני עפ"י נספח העיצוב בעירוני . גובה הקומות המותר הוא עד 10 קומות. – בתכנית כפי שהוגשה מוצע גובה של מעל 10 ק' (15 ק')



מסמך מדיניות גובה מבנים בעיר. מסמך שנדון בפני מליאת הוועדה המקומית ב- 10.9.2019 אך טרם אושר סופית. מסמך זה לאחר אישורו יהווה בסיס לתכנית מתאר עירונית שתוכן לעניין גובה הבניה בעיר. בהתאם למסמך זה, השטח הנדון כלול באזור לבנייה מרקמית עד 10 קומות מעל הקרקע הטבעית.

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית
מגורים ד **תאי שטח 101-106**		<u>**שימושים**</u>: **מגורים ד':** מגורים , תעסוקה, מסחר , שימושים ציבוריים, שימושים נלווים

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית
מגורים ותיירות : תא שטח 202		למגורים, חניון, דיורית (מדובר על אפשרות לתוספת יח״ד בהליך פיצול בשטח של 35 מ״ר ללא ממד)- **ראה הערות צוות מה״ע בהמשך לנושא הדיורית** **מגורים ותיירות :** מגורים ,תיירות ושירותים נלווים לתיירות, מסחר , שימושים ציבוריים, שימושים נלווים למגורים, חניון, דיורית השימושים המותרים מעל הקרקע יותרו גם בשתי הקומות הראשונות בתת הקרקע הפונה אל המרחבים הציבוריים **<u>שטחי בנייה:</u>** **תאי שטח 106-101 : (מגורים ד׳)** **עיקרי:** 41,515 מ״ר . (37,865 מ״ר למגורים, 1550 מ״ר לשימושים ציבוריים, 2100 מ״ר למסחר ותעסוקה) – מעל ומתחת לכניסה הקובעת **שירות : 37,947 מ״ר** מעל ומתחת לכניסה הקובעת **תא שטח 202 : (מגורים ותיירות)** **עיקרי:** 8325 מ״ר . (7275 מ״ר למגורים, 1050 מ״ר למסחר) – מעל לכניסה הקובעת **שירות : 7662 מ״ר** מעל ומתחת לכניסה הקובעת בייעוד מגורים ותיירות תותר המרת של עד 10,000 מ״ר שטחי מגורים לטובת שימושי תיירות. **<u>סה״כ שטח בנייה עיקרי לכלל השימושים(מגורים+מגורים ותיירות)</u>** **<u>49,840 מ״ר המהווים כ- 300% מהשטח המיועד למגורים ד׳ ולמגורים ותיירות</u>** ובנוסף , מוצע שטח עיקרי למרפסות של: 5246 מ״ר- שטח עיקרי למרפסות **<u>יח״ד:</u>** 460 יח״ד **תאי שטח 106-101 : (מגורים ד׳)** 385 יח״ד **תא שטח 202:** 75 יח״ד לפחות 25% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד **<u>גובה ומס׳ קומות :</u>** גובה הבניינים בתכנית מוצג בנספח הבינוי והוא מחייב בנושא זה. הגובה נקבע ממפלס הרחוב הגבוה. (בשל ההפרש בין מפלסי הדרך)

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית
		הגבהים בתכנית נקבעו באופן שלכיוון הטיילת הנופית תהיה בנייה נמוכה של 5 ק', מרכז התכנית הינו בגובה של 6-10 ק' ולאורך רח' טשרניחובסקי גובה של 15 ק'. **ראה התייחסות בנושא מס' הקומות בהמלצות צוות מה"ע** **<u>מרחק בין בניינים :</u>** בתכנית נקבעו הוראות למרחק בין המבנים תוך התייחסות לגובה המבנה (מבנה עד 10 קומות ומעל 10 קומות) : א. מרחק בין חזיתות ראשיות, כולל מרפסות, בבניינים בגובה של עד 10 קומות לא יקטן מ- 14 מ'. ב. מרחק בין חזיתות ראשיות, כולל מרפסות, בבניינים בגובה של מעל 10 קומות לא יקטן מ- 20 מ' ג. מרחק בין חזיתות צד במבני המגורים לא יקטן מ- 8.0 מטר **ראה התייחסות בנושא מס' הקומות בהמלצות צוות מה"ע** **<u>קומות העליונות</u>** : בתכנית מוצע כי : דירוג הקומות העליונות ,קומת הגג והקומה מתחתיה יתוכננו בתכסית יורדת באופן הבא : תכסית קומת הגג תהיה עד 75% משטח הקומה תחתיה, ותכסית הקומה תחתיה תהיה עד 80% משטח קומה טיפוסית **ראה התייחסות בנושא הקומות העליונות בהמלצות צוות מה"ע** **<u>קומת הקרקע והמרחב הציבורי:</u>** בתכנית מוצע כי בקומות הקרקע ימוקמו שטחי ציבור ומסחר בקומת הקרקע או במפלס הרחוב בדופן הפונה לשטחים ציבוריים ורחובות . שטחי ציבור נוספים יותרו בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע. לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע תוך הפניה של דירות אל הרחוב ולא תותר הצמדת שטחים הפונים אל מרחב ציבורי ליחידות דיור בקומת הקרקע. לשטחים ציבורים מבונים הנמצאים במגרש המיועד למגורים יוצמדו חצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש ע"פ המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון ותיאום עם מחלקות התכנון ברשות המקומית. **<u>מרפסות:</u>** לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בחזיתות הפונות לכיוון שטח ציבורי. בשאר החזיתות החל מהקומה השניה למבנה תותר הבלטת מרפסות מקו הבניין ומעל קו מגרש.(קו בניין 0) **ראה התייחסות בהמלצות צוות מה"ע בנושא בליטת מרפסות**
כיכר עירונית		**שימושים** :

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית
		רחבה עירונית פתוחה הכוללת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות, מתקני הצללה , חניון תת קרקעי, מתקנים הנדסיים ת״ק ומעבר תשתיות, שווקים זמניים וירידים , שימושים ציבוריים, מסחר. בתכנית מוצע כי תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור, לא תותר חניה על קרקעית, שטח עיקרי+שירות : 400 מ״ר - למסחר–(מעל לכניסה הקובעת) גובה - 2 קומות עבור סגירת חורף ואזורי הושבה מוצמדים עבור המסחר והחזית הפעילה בדופן הצמודה לשצ״פ ובתנאי כי תשמר מדרכה למעבר חופשי ונגיש ברוחב של לא פחות מ-2.5 מ, קווי בניין – 0, גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות
שטח ציבורי פתוח		**שימושים:**.פארק שכונתי וגינה ציבורית .מתקנים נדרשים ומצללות ,מתקנים הנדסיים, באישור ועדה מקומית, מסחר מזערי כגון : קיוסק, מסעדה, בית קפה, סגירות עונתיות, תיירות בתחום השצ״פ מוצעים מבנים מנדטוריים שהתכנית מציעה לשמרם . שטח מבנים אלה אינו ידוע , שכן הם בנויים ברובם מתחת לפני הקרקע ולא ניתן למדוד אותם. בתכנית מוצע כי שטח הבנייה בתחום השצ״פ לא יכלול את שטח המבנים לשימור ושטחי הבנייה למבנים הקיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הקיימים בתוספת של עד 25% בתיאום עם מחלקת השימור. **ראה התייחסות לנושא מבנים בתחום השצ״פ וכן לנושא תוספת למבנים המיועדים לשימור בהמלצות צוות מה״ע.** **שטח בנייה עיקרי+שירות** : 1200 מ״ר תאי השטח הכוללים את המבנים לשימור ו(הטיילת הנופית) יפותחו כטיילת נופית המשלבת את מבני הבונקרים לשימור ויחולו עליהם הנחיות למניעת הסתרות נוף (מיקומי הצללה), בתחום המבנים לשימור הפיתוח ייעשה בתיאום עם מחלקת השימור והנוף ובמטרה לחשוף את המבנים ע״י פיתוח גגות פעילים כנקודת תצפית ומשטחי שהייה תומכי פעילות לצד המבנים כמתואר בנספח הנוף. תא שטח 603 (שצ״פ בין המבנים) יפותח כשצ״פ לינארי ומדורג הכולל דוכני מסחר מזערי ,תוך קביעת הוראות בנושא כיסוי צל – **ראה התייחסות צוות מה״ע**
רוחב דרך		המתחם כולל את רח׳ טשרניחובסקי שרוחבו המאושר הינו לפי התכנית חפ/1580 -24 מ׳ . התכנית מציעה הרחבה של כ 1 מ׳ רק בחלקו הדרומי של

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית
		הרחוב, מאחר ומסמכי התכנית מציגים מצב שונה מהמוצג במצב המוצע, **מסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה למוצע במצב המוצע**
חניה		מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. **מוצע לקבוע כי החניה תהיה לפי התקן התקף** כל פתרונות החנייה הקבועים למבני המגורים, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע
שלביות הביצוע		בהוראות התכנית נקבע שלביות הביצוע של הפרויקט – **ראה התייחסות בהמלצות צוות מה״ע**
עצים בוגרים		התכנית כוללת נספח עצים בוגרים שהוכן לגרסת התכנית הקודמת בשנת 2016 . **ראה התייחסות לנושא עצים בוגרים בהמשך**

הערות אגפי/מחלקות התכנון בעירייה /גורמי חוץ
התכנית ונספחיה הועברו לקבלת הערות אגפי / <u>מחלקות</u> התכנון בעירייה/ גורמי חוץ

אגף לתכנון דרכים תנועה ונוף	התכנית שהוגשה הועברה להתייחסות אגף דרכים ועברה מס׳ סבבים של תיקונים מולם. התיקונים שנדרשו ע״י אגף הדרכים התייחסו בעיקר לנושאים טכניים ומרביתם תוקנו עפ״י הערות האגף.
התייחסות צוות מה״ע	**התכנית אושרה עקרונית ע״י אגף דרכים – תיקונים טכניים יערכו כתנאי להפקדת התכנית .**
אגף נכסים ושמאות+ היח׳ למבני ציבור	1. התכנית מציעה תוספת של 460 יח״ד חדשות באיזור. בסמוך לחטיבת הקרקע הנדונה בשכונת רמת שאול ושפרינצק מקודמת ע״י עיריית חיפה בשיתוף עם הרשות להתחדשות עירונית תכנית התחדשות עירונית המגדילה משמעותית את כמות יח״ד בתחומה. מצב קידום 2 התכניות במקביל מחייבת הקמת מוסדות הציבור הנדרשים על מנת לתת מענה לתוספת יח״ד המשמעותית המוצעת באיזור. שטח התכנית הנדונה, בהיותו פנויי מבינוי מאפשר הקצאת קרקע לטובת אתר בית ספר יסודי. לאור האמור מוצע לקבוע כדלקמן : 1.1 בתכנית יוקצה אתר לבנין ציבורי לצורך הקמת בית ספר יסודי בשטח שלא יפחת מ-3.6 דונם, בית ספר המכיל 12 כיתות לימוד לפחות. 1.2 אחוזי הבנייה בשטח הציבורי לא יפחתו מאחוזי הבנייה במגרשים ציבוריים בהתאם לתכנית המופקדת לאתרים למבני ציבור (לפחות 250%). 1.3 השטח הציבורי יהיה עם חזית כלפי רחוב טשרניחובסקי 1.4 השטח הציבורי יהיה בעל טופוגרפיה מישורית ככל הניתן. 1.5 החניה לשטח הציבורי תהיה ע״פ תקן תקף. 2 בנוסף, ביחס לשטחי הציבור לשאר השימושים הדרושים במסגרת התכנית (גני ילדים,

	מעונות יום, בית כנסת, מועדון נוער) אשר יבנו בתוך בנייני המגורים מוצע לקבוע כדלקמן : 2.2 השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד. 2.3 סה"כ השטחים הציבוריים לא יפחתו מ-1,120 מ"ר עיקרי + חצרות בפונקציות הדורשות חצרות 2.4 לשטחים הציבוריים יוצמדו חניות עפ"י תקן תקף. 2.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכללת השטחים הציבוריים בהיתר. 2.6 תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים בגמר מלא בהתאם להיתר הבניה ומסירתם לעירייה ללא תמורה. 2.7 במסגרת רישום בית משותף, ירשמו השטחים הציבוריים כיחידה/ות רישום נפרדת/ות על שם עיריית חיפה ומקומות חניה יוצמדו ליחידת/ות הרישום 3 עלויות שימור : 3.2 במידה ויוחלט כי בתחום תא שטח המיועד לציבור קיימים מבנים לשימור, יש לקבוע מנגנון המטיל על בעלי הזכויות במגרשי המגורים את עלויות השימור במסגרת שלביות הביצוע של התכנית וכתנאי למתן היתר בניה. 3.3 השלמת השימור ומסירת המבנה ששומר בהתאם להיתר והנחיות המחלקה לשימור אתרים של העירייה ללא תמורה, תהיה תנאי למתן טופס אכלוס. 4 חלוקה ורישום : 4.2 יש להוסיף סעיף חלוקה ורישום שיכלול רישום שטחי ציבור על שם העירייה. 4.3 יש להוסיף סעיף רישום זיקות הנאה (זיקת הנאה למעבר רגלי וזיקת הנאה למעבר רב) לטובת הציבור על שם עיריית חיפה כתנאי למתן היתר בנייה. 5 יעוד כיכר עירונית- יש לציין כי במידה ויבוצע חניון ציבורי, החניון ירשם על שם העירייה ולא ישמש את המגורים ו/או מלונאות (ההערה נכונה אם יעוד כיכר עירונית ירשם ע"ש עיריית חיפה). 6 יש להוסיף נספח מחייב של טבלת הקצאה בהסכמת בעלים (כפי שנכתב בהוראות התכנית) בה השטחים הציבוריים במצב יוצא יוקצו לעיריית חיפה. 7 יש לוודא שאין הסתר לנוף ממגרשים גובלים וממבנים בנויים סמוכים לתכנית.

	8 יוגש כתב שיפוי.
התיחסות צוות מה״ע	מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להתייחסות אגף הנכסים כדלקמן : 1. יש להקצות אתר למבני ציבור לטובת בית ספר בתחומי התכנית עם גישה וחזית מרחוב טשרניחובסקי, ובעל טופוגרפיה מישורית ככל הניתן. המגרש יהיה בשטח שלא יפחת מ-3.6 דונם, בית ספר המכיל 12 כיתות לימוד לפחות. אחוזי הבנייה בשטח המגרש לא יפחתו מאחוזי הבנייה במגרשים ציבוריים בהתאם לתכנית המופקדת לאתרים למבני ציבור.החניה למגרש הציבורי תהיה ע״פ תקן תקף. 2. בנוסף, שטחי הציבור לשאר השימושים הדרושים (גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מועדון נוער) אשר יבנו בתוך בנייני המגורים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד , ולא יפחתו מ-1,120 מ״ר עיקרי + חצרות בפונקציות הדורשות חצרות+הצמדת חניות עפ״י תקן תקף. המיקום המדוייק של השטחים הציבוריים הבנויים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה . יחתם הסכם בין מבקש הבקשה להיתר אשר בתחומו מוצעים שטחי הציבור לבין עיריית חיפה לגבי השטחים הציבוריים. 3. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטח הציבורי בגמר מלא בהתאם להיתר הבניה ומסירתו לעירייה ללא תמורה. במסגרת רישום בית משותף, ירשם השטח הציבורי כיחידה/ות רישום נפרדת/ות על שם עיריית חיפה ומקומות יוצמדו ליחידת/ות הרישום 4. עלויות שימור :בתכנית יקבע מנגנון המטיל על בעלי הזכויות במגרשי המגורים את עלויות השימור במסגרת שלביות הביצוע של התכנית וכתנאי למתן היתר בניה. השלמת השימור ומסירת המבנה ששומר בהתאם להיתר והנחיות המחלקה לשימור אתרים של העירייה ללא תמורה, תהיה תנאי למתן טופס אכלוס. 5. חלוקה ורישום : יש להוסיף סעיף חלוקה ורישום שיכלול רישום שטחי ציבור על שם העירייה. יש להוסיף סעיף רישום זיקות הנאה (זיקת הנאה למעבר רגלי וזיקת הנאה למעבר רב) לטובת הציבור על שם עיריית חיפה כתנאי למתן היתר בנייה. המיקום המדוייק של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור, יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה .

	6. יעוד כיכר עירונית- יש לציין כי במידה ויבוצע חניון ציבורי ביעוד זה, החניון ירשם על שם העירייה ולא ישמש את המגורים ו/או מלונאות 7. יש להוסיף נספח מחייב של טבלת הקצאה בהסכמת בעלים (כפי שנכתב בהוראות התכנית) בה השטחים הציבוריים במצב יוצא יוקצו לעיריית חיפה. 8. יוגש כתב שיפוי.
פקיד היערות	התכנית כוללת נספח עצים בוגרים שהוכן לגרסת התכנית הקודמת בשנת 2016 – סקר זה לא הועבר לפקיד היערות , סקר זה קבע כי בשטח התכנית קיימים 183 עצים בוגרים וייעד את מרביתם (147) לכריתה. כיום, עם חידוש התכנון ע"י רמ"י בוצעה בתאריך 25.7.20 מדידה פוטוגרמטירת חדשה של שטח המחנה אך בשל מגבלותה קורונה וכן בשל מגבל קרינ ה אלקטרומגנטית הקיימת בחלקים נרחבים של המחנה לא ניתן להיכנס למחנה ולבצע מדידה קרקעית מעודכנת לתיקוף הסקר, בקשות לכניסה למחנה לא אושרו עד כה. בתיאום שננערך עם לשכת התכנון המחוזית הועבר נספח העצים מ 2016 הכולל גם טבלת ערכיות . סקר זה, נבדק ע"י יועץ הנוף של לשכת התכנון וניתנה התייחסותו (מ- 29.9.21) שבין היתר הבהירה כי יתכן ויהיה שינוי בעצים מאז הסקר שנערך לפני 5 שנים וכי יש מס' מקבצי עצים שיש לשמרם וכן מקבצי עצי זית שיש להעתיקם. בנוסף, מוצע בהתייחסות זו כי יעשה מאמץ לשימור עצי האלון שבאתר ופיתוח הטיילת יעשה תוך הגנה על העצים הקיימים ושימורם.
התיחסות צוות מה"ע	לאור האמור מוצע כי : 1. יעשה מאמץ לשמר את כל העצים הבוגרים בתחום השצ"פ ובחזיתות מבנים כלפי הרחוב. בתחום קווי הבניין במידה ולא ניתן לשמר עצים , ילקח כופר עבור עצים שראויים לשימור ולא ניתן לשמרם. 2. ישעה מאמץ להעתיק את עצי הזית ולשמור את עצי האלון שבאתר 3. פיתוח הטיילת העורפית יעשה תוך הגנה על העצים הקיימים ושימורם 4. נדרש לעדכן את סקר ונספח העצים ע"פ התשריט המוצע ולקבל את חו"ד פקיד היערות בהתאם. עד למועד הפקדת התכנית. 5. סעיף העצים בהוראות התכנית חלקי, יש להשלימו. 6. בהוראות התכנית יוספו הוראות בנושא נטיעת עצים חדשים (לא רק בתחום השצ"פ) ו לגבי נטיעות מעל גגות חניונים - בתיאום עם פקיד היערות 7. בתכנית לא יקבע סוג העץ – סוג העצים יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח
מחלקת שימור	**התכנית נדונה בועדת שימור מס' 11 מיום 21.4.21 להלן החלטתה** : 1. הועדה מאמצת ומאשרת את המלצות המחלקה לשימור מבנים . 2. יש להשלים תיעוד של מבנן בונקר E שלא ישומר 3. השלמת נושא השימור בהוראות התכנית ובתשריט : א. התניית בינוי של כל מקבץ בינוי בשיקום והשמשה של כל אחד מהבונקרים (סע' 6.11 בהוראות)

	ב. יש לסמן בתשריט את המבנים לשימור כפוליגונים ולא בסימון נקודתי כללי . ג. לציין כי לאתרים לשימור יוכנו סקרים הנדסיים ותכניות אדריכליות לשימור שיותאמו עם המחלקה לשימור ויובאו לאישור ועדת שימור 4. הצגת תכנית עיצוב קונספטואלית לשצ"פים בתחום התכנית כולל חלופות לפיתוח הטיילת בכל מרחב כתף סטלה מאריס (ממתחם הכנסיה הכרמליטית ועד לשד' הציונות) ולראות כיצד הם מתחרים למרחב העירוני סביבם. 5. חוות דעת אקולוגית לתכנית ונספח סביבתי בהתאם להנחיות האגף לתכנון סביבה וקיימות קיום הליך שיתוף ציבור בתכנית בפרט בפיתוח השטחים הפתוחים גם בתחום שמחוץ לאזור התכנית
התיחסות צוות מה"ע	בהחלטת ועדת השימור נכללו נושאים שחלקם הוטמעו בהמלצות צוות מה"ע. **הערות נוספות:** **מוצע לקבוע כי יושלם תיעוד של מבנן בונקר E בתיאום עם המח' לשימור, המבנים לשימור יסומנו כפוליגונים בכל מסמכי התכנית והתכנית תכלול הוראות בדבר שלביות והתניית בינוי בתאי השטח כתנאי לשימור והשמשת כל אחד מהמבנים לשימור (ראה גם הערות אגף הנכסים).** **בהוראות התכנית תוסף הוראה בדבר הכנת סקרים הנדסיים ותכניות אדריכליות לשימור בתיאום עם מח' השימור , סעיפי השימור בתכנית יתואמו עם מחלקת השימור לפני הפקדה.** **לנושא חוות דעת אקולוגית ראה ההתייחסות היח' לתכנון סביבתי.** **תוסף הוראה הקובעת כי הפיתוח בשצ"פ סביב המבנים לשימור יתואם מול מח' השימור** .
המחלקה לתכנון נוף	התכנית כפי שהוגשה כוללת נספח נופי . מסמכי התכנית הועברו להתייחסות היח' לתכנון נוף. התייחסות המחלקה לתכנון נוף כוללת נושאים שמרביתם מוטמעים בהנחיות המרחביות ובהמלצות צוות מה"ע. הערות נוספות: סעיף 6.6- הוראות פיתוח: בס"ק 1.2, אחרי "בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ" יש להוסיף "ועומק 1.5 מ' לכל הפחות. יתוכננו תעלות שתילה רציפות לטובת מיצוי נפח בתי הגידול להתפתחות השורשים" . כנ"ל בס"ק 1.3 להוסיף- יש לתכנן תעלת שתילה רציפה ובה מילוי מצע גידול מאוורר ומנוקז היטב בעומק 1.5 מטר על גבי קרקע טבעית. הנטיעה תהיינה של עצים גדולים ורחבי נוף בגודל 9 לפחות
התיחסות צוות מה"ע	**מוצע להטמיע ב הוראות התכנית סעיפים בנושא גינון מעל חניונים , קביעת בתי גידול מתאימים , מרווחי נטיעה , סוגי העצים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתרי בנייה – בהתאמה להערות המחלקה לתכנון נוף.** בנוסף, יצויין כי התכנית כוללת נספח פיתוח הכולל נתונים שאינם תואמים את שאר מסמכי התכנית (בינוי ותנועה). הנספח מציג בין היתר, חתך רחוב שאינו זהה למוצג בנספח הבינוי וכן רוחב דרך שאינה תואמת את המצב המוצע. **מוצע כי נספח הפיתוח יותאם למסמכי התכנית תוך הצגת הסימונים הסטטוטוריים הנכונים כולל רוחב רחובות**

	התואם את המוצג במצב המוצע. **יש להציג התאמה בין חתכי הרחוב המוצגים בנספח הפיתוח לבין נספח התנועה ושאר המסמכים.**
איגוד ערים	התכנית הועברה לאיגוד ערים לאיכות הסביבה להלן התייחסותם : 1. **יש להוסיף סע' איכות הסביבה:** - במידה ויתוכננו מגורים משולבים בעסקים – תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - בשלב הבקשה להיתר בנייה – יש להעביר את אופי מיגון החלונות /וטירנות וארגזי התריס בשורת הבתים הראשונה בצד הפונה לרח' טשרניחובסקי 2. **תנאים לקבלת היתר בנייה** : - הצגת דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות חציבה והבנייה : אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים , כלי עבודה חוצבים /קודחים באתר וכו'- הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ואישורו. - תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש.
התייחסות צוות מה"ע	יש לקבוע בהוראות התכנית כדלקמן : - בקשות להיתר הכוללות שילוב של מגורים ועסקים (חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות) יועברו לקבלת התייחסות והערות איגוד ערים לאיכות הסביבה - בקשה להיתר תכלול דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות חציבה והבנייה : אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים , כלי עבודה חוצבים /קודחים באתר וכו'- הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ואישורו. - תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש.
היחידה הסביבתית	**להלן התייחסות היחידה הסביבתית לתכנית שהוגשה :** הערות כלליות : א. תכנית בינוי - עצים והצללה על שביל אופניים – יש למקם את העצים לאורך טשרניחובסקי לאורך ומדרום לשביל האופניים ולא מצפון לו. כך שהשביל יוצל - בתכנון הנוכחי רוכבים בשמש. יש לתקן את חתך הרחוב בהתאם. ב. אסבסט : קיים אסבסט בתחום הבסיס ג. שטחים מחלחלים : בהתאם לתמ"א 1 לתכנית יש להציג מסמך לניהול מי נגר ולקבל אישורו של מנהל מח' ניקוז. ד. התכנית הוגשה בליווי חוות דעת מיקרו אקלים (ולא נספח סביבתי) אי לכך, יש לבצע סקר אקולוגי מפורט בכל שטח התכנית , הכולל צומח, פרפרים, יונקים (כולל עטלפי חרקים), זוחלים ועופות וכן דו חיים . התכנון הנופי יתואם עם מח' תכנון נוף והאקולוגית העירונית בשלב ההיתר ה. בהתאם לנספח המיקרו אקלים, בנוגע לרוחות והצללות -לא צפויה בעיית רוחות וגם בנושא ההצללות הם עומדים ביעדים. תיקונים להוראות התכנית : 1. בנייה ירוקה : הסע' יתוקן לנוסח הבא : בנית המבנים תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. נגר עילי – לאחר הכנת מסמך ניהול נגר עילי המלצותיו יוטמעו בהוראות התכנית . 3. תנאים למתן היתר בניה – לבטל סע' בניה ירוקה

התיחסות צוות מה״ע	**בהוראות התכנית בסע ׳ תכנית הבינוי והפיתוח יוסף כי מיקום העצים לאורך רח׳ טשרניחובסקי יבחן באופן שיהווה הצללה לשביל האופניים המתוכנן,** **יש להציג מסמך לניהול מי נגר ולקבל אישורו של מנהל מח׳ ניקוז – המלצות הסקר יוטמעו בהוראות התכנית ,** **נחיצות ביצוע סקר אקולוגי במתחם יבחן בשלב הגשת תכנית בינוי ופיתוח . (סקר הכולל צומח, פרפרים, יונקים (כולל עטלפי חרקים), זוחלים ועופות וכן דו חיים).** **התכנון הנופי יתואם עם מח׳ תכנון נוף והאקולוגית העירונית בשלב ההיתר , בנייה ירוקה : הסע׳ יתוקן לנוסח הבא: בנית המבנים תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה.** **בנוסף, מוצע לבחון את הצורך בסקר קרקע לבחינת זיהום קרקע אפשרי בתחום המחנה הצבאי.**
חברת חשמל	להלן התייחסות חח״י לתכנית כפי שהוגשה : 1. התכנית מאפשרת הקמת חדרי שנאים ביעודי הקרקע : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. יש לתקן זאת ולאפשר הקמת חדרי שנאים בכל היעודים בתכנית כולל ביעוד שצ״פ 2. הסע׳ המתייחס לחדרי שנאים יתוקן באופן הבא : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ע״פ סדר ההעדפה : שצפים ושטחים פתוחים, מגרשי בנייה, אבצים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלה בניית חדרי החשמל והשנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתר הבנייה במגרשים השונים לתאם עם חח״י את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים . כל קווי ההזנה של חחי (מתח גבוה ונמוך) יהיו תת קרקעיים . תותר הקמת קווי חשמל עיליים ושנאים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה באישור מה״ע. • בתחום התכנית קים קו מתח גבוה עילי. יש להוסיף להוראות התכנית : תנאי למתן היתר בנייה למבנים ולדרכים יהיה תיאום ואישור חברת החשמל בכל הנוגע להעתקת פינוי התשתיות הקיימות של חברת החשמל על חשבון היזם . • סע׳ חשמל בתכנית יתוקן לפי הנוסח הסטנדרטי שהועבר ע״י חח״י.
התיחסות צוות מה״ע	**בהמשך להתייחסות חח״י מוצע לקבוע :** **1. יש להקצות מגרשים עבור חדרי שנאים בתחום התכנית או לחילופין, לקבוע מיקומים בתחום מגרשי הבנייה תוך תיאום עם חברת החשמל טרם הפקדת התכנית** **2. כל קווי ההזנה של חחי (מתח גבוה ונמוך) יהיו תת קרקעיים .** **3. לא ינתן היתר בנייה ראשון במתחם טרם הועתק/הוטמן קו מתח גבוה עילי הקיים בתחום התכנית תוך תיאום ואישור עם חח״י** **4. יש לסמן את קו המתח הגבוה העילי במסמכי התכנית .**

	5. סע׳ חשמל בתכנית יתוקן לפי הנוסח הסטנדרטי שהועבר ע״י חח״י.
מי כרמל	אין התנגדות לתכנית
המחלקה לניקוז	התכנית הועברה להתייחסות מח׳ הניקוז ולהלן תקציר התייחסותם הרלוונטית לתכנית: 1. כיוון שגודל התכנית עולה על 5 דונם, יוכן מסמך ניהול נגר כמפורט בנספח ב׳4 לתמ״א 1 - ״הנחיות להכנת מסמך לניהול נגר״.- בהתאם להנחיות למסמך שהועברו ע״י מח׳ הניקוז וימסרו למתכנן. 2. **הנחיות נוספות בנושא**ים: בורות חילחול, עודפי נגר, הפרדה בין מי הנגר ועוד– כוללות הוראות בנושאים , יש להטמיע במסמך ניהול הנגר שיהוו תנאים למתן היתר בנייה 3. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז. 4. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ״ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.
התיחסות צוות מה״ע	**בהמשך להתייחסות מח׳ הניקוז מוצע לקבוע:** **1. יוכן מסמך ניהול נגר כמפורט בנספח ב׳4 לתמ״א 1 - ״הנחיות להכנת מסמך לניהול נגר״.- בהתאם להנחיות למסמך שהועברו ע״י מח׳ הניקוז וימסרו למתכנן.** **2. הנחיות נוספות בנושאים: בורות חילחול, עודפי נגר, הפרדה בין מי הנגר ועוד– כוללות הוראות בנושאים , יוטמעו במסמך ניהול הנגר שיהוו תנאים למתן היתר בנייה** **3. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.** **4. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ״ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.** 5. **מסמכי התכנית יכללו הוראות סטנדרטיות בנושא ניקוז כמקובל**

הערות צוות מה״ע	
הערות לנושא דיורית	התכנית מציעה כי תותר תוספת דיורית לכל יח״ד , שהגדרתה היא כדלקמן: חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1.שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ״ר שטח מרבי 2.הדיורית תתבסס על תשתית יחידה הדיור 3.הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידה הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה על כך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע״ב 2011. יובהר, כי מתן אפשרות לפיצול של כל יח״ד בתכנית ל-2 דירות אף אם הדירה הנוספת אינה ניתנת לרישום נפרד **מכפילה למעשה את מס׳ יח״ד וזאת ללא מתאם לתשתיות ולצרכי הציבור המוצעים בתכנית** (שמותאמים למס׳ יח״ד המוצע בתכנית). מעבר לכך שמצב זה מייצר אי ודאות תכנונית, הוא עלול להעמיס על התשתיות כך שלא ניתן יהיה לספק את המענה הנדרש בתשתיות , חניה וצרכי הציבור לכמות כזו של

	דירות. . **לאור האמור, מוצע לבטל את ההוראות ל"דיורית" בתכנית.** מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם
הערות לנושא **גובה ומס' קומות**	הגבהים בתכנית נקבעו באופן שלכיוון הטיילת הנופית תהיה בנייה נמוכה של 5 ק', מרכז התכנית הינו בגובה של 6-10 ק' ולאורך רח' טשרניחובסקי גובה של 15 ק'. בתכנית שהוגשה, מספר קומות מוצע עפ"י נספח הבינוי המחייב בנושא זה והוא יספר ממפלס הרחוב הגבוה (תאים 102-106 על פי מפלס הרחוב הצמוד למגרש בדרך מספר 2 . תא 101 עפ"י מפלס רחוב טשרניחובסקי). בנוסף, מוצעים בתכנית מבננים כאשר בנספח הבינוי מוצע לאפשר מגוון גבהים בכל מבנן . (יש מבננים הכוללים גם מבנים בני 2 קומות) על מנת לקבע את הקונספט התכנוני של מבנים גבוהים יותר לכיוון רח' טשרניחובסקי ונמוכים יותר לכיוון הטיילת ובמקביל גם לאפשר גמישות תכנונית, **מוצע לקבוע בהוראות התכנית הגדרה וסימון של אזורי גובה, שיהיו מחייבים בנספח הבינוי , תוך הגדרת פוליגון גבהים באופן שיאפשר גמישות לגובה המבנים באזור, מבלי לקבע גובה מסוים לכל מבנה.** **בנוסף, יקבע בהוראות התכנית גובה מקסימלי לכל מבנן ו בהוראות התכנית יקבע כי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יקבע באופן סופי מדרג הגבהים בכל מבנן ברוח נספח הבינוי .** איזומטריה |
מרחק בין בניינים	בתכנית נקבעו הוראות למרחק בין המבנים ביחס לגובה המבנה (מבנה עד 10 קומות ומעל 10 קומות) : א. מרחק בין חזיתות ראשיות, כולל מרפסות, בבניינים בגובה של עד 10 קומות לא יקטן מ- 14 מ'.- ב. מרחק בין חזיתות ראשיות, כולל מרפסות, בבניינים בגובה של מעל 10 קומות לא יקטן מ- 20 מ' ג. מרחק בין חזיתות צד במבני המגורים לא יקטן מ- 8.0 מטר הוראות התכנית לענין הגובה לא מספיק ברורות. , **ולכן, מוצע לקבוע את המרחקים בין המבנים תוך אבחנה בין מבנים עד 8 קומות , מבנים בני 8-10 קומות ומבנים מעל 10 קומות .**

הבינוי המוצע – התייחסות למבננים	הבינוי המוצע בתכנית מחייב בנושא קווי בניין ומס׳ קומות והוא כולל 3 טיפוסים(A׳B׳C). בשלושת הטיפוסים קו הבניין המוצע למבנים ולחניונים הוא 0 ומהווה בעצם את גבול המגרש. **מוצע כי נספח הבינוי לא יחייב בקווי בניין, קויי הבניין יסומנו בתשריט שהוא מסמך מחייב.** בין המבנים בתחום חלק מתאי השטח וכן לכיוון החזיתות המסחריות ובתחום המגרש, מוצעת זיקת הנאה לציבור . (יצויין כי תחום זיקת ההנאה אינו תואם בכלל מסמכי התכנית ולכן לא ברור מה המיקום המיועד לו) סימון זיקות ההנאה למעבר רגלי והחזית המסחרית לא מופיעים בתשריט מצב מוצע, ולכן אינו מחייב , סימון זיקת ההנאה להולכי רגל מופיע בנספח הבינוי . בנוסף מוצע בתשריט מצב מוצע זכות מעבר לכלי רכב בתאי השטח בהם חניון משותף . **מוצע לקבוע כי זיקת ההנאה לציבור תסומן בנספח הבינוי , ותיקבע בתחום תאי השטח למגורים בהם מוצע מסחר.** **אין לקבוע זיקת הנאה לציבור כמעבר בין המבנים בתוך המבנן עצמו.** **בהוראות התכנית יקבע כי המיקום המדוייק של זיקת ההנאה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.** **יוסף להוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בנייה כי תנאי למתן היתר בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין .** **בנוסף, במקומות בהם מוצע חניון משותף בו מוצעת זיקת הנאה לרכב, יש להוסיף הוראה בנושא זה לגבי רישום זיקת הנאה הדדית בין תאי השטח.** **תא שטח 202:** **1. סימון זיקת הנאה :** בתא שטח 202 מוצעת זיקת הנאה להולכי רגל המקשרת בין השצ״פים לכיוון השצ״פ האחורי. בנוסף מוצעים 2 אזורים לזיקת הנאה לרכב בתחום תא השטח על מנת לאפשר חניונים במפלסים שונים , מעבר רכב לכיוון הטיילת ולמעבר רכבים תפעוליים . **מוצע לבחון את נחיצות זיקת ההנאה לרכבים בתחום תא שטח זה, לאור זה שתא השטח מיועד למגורים ותיירות , ותוך בחינת נחיצות מעבר לכלי רכב לכיוון הטיילת.** **2. קווי בניין:** קו הבניין המוצע בתא שטח 202 לכיוון המגרש הגובל (הכרמליטים)

	הוא 0 בנקודה מסויימת ומאפשר בנייה בצמוד למגרש גובל. על מנת שלא תתאפשר בנייה צמודה למגרש הגובל **מוצע להרחיק את קו בניין באופן שישמר מרחק של כ 4-3 מ' מגבול המגרש**.
חזיתות מסחריות	התכנית מציעה מס ' מוקדים המאפשרים חזית מסחרית וזאת בנוסף לשטחי המסחר המוצעים בשצ"פים, על מנת שלא ליצור יתר פעילות מסחרית **מוצע כי תתאפשר חזית מסחרית לאורך רח' טשרניחובסקי וכן במגרשים הפונים לטיילת העורפית , מוצע לבטל את החזית המסחרית בשאר המגרשים. החזית המסחרית תסומן בכלל במסמכי התכנית .**
הקומות העליונות	בתכנית מוצע כי במגרשי המגורים קומת הגג והקומה מתחתיה יתוכננו בתכסית יורדת באופן הבא: תכסית קומת הגג יהיה עד 75% משטח הקומה תחתיה, ותכסית הקומה תחתיה יהיה עד 80% משטח קומה טיפוסית, הוראה זו אינה מתבטאת בנספח הבינוי . **מוצע לקבוע הוראות לדירוג הקומות העליונות במטרים ולא אמצעות תכסית , ולהציג את הדירוג בנספחי התכנית**
מרפסות	בתכנית מוצע כי לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בחזיתות הפונות לכיוון שטח ציבורי. בשאר החזיתות החל מהקומה השניה למבנה תותר הבלטת מרפסות מקו הבניין ומעל קו מגרש **מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי הבלטת המרפסות תוגבל עד 2 מ'**
כיכר עירונית	בתכנית מוצעים שטחים המסווגים ככיכר עירונית בקדמת רח' טשרניחובסקי. התכנית אינה מציגה חניה בתחום תאי שטח אלה , על אף שבהוראות התכנית יש שימוש של חניה בשטח זה. **ראה הערות אגף נכסים לנושא זה.** בנוסף , בתכנית מוצע כי ניתן יהיה לבנות מבנים בשטח של 400 מ"ר (עיקיר ושירות) עבור סגירת חורף , מבנים אלה מוצעים בגובה 2 קומות . הוראות התכנית לא כוללות איפיון לגבי מבני המסחר המוצעים ביעוד זה , או חומרי גמר מוצעים .כמו כן, הגובה המוצע למבנים אלה גבוה מאוד ביחס לסגירות חורף בעיר, ולכן מוצע כי גובה מבנים אלה לא יעלה על גובה קומה אחת (4-3 מ) ללא תוספת גלריה. על מנת לקבוע אילו שימושי מסחר מתאימים לאזור זו וכן חומרי הגמר מוצעים לסגירות אלה, **מוצע לקבוע כי בהוראות התכנית יוגדר אופי השימושים במבני המסחר שניתן לאפשר בכיכר העירונית, וכן חומרי גמר שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.**
בנייה בתחום השצ"פים	**השימושים המוצעים בתחום השצ"פ:** .פארק שכונתי וגינה ציבורית .מתקנים נדרשים ומצללות ,מתקנים הנדסיים, באישור ועדה מקומית, מסחר מזערי כגון: קיוסק, מסעדה, בית קפה, סגירות עונתיות, תיירות התכנית כוללת מס' תאי שטח לשצ"פ , המגרשים הקרובים לדופן המגרש ומוגדרים כטיילת הנופית כוללים כאמור מבנים המיועדים לשימור שכוללים שטחים לבונקרים ששטחם אינו ידוע שכן הם בנויים ברובם מתחת לפני

	הקרקע ולא ניתן למדוד אותם. בתכנית מוצע כי שטח הבנייה בתחום השצ"פ לא יכלול את שטח המבנים לשימור וכי שטחי הבנייה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הקיימים ותותר תוספת של עד 25% בתיאום מחלקת שימור. בהמשך להחלטת ו. השימור ולאור זאת שהבונקרים המוצעים בתכנית הינם מבנים שיש לשמרם ואין כל רצון להגדילם או לשנותם. הבונקרים יחשפו וישומרו במסגרת התכנית בלבד. **מוצע לא לאפשר תוספת שטחי בנייה לשטחי הבונקרים. התכנית מציעה שטחים מסחריים נרחבים בתחום מגרשי הבניה וגם קיוסקים כך, שאין צורך בתוספת שטחים מסחריים בתחום טיילת בצמוד למבנים לשימור. שטחים אלה עשויים להידרש לתפעול ותחזוקה (רכב תפעולי) ועלולים בשל כך לפגוע בפעילות ובבטחון של הולכי הרגל בטיילת.** לאור ריבוי שטחי המסחר המוצעים בתכנית (2600 מ"ר), . **מוצע לבחון מהי כמות שטחי מסחר הנדרשת בתכנית. ככל שיימצא כי שטחי המסחר גדולים מהנדרש, מוצע לצמצם את שטחי המסחר בשצ"פים כך ששטחם לא יעלה סה"כ על 300 מר" . שטחי המסחר יתאפשרו בתאי השטח: 606,603,601 מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם**
שימור	בהוראות התכנית מוצע סע' שימור כדלקמן : תנאים למתן היתר בנייה למבנים לשימור תוך הנחיות להגשת התכנון המפורט, תיאום מול המח' לשימור ותוך התייחסות לתוספות טכניות למבנים, פיתוח השטח, התייחסות לצמחיה סביב המבנים , קונסטרוקציית המבנה חומרי גמר ועוד. **מוצע כי פרק השימור בהוראות התכנית יבחן ע"י המח' לשימור טרם הפקדת התכנית ותוטמע התייחסותם .** **לנושא תוספת בנייה למבנים לשימור ראה המלצות צוות מה"ע בס'ע בנייה בתחום השצ"פים**
הנספח הנופי	התכנית כוללת נספח נופי שכולל גם חתכי רחוב והמחשה של התכנון הנופי המוצע. הנספח אינו מציג את מפלסי הקרקע הקיימים ביחס למוצעים וחסרה הצגת מערך הולכי הרגל בכלל בכל המתחם תוך התייחסות גם למבנים המוצעים .לאור זאת , **מוצע כי הנספח הנופי יתוקן ויכלול התייחסות למפלסי הקרקע הקיימים והמוצעים , תוך הצגת מערך הולכי הרגל במתחם , גבול הטיילת, אופן פיתוח הטיילת , הצגת גני המשחק ואזורי המסחר לכיוון הטיילת תוך הדגשת השטחים הפרטיים והציבוריים.**
שלביות הביצוע	בהוראות התכנית נקבע שלביות הביצוע של הפרויקט כדלקמן : 1. תנאי לביצוע מערכות התשתיות והבינוי יהיה הגשת תיק שימור עבור מבני הבונקרים, מדידה מדוייקת של תת הקרקע 2. פיתוח תאי שטח 103,105,106 ו-202 יעשה בד ובד עם פיתוח טיילת הנוף התאמת המפלסים ומפגש עם תת"ק של הבונקרים המתועדים ומיועדים לשימור .

	2. תנאי לפיתוח תאים אלו יהיה תכנון דרך היקפית : 2,4 ו-5 מקטע מזרחי 3. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבינוי המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית , אינם מתייחסים לביצוע של המבנים לשימור ואחזקתם, (ראה הערות אגף הנכסים), עלויות השימור הינן מטלה שעל מבקשי הבקשות להיתר הבנייה לבצע תוך מסירתן לעיריית חיפה. לאור זאת, **מוצע לקבוע כי התכנית תכלול שלביות ביצוע הכוללת בין היתר התייחסות למבנים המיועדים לשימור תוך סימונם כפוליגונים המשוייכים לתאי השטח למגורים. מנגנון זה, יתואם עם לשכת התכנון ויוטמע בהוראות התכנית בתיאום עם עיריית חיפה.** **בנוסף, יש לבחון , מנגנון שלביות לשטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם להתקדמות מס׳ יחידות הדיור שיבנו במתחם .**
הערות לאופן הגשת ועריכת התכנית	**התייחסות צוות מה״ע: לפני הפקדת התכנית יתוקנו המסמכים בתיקונים טכניים ובין היתר יוספו סעיפים חסרים להוראות התכנית בתאום המחלקה לתכנון העיר כולל סע׳ הנחיות מרחביות .**
פירסום	**יערך כחוק**

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
הועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות צוות מה״ע כדלקמן :

1. נושאים נכסיים :
1.1 יש להקצות אתר למבני ציבור לטובת בית ספר בתחומי התכנית עם גישה וחזית מרחוב טשרניחובסקי, ובעל טופוגרפיה מישורית ככל הניתן. המגרש יהיה בשטח שלא יפחת מ-3.6 דונם, בית ספר המכיל 12 כיתות לימוד לפחות. אחוזי הבנייה בשטח המגרש לא יפחתו מאחוזי הבנייה במגרשים ציבוריים בהתאם לתכנית המופקדת לאתרים למבני ציבור. החניה למגרש הציבורי תהיה ע״פ תקן תקף.

1.2 שטחי הציבור לשאר השימושים הדרושים (גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מועדון נוער) אשר יבנו בתוך בנייני המגורים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד , ולא יפחתו מ-1,120 מ״ר עיקרי + חצרות בפונקציות הדורשות חצרות+הצמדת חניות עפ״י תקן תקף.

המיקום המדוייק של השטחים הציבוריים הבנויים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה . יחתם הסכם בין מבקש הבקשה להיתר אשר בתחומו מוצעים שטחי הציבור לבין עיריית חיפה לגבי השטחים הציבוריים.
1.3 תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטח הציבורי בגמר מלא בהתאם להיתר הבניה ומסירתו לעירייה ללא תמורה.
במסגרת רישום בית משותף, ירשם השטח הציבורי כיחידה/ות רישום נפרדת/ות על שם עיריית חיפה ומקומות יוצמדו ליחידת/ות הרישום

1.4 עלויות שימור :
- בתכנית יקבע מנגנון המטיל על בעלי הזכויות במגרשי המגורים את עלויות השימור במסגרת שלביות הביצוע של התכנית וכתנאי למתן היתר בניה.
- השלמת השימור ומסירת המבנה ששומר בהתאם להיתר והנחיות המחלקה לשימור אתרים של העירייה ללא תמורה, תהיה תנאי למתן טופס אכלוס.

1.5 חלוקה ורישום :
- יש להוסיף סעיף חלוקה ורישום שיכלול רישום שטחי ציבור על שם העירייה.
- יש להוסיף סעיף רישום זיקות הנאה (זיקת הנאה למעבר רגלי וזיקת הנאה למעבר רכב) לטובת הציבור על שם עיריית חיפה כתנאי למתן היתר בנייה. המיקום המדוייק של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור, יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה .

1.6 יעוד כיכר עירונית- יש לציין כי במידה ויבוצע חניון ציבורי ביעוד זה, החניון ירשם על שם העירייה ולא ישמש את המגורים ו/או מלונאות

1.7 יש להוסיף נספח מחייב של טבלת הקצאה בהסכמת בעלים (כפי שנכתב בהוראות התכנית) בה השטחים הציבוריים במצב יוצא יוקצו לעיריית חיפה.

1.8 יוגש כתב שיפוי.

2. עצים :
2.1 יעשה מאמץ לשמר את כל העצים הבוגרים בתחום השצ"פ ובחזיתות מבנים כלפי הרחוב. בתחום קווי הבניין במידה ולא ניתן לשמר עצים , ילקח כופר עבור עצים שראויים לשימור ולא ניתן לשמרם.
2.2 יעשה מאמץ להעתיק את עצי הזית ולשמור את עצי האלון שבאתר
2.3 פיתוח הטיילת העורפית יעשה תוך הגנה על העצים הקיימים ושימורם
2.4 נדרש לעדכן את סקר ונספח העצים ע"פ התשריט המוצע ולקבל את חו"ד פקיד היערות בהתאם. עד למועד הפקדת התכנית.
2.5 סעיף העצים בהוראות התכנית חלקי, יש להשלימו.
2.6 בהוראות התכנית יוספו הוראות בנושא נטיעת עצים חדשים , (לא רק בתחום השצ"פ) ו לגבי נטיעות מעל גגות חניונים - בתיאום עם פקיד היערות
2.7 בתכנית לא יקבע סוג העץ – סוג העצים יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח

3. שימור :
- יבחן השלמת תיעוד של מבנן בונקר E בתיאום עם המח' לשימור, המבנים לשימור יסומנו כפוליגונים בכל מסמכי התכנית והתכנית תכלול הוראות בדבר שלביות והתניית בינוי בתאי השטח כתנאי לשימור והשמשת כל אחד מהמבנים לשימור (ראה גם הערות אגף הנכסים).

-בהוראות התכנית תוסף הוראה בדבר הכנת סקרים הנדסיים ותכניות אדריכליות לשימור בתיאום עם מח' השימור , סעיפי השימור בתכנית יתואמו עם מחלקת השימור לפני הפקדה.
-תוסף הוראה הקובעת כי הפיתוח בשצ"פ סביב המבנים לשימור יתואם מול מח' השימור .

4. נוף :
-יוטמעו בהוראות התכנית סעיפים בנושא גינון מעל חניונים , קביעת בתי גידול מתאימים , מרווחי נטיעה , סוגי העצים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתרי בנייה – בהתאמה להערות המחלקה לתכנון נוף.
-נספח הפיתוח יותאם למסמכי התכנית תוך הצגת הסימונים הסטטוטוריים הנכון כולל רוחב רחובות התואם את המוצג במצב המוצע.
-יש להציג התאמה בין חתכי הרחוב המוצגים בנספח הפיתוח לבין נספח התנועה ושאר המסמכים.

5. איגוד ערים :

יש לקבוע בהוראות התכנית כי :

- בקשות להיתר הכוללות שילוב של מגורים ועסקים (חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות) יועברו לקבלת התייחסות והערות איגוד ערים לאיכות הסביבה
- בקשה להיתר תכלול דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות חציבה והבנייה : אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים , כלי עבודה חוצבים /קודחים באתר וכו'- הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ואישורו.
- תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לדו"ח הסביבתי שהוגש.

6.היבטים סביבתיים :
-בהוראות התכנית בסע' תכנית הבינוי והפיתוח, יוסף כי מיקום העצים לאורך רח' טשרניחובסקי יבחן באופן שיהווה הצללה לשביל האופניים המתוכנן.
- יש להציג מסמך לניהול מי נגר ולקבל אישורו של מנהל מח' ניקוז – המלצות הסקר יוטמעו בהוראות התכנית
- תיבחן נחיצות ביצוע סקר אקולוגי במתחם בשלב הגשת תכנית בינוי ופיתוח . (סקר הכולל צומח, פרפרים, יונקים (כולל עטלפי חרקים), זוחלים ועופות וכן דו חיים).
- התכנון הנופי יתואם עם מח' תכנון נוף והאקולוגית העירונית בשלב ההיתר .
- בנייה ירוקה : הסע' יתוקן לנוסח הבא : בנית המבנים תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יש לבחון את הצורך בסקר קרקע לבחינת זיהום קרקע אפשרי בתחום המחנה הצבאי.

7.חח"י :

7.1 יש להקצות מגרשים עבור חדרי שנאים בתחום התכנית או לחילופין, לקבוע מיקומים בתחום מגרשי הבנייה תוך תיאום עם חברת החשמל טרם הפקדת התכנית
7.2 כל קווי ההזנה של חחי (מתח גבוה ונמוך) יהיו תת קרקעיים .
7.3 לא ינתן היתר בנייה ראשון במתחם טרם הועתק/הוטמן קו מתח גבוה עילי הקיים בתחום התכנית תוך תיאום ואישור עם חח"י
7.4 יש לסמן את קו המתח הגבוה העילי במסמכי התכנית .
7.5 סע' חשמל בתכנית יתוקן לפי הנוסח הסטנדרטי שהועבר ע"י חח"י.

8. ניקוז :
8.1 יוכן מסמך ניהול נגר כמפורט בנספח ב'4 לתמ"א 1 - "הנחיות להכנת מסמך לניהול נגר".- בהתאם להנחיות למסמך שהועברו ע"י מח' הניקוז וימסרו למתכנן.
8.2 הנחיות נוספות בנושאים : בורות חילחול, עודפי נגר, הפרדה בין מי הנגר ועוד– כוללות הוראות בנושאים , יוטמעו במסמך ניהול הנגר שיהוו תנאים למתן היתר בנייה
8.3 לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.
8.4 במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.
8.5 מסמכי התכנית יכללו הוראות סטנדרטיות בנושא ניקוז כמקובל

9. יש לבטל את ההוראות ל"דיורית" בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

10. בהוראות התכנית יוגדרו ויסומנו אזורי גובה, שיהיו מחייבים בנספח הבינוי , תוך הגדרת פוליגון גבהים באופן שיאפשר גמישות לגובה המבנים באזור, מבלי לקבע גובה מסוים לכל מבנה.

בנוסף, יקבע בהוראות התכנית גובה מקסימלי לכל מבנן ו בהוראות התכנית יקבע כי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יקבע באופן סופי מדרג הגבהים בכל מבנן ברוח נספח הבינוי .

11. יש לקבוע את המרחקים בין המבנים תוך אבחנה בין מבנים עד 8 קומות , מבנים בני 8-10 קומות ומבנים מעל 10 קומות .

12. נספח הבינוי לא יחייב בקווי בניין, קויי הבניין יסומנו בתשריט שהוא מסמך מחייב.

13. זיקת ההנאה לציבור תסומן בנספח הבינוי , ותיקבע בתחום תאי השטח למגורים בהם מוצע מסחר.

אין לקבוע זיקת הנאה לציבור כמעבר בין המבנים בתוך המבנן עצמו. בהוראות התכנית יקבע כי המיקום המדוייק של זיקת ההנאה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

14. יוסף להוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בנייה כי תנאי למתן היתר בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין . בנוסף, במקומות בהם מוצע חניון משותף בו מוצעת זיקת הנאה לרכב, יש להוסיף הוראה בנושא זה לגבי רישום זיקת הנאה הדדית בין תאי השטח.

15. תא שטח 202 : יש לבחון את נחיצות זיקת ההנאה לרכבים בתחום תא שטח זה, לאור זה שתא השטח מיועד למגורים ותיירות , תוך בחינת נחיצות מעבר לכלי רכב לכיוון הטיילת. יש להרחיק את קו בניין באופן שישמר מרחק של כ 3-4 מ׳ מגבול המגרש.

16. תתאפשר חזית מסחרית לאורך רח׳ טשרניחובסקי וכן במגרשים הפונים לטיילת העורפית , יש לבטל את החזית המסחרית בשאר המגרשים. החזית המסחרית תסומן בכלל במסמכי התכנית

17. יקבעו הוראות לדירוג הקומות העליונות במטרים ולא באמצעות תכסית , ולהציג את הדירוג בנספחי התכנית

18. החניה תהיה לפי התקן התקף

19. בהוראות התכנית יקבע כי הבלטת המרפסות תוגבל עד 2 מ׳ מעבר לגבול המגרש

20. בהוראות התכנית יוגדר אופי השימושים במבני המסחר שניתן לאפשר בכיכר העירונית, וכן חומרי גמר שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.

21. אין לאפשר תוספת שטחי בנייה לשטחי הבונקרים. התכנית מציעה שטחים מסחריים נרחבים בתחום מגרשי הבניה וגם קיוסקים כך, שאין צורך בתוספת שטחים מסחריים בתחום טיילת בצמוד למבנים לשימור. שטחים אלה עשויים להידרש לתפעול ותחזוקה (רכב תפעולי) ועלולים בשל כך לפגוע בפעילות ובבטחון של הולכי הרגל בטיילת.

22. יש לבחון מהי כמות שטחי מסחר הנדרשת באיזור. ככל שיימצא כי שטחי המסחר גדולים מהנדרש, מוצע לצמצם את שטחי המסחר בשצ״פים כך ששטחם לא יעלה סה״כ על 300 מר״ . שטחי המסחר יתאפשרו בתאי השטח : 606,603,601 מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

23. פרק השימור בהוראות התכנית יבחן ע״י המח׳ לשימור טרם הפקדת התכנית ותוטמע התייחסותם .

24. הנספח הנופי יתוקן ויכלול התייחסות למפלסי הקרקע הקיימים והמוצעים תוך הצגת מערך הולכי הרגל במתחם , גבול הטיילת, אופן פיתוח הטיילת , הצגת גני המשחק ואזורי המסחר לכיוון הטיילת תוך הדגשת השטחים הפרטיים והציבוריים.

25. התכנית תכלול שלביות ביצוע הכוללת בין היתר התייחסות למבנים המיועדים לשימור תוך סימונם כפוליגונים המשווייכים לתאי השטח למגורים. מנגנון זה, יתואם עם לשכת התכנון ויוטמע בהוראות התכנית בתיאום עם עיריית חיפה.
בנוסף, יבחן מנגנון השלביות לשטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם להתקדמות מס׳ יחידות הדיור שיבנו במתחם .
26. לפני הפקדת התכנית יתוקנו המסמכים בתיקונים טכניים ובין היתר יוספו סעיפים חסרים להוראות התכנית בתאום המחלקה לתכנון העיר כולל סע׳ הנחיות מרחביות , הרחבת הדרך המוצעת תסומן בכלל מסמכי התכנית .
27. פירסום : כחוק

סדר יום לישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) מספר : 34 בתאריך : 16/11/21
תאריך : 11/11/2021

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	בקשה רישוי זמין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	2019004101	10000011326	10895	1		מספנות ישראל בע"מ	רח' יוליוס סימון 999 חיפה	32
תאור הבקשה : בניה חדשה : שמוש אחר								
2	35749006	4502195708	10786	85		גרינברג שניאור יזמות ובניה בע מ	רח' ויתקין יוסף 26 חיפה	41
תאור הבקשה : תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים								
3	62350506	3874870434	12597	4		שרון נהב סי פי ישראל בע"מ	רח' עובדיה 37 חיפה	54
תאור הבקשה : תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים								
4	2019004502	5812767404	11194	484	2086	גל אשר יזמות והשקעות בע"מ	רח' נעמי שמר 5 חיפה	70
תאור הבקשה : בניה חדשה : מגורים								
5	2020005001	10000070183	12725	4	151	ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות (1993) בע"מ	רח' בליטנטל משה 9 חיפה	74
תאור הבקשה : בניה חדשה : מגורים								
6	2020005201	10000070045	12725	18	152	ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות (1993) בע"מ	רח' בליטנטל משה 9 א חיפה	84
תאור הבקשה : בניה חדשה : מגורים								
7	39627508	5800673379	10774	24		שובל מתחמי מגורים בע"מ	שד' הנדיב 15 חיפה	94
תאור הבקשה : תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים								
8	87093214	9340853452	11567	682		עיריית חיפה	שד' טרומן 999 חיפה	108
תאור הבקשה : ליגליזציה : מסחרי								
9	50331109	9533676210	10774	47		מבנים אותה הכתובת בית חדש בע"מ	רח' נחשון 9 חיפה	115
תאור הבקשה : תמ"א 38/3 - תוספות : מגורים								
10	42086809		10782	134	ג' ו-ד'	פלאפון תקשורת בע"מ	דר' פיק"א 4 חיפה	124
תאור הבקשה : מתקן סלולרי : שמוש אחר								
11	61311407	3514540011	10770	56		מבנים אותה הכתובת בית חדש בע"מ	רח' יותם 38 חיפה	129
תאור הבקשה : תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים								
12	34486302		10910	61		אשלי מרווין לוינסון	רח' קדימה 15 חיפה	144
תאור הבקשה : תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים								
13	35150603	7621034647	10819	18		הבית ברחוב מרגולין בע"מ	רח' נהלל 20 חיפה	152
תאור הבקשה : תמ"א 38/3 - תוספות : מגורים								
14	37503009	5481821932	10860	125		איציק כהן	רח' בן יהודה 28 ב חיפה	161
תאור הבקשה : תמ"א 38/3 - תוספות : מגורים								

15	38585606		10809 195	סימונה סורין	שד' וודגווד 5 חיפה	168

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

16	46185312	1019726726	10817 12	יזמית חברה לנדל"ן	רח' רחף 5 חיפה	177

תאור הבקשה: תמ"א 38/3 - תוספות : מגורים

17	47230911	4348170950	12508 3	ה.מ.ר (2002) הנדסה בע"מ	רח' ביכורים 4 חיפה	185

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

18	56184403		10773 16	יוזמה אלונים בע"מ	רח' זרובבל 23 חיפה	195

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

19	58237009	10000065350	10778 44	ריגומס יזום והשקעות בע"מ	רח' תל מאנה 36 חיפה	201

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

20	59275905	10000016133	11194 143	שתית בע"מ	רח' שניאור זלמן 27 חיפה	209

תאור הבקשה: תכ' שנויים תוס' לבנין קים : מגורים

21	60296805	8541859933	10773 6	א.א,ב.מ יזמות בעתלית בע"מ	רח' אהוד 23 חיפה	214

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

22	62349603	5234595819	10813 184	נופ-הנדסה ג.ג. בע"מ	רח' התשבי 60 חיפה	222

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

23	63386714	5984620652	10797 131	קשת ארץ חברה לבניין ופיתוח בע"מ	רח' אידר 18 חיפה	232

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

24	35692708	10000031776	11585 123	חליבה יצחק איטום יזמות ובניה בע"מ	רח' השיירה 28 חיפה	243

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

25	46164223	2981683586	10909 60	קולורדו יזמות פינסקי 10 בע"מ	רח' פינסקי דוד 10 חיפה	251

תאור הבקשה: תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה : מגורים

26	63378207		10885 64	א.ד.ם הנדסת בניין (2010) בע"מ	רח' פינסקר 16 חיפה	257

סעיף:1 מספר בקשה: 2019/0041/01 תיק בניין: 2019/0041
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר: 34 בתאריך: 16/11/2021

מבקש:

- **מספנות ישראל בע"מ** **הגשה 18/01/2021**

עורך:

- מלכא אייל

אחראי בקשה:

- ירון בן רחמים

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000011326

כתובת הבניין: רח' יוליוס סימון 999 חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10895 חלקה: 1 יעוד: שטחי נמל

תכנית: 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, 304-0098590, תמא/37/א/4/2, תמא/15, אתר/16105, אתר/6386, אתר/2159, חפ/1091, חפ/222, חפ/13, חפ/954, חפ/1334, חפ/535, חפ/228

תאור בקשה
שמוש אחר בניה חדשה

==========
הקמת מסוף אחסון ושינוע לייבוא ביטומן בנמל מספנות ישראל הכולל 2 מכלי אחסון מחוממים , עמדת טעינה למשאיות כביד 4 עמדות ניפוק , מתקן לטיפול בפליטות לאוויר , שני מבני מכולה שישמשו כחדר מפעיל וחדר מתגים והקמת ממ"מ יביל.
==========

מהות הקלות:
הבקשה מובאת לדיון בוועדת המשנה של הוועדה המקומית לצורך קבלת המלצה אל הוועדה המחוזית לאישור הבקשה בהתאם לתכנית המופקדת חפ/954 ובניגוד לתכנית המאושרת חפ/222 בהתאם לסעיף 97 א לחוק התכנון והבניה.

הערות המפקח:

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

	מהות הפרסום	הערות
1.	הבקשה טעונה אישור הוועדה המחוזית מכח סעיף 97א לחוק בהיותה תואמת תוכנית מופקדת, לפיה מסווג השטח המבוקש כאזור נמלי תפעולי, ומנוגדת לתוכנית המאושרת לפיה מאושר השטח כאזור תעשיה	תכנית מופקדת חפ/954 משנת 1970 תכנית מאושרת חפ/222 1938

פרסום בעיתונות בתאריך -04/2021
מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
יעוד הקרקע	**שטח שמור לממשלה , אזור תעשיה / " תפעולי של הנמל " בהתאם לתכנית המופקדת**	**שטח נמלי תפעולי**	**שטח נמלי תפעולי מכלי אחסון**	
גובה מכלים מוצע			**20 מטר**	
שטח שני מכלים			**848.68 מ"ר**	
נפח מכלים			**14682 מ"ק מוכפל בגובה פנימי של 17.3 מטר**	
מאצרה			**קיר חומה בגובה 3 מטר לתחימת המכלים משיקולי בטיחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה .**	

<u>הערות בדיקה</u>

1. חברת נמל מספנות ישראל מתכננת הקמה של חוות מכלים לאחסנת ביטומן בחימום בשטחה במפרץ חיפה. הפעילות המתוכננת תכלול מערכת לחימום החומרים אשר תפעל על גפ"מ בתחילה ותוסב בהמשך לגז טבעי
2. בטרם הגשת הבקשה להיתר נערכו מספר פגישות מקדימות עם המשרד להגנת הסביבה ועם מתכנני הפרוייקטים לנתונים המטאורולגיים , ביצוע סקר לבחינות השפעה הסביבתית הצפויה מהפעילות , ניתוח הנתונים לגבי החומרים המסוכנים העתידיים להיות מאוחסנים , בחינת מרחיק ההפרדה ומתן המלצות לצמצום השפעות בהיבטי סביבה מהפעילות המתוכננת.
3. ביום 24.08.2020 נערכה ישיבת המשך לישיבה הראשונה שהתקיימה ביום 09.06.2020 במנהל התכנון אשר במהלך הישיבה הוצגו תיאומים שנעשו מול המשרד להגנת הסביבה ורש"ת וכן אישור רספ"ן למתקן הביטומן.

   הוצג מסמך תכנוני לכלל נמל מספנות ישראל אשר כלל נושאים של מערך התנועה , ייעודי הקרקע המאושרים , ייעודי הקרקע המוצעים , פרישת השימושים קיימים ומתוכננים , היקפי בניה קיימים ועתידיים.

4. הבקשה הנדונה כעת והבקשה המקבילה לממגורה לגרעינים בגודל של עד 100000 טון , סה"כ בניה מוצעת בהיקף של כ- 150000 מ"ר . בראיה עתידית מוצע שינוי של מערך הכניסה / יציאה לנמל ומסוף מטענים רכבתי שישנע כ- 25% מהיקף הסחורות.

<u>דו"ח פיקוח :</u> 12.01.2021 תכנית מתאימה למציאות טרם התחילו לעבוד.

<u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים מתוך מענה וסיכום</u>

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
חתימת בעלי זכויות לפי תקנה 36 ב			ההעברה מהמדינה לפי סעיף 73 לחוק רשות הנמלים והרכבות. בין רשות הנמלים לבין מספנות ישראל נחתם חוזה חכירה. מבקשת ההיתר היא מספנות ישראל בע"מ יש חתימה על גבי תכנית של חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ.
משרד הבריאות	עמידה בדרישות	התקבלה התייחסות 09.02.2021	אין התנגדות לקידום הבקשה , לשלב בקרת התכן יש להעביר למשרד הבריאות נספח סניטרי לסימון מערך הניקוז המבטיח דליפות לים , סימון מז"ח בחיבור המים למתחם.
אישור ועדת שימור		התקבלה התייחסות	אין הערות ניתן לקדם את הבקשה
אישור על פטור מפיקוד העורף		התקבלה חתימה על גבי תכנית	הקמת ממ"מ יביל 10 מ"ר
אישור רשות העתיקות		התקבלה התייחסות 02.11.2020	אין התנגדות לבקשה .
אישור מי כרמל לסימון גמל מים ובדיקת תשתיות		לא התקבלה התייחסות	מתחם מספנות ישראל הוא מתחם פרטי המתכנן , מנהל ומספק עצמאית את המים לצרכנים הפנימיים . ההזנה הראשית למתחם מבוצעת ע"י חברת מי כרמל . ההתנהלות מול מי כרמל היא ברמת לקוח קצה כנ"ל החיוב. המתקן המתוכנן ישולב בתכנון הפנים ארגוני ואינו דורש שינוי בנושא ההזנה הכללית למתחם מחברת מי כרמל . אספקת המים למתקן מתוכננת בעזרת תשתיות קיימות במתחם אשר יתחברו לתשתיות חדשות על המתקן. בגיליון הדרישות יושלם מי כרמל.
התייחסות עקרונית המשרד להגנת הסביבה		23.07.2020	אין התנגדות עקרונית לבקשה וכי ניתן להמשיך בקידום הליך הרישוי.
אישור המשרד להגנת הסביבה		התקבלה התייחסות 08.04.2021	בהתאם לישיבה שהתקיימה שלכת התכנון ביום 11.08.2020 , הוגש מסמך סביבתי כולל המציג את מדיניות וחזון סביבתיים של תעשיות מספנות ישראל אשר בוחן את ההשפעות הסביבתיות המצטברות מהפעילות הקיימת והמוצעת. הבקשה הוגשה מלווה בפרשה טכנית ומסמך סביבתי , הוגשה מסמך סביבתי כולל המציג את מדיניות וחזון של מספנות ישראל - אין התנגדות לאישור הבקשה בתנאים .
אישור מחלקת תכנון ארוך טווח סביבה וקיימות.		התקבלה התייחסות 20.05.2021	אין התנגדות לקידום הבקשה בתנאים .

הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה בהתאם לתוכנית המופקדת חפ/954 ובניגוד לתוכניות המאושרות חפ/222 וחפ/535 בהתאם לסעיף 97 א' לחוק ובכפוף להגשת האישורים הבאים:

בכל מקרה שיתברר כי הפעילות מייצרת מפגעים סביבתיים, על נמל מספנות ישראל יהיה לעצור מיידית פעולות המתקן ולפעול מיידית לטיפול במפגע שנוצר. עיריית חיפה

שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל הכלים העומדים לרשותה להסיר מפגעים אלה ולמנוע את הישנותם.

1. יותקן סקרבר ומתקן פחמן פעיל לטיפול בפליטות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תותקן תחנת ניטור פליטות שתעביר נתונים לאיגוד ערים עפ"י הנחיות האיגוד.
3. יובא אישור איגוד ערים לפני מתן ההיתר וטרם הפעלת המתקן.

אישורים לבקרת תכן :
א. דוח קרקע וביסוס
ב. חישובים סטטיים
ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
ד. אישור משרד הבריאות
ה. אישור המשרד להגנת הסביבה למסמך מדיניות וחזון סביבתיים , הפרשה הטכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ו. התכנית תראה הצגת פתרון למניעת זיהום ים עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה.
ז. אישור סופי של היחידה לתכנון סביבה וקיימות בהמשך להתייחסותם מיום 20.05.2021 ובהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה מיום 08.04.2021

תשלומים :
א. אגרות והיטלי פיתוח, כחוק לרבות מי כרמל
ב. היטל השבחה כדין

תנאים לקבלת אישור לתחילת עבודה :
א. תכנית ארגון אתר
ב. הסכם לפינוי פסולת
ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
ד. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ה. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
ט. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
י. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
יא. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין , הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
יב. בקשה לאישור תחילת העבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
יג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים
יד. טרם תחילת העבודות יש ליידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות לפני.

אישורים לתעודת גמר :
א. עמידה בכל תנאי המשרד להגנת הסביבה לרבות אישור שהארובה עומדת בנוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה
ב. יש להציג אישור להתקנת אמצעים למניעת מילוי יתר בהתאם לתקן 2350
ג. אישור היחידה לתכנון , סביבה וקיימות
ד. בכל מקרה שיתברר כי הפעילות מייצרת מפגעים סביבתיים , על נמל מספנות ישראל לפעול מידית לטיפול במפגע שנוצר . עיריית חיפה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל הכלים העומדים לרשותה להסיר מפגעים אלה ולמנוע את הישנותם.

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.

הועדה מחליטה להחזיר את הבקשה להמשך דיון במליאת הוועדה המקומית הבאה לאחר השלמת מסמכים.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה בהתאם לתוכנית המופקדת חפ/954 ובניגוד לתוכניות המאושרות חפ/222 וחפ/535 בהתאם לסעיף 97 א' לחוק ובכפוף להגשת האישורים הבאים:

בכל מקרה שיתברר כי הפעילות מייצרת מפגעים סביבתיים, על נמל מספנות ישראל יהיה לעצור מיידית פעולות המתקן ולפעול מיידית לטיפול במפגע שנוצר. עיריית חיפה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל הכלים העומדים לרשותה להסיר מפגעים אלה ולמנוע את הישנותם.

אישורים לבקרת תכן:
א. דוח קרקע וביסוס
ב. חישובים סטטיים
ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
ד. אישור משרד הבריאות
ה. אישור המשרד להגנת הסביבה למסמך מדיניות וחזון סביבתיים , הפרשה הטכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ו. התכנית תראה הצגת פתרון למניעת זיהום ים עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה.
ז. אישור סופי של היחידה לתכנון סביבה וקיימות בהמשך להתייחסותם מיום 20.05.2021 ובהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה מיום 08.04.2021

תשלומים:
א. אגרות והיטלי פיתוח, כחוק לרבות מי כרמל
ב. היטל השבחה כדין

תנאים לקבלת אישור לתחילת עבודה:
א. תכנית ארגון אתר
ב. הסכם לפינוי פסולת
ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
ד. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ה. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
ט. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
י. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
יא. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין , הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
יב. בקשה לאישור תחילת העבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
יג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים
יד. טרם תחילת העבודות יש ליידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות לפני.

אישורים לתעודת גמר:
א. עמידה בכל תנאי המשרד להגנת הסביבה לרבות אישור שהארובה עומדת בנוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה
ב. יש להציג אישור להתקנת אמצעים למניעת מילוי יתר בהתאם לתקן 2350
ג. אישור היחידה לתכנון , סביבה וקיימות

ד. בכל מקרה שיתברר כי הפעילות מייצרת מפגעים סביבתיים , על נמל מספנות ישראל לפעול מידית לטיפול במפגע שנוצר . עיריית חיפה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל הכלים העומדים לרשותה להסיר מפגעים אלה ולמנוע את הישנותם.

<u>מהלך הדיון :</u>

לדיון זומנו נציגי מספנות ישראל:

מר צביקה שכטרמן	-	מנכ"ל מספנות ישראל
מר צחי בן משה	-	נציג מספנות ישראל
גב' סיגלית שחר	-	יועצת חב' הזמט
מר אייל מלכא	-	עורך התכנית

מר צחי בן משה, הציג את מהות הבקשה וענה לשאלות חברי הועדה.
גב' סיגלית שחר, הציגה את הסוגיות הסביבתיות.

אדר' אריאל וטרמן, מהנדס העיר, הודיע כי יוספו תנאים בהחלטה כדלקמן:

1. יותקן סקרבר ומתקן פחמן פעיל לטיפול בפליטות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תותקן תחנת ניטור פליטות שתעביר נתונים לאיגוד ערים עפ"י הנחיות האיגוד.
3. יובא אישור איגוד ערים לפני מתן ההיתר וטרם הפעלת המתקן.

הצבעה:

בעד - הצביעו החברים: מר מיכאל אלפר, עו"ד שרית גולן שטיינברג ומר אלי לנדאו.

נגד ויסתייג - מר אביהו האן.

נמנע - אין.

<u>החלטות הועדה מישיבה מס 59 מיום 12.07.2021</u>

הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה בהתאם לתוכנית המופקדת חפ/954 ובניגוד לתוכניות המאושרות חפ/222 וחפ/535 בהתאם לסעיף 97 א' לחוק ובכפוף להגשת האישורים הבאים:

בכל מקרה שיתברר כי הפעילות מייצרת מפגעים סביבתיים, על נמל מספנות ישראל יהיה לעצור מיידית פעולות המתקן ולפעול מיידית לטיפול במפגע שנוצר. עיריית חיפה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל הכלים העומדים לרשותה להסיר מפגעים אלה ולמנוע את הישנותם.

1. יותקן סקרבר ומתקן פחמן פעיל לטיפול בפליטות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תותקן תחנת ניטור פליטות שתעביר נתונים לאיגוד ערים עפ"י הנחיות האיגוד.
3. יובא אישור איגוד ערים לפני מתן ההיתר וטרם הפעלת המתקן.

אישורים לבקרת תכן:
א. דוח קרקע וביסוס
ב. חישובים סטטיים
ג. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
ד. אישור משרד הבריאות
ה. אישור המשרד להגנת הסביבה למסמך מדיניות וחזון סביבתיים , הפרשה הטכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ו. התכנית תראה הצגת פתרון למניעת זיהום ים עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה.
ז. אישור סופי של היחידה לתכנון סביבה וקיימות בהמשך להתייחסותם מיום 20.05.2021 ובהמשך לעמדת המשרד להגנת הסביבה מיום 08.04.2021

תשלומים :
א. אגרות והיטלי פיתוח, כחוק לרבות מי כרמל
ב. היטל השבחה כדין

תנאים לקבלת אישור לתחילת עבודה :
א. תכנית ארגון אתר
ב. הסכם לפינוי פסולת
ג. הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים
ד. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ה. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ז. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה.
ט. הצהרת קבלן רשום לביצוע הבניה או העבודה
י. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לפינוי פסולת בניין
יא. קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין , הכולל אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש
יב. בקשה לאישור תחילת העבודות (מהאחראי לביקורת על הביצוע)
יג. הצהרות של עורך הבקשה הראשי ושל עורכי המשנה (גם להנדסה) בדבר התאמת המסמכים
יד. טרם תחילת העבודות יש ליידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות לפני.

אישורים לתעודת גמר :
א. עמידה בכל תנאי המשרד להגנת הסביבה לרבות אישור שהארובה עומדת בנוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה
ב. יש להציג אישור להתקנת אמצעים למניעת מילוי יתר בהתאם לתקן 2350
ג. אישור היחידה לתכנון , סביבה וקיימות
ד. בכל מקרה שיתברר כי הפעילות מייצרת מפגעים סביבתיים , על נמל מספנות ישראל לפעול מידית לטיפול במפגע שנוצר . עיריית חיפה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל הכלים העומדים לרשותה להסיר מפגעים אלה ולמנוע את הישנותם.

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.

<u>הערה:</u>
בתאריך 22.07.2021 הוגשה הסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו , לפיכך הבקשה תובא לדיון בפני מליאת הועדה

<u>להלן ההסתייגות שהוגשה ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו:</u>

From: avihu hahn [mailto:avihuhahn@hotmail.com]
Sent: Thursday, July 22, 2021 8:56 AM
To : אלפר מיכאל ; בלוך אהובי ; אריאל וטרמן ; אסולין גקי ; לוי נורית
Cc : מוטי בליצבלאו
Subject : הסתייגות רח' יוליוס סימון 999 חיפה בקשה מספר 2019/0041/01 תיק בניין 2019/0041 ישיבה ועדת משנה מספר59 מיום 12/07/2021.

הנדון : הסתייגות רח' יוליוס סימון 999 חיפה בקשה מספר 2019/0041/01 תיק בניין 2019/0041
ישיבה ועדת משנה מספר59 מיום 12/07/2021.

הקמת מסוף אחסון ושינוע לייבוא ביטומן בנמל מספנות ישראל הכולל 2 מכלי אחסון מחוממים , עמדת טעינה למשאיות כביד 4 עמדות ניפוק , מתקן לטיפול בפליטות לאוויר , שני מבני מכולה שישמשו כחדר מפעיל וחדר מתגים והקמת ממ"מ יביל.
דגון.

הסתייגות בקובץ המצורף

מתקן הביטומן הוא מתקן בעייתי ומיותר להקמה במפרץ חיפה.
המתקן ותהליך אישורו מדיר שינה מעיני. מדאיג ומקומם שמנהל ההנדסה מביא לפה תוכנית שלמעשה מיטיבה עם מספנות ישראל אבל היא מזניחה את תושבי העיר.
איך ראש העיר נותנת יד להקמת מתקן כזה שיזהם את תושבי חיפה עשרות שנים רבות.
מה קורה, איזה אינטרסים נמצאים סביב השולחן ? האם אינטרסים של תושבי חיפה או אינטרסים של בעלי הון ומספנות ישראל ?
איך יתכן שבמנהל ההנדסה עושים תוכניות נקודתיות למכביר על כל שטות אבל מתחם כזה משמעותי כמו מספנות ישראל שיש בו היבטים תכנוניים וגם סביבתיים מורכבים, אנחנו מפתחים אותו בצורה עקומה עם בקשות נפרדות בשיטת הסלמי וללא ראיה כוללת.
רק לפני שבועיים אישרנו פה למספנות ישראל את ממגורות דגון ועכשיו מתקן ביטומן מזהם ומחר מה מחכה לנו בקנה ?
חמור מאוד שמנהל ההנדסה וראש העיר מקדמים תכניות ללא ראייה כוללת מה אנחנו הולכים לראות פה במספנות ישראל. אם אנחנו נמשיך כך האם נגיע לעוד מתחמי דלקים, מסופי דלקים ומי יודע מה עוד.
אני דורש לראות תמונה כוללת לפני שממשיכים לאשר עוד משהו במספנות ישראל .
אנו חברי הועדה המקומית ותושבי חיפה, מחוייבים לדרוש תוכנית עיר מלאה (תב"ע) שמציגה לנו את כל מה שאנחנו רוצים לקבל ממספנות ישראל ולא בחלקים, וזה אני חושב זה אחריות של כולנו.
מתקן הביטומן בבתי זיקוק גרם לנו לבעיות סביבתיות קשות מאוד, אנו פועלים לסגירת מתחם בז"ן ולסגירת המתקן, אם כך מדוע אנחנו צריכים פה בחיפה עוד מתקן שמייבא ביטומן, מחמם ביטומן ומספק ביטומן. למה אנחנו פה בחיפה צריכים את זה יש מקומות אחרים בארץ. יש לנו כבר די הותר מתקנים מזהמים פה כדי שאנחנו עכשיו נאמץ עוד מתקן. מספנות ישראל רוצים להתחרות בבז"ן, יבושם להם שיקימו מתקן ביטומן באשדוד, אשקלון או בכל אזור אחר במדינת ישראל.

למה דווקא אצלנו.
הדבר החמור ביותר שאת כל נושא הארובה מעלימים פה, פתאום הוא לא קיים. הוא מועלם מהתכנית.
הרי ברור לנו, ברגע שיש אנרגיה יש גם ארובה. מסתירים לנו את הארובה. מה יהיה הגובה שלה, מה יפלט ממנה. איזה סוגי פליטות יהיו. כל ההיבטים הסביבתיים האלה קופסא שחורה.

לסיכום
1. הבסיס התכנוני בבקשה זו רעוע, פשוט בושה וחרפה וגם מהלך לא חוקי לדעתי להשען על תוכנית מופקדת מלפני 51 שנים ולהתחמק מתכנון כולל של כל המתחם. לא יתכן שעושים בעיר תב"עות נקודתיות לבניינים בודדים ולמתחם כה בעיתי ורגיש לא מכינים תוכנית כוללת ונשענים על תוכנית מופקדת אנכרוניסטית מלפני 51 שנים. בעבר הועדה המחוזית בטלה תוכניות מופקדות "צעירות בהרבה" שלא קודמו ע"י הועדה המקומית חיפה ומשום מה כשמדובר במספנות ישראל – גוף עתיר כוח ממון וקשרים, מעלים עין מהתוכנית המופקדת האנכרוניסטית הזו.

2. מעבר לכך שהתכנית היא תכנית נקודתית והיא חלק מתהליך סלמי של פיתוח תכניות רבות נוספות , אחד הנושאים הבעייתיים היא הארובה אשר מוזכרת

במסמכים השונים לדוגמא בחו"ד סביבתית לפעילות פריקה אחסון וניפוק ביטומן
גרסא : B -R1 עמוד 39/46
נכתב :

כמו כן במסמך "חו"ד סביבתית לפעילות פריקה אחסון וניפוק ביטומן תוכנית הגשה 2019004100 מרץ 2021 שהוכנה ע"י הזמט נכתב בעמוד 6/46 במענה להערותיה של ורד מהמשרד להגנ"ס נכתב :

מפתיע מאוד שהמסמכים ההנדסיים השונים מפורטים מאוד, ודווקא הנושא הקריטי של הארובה שדרכה יפלטו מזהמים ואדי ביטומן וחומרים נדיפים מסוכנים נוספים לא מתוכננת בשלב זה אלא נדחית ואמורה לעמוד בתקן מסוים. למה לדחות הנושא הקריטי במפרץ חיפה הוא זיהום האוויר ופליטת חומרים מסרטנים.

לאורך הכתבה למתקן הביטומן בסדר היום כולל בתאור הבקשה לא מוזכרת ארובה. הארובה צצה רק בסוף באישורים לתעודת גמר בסעיף א :

3. ניקוז
במסמכים השונים לא הובאה חו"ד מחלקת הניקוז הערונית (נושא הניקוז לא שייך למי כרמל אל לעירייה), מתוך המסמכים והתשריט שהוגש עולה כי הניקוז מופנה לבורות שמהן מבוצעת שאיבה. מדוע לא מחייבים את מספנות ישראל שיש להן מתחם ענק, בהנחת מערכת ניקוז מסודרת. כל יזם קטן נדרש להתחבר למערכת הניקוז העירונית ודווקא יזם גדול עתיר אמצעים
חומק מכך. יש לדרוש ממספנות ישאל להתחבר לקו ניקוז ולא להסתפק בבורות.
4. היכן העמדה והבדיקות של רת"א לגובה המתקנים ולגובה הארובה ? אין התייחסות.
האם ראש העיר ירדה לחלוטין מהחזון שלה לפתח שדה תעופה בחיפה ?
5. נושא המשאיות הכבדות, מיכליות שינועו בכבישי חיפה לא נבדק לחלוטין.
מה הנזק הסביבתי שמשאיות אלה יגרמו ? מה הנזק לכבישים , מה יפלט בתהליכי הניפוק ועוד היבטים רבים נוספים.

6. מצער מאוד שדווקא כאשר אנו ארגוני הסביבה וחברי מועצה נלחמים לשנות את מתווה האיזור מפטרוכימיה למלונאות, מגורים, תעשיות נקיות ומסחר וממשלת ישראל נחלצת לעזור לחיפה לסלק את בז"ן, דווקא גופי התכנון העירוניים והמחוזיים פועלים בכיוון הפוך ומקדמים תעשיה מזהמת!

בברכה
אביהו האן, מוטי בליצבלאו
חברי מועצת עיריית חיפה
הירוקים של חיפה

<u>החלטת מליאת הועדה המקומית מישיבה מס' 33 מיום</u>

הועדה מחליטה להחזיר את הבקשה להמשך דיון במליאת הוועדה המקומית הבאה לאחר השלמת מסמכים.

לפיכך הבקשה מובאת לדיון .

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף: 2 מספר בקשה: 35/7490/06 תיק בניין: 35/7490
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר: 34 בתאריך: 16/11/2021

מבקש:

- **גרינברג שניאור יזמות ובניה בע מ** **הגשה 07/04/2020**

עורך:

- יוסי נבו

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין: 4502195708

כתובת הבניין: רח' ויתקין יוסף 26 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10786 חלקה: 85 יעוד: מגורים א

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
בקשה להקמת בניין מגורים בן שני אגפים המחוברים חניון תת קרקעי משותף, אגף צפוני בן 15 יח"ד, 7 קומות הכולל קומת חניון תת קרקעית חלקית + קומת חניון תת קרקעית סה"כ 8 קומות. אגף דרומי בן 13 יח"ד, 7 קומות הכולל מרתף דיירים, סה"כ 28 יח"ד לשני האגפים , תוך הריסת שני מבנים קיימים, כפוף לתמ"א 38/3א'.
==========

מהות הקלות:

1. תוספת 3.5 קומות בגין תמ"א 38/3א.
2. ניצול שטחים בגין תמ"א 38/3א'.
3. ניצול קומת עמודים למגורים (שני האגפים) .
4. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
5. גובה קומה מעל הנקבע ע"פ חפ/1400ג"ב.
6. ממוצע גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400/ג"ב.
7. גובה קומת חניה מעל המותר ע"פ חפ/229ו5.
8. בליטות למרווחים צידים ע"י מרפסות זיזיות ומסתורי כביסה (לשני האגפים).
9. קירות פיתוח גבוהים מהנקבע בהוראות התכנית חפ/1400/ג"ב.
10. משטח חניה למרווחים קדמיים וצידיים שאינם תואמים את הוראות התכנית חפ/1400י"ב/1.
11. חניה מקורה במרווחים צידיים.
12. הקמת בניין אחד במקום בו חלה חובת שני בניינים ע"פ חפ/718א'.
13. היעדר פתרון חניה חלקי (חוסר של 3 מק' חניה) .
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400פ"מ לעניין שטחה.
15. הקמת 2 בריכות שחייה במרווח אחורי שאינן תואמות את הוראות התכנית חפ/1840 לבריכות שחיה.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אדיר לאה** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **זאב ויונה רוזנברג** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **יונתן שולמן** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **יוסי דוידזון** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **יעל ושלום ברנר** ויתקין יוסף 17 חיפה
- **יעקוב קאול (מיופה הכח של דוד פרסמן)** קמיל הויסמנס 3 חיפה
- **ליסק תרצה ואריה** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **מיכדו ויצסלב ומרינה** ויתקין יוסף 28 א חיפה

- **עו"ד משה פרזנצ'בסקי (ב"כ דיירי ויתקין 28 א')** מעלה השחרור 15 חיפה
- **עו"ד פז בית הלחמי (מייצג את דיירים ויתקין)** פלי"ם 7 ת.ד. 878 חיפה
- **עירית ודן אנוך** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **עליזה שולמן** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **פנינה ומרדכי צימרמן** ויתקין יוסף 21 חיפה
- **פרידי אברמוביץ בשם הדיירים** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **ראם מאור מיקי** ויתקין יוסף 28 א חיפה
- **תרצה ליסק בשם הדיירים** ויתקין יוסף 28 א חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

<u>תמצית הבקשה</u>
יעוד הקרקע - מגורים א'
שטח המגרש: 2311 מ"ר
שטח מגרש לאחר הורדות לצורך חישוב : 2286 מ"ר
לפי תב"ע: חפ/718א, 1400י"ב, 1400י"ב/1, 1400י"ב/3, 1400י"ב/4, 1400 ת"ט, 1400פ"מ, 1400ג"ב, 229ד, 229ה, 229ה/1, 229י', 229י'/1.

	קיים	מותר	מוצע
מס' קומות	שני בניינים : בניין קדמי בן 3 קומות מעל קומת מרתף ועמודים + עליית גג. בניין אחורי בן 3 קומות מעל קומת מרתף .	מכח תב"ע (חפ718א) : 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א 38/3 א : 3/ 3.5 קומות ע"פ המדיניות : 6.5 קומות	בניין מגורים בן שני אגפים המחוברים ע"י חניון תת קרקעי משותף. **אגף צפוני** 7 קומות הכולל קומת חניון תת קרקעית חלקית + קומת חניון תת קרקעית סה"כ 8 קומות. **אגף דרומי** 7 קומות הכולל מרתף דיירים.
מס' יח"ד	בניין קדמי/ צפוני : 6 יח"ד בניין אחורי/ דרומי : 3 יח"ד	ע"פ מדיניות : 36 יח"ד 15 יח"ד לדונם	28 יח"ד צפיפות מוצעת : 12 יח"ד לדונם
מס' חניות		**דרוש:** 41 מק' חניה + 2 נכה	**מוצע:** 41 מק' חניה (כולל 13 חניות כלואות) + 2 נכה

שטח עיקרי		**מכח תב"ע** : 60% 1371.60 = 60%*2286 מ"ר **מכח תמ"א 38/3 א:** בניין קדמי: קונטור קומה קיימת: 244.75 מ"ר ---------- קונטור קומה מורחבת: 270.75 =244.75+26 מכפיל קומות: 812.25 = 3*270.75 מ"ר 6 יח"ד קיימת: **78** = 13*6 מ"ר סגירת קומת עמודים: 104.5 מ"ר סה"כ שטח: 994.75 מ"ר בניין אחורי: קונטור קומה קיימת : 148 מ"ר קונטור קומה מורחבת: 161 = 148+13 מכפיל קומות: 483 = 3*161 מ"ר 3 יח"ד קיימת: **39** = 13*3 מ"ר סה"כ שטח: 522 מ"ר **סה"כ שטח עיקרי מותר מכח תמ"א 38/3 א' כולל זכויות מוקנות: 1371.60+994.75+552= 2918.35 מ"ר**	**סה"כ**: 3049.70 מ"ר חצי קונטור של שני האגפים חורג מעבר ל 50% מקונטור הקומה שמתחת. אגף דרומי: 155 מ"ר אגף צפוני: 44 מ"ר **עודף שטח של כ 131.31 מ"ר הכולל שטח מרפסות כלאות + " מעטפת כפולה " + חללים כלואים ומקורים .**

- **יש לציין כי בבניין הקדמי שטח קומת העמודים קטן מ 50% בנוי ולכן לא ניתן לכפול את מס' הקומות ב 3.5 וגם לקבל את שטח קומת העמודים המפולשת.**

ומכך, עורך הבקשה חישוב רק את שטח קומת העמודים בניין הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38/3א'.

<u>תיאור הבקשה המוצעת:</u>
<u>הקלות:</u>

	מותר	**מוצע**		**חריגה**	
גובה בנין	13.80 מ' לפי חפ/1400 גב	**אגף צפוני** 25.00 מ'	**אגף דרומי** 21.73 מ'	**אגף צפוני** 11.20 מ'	**אגף דרומי** 7.93 מ'
ממוצע גובה קומה	3.00 מ' לפי חפ/1400 גב	**אגף צפוני** 3.12 מ'	**אגף דרומי** 3.10	**אגף צפוני** 0.12 מ'	**אגף דרומי** 0.10 מ'
גובה קומה	3.50 מ'	**אגף צפוני**		0.15 מ'	

מעל המותר	לפי חפ/1400 גב	3.65 מ'	
גובה קומת חניה	2.40 מ' לפי חפ/5229	עד 3.80 מ'	עד 1.40 מ'
גובה קירות פיתוח	1.80 מ' לפי חפ/1400 י"ב	עד 4.00 מ'	עד 2.20 מ'
שטח פרגולה	20.00 מ"ר לפי חפ/1400פ"מ	עד 36 מ"ר	16 מ"ר
גובה פרגולה וחומר	2.30 מ' חומרים קלים לפי חפ/1400פ"מ	2.90 מ' בטון	0.60 מ' במקרים של אילוצים תכנונים רשאי מה"ע לאשר גובה שונה

<u>להלן הערות מח' שימור מיום 09/12/2020:</u>

רקע בנוגע לשימור מרקמי
רחוב ויתקין נסקר בחודשים האחרונים במסגרת סקר שימור כנגזר מנספח השימור של תכנית המתאר חפ/2000.
ברחוב ויתקין יש חשיבות רבה לשימור מרקמי, כנגזר מתכנון שכונת אחוזה במתכונת "עיר גנים". הדבר בא לידי ביטוי בין השאר בהיבטים הבאים:

1. שימור המרווחים פנויים לצורך רצועות ירוקות בהם משתמרים עצים ותיקים ומתאפשרת נטיעה והתפתחות עצים משמעותיים.
   זאת בדגש על האזורים במגרש הנצפים מהרחובות.
2. עיצוב צנוע וחומרי גמר ההולמים את הסביבה ההיסטורית.
3. נפחי בניה מתאימים למרקם.

מידע
בסיכום מידע להיתר מתאריך 29.1.2020 הודגשו בין השאר היבטי השימור המרקמי הבאים:
שמירה על קוי בניין, מרתף חניה בקווי הבניין, שמירה על עצים ותיקים בחזית ובמרווחים, חומרי גמר מבוססי טיח.

הערותינו לבקשה
בהתייחס לתכנית הבקשה:
1. חניון תת קרקעי חורג בקדמת המגרש מקו הבניין הקדמי וקווי הבניין הצדיים, ולכן מגביל אפשרות התפתחות עצים משמעותיים במרווח קדמי ובחלק הקדמי של המגרש.
2. קיימים מקומות חנייה בקדמת הבניין ובמרווח קדמי.
מטרת המרווח הקדמי להיות פנוי לפיתוח נופי ועצים.
3. נפח הבינוי המוצע חריג למרקם זה, ויוצר גוש בינוי הנוגד את המרקם.
מוצע ריווח בין שני אגפי הבינוי, למשל ע"י הסגת החזית האחורית של האגף העליון, ודירוג נוסף בחזית לרחוב ויתקין וחזית אחורית של אגף תחתון.
4. חומרי גמר: חומר גמר עיקרי טיח, ושימוש בגוונים חמים ללא גוונים של אפור.

<u>הערות מפקח</u>

א. תיק מידע נמסר ב 29/01/2020 ולכן הבקשה אינה ע"פ המדיניות החדשה.
ב. ע"פ תכנית חפ/1400י"ב1-
" יותר להקים במרווחים קדמיים של מגרשים בצד הנמוך של הדרך, משטח חניה שמפלסו אינו עולה על 1.80 מ' מפני ק.ק.ט...."
ניתן לראות כי בחזית מזרחית משטח החניה עולה על 1.80 נקודתית.
ג. מוצעות בליטות של עד 10% למרווחים הצידיים ע"י מרפסות זיזיות והבניין לשני האגפים.
ד. בליטת מסתורי הכביסה הינה עד 1.10 מ'- יש לצמצם שלא תעלה על 0.75 מ' מקו בניין.
ה. הדוודים ומ"א מוצעים במסתורים. הקולטים מוצעים בגג.
ו. הובא אישור קונס' עירוני מיום 27/04/2020.
ז. טרם אושרה ההדמיה.
ח. מוצעים מחסנים בצמוד לדירות המגורים יותר מקיר אחד יש לדרוש כי כל הקירות יהיו מבטון בלבד.

ט. **<u>להלן הערות לאגף הצפוני :</u>**

1. יבוטל החלל הכלוא ללא מוצע בקומה 1- בצמוד לחניית האופנים ולחדר המדרגות.
2. מוצעות "<u>מעטפות כפולות</u> " בצמוד למרפסות הזיזיות במידה של 1.10 מ' מהבניין ובשטח של 4.62 מ"ר כל אחת. סה"כ מדובר בשטח של 13.86 מ"ר.
   יש לבטלן / ששטח זה יחושב כשטח עיקרי.
3. מוצעת מרפסת זיזית שמקורה ע"י גוף בניין בשטח של כ 4 מ"ר. שטח זה יחשב כשטח עיקרי .
4. מוצע שטח כלוא ומקורה בשטח של 6 מ"ר בסמוך לדירה ולמחסן בקומת כניסה . שטח זה נלקח כשטח עיקרי .
5. בתכנית קומה עליונה מוצעת פרגולה מעל מרפסת זיזית בהמשך למרפסת גג שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400פ"מ. יש לבטלה .

י. **<u>להלן הערות לאגף הדרומי :</u>**

1. מוצעות 2 בריכות שחיה במרווח אחורי בחצר שאינן תואמת את הוראות התכנית חפ/ 1840 כלהלן :

א. ע"פ סעיף (9.ג) עומק מירבי של הבריכה יהיה 1.80 מ', עומק מוצע של בריכות השחייה הינו 1.90 מ'.

ב. ע"פ סעיף 9 ד' שפת הבריכה תרוצף ברוחב 1 מ' לפחות, הבריכה ורצועת הרצוף מסביבה יהיו בתוך קווי הבניין והמרווחים המותרים. הבריכות מוצעות במרווח אחורי ללא רצועת ריצוף.

2. יבוטלו המחסנים המוצעים בקומות 5- 6- בצמוד לדירות עם אופציית גישה לחצר הבית הכוללים חלון.
3. יבוטלו החלונות המוצעים במחסנים בכל הקומות.
4. מוצעים 4 מרתפים פרטיים בקומות 6-, 5- (מפלסים 18.15-, 14.95-) . גישתם הינה דרך 3 מדרגות מתוך הדירה. יש לציין כי המרתפים עומדים בהוראות התכנית חפ/229י5.
5. ע"פ נסח טאבו קיימת לעריית חיפה חלק מהנכס בבעלות מרתף שבשטח של 51 מ"ר. מוצע מחסן המשויך לעריית חיפה בשטח של כ 51 מ"ר בקומה 4- (מפלס 12.20-) באגף הדרומי. תרשם הערת אזהרה בטאבו.

הובא אישור מיום 11/04/2021 של אגף נכסים כי אין התנגדות להכניס את הבקשה לדיון בוועדה. יובא תנאי למתן היתר בניה כי יש לחתום על הסכם עם אגף נכסים ושמאות.

יא. **<u>להלן תמהיל דירות:</u>**

תמהיל דירות מבנה קדמי						
קומה	מס' דירה	עיקרי	ממ"ד	שטח דירה	מרפסת	גינה	מרתף
כניסה	1	95.6	12.5	108.1		75	
1	2	104	12.5	116.5	12		
	3	104	12.5	116.5	12		
	4	69	12.5	81.5	18		
2	5	126	12.5	138.5	12		
	6	127	12.5	139.5	12		
	7	68	12.5	80.5	18		
3	8	126	12.5	138.5	12		
	9	127	12.5	139.5	12		
	10	68	12.5	80.5	18		
4	11	116	12.5	128.5	29		
	12	116	12.5	128.5	29		
	13	68.6	12.5	81.1	18		
5	14	140	12.5	152.5	53		
	15	134	12.5	146.5	34		

תמהיל דירות מבנה אחורי						
קומה	מס' דירה	עיקרי	ממ"ד	שטח דירה	מרפסת	גינה	מרתף
כניסה	16	126	12.5	138.5	61		
-1	17	114	12.5	126.5	15		
	18	139	12.5	151.5	12		
-2	19	92	12.5	104.5	15		
	20	150	12.5	162.5	12		
-3	21	95	12.5	107.5	15		
	22	150	12.5	162.5	12		
-4	23	97	12.5	109.5	17		
	24	135	12.5	147.5	17		
-5	25	85	12.5	97.5	21		60
	26	85	12.5	97.5	21		60
-6	27	79	12.5	91.5		215	60
	28	79	12.5	91.5		200	60

<u>ע"פ מדיניות חובה לבנות 2 דירות קטנות עד 75 מ"ר . ניתן לראות כי מוצעות דירות בין 85-80 מ"ר כולל ממ"ד .</u>

יב. <u>ע"פ סיכום הצוות המקצועי מיום 24/01/2020 :</u>
בריכות שחיה : יש לתכנן את הבריכות כך שיוותר מרחק של 4 מ' מגבול מגרש צידי ו-4 מ' מגבול מגרש אחורי.
יש לדרוש קיר אקוסטי כלפי החלקות הגובלות משני הצדדים בהתאם לחפ/1840.
יוגש אישור איגוד ערים.
יש להראות שתי דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר.
חתכי הסתרה : יש להראות את המבנים הסמוכים בהתאם להיתר שלהם בכלל החזיתות והחתכים, כולל קירות פיתוח.
לעניין המתנגד יוסי דוידזון מויתקין 28א – יומצאו לו לבקשתו המסמכים שביססו את חוו"ד של שולץ לעניין יציבות המבנה.

יג. <u>התכנית תתוקנה כך ש :</u>

- יבוטל החלל הכלוא ללא מוצע בקומה 1- בצמוד לחניית האופנים ולחדר המדרגות.
- כל החדרים הטכניים המשמשים למטרת שירות לא יעלו על 2.40 מ' גובה .
- תצומצם הבליטה המוצעת של מסתורי הכביסה לכיוון רח' החשמל כך שלא תעלה על 0.75 מ'.
- בניין צפוני יש לבטל את "המעטפות הכפולות" או ששטח זה יחושב כשטח עיקרי .
- בניין צפוני מרפסת זיזית שמקורה עי גוף בניין תילקח בחישוב שטח עיקרי (4 מ"ר)
- יש לסמן ע"ג התכנית עצים להריסה ע"פ סקר העצים .
- תובא הדמיה מאושרת ותשולב בתכנית להיתר. כמו כן יש להראות הדמיה בסביבה הטבעית ביחס לבניינים.
- אגף צפוני מחסן מופרד ע"י קיר בטון .
- יבוטל המחסן המוצע בקומה 6- בצמוד לדירה עם אופציית גישה לחצר הבית הכולל חלון.
- יש להראות סימון בניינים להריסה בצבע צהוב.
- יש לסמן שצ"פ והורדה לדרך ע"ג מפת המדידה שבתכנית.
- קירות המחסנים המוצעים בצמוד לדירות יהיו מבטון בלבד.
- יוראו סה"כ שטח מרפסות זיזיות בשים לב כי לא יעלו על 336 מ"ר סה"כ לכל הדירות.

<u>הבקשה פורסמה כחוק והתקבלו התנגדויות מטעם שכנים שאינם שותפים לנכס.</u>

- **<u>עו"ד פרזנצבסקי משה (רח' מעלה השחרור 15, חיפה. 3328439) המייצג את דיירי הבניין ברח' ויתקין 28 א':</u>**
  - דוד פרסמן (גר בדנמרק) בעלים של דירה מס' 1- ויתקין 28 א'
  - יעקוב קאול- קמיל הויסמנס 3, חיפה (מיופה הכח של דוד פרסמן) .
  - אדיר לאה – ויתקין 28א'
  - ליסק תרצה ואריה– ויתקין 28א'
  - עליזה שולמן– ויתקין 28א'
  - עירית ודן אנוך – ויתקין 28א'
  - זאב ויונה רוזנברג– ויתקין 28א'
  - יונתן שולמן– ויתקין 28א'
  - מיכדו ווצסלב ומרינה– ויתקין 28א'
  - ראם מאור מיקי – ויתקין 28א'
- פנינה ומרדכי צימרמן- ויתקין 21.
- יעל ושלום ברנר- ויתקין 17.
- **עו"ד פז בית הלחמי(שד' פליים 7, חיפה, ת.ד 878) המייצג את דיירי הבניין ברח' ויתקין 24, 24 א' ואת דיירי 28,28א'.**
- תרצה ליסק בשם הדיירים – ויתקין 28 א'.
- פרידי אברמוביץ בשם הדיירים- ויתקין 28 א'.
- יוסי דוידזון –ויתקין 28א'.

<u>להלן סיכום התנגדויות:</u>

<u>לנושא הליך הפרסום-</u> הליך הפרסום נעשה באופן פגום ולא חוקי . ע"ג גיליון אפור במקום צהוב, גודל 4A נתלה על עץ בכניסה לבניין 26א' ברח' ויתקין. מסמכי הבקשה לא הובאו לידי בעלי הנכסים הגובלים ולא קיבלו דואר רשום . במסמך הבקשה נרשם רק בניין אחת 26א' כשאר הבקשה מתייחסת לשני הבניינים.

<u>לנושא החניה</u> – כיום יש מחסור חמור של חניות עקב תוספות של מאות יח' דיור ברח' ויתקין. לא הגיוני כי הוועדה תאשר תכנית עם חוסר של 3 מק' חניה .

<u>לנושא התשתיות-</u> מצבן של התשתיות רעוע אשר נפגעו ונרקבו במהלך עשרות השנים שעברו ממועד ביצוען. תוספת של מאות יח"ד על מערכת השפכים הישנה תביא לאסון . כמו כן, טרם נבנה אף לא מאגר מים אחד באזור להבטחה רציפה של אספקת מים לבתים. בנוסף לכך, תשתיות החשמל אינן מספקות את הדרישה ברח' ויתקין כבר היום, כתוצאה מכך נגרמות הפסקות חשמל לעתים קרובות עקב עומסים.

לנושא בריכות שחייה- שתי בריכות השחייה טומנות בחובן התכנות למצבורי יתושים באזור, צנחה של מים עומדים, רעשים במסגרת חגיגות בריכה וכו'... גם אין קיר אקוסטי אשר ימנע רעש בייחוד בהיותן בנויות בקרבה לבניינים הסמוכים.
לנושא השאפה- פינוי האשפה שנוצרת כיום ייווצרו בעתיד עקב הכפלה והשלשת כמויות האשפה אשר יגרמו לפקקי תנועה חמורים ברחוב חד סטרי.
לנושא אופי השכונה- הבנייה החדשה פוגעת ומשנה את אופי השכונה. העצים היפיפיים נכרתים ללא רחם לטובת הבניה החדשה. הבניינים היום מוקפים בעצים בוגרים מכל צדדיהם אשר לא הוצגו כלל ע"י המבקש.
לנושא חתכי הסתרה- לא מופיעים בתכנית , ישנה הסתרה גדולה מאוד של אור השמש והאוויר כאשר בניין גבוה מאד מתנשא במרחק של פחות מ 4 מ' מבניין המתנגדים.
לנושא בליטות למרווחים – בליטות המרפסות למרווח צידי פוגעת בפרטיות המרחק בין הבניינים ע"פ הבקשה בחלק מן המקומות פחות מ 4 מ'.
לנושא פיתוח- קירות הפיתוח יוצרים חומות אל מול הדירות התחתונות.
לנושא שטח הפרגולות- פרגולות מבטון ענקיות חורגות מתכנית אשר מוסיפות עוד נפח לבניין.
לנושא ניצול קומת עמודים למגורים- תוספת נכבדת של דירות, מק' חניה , עומס והגבהת הבניין.
לנושא גובה קומת חניה- דבר המגביה את הבניין כולו משמעותי.

*** הבקשה נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 53 בתאריך 26/04/2021 וחברי הועדה ביקשו לעיין במסמכי ההתנגדויות ובפרוגרמות, החומר נשלח במייל לחברי הועדה ולהלן המלצתנו:**

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:
לאשר את הבקשה וההקלות בהתאם לתנאים הבאים :

1. לנושא מעטפת הכפולה המוצעת, בתקנות הוגדרה מעטפת כפולה כדלקמן :
"מעטפת כפולה" – "מעטפת חיצונית למבנה, הבנויה מחומרים קלים, ומרוחקת מקיר המבנה החיצוני, באופן שנוצר מרווח פנימי למעבר אוויר ולתחזוקה;"
התכנון כפי שהוצע אינו תואם את ההגדרה במהותה.
לפיכך, שטח הבניה הנוצר בהמשכן של המרפסות הזיזיות המוצעות בקומות 1-4 אינו תואם את ההגדרה של מעטפת כפולה , דהיינו השטח העולה על 12 מ"ר עבור מרפסת זיזית יילקח כשטח עיקרי.
א. במידה ולא נותרו זכויות בניה במסגרת השטח העיקרי, שטח הבניה הנוצר בעקבות המעטפת הכפולה, יצומצם בהתאם
ב. יבוטל החלל הכלוא ללא מוצע בקומה 1- בצמוד לחניית האופנים ולחדר המדרגות.
ג. כל החדרים הטכניים המשמשים למטרת שירות לא יעלו על 2.40 מ' גובה .
ד. תצומצם הבליטה המוצעת של מסתורי הכביסה לכיוון רח' החשמל כך שלא תעלה על 0.75 מ'.
ה. בניין צפוני יש לבטל את "המעטפות הכפולות" או ששטח זה יחושב כשטח עיקרי .
ו. בניין צפוני מרפסת זיזית שמקורה עי גוף בניין תילקח בחישוב שטח עיקרי (4 מ"ר)
ז. יש להראות שתי דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר.
ח. תובא הדמיה מאושרת ותשולב בתכנית להיתר. כמו כן יש להראות הדמיה בסביבה הטבעית ביחס לבניינים.
ט. יבוטל המחסן המוצע בקומה 6- בצמוד לדירה עם אופציית גישה לחצר הבית הכולל חלון.
י. יש להראות סימון בניינים להריסה בצבע צהוב.
יא. יש לסמן שצ"פ והורדה לדרך ע"ג מפת המדידה שבתכנית.
יב. קירות המחסנים המוצעים בצמוד לדירות יהיו מבטון בלבד.
יג. יוראו סה"כ שטח מרפסות זיזיות בשים לב כי לא יעלו על 336 מ"ר סה"כ לכל הדירות. שטח חורג יהווה שטח עקרי.
יד. יש לתכנן את הבריכות כך שיוותר מרחק של 4 מ' מגבול מגרש צידי ו-4 מ' מגבול מגרש אחורי.
טו. גובה בריכות השחייה לא יעלה על 1.90 מ'.
טז. יש לדרוש קיר אקוסטי כלפי החלקות הגובלות משני הצדדים בהתאם לחפ/1840.

יז. חתכי הסתרה : יש להראות את המבנים הסמוכים בהתאם להיתר שלהם בכלל החזיתות והחתכים, כולל קירות פיתוח.
יח. שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.
2. חומרי גמר : חומר גמר עיקרי טיח, ושימוש בגוונים חמים ללא גוונים של אפור ע"פ הוראות שימור.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
5. יותר קרוי רעפים עיצובי בלבד ללא עליית גג ו/או קוקיות.
6. ישולם היטל השבחה :
א. לפי חפ/229/5י.
ב. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של כ 184 מ"ר (אגף דרומי במידה ויאושר בוועדה) .
ג. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של כ 140 מ"ר (אגף צפוני במידה ויאושר בוועדה).
ד. בגין תמ"א 38/3 א' – להלן החישוב :
אגף דרומי :
483 =3*161 מ"ר
402.5=2.5*161 מ"ר
80.5 =483-402.5 מ"ר
אגף צפוני :
812.25 =3*270.75 מ"ר
676.87 =2.5*270.75 מ"ר
135.38 = 812.25-676.87 מ"ר
ה. תוספת חצי קומת מגורים בשטח של כ 44 מ"ר (אגף דרומי קומה שביעית מפלס 0.22 +) במידה ויאושר בוועדה.
ו. תוספת חצי קומת מגורים בשטח של כ 131.31 מ"ר (אגף צפוני קומה 6 מפלס 16.05 +) במידה ויאושר בוועדה.
7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב בקרת התכן :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ד. אישור איגוד ערים ואיכות הסביבה לבריכות.
ה. אישור מחלקת נכסים כי יש לחתום על הסכם מול אגף נכסים ושמאות .
ו.יוגש אישור סופי של קונסטרוקטור מטעם העירייה שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו :
1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
8. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תחילת עבודות :
א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
ג.תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/ בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר
ה. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
ג. יוגש כתב שיפוי.
ד.יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ה. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
ו. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
ז. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
ח. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה.
9. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
א. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

<u>הועדה משיבה למתנגדים כדלקמן :</u>
ביחס לסוגית הפרסום : נמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר רשום לבעלי החלקות הגובלות. בהתאם לתקנות, אין צורך להעביר את מסמכי הבקשה עצמם, אלא יידוע בדבר הגשת הבקשה והפניה לעיון במסמכים באתר מנהל ההנדסה.
נתלתה מודעה בשטח.
חניה : בהתאם לאישור חניה עדכני, דרושות 41 חניות לפרויקט והוצעו 41 חניות על כן ניתן מענה מלא בהתאם לדרישות מחלקת חניה.
תשתיות : היתר בניה יוצא רק לאחר קבלת אישור מהגורמים הרלוונטיים ובכלל מחלקת
ביוב, מי כרמל וחברת חשמל.
בריכות שחיה : הוועדה קיבלה את ההתנגדות ודרשה תיקון תכניות בעניין זה.
אשפה : תנאי להיתר הינו קבלת אישור מחלקת תברואה. תוכנן חדר אשפה מוצנע מן הרחוב בהתאם לדרישות.
אופי השכונה : במסגרת הבקשה מתוכננות 28 יח"ד בשטח מגרש של 2.3 דונם, קרי צפיפות של 12 יח"ד/דונם. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 בשטח מגרש זה ניתן להתיר 36 יח"ד המגלמות צפיפות של 15 יח"ד/דונם והבקשה כאמור מציעה פחות מכך. כמו כן מתוכננות עד 6.5 קומות בכל חתך, מספר קומות עולה בקנה אחד עם המותר במדיניות.
בפני הוועדה המקומית הונחה חוות דעת כי המבנים הקיימים אינם עומדים בדרישות ת"י 413 לעמידות מפני רעידות אדמה ועל כן, ובשים לב לכך שהבקשה שבנדון עולה בקנה אחד עם המדיניות המאושרת משנת 2016 – אין מניעה להתירה בכפוף למילוי התנאים הקבועים בהחלטה.
ביחס לעצים – נוכח מקרא ההתנגדויות דרשה הוועדה המקומית תיקון תכניות כך שיוצגו העצים במגרש.
לבקשה ניתן אישור פקיד היערות לקידום הליך הרישוי וזאת לאחר שהונח בפניו סקר עצים למגרש אשר הוכן ע"י אגרונום מומחה.
תכנית הבקשה מסמנת את העצים הקיימים ואלו המיועדים לכריתה ולשימור. כחלק מתנאי ההיתר יש לאשר תכנית פיתוח נוף מפורטת וכמו כן כתנאי להתחלת עבודות יש להציג את האישור הנדרשים ביחס לעצים.
חתכי הסתרה : הוועדה דרשה תיקון תכניות כך שבגרמושקה יוראו בכל החזיתות והחתכים העמדה של המבנים הסמוכים בהתאם להיתר שניתן להם.
בליטות למרווחים : במסגרת הבקשה מוצעות בליטות למרווחים של עד 10% מהמרווח, בהתאם למותר בתקנות סטייה ניכרת. מדובר בבליטות זניחות, הנובעות מאילוצי המגרש ועל כן ניתן להותירן.
המרפסות מוצעות בהפניה למרווח האחורי ואינן מובילות לפגיעה או הפרעה תכנונית לגובלים.
פיתוח : הפיתוח הינו מדורג בהתאם לשיפוע המגרש ובכדי לאפשר גישה לשני אגפי המבנה.
פרגולות : הפרגולות מוצעות בהקלה חלקית מהוראות חפ/1400פמ. נוכח טענות ההתנגדות דרשה הוועדה המקומית צמצום שטח הפרגולה ל-30 מ"ר.
ניצול קומת עמודים למגורים : במסגרת הפרויקט מוצעת הריסה ובניה מחדש כך שכל המבנה מתוכנן מחדש בצורה מיטבית. התמ"א מאפשרת ניצול שטחי בניה בקומת הקרקע.
גובה קומת החניה : גובה קומת החניה אושר בהקלה הנדרשת בגין תכנון רמפה המחברת בין מפלסי החניה. מפלסי החניה הינם מתחת למפלס הרחוב.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

אדר' אורליה קירמאיר, נציגת שר הפנים, בעלת דעה מייעצת, הפנתה את הועדה לעיין בשמירה על קו הבניין הקדמי והראתה כי קו הבניין המסומן הינו של כ - 3 מ' ולא של 5 מ' כנדרש.

אדר' רחל בצ'ינסקי, מנהלת אגף הרישוי, הפנתה את תשומת הלב לנושא ההפקעה, שמופיע במפת המדידה, המראה על שמירת המרווח הקדמי כפי שנדרש.

הוחלט להוסיף בסעיף מס' 7 ה' בהחלטה כדלקמן: יתואם עם אגף הנכסים שזכויותיה של העירייה ישמרו וייחתם הסכם מול אגף נכסים ושמאות.

גב' ג'קי אסולין, לא השתתפה בדיון.

מהלך הדיון:

הצבעה:

בעד - הצביעו החברים: מר מיכאל אלפר, גב' שהירה שלבי, מר מנחם קפלן, מר אריה בליטנטל ומר צביקה ברבי.

נגד - אין.

נמנע - אין.

<u>החלטת וועדת משנה מישיבה מס' 54 מתאריך 10.05.2021 :</u>

לאשר את הבקשה וההקלות בהתאם לתנאים הבאים:

1. לנושא מעטפת הכפולה המוצעת, בתקנות הוגדרה מעטפת כפולה כדלקמן:
"מעטפת כפולה" – "מעטפת חיצונית למבנה, הבנויה מחומרים קלים, ומרוחקת מקיר המבנה החיצוני, באופן שנוצר מרווח פנימי למעבר אוויר ולתחזוקה;"
התכנון כפי שהוצע אינו תואם את ההגדרה במהותה.
לפיכך, שטח הבניה הנוצר בהמשכן של המרפסות הזיזיות המוצעות בקומות 1-4 אינו תואם את ההגדרה של מעטפת כפולה , דהיינו השטח העולה על 12 מ"ר עבור מרפסת זיזית יילקח כשטח עיקרי.
א. במידה ולא נותרו זכויות בניה במסגרת השטח העיקרי, שטח הבניה הנוצר בעקבות המעטפת הכפולה, יצומצם בהתאם
ב. יבוטל החלל הכלוא ללא מוצע בקומה 1- בצמוד לחניית האופנים ולחדר המדרגות.
ג. כל החדרים הטכניים המשמשים למטרת שירות לא יעלו על 2.40 מ' גובה .
ד. תצומצם הבליטה המוצעת של מסתורי הכביסה לכיוון רח' החשמל כך שלא תעלה על 0.75 מ'.
ה. בניין צפוני יש לבטל את "המעטפות הכפולות" או ששטח זה יחושב כשטח עיקרי .
ו. בניין צפוני מרפסת זיזית שמקורה עי גוף בניין תילקח בחישוב שטח עיקרי (4 מ"ר)
ז. יש להראות שתי דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר.
ח. תובא הדמיה מאושרת ותשולב בתכנית להיתר. כמו כן יש להראות הדמיה בסביבה הטבעית ביחס לבניינים.
ט. יבוטל המחסן המוצע בקומה 6- בצמוד לדירה עם אופציית גישה לחצר הבית הכולל חלון.
י. יש להראות סימון בניינים להריסה בצבע צהוב.
יא. יש לסמן שצ"פ והורדה לדרך ע"ג מפת המדידה שבתכנית.
יב. קירות המחסנים המוצעים בצמוד לדירות יהיו מבטון בלבד.
יג. יוראו סה"כ שטח מרפסות זיזיות בשים לב כי לא יעלו על 336 מ"ר סה"כ לכל הדירות. שטח חורג יהווה שטח עקרי.
יד. יש לתכנן את הבריכות כך שיוותר מרחק של 4 מ' מגבול מגרש צידי ו-4 מ' מגבול מגרש אחורי.
טו. גובה בריכות השחייה לא יעלה על 1.90 מ'.
טז. יש לדרוש קיר אקוסטי כלפי החלקות הגובלות משני הצדדים בהתאם לחפ/1840.
יז. חתכי הסתרה: יש להראות את המבנים הסמוכים בהתאם להיתר שלהם בכלל החזיתות והחתכים, כולל קירות פיתוח.
יח. שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.
2. חומרי גמר: חומר גמר עיקרי טיח, ושימוש בגוונים חמים ללא גוונים של אפור ע"פ הוראות שימור.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.

4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
5. יותר קרוי רעפים עיצובי בלבד ללא עליית גג ו/או קוקיות.
6. ישולם היטל השבחה :
א. לפי חפ/229/י5.

<u>הערה:</u>
בתאריך 24/05/2021 הוגשה הסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו , לפיכך הבקשה תובא לדיון בפני מליאת הועדה.

<From: avihu hahn <avihuhahn@hotmail.com
Sent: Monday, May 24, 2021 11:18 PM
To : אלפר מיכאל <ElferMm@haifa.muni.il> ; נחשון צוק <
Nakhshon@haifa.muni.il> ; אסולין גקי <Va-2@haifa.muni.il> ; לוי נורית <
NuritL@haifa.muni.il>
Cc : מוטי בליצבלאו <motibli64@gmail.com>
Subject :

לכבוד
מר מיכאל אלפר – יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה,
מר נחשון צוק - יו"ר מליאת הועדה המקומית לתכנו ובניה,

הנדון : הסתייגות רח' ויתקין 26 א' חיפה, בקשה מספר 35/7490תיק בניין 35/7490
ישיבה ועדת משנה מספר 54 מיום 10/05/2021.

להלן נימוקי ההסתייגות.

1- בקשה להריסת שני מבנים קיימים 9 יח"ד, ובניה חדשה של מבנה עם שני אגפים 15 יח"ד + 13 יח"ד סה"כ 28 יח"ד.
2- הבקשה עוסקת בהגברה מכסימאלית של זכויות הבניה האפשריות במקום המבנים הקיימים.
3 – רח' ויתקין וסביבתו נתונים להגברת בניה מאסיבית .
אין ספק כי יש צורך דחוף לבחון תוכנית כוללת לשכונה, מהן ההשלכות של צפיפות בניה רוויה , הסדרי התנועה
רוחבי הצירים , ברח' ויתקין עצמו , בפרט הערות השימור שנרשמו בכתבה :
4 – מדוע ועדת השימור לא דנה בבקשה, אלא מביאים את המלצות מחלקת שימור הטוענת דברים חמורים :
מתוך הכתבה-
רחוב ויתקין נסקר בחודשים האחרונים במסגרת סקר שימור כנגזר מנספח השימור של תכנית המתאר חפ/ 2000 א-
ברחוב ויתקין יש חשיבות רבה לשימור מרקמי, כנגזר מתכנון שכונת אחוזה במתכונת "עיר גנים". הדבר בא לידי ביטוי
בין השאר בהיבטים הבאים :

. שימור המרווחים פנויים לצורך רצועות ירוקות בהם משתמרים עצים ותיקים ומתאפשרת נטיעה והתפתחות
עצים משמעותיים
זאת בדגש על האזורים במגרש הנצפים מהרחובות.2
. עיצוב צנוע וחומרי גמר ההולמים את הסביבה ההיסטורית.
. נפחי בניה מתאימים למרקם.
בסיכום מידע להיתר מתאריך 29.1.2020 הודגשו בין השאר היבטי השימור המרקמי הבאים : :

שמירה על קוי בניין, מרתף חניה בקווי הבניין, שמירה על עצים ותיקים בחזית ובמרווחים, חומרי גמר מבוססי טיח.

הערותינו לבקשה
בהתייחס לתכנית הבקשה :
. חניון תת קרקעי חורג בקדמת המגרש מקו הבניין הקדמי וקווי הבניין הצדיים, ולכן מגביל אפשרות התפתחות
עצים משמעותיים במרווח קדמי ובחלק הקדמי של המגרש.
. קיימים מקומות חנייה בקדמת הבניין ובמרווח קדמי.
מטרת המרווח הקדמי להיות פנוי לפיתוח נופי ועצים.
נפח הבינוי המוצע חריג למרקם זה, ויוצר גוש בינוי הנוגד את המרקם.
מוצע ריווח בין שני אגפי הבינוי, למשל ע״י הסגת החזית האחורית של האגף העליון, ודירוג נוסף בחזית לרחוב ויתקין
וחזית אחורית של אגף תחתון.
4 . חומרי גמר : חומר גמר עיקרי טיח, ושימוש בגוונים חמים ללא גוונים של אפור.

חמור מאוד שבאמצעות תמ״א 38 מנהל ההנדסה בראשותכם פועל להרחבה מסיבית ללא התחשבות אפילו להמלצת מח׳ השימור שלא ברור מדוע לא הובא לדיון בועדת השימור.
אין פתרונות לתשתיות נדרשות לאיזור, אין פתרונות לבתי ספר וגני ילדים.
כך לא מפתחים עיר.
4- ברור כי ניתן ליישם סעיף 22 לתמ״א 38/3 , המעניק סמכות לועדה מקומית לא להקנות את מלוא הזכויות ליזם בגלל
הפגיעה המצטברת לסביבה ומגבלות התשתית של האזור.

נושאים נוספים יובאו בדיון.

אביהו האן- חבר המועצה ,יו״ר סיעת הירוקים של חיפה
מוטי בליצבלאו – חבר המועצה , סיעת הירוקים של חיפה

<u>החלטת מליאת הועדה המקומית מס׳ 32 מיום 22.06.21</u>

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום, לבדיקה נוספת.

בהמשך להערה שהתקבלה במהלך הדיון, עודכן עורך בקשה מוסמך. הבקשה מוחזרת לדיון במליאת הוועדה המקומית.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:3 מספר בקשה : 62/3505/06 תיק בניין : 62/3505
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **שרון נהב סי פי ישראל בע"מ** **הגשה 16/04/2020**

עורך:

- יוסי נבו

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 3874870434

כתובת הבניין: רח' עובדיה 37 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 12597 חלקה: 4

תאור בקשה	
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
תוכנית מתוקנת לבקשה שנדחתה בישיבה מס' 16 מיום 05/08/2019 להקמת בניין מגורים חדש בן 30 יח"ד ,6.5 קומות מעל 2 חניוניים תת קרקעיים ומחסנים תוך הריסת בניין קיים בן 10 יח"ד ו3 קומות, בכפוף לתמ"א 38/3 א'
==========

מהות הקלות:

1.ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2.עודף שטח מעת המותר (6% הקלה)
3.ניצול קומת עמודים למגורים
4.תוספת 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
5.גובה בניין מעל המותר עפ"י הוראות חפ/1400 ג"ב
6.גובה קומה חניה עולה על המותר בהוראות חפ/229 י' 5
7.ממוצע גובה קומה עולה על המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
8.רמפת גישה לחניה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400י"ב 1
9.בליטות אשפה למרווח צידי הנוגד הוראות חפ/1400 יב
10.פטור מחובת הקמת 2 בניינים בחלקה
11.בליטות למרווח קדמי לכיוון רח' עובדיה ע"י מרפסות זיזיות
12.בליטות למרווח צדדי צפוני ע"י קיר עם פתחים ,מרפסת זיזית ומרפסת גג
13.בליטות למרווח צדדי דרומי ע"י המבנה
14.בליטות למרווח האחורי ע"י קיר עם פתחים ומרפסת זיזית.
15.פיתוח גבוה מעל המותר
16.פרגולה שאינה עומדת בהוראות חפ/1400 פ"מ לעניין שטחה ,חומרה וגובהה.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אבי רוט** עובדיה 15 חיפה
- **אביב שגב** עובדיה 14 חיפה
- **אור חנקין** עובדיה 31 חיפה
- **אור ספר - כהן** התשבי 40 חיפה
- **אורית אזגי** שונמית 14 ב חיפה
- **אורן ורן** בית אל 30 חיפה
- **איל מרקוביץ** עובדיה 14 חיפה
- **אירינה לריונוב** עובדיה 29 חיפה
- **איתמר נחום** בית אל 9 חיפה
- **איתן גודמן** בית אל 21 חיפה
- **אלום מרום** בית אל 22 חיפה

- **אלי אעוב** עובדיה 3 ב חיפה
- **אלי בק** עובדיה 14 חיפה
- **אלי וילדנברג** עובדיה 24 חיפה
- **אלכס פלד** שונמית 4 חיפה
- **אמוץ דפני** עובדיה 11 חיפה
- **אמנון כווריי** עובדיה 1 חיפה
- **אסנת הירש** עובדיה 17 חיפה
- **אסתר קוניבסקי** בית אל 30 חיפה
- **אסתר קוסטינר** עובדיה 24 חיפה
- **ארטיום אקימנקו** עובדיה 35 חיפה
- **ארנון רוזנברג** עובדיה 24 חיפה
- **אתי פנקס** עובדיה 8 חיפה
- **בני אילנית** התשבי 20 חיפה
- **בני פלר** עובדיה 14 חיפה
- **ברוך סלמה** עובדיה 16 חיפה
- **ג'ימי רום** עובדיה 24 חיפה
- **ג'קי ליברטל** עובדיה 24 חיפה
- **גבי שוקחה** עובדיה 25 א חיפה
- **גיורה נאומן** עובדיה 3 חיפה
- **גלעד נאומן** עובדיה 3 חיפה
- **דבי חנקין** עובדיה 31 חיפה
- **דור קרסו** עובדיה 25 חיפה
- **דליה עדות** עובדיה 21 חיפה
- **דני גריבוב** עובדיה 14 חיפה
- **דני מנהיים** עובדיה 14 חיפה
- **דר' קדם עינת** התשבי 20 חיפה
- **דרור יונה** בית אל 21 חיפה
- **הדס פייזר** עובדיה 39 א חיפה
- **הדסה מנהיים** עובדיה 14 חיפה
- **הופמן אלי** שונמית 15 חיפה
- **הופמן אלקה** שונמית 15 חיפה
- **הני שוקחה** עובדיה 35 א חיפה
- **וועד הבית** עובדיה 39 חיפה
- **זאב ליסון** עובדיה 24 חיפה
- **זהבה יוקיץ** בית אל 22 חיפה
- **זהבה רוב** שונמית 14 ב חיפה
- **זינמן ישראל** שונמית 15 חיפה
- **חיה טרניו** שונמית 15 חיפה
- **חיים אילנית** התשבי 20 חיפה
- **חנה קאופמן** עובדיה 24 חיפה
- **חנן וינטר** שונמית 2 א חיפה
- **טליה וילדנברג** עובדיה 24 חיפה
- **טליה קלמן** שד הנשיא 28 א חיפה
- **יאיר שזר** עובדיה 3 א חיפה

- **יגאל נחום** בית אל 9 חיפה
- **יהודה עדות** עובדיה 21 חיפה
- **יהודית זוננשטיין** עובדיה 39 א חיפה
- **יואב בנו** עובדיה 14 חיפה
- **יובל גנדה** התשבי 74 חיפה
- **יוסי גרוסברד** עובדיה 39 א חיפה
- **יזהר שאול** עובדיה 24 חיפה
- **יעל וינטר** שונמית 2 א חיפה
- **יעל מוסרי** שונמית 15 חיפה
- **יעל נחום** בית אל 9 חיפה
- **יערה בן עמי** עובדיה 27 חיפה
- **יפית מרקוביץ** עובדיה 14 חיפה
- **ישראל רוב** שונמית 14 ב חיפה
- **כוכב גונדה** התשבי 74 חיפה
- **כליל שזר** עובדיה 3 א חיפה
- **ליאון קלמן** שד הנשיא 28 א חיפה
- **ליאורה סמלר רונקין** שונמית 4 א חיפה
- **ליאורה פלד** שונמית 4 חיפה
- **ליאת מריאש** עובדיה 11 א חיפה
- **לימור מרדכי** עובדיה 24 חיפה
- **לירון כלפון** עובדיה 24 חיפה
- **מאנווה קאנאנה** בית אל 30 חיפה
- **מוטלק זוהיר** עובדיה 27 חיפה
- **מוריה פרל** עובדיה 24 חיפה
- **מושציצקו עליזה** עובדיה 35 חיפה
- **מזל לוי** עובדיה 39 חיפה
- **מיטל שמחון** שונמית 16 חיפה
- **מירי כלפון** עובדיה 24 חיפה
- **מרואן חנא** עובדיה 14 חיפה
- **מרואן חנא** עובדיה 22 חיפה
- **מריאנה גרוסברד** עובדיה 39 א חיפה
- **משה דגמל** עובדיה 39 חיפה
- **נאדיה שוקחה** עובדיה 35 א חיפה
- **נועם בקר** בית אל 22 חיפה
- **נועם נדב** עובדיה 22 חיפה
- **ניבה שגב** עובדיה 14 חיפה
- **נילי בנו** עובדיה 14 חיפה
- **ניר מריאש** עובדיה 11 א חיפה
- **נתן ליברטל** עובדיה 24 חיפה
- **סונה מזרחי** עובדיה 23 חיפה
- **סיגלית ורן** בית אל 30 חיפה
- **סימה פלר** עובדיה 14 חיפה
- **עאזר היאשם** עובדיה 27 חיפה
- **עדי גודמן** בית אל 21 חיפה

- **עירית דפני** עובדיה 11 חיפה
- **עמירה קרלין** החורשה 7 חיפה
- **ענבל שאול שביט** עובדיה 24 חיפה
- **פאתנה חנא** עובדיה 22 חיפה
- **פתנא חנא** עובדיה 14 חיפה
- **צביקה קאופמן** עובדיה 24 חיפה
- **צליל כהן** עובדיה 24 חיפה
- **קטי היאשם** עובדיה 27 חיפה
- **קרן אפר** שונמית 6 חיפה
- **רויטל מוסקוביץ** עובדיה 39 א חיפה
- **רונית גריבוב** עובדיה 14 חיפה
- **רונית כהן** התשבי 40 חיפה
- **רונן איציק** עובדיה 24 חיפה
- **רועי נדב** עובדיה 22 חיפה
- **רימונה כהן** עובדיה 24 חיפה
- **רינה רומונוב** עובדיה 29 חיפה
- **שגיא ספר** התשבי 40 חיפה
- **שחר בן עמי** עובדיה 27 חיפה
- **שירז קרסו** עובדיה 25 חיפה
- **שירי יונה** בית אל 21 חיפה
- **שלומי אפק** שונמית 6 חיפה
- **שני זר** עובדיה 3 א חיפה
- **שרה נחום** בית אל 9 חיפה
- **תמר איציק** עובדיה 24 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

==========
תוכנית מתוקנת לבקשה שנדחתה בישיבה מס' 16 מיום 05/08/2019 להקמת בניין מגורים חדש בן 30 יח"ד ,6.5 קומות מעל 2 חניוניים תת קרקעיים ומחסנים תוך הריסת בניין קיים בן 10 יח"ד ו3 קומות, בכפוף לתמ"א 38/3 א'
==========

תיק מידע הוגש ב18/04/18 והבקשה הוגשה ב16/04/20 אשר נבדקה על פי המדיניות הקודמת החלה על בקשה זו

<u>הליכי תכנון קודמים:</u>

הבקשה הקודמת הייתה עבור הקמת בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות ו30 יח"ד בכפוף להוראות תמ"א 38/3 א'.

הבקשה פורסמה כחוק מיום 31/03/2019 ולה התקבלו התנגדויות מטעם הגובלים

הבקשה נדונה בוועדה המקומית ביום 05/08/19 בישיבה מס' 16 והוחלט לדחות מהסיבות הבאות כדלקמן:
-מוצע עודף שטח מעבר למותר במסגרת התוכנית שחלה על המקום+תמ"א 38/3 א'
- מוצעת בליטה למרווח אחורי שמעבר למותר
- מוצע מס' קומות מעבר לנקבע במדיניות כפי שאורה ע"י הועדה המקומית לגבי בקשות להיתר עפ"י תמא 38 שמותר 6.5 קומות ומוצע בניין בן 7.5 קומות
-מוצע פיתוח גבוה מעל המותר
-קיים קו ביוב ציבורי החוצה את שטח המבנה. לא ניתן פתרון להעתקת קו הביוב מהמקום הנוכחי.

כעת הבקשה מוגשת מתוקנת עבור תוספת 30 יח"ד בבניין בגובה 6.5 קומות מעל 2 חניונים תת קרקעיים.
יש לציין כי בחתך 2-2 יש 7 קומות מקומי.

הבקשה פורסמה כחוק

יעוד קרקע: מגורים א'
לפי תת"ע: חפ/718 א', 178, 148, 229 ד', 229 ה', 229 ו', 229 י' 1, 229 י' 2, 229 י' 5, 1400 י"ב, 1400 י"ב 1, 1400 י"ב 4, 1400 ג"ב, 1400 פ"מ, תמ"א 38/3 א'

	קיים	מותר	מוצע
מס' קומות	3 קומות מגורים	מכוח תב"ע-3 ק' על עמודים מכוח תמ"א 38/3 א'-3 ק'	6.5 קומות מגורים מעל 2 קומות חנייה תת קרקעית ומחסנים
מס' יח"ד	10 יח"ד	30 יח"ד עפ"י המדיניות	30 יח"ד
מס' חניות	אין	נדרש בבקשה 06 -38 מק' חניה +2 מק' חניה לנכה +30 מק' חניה לאופניים+ 3 לאופנועים	43 מק' חניה (כולל 3 כלואים +2 מק' חניה לנכה+ 30 מק' חניה לאופניים+ 3 לאופנוע)
שטח בניה עיקרי		**מכוח תב"ע**: 1879*60%=1127 מ"ר **מכוח תמ"א 38/3 א'** קונטור קומה קיימת: 337.45 מ"ר ---------- קונטור קומה מורחבת: 337.45+(13*4)=389 מ"ר ---------- מכפיל קומות: 3*389=1170 מ"ר ---------- מס' יח"ד קיימות: 10*13=130 ---------- ק. עמודים מורחבת בשטח של 112 מ"ר קומת עמודים שנסגרה בשטח של-40 מ"ר שאינה נלקחת במסגרת חישובי שטחים. ---------- **סה"כ שטח עיקרי מותר מכוח תמ"א 38/3 כולל זכויות מוקנות: 2539 מ"ר**	סה"כ 2642.09 מ"ר +20 מ"ר בגין מסתורי כביסה כלואים(בקומה -3) ---------- **2662.09 מ"ר** **----------** **חריגה -123.09 מ"ר** **----------** הקלה 6% 1879*6%=112.74 **----------** **חריגה של 10.35 מ"ר שיש לצמצם**

<u>בליטות מקווי בניין:</u>

	רוחב המרווח	מוצע	נותר 06
מרווח קדמי לכיוון רח' עובדיה	5 מ'-5.40 מ'	ע"י מרפסת זיזית ב1.35 מ'	נותר 4 מ' עד הגבול
מרווח צדדי צפוני	4 מ'	ע"י קיר עם פתחים ומרפסת זיזית ומרפסת גג 0.4 מ'	נותר 3.6 מ' עד גבול מגרש
מרווח צדדי דרומי	4 מ'	ע"י קיר אטום 1 מ' ע"י קיר עם פתחים 0.85 מ' בליטה של 1.8 ע"י מתקן אשפה -בליטה של 0.7 מ' ע"י מרפסת זיזית	ע"י קיר אטום נותר עד 3 מ' עד גבול מגרש פתחים-3.15 נותר **-לצמצם מרפסת זיזית שלא תעלה על 10% בליטה**
מרווח אחורי	8.9-22 מ'	**-**בליטה של 6.5 מ' ע"י קיר עם פתחים (קומה -5) **-**בליטה של 4.2 מ' ע"י המבנה עם פתחים בליטה של 6.6 ע"י מרפסת גג ,בליטה של 1.4 מ' של מרפסת זיזית בהמשך לבליטה של 6.6 (קומה -4) -בליטה של 3.3 מ' ע"י מרפסת זיזית בהמשך לבליטת המבנה (קומה -3)	

הקלות:

	מותר	מוצע	חריגה
גובה בניין	13.80 מ'	18.75 מ'	4.95 מ'
גובה קומה ממוצע	3.00 מ'	3.15 מ'	0.15 מ'
פרגולה	עפ"י חפ/1400 פ"מ שטח פרגולה הינו 20 מ"ר גובה לא יעלה על 2.3 מ' חומרה יהיה מחומרים קלים	כ-40.66 מ"ר בצד האחורי כ-31.74 מ"ר בצד הקדמי גובהם -2.5 מ' וכן עשויה מבטון	חריגה-20.66 מ"ר חריגה-11.74 מ"ר גובה-0.2 מ' חומר-בטון

פיתוח גבוה מהמותר	על פי חפ/1400 י"ב עד 1.8 מ'	בחזית דרומית ניתן לראות במבט גובה כ-3 עד 4 מ' בנקודות משתנות (הקיר הוא מדורג)	?
חניה	על פי הוראות חפ/229 י' 5 גובה חניה יהיה 2.4 מ'	3.6 מ'-2.6 מ'	1.2 מ'-0.2 מ'
רמפה	לפי הוראות חפ/1400 י"ב 1 ישמר מרווח של 1 מ' מהדרך		הרמפה מוצעת עד גבול מגרש

<u>היטל השבחה</u>
1.בגין 229 י' 5
מחסנים
מרתפים בשטח- 55+55 +55+55= סה"כ 220 מ"ר
2. תמ"א 38 תיקון 3 א'
3. ניצול קומת עמודים למגורים
ולפי מה שיקבע ע"י שמאי העירייה

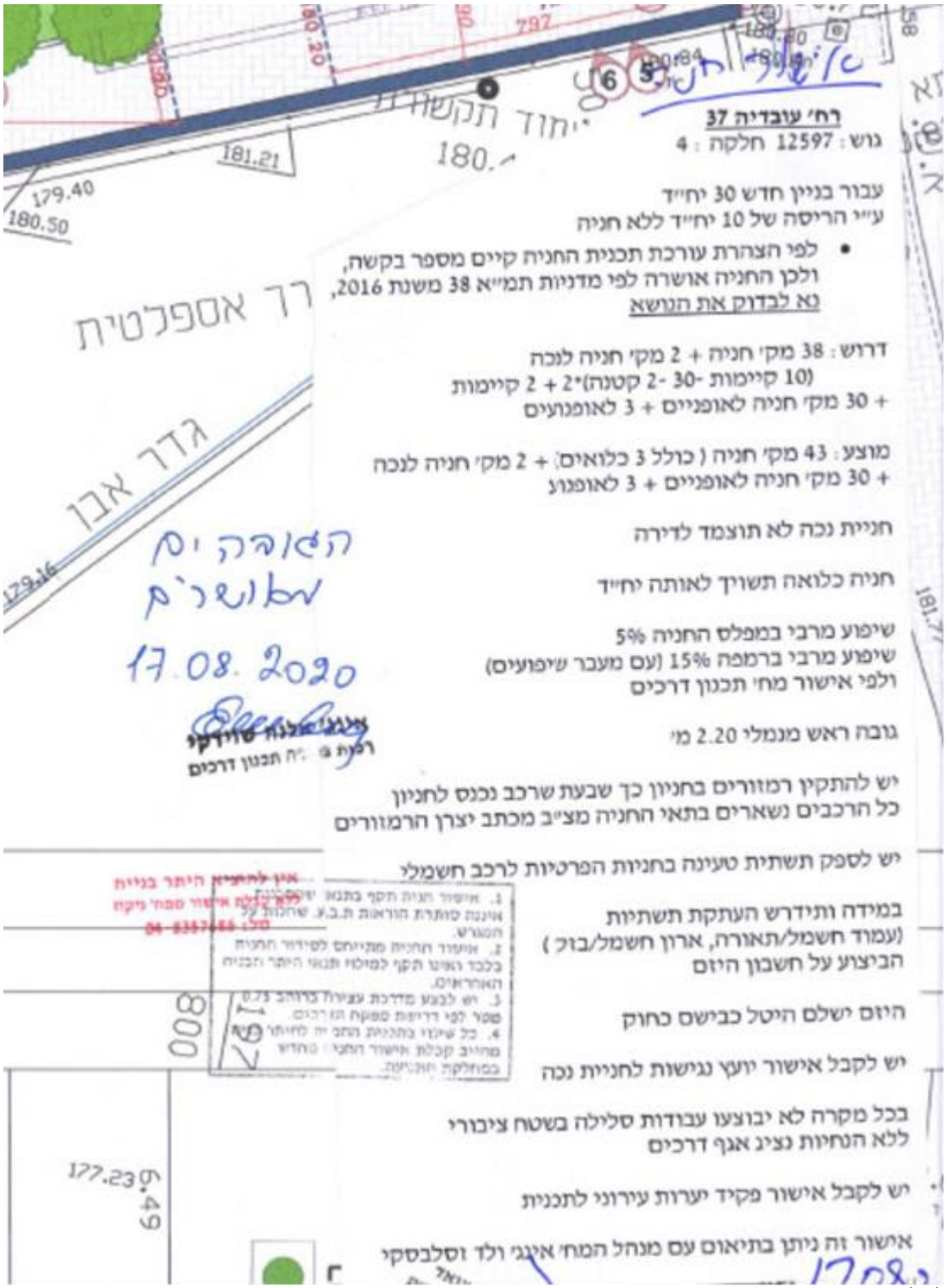
<u>הערות מפקח:</u>

- בחתך 2-2 מס' הקומות הינו 7 ,הקומה העליונה אינה ממחצית הקומה מתחת
- יש לציין כי מוצעים 34 מחסנים הממוקמים במפלסים שונים ,מתוכם 22 מחסנים מוצעים כאגף בקומה -3 יש להנמיך את המחסנים שלא יעלו על 2.4 מ' ע"י תקרת בטון . יש לבטל 4 מחסנים מאחר ומוצעות 30 יח"ד וכן גודל המחסנים לא יעלה על 8 מ"ר לפי תקנות חפ/229 י' 5.
- קיימים 4 חדרים טכניים בגודל 5 מ"ר-20 מ"ר ,אחד מהמתקנים הטכניים כלוא ללא מעבר
- מוצעים 12 קולטים על גג במפלס +3.00 ו18 קולטים על גג במפלס +18.75 סה"כ 30.
- יש לתת פתרון מסתורי כביסה עבור עבור הדירות בקומה -5 ,להשלים מסתור כביסה איפה שנוצר נישה בדירה מס' 4 בקומה -4,פתרון מסתור כביסה לדירה מס' 12 בקומת הקרקע, פתרון לדירה מס' 14 בקומה -1 ,וכן דירה מס' 18 בקומה -2
- מסתורי הכביסה הכלואים בקומה -3 נלקחו בשטח עיקרי בסך 20 מ"ר מאחר וכלואים בקירות
- יש להוריד יעוד חללים במרתפים
- יתוקן חתך אורכי ג-ג הצריך להיות תואם לפי חתך 2-2 בתוכנית
- יש לציין שעל פי המדיניות הישנה עובדיה נמצאת באזור הצהוב המתיר 6.5 קומות

<u>אישורים מעודכנים ממחלקות בבקשה 06:</u>

להלן אישורים מקצועיים:
<u>להלן אישור חניה מיום 17/08/20</u> :מעודכן

מס' דף :61



<u>להלן התייחסות נוף מיום 30/08/20</u>:מעודכן
קיים אישור סקר עצים מיום 28/5/18 הערות :לא רלוונטי (בקשה קודמת) יש לקבל אישור מעודכן עבור הבקשה
ערוגות מגרש עומד הערות :ערוגה בעומק 2 מ'
תשתיות פיתוח : פח אשפה בנוי עם קירוי קל, גמל מים מוצנע ,בלוני הגז-בחדר בתוך המבנה(יש לסמן באופן ברור)
שתילת עצים בוגרים-יישתלו 3 עצים בגודל 10 בחזית הקדמית
שטחי חלחול של 15% עומד בדרישות-מוצע 34% חלחול
קירות הפיתוח לא עומדים בתקן הנדרש 1.8 מקקט- חריגה נקודתית בנקודה הגבוהה 3.5 מ' מעל פני קרקע טבעית בחזית הצד :צפונית ודרומית. קיר חזית אחורית הפונה לואדי יצופה אבן לקט.
סיכום הערות נוף-נדרש פרסום הקלה קירות הפיתוח בגבהים 1.8 מעל פני קרקע טבעית נקודתית.
נדרש אישור פקיד היערות לבקשה (אין להסתמך על אישור לבקשה הקודמת.

<u>להלן אישור עצים מעודכן מיום 29/12/20:</u>
בהמשך לאישורי מ2018 ניתן לקדם את הקשה הנ"ל+לצרף מפרט העתקה לעץ זית ולגינון

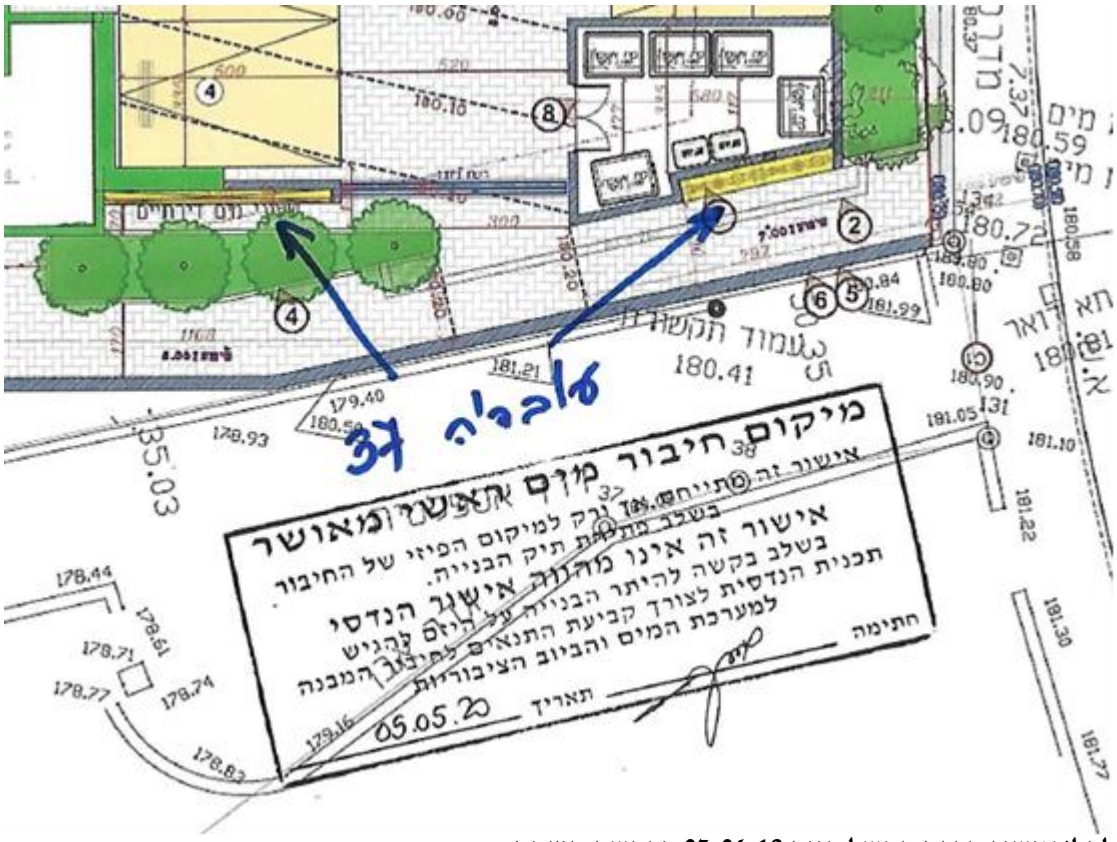
טבלת עצים לעצים שבתחום המגרש

מספר העץ	סוג העץ	קוטר גזע (ס"מ)	גובה (מ')	מצב בריאותי (0-5)	ניוד מיוחס העץ (1-5)	ערך סוג העץ (0-5)	ניוד חוסם העץ (0-5)	סך פרמטרים העץ (0-20)	שווי העץ (ש"ח)	ייעוד	העברה
1	פלפלון דמוי אלה	26	8	2	2	2	1	8	₪ 1,135.00	לכריתה	דו גזעי
2	פלפלון דמוי אלה	28	8	2	2	2	1	8	₪ 1,400.00	לכריתה	דו גזעי
4	חרוב מצוי	20	4	2	3	2	1	9	₪ 670.00	לכריתה	חלת גזעי
6	זית אירופאי	20	6	2	3	2	1	9	1,281.00	להעתקה	דו גזעי
7	אקליפטוס המקור	40	9	3	3	3	3	12	₪ 5,040.00	לכריתה	חלת גזעי
8	אקליפטוס המקור	20	7	1	3	3	2	9	₪ 1,260.00	לכריתה	
9	אקליפטוס המקור	42	4	1	3	3	2	9	₪ 6,000.00	לכריתה	חלת גזעי
10	קזוארינה שנמנמנית	23	9	2	2	2	1	8	₪ 1,100.00	לכריתה	
12	חרוב מצוי	30	7	2	2	2	1	8	₪ 3,100.00	לכריתה	חלת גזעי
13	קזוארינה שנמנמנית	34	10	2	2	1	1	7	₪ 2,400.00	לכריתה	
15	קזוארינה שנמנמנית	35	10	2	2	1	1	7	₪ 2,600.00	לכריתה	
17	אורן הגלעין	33	9	3	3	2	1	10	₪ 2,800.00	לכריתה	
18	אזדרכת מצויה	40	6	1	2	1	1	6	2,351.00	לכריתה	

סיכום	סה"כ לשימור --	להעתקה 1	לכריתה 12	ערך שתילה חלופית עבור העצים לעקירה	ש"ח 29,856.00

אישור קונס' עירוני מיום 06/12/18 מבקשה קודמת

<u>להלן אישור מי כרמל מיום 05/05/20:</u>מעודכן



<u>להלן אישור חברת חמשל מיום 05/06/18 מבקשה קודמת:</u>

-אין לנו צורך בתחנת טרנספורמציה בחלקה שבנדון

-לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עילאיים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החמשל, לביין החלק הבולט ,או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>להלן אישור ניקוז מיום 29/08/18 של הבקשה הקודמת:</u>

מאשרת פתיחת תיק בפיקוח על הבניה ברח' עובדיה 37 ,להיתר בניה יש להגיש נספח ניקוז לאישור

<u>להלן התנגדות מטעם דיירי השכונה בעובדיה 37 מיום 25/11/2020:</u>

-בבקשה הקודמת הוועדה התעלמה מטענות המתנגדים למרות שדחתה את הבקשה

-טוענים שאין הדמייה

-מוצעות בליטות מכל עבר קווי הבניין

-בנוסף צירפו חוו"ד בנושא התחבורה ע"י מהנדס(שיפורט בהמשך)

-לאור ריבוי הבקשות לבנייה לפי תמ"א 38 קיימות מצוקות אדירות לתושבים ולתשתיות אשר אינן מתכוננות לשאת באזור זה ועל הוועדה להתערב בנדון.

מציינים ששכונת "כרמליה" אשר הרבה יותר גדולה וכוללת יותר מאשר נתיב תחבורה אחד המנקז החוצה את הרכבים זכתה לבחינה מחודשת.

-אומנם נותר פתרון חניה מלא בהתאם להוראות התמ"א בתחום המגרש שבפועל מתבטלות 2 חניות ציבוריות ולא ניתן פתרון חלופי ליתר החניות הנדרשות.

בנוסף יש להתחשב כי רוכשי הדירות יהיו בעלי 2 רכבים

-טוענים שוועדת ערר לא פעם ציינה על צורך בבחינת איזון אינטרסים בין הצורך לחיזוק מבנים עפ"י תמ"א 38

-הסתרת נוף וגובה בלתי סביר של המבנה אשר שובר את האופי המדרוני של סגנון הבניה בכרמל כאמור גובהו של המבנה המוצע גבוה יותר מהמבנה מאחוריו (עובדיה 24) ובעקבות זאת פוגעת בגובלים בעניין הנכסי.

להלן חוו"ד שצורפה מטעם המתנגדים בנושא השלכות התחבורתיות:

<u>להלן סיכום צוות מיום 11/02/21:</u>

1. ביחס ל-6% הקלה: ההמלצה הינה לא לאשר את ההקלה המבוקשת, בגין היקפי הבניה הגדולים המבוקשים ממילא מכח תמ״א 38. על כן יש לצמצם עודף שטח בניה.
2. צמצום השטח יתבצע באמצעות הפחתת 1 יח״ד. זאת בכדי להפחית את הצפיפות המוצעת ל-15 יח״ד/דונם וכך להקטין את העומס על התשתיות בסביבה.
3. יוראה דירוג המבנה כלפי הוואדי בהתאם להוראות המדיניות בתיאום עם אגף רישוי.
4. יש להראות קירות פיתוח ע״ג התכנית.
5. יש להגדיר שימושים וייעודים בחללים טכניים.
6. יש להראות לובי אחד בלבד.
7. יש להראות את שתי המעליות ושני גרמי המדרגות מאותו לובי.

*** הבקשה נדונה בישיבת ועדת משנה מס׳ 53 בתאריך 26/04/2021 וחברי הועדה ביקשו לעיין במסמכי ההתנגדויות ובפרוגרמות, החומר נשלח במייל לחברי הועדה ולהלן המלצתנו:**

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום, לבדיקה נוספת.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
לאישור הבקשה וההקלות בתנאים הבאים:

החל מאפריל 2021 ,אגף רישוי מציע שינוי במדיניות בנוגע לבקשות להיתר בתמ״א 38 כדלקמן:
על היזם לכלול בבקשה הראשונה המוגשת לועדה את מירב הזכויות ומירב יח״ד מותרות הניתנות למימוש .

במסגרת בקשה זו ישקלו כל ההתייחסויות של כל הגורמים וכן נושא מאזן החניות. לא יאושרו תוכניות שינויים לתוספת יח״ד ושטח.

התוכנית תתוקן כדלקמן:

א. יצומצם עודף שטח של 10.35 מ״ר שמעבר למסגרת תמ״א 38+ 6% הקלה המהווה סטיה ניכרת שלא ניתנת לאישור ,כמו כן ילקח בחישוב שטח העיקרי במפלס -3 מסתורי כביסה הכלואים בקירות המהווים יחד בסך 20 מ״ר שטח עיקרי.
ב. ידורגו קירות המוצעים בגבולות המגרש באופן שלא יעלה על 1.8 מ׳ מפני קקט ,קירות התומכים הפונים למגרשי השכן יצופו אבן.
ג.יושלם מפלסים ע״ג המעקות באזור מסתורי הכביסה במפלס -1 ו- ,-2.
ד. אגף המחסנים יונמך ע״י תקרת בטון כך שגובהם לא יעלה על 2.4 מ׳ באופן התואם הוראות תוכנית חפ/229 י 5.
ה. תוראה גישת כניסה לחלל הטכני של מאגר המים.
ו. יצומצמו המרפסות הזיזיות הבולטות למרווח הצידי מעבר ל10%
ז. התכנון המוצע יכלול 2 דירות קטנות בשטח של 75-70 מ״ר הכוללות ממ״ד באופן התואם הנחיות המדיניות. תמהיל הדירות יתוקן בהתאם.
ח. מס׳ המחסנים יהיה תואם למס׳ יח״ד .
תרשם הערת אזהרה לפני תקנה 27 למחסן משותף של כלל הדיריים. כל יתר המחסנים יבוטלו.
ט. יתוקן חתך אורכי ג-ג הצריך להיות תואם לפי חתך 2-2 בתוכנית

יוגשו האישורים הבאים לתכן
א. אישור הג״א לממ״דים המוצעים
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגור ערים לשרותי כבאות והצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע״י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר
+חזיתות הבניין וגמר החומרים יתואמו עם המח׳ לשימור אתרים

ו. ישולם היטל השבחה בגין :
-6% הקלה בסך-112 מ"ר
-חפ/229 י 5
-תמ"א 38 תיקון 3 א'
-ניצול קומת עמדוים למגורים
כפי שיקבע ע"י שמאי העירייה
ז. יובא התייחסות מטעם אגף נכסים עבור זיקת ההנאה המוצעת לרוחב דרך 13 מ'
מכוח תוכנית חפ/229 ד.
ח. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין :
-מחסן אחד יוצמד לדירה אחת
-חניה כלואה תשוייך לאותה דירה
-חניית נכה לא תוצמד לדירה
-מחסן אחד משותף יוצמד לכלל הדיירים בבניין
-לא ישונה ייעודו של חנית נכה
תנאים בהיתר
א. עבודות ההריסה ו/או הבנייה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר וסביבתו מידי יום.
ג. כל נזק שייגרם בעקבות ו/או כתוצאה מהבניה המוצעת לחלקות הגובלות ,יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. במידה ותידרש העתקה של התשתיות (עמודי חשמל ,ארונות חשמל/בזק ,עמודי תאורה וכדומה) ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר
ה. יבנו קירות אקוסטיים לאורך החלקה בגבול עם החלקות הגובלות בדגש באזור מכפילי החנייה על מנת למנוע מטרדי רעש וריח
ו. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן.
ז.יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

אישורים לתחילת עבודות :
יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
ב.הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ג.הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
ד.הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ה.הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ו.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ז.הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח.הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
ט.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
י.אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין
י"א. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת העבודות
י"ב. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ג. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין
י"ד. דוגמא לשלט באתר הבנייה
את הטפסים הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון

<u>הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים :</u>
1.לעניין הצפיפות-הבקשה הוגשה לפני המדיניות החדשה ולכן נבחנה על פי המדיניות הקודמת. מוצעות 30 יח"ד שניתנות לניצול במסגרת המדיניות כאשר על פי הנתונים ניתן במגרש זה במסגרת תמ"א 38 לתכנן 32 יח"ד .כמו כן הצפיפות המוצעת לדונם הינה 16 יח"ד אשר מאוזנת וסבירה לשטח מגרש ביחס לגודלו.
2.לעניין החניות- לפי התקן נדרש 38 מקומות חניה +2 מקומות חניה לנכה ,הבקשה מציעה 43 מק' חניה +2 מקומות חניה לנכה ,כלומר 5 חניות יותר ממה שנדרש. הבקשה אושרה ע"י המחלקה המקצועית לתנועה ודרכים ולכן הועדה לא מצאה בעייתיות בנושא.
3.לעניין הבליטות- הוועדה דרשה בהחלטתה לצמצם בליטות שמעבר למה שניתן מכוח סטיה ניכרת . הסטיה מקווי בניין בבקשה זו הינם נקודתיים ועל כן אין מניעה לאשרם על מנת להשיג תיכנון מיטבי. שאר הבליטות תואמות את התקנות וניתנות לאישור.

המתנגדים לא טענו במכתבם כיצד אותן בליטות מבחינה תכנונית פוגעת בהם ולכן מאחר ולא פורטו בעיות תכנוניות בעקבות ההקלות המבוקשות ,ההחלטת הועדה עומדת על קנה.
4. לנושא הסתרת הנוף –מספר הקומות המותר בהתאם לתב"ע החלה על המגרש הינו 3 קומות מעל קומת עמדוים ,כלומר סך מס קומות מותר הינו 4 קומות. בנוסף על כך ניתן להוסיף מכוח התמ"א 3 קומות נוספות על המאושר ,כלומר סך הכל 7 קומות. מס' הקומות המוצע הינו 6.5 קומות באופן התואם למדיניות ותוך שמירה על נסיגה כלפי הרחוב.
בנוסף בהתאם להחלטות חוזרות של ועדת ערר ופסקי דין בנושא ,הוועדה מציינת כי אין זכות מוקנית לנוף .
המתנגדים בעובדיה 24 מנועים מלהתנגד מאחר והם עצמם מתגוררים במבנה אשר בוצע בו תמ"א 38 .
5. לעניין 6% הקלה-הועדה אגף רישוי ממליצים לאשר הקלה מכיוון שהיא מאפשרת תכנון מיטבי ושיפור רווחת הדיירים.

אדר' אורליה קירמאיר, נציגת שר הפנים, בעלת דעה מייעצת, ביקשה הסבר מדוע בבקשה הקודמת שהוגשה ע"י יזם אחר באותו מקום, החלטת הועדה הייתה לא לאשר את תוספת 6% הקלה בשטח ואילו ההמלצה כאן היא לתת את ההקלה הנ"ל.
אדר' רחל בצ'ינסקי, מנהלת אגף רישוי, כפי שנכתב בהמלצתנו תחילה – התחלף צוות וע"כ הגישה השתנתה. גישתנו הינה לתת ליזם את מירב הזכויות בשטח וביחד בבקשה בפעם הראשונה תוך הדגשה כי לאחר מכן לא יתקבלו בקשות המשנות את השטח הבנוי או מס' יח"ד במטרה למנוע תוכניות שונות הכופות מצב תכנוני ללא תקן חניה על הועדה וגורמות לריבוי בקשות ומכבידות על הליך הרישוי התקין ויוצרות חוסר שקיפות.

מהלך הדיון:

הצבעה:

בעד - הצביעו החברים: מר מיכאל אלפר, גב' שהירה שלבי, מר מנחם קפלן, מר אריה בליטנטל ומר צביקה ברבי.

נגד - אין.

נמנע - אין.

<u>החלטת וועדת משנה מישיבה מס' 54 מתאריך 10.05.2021:</u>
לאישור הבקשה וההקלות בתנאים הבאים:

החל מאפריל 2021 ,אגף רישוי מציע שינוי במדיניות בנוגע לבקשות להיתר בתמ"א 38 כדלקמן:
על היזם לכלול בבקשה הראשונה המוגשת לועדה את מירב הזכויות ומירב יח"ד מותרות הניתנות למימוש .

במסגרת בקשה זו ישקלו כל ההתייחסויות של כל הגורמים וכן נושא מאזן החניות. לא יאושרו תוכניות שינויים לתוספת יח"ד ושטח.

התוכנית תתוקן כלדקמן:

א. יצומצם עודף שטח של 10.35 מ"ר שמעבר למסגרת תמ"א 38+ 6% הקלה המהווה סטיה ניכרת שלא ניתנת לאישור ,כמו כן ילקח בחישוב שטח העיקרי במפלס -3 מסתורי כביסה הכלואים בקירות המהווים יחד בסך 20 מ"ר שטח עיקרי.
ב. ידורגו קירות המוצעים בגבולות המגרש באופן שלא יעלה על 1.8 מ' מפני קקט ,קירות התומכים הפונים למגרשי השכן יצופו אבן.

ג.יושלם מפלסים ע״ג המעקות באזור מסתורי הכביסה במפלס -1 ו- ,-2.
ד. אגף המחסנים יונמך ע״י תקרת בטון כך שגובהם לא יעלה על 2.4 מ׳ באופן התואם הוראות תוכנית חפ/229 י 5.
ה. תוראה גישת כניסה לחלל הטכני של מאגר המים.
ו. יצומצמו המרפסות הזיזיות הבולטות למרווח הצידי מעבר ל10%
ז. התכנון המוצע יכלול 2 דירות קטנות בשטח של 75-70 מ״ר הכוללות ממ״ד באופן התואם הנחיות המדיניות. תמהיל הדירות יתוקן בהתאם.
ח. מס׳ המחסנים יהיה תואם למס׳ יח״ד .
תרשם הערת אזהרה לפני תקנה 27 למחסן משותף של כלל הדיריים. כל יתר המחסנים יבוטלו.
ט. יתוקן חתך אורכי ג-ג הצריך להיות תואם לפי חתך 2-2 בתוכנית

יוגשו האישורים הבאים לתכן
א. אישור הג״א לממ״דים המוצעים
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגור ערים לשרותי כבאות והצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע״י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר
+חזיתות הבניין וגמר החומרים יתואמו עם המח׳ לשימור אתרים
ו. ישולם היטל השבחה בגין :
-6% הקלה בסך-112 מ״ר
-חפ/229 י 5
-תמ״א 38 תיקון 3 א׳
-ניצול קומת עמדוים למגורים
כפי שיקבע ע״י שמאי העירייה
ז. יובא התייחסות מטעם אגף נכסים עבור זיקת ההנאה המוצעת לרוחב דרך 13 מ׳ מכוח תוכנית חפ/229 ד.
ח. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין :
-מחסן אחד יוצמד לדירה אחת
-חניה כלואה תשוייך לאותה דירה
-חניית נכה לא תוצמד לדירה
-מחסן אחד משותף יוצמד לכלל הדיירים בבניין
-לא ישונה ייעודו של חנית נכה
תנאים בהיתר
א. עבודות ההריסה ו/או הבנייה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר וסביבתו מידי יום.
ג. כל נזק שייגרם בעקבות ו/או כתוצאה מהבניה המוצעת לחלקות הגובלות ,יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. במידה ותידרש העתקה של התשתיות (עמודי חשמל ,ארונות חשמל/בזק ,עמודי תאורה וכדומה) ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר
ה. יבנו קירות אקוסטיים לאורך החלקה בגבול עם החלקות הגובלות בדגש באזור מכפילי החנייה על מנת למנוע מטרדי רעש וריח
ו. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ״י התקן.
ז.יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

אישורים לתחילת עבודות :
יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
ב.הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ג.הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
ד.הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ה.הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ו.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ז.הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח.הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
ט.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין

י.אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין
י"א. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת העבודות
י"ב. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ג. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין
י"ד. דוגמא לשלט באתר הבנייה
את הטפסים הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים :
1.לעניין הצפיפות-הבקשה הוגשה לפני המדיניות החדשה ולכן נבחנה על פי המדיניות הקודמת. מוצעות 30 יח"ד שניתנות לניצול במסגרת המדיניות כאשר על פי הנתונים ניתן במגרש זה במסגרת תמ"א 38 לתכנן 32 יח"ד .כמו כן הצפיפות המוצעת לדונם הינה 16 יח"ד אשר מאוזנת וסבירה לשטח מגרש ביחס לגודלו.
2.לעניין החניות- לפי התקן נדרש 38 מקומות חניה +2 מקומות חניה לנכה ,הבקשה מציעה 43 מק' חניה +2 מקומות חניה לנכה ,כלומר 5 חניות יותר ממה שנדרש. הבקשה אושרה ע"י המחלקה המקצועית לתנועה ודרכים ולכן הועדה לא מצאה בעייתיות בנושא.
3.לעניין הבליטות- הוועדה דרשה בהחלטתה לצמצם בליטות שמעבר למה שניתן מכוח סטיה ניכרת . הסטיה מקווי בניין בבקשה זו הינם נקודתיים ועל כן אין מניעה לאשרם על מנת להשיג תיכנון מיטבי. שאר הבליטות תואמות את התקנות וניתנות לאישור.
המתנגדים לא טענו במכתבם כיצד אותן בליטות מבחינה תכנונית פוגעת בהם ולכן מאחר ולא פורטו בעיות תכנוניות בעקבות ההקלות המבוקשות ,ההחלטת הועדה עומדת על קנה.
4. לנושא הסתרת הנוף –מספר הקומות המותר בהתאם לתב"ע החלה על המגרש הינו 3 קומות מעל קומת עמדוים ,כלומר סך מס קומות מותר הינו 4 קומות. בנוסף על כך ניתן להוסיף מכוח התמ"א 3 קומות נוספות על המאושר ,כלומר סך הכל 7 קומות. מס' הקומות המוצע הינו 6.5 קומות באופן התואם למדיניות ותוך שמירה על נסיגה כלפי הרחוב.
בנוסף בהתאם להחלטות חוזרות של ועדת ערר ופסקי דין בנושא ,הוועדה מציינת כי אין זכות מוקנית לנוף .
המתנגדים בעובדיה 24 מנועים מלהתנגד מאחר והם עצמם מתגוררים במבנה אשר בוצע בו תמ"א 38 .
5. לעניין 6% הקלה-הועדה אגף רישוי ממליצים לאשר הקלה מכיוון שהיא מאפשרת תכנון מיטבי ושיפור רווחת הדיירים.

<u>הערה:</u>
בתאריך 24/05/2021 הוגשה הסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו , לפיכך הבקשה תובא לדיון בפני מליאת הועדה.

<u>להלן ההסתייגות שהוגשה ע"י חברי המועצה מר אביהו האן ומר מוטי בליצבלאו:</u>
<From: avihu hahn <avihuhahn@hotmail.com
Sent: Monday, May 24, 2021 11:16 PM
To : אלפר מיכאל <ElferMm@haifa.muni.il> ; נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il> ; אסולין גקי <Va-2@haifa.muni.il> ; לוי נורית <NuritL@haifa.muni.il>
Cc : מוטי בליצבלאו <motibli64@gmail.com>
Subject : הסתייגות רח' עובדיה 37 חיפה , בקשה מספר 62/3505/06 תיק בניין 62/3505

לכבוד
מר מיכאל אלפר – יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה,
מר נחשון צוק - יו"ר מליאת הועדה המקומית לתכנו ובניה,

הנדון : הסתייגות רח' עובדיה 37 חיפה, בקשה מספר 62/3505/06 תיק בניין 62/3505
ישיבה ועדת משנה מספר 54 מיום 10/05/2021.

להלן נימוקי ההסתייגות.

1- בקשה להריסת מבנה קיים בן 10 יח״ד ובניה חדשה של מבנה עם 30 יח״ד.
2- הבקשה עוסקת בהגברה מכסימאלית של זכויות הבניה האפשריות במקום המבנה הקיים.
3- התחלף יזם לאחר דחיית בקשה דומה בדיון קודם מיום 5/8/2019 , בגלל סיבות רבות :
עודף שטח , גובה קומות, פיתוח גבוהה, בליטות למרווחים ועוד.
4 – רח׳ עובדיה וסביבתו נתונים להגברת בניה מאסיבית וציר תחבורה עמוס זה ועיבוי התכניות יוצרים כאוס תחבורתי ממדרגה ראשונה.
5 – מתן תוספת 6% הקלה בתכניות תמ״א 38 מייצרים מפגע מרקמי חמור ביותר .
6 - אין ספק כי יש צורך דחוף לבחון תוכנית כוללת לשכונה, מהן ההשלכות של צפיפות בניה רוויה , הסדרי
התנועה ורוחבי הצירים , ורח׳ עובדיה עצמו וההשפעות על הסביבה כמו שעשו בכרמליה.
חמור מאוד שבאמצעות תמ״א 38 מנהל ההנדסה בראשותכם פועל להרחבה מסיבית ללא
תכנון וללא פרוגראמה של כל איזור רכס הכרמל.
אין פתרונות לתשתיות נדרשות לאיזור, אין פתרונות לבתי ספר וגני ילדים.
כך לא מפתחים עיר.
7- ברור כי ניתן ליישם סעיף 22 לתמ״א 38/3 , המעניק סמכות לועדה מקומית לא להקנות את מלוא הזכויות ליזם בגלל
הפגיעה המצטברת לסביבה ומגבלות התשתית של האזור.

נושאים נוספים יובאו בדיון.

אביהו האן- חבר המועצה ,יו״ר סיעת הירוקים של חיפה
מוטי בליצבלאו – חבר המועצה , סיעת הירוקים של חיפה

<u>מהלך הדיון</u>

הוחלט להוריד מסדר היום , לבדיקה נוספת.

<u>החלטת מליאת הועדה המקומית מס׳ 32 מיום 22.06.21</u>

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום, לבדיקה נוספת.

בהמשך להערה שהתקבלה במהלך הדיון, עודכן עורך בקשה מוסמך. הבקשה מוחזרת לדיון במליאת הוועדה המקומית.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:4 מספר בקשה :2019/0045/02 תיק בניין :2019/0045
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **גל אשר יזמות והשקעות בע"מ** **הגשה 23/06/2020**

עורך:

- נבו יוסי
- אילני עודד
- מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 5812767404

כתובת הבניין: רח' נעמי שמר 5 חיפה

גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 484 מגרש: 2086 יעוד: מגורים ב

תאור בקשה
מגורים בניה חדשה

==========
בקשה להקמת בניין חדש בן 13 יח"ד, 6 קומות מגורים מעל קומת מרתף ועליית גג כפוף לחפ/1571/א' אשר אושרה בוועדה מקומית מיום 08/06/2020.
הבקשה פורסמה בשנית עקב הקלות נוספות שאינן פורסמו בבקשה המקורית .
==========

מהות הקלות:
גובה חדר האשפה שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/ו"ב1
אחוז שיפוע גג נמוך ע"פ הנקבע בתכנית חפ/1751א'
בליטה למרווח אחורי ע"י מרפסות זיזיות

הערות המפקח:

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

2. **ככל שהבקשה נדונה בעבר מסיבות שונות:**

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 34 בתאריך 08/06/2020 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.
הבקשה מובאת לדיון חוזר מהסיבות הבאות: פרסום חוזר עקב הקלות שלא פורסמו בבקשה המקורית .

מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים

	מותר / מאושר	מוצע	הערות
יעוד הקרקע	מגורים ב'	**מגורים**	
מס' יח"ד במגרש	**10 יח"ד**	**13 יח"ד**	**אושר בוועדה 13 יח"ד**

	מותר / מאושר	מוצע	הערות
מס' קומות	5 קומות + עליית גג ועד 2 קומות לחניה בלבד (מס' הקומות מתייחס לכל חתך וחתך כולל את קומת המגורים וקומות העמודים)	6 קומות+ עליית גג	**אושר בוועדה** 6 קומות+ עליית גג
גובה מותר מעל קרקע טבעית ע"פ חפ/1571א'	15.50 מ'	10.50 מ'	**אושר בוועדה**
גובה חזית ביחס לרחוב ע"פ חפ/1571א'	12.00 מ' מעל רום הדרך בנק' הגבוהה ביותר.	כ 5 מ'	**אושר בוועדה**
שטח עיקרי	1155.6 מ"ר	1156 מ"ר	**אושר בוועדה כולל תוספת שטח מבוקש כהקלה ע"פ סעיף 151 ב'3 (20%)**
שטח שירות	660 מ"ר	616 מ"ר	**אושר בוועדה כולל תוספת שטח מבוקש כהקלה ע"פ סעיף 151 ב'3 (20%)**
מרווח אחורי	**-**	**בליטה של 1.92 מ' ע"י מרפסות זיזיות**	
גובה חדר אשפה שאינו תואם	**1.50 מ' ע"פ חפ/1400י"ב1.**	**2.30 מ'**	**חדר האשפה יהיה בגבול המגרש בלבד.**
אחוז שיפוע הגג נמוך	**לא יפחת מ 35% ע"פ חפ/1751א'**	**30%**	

3. <u>סיכום הערות בדיקה</u>

הערות בדיקה
1. הבקשה המקורית (01) אושרה בוועדה מקומית מס' 34 מיום 08/06/2020. נוספו הקלות שלא פורסמו בבקשה המקורית ולכן הבקשה פורסמה בשנית.
2. הוגשו האישורים לשלב בקרת התכן בבקשה המקורית .

<u>הסכמות שכנים:</u>
מגרש המבקש בלבד .

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

בהתאם לתנאים ולדרישות של הבקשה המקורית אשר אושרה בתנאים בוועדה מקומית מס' 34 מיום 08/06/2020.

<u>מהלך הדיון</u>

הבקשה נדונה והוצגה, הוחלט פה אחד לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים ולדרישות של הבקשה המקורית אשר אושרה בתנאים בוועדה מקומית מס' 34 מיום 08/06/2020.

הצבעה:

בעד - הצביעו החברים: מר מיכאל אלפר, מר שמשון עידו, מר צבי ברבי,
עו"ד שרית גולן שטיינברג, מר מוטי בליצבלאו,
וגב' סופי נקש .

נגד - אין.

נמנע - אין.

<u>החלטת ועדת המשנה מס' 61 מיום 16.08.2021</u>
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

בהתאם לתנאים ולדרישות של הבקשה המקורית אשר אושרה בתנאים בוועדה מקומית מס' 34 מיום 08/06/2020.

<u>הערה:</u>
בתאריך 25.08.2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהן האן ומר מוטי בליצבלאו , לפיכך הבקשה תובא לדיון במליאת הועדה .

<u>להלן ההסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומ ר מוטי בליצבלאו :</u>
From: מוטי בליצבלאו <motibli64@gmail.com>
Sent: Wednesday, August 25, 2021 2:30 PM
To: נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il> ; אלפר מיכאל <ElferMm@haifa.muni.il> ; בלוך אהובי <ahuvyb@haifa.muni.il> ; אסולין גקי <Va-2@haifa.muni.il>
Cc: avihu hahn <avihuhahn@hotmail.com>
Subject: FW: הסתייגות נעמי שמר 5 בקשה 2019/0045/02

לכבוד

נחשון צוק- סגן ראש העיר יו"ר מליאת ועדת התכנון.
מיכי אלפר- סגן ראש העיר – יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
הגב' אהובי בלוך- מזכירת ועדת התכנון
הגב' ג'קי אסולין – מזכירה.

הסתייגות רח' נעמי שמר 5 , בקשה 2019/0045/02 תיק בניין 2019/0045
אשר נדון בישיבת ועדת המשנה מספר 61 מיום 16/8/2021.

1 -הסתייגות זו נובעת משינויים והבהרות הנדרשות לגבי עורך הבקשה , עמידתו בתקנות התכנון והבניה 2016 באשר להגדרה
בתקנות אלו -ולשאלה מי הוא "עורך הבקשה" שם נאמר: מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות) תשכ"ז -1967.
להגיש לרשות מוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות.

והשאלה אכן האם עורך הבקשה מיכאל אוטמזגין אכן עומד בהגדרה הנ"ל.
על פי תקנות המהנדסים האדריכלים בסעיף 3, מי שיכול להגיש תוכנית לרשות מוסמכת צריך להיות אדריכל רשוי כמפורט גם בתוספת הראשונה
לתקנות בסעיף 3 סעיף משנה 1 ו 2 (חוץ ממבנים פשוטים המפורטים בתקנות אלו בתוספת השלישית רשאים להגיש אדריכל רשום או הנדסאי לאדריכלות)
כלומר עורך בקשה יכול להגיש תוכנית לרשות מוסמכת אך ורק אם הוא אדריכל

רשוי בלבד.

2 - השאלה השנייה נשאלת, לאור הערה בבקשה שנדונה בישיבה זו, 61 מיום 16/8/2021 , שם מוזכר כי הבקשה לגבי נעמי 5 נדונה בישיבה קודמת מספר 34 ביום 8/6/2020.
והשאלה מה השינוי בין בקשה קודמת משספרה אגב גרסה 01 – 2019/0045/01 לבקשה הנוכחית , אשר בקודמת מופיע כעורך הבקשה מיכאל אוטמזגין לבד,
והבקשה הנוכחית , היא כבר גרסה 2 – 20190/0045/02 מופעים שני עורכים : בראש הרשימה אילני עודד ואחריו מיכאל אוטמזגין.

נציין כי ההבדל בין הבקשות שלא פרשמו כיאות הקלות כגון שיפוע גג נמוך ממה שנקבע בהוראות התוכנית, ואיזה בליטה למרווח אחורי , וגובה חדר אשפה שאינו תואם הוראות
מצורפים בהמשך כנספחים כותרת הבקשה גרסה 01 מישיבה 34 , וכן כותרת הבקשה נשוא ההסתייגות גרסה 02 מישיבה 61.

3 - בדיון ב 16/8 נשאלה שאלה מדוע נרשמו שני עורכים , התשובה : מיכאל אוטמזגין עורך משנה !!! וניסו לצייר אותו גם כעורך למרות שהופיע כשני.
חשש הוא כי מר אילני עודד הוא מהנדס רשוי , על פי התקנות הנ"ל בתוספת הראשונה בסעיף 2 מפורט מה סמכותו של מהנדס רשוי הרשום במדור להנדסת מבנים :
ושם לא מופיעה סמכות להגשת תוכניות לרשות מוסמכת.
4 – מכאן שאין מר אילני עודד יכול להיות עורך תוכנית.
בנוסף מי הוא עורך משנה , כך נטען בדיון , שבמקרה דנן רשום מיכאל אוטמזגין , על פי התקנות עורך משנה הוא בעל מקצוע ייחודי כמו מומחה להכנת שלד, יועץ תחבורה וכדומה.

5 – לכן מר אילני עודד אינו יכול להיות עורך ראשי של תכנית לכל היותר עורך משנה, שנית מר אוטמזגין אינו יכול להיות עורך התוכנית כי הוא לא אדריכל רשוי , לכול היותר רשום.
גם כי המבנה גבוה יותר מ 11.5 מטר.
(ניתן להבין כי אדריכל רשום יכול לעסוק במבנים פשוטים עד גובה 11.5 מטר. בעוד אדריכל רשוי יכול לעסוק במבנים גבוהים יותר ויש לו יותר סמכויות.)

6- להפתעתנו נרשם בתוכנית (גרמושקה) כי הקונסטרוקטור (מתכנן שלד הבניין) הוא ראובן קורלרו !.
ועוד יותר הופתענו כי עדכון התוכנית לוועדה התבצע ביום 5/8/2021.

7- נשאל שאלה נוספת , על פי ההנחיות עורך תוכנית נדרש להצהיר שהוא " רשאי על פי החוק לחתום על בקשת היתר זו" . האם יש הצהרה כזו ? והאם ניתן להציגה ?

8 – לפיכך אנו דורשים להקפיא בקשה זו עד אשר יובהרו השאלות הקשות שעולות בהסתייגות – מי מוסמך להגיש תוכנית לרשות מוסמכת.
נזכיר כי בתאריך 26/7/2021 נדונה בקשה אחרת ברחוב ויתקין 26 , והועלתה השאלה לגבי סמכותו של אותו עורך הבקשה מיכאל אוטמזגין להגיש
התוכנית לרשות מוסמכת, נציין כי הבקשה הורדה מסדר היום לברור.

אנו מבקשים את חוות הדעת של יועמ"ש הועדה לגבי השאלות שנשאלו כאן !

בברכה
אביהו האן- סגן ראש העיר – הירוקים של חיפה
מוטי בליצבלאו – הירוקים של חיפה

<u>הערה:</u>
הבקשה הוגשה ע"י עורך בקשה המוסמך להגיש בקשה מסוג זה (אדריכל רישוי)

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:5 מספר בקשה :2020/0050/01 תיק בניין :2020/0050
סדר יום וועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות (1993) בע"מ** **הגשה 09/03/2021**

עורך:

- נבו יוסי
- מיכאל אוטמזגין
- עודד אילני

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000070183

כתובת הבניין: רח' בליטנטל משה 9 חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12725 חלקה: 4 מגרש: 151 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית : חפ/2000, תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/2266, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/229/י/1, חפ/229/י, חפ/1/ד, חפ/229, חפ/10

תאור בקשה
מגורים בניה חדשה

==========
תכנית להקמת בניין חדש בן 27 יח"ד, 7 קומות ועליית גג, בכפוף לחפ/2266
==========

מהות הקלות:

1. 6 יח"ד מעל הנקבע בתכנית חפ/2266
2. הקטנת שטח דירה ממוצע ביחס למותר בחפ/2266
3. בליטה למרווח אחורי עילי ע"י מרפסות זיזיות.
4. בליטה למרווח קדמי עילי ע"י מרפסות זיזיות.
5. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ
6. גובה עליית גג עולה על הנקבע בחפ/2266 וזאת במסגרת גובה בניין מותר
7. ניוד שטחי שירות מקומת החניה לשטחי שירות מתחת למפלס הקומה הקובעת
8. ניוד שטחי שירות לחניות מקורות ולמתקנים טכניים משותפים
9. היעדר פתרון חניה מלא
10. חדר אשפה במרווח הקדמי והצידי העולה בגובהו מהנקבע בתכנית חפ/1400/יב/1.
11. פיתוח וקירות פיתוח שאינם ע"פ תכנית בינוי ופיתוח.

הערות המפקח:

חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות

1. מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:

פרסום בעיתונות בתאריך – 13/05/2021
מכתבים לגובלים בתאריך -30/04/2021

2. מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים

שטח מגרש : 1800 מ"ר מזערי

	מותר ע"פ חפ/2266	**מוצע**	**הערות**
יעוד הקרקע	מגורים ג'	מגורים	
מס' יח"ד במגרש	21 יח"ד	27 יח"ד	**תוספת 6 יח"ד מעל המותר ע"פ תקנות סטיה ניכרת.**
מס' קומות	6 קומות + קומת עמודים / מבוא, מחסנים וחניה + עליית גג	5 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה על קרקעיות המשולבות עם מגורים. סה"כ 7 קומות	מוצעות עד 6 קומות מגורים בכל חתך וחתך
גובה במטרים	25.50 מ' מעל הכניסה הקובעת	23.25 מ'	אין חריגה
אחוז חלחול	25%	25%	אין חריגה
שטח עיקרי	2,520 מ"ר מעל הכניסה הקובעת	2519.60 מ"ר	
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	850 מ"ר	1003.4 מ"ר 850 מ"ר ע"פ חפ/2266 153.40 מ"ר ע"פ חפ/5ג229	ניצול שטחים עודף (הפרש) ע"פ חפ/5ג229
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	ניתן לנייד שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת	לא מוצעת קומה מתחת לכניסה הקובעת	לא מוצעת קומה מתחת לכניסה הקובעת
שטח עליות גג	105+	135 מ"ר מותר עד כולל חפ/5ג229 135 מ"ר	שטח מוצע ל 3 עליות גג. חורג מהמותר ע"פ התכנית הקובעת. השטח העודף (הפרש) נלקח מתכנית חפ/5ג229.
שטח חניה מקורה	1600 מ"ר	1367 מ"ר	נותר 233 מ"ר שטח שניתן לנצל לטובת שטח שירות לא לחניות
שטח מרפסות זיזיות	252+	251.9 מ"ר	לא ניתן לחרוג משטח מרפסות המצוין בתכנית הקובעת
מרווח צידי מזרחי		בליטה של 0.25 מ' ע"י מרפסות זיזיות	יש לבטל ההקלה לא פורסמה
מרווח אחורי	5.00 מ' מרווח	בליטה עד 0.20 מ' ע"י מרפסות זיזיות	-
חניה	דרוש : 60 מק' חניה+ 3 נכה	53 מק' חניה+ 3 נכה (כולל 6 כלואים) ראה נספח	חסר 7 מק'
גובה קומת חניה	2.40 מ' לפי חפ/5ג229	3.20 מ'	חריגה של עד 0.80 מ'
ממוצע גובה קומה	3.00 מ' לפי חפ/1400 ג"ב	3.13 מ'	חריגה 0.13 מ'

גובה מחסנים	2.40 מ' לפי חפ/5י229	2.75 מ' 2.40 מ' לאחר הנמכת תקרה	
פיתוח גבוה קירות תומכים	3.50 מ'	5.10 מ' מוצע	1.60 מ'
מינ' שטח עיקרי ממוצע לדירה	120 מ"ר תכנית חפ/2266 סעיף 5 טבלת זכיות	מוצעות דירות קטנות (ע"פ תמהיל הדירות)	פורסמה הקלה מתכנית
שטח פרגולה	20 מ"ר ע"פ חפ/1400פ"מ	עד כ 40 מ"ר לשתי דירות עליונות	תותר פרגולה בשטח של עד כ 30 מ"ר
גובה וחומר פרגולה	2.30 מ' חומרים קלים בלבד	2.80 מ' בטון	במקרה של אילוצים ראשי מה"ע לאשר
חדר אשפה במרווח קדמי לא תואם לעניין גובה	1.50 מ' לפי חפ/1400י"ב מתקנים לאשפה באופן שיוסתרו מזחית הרחוב לפי חפ/2266	2.20 מ' במרווח קדמי וצידי	0.70 מ'

3. <u>סיכום הערות בדיקה</u>:

הערות בדיקה
1. ע"פ בחפ2266 סעיף 4.1.2 (ב) 3 : " בחתום קווי בניין תחתי תותר הקמת שתי קומות חניה מקורות. תחול חובת קירוי החניון במרווח האחורי באופן שיוסתר מהשטח הציבורי הפתוח הגובל, כאשר גובה תקרת החניון העליונה לא יעלה על מפלס השטח הציבורי הפתוח הגובל ". מוצעות 2 קומות חניון שאינן תת קרקעיות אך לא עולות על מפלס השטח הציבורי ראה חתכים.
2. יש לציין כי מוצעת קומת חניה לשני הבניינים עם זיקת מעבר משותפת. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו .
3. מוצעת עליית גג (גג רעפים) המוסתרת ע"י קיר בטון דקורטיבי .
4. מבוקשות שתי הקלות ע"פ תכנית חפ/2266 : א. ניוד שטח משטח הניתן לחנייה לשטח שירות מתחת לקומה הקובעת לטובת מחסנים, מבואות וחדרים טכניים. ב. ניוד שטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. ע"פ סעיף 5(3) " ניתן להעביר שטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת ... "
5. הבקשה הוגשה לאחר תאריך 16/06/2020 ולכן לא מבקשים ניצול שטחים ע"פ סעיף סעיף 151 ב' 3 לחוק התכנון והבניה.
6. ע"פ תכנית חפ/2266 מינימום שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 120 מ"ר. ע"פ תמהיל דירות ניתן לראות כי מוצעות דירות קטנות יותר ופורסמה הקלה.

הערות בדיקה
7. ע"פ סיכום יועמ"ש מיום 15/07/2021 לנושא שטחי שירות, תוספת שטח לעליות גג, תוספת מרתפים ותוספת שטח מרפסות ליח"ד הנוספות : א. שטחי שירות – ניתן להחיל את חפ/5י229 – קרי להוסיף מרתפים לדירות. תשומת הלב כי חפ/2266 קבעה שטחים לעליות גג – אין להשתמש בשטח זה למטרה אחרת. ככל וחפ/5י229 התירה עליות גג גדולות יותר מהשטח הקבוע בחפ/2266 – אפשר להגדיל על חשבון יתרת השטח המותרת לפי חפ/5י229 (אך לא לחרוג כמובן מהסך הכולל המותר לעליות גג לפי חפ/5י229). ב. ביחס למרפסות הזיזיות – התשובה השלילית. הוראת התכנית חפ/2266 קובעת שטח למרפסות, ולכן לא ניתן להחיל את ההוראות של תקנות חישוב שטחים בנוסף. הם צריכים להשתמש בסך השטח שנקבע בתכנית למרפסות ובשטח זה בלבד גם עבור הדירות החדשות שמתווספות בהקלת שבס.
8. ע"פ סיכום פ"ע מה"ע מיום 27/07/2021 הוחלט כי ניתן לקדם את פתרון החניה ע"פ התקן הקבוע בתכנית החלה במקום. יובא אישור חניה חדש ומעודכן.

4. <u>היבטים נכסים</u>:

ע"פ נסח טאבו המגרש בבעלות המבקש בלבד.

5. <u>תמהיל דירות</u>:

	מס מותר לפי תבע	מבוקש	קומות
דירות מעל 120 מ"ר		12	קרקע+ מרתף, א, ב, ג, ד, ו
דירות עד 120 מ"ר		11	ב, ג, ד, ה
דירות קטנות 75- 80 מ"ר		4	ב, ג, ד, ה

6. <u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים</u>:

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה		התקבל בתאריך: 16.06.2021	מצ"ב מכתב חניה בנספחים • הכניסה מהרחוב הציבורי לחלקה 4 הסמוכה באותו גוש הינה מהחלקה הנ"ל, לכן יש להסדיר את הנושא בטאבו ולרשום הערת אזהרה בנושא
שימור	לא נדרש		
נוף ופיתוח		התקבל בתאריך: 14/07/2021	מצ"ב אישור בנספחים
מי כרמל		התקבל אישור ראשוני בתאריך: 20.01.2010	
פקיד היערות		התקבל	סקר עצים חתום ומאושר להתקדם מצ"ב אישור בנספחים

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תצ"ר		התקבל מייל מתאריך : 14.04.2021	התקבל מיל ממח' תת"ע כי אין צורך בהגשת תצ"ר ובעבר כבר הוגש ותצ"ר נרשם מצ"ב אישור בנספחים

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

לאישור הבקשה וחלק מההקלות ע"פ תכנית חפ/2266 ועל כל השלמותיה ונספחיה.

יבוטלו 2 יח"ד המוצעות מכח הוראת שעה שפגה ביוני 2020 (הבקשה הנדונה הוגשה לאחר יוני 2020)

1. התכנית תתוקן כך ש:
א. תבוטל הבליטה ע"י מרפסות זיזיות למרווח צידי מזרחי עקב אי פרסום ההקלה.
ב. ההדמיה המאושרת תשולב בתכנית להיתר ותתוקן כך שתוראה עליית הגג
ג. קירות הפיתוח והגדרות יהיו במגרש המבקש בלבד ולא יחרגו ממנו.
ד. יבוטלו הפרגולות המוצעות מעל מרפסות זיזיות.
ה. הפרגולה המוצעת בהמשך לעליית הגג תבוטל.
ו. שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר לדירה אחת.
ז. רצפת מסתורי הכביסה תונמך ותוראה בחתכים בהתאם.
ח. טבלת השטחים המוצעת ע"ג התכנית תתוקן בהתאם לשטח מרפסות זיזיות מותר.
2. יבוצע תיאום לוחות זמנים עם מינהל התיפעול לנושא ביצוע תשתיות.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
5. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
ב. לכל דירה יוצמד מחסן אחד בלבד.
ג. לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות.
ד. אין להצמיד חניית נכה.
ה. תרשם הערת אזהרה בטאבו לחניון תת קרקעי משותף והמעברים ולרצועת גינון במפלס הרחוב, הרישום מהווה תנאי לקבלת היתר בניה .

6. אישורים לבקרת תכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .
ג. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ד. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
ה. 1. דו"ח יועץ קרקע.
ו. 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
ז. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ח. אישור איגוד הסביבה בהתאם לתכנית חפ/2266.
ט. יובא אישור חניה מעודכן התואם את תקן החניה ע"פ התכנית הקובעת.

7. תנאים בהיתר לתחילת עבודה:
א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
ג. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות

חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר
ה. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
ה. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
ו. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
ז. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה.

8. אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
א. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

9. תשלומים :
א. לפי תכנית חפ/ 2266 על כל השלמותיה ונספחיה..
ב. לפי תכנית חפ/ 229ו5 לשטחי השירות ולרבות מרתפים ועליות גג.
ג. ישולמו דמי השתתפות חניה בגין 7 מקומות חניה .

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת
הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה
המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>מהלך הדיון:</u>

הבקשה נדונה והוצגה, הוחלט לאשר את הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

כמו כן יוסף תנאי כדלקמן : היטל השבחה בגין תוספת יח"ד.

סעיף 9 ג' יבוטל בהחלטה.

הצבעה :

בעד - הצביעו החברים : מר מיכאל אלפר, מר שמשון עידו, מר צבי ברבי,
וגב' סופי נקש .

נגד - אין.

נמנע - מר מוטי בליצבלאו.

הערה : עו"ד שרית גולן שטיינברג, שהתה מחוץ לחדר הישיבות.

<u>החלטת ועדת המשנה מס 61 מיום 16.08.2021:</u>

לאישור הבקשה וחלק מההקלות ע"פ תכנית חפ/2266 ועל כל השלמותיה ונספחיה :

1. התכנית תתוקן כך ש :
א. יבוטלו 2 יח"ד המוצעות מכח הוראת שעה שפגה ביוני 2020 (הבקשה הנדונה הוגשה

לאחר יוני 2020)
ב.תבוטל הבליטה ע"י מרפסות זיזיות למרווח צידי מזרחי עקב אי פרסום ההקלה.
ג. ההדמיה המאושרת תשולב בתכנית להיתר ותתוקן כך שתוראה עליית הגג
ד. קירות הפיתוח והגדרות יהיו במגרש המבקש בלבד ולא יחרגו ממנו.
ה. יבוטלו הפרגולות המוצעות מעל מרפסות זיזיות.
ו. הפרגולה המוצעת בהמשך לעליית הגג תבוטל.
ז. שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר לדירה אחת.
ח. רצפת מסתורי הכביסה תונמך ותוראה בחתכים בהתאם.
ט. טבלת השטחים המוצעת ע"ג התכנית תתוקן בהתאם לשטח מרפסות זיזיות מותר.

2. יבוצע תיאום לוחות זמנים עם מינהל התיפעול לנושא ביצוע תשתיות.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
5. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
ב. לכל דירה יוצמד מחסן אחד בלבד.
ג. לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות.
ד. אין להצמיד חניית נכה.
ה. תרשם הערת אזהרה בטאבו לחניון תת קרקעי משותף והמעברים ולרצועת גינון במפלס הרחוב, הרישום מהווה תנאי לקבלת היתר בניה .

6. אישורים לבקרת תכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .
ג. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ד. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
ה. 1. דו"ח יועץ קרקע.
ו. 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
ז. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ח. אישור איגוד הסביבה בהתאם לתכנית חפ/2266.
ט. יובא אישור חניה מעודכן התואם את תקן החניה ע"פ התכנית הקובעת.

7. תנאים בהיתר לתחילת עבודה:
א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
ג. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר
ה. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
ה. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
ו. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
ז. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה.

8. אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:
א. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

9. תשלומים:
א. לפי תכנית חפ/ 2266 על כל השלמותיה ונספחיה..
ב. לפי תכנית חפ/ 229ו5 לשטחי השירות ולרבות מרתפים ועליות גג.
ג. היטל השבחה בגין תוספת יח"ד.

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.

<u>הערה:</u>
בתאריך 25.08.2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהן האן , מר מוטי בליצבלאו ועו"ד שרית גולן שטיינברג לפיכך הבקשה תובא לדיון במליאת הועדה .

<u>להלן ההסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומ ר מוטי בליצבלאו</u>

From: מוטי בליצבלאו <motibli64@gmail.com>
Sent: Wednesday, August 25, 2021 2:32 PM
To: נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il> ; אלפר מיכאל <ElferMm@haifa.muni.il> ; בלוך אהובי <ahuvyb@haifa.muni.il> ; אסולין גקי <Va-2@haifa.muni.il>
Cc: avihu hahn <avihuhahn@hotmail.com>
Subject: FW: הסתייגות רח' בליטנטל 9 בקשה 2020/0050/01 תיק : 2020/0050

לכבוד

נחשון צוק- סגן ראש העיר יו"ר מליאת ועדת התכנון.
מיכי אלפר- סגן ראש העיר – יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
הגב' אהובי בלוך- מזכירת ועדת התכנון
הגב' ג'קי אסולין – מזכירה.

הסתייגות רח' בליטנטל 9 , בקשה 2020/0050/01 תיק בניין 2020/0050
אשר נדונה בישיבת ועדת המשנה מספר 61 מיום 16/8/2021.

1 -הסתייגות זו נובעת משינויים והבהרות הנדרשות לגבי עורך הבקשה , עמידתו בתקנות התכנון והבניה 2016 באשר להגדרה
בתקנות אלו -ולשאלה מי הוא "עורך הבקשה" שם נאמר: מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות) תשכ"ז -1967.
להגיש לרשות מוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות.

והשאלה אכן האם עורך הבקשה מיכאל אוטמזגין אכן עומד בהגדרה הנ"ל.
על פי תקנות המהנדסים האדריכלים בסעיף 3, מי שיכול להגיש תוכנית לרשות מוסמכת צריך להיות אדריכל רשוי כמפורט גם בתוספת הראשונה
לתקנות בסעיף 3 סעיף משנה 1 ו 2 (חוץ ממבנים פשוטים המפורטים בתקנות אלו בתוספת השלישית רשאים להגיש אדריכל רשום או הנדסאי לאדריכלות)
כלומר עורך בקשה יכול להגיש תוכנית לרשות מוסמכת אך ורק אם הוא אדריכל רשוי בלבד.

2 - השאלה השנייה נשאלת: בבקשה זו – 2020/0050/01 מופעים שני עורכים : בראש הרשימה אילני עודד ואחריו מיכאל אוטמזגין.
בדיון בועדת המשנה ביום 16/8 נשאלה שאלה מדוע נרשמו שני עורכים , התשובה: מיכאל אוטמזגין עורך משנה !!! וניסו לצייר אותו גם כעורך למרות שהופיע כשני.
חשש הוא כי מר אילני עודד הוא מהנדס רשוי , על פי התקנות הנ"ל בתוספת הראשונה בסעיף 2 מפורט מה סמכותו של מהנדס רשוי הרשום במדור להנדסת מבנים: ושם לא מופיעה סמכות להגשת תוכניות לרשות מוסמכת.

3 – מכאן שאין מר אילני עודד יכול להיות עורך תוכנית.
בנוסף מי הוא עורך משנה , כך נטען בדיון , שבמקרה דנן רשום מיכאל אוטמזגין , על פי התקנות עורך משנה הוא בעל מקצוע ייחודי כמו מומחה להכנת שלד, יועץ תחבורה וכדומה.

4 – לכן מר אילני עודד אינו יכול להיות עורך ראשי של תכנית לכל היותר עורך משנה, שנית מר אוטמזגין אינו יכול להיות עורך התוכנית כי הוא לא אדריכל רשוי , לכול היותר רשום.
והוא יכול לבצע מה שמוגדר בתקנות בתוספת הראשונה בסעיף 1 "מבנה פשוט" - גם כי המבנה גבוה יותר מ 11.5 מטר.
(ניתן להבין כי אדריכל רשום יכול לעסוק במבנים פשוטים עד גובה 11.5 מטר. בעוד אדריכל רשוי יכול לעסוק במבנים גבוהים יותר ויש לו יותר סמכויות.)

5- נשאל שאלה נוספת , על פי ההנחיות עורך תוכנית נדרש להצהיר שהוא " רשאי על פי החוק לחתום על בקשת היתר זו" . האם יש הצהרה כזו ? והאם ניתן להציגה ?

6 – לפיכך אנו דורשים להקפיא בקשה זו עד אשר יובהרו השאלות הקשות שעולות בהסתייגות – מי מוסמך להגיש תוכנית לרשות מוסמכת.
נזכיר כי בתאריך 26/7/2021 נדונה בקשה אחרת ברחוב ויתקין 26 , והועלתה השאלה לגבי סמכותו של אותו עורך הבקשה מיכאל אוטמזגין להגיש
התוכנית לרשות מוסמכת, נציין כי הבקשה הורדה מסדר היום לברור.

אנו מבקשים את חוות הדעת של יועמ"ש הועדה לגבי השאלות שנשאלו כאן !

נושאים נוספים יובאו בעת הדיון

בברכה
אביהו האן – סגן ראש העיר, יו"ר הירוקים של חיפה
מוטי בליצבלאו – חבר מועצה – הירוקים של חיפה

לתשומת ליבך הודעת דואר אלקטרוני זו מקורה מחוץ לאירגון. אין ללחוץ על הקישורים ואין לפתוח קבצים מצורפים. אלא אם השולח מוכר לך בוודאות. והנך מצפה לקבל את הקבצים המצורפים. תודה

<u>להלן ההסתייגות של חברת המועצה עו"ד שרית גולן שטינברג:</u>

From : עו"ד שרית גולן שטיינברג <sarit@saritg-law.co.il>
Sent: Wednesday, August 25, 2021 8:47 AM
To : אריאל וטרמן <Arielw@haifa.muni.il> ; נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il> ; בלוך אהובי <ahuvyb@haifa.muni.il>
Subject : הסתייגויות למליאת המועצה

שלום רב
אבקש להגיש שתי הסתייגויות ביחס לשני הפרוייקטים הבאים :

1. כתובת הבניין : רח' בליטנטל משה 9 חיפה

מספר בקשה : 2020/0050/01 תיק בניין : 2020/0050 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 61 בתאריך : 16/08/2021

מבקש :
ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות) 1993 (בע"מ הגשה 09/03/2021
עורך :
עודד אילני
.
מיכאל אוטמזגין
אחראי בקשה :
? שקד דמרי
סוג בקשה : בקשה להיתר כולל הקלות ושימושים חורגים -

ממידע שהגיע לידיי לאחר הועדה, עולה החשש כי שני עורכי הבקשה המופיעים בה אינם

מוסמכים חוקית להגיש בקשות להיתר למגורים שכן כנראה הינם מהנדסי רישוי שאינם יכולים להגיש בקשות למבני מגורים אלא למבני תעשייה בלבד. בנסיבות אלו, החלטתנו בטלה ככל שעורכי הבקשה אינם מוסמכים היו להגישה.

אבקש כי בטרם הדיון בהסתייגות תיערך בדיקה מקיפה בנושא זה ויוצגו בפנינו התעודות הרלוונטיות של עורכי הבקשה.

2. כתובת הבניין : רח' בליטנטל משה 9 חיפה
מספר בקשה : 2020/0052/01 תיק בניין : 2020/0052 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 61 בתאריך : 16/08/2021
מבקש : ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות) 1993 (בע"מ הגשה 09/03/2021
עורך :
אילני עודד
מיכאל אוטמזגין

ממידע שהגיע לידיי לאחר הועדה, עולה החשש כי שני עורכי הבקשה המופיעים בה אינם מוסמכים חוקית להגיש בקשות להיתר למגורים שכן כנראה הינם מהנדסי רישוי שאינם יכולים להגיש בקשות למבני מגורים אלא למבני תעשייה בלבד. בנסיבות אלו, החלטתנו בטלה ככל שעורכי הבקשה אינם מוסמכים היו להגישה.

אבקש כי בטרם הדיון בהסתייגות תיערך בדיקה מקיפה בנושא זה ויוצגו בפנינו התעודות הרלוונטיות של עורכי הבקשה.

שרית גולן-שטיינברג, עו"ד
טלפונים ליצירת קשר : 04-8107003 ; 052-3466246
פקס : 04-6885400
כתובת למשלוח מכתבים : ת.ד. 6115, חיפה
כתובת מייל : sarit@saritg-law.co.il

<u>הערה:</u>
הבקשה הוגשה ע"י עורך בקשה המוסמך להגיש בקשה מסוג זה (אדריכל רישוי)

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:6 מספר בקשה :2020/0052/01 תיק בניין :2020/0052
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות (1993) בע"מ** **הגשה 09/03/2021**

עורך:

- נבו יוסי
- אילני עודד
- מיכאל אוטמזגין

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000070045

כתובת הבניין: רח' בליטנטל משה 9 א חיפה

גוש וחלקה: גוש: 12725 חלקה: 18 מגרש: 152 יעוד: מגורים ג (מבא"ת)

תכנית : חפ/2000, תממ/6, חפ/229/י/5, חפ/2266, חפ/מק/1400/פמ, חפ/מק/1400/יב/4, חפ/מק/229/י/2, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/יב/1, חפ/מק/1400/תט, חפ/1400/יב, חפ/229/י/1, חפ/229/י, חפ/1/ד, חפ/229, חפ/10

תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

==========

תכנית להקמת בניין חדש בן 27 יח"ד, 7 קומות ועליית גג, בכפוף לחפ/2266

==========

מהות הקלות:

1. 5 יח"ד מעל הנקבע בתכנית חפ/2266
2. הקטנת שטח דירה ממוצע ביחס למותר בחפ/2266
3. בליטה למרווח אחורי עילי ע"י מרפסות זיזיות
4. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ
5. גובה עליית גג עולה על הנקבע בחפ/2266 וזאת במסגרת גובה בניין מותר
6. ניוד שטחי שירות מקומת החניה לשטחי שירות מתחת למפלס הקומה הקובעת
7. ניוד שטחי שירות לחניות מקורות ולמתקנים טכניים משותפים
8. היעדר פתרון חניה מלא
9. חדר אשפה במרווח הקדמי והצידי העולה בגובהו מהנקבע בתכנית חפ/1400/יב/1

הערות המפקח:

1. מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:

פרסום בעיתונות בתאריך – 13/05/2021
מכתבים לגובלים בתאריך -30/04/2021

2. <u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>

שטח מגרש : 1800 מ״ר מזערי

	מותר ע״פ חפ/2299	מוצע	הערות
יעוד הקרקע	מגורים ג׳	מגורים	
מס׳ יח״ד במגרש	21 יח״ד	27 יח״ד	תוספת 6 יח״ד מעל המותר ע״פ תקנות סטיה ניכרת.
מס׳ קומות	6 קומות + קומת עמודים / מבוא, מחסנים וחניה + עליית גג	5 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה על קרקעית המשולבת עם מגורים מעל קומת מרתפים פרטיים. סה״כ 7 קומות מעל קומת מרתפים	מוצעות עד 6 קומות מגורים בכל חתך וחתך.
גובה במטרים	25.50 מ׳ מעל הכניסה הקובעת	21.95 מ׳	אין חריגה
אחוז חלחול	25%	26%	אין חריגה
שטח עיקרי	2,520 מ״ר מעל הכניסה הקובעת	2519.80 מ״ר	
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	850 מ״ר	836.20 מ״ר	
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	ניתן לנייד שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת	194.60 מ״ר	תוך הקלה של ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת + ניוד שטחי חניה לשטחי שירות
שטח עליות גג	+105	122 מ״ר	שטח מוצע ל 3 עליות גג. חורג מהמותר ע״פ התכנית הקובעת. השטח העודף (הפרש) נלקח מתכנית חפ/2295.
שטח חניה מקורה	1600 מ״ר	1367 מ״ר	נותר 233 מ״ר שטח שניתן לנצל לטובת שטח שירות לא לחניות
שטח מרפסות זיזיות	+252	251 מ״ר	לא ניתן לחרוג משטח מרפסות המצוין בתכנית הקובעת
מרווח קדמי לכיוון הרחוב	5.00 מ׳ מרווח	בליטה עד 0.50 מ׳ ע״י מרפסות זיזיות	-
מרווח אחורי	5.00 מ׳ מרווח	בליטה עד 0.20 מ׳ ע״י מרפסות זיזיות	-
חניה	דרוש : 60 מק׳ חניה+ 3 נכה	57 מק׳ חניה+ 3נכה (כולל 6 כלואים) ראה נספח	חסר 3 מק׳ חניה

	מותר ע"פ חפ/2299	מוצע	הערות
גובה קומת חניה	2.40 מ' לפי חפ/229י5	3.20 מ'	חריגה של עד 0.80 מ'
ממוצע גובה קומה	3.00 מ' לפי חפ/1400 ג"ב	3.13 מ'	חריגה 0.13 מ'
גובה מחסנים	2.40 מ' לפי חפ/229י5	2.75 מ' 2.40 מ' לאחר הנמכת תקרה	
פיתוח גבוה קירות תומכים	3.50 מ'	כ 8.00 מ'	כ 4.50 מ'
מינ' שטח עיקרי ממוצע לדירה	120 מ"ר תכנית חפ/2266 סעיף 5 טבלת זכיות	מוצעות דירות קטנות (ע"פ תמהיל הדירות)	פורסמה הקלה מתכנית
שטח פרגולה	20 מ"ר ע"פ חפ/1400פ"מ	עד כ 40 מ"ר לשתי דירות עליונות	תותר פרגולה בשטח של עד כ 30 מ"ר
גובה וחומר פרגולה	2.30 מ' חומרים קלים בלבד	2.80 מ' בטון	במקרה של אילוצים ראשי מה"ע לאשר
חדר אשפה במרווח קדמי לא תואם לעניין גובה	1.50 מ' לפי חפ/1400י"ב מתקנים לאשפה באופן שיוסתרו מזחית הרחוב לפי חפ/2266	2.20 מ' במרווח קדמי וצידי	0.70 מ'

3. <u>סיכום הערות בדיקה</u>

הערות בדיקה
ע"פ בחפ2266 סעיף 4.1.2 (ב) 3 : " בחתום קווי בניין תחתי תותר הקמת שתי קומות חניה מקורות. תחול חובת קירוי החניון במרווח האחורי באופן שיוסתר מהשטח הציבורי הפתוח הגובל, כאשר גובה תקרת החניון העליונה לא יעלה על מפלס השטח הציבורי הפתוח הגובל ". מוצעות 2 קומות חניון שאינן תת קרקעיות אך לא עולות על מפלס השטח הציבורי ראה חתכים.
מוצעת קומת חניה על קרקעית מלאה עד גבול מגרש למרווח האחורי.
יש לציין כי מוצעת קומת חניה לשני הבניינים עם זיקת מעבר משותפת. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו .
מוצעת עליית גג (גג רעפים) המוסתרת ע"י קיר בטון דקורטיבי .
מבוקשות שתי הקלות ע"פ תכנית חפ/2266 : ג. ניוד שטח משטח הניתן לחנייה לשטח שירות מתחת לקומה הקובעת לטובת מחסנים, מבואות וחדרים טכניים. ד. ניוד שטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. ע"פ סעיף 5(3) " ניתן להעביר שטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת ... "
הבקשה הוגשה לאחר תאריך 16/06/2020 ולכן לא מבקשים ניצול שטחים ע"פ סעיף סעיף 151 ב' 3 לחוק התכנון והבניה.

הערות בדיקה
ע"פ תכנית חפ/2266 מינימום שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 120 מ"ר. ע"פ תמהיל דירות ניתן לראות כי מוצעות דירות קטנות יותר ופורסמה הקלה.
ע"פ סיכום יועמ"ש מיום 15/07/2021 לנושא שטחי שירות, תוספת שטח לעליות גג, תוספת מרתפים ותוספת שטח מרפסות ליח"ד הנוספות: ג. שטחי שירות – ניתן להחיל את חפ/5ג229 – קרי להוסיף מרתפים לדירות. תשומת הלב כי חפ/2266 קבעה שטחים לעליות גג – אין להשתמש בשטח זה למטרה אחרת. ככל וחפ/5ג229 התירה עליות גג גדולות יותר מהשטח הקבוע בחפ/2266 – אפשר להגדיל על חשבון יתרת השטח המותרת לפי חפ/5ג229 (אך לא לחרוג כמובן מהסך הכולל המותר לעליות גג לפי חפ/5ג229). ד. ביחס למרפסות הזיזיות – התשובה השלילית. הוראת התכנית חפ/2266 קובעת שטח למרפסות, ולכן לא ניתן להחיל את ההוראות של תקנות חישוב שטחים בנוסף. הם צריכים להשתמש בסך השטח שנקבע בתכנית למרפסות ובשטח זה בלבד גם עבור הדירות החדשות שמתווספות בהקלת שבס.
ע"פ סיכום פ"ע מה"ע מיום 27/07/2021 הוחלט כי ניתן לקדם את פתרון החניה ע"פ התקן הקבוע בתכנית החלה במקום. יובא אישור חניה חדש ומעודכן.

4. <u>היבטים נכסים:</u>

ע"פ נסח טאבו המגרש בבעלות המבקש בלבד.

5. <u>תמהיל דירות:</u>

	מס מותר לפי תבע	מבוקש	קומות
דירות מעל 120 מ"ר		<u>11</u>	<u>קרקע+מרתף, א, ב, ג, ד, ו</u>
דירות עד 120 מ"ר		<u>12</u>	<u>א, ג, ד, ה</u>
דירות קטנות 75- 80 מ"ר		<u>4</u>	<u>ב, ג, ד, ה</u>

6. <u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים:</u>

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה		התקבל בתאריך: 16.06.2021	מצ"ב מכתב חניה בנספחים • הכניסה מהרחוב הציבורי לחלקה 4 הסמוכה באותו גוש הינה מהחלקה הנ"ל, לכן יש להסדיר את הנושא בטאבו ולרשום הערת אזהרה בנושא
שימור	לא נדרש		

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
נוף ופיתוח		התקבל בתאריך : 14/07/2021	מצ"ב אישור בנספחים
מי כרמל		התקבל אישור ראשוני בתאריך : 20.01.2010	
פקיד היערות		התקבל	סקר עצים חתום ומאושר להתקדם מצ"ב אישור בנספחים
תצ"ר		התקבל מייל מתאריך : 14.04.2021	התקבל מיל ממח' תת"ע כי אין צורך בהגשת תצ"ר ובעבר כבר הוגש ותצ"ר נרשם מצ"ב אישור בנספחים

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
לאישור הבקשה וחלק מההקלות ע"פ תכנית חפ/2266 ועל כל השלמותיה ונספחיה.

יבוטלו 2 יח"ד המוצעות מכח הוראת שעה שפגה ביוני 2020 (הבקשה הנדונה הוגשה לאחר יוני 2020)

1. התכנית תתוקן כך ש :
א. ההדמיה המאושרת תשולב בתכנית להיתר .
ב. קירות הפיתוח והגדרות יהיו במגרש המבקש בלבד ולא יחרגו ממנו.
ג. יבוטלו הפרגולות המוצעות מעל מרפסות זיזיות.
ד. הפרגולה המוצעת בהמשך לעליית הגג תבוטל.
ה. שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר לדירה אחת.
ו. רצפת מסתורי הכביסה תונמך ותוראה בחתכים בהתאם.
ז. טבלת השטחים המוצעת ע"ג התכנית תתוקן בהתאם לשטח מרפסות זיזיות מותר.
2. יבוצע תיאום לוחות זמנים עם מינהל התיפעול לנושא ביצוע תשתיות.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
5. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
ב. לכל דירה יוצמד מחסן אחד בלבד.
ג. לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות.
ד. אין להצמיד חניית נכה.
ה. תרשם הערת אזהרה בטאבו לחניון תת קרקעי משותף והמעברים ולרצועת גינון במפלס הרחוב, הרישום מהווה תנאי לקבלת היתר בניה .

6. אישורים לבקרת תכן :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .
ג. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ד. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו :
ה. 1. דו"ח יועץ קרקע.
ו. 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
ז. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ח. אישור איגוד הסביבה בהתאם לתכנית חפ/2266.
ט. יובא אישור חניה מעודכן התואם את תקן החניה ע"פ התכנית הקובעת.

7. תנאים בהיתר לתחילת עבודה :

א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
ג. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר
ה. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
ה. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
ו. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
ז. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה.

8. אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
א. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
8. תשלומים :
א. לפי תכנית 2266 על כל השלמותיה ונספחיה..
ב. לפי תכנית חפ/5229 לשטחי השירות ולרבות מרתפים ועליות גג.
ג. תשלום כופר חניה בגין חוסר מק' 3 חניה .

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת
הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה
המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>מהלך הדיון:</u>

הבקשה נדונה והוצגה, הוחלט לאשר את הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

כמו כן יוסף תנאי כדלקמן : היטל השבחה בגין תוספת יח"ד.

סעיף 8 ג' יבוטל בהחלטה.

הצבעה :

בעד - הצביעו החברים : מר מיכאל אלפר, מר שמשון עידו, מר צבי ברבי,
וגב' סופי נקש .

נגד - אין.

נמנע - מר מוטי בליצבלאו.

הערה : עו"ד שרית גולן שטיינברג, שהתה מחוץ לחדר הישיבות.

<u>החלטת ועדת המשנה מס' 61 מיום 16.08.2021 :</u>

לאישור הבקשה וחלק מההקלות ע"פ תכנית חפ/2266 ועל כל השלמותיה ונספחיה.

1. התכנית תתוקן כך ש :
א.יבוטלו 2 יח"ד המוצעות מכח הוראת שעה שפגה ביוני 2020 (הבקשה הנדונה הוגשה לאחר יוני 2020)
ב. ההדמיה המאושרת תשולב בתכנית להיתר .
ג. קירות הפיתוח והגדרות יהיו במגרש המבקש בלבד ולא יחרגו ממנו.
ד. יבוטלו הפרגולות המוצעות מעל מרפסות זיזיות.
ה. הפרגולה המוצעת בהמשך לעליית הגג תבוטל.
ו. שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר לדירה אחת.
ז. רצפת מסתורי הכביסה תונמך ותוראה בחתכים בהתאם.
ח. טבלת השטחים המוצעת ע"ג התכנית תתוקן בהתאם לשטח מרפסות זיזיות מותר.
2. יבוצע תיאום לוחות זמנים עם מינהל התיפעול לנושא ביצוע תשתיות.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
5. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
ב. לכל דירה יוצמד מחסן אחד בלבד.
ג. לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות.
ד. אין להצמיד חניית נכה.
ה. תרשם הערת אזהרה בטאבו לחניון תת קרקעי משותף והמעברים ולרצועת גינון במפלס הרחוב, הרישום מהווה תנאי לקבלת היתר בניה .

6. אישורים לבקרת תכן :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים .
ג. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ד. כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו :
ה. 1. דו"ח יועץ קרקע.
ו. 2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה
ז. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ח. אישור איגוד הסביבה בהתאם לתכנית חפ/2266.
ט. יובא אישור חניה מעודכן התואם את תקן החניה ע"פ התכנית הקובעת.

7. תנאים בהיתר לתחילת עבודה :
א. בקשה לאישור תחילת עבודות.
ב. אישור פקיד היערות והיתר כריתת עצים.
ג. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ד. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר
ה. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור מודד מוסמך הכולל קובץ מדידה שעליו מסומן מתווה הבניין במגרש.
ה. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .
ו. יובא הסכם מעבדה מאושר מעבדת בטונים.
ז. תוגש הצהרת עו"ד לרישום השטחים המשותפים לכל רוכשי הדירות, והצמדת מחסן וחניה אחת לכל דירה.

8. אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
א. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
8. תשלומים :
א. לפי תכנית 2266 על כל השלמותיה ונספחיה..
ב. לפי תכנית חפ/5229 לשטחי השירות ולרבות מרתפים ועליות גג.
ג. היטל השבחה בגין תוספת יח"ד.

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.

<u>הערה:</u>
בתאריך 25.08.2021 הוגשה הסתייגות ע״י חברי המועצה מר אביהן האן , מר מוטי בליצבלאו ועו״ד שרית גולן שטיינברג לפיכך הבקשה תובא לדיון במליאת הועדה .

להלן ההסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומ ר מוטי בליצבלאו:

From : מוטי בליצבלאו <motibli64@gmail.com>
Sent: Wednesday, August 25, 2021 2:33 PM
To : נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il> ; אלפר מיכאל < <ElferMm@haifa.muni.il> ; בלוך אהובי <ahuvyb@haifa.muni.il> ; אסולין גקי < <Va-2@haifa.muni.il>
Cc: avihu hahn <avihuhahn@hotmail.com>
Subject : הסתייגות רח׳ בליטנטל 9 א׳ בקשה 2020/0052/01 תיק : 2020/0052

לכבוד

נחשון צוק- סגן ראש העיר יו״ר מליאת ועדת התכנון.
מיכי אלפר- סגן ראש העיר – יו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
הגב׳ אהובי בלוך- מזכירת ועדת התכנון
הגב׳ ג׳קי אסולין – מזכירה.

הסתייגות רח׳ בליטנטל 9 א׳ , בקשה 2020/0052/01 תיק בניין 2020/0052
אשר נדונה בישיבת ועדת המשנה מספר 61 מיום 16/8/2021.

1 -הסתייגות זו נובעת משינויים והבהרות הנדרשות לגבי עורך הבקשה , עמידתו בתקנות התכנון והבניה 2016 באשר להגדרה
בתקנות אלו -ולשאלה מי הוא ״עורך הבקשה״ שם נאמר : מי שמוסמך לפי תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות) תשכ״ז -1967.
להגיש לרשות מוסמכת תכנית כמשמעותה בתקנות.

והשאלה אכן האם עורך הבקשה מיכאל אוטמזגין אכן עומד בהגדרה הנ״ל.
על פי תקנות המהנדסים האדריכלים בסעיף 3, מי שיכול להגיש תוכנית לרשות מוסמכת צריך להיות אדריכל רשוי כמפורט גם בתוספת הראשונה
לתקנות בסעיף 3 סעיף משנה 1 ו 2 (חוץ ממבנים פשוטים המפורטים בתקנות אלו בתוספת השלישית רשאים להגיש אדריכל רשום או הנדסאי לאדריכלות)
כלומר עורך בקשה יכול להגיש תוכנית לרשות מוסמכת אך ורק אם הוא אדריכל רשוי בלבד.

2 - השאלה השנייה נשאלת : בבקשה זו – 2020/0052/01 מופעים שני עורכים : בראש הרשימה אילני עודד ואחריו מיכאל אוטמזגין.
בדיון בועדת המשנה ביום 16/8 נשאלה שאלה מדוע נרשמו שני עורכים , התשובה : מיכאל אוטמזגין עורך משנה !!! וניסו לצייר אותו גם כעורך למרות שהופיע כשני.
החשש הוא כי מר אילני עודד הוא מהנדס רשוי , על פי התקנות הנ״ל בתוספת הראשונה בסעיף 2 מפורט מה סמכותו של מהנדס רשוי הרשום במדור להנדסת מבנים :
ושם לא מופיעה סמכות להגשת תוכניות לרשות מוסמכת.

3 – מכאן שיש חשש שאין מר אילני עודד יכול להיות עורך תוכנית.
בנוסף מי הוא עורך משנה , כך נטען בדיון , שבמקרה דנן רשום מיכאל אוטמזגין , על פי התקנות עורך משנה הוא בעל מקצוע ייחודי כמו מומחה להכנת שלד, יועץ תחבורה וכדומה.

4 – לכן מר אילני עודד אינו יכול להיות עורך ראשי של תכנית לכל היותר עורך משנה, שנית מר אוטמזגין אינו יכול להיות עורך התוכנית כי הוא לא אדריכל רשוי , לכול היותר רשום.
והוא יכול לבצע מה שמוגדר בתקנות בתוספת הראשונה בסעיף 1 "מבנה פשוט" - גם כי המבנה גבוה יותר מ 11.5 מטר.
(ניתן להבין כי אדריכל רשום יכול לעסוק במבנים פשוטים עד גובה 11.5 מטר. בעוד אדריכל רשוי יכול לעסוק במבנים גבוהים יותר ויש לו יותר סמכויות.)

5- נשאל שאלה נוספת , על פי ההנחיות עורך תוכנית נדרש להצהיר שהוא " רשאי על פי החוק לחתום על בקשת היתר זו" . האם יש הצהרה כזו ? והאם ניתן להציגה ?

6 – לפיכך אנו דורשים להקפיא בקשה זו עד אשר יובהרו השאלות הקשות שעולות בהסתייגות – מי מוסמך להגיש תוכנית לרשות מוסמכת.
נזכיר כי בתאריך 26/7/2021 נדונה בקשה אחרת ברחוב ויתקין 26 , והועלתה השאלה לגבי סמכותו של אותו עורך הבקשה מיכאל אוטמזגין להגיש התוכנית לרשות מוסמכת, נציין כי הבקשה הורדה מסדר היום לברור.

אנו מבקשים את חוות הדעת של יועמ"ש הועדה לגבי השאלות שנשאלו כאן !

נושאים נוספים יובאו בעת הדיון

בברכה
אביהו האן – סגן ראש העיר, יו"ר הירוקים של חיפה
מוטי בליצבלאו – חבר מועצה – הירוקים של חיפה

להלן ההסתייגות של חברת המועצה עו"ד שרית גולן שטיינברג:
From: עו"ד שרית גולן שטיינברג <sarit@saritg-law.co.il>
Sent: Wednesday, August 25, 2021 8:47 AM
To: אריאל וטרמן <Arielw@haifa.muni.il>; נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il>; בלוך אהובי <ahuvyb@haifa.muni.il>
Subject: הסתייגויות למליאת המועצה

שלום רב
אבקש להגיש שתי הסתייגויות ביחס לשני הפרוייקטים הבאים:

1. כתובת הבניין: רח' בליטנטל משה 9 חיפה

מספר בקשה: 2020/0050/01 תיק בניין: 2020/0050 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 61 בתאריך: 16/08/2021

מבקש:
ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות) 1993 (בע"מ הגשה 09/03/2021
עורך:
עודד אילני
.
מיכאל אוטמזגין
אחראי בקשה:
? שקד דמרי
סוג בקשה: בקשה להיתר כולל הקלות ושימושים חורגים -

ממידע שהגיע לידיי לאחר הועדה, עולה החשש כי שני עורכי הבקשה המופיעים בה אינם מוסמכים חוקית להגיש בקשות להיתר למגורים שכן כנראה הינם מהנדסי רישוי שאינם יכולים להגיש בקשות למבני מגורים אלא למבני תעשייה בלבד. בנסיבות אלו, החלטתנו בטלה ככל שעורכי הבקשה אינם מוסמכים היו להגישה.

אבקש כי בטרם הדיון בהסתייגות תיערך בדיקה מקיפה בנושא זה ויוצגו בפנינו

התעודות הרלוונטיות של עורכי הבקשה.

2. כתובת הבניין : רח' בליטנטל משה 9 חיפה
מספר בקשה : 2020/0052/01 תיק בניין : 2020/0052 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר : 61 בתאריך : 16/08/2021
מבקש : ע.א.ח סלע הנדסה ויזמות) 1993 (בע"מ הגשה 09/03/2021
עורך :
אילני עודד
מיכאל אוטמזגין

ממידע שהגיע לידיי לאחר הועדה, עולה החשש כי שני עורכי הבקשה המופיעים בה אינם מוסמכים חוקית להגיש בקשות להיתר למגורים שכן כנראה הינם מהנדסי רישוי שאינם יכולים להגיש בקשות למבני מגורים אלא למבני תעשייה בלבד. בנסיבות אלו, החלטתנו בטלה ככל שעורכי הבקשה אינם מוסמכים היו להגישה.

אבקש כי בטרם הדיון בהסתייגות תיערך בדיקה מקיפה בנושא זה ויוצגו בפנינו התעודות הרלוונטיות של עורכי הבקשה.

שרית גולן-שטיינברג, עו"ד
טלפונים ליצירת קשר : 04-8107003 ; 052-3466246
פקס : 04-6885400
כתובת למשלוח מכתבים : ת.ד. 6115, חיפה
כתובת מייל : sarit@saritg-law.co.il

<u>הערה:</u>
הבקשה הוגשה ע"י עורך בקשה המוסמך להגיש בקשה מסוג זה (אדריכל רישוי)

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:7 מספר בקשה : 39/6275/08 תיק בניין : 39/6275
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **שובל מתחמי מגורים בע"מ** **הגשה 24/09/2020**

עורך:

- תמיר לזר

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 5800673379

כתובת הבניין: שד' הנדיב 15 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10774 חלקה: 24

תאור בקשה	
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
מבקשים בניין חדש בן 6 קומות מגורים מעל קומת חניה וחמסנים תת קרקעית ו 15 יח"ד תוך הריסת בניין מגורים קיים בן 6 יח"ד ובכפוף לתמא 38/3א הריסה ובניה מחדש.
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. עודף שטח בניה בגין 6% הקלה.
3. גובה בנין מעל מותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. 2 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
5. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
6. גובה קומת הלובי גבוה מעל המותר עפ"י חפ/229 י"/5.
7. ניצול קומת עמודים למגורים .
8. גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר עפ חפ/229 י"/5
9. בליטות למרווח הקדמי לכיוון רח' הנדיב ע"י מרפסות זיזיות ופרגולה .
10. בליטות למרווחים הצידיים ע"י הבנין ומסתורי הכביסה.
11. בליטות למרווח האחורי ע"י הבנין ומרפסות זיזיות.
12. פיתוח גבוה מעל המותר.
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 פ.מ לענין החומר ממנו עשויה וגובהה.
14. חדר גז במרווח הצידי צפוני שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400 י"ב / 1 לענין מיקומו וגובהו .

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אהרון דורבן** נחשון 6 חיפה
- **אהרון לרנר** נחשון 8 חיפה
- **אלי זומר** נחשון 8 חיפה
- **בן יעקב** נחשון 8 חיפה
- **בנימין קוזין** הנדיב 17 חיפה
- **גיא יובל** הנדיב 14 חיפה
- **גיל שנברג** נחשון 8 חיפה
- **גילה סגול** נחשון 6 חיפה
- **גל בסון** נחשון 6 חיפה
- **דניאל ריטל** הנדיב 14 חיפה

- **טובה באר** נחשון 6 חיפה
- **לידיה הלמר** הנדיב 14 חיפה
- **משה ישראל** נחשון 6 חיפה
- **עופר קרוזל** נחשון 8 חיפה
- **פאול באר** נחשון 6 חיפה
- **פרופ' עדיהוד גלעד** נחשון 6 חיפה
- **קלריס ריטל** הנדיב 14 חיפה
- **רון אמנון** נחשון 8 חיפה
- **רותי קוזין** הנדיב 17 חיפה
- **רחל דורבן** נחשון 6 חיפה
- **רחל ישראל** נחשון 6 חיפה
- **ריטה יובל** הנדיב 14 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

1. **<u>מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:</u>**

<u>פרסום בעיתונות בתאריך - 5.11.2020, 6.11.2020</u>
<u>מכתבים לגובלים בתאריך - 12.11.2020</u>

2. **<u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>**
<u>שטח מגרש: 973 מ"ר</u>

	<u>מאושר / מותר</u>	**<u>קיים בפועל</u>**	**<u>מוצע</u>**	**<u>הערות</u>**
יעוד הקרקע	מגורים א'	מגורים	מגורים	
מס' יח"ד במגרש	ע"פ **מדיניות** : 21 יח"ד 15 יח"ד לדונם	6 יח"ד	15 יח"ד צפיפות 15 יח"ד לדונם	
מס' קומות	**ע"פ התב"ע** : 3 מעל ק. עמודים **ע"פ תמ"א 38/3א'** : 3.5 קומות	3 מעל ק. עמודים	6 קומות מגורים מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית	
גובה במטרים	12.80 מ' **ע"פ חפ/1400ג"ב**	-	20.40 מ'	חריגה של: 7.60 מ'
ממוצע גובה קומה	3.00 מ' **ע"פ חפ/1400ג"ב**	-	3.40 מ'	חריגה של: 0.40 מ'

	מאושר / מותר	קיים בפועל	מוצע	הערות
שטח עיקרי	**ע"פ תב"ע:** 60%* 973=583.8 מ"ר **מכח תמ"א 38/3 א:** קונטור קומה קיימת : 231.40 מ"ר ---------- קונטור קומה מורחבת : 231.40+ 26 = 257.40 מ"ר מכפיל קומות : 257.40* 3.5= 900.90 מ"ר ---------- 6 יח"ד קיימות : 13*6= 78 מ"ר ---------- קומת עמודים מפולשת : 87.30 מ"ר שטח קומת עמודים מורחבת : 13+87.30= 113.30 מ"ר ---------- **סה"כ שטח עיקרי מותר ע"פ תב"ע + תמ"א:** **1,676 מ"ר**	-	1674.22 מ"ר (כולל מסתור כלואה בקומת הקרקע)	
מרווח קדמי	8 מ' מרווח	8 מ'	בליטה של 2.00 מ' ע"י מרפסות זיזות	ע"פ הוראות סטייה ניכרת נותר 6.00 מ' מרווח
מרווח אחורי	6.5 מ'	6.5 מ'	בליטה של עד 0.65 מ' ע"י הבניין בליטה של עד 2.00 מ' ע"י מרפסות זיזיות	ע"פ הוראות סטייה ניכרת נותר 4.50 מ' מרווח ע"י מרפסות
מרווחים צידיים	4.00 מ'	4.00 מ'	בליטה של עד 0.40 מ' ע"י הבניין ומרפסות זיזיות	הקלה עד 10%
חניה	דרוש : 23 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה	6 מק' חניה	סה"כ : 23 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה	
גובה קומת חניה	2.40מ' **ע"פ חפ/5229**	-	3.85 מ' נטו 5.85 מ' (באזור מכפילי חניה)	עקב מכפילי חניה
גובה מחסנים	2.40מ' **ע"פ חפ/5229**		עד 3.85 מ' (בקומת החניון מפלס -3.90)	לא יעלה על 2.40 מ' יש להראות הנמכת תקרה
פיתוח גבוה	1.20 מ' **ע"פ חפ/1400ג"ב**	-	עד 2.60 מ'	חריגה של : 1.40 מ'
גובה חדר אשפה וגז	1.50 מ' במרווח קדמי **ע"פ חפ/1400י"ב**	-	משתלב בבינוי בתחום קווי הבניין	
פרגולה שאינה תואמת	20 מ"ר שטח מחומרים קלים בלבד 2.30 מ' גובה **ע"פ חפ/1400פ"מ**		כ 76 מ"ר בטון 3.10 מ'	שטח הפרגולה יצומצם ל 30 מ"ר.

3. סיכום הערות בדיקה:

הערות בדיקה
1. בקשה זאת הגשה ע"פ המדיניות הישנה . תיק המידע נמסר ביוני 2019.
2. הדודים ומ"א מוצעים במסתורי הכביסה. יש להראות פתרון לקולטי השמש על גג המבנה .
3. ע"פ סיכום שולחן עגול מיום 1/06/2021: יש להתאים את התכנית ע"פ החלטת ו.שימור מתאריך 31.05.21. **הובאה תכנית מתוקנת למנהלת מח' שימור ואושרה.**
4.

הסכמות שכנים:
הסכמה מלאה, יש הסכם מול היזם והדיירים.

4. תמהיל דירות:

	מס מותר לפי תבע	**מבוקש**	**קומות**
דירות מעל 120 מ"ר	ל.ר	7	1,2,3,4,5
דירות עד 120 מ"ר	ל.ר	8	קרקע,1,2,3
דירות קטנות 75- 80 מ"ר	ל.ר	0	
סה"כ		**15**	

5. התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה	יש	התקבל אישור מיום 07/09/2020	מצ"ב בנספחים • מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית • יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים • יש להגיש אישור מהנדס למתקנים • היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתק ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב
שימור	יש	התקבל אישור לאחר וועדת שימור מיום 30/05/2021 אישור ממנהלת אגף שימור מיום 20/07/2021 כי ניתן לקדם את הבקשה .	מצ"ב בנספחים
נוף ופיתוח	יש	התקבל אישור מיום 14/07/2019	מצ"ב בנספחים
מי כרמל	יש		מצ"ב בנספחים

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
פקיד היערות	יש	התקבל סקר עצים מאושר מיום 01/06/2020	מצ"ב בנספחים
קונס' עירוני	יש	התקבל אישור ראשוני מיום 03/09/2020	מצ"ב בנספחים

6. <u>תיאור עיקרי טענות המתנגדים:</u>

התנגדות מס' 1 ויחידה	המתנגדים טוענים כי המבנה איננו מתאים לסקר שימור מתחם שמבור. המתנגדים מביעים ספק אם כל הגובלים קבלו הודעות רשומות. מתנגדים לחריגה בגובה המבנה שיפגע במתחם שמבור ויגרום להצללות. מתנגדים להקלה של תוספת 2 קומות בסתירה להמלצות סקר שימור שמבור. מתנגדים לחריגה בממוצע גובה קומה. מתנגדים להקלה בגובה קומת הלובי. מתנגדים להקלות למרפסות זיזיות מעבר קו בנין קדמי. מתנגדים לחומרי הבניה, גבהים ולפיתוח. מתנגדים ל 15 דירות במקום 6 הקיימות ודורשים להגדיל את כמות החניות המוצעות **התנגדויות + מענה למתנגדים מטעם המבקשת מצ"ב בנספחים .**

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן כך ש:
א. יתוקן שטח עיקרי ע"ג התכנית כך שיושלם חישוב השטח של מסתור הכביסה בדירת הגן אשר כלוא ב3 קירות ומקורה .
ב. יצומצם שטח הפרגולה המוצעת בדירה עליונה בהתאם להוראות התכנית חפ/1400 פ"מ כך שלא תעלה על 30 מ"ר תוך הסגתה כך שלא תקרה מרפסות זיזיות.
ג. יבוטלו העמודים התומכים את הפרגולה בקומה עליונה .
ד. גובה הפרגולה לא יהיה בהמשך לתקרת הדירה, תותר קורת בטון היקפית ומרישים מחומרים קלים.
ה. תבוטל הפרגולה המוצעת מעל מרפסת זיזית בקומה 4 מפלס 13.60+ הנוגדת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ ומהווה סטייה נכרת.
ניתן להראות קורה דקורטיבית בלבד.
ו. גובה המחסנים המוצעים במפלס 4.40- לא יעלה על 2.40 מ'. תוראה הנמכת תקרה ע"ג התכניות להיתר .
ז. בליטת מסתורי הכביסה למרווחים לא יעלה על 0.75 מ' .
ח. הגדרות וקירות הפיתוח במרווחים יהיו במגרש המבקש בלבד.
ט. תוראה הפרדה בין מרפסות זיזיות למרפסות גג תוך חישוב שטחים למרפסות זיזיות ובכך שלא תעלנה על שטח ממוצע של 12 מ"ר וגודלה המרבי של מרפסת זיזית יהיה 14 מ"ר בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.

י. ההדמיה תעודכן ותשולב בתכנית להיתר ע"פ הבקשה המתוקנת.
יא. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר מול מח' שימור .
2. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
3. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
4. ע"פ אישור דרכים, יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.
5. ישולם היטל השבחה:
א. לפי חפ/229 י"/5.
ב. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 385 מ"ר .
ג. ע"פ תמ"א 38/3 תיקון 3 א' :
257.40* 3.5= 900.90 מ"ר
257.40*2.5= 643.5 .
900.40-643.5= 256.90 מ"ר
החיוב בהיטל השבחה כפוף לקביעת שמאי העירייה.

6. אישורים לבקרת תכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ד. יוגש כתב שיפוי.
ה. יוגש אישור סופי של קונסטרוקטור מטעם העירייה שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
ו. ע"פ אישור חניה יש להביא התחייבות כי- היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב.
ז. יש להגיש התחייבות יצרן מתקנים.
ח. יש להגיש אישור מהנדס למתקנים.

7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תחילת עבודות:
א. אישור פקיד היערות לרבות שתילה חלופית.
ב. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ג. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו מידי יום.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .

8. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:
א. תום 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. אישור מהנדס בטיחות לפני תפעול המעלית בבניין.

9. הוועדה משיבה למתנגדים:

ביחס לסוגית הפרסום: נמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר רשום לבעלי החלקות הגובלות. בהתאם לתקנות, אין צורך להעביר את מסמכי הבקשה עצמם, אלא יידוע בדבר הגשת הבקשה והפניה לעיון במסמכים באתר מנהל ההנדסה. נתלתה מודעה בשטח.

לנושא סקר השימור : הבקשה נדונה ואושרה בוועדת שימור מיום 20/05/2021. נוסף על כך מנהלת מח' שימור אשרה את הבקשה בהתאם להחלטת וועדת שימור הכוללת את שינוי ההדמיה התואמת תכנית.

בנוגע לטענת המתנגדים להצללה – ראשית בעניין זה לא ברור מה מעמדם של מתנגדי נחשון 6 לטעון להצללה שעה שכאמור ביצעו בעצמם פרוייקט הכרוך בהקלות. זאת ועוד יובהר כי המרפסות של דירות נחשון 6 כלל אינן פונות לכיוון הבניין. לעניין דיירי הנדיב 14 הרי שבין המבנה שלהם למבנה נשוא הבקשה יש מרחק של לפחות 30 מ' והינם נמצאים מעבר לכביש. כמו כן דיירי הנדיב 17 אשר ממוקמים דרומית לבניין נשוא הבקשה וכפי שניתן לראות נהנים משמש ישירה ברוב שעות היום וודאי שלא יכולים להלין על הצללה.

טענת המתנגדים בנוגע לחריגה מגובה הבניין המותר וחריגה בקומות – כפי שכבר הובהר לעיל, על אף שמבקשת ההיתר זכאית מכוח זכויותיה וההקלות הניתנות מכוח תמ"א 38 לבניית 6.5 קומות מגורים, בחרה מבקשת ההיתר משיקולי איזון לבנות 5.5 קומות בלבד. על כן אין מקום לטענה כי קיימת חריגה בגובה.

טענת גובה הלובי- גובה הלובי המוצע כ 3.00 מ' נטו ואינו עולה על 4.00 מ' כפי שמותירה התכנית חפ/5229 . לכן ההקלה אומנם פורסמה אך אין הצדקה לה .

לעניין גובה החניה- גובה קומת החניה הינו גבוה מהמותר עקב מכפילי חניה. נוסף על כך, גובה קומת החניה אושר בהקלה הנדרשת בגין תכנון רמפה המחברת בין מפלסי החניה. מפלסי החניה הינם מתחת למפלס הרחוב וק.ק.ט ולכן אין כל השפעה על גובה הבניין .

בנוגע לטענת על בליטת המרפסות לכיוון רח' הנדיב –לא בוצעה חריגה מעבר למותר בגין הוראות התקנות החלות על המגרש והוראות תמ"א 38 ולפיכך אין מדובר למעשה בחריגה.

בנוגע לטענת המתנגדים לבליטה למרווחים צידיים וגדרות –הגדר ממוקמת כפי שניתן לראות בתכנית בתוך קו הבניין של המגרש המבוקש .
יובהר כי דיירי הנדיב 17 ביצעו בעצמם בניה במסגרתה הרחבת ממ"ד ובניית קומה נוספת, כאשר הממ"ד שנבנה על-ידם בנוי תוך ניצול מלא של המרווח הצידי לכיוון הנדיב 15 נשוא הבקשה להיתר.
במסגרת הבקשה מוצעות בליטות למרווחים של עד 10% מהמרווח, בהתאם למותר בתקנות סטיה ניכרת. מדובר בבליטות זניחות, הנובעות מאילוצי המגרש ועל כן ניתן להתירן.

בנוגע לטענת המתנגדים בעניין החניה – המבקשת קיבלה את אישור מחלקת החניה בכל הנוגע לתכנית החניה שהוגשה והדבר בין היתר מעיד כי עמדה בכל דרישות התקן לכך.

בנוגע לצפיפות ויח"ד : הבניין המבוקש הינו בן 15 יח"ד דבר התואם את המדיניות העיר חיפה אשר מותירה על המגרש בניה של כ 20 יח"ד. מה גם שיח"ד לדונם לא עולה על 15.4 יח"ד, משמע על 15 יח"ד לדונם ולכן הוועדה רואה לנכון לאשר את מס' יח"ד המבוקשות.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן כך ש:
א. יתוקן שטח עיקרי ע"ג התכנית כך שיושלם חישוב השטח של מסתור הכביסה בדירת הגן אשר כלוא ב3 קירות ומקורה .
ב. יצומצם שטח הפרגולה המוצעת בדירה עליונה בהתאם להוראות התכנית חפ/1400 פ"מ כך שלא תעלה על 30 מ"ר תוך הסגתה כך שלא תקרה מרפסות זיזיות.
ג. יבוטלו העמודים התומכים את הפרגולה בקומה עליונה .
ד. גובה הפרגולה לא יהיה בהמשך לתקרת הדירה, תותר קורת בטון היקפית ומרישים מחומרים קלים.
ה. תבוטל הפרגולה המוצעת מעל מרפסת זיזית בקומה 4 מפלס 13.60+ הנוגדת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ ומהווה סטייה נכרת.
ניתן להראות קורה דקורטיבית בלבד.
ו. גובה המחסנים המוצעים במפלס 4.40- לא יעלה על 2.40 מ'. תוראה הנמכת תקרה ע"ג התכניות להיתר .
ז. בליטת מסתורי הכביסה למרווחים לא יעלה על 0.75 מ' .
ח. הגדרות וקירות הפיתוח במרווחים יהיו במגרש המבקש בלבד.
ט. תוראה הפרדה בין מרפסות זיזיות למרפסות גג תוך חישוב שטחים למרפסות זיזיות ובכך שלא תעלנה על שטח ממוצע של 12 מ"ר וגודלה המרבי של מרפסת זיזית יהיה 14 מ"ר בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.
י. ההדמיה תעודכן ותשולב בתכנית להיתר ע"פ הבקשה המתוקנת.
יא. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר מול מח' שימור .
2. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
3. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
4. ע"פ אישור דרכים, יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.
5. ישולם היטל השבחה:
א. לפי חפ/229 י/5.
ב. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 385 מ"ר .
ג. ע"פ תמ"א 38/3 תיקון 3 א' :
257.40* 3.5= 900.90 מ"ר
257.40*2.5= 643.5 .
900.40-643.5= 256.90 מ"ר
החיוב בהיטל השבחה כפוף לקביעת שמאי העירייה.

6. אישורים לבקרת תכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ד. יוגש כתב שיפוי.
ה. יוגש אישור סופי של קונסטרוקטור מטעם העירייה שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות
הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
ו. ע"פ אישור חניה יש להביא התחייבות כי- היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב.

ז. יש להגיש התחייבות יצרן מתקנים.
ח. יש להגיש אישור מהנדס למתקנים.

7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תחילת עבודות:
א. אישור פקיד היערות לרבות שתילה חלופית.
ב. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/ בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ג. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו מידי יום.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .

8. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר:
א. תום 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. אישור מהנדס בטיחות לפני תפעול המעלית בבניין.

9. הוועדה משיבה למתנגדים:

ביחס לסוגית הפרסום: נמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר רשום לבעלי החלקות הגובלות. בהתאם לתקנות, אין צורך להעביר את מסמכי הבקשה עצמם, אלא יידוע בדבר הגשת הבקשה והפניה לעיון במסמכים באתר מנהל ההנדסה. נתלתה מודעה בשטח.

לנושא סקר השימור: הבקשה נדונה ואושרה בוועדת שימור מיום 20/05/2021. נוסף על כך מנהלת מח' שימור אשרה את הבקשה בהתאם להחלטת וועדת שימור הכוללת את שינוי ההדמיה התואמת תכנית.

בנוגע לטענת המתנגדים להצללה – ראשית בעניין זה לא ברור מה מעמדם של מתנגדי נחשון 6 לטעון להצללה שעה שכאמור ביצעו בעצמם פרוייקט הכרוך בהקלות. זאת ועוד יובהר כי המרפסות של דירות נחשון 6 כלל אינן פונות לכיוון הבניין. לעניין דיירי הנדיב 14 הרי שבין המבנה שלהם למבנה נשוא הבקשה יש מרחק של לפחות 30 מ' והינם נמצאים מעבר לכביש. כמו כן דיירי הנדיב 17 אשר ממוקמים דרומית לבניין נשוא הבקשה וכפי שניתן לראות נהנים משמש ישירה ברוב שעות היום וודאי שלא יכולים להלין על הצללה.

טענת המתנגדים בנוגע לחריגה מגובה הבניין המותר וחריגה בקומות – כפי שכבר הובהר
לעיל, על אף שמבקשת ההיתר זכאית מכוח זכויותיה וההקלות הניתנות מכוח תמ"א 38 לבניית 6.5 קומות מגורים, בחרה מבקשת ההיתר משיקולי איזון לבנות 5.5 קומות בלבד. על כן אין מקום לטענה כי קיימת חריגה בגובה.

טענת גובה הלובי- גובה הלובי המוצע כ 3.00 מ' נטו ואינו עולה על 4.00 מ' כפי שמותירה התכנית חפ/229י5 . לכן ההקלה אומנם פורסמה אך אין הצדקה לה .

לעניין גובה החניה- גובה קומת החניה הינו גבוה מהמותר עקב מכפילי חניה. נוסף על כך, גובה קומת החניה אושר בהקלה הנדרשת בגין תכנון רמפה המחברת בין מפלסי החניה. מפלסי החניה הינם מתחת למפלס הרחוב וק.ק.ט ולכן אין כל השפעה על גובה הבניין .

בנוגע לטענת על בליטת המרפסות לכיוון רח' הנדיב –לא בוצעה חריגה מעבר למותר בגין הוראות התקנות החלות על המגרש והוראות תמ"א 38 ולפיכך אין מדובר למעשה

בחריגה.

בנוגע לטענת המתנגדים לבליטה למרווחים צידיים וגדרות –הגדר ממוקמת כפי שניתן לראות בתכנית בתוך קו הבניין של המגרש המבוקש .
יובהר כי דיירי הנדיב 17 ביצעו בעצמם בניה במסגרתה הרחבת ממ"ד ובניית קומה נוספת, כאשר הממ"ד שנבנה על-ידם בנוי תוך ניצול מלא של המרווח הצידי לכיוון הנדיב 15 נשוא הבקשה להיתר.
במסגרת הבקשה מוצעות בליטות למרווחים של עד 10% מהמרווח, בהתאם למותר בתקנות סטיה ניכרת. מדובר בבליטות זניחות, הנובעות מאילוצי המגרש ועל כן ניתן להתירן.

בנוגע לטענת המתנגדים בעניין החניה – המבקשת קיבלה את אישור מחלקת החניה בכל הנוגע לתכנית החניה שהוגשה והדבר בין היתר מעיד כי עמדה בכל דרישות התקן לכך.

בנוגע לצפיפות ויח"ד : הבניין המבוקש הינו בן 15 יח"ד דבר התואם את המדיניות העיר חיפה אשר מותירה על המגרש בניה של כ 20 יח"ד. מה גם שיח"ד לדונם לא עולה על 15.4 יח"ד, משמע על 15 יח"ד לדונם ולכן הוועדה רואה לנכון לאשר את מס' יח"ד המבוקשות.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

הבקשה נדונה והוצגה, הוחלט לאשר את הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

<u>מהלך הדיון :</u>

הצבעה :

בעד - הצביעו החברים : מר מיכאל אלפר, עו"ד שרית גולן שטיינברג, גב' סופי נקש ומר אלי בן דיין.

נגד - אין.

נמנע - מר מוטי בליצבלאו.

<u>החלטת ועדת המשנה מס' 61 מיום 16.08.2021 :</u>

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התכנית תתוקן כך ש :
א. יתוקן שטח עיקרי ע"ג התכנית כך שיושלם חישוב השטח של מסתור הכביסה בדירת הגן אשר כלוא ב3 קירות ומקורה .

ב. יצומצם שטח הפרגולה המוצעת בדירה עליונה בהתאם להוראות התכנית חפ/1400 פ"מ כך שלא תעלה על 30 מ"ר תוך הסגתה כך שלא תקרה מרפסות זיזיות.
ג. יבוטלו העמודים התומכים את הפרגולה בקומה עליונה .
ד. גובה הפרגולה לא יהיה בהמשך לתקרת הדירה, תותר קורת בטון היקפית ומרישים מחומרים קלים.
ה. תבוטל הפרגולה המוצעת מעל מרפסת זיזית בקומה 4 מפלס 13.60+ הנוגדת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ ומהווה סטייה נכרת.
ניתן להראות קורה דקורטיבית בלבד.
ו. גובה המחסנים המוצעים במפלס 4.40- לא יעלה על 2.40 מ'. תוראה הנמכת תקרה ע"ג התכניות להיתר .
ז. בליטת מסתורי הכביסה למרווחים לא יעלה על 0.75 מ' .
ח. הגדרות וקירות הפיתוח במרווחים יהיו במגרש המבקש בלבד.
ט. תוראה הפרדה בין מרפסות זיזיות למרפסות גג תוך חישוב שטחים למרפסות זיזיות ובכך שלא תעלנה על שטח ממוצע של 12 מ"ר וגודלה המרבי של מרפסת זיזית יהיה 14 מ"ר בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.
י. ההדמיה תעודכן ותשולב בתכנית להיתר ע"פ הבקשה המתוקנת.
יא. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר מול מח' שימור .
2. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
3. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
4. ע"פ אישור דרכים, יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.
5. ישולם היטל השבחה:
א. לפי חפ/229 י'/5.
ב. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 385 מ"ר .
ג. ע"פ תמ"א 38/3 תיקון 3 א' :
900.90 מ"ר =3.5 *257.40
. 643.5 =2.5*257.40
256.90 מ"ר =900.40-643.5
החיוב בהיטל השבחה כפוף לקביעת שמאי העירייה.

6. אישורים לבקרת תכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ד. יוגש כתב שיפוי.
ה. יוגש אישור סופי של קונסטרוקטור מטעם העירייה שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות
הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
ו. ע"פ אישור חניה יש להביא התחייבות כי- היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב.
ז. יש להגיש התחייבות יצרן מתקנים.
ח. יש להגיש אישור מהנדס למתקנים.

7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תחילת עבודות:
א. אישור פקיד היערות לרבות שתילה חלופית.
ב. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ג. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו מידי יום.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.
ד. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .

8. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
א. תום 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. אישור מהנדס בטיחות לפני תפעול המעלית בבניין.

9. הוועדה משיבה למתנגדים :

ביחס לסוגית הפרסום : נמסרו לוועדה המקומית אישורי משלוח דואר רשום לבעלי החלקות הגובלות. בהתאם לתקנות, אין צורך להעביר את מסמכי הבקשה עצמם, אלא יידוע בדבר הגשת הבקשה והפניה לעיון במסמכים באתר מנהל ההנדסה. נתלתה מודעה בשטח.

לנושא סקר השימור : הבקשה נדונה ואושרה בוועדת שימור מיום 20/05/2021. נוסף על כך מנהלת מח' שימור אשרה את הבקשה בהתאם להחלטת וועדת שימור הכוללת את שינוי ההדמיה התואמת תכנית.

בנוגע לטענת המתנגדים להצללה – ראשית בעניין זה לא ברור מה מעמדם של מתנגדי נחשון 6 לטעון להצללה שעה שכאמור ביצעו בעצמם פרוייקט הכרוך בהקלות. זאת ועוד יובהר כי המרפסות של דירות נחשון 6 כלל אינן פונות לכיוון הבניין. לעניין דיירי הנדיב 14 הרי שבין המבנה שלהם למבנה נשוא הבקשה יש מרחק של לפחות 30 מ' והינם נמצאים מעבר לכביש. כמו כן דיירי הנדיב 17 אשר ממוקמים דרומית לבניין נשוא הבקשה וכפי שניתן לראות נהנים משמש ישירה ברוב שעות היום וודאי שלא יכולים להלין על הצללה.

טענת המתנגדים בנוגע לחריגה מגובה הבניין המותר וחריגה בקומות – כפי שכבר הובהר
לעיל, על אף שמבקשת ההיתר זכאית מכוח זכויותיה וההקלות הניתנות מכוח תמ"א 38 לבניית 6.5 קומות מגורים, בחרה מבקשת ההיתר משיקולי איזון לבנות 5.5 קומות בלבד. על כן אין מקום לטענה כי קיימת חריגה בגובה.

טענת גובה הלובי- גובה הלובי המוצע כ 3.00 מ' נטו ואינו עולה על 4.00 מ' כפי שמותירה התכנית חפ/5229 . לכן ההקלה אומנם פורסמה אך אין הצדקה לה .

לעניין גובה החניה- גובה קומת החניה הינו גבוה מהמותר עקב מכפילי חניה. נוסף על כך, גובה קומת החניה אושר בהקלה הנדרשת בגין תכנון רמפה המחברת בין מפלסי החניה. מפלסי החניה הינם מתחת למפלס הרחוב וק.ק.ט ולכן אין כל השפעה על גובה הבניין .

בנוגע לטענת על בליטת המרפסות לכיוון רח' הנדיב –לא בוצעה חריגה מעבר למותר בגין הוראות התקנות החלות על המגרש והוראות תמ"א 38 ולפיכך אין מדובר למעשה בחריגה.

בנוגע לטענת המתנגדים לבליטה למרווחים צידיים וגדרות –הגדר ממוקמת כפי שניתן לראות בתכנית בתוך קו הבניין של המגרש המבוקש .
יובהר כי דיירי הנדיב 17 ביצעו בעצמם בניה במסגרתה הרחבת ממ"ד ובניית קומה נוספת, כאשר הממ"ד שנבנה על-ידם בנוי תוך ניצול מלא של המרווח הצידי לכיוון הנדיב 15 נשוא הבקשה להיתר.
במסגרת הבקשה מוצעות בליטות למרווחים של עד 10% מהמרווח, בהתאם למותר בתקנות סטיה ניכרת. מדובר בבליטות זניחות, הנובעות מאילוצי המגרש ועל כן ניתן להתירן.

בנוגע לטענת המתנגדים בעניין החניה – המבקשת קיבלה את אישור מחלקת החניה בכל הנוגע לתכנית החניה שהוגשה והדבר בין היתר מעיד כי עמדה בכל דרישות התקן לכך.

בנוגע לצפיפות ויח"ד : הבניין המבוקש הינו בן 15 יח"ד דבר התואם את המדיניות העיר

חיפה אשר מותירה על המגרש בניה של כ 20 יח"ד. מה גם שיח"ד לדונם לא עולה על 15.4 יח"ד, משמע על 15 יח"ד לדונם ולכן הוועדה רואה לנכון לאשר את מס' יח"ד המבוקשות.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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.

<u>הערה:</u>
בתאריך 26.08.2021 הוגשה הסתייגות ע"י חברי המועצה מר אביהן האן , מר מוטי בליצבלאו ועו"ד שרית גולן שטיינברג לפיכך הבקשה תובא לדיון במליאת הועדה .

<u>להלן ההסתייגות של חברי המועצה מר אביהו האן ומ ר מוטי בליצבל</u>
<From: avihu hahn <avihuhahn@hotmail.com
Sent: Thursday, August 26, 2021 8:28 PM
To : נחשון צוק <Nakhshon@haifa.muni.il> ; בלוך אהובי <
ahuvyb@haifa.muni.il> ; אלפר מיכאל <ElferMm@haifa.muni.il> ; אסולין גקי <
Va-2@haifa.muni.il>
Cc : מוטי בליצבלאו <motibli64@gmail.com>
Subject : הסתייגות שד' הנדיב 15 בקשה 39/6275/08 תיק בניין 39/6275, ישיבת ועדה מקומית מס' 61 מיום 16/8/2021

לכבוד
מר נחשון צוק – סגן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית.
מר מיכי אלפר – סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
הגב' אהובי בלוך – מנהל הועדה לתכנון ובניה
ג'קי אסולין

הסתייגות שד' הנדיב 15 בקשה 39/6275/08 תיק בניין 39/6275, ישיבת ועדה מקומית מס' 61 מיום 16/8/2021

1 -הבקשה להריסת מבנה בן 6 יח"ד כולל 6 חניות לכל יחידה והקמת מבנה בן 15יח"ד תוך הקלות וחריגות בשכונת שמבור

2 - מתחם שמבור ושד' הנדיב בעלי יחודיות היסטורית מיוחדת לחיפה. נדרש לשמר יחודיות זו ולפתח את המבנים באופן רגיש תוך שמירה על המרקם היחודי .
בקשה זו אינה מתאימה לשמירת המרקם היחודי של האיזור
3. לא הוצגה פרוגרמה לכלל שכונת שמבור, אנו רואים תכניות תמ"א רבות ברחובות נחשון, שד' הנדיב , קדרון, מרגלית ורחובות נוספים בשכונת שמבור, תוך רמיסה ברגל גסה של יחודיות השכונה והבתים ההיוסטוריים המיוחדים שלה.
4. באיזורים רגישים אלה כאשר מחירי הדירות מרקיעי שחקים יש לפעול במכפילים נמוכים כדי שניתן יהיה לשמר ולהתאים את המבנה למרקם היחודי שסביבו , דבר זה אינו מתממש בתכנית שאושרה בועדת המשנה. מימוש התמריצים במבנה זה לבתים נוספים יביא לקריסת התשתיות בשכונה.
5. לא הוצגו כנדרש היבטי השימור המיועדים למבנה זה

יש להחזיר את הבקשה לדיון מחודש בועדת משנה לתכנון ובניה

נושאים נוספים יובאו בעת הדיון.

אביהו האן , יו"ר הירוקים של חיפה
מוטי בליצבלאו – ירוקים של חיפה.

<u>החלטת מליאת הועדה המקומית מישיבה מס' 33 מיום 19.09.21</u>

הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת .

<u>הערה:</u>

התכנית הורדה מסדר היום לצורך בדיקה לבקשת מנהלת מח' שימור לצורך בדיקה חוזרת של הבקשה ביחס למסמכים הרלוונטים להחלטת ועדת המשנה ביחס להיבט השימור.
מהבדיקה עולה כי, התכנית נדונה בועדת שימור בישיבה מס' 12 בתאריך 31.5.21.
במסגרת הכתבה שליוותה את הבקשה בועדת השימור, צויין כי בסקר השימור למתחם שמבור המאושר שבו כלולה הבקשה, ההמלצה ביחס לגובה המבנים היא 3 ק' וקומה רביעית בנסיגה. כמו כן צויין גם, כי עפ"י מסמך המדיניות לתמ"א 38 הגובה המומלץ למתחם הוא 5.5 ק'
החלטת ועדת השימור היתה לאשר את המבנה כפי שמוצע (5.5 ק') בהתאם למסמך המדיניות.
מנהלת מח' שימור מבקשת להבהיר את עמדתה ביחס למס' הקומות כדלקמן :
לאור רגישות המרקם והמלצת סקר השימור המאושר, מוצע בחלקה זו, שלא לעלות מעבר לגובה של 4 קומות + חצי קומה נוספת בנסיגה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:8 מספר בקשה : 87/0932/14 תיק בניין : 87/0932
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **עיריית חיפה** **הגשה 03/11/2021**

עורך:

- מורן מצליח

אחראי בקשה:

- אסתי שמש - מפקחת

סוג בקשה : בקשה להיתר - ללא הקלות
מספר בקשה ברישוי זמין : 9340853452
כתובת הבניין: שד' טרומן 999 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 11567 חלקה: 682

תאור בקשה
מסחרי ליגליזציה

==========
לגליזציה להצבת 4 מכולות ומתקני חוף נוספים למועדון גלישה חוף כאן בקריית חיים,
לאור ביטול היתר בניה (בהסכמה) במסגרת עתירה מינהלית
==========

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **מעופפי הים** ליונל ווטסון 16 דירה 5 חיפה

הערות המפקח:

סיכום הערות בדיקה בקרה מרחבית:

1. מהות הבקשה הינה לגליזציה להצבת 4 מכולות (מבנים יבילים) המשמשות לאחסון ציוד גלישה עבור עמותות ספורט ימי הפועלות בחוף כאן בקרית חיים וכן הכשרת בינוי נוסף שקיים בשטח (לוקרים, שירותים, הצללה). כלל הבינוי הינו יביל, פריק וניתן לפינוי בכל עת.
2. עסקינן בבינוי המוצע להכשרה בשלב הביניים, עד להכשרת מבני המשושים הקיימים בשטח לשימוש קבע עבור רשות הים של עיריית חיפה.
3. הוגשה תכנית מתוקנת ומדידה עדכנית – המתאימות למציאות ולכל הקיים בשטח.
4. בפסק דין שניתן ביום 10.10.2021 במסגרת עתירה שהוגשה לבית משפט מחוזי בחיפה ע"י עמותת מעופפי הים נקבע בהסכמה כי היתר הבניה שהוצא למכולות בחודש פברואר 2021 יבוטל (בקשה מס' 8709313).
5. בית המשפט הוסיף וקבע כי יש לפעול לאכיפת החוק כלפי מי שבנה ומשתמש במקום ללא היתר בניה.
6. בהמשך להנחית בית המשפט נערכה במקום בדיקה מקיפה על ידי האגף לפיקוח על הבניה. ראו ממצאיו מטה בטבלה מיום 14.10.21.

כמו כן, הועברה התייעצות להחלטת התביעה העירונית.

7. התכנית החלה במקום חפ/1680 המאושרת משנת 1981 מאפשרת שימוש לצורך שטחים פתוחים עירוניים אשר כולל גם מרכז ספורט ימי, ראו בהרחבה פירוט חוו"ד היועמ"ש מטה.

8. יובהר כי לפי הסכמים עם אגודות השיט תחול עליהם חובה לפנות ולהשיב המצב לקדמותו תוך חודשיים מקבלת דרישה מהמדינה/מהעירייה , ככל שיקבע שהצבת המבנים עומדת בניגוד לחוק.
9. בהמשך לדיון שנערך בעתירה המנהלית ולאור הפגמים שעלו בהליך הוצאת היתר הבניה בפעם הקודמת, מובאת הפעם הבקשה לדיון בפני מליאת הוועדה המקומית ולא בפני רשות רישוי. כמו כן, תינתן התייחסות מפורטת לנושא הלגליזציה.
10. הבקשה החדשה הינה על שמה של עיריית חיפה, בהיותה מחזיקה במקרקעין לאור הסכם הרשאה חתום מול רמ"י שיעמוד בתוקפו עד לשנת 2026. בוצעה פניה מטעם עיריית חיפה לרמ"י לעדכונה בדבר ביטול היתר הבניה הקודם ובדבר כוונת העירייה לבקש לגליזציה והיתר בניה חדש על שמה, מתוקף הרשאה שנתנה רמ"י לעירייה עוד בשנת 2019.
11. בשים לב לכך שהמבנים הינם מחוץ לתחום 100 מ' מקו החוף (תחום חוף הים כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004) ואינם כרוכים בהקלה מהתב"ע, הבקשה איננה נדרשת לקבלת אישור הולחו"ף וזאת לפי הוראות התוספת השניה לחוק התכנון והבניה הנוגע להוראות השמירה על הסביבה החופית.
12. הבקשה איננה נדרשת לקבלת אישור ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) להקלה מהוראות תמ"א 1 (מכיוון שמדובר בהוצאת היתר בסביבה החופית מכח תכנית מפורטת הקודמת לתמ"א 13).

<u>התייחסות גורמי פנים וחוץ:</u>

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
פיקוח על הבניה	14.10.2021	מדובר בבקשה ללגליזציה. במקום קיימות 4 מכולות זהות בגודלן בשטח של 12 מ"ר כל אחת. העמדתן תואמת את תכנית ההיתר מחודש פברואר 2021. קיימים במקום בנוסף שני תאי שירותים ניידים בשטח של כ – 1 מ"ר כל אחד. בחזית אחורית שפונה למזרח הוצבו בצמוד למכולות מס' 2 ו -3 ארונות אחסון מפח בשטח של כ – 2 מ"ר ומבנה מקונסטרוקציית מתכת נייד על גלגלים המשמש לתא הלבשה בשטח של כ- 2 מ"ר. קיימת הצללה מברזנט בשטח של כ-40 מ"ר בין מכולה מס' 1 ל – 2. התיק הועבר להחלטת התביעה העירונית.
תנועה וחניה	התייחסות התקבלה לבקשה קודמת	אין דרישות מיוחדות. כמות החניה תידרש לפי התקן התקף. לפי יעוד ושטח עיקרי בבקשה. יש לתכנן חניות נכים בנוסף לכמות הנדרשת לפי החוק. יש לתכנן חניות אופניים ואופנועים לפי החוק.
נוף	התייחסות התקבלה לבקשה קודמת	יש לקבל אישור על הפיתוח והגינון
מורשה נגישות מתו"ס		ניתן אישור בבקשה קודמת

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
אגף נכסים	10.11.2021	הבקשה החדשה להיתר הינה על שם עיריית חיפה, כאשר עיריית חיפה זכאית להציב במקום את המכולות מתוקף הסכמה של רמ"י שניתנה עוד בחודש אפריל 2019, בהמשך להסכם ההרשאה שנחתם בעניין זה שהינו בתוקף עד שנת 2026. בוצעה פניה עדכנית לרמ"י ליידעה על הבקשה החדשה להיתר.
ועד קרית חיים	28.1.2021	חתימה ע"ג תכנית
מהנדס אחראי על הבקשה	1.2.2021	אישור המהנדס על יציבות המבנים
מי כרמל	התייחסות התקבלה לבקשה קודמת	במתחם לא קיימת תשתית ביוב גרביטציונית. יש לחבר את המתחם בקו שאיבה החוצה אל שד' טרומן.
תברואה	התייחסות התקבלה לבקשה קודמת	ניתנו הנחיות להתקנת משטח אשפה עבור עגלת אשפה בקיבולת 1.100 ליטר.
חח"י	24.1.2021	התקבל דיווח כי חח"י אישרה את המערכת תאורה בחוף כאן והיא תקינה ופעילה החל מהיום. היא מחוברת לפי שעות הפעלת תאורת הרחוב. התקבלה תעודת בדיקה ודוח בדיקה של חח"י במקום.
תביעה עירונית	10.11.2021	מדובר בבנייה שאותרה עקב הליכי הכשרה. הבניה אושרה ברובה בהיתר שבוטל וכעת מובאת לדיון מחדש ועל כן נראה כי סיכויי ההכשרה טובים . מאחר והדיון בועדה צפוי למועד קרוב ולאור הנסיבות לעיל מוסכם עם מנהל האגף כי ניתן לאפשר פרק זמן קצר וקצוב להכשרה בטרם אכיפה. יש להביא לבחינה חוזרת בעוד 3 חודשים.

הגורם	התקבל התייחסות	הערות
מהנדס העיר	10.11.2021	ממליץ לאשר את הבקשה – מדובר בבנייה זמנית – היינו הצבת מכולות שניתן יהיה בעתיד לפנות. הכוונה שבעת שתפותח הטיילת בעתיד במסגרת תכניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית האב שאושרה במליאת הועדה המקומית, יקומו מבני קבע לפעילויות הפנאי והספורט הימי. הפעילות המבוקשת לספורט ימי לבעלי מוגבלויות מצדיקה הענות לפתרון בינוי זמני – כמבוקש (וכמוהו קיימים במקומות רבים לשירותי חוף, לאורך חופי העיר). העירייה פועלת כיום להכשיר מבני חוף קיימים "המשושים" כאתר קבוע – אליו תועבר הפעילות בהמשך.

<u>חוו"ד היועמ"ש לוועדה מיום 10.11.2021:</u>

עסקינן בבקשה חדשה להיתר בניה המוגשת על ידי עיריית חיפה בעקבות ביטול היתר הבניה הקודם שניתן לעמותות "אל הים" ו"רואים את האופק" במסגרת פסק דין בעתירה מנהלית מיום 10.10.21.

במסגרת הדיון בעתירה המנהלית, בית המשפט הביע דעתו כי ההיתר הוצא באופן לא חוקי, מהטעמים הבאים:

א. המכולות הוצבו בשטח זמן קצר לפני הדיון ברשות רישוי ורשות רישוי לא התייחסה במסגרת שיקוליה לאישור הבקשה לכך שמדובר בלגליזציה.

ב. הדיון נערך ברשות רישוי ולא בוועדה המקומית, למרות הוראת התב"ע חפ/1680 שיש לתאם את הבקשה מול מהנדס העיר ולדון בה בוועדה המקומית.

יש לציין כי הבקשה החדשה מוגשת על ידי עיריית חיפה, בהיותה מחזיקה במקרקעין שבנדון מכח הסכם הרשאה מול רמ"י ומכח הסכמת רמ"י להצבת המכולות שניתנה עוד בשנת 2019. הועבר עדכון לרמ"י על הבקשה החדשה ועל ההליכים שהתנהלו בעניין חוף כאן.

בכוונת עיריית חיפה לפעול להכשרת מבני משושים הקיימים בשטח, לצורך פעילות עתידית של רשות הים העירונית והמבנים נשוא בקשה זו נדרשים לצורך תקופת הביניים עד להכשרת מבני הקבע.

לעניין הלגליזציה:
עסקינן בבקשה ללגליזציה להכשרת הצבת 4 מכולות אחסון בשטח חוף כאן, ובינוי מזערי נוסף כמפורט בדו"ח הפיקוח מיום 14.10.2021. למרבית הבינוי היה היתר שניתן על ידי רשות רישוי בחודש פברואר 2021 ובוטל בהסכמה בעתירה מנהלית שהוגשה ע"י עמותה מתנגדת "מעופפי הים".
לעמדת בית המשפט הפגמים שנפלו בהיתר הבניה: הבקשה הינה ללגליזציה ורשות רישוי לא שקלה היבט זה במסגרת אישור הבקשה הקודמת. התב"ע החלה חפ/1680 קובעת כי הבקשה תידון בוועדה המקומית ועל כן אין להביאה בפני רשות רישוי.

בהמשך להנחית פסק הדין לביצוע פעולות אכיפה ובהינתן כי מדובר בלגליזציה – אגף הפיקוח על הבניה ביקר במקום ופירט בדו"ח מסודר את ממצאי הבינוי בשטח. הדו"ח הועבר להתייעצות התובעת העירונית אשר נתנה החלטתה כי ניתן לתת פרק זמן קצוב להכשרת הבינוי.
לאור האמור – על הוועדה המקומית במסגרת החלטתה להתייחס מפורשות ובצורה מנומקת ולשקול במסגרת שיקוליה את העובדה כי מדובר בבניה בלתי חוקית המבוקשת להכשרה בדיעבד.

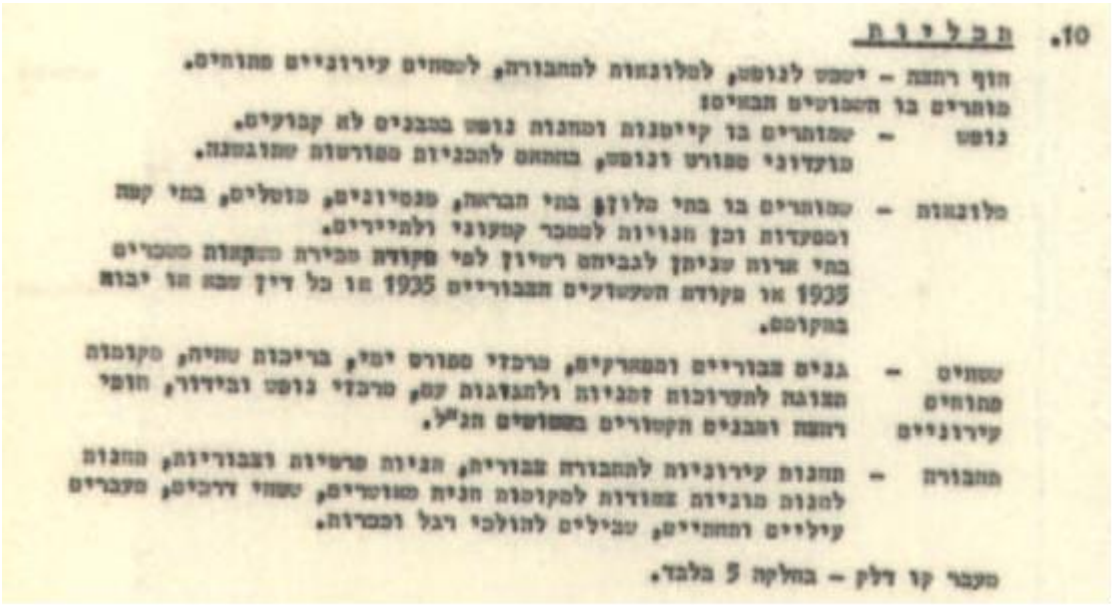
<u>לעניין קידום הבקשה לדיון בוועדה המקומית ללא פרסום הקלה/שימוש חורג:</u>

על המקרקעין שבנדון חלה תכנית מתאר חפ/1680 "חוף הים בקרית חיים" (להלן: "התכנית"), אשר פורסמה למתן תוקף ביום 17.09.1981 בילקוט פרסומים 1727.

מטרת התכנית הינה שינוי סיווג שטח חוף הים הכלול בתכנית משטח ציבורי פתוח, דרכים, שטח צינורות דלק ושטח ללא סיווג – לשטח חוף רחצה.

בסעיף 9 לתקנון התכנית נקבע כי לא יינתן רישיון להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

התכליות פורטו בסעיף 10 לתקנון התכנית, כדלקמן:


10. תכליות

חוף רחצה – ישמש לנופש, למלונאות למתבורה, למתקנים קיוניים מתוחים.
מותרים בו המבוקשים מבחינה:
נופש – שמותרים בו קייטנות ומחנות נופש בהבנים לא קבועים.
בוקדוני ספורט ונופש, בתחום להבניות ספורטיות שמוגמנה.
מלונאות – שמותרים בו בתי מלון בתי הבראה, פנסיונים, מוטלים, בתי קפה
וממקדות וכן חנויות למכר קמעוני ולמיירים.
בתי אירוח שניתן לגביהם רישיון לפי תקנות הכשרת המקומות מכבדים
1935 או מקדמה המשמשים מהבוריים 1935 או כל דין שבא או יבוא
במקומם.
שמחים – גנים מבוריים ומשחקים, מרכזי ספורט ימי, בריכות שחיה, מקומות
מתוחים המוגה להשהיכות זמניות ולהתעמלות קל, מרכזי נופש ובידור, חופי
קיוניים רחצה ומבנים הקשורים בשמושים הנ"ל.
מתבורה – מחנות קיוניות למתבורה מבורית, הניות פרשיות ומבורית, מחנות
למנוה מוניות שמודות למקומות חנית מכוניות, שמור דרכים, מקבים
עיליים ומחתיים, שבילים להולכי רגל ומברות.
מעבר קו דלק – בחלקה 5 בלבד.

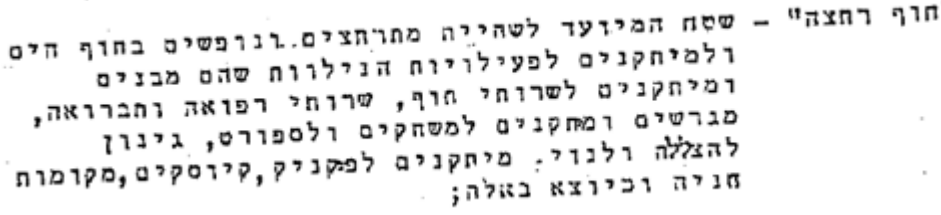
בכלל זה ברשימת התכליות המובאת מעלה, נקבע כי בחוף רחצה, מותר שימוש למרכז ספורט ימי.
1. בסעיף 11 לתקנון התכנית, נקבעו תנאים מיוחדים, ובכלל זה נקבע בסעיף 11(א) כי כל בניה בשטח התכנית תהיה טעונה אישור תת"ע מפורטת, להוציא המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת חוף רחצה כגון: מלתחות, סככות צל, מזנונים, מבנים לשירותים סניטריים, תחנת עזרה ראשונה – שיעשו בתיאום עם מה"ע ובאישור הוועדה המקומית. בהתבסס על כלל ההוראות המובאות מעלה –הבקשה כפי שהוגשה איננה כרוכה בהקלה מהוראות חפ/1680 –מכיוון שהמכולות נשוא היתר הבניה שבנדון הינן מבנים/מתקנים הדרושים להפעלת חוף רחצה - ולא מבנים בגינם נדרש להכין תת"ע מפורטת חדשה.

2. המבנים נשוא היתר הבניה הינם מכולות המיועדות לאחסון ציוד גלישה, כאשר אין מחלוקת ששימוש לספורט ימי הינו שימוש מותר בחוף הרחצה, לפי תכליות התכנית. כמו כן, מכולה המשמשת לאחסון בלבד, מהווה מתקן שנועד להפעלת חוף רחצה ולשימוש פעילות הספורט הימי (גלישה), זאת בשים לב לכך כי הרשימה המובאת בסעיף 11 לתכנית, שהינה תכנית ישנה, איננה רשימה סגורה של מבנים ומתקנים לשימוש חוף רחצה.

יש לציין כי בהתאם לסעיף 25 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 (להלן: "תקנות הפטור") מכולה הינה מסוג המבנים הזמניים בגינם ניתן לקבל פטור מהיתר.
אולם במקרה שבנדון, מכיוון שהצבת המכולה נדרשת לפרק זמן ממושך יותר מהתקופה הקבועה בתקנות הפטור, ובגין הוראות חפ/1680 דלעיל לעניין מתקנים בחוף רחצה והאישור הנדרש ממוסד התכנון והן בגין הוראות תמ"א 13 דלמטה – יש לפעול להוצאת היתר בניה להצבת המכולות.

<u>לפי סעיף 8 לתמ"א 13 (תכנית מתאר ארצית לחופים):</u>

מס' דף :113


"חוף רחצה" – שטח המיועד לשהייה מתרחצים.נופשים בחוף הים
ולמיתקנים לפעילויות הנילוות שהם מבנים
ומיתקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה והבראה,
מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט, גינון
להצללה ולנוי, מיתקנים לפקניק,קיוסקים,מקומות
חניה וכיוצא באלה;

באמור מעלה נכתב, כי בשטח חוף רחצה, כהגדרתו בתמ"א 13, ניתן להקים מתקנים לפעילויות הנלוות ובכלל זה מבנים ומתקנים לשירותי חוף, מתקנים למשחקים ולספורט וכו'.
כך, גם תמ"א 13 עצמה, בדומה לחפ/1680, לא הגדירה רשימה סגורה של מתקנים ומבנים להפעלת חוף רחצה (ואף נקטה במונח "וכיוצא באלה").

הגם שמדובר בתכנית מתאר מפורטת ישנה, זוהי תכנית קיימת ותקפה ויש מקום לצקת לתוכה תכנים חדשים.

עסקינן בתכנית מתאר מפורטת ישנה, בת 40 שנה, שעדיין ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, וניתן לצקת לה תוכן באופן המאפשר הוצאת היתר הבניה. אמורים הדברים שעה שהקמת מכולות אלה אינה סותרת את סעיף 8 להוראות תמ"א 13, שאינה מכתיבה רשימה סגורה של מבנים ומתקנים לשימוש בחוף רחצה, וגם אינה סותרת את הוראות החוק הרלוונטיות להוצאת היתרי הבניה בתחום הסביבה החופית, המעוגנות בתוספת השנייה לחוק התכנון והבניה.
נוכח האמור, הפרשנות המתבקשת הינה כי הבקשה להיתר תואמת לתכנית החלה ואיננה נדרשת בפרסום הקלה/שימוש חורג לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
לאישור הבקשה מהטעמים הבאים:

עסקינן בבקשה המוגשת על ידי עיריית חיפה, מתוקף הסכם הרשאה מול רמ"י ולאחר שרמ"י אישרה הרחבת השימושים והצבת הבינוי בשטח.

הבקשה הובאה להתייעצות התביעה העירונית, לאחר עריכת דו"ח פיקוח מקיף לאחר ביקור במקום ותוך בחינת הגרמושקה החדשה שהוגשה ולאחר שמודד ביקר במקום ועדכן את המדידה. נמצא כי כלל הבינוי מוצב מעבר לקו 100 מ' מהחוף ואינו מהווה הפרעה לסביבה החופית בהיותו בינוי יביל הניתן לפינוי מהחוף בכל עת. החלטת התביעה העירונית, בהתאם לשיקול הדעת העצמאי המוקנה לה ולמדיניות האכיפה, הינה כי ניתן בשלב זה לאפשר פרק זמן להכשרת הבינוי הקיים בשטח.

הבקשה הובאה לתיאום תכנון מול מהנדס העיר, אשר חווה דעתו כי אין מניעה תכנונית להתירה וקיים אינטרס ציבורי לאשרה כפתרון ביניים עד להכשרת מבני קבע בחוף. כמו כן, ניתנה חוות דעת יועמ"ש הוועדה בעניין התאמת הבינוי המוצע להוראות התכנית החלה וכי הבקשה איננה כרוכה בהקלה או שימוש חורג.

בבחינת מבחן "המגרש הריק" יצוין כי התכנית מתאימה לסביבתה ועולה בקנה אחד עם הוראות התכניות החלות ומאפשרת שימוש של ספורט ימי.
עסקינן בעבירת בניה בעלת עצימות והיקף נמוך במיוחד: המבנים הכלולים בבקשה, כולם, הינם מבנים יבילים ופריקים הניתנים להסרה מהחוף בכל עת ואינם מהווים פגיעה בסביבה החופית.
אשר על כן, הוחלט על ידי התביעה העירונית בשלב זה ליתן פרק זמן להכשרת המבנים.

כמו כן, יש לציין כי המבנים הוצבו במקום רק כשבוע לפני הדיון שנערך בבקשה הקודמת להיתר בניה בפני רשות רישוי, כך שבראי התקופה בכללותה – מדובר בחודש בלבד מיום הצבת המכולות עד היום בו הוצא להן היתר בניה בפברואר 2021 ועל כן, ההפרה שנגרמה להוראות החוק הינה מזערית ועל כן קיים הצדק למתן אישור בדיעבד לבניה הכלולה בבקשה.

מכיוון שהיתר הבניה בוטל בהסכמה, הבקשה מובאת לדיון מחדש תוך התייחסות של כל הגורמים הרלוונטיים.

קיים הצדק תכנוני משמעותי לאישור הבקשה : המבנים משרתים בשלב זה עמותות הפועלות בשטח מכח הסכם הקצאה מול עיריית חיפה, העמותות מפעילות ספורט ימי בעל חשיבות ציבורית, המשרת בעיקרו ילדים בעלי מוגבלויות. אשר על כן, קיימת חשיבות ציבורית ואינטרס לאפשר את הצבת המבנים במקום, במיוחד בהינתן שאינם מהווים כל הפרעה תכנונית לסביבה.
יש לציין כי עיריית חיפה עתידה להכשיר במקום את מבני המשושים הקיימים לפעילות של רשות הים העירונית והבקשה להיתר שבנדון הינה נדרשת וחיונית לצורך פעילות תקופת הביניים בלבד, עד להסדרת מבנים של קבע.

1.תנאים לשלב בקרת התכן :
א. אישור כבאות והצלה
ב. תצהיר מהנדס על יציבות המבנים, ההצללות וכל רכיבי הבניה הקיימים בשטח.
ג. תוגש התחייבות העמותות המשתמשות בבינוי נשוא הבקשה כי המצב במקרקעין יוחזר על ידן המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישה מאת המדינה/מהעיריה בעניין זה.
ג. יתר התנאים הסטנדרטיים יינתנו ע"י מפקח הרישוי.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:9 מספר בקשה : 50/3311/09 תיק בניין : 50/3311
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **מבנים אותה הכתובת בית חדש בע"מ** **הגשה 19/07/2020**

עורך:

- תמיר לזר

אחראי בקשה:

- יחיד (אמסלם) יעל - מפקח רישוי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 9533676210

כתובת הבניין: רח' נחשון 9 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10774 חלקה: 47 ; 42

תאור בקשה
מגורים תמ"א 38/3 - תוספות

==========
הקמת בניין חדש בן 8 קומות מגורים הכולל חניון מכפילים שברובו על קרקעי ,13 יח"ד ,תוך הריסת מבנה בן 3 קומות ו51 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3 א'
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א
2. עודף שטח מעל המותר 6% הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת
3. תוספת 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4. תוספת קומה הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת
5. גובה לובי מעל המותר מהוראות חפ/229 י' 5
6. גובה בניין מעל המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
7. ממוצע גובה קומה מעל המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
8. גובה קומת חניה מעל המותר מהוראות חפ/229 י' 5
9. גובה ק. מחסנים מעל המותר ע"פ חפ/229 י' 5
10. בליטות למרווח הקדמי ע"י מרפסות הזיזיות ומסתורי כביסה
11. בליטות למרווחים צידיים ע"י הבניין,ממדים ,מרפסות זיזיות ומרפסת גג.
12. בליטות למרווח האחורי ע"י הבניין ,מרפסות זיזיות ומרפסת גג.
13. בליטת מחסנים למרווח צידי והאחורי בקומה תת קרקעית.
14. פיתוח גבוה מעל המותר
15. פרגולות שאינן תואמות הוראות חפ/1400 פ"מ לעניין שטחן וחומר.
16. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב 1
17. העדר פתרון חניה (חוסר 1 מק' חניה)
18. מכפילי חניה במרווח הקדמי, מרווחים הצידיים ומרווח אחורי
19. חדר אשפה הבולט למרווח צידי ואינו תואם להוראות 1400 י"ב.
20. ניצול קומת עמודים למגורים .

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אורן אלמוג** ליטאניס 8 חיפה
- **דן ושרון שפירא גלאובך** ליטאניס 8 חיפה
- **משפ' לזרוביץ** ליטאניס 6 א חיפה
- **נועה עוזיאל** ליטאניס 8 חיפה
- **תומר גוטמן** ליטאניס 8 חיפה

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

- **עו"ד דן שילון בשם גב' לראה** הכלניות 7 קרית טבעון

<u>שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:</u>

- **לראה אלברט ונוי** נחשון 9 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

<u>נחשון 9 - חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות</u>

<u>פרסום בעיתונות בתאריך - 5.11.2020 , 2.11.2020</u>
<u>מכתבים לגובלים בתאריך - 11/11/2020</u>
<u>פרסום באתר האינטרנט - 03/11/20</u>
<u>אישור ועדה על גמר פרסום – 2.12.2020</u>

1. <u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>

	<u>מאושר (מ')</u>	**<u>קיים בפועל (מ')</u>**	**<u>מוצע (מ')</u>**	**<u>הערות</u>**
יעוד הקרקע	**מגורים**	**מגורים**	**מגורים**	15=1211/80 יח"ד ניתן לתכנן
מס' יח"ד במגרש	ל.ר.	5	13	
מס' קומות	4	3	6.5	מעל קומה תת"ק
גובה במטרים	12	9.5	21	לא כולל מעקה וחדר מדרגות עליה לגג

	מאושר (מ')	קיים בפועל (מ')	מוצע (מ')	הערות
שטח עיקרי	60%	560.52	1349.83	שטח מגרש:792 אחוז בניה: 0.6 **475.2 מ''ר** קונטור קומה טיפוסית: 169 מ"ר קונטור ק. מורחבת (2 יח"ד בקומה טיפוסית =26) 195 מורחבת קיים 3 קומות ,מכפיל 3 **585** מ"ר --- קיים 5 יח"ד 13X=**65** מ"ר --- החזר עבור קומת עמודים 195 (מורחבת) – 109 (בנוי 3 קירות) =**86** מ"ר --- **736** מ"ר מכוח תמ"א --- סה"כ תמ"א 38 +תב"ע: 1211.2 מ"ר --- 792 0.06X =47.52 מ"ר --- סה"כ כולל 6% הקלה **1258.72** מ"ר --- **ישנה חריגה של 91 מ''ר**
שטח שירות	ל.ר	ל.ר	469 מ"ר (אחסנה ,גזוזטרא ,מבואות)	60*13 =780 מ"ר
מרווח קדמי לכיוון נחשון	5	5	5	
מרווח אחורי	6.5	5.9	בליטה של 2.4 מ' ע"י המבנה תוך הותרת 4 מ' עד גבול המגרש. בליטה של 2 מ' ע"י מרפסת זיזית.	לפי תמ"א 38 ניתן להותיר מרווח אחורי עד 3 מ'. מדובר בקוו בניין חריג אשר צר רוחבית
מרווח צידי מזרחי	4	2.2	אין	

	מאושר (מ')	קיים בפועל (מ')	מוצע (מ')	הערות
קו צידי מערבי	4	4	בליטה של 1.2 מ' ע"י מבנה וע"י ממ"ד. בליטה של 0.4 מ' ע"י מרפסת זיזית	לפי הוראות סטיה ניכרת ניתן לבלוט עד 10% קיר עם פתחים. לגבי ממדים ניתן לבנות בהוראות תמ"א 38 סעיף 15 אשר מדבר על אפשרות לאשר מרחבים מוגנים עד קו 0 באישור מה"ע.
חניה	0	0	**רגילות**	17 (כולל 8 מתקני חניה)
			כפולות	
			תפעוליות	
			נכים	1
			סה"כ	18
גובה קומת חניה				4.2 מ' (בעקבות מכפילים) החניון מתוכנן מתחת למפלס הרחוב

2. סיכום הערות בדיקה

הערות בדיקה	תאריך
מוצעים 12 מחסנים עבור 12 יח"ד. ישנם מחסנים המוצעים במרווחים אשר לא ניתן לאשרם. המחסנים יותכננו בתחום קווי הבניין.	
לשיקול הועדה לאשר קומה נוספת בהקלה. קומת החניון המוצעת נספרת במניין הקומות בכך שמוצע 7 קומות מגורים מעל קומת חניה ,סה"כ 8 קומות. עפ"י הוראות תמ"א 38 ניתן לאשר 7 קומות ועפ"י מסמך מדיניות 2016 ניתן לאשר 6.5 קומות. מחזית הרחוב נצפה 7 קומות.	
מוצעים 13 קולטים עבור 13 יח"ד. מסתורי הכביסה יתוכננו בחזיתות הצידיים ולא יעלו על 0.75 מ' בליטה מקו הבניין.	
מוצעת צפיפות של 16 יח"ד לדונם. בנוסף עפ"י המדיניות הישנה המבקש יכול לתכנן 15 יח"ד כאשר החישוב הוא 1193.22 חלקי 80 (ממוצע). למרות האמור מוצע עודף שטח ניכר של כ-110 מ"ר מעבר לזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38 וכולל 6% הקלה.	

3. היבטים נכסים

היבט	פירוט:
קיום הצמדות והערות אזהרה	-יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה -חניית נכה לא תוצמד ,תשנה ייעוד או תמכר.

היבט	פירוט:
קיום זיקות הנאה	רצועת קרקע ברוחב של 0.5 מ' ,לצד רח' נחשון תורד מהחלקה להרחבת הדרך מכוח תוכנית חפ/229 ד

<u>הסכמות שכנים:</u>

4/5

לא יוצא היתר במידה ולא יושלם הסכמה מלאה או באישור מפקחת על בתים משותפים.

4. <u>דו"ח פיקוח :</u>

בתאריך 20/07/20 ,טרם הרסו בניין ישן

5. <u>תמהיל דירות:</u>

מס' דירה	שטח כולל ממ"ד
1	101.26
2	127.76
3	93.75
4	125.86
5	93.75
6	125.86
7	93.75
8	125.85
9	108.35
10	125.85
11	108.35
12	125.86
13	174.64

6. <u>מאפייני תוכנית הפיתוח:</u>

התייחסות לתכסית:

- 2 מ' ערוגה ,תואם מדיניות
- 17% חלחול
- מיקום תשתיות עפ"י אישור סופי של מח תברואה ,מי כרמל ,אישור גז.
- גובה קירות מעל 1.8 מ'.
- שתילה חלופית 8+9 בחזית ובצד

7. <u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים</u>

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה	**יש**		דרוש: 18 מק' חניה+ 1 מק' לנכה +1 לאופנוע+ 13 מק' חניה לאופניים. מוצע: 17 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה +13 מק' חניה לאופניים במחסנים
נוף ופיתוח 01/06/2020	**יש**		ראה נספח נוף חתום
פקיד היערות 06/01/2020	**יש**		נבדק .מאשר לקדם. יש לבצע לפרסום רישיון כריתה
חברת החשמל 26/10/17			-לא נדרש ממבקש המדיע מבנה/חדרים חדש לתחנה פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה). -נדרשת ממבקש המידע הקמת גומחה/ נישה לפילר (מונים)/ פילר רשת חדש בגבול המגרש. יש לתאם את תוכנית הגומחה/ נישה /פילר רשת עם חברת החשמל (במסגרת תיאום טכני הנערך לאחר פתיחת הזמנה.
מי כרמל 05/05/20			מיקום מאושר
קונס' עירוני 28/07/20			אינו עומד בת"י 413
שימור ו.מיינת מיום 16/02/20			א.המבנה הקיים ללא ערכים לשימור (לא כלול במתחם לשימור). ב. נוגד את המדיניות ונוגד את המלצות סקר שימור לשכונת שמבור. ג. לדחייה מהטעמים הבאים: חריגה מקווי הבניין ,גובה חורג מסביבתו.

<u>עיקרי טענות המתנגדים:</u>

<u>להלן מכתב מטעם עו''ד שילון ועו''ד נוטריון מיום 21/07/20 בשם שותפים לנכס מתת חלקה 3:</u>

מדובר על זוג קשישים הסובלים ממחלות רקע קשות.
טוען שלא הוצג בפניהם תוכניות הבקשה.
במהלך 2014 בוצע שיפוץ המבנה וחיזוקו כאשר במקביל שופצו והורחבו 2 דירות בבניין.
לפני כ3 שנים פנה הזים לדיירי הבניין בהצעה לביצוע פרויקט תמ"א 38. הבעלים בתת חלקה 3 התנגדו לבנייה נוספת לאחר שכבר בוצע שיפוץ יסודי.

<u>להלן טענות הגובלים:</u>

-<u>חישוב השטחים שגוי</u>, הקונטור קומה טיפוסית שנלקח מהיתר שהוצא ב2015 שכולל הרחבת הדירות ותוספת ממדים. בנוסף נלקח קונטור ממד נוסף המוצע בצד השני של החזית מהיתר שיצא ב1999. לאור זאת חישוב השטחים לא בוצע כנדרש וגורר חריגת שטח שלא ניתנת לאישור.
-<u>מרחק קו בניין האחורי</u> סותר את תקנות סטיה ניכרת בעניין הבליטה.
-<u>חריגת גובה מעל המותר</u>-מוצע 9 קומות ,שכולל קומה בהקלה. בניין כזה ישפיע משמעותית על המרחב לשימור ,ברחוב

ליטאניס הצפוני.
-צמצום השפעת מתווה החניה על זיהום האוייר וזיהום הרעש ,כבש הגישה המוצע מהווה כניסה ל17 רכבים שעוברים בצמוד לחצרות ולחלונות הבתים ברחוב ליטאניס 6 א' ו8. דבר זה יגרום לפליטות ישירות לתוך חצרות והבתים.
טוענים שיש לפעול בפעולות שונות בכך שינוי מתווה החניה בכך שלא יעבור בצמוד לבתים בליטאניס. במידה וישאר המווה הקיים:
-יש להגביהה בחומה אקוסטית ואסתטית לאורך כל גבול המגרש (לפחות 2.5 מ' מעל גובה כביש הגישה).
- קירוי כביש הגישה לחניון לאורך גבול המגרש עם ליטאניס 6 א ו8.
-רצועת עצים בוגרים בין כבש הגישה לחניון (רצועה של 1 מ' לפחות).

הבקשה ירדה מסדר יום מיום 16/08/21 ישיבה מס' 61 בעקבות ההמלצה להפחית את מס' הקומות אשר יפחית גם את יח"ד המוצעות

<u>להלן חוו"ד מטעם שמאי העירייה מיום 25.10.21:</u>
בקשה מס' 50331109 הורדה מסדר יום לצורך בדיקה כלכלית עקב המלצה להפחתת קומה. בחנתי את הדו"ח הכלכלי שהוגש ע"י שמאי זיו לוטן מיום 11/10/21
בעקבות הפחתת הקומה ,מופחתות 2 יח"ד קטנות או 1 יח"ד גדולה.
ממצאי הדו"ח מחישים כי הפחתת הקומה זו הופכת את הפרויקט ללא כלכלי.
בחנתי את חוו"ד ואת הממצאים שלה ואף לאחר התאמות שביצעתי ,אני מסכים עם חוות דעתו לפיה הפחתת קומה הופכת את הפרויקט ללא כלכל

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה בתנאים הבאים:
1. התוכניות תתוקנה כדלקמן:
א. יצומצם עודף שטח של כ-91 מ״ר שמעבר למותר.
ב. ישמר מרחק של הרמפה לפחות מטר מגבול המגרש על מנת להשאיר שטח מגונן.
ג. מסתורי הכביסה יתואמו לתקנות תכנון ובניה בכך שלא יחרגו יותר מ0.75 מ׳ מקו הבניין ויתוכננו בחזיתות הצידיים של המבנה.
ד. יבוטלו המחסנים המוצעים במרווחים ויתוכננו בתחום קווי הבניין.
ה. יבנה קיר אקוסטי בצד האחורי של המגרש הגובל לחלקות 46 ו-45 בגוש 10774.
ו. תתכונן דירה קטנה הכוללת ממ״ד באופן שלא יעלה על 75-70 מ״ר.
ז. מס׳ הקולטים המוצע יהיה כמס׳ יח״ד המאושר.
ח. גדרות הפיתוח לא יחרגו מגבולות המגרש ויהיו בתחום מגרש המבקש.
ז. מחסנים לא יעלו על 2.4 מ׳ ויונמכו או יוגבהו ע״י תקרת/רצפת בטון . יסומן חתך בהתאם.
י. יסומן ע״ג התוכנית עצים לשימור/כריתה/העתקה בהתאם למה שאושר ע״י פקיד היערות. כמו גם נספח נוף המאושר יוטמע ע״ג תוכנית להיתר.
י״א. לא תותר בליטה של המבנה במרווחים הצידיים יותר מ10% למעט הממ״דים המוצעים.

2. יוגשו האישורים הבאים לתכן:
א. אישור הג״א לממ״דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע״י צוות מה״ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ו. יובא הסכם מול בעלי הדירות בתת חלקה 3. לא יוצא היתר ללא הסכמה מלאה או בסמכות מפקחת על בתים משותפים.
ז. יש לתאם מול חברת החשמל את תוכנית הגומחה/נישה/פילר במסגרת תיאום טכני ממכתה מיום 26/10/17.
ח. יובא התחייבות מטעם היזם-מבקש ההיתר להתקנת תחזוקה ״מתקני החניה״ ,כמו גם יובא התחייבות יצרן המתקנים.

ט. יומצא התחייבות יצרן מתקנים על התקנת תשתית טעינה בחניות פרטיות לרכב חשמלי.

3. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
א.תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ב. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
ג. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
יחד עם זאת יובא תצהיר מטעם עו"ד בכך ששטח קומת העמודים ,חדר המדרגות ,המעברים למחסנים ירשמו בספר האחוזה כחלק מרכוש משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמידם בספרי האחוזה הכל בהתאם לתכנית מאושרת המצורפת להיתר.
4. ישולם היטל השבחה בגין :
א. ניצול קומת עמודים למגורים
ב. חפ/229 י 5
ג. 6% הקלה
בכפוף לתיקון תוכניות וכפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
5. יובא אישור נכסים עבור זיקת הנאה של 0.5 מ' המוצעת אשר תרשם בהערת אזהרה בטאבו בהתאם.
6. תנאים בהיתר :
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ"י תקן.
המעקות
יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
7. אישורים לתחילת עבודות :
יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל את הטפסית הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

הועדה משיבה למתנגדים :
הועדה משיבה כי אינה עוסקת בערכאות קנייניות ,ויש לפנות לגורמים המוסמכים לכך. כמו גם לא יוצא היתר עד להסכמה מלאה או באישור מול מפקחת על הבתים המשותפים כדין.
לעניין הטענה כי המבנה לא טעון חיזוק ,
הובא אישור מטעם קונס' עירוני מיום 28/07/20 בכך שהמבנה הקיים אינו עומד בתקן ת"י 413 בפני רעידות אדמה.
לעניין גובה המבנה ,

ניתן לפי הוראות תמ"א 38 תיקון 3 א' להוסיף 3 קומות חדשות על 3 הקיימות. בנוסף על פי תב"ע ניתן לבנות בניין בן 4 קומות ללא הקלה כאשר מתוכם כבר 3 קומות קיימות מומשו, והנוספת מוצעת ללא הקלה ,כך שבסה"כ מביא למבנה בן 7 קומות הניתן לממש מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' .עם זאת המבקש פרסם על תוספת קומה במסגרת הקלה.
המלצת הועדה היה להפחית קומה וחצי בכדי שמס' הקומות כולל החניון לא יעלה על 6.5 קומות באופן שתואם למדיניות ,ובעקבות זאת הוגש דוח 0 ע"י שמאי מטעם המבקש
מאחר והפחתת קומות אלו אינו כלכלי למימוש פרויקט תמ"א 38. דוח 0 זה נבחן מול השמאים הפנימיים של הועדה המקומית והשתכנעו כי אכן הפחתה זו הופכת את הפרויקט ללא כלכלי. לכן הועדה רואה לנכון לאשר את מס' הקומות המוצע ורואה חשיבות למימוש פרויקטים של חיזוק מבנים.
לעניין השטחים ,
הועדה התבססה על היתר לפני שנת 1980 בעניין חישוב קונטור הקומה הטיפוסית ,באופן התואם הוראות תמ"א 38 סעיף 4.1 ו4.2 .
כמו גם דרשה בהחלטתה לצמצם עודף שטח ניכר של כ- 91 מ"ר שמעבר למותר.
הצפיפות עבור 13 יח"ד הינה 16 יח"ד לדונם באופן שמאוזן וסביר.
לעניין בליטה של קו בניין אחורי ,
מדובר בקו בניין חריג ,אי רגולרי וצר ברוחבו באופן שלא מאפשר תכנון ראוי. על פי הוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.4 א' ניתן להותיר עד למרווח האחורי עד 3 מ' כאשר הבליטה מותירה עד 4 מ'. כמו גם המרחק המוצע בין הבליטה האחורית המבוקשת לבין המבנים האחוריים היא 10 מ' אשר לא מהווה הפרעה או פגיעה בפרטיות.
לעניין הטענה של החניון וכבש הגישה אליו ,
נעשה מאמץ רב לפיתוח השטח וגינון תוך נטיעת עצים בחזיתות המבנה הקדמיים והצידיים וחלקם גם בחזית האחורית ובהחלטה נתבקשו להרחיק את הרמפה מגבולות המגרש.
הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.
עם זאת, הועדה משהה את הוצאת ההיתר למשך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על מנת לאפשר לשכן/ים המתנגד/ים שלא חתם/ו על דבר הבקשה לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת (כל ערכאה על פי סמכותה בחוק, לרבות המפקחת על רישום המקרקעין), באם 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.

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת
הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה
המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:10 מספר בקשה : 42/0868/09 תיק בניין : 42/0868
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **פלאפון תקשורת בע"מ** **הגשה 29/03/2017**

עורך:

- ליאור יאיר

אחראי בקשה:

- לירון כהן

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין: דר' פיק"א 4 חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10782 חלקה: 134 מגרש: ג' ו-ד' יעוד: מרכז שכונתי

תאור בקשה

שמוש אחר מתקן סלולרי

==========

בקשה לביטול תנאי החלטת וועדה מקומית מישיבתה מס' 12 מיום 10/06/19.
לאור מכתב שהתקבל ממנהל מרחב צפון בחברת "פלאפון", מובאים לביטול תנאים מס' 19-23, ו-25-33 בהחלטת הוועדה המקומית מישיבתה מס' 12 מיום 10/06/19.

==========

הערות המפקח:

הערות המפקח :

1. בקשה לביטול תנאי החלטת וועדה מקומית מישיבתה מס' 12 מיום 10/06/19.
   לאור מכתב שהתקבל ממנהל מרחב צפון בחברת "פלאפון", מובאים לביטול תנאים מס' 19-23, ו-25-33 בהחלטת הוועדה המקומית מישיבתה מס' 12 מיום 10/06/19.

2. הוצא אישור איגוד ערים איכות הסביבה מיום 17.8.2021

3. בישיבה 12 שנערכה בתאריך 10.6.2019 הבקשה אושרה בתנאים הבאים :

1. תוגש הסכמת כל בעלי הנכס.
2. יוגש אישור המשרד לאיכות הסביבה, לפני הוצאת היתר הבניה. (היתר הקמה)
3. יוגש אישור מינהל התעופה האזרחית.
4. יוגש אישור צה"ל.
5. תוגש התחייבות מהנדס אחראי מטעם החברה הסלולרית ליציבות האנטנות והמתקנים הנלויים.
6. עיצוב האנטנות ומיקום ארונות הבקרה יתואמו עם משרד מהנדס העיר.
7. יתקבל אישור המשרד לאיכות הסביבה להפעלת האנטנות לאחר הוצאת ההיתר. (היתר הפעלה)
8. החברה תבצע על חשבונה ובצורה סדירה ותקינה, בדיקות פיקוח ובקרה על על הקמתם הפעלתם ותחזוקתם של האנטנות והמתקנים הנלוויים.
9. הבדיקות של הקרינה תבוצענה מדי שנה על ידי גורמים בלתי תלויים אשר יקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
10. ממצאי הבדיקות יועברו לרשות המקומית ויהיו זמינים לעיון הציבור.
11. החברה תתחייב לפעול מיידית לטיפול ותיקון כל פגם, תקלה או חריגה כלשהי שעלתה בממצאי הבדיקות.
12. מתקן שהפסיק לעבוד יפורק על ידי החברה שהתקינה אותו תוך חודש ימים והמצב יוחזר לקדמותו.
13. החברה הסלולרית מתחייבת לעמוד בסטנדרטים המחמירים ביותר של ארגון הבריאות העולמי ובכפוף לתקני הקרינה שיכתיב המשרד לאיכות הסביבה, והכל על מנת להבטיח שמירה על בריאות הציבור, תוך עמידה על דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
14. במידה והחברה הסלולרית לא תמלא תנאי ההיתר או יעשו שינויים מתנאי ההיתר או תנאי המשרד לאיכות הסביבה, האנטנות תפורקנה מיידית על ידי החברה

הסלולרית. במידה ולא הרשות תפרק את האנטנות, ההוצאות יחולו על החברה הסלולרית.
15. הועדה מדגישה כי הרשות המקומית אינה אחראית לכל הקשור בקרינה והפעלת האנטנות. האחריות חלה על החברה הסלולרית והגופים המקצועיים המאשרים את המפרטים הטכניים.
16. פרט העיצוב וההדמייה של האנטנות וארונות הבקרה יהוו חלק בלתי ניפרד מתכנית ההיתר.
17. מיקום ארונות הבקרה יתואם עם נציגי משרד מהנדס העיר לפני הוצאת ההיתר.
18. יומצא אישור חברת יפה נוף לפני הוצאת ההיתר.
19. העבודות תבוצענה בתאום עם חברת יפה נוף ואגף התפעול של העירייה.
20. יתקבל אשור מחלקת התאורה של העירייה.
21. יוצב שילוט אזהרה במקום, ותותקן תאורת חרום עפ"י דרישות מינהל תעופה אזרחית.
22. יחתם הסכם עם אגף הנכסים של העירייה, לפני הוצאת ההיתר.
23. במידה ובעתיד העירייה ו/או חברת יפה נוף יצטרכו לבצע שינויים בתשתיות ו/או בתכנון הכביש, החברות הסלולריות תתחייבנה להסיר אנטנות ומבנה הבקרה (וכל ציוד נלווה) על ידם ועל חשבונם ללא כל דרישה לפצוי.
24. ישולם היטל השבחה בגין התקנת אתר סלולרי.
25. לא תורשה עקירת עצים לצורך מיקום הציוד.
26. כל נזק שיגרם לצמחיה ו/או למדרכה, אבן שפה, כביש איי תנועה וכדומה ישוקם ויתוקן ע"י היזם (החברה הסלולארית) ועל חשבונה.
27. לפני התחלת העבודות יוצא היתר חפירה עפ"י חוק עזר עירוני.
28. לפני התחלת העבודות יתקבל אישור מחלקת תנועה ומשטרה להסדרי תנועה זמניים במידת הצורך.
29. לקראת ביצוע החלפת עמוד תאורה בעמוד אנטנה סלולרית הננו להפנות תשומת לבכם לצורך בשמירה על המשך ורציפות תקינות התאורה הציבורית הקשורה לעמוד המיועד לפירוק.
30. פירוק העמוד וחיבור הזמני צריך להיעשות ביום (ולא בלילה) בהשתתפות נציג מחלקת התאורה.
31. אין להתחיל את חפירות הלילה במקום קודם להסדרת החיבורים הזמניים!!!
32. יש להתקין 3 פנסי AEG מסוג סטרדה סולה במקום הפנסים שיפורקו.
33. יש להעביר ציוד והעמוד שיפורקו למחסן מחלקת התאורה בשלמותם כנגד תעודת ניפוק.
34. יוגש כתב שפוי בתאום עם השירות המשפטי.
35. עם תום הקמת האתר יוצא טופס 4.
36. יתר התנאים הסטנדרטיים ינתנו על ידי המחלקה לרשוי בניה.

4. בתאריך 22.11.2020 התקבל מכתב לביטול תנאים ממנהל מרחב צפון מר אביחי וייס. להלן המכתב :

לכבוד

מהנדס העיר – חיפה

הנדון: אתר פלאפון מרכז חורב 2 חיפה – גוש 10782 חלקה 134 בקשה 42/0868/09 תיק בנין 42/0868

א.ג.נ שלום,

ראו התייחסות להחלטת ועדה יש לבטל את הסעיפים הנ"ל שלא קשורים להיתר ולהקמת האנטנה על גג מבנה קיים בהיתר אין כל תאום תשתיות או פירוק עמודי תאורה, הדרישות לביטול מופיעות כולל הסבר מדוע יש לבטל דרישה "מודגש" הם :

- סעיף 18 - יומצא אישור חברת יפה נוף לפני הוצאת ההיתר – אין לחברת יפה נוף קשר לאתר מדובר בגג מבנה פרטי קיים בהיתר אנטנות והציוד ממוקם רק על גג המבנה.
- סעיף 19 - העבודות תבוצענה בתאום עם חברת יפה נוף ואגף התפעול של העירייה. אין לחברת יפה נוף קשר לאתר מדובר בגג מבנה פרטי קיים בהיתר אנטנות והציוד ממוקם רק על גג המבנה.
- סעיף 20 - יתקבל אשור מחלקת התאורה של העירייה. אין כל פירוק של תאורה של מחלקת תאורה
- סעיף 21 - יוצב שילוט אזהרה במקום, ותותקן תאורת חרום עפ"י דרישות מינהל תעופה אזרחית. לא נדרש ע"פ אישור צהל ומנה"ת שלט או תאורה
- סעיף 22 - יחתם הסכם עם אגף הנכסים של העירייה, לפני הוצאת ההיתר. אין לעירייה קשר למבנה מדובר בבע"נ פרטי אנטנות והציוד ימוקמו רק על גג המבנה קיים פרטי ביתר.

- סעיף 23 - במידה ובעתיד העירייה ו/או חברת יפה נוף יצטרכו לבצע שינויים בתשתיות ו/או בתכנון הכביש, החברות הסלולריות תתחייבנה להסיר אנטנות ומבנה הבקרה (וכל ציוד נלווה) על ידם ועל חשבונם ללא כל דרישה לפצוי. אין לחברת יפה נוף קשר לאתר מדובר בגג מבנה פרטי קיים בהיתר אנטנות והציוד ממוקם רק על גג המבנה.
- סעיף 25 - לא תורשה עקירת עצים לצורך מיקום הציוד. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר
- סעיף 26 - כל נזק שיגרם לצמחיה ו/או למדרכה, אבן שפה, כביש איי תנועה וכדומה ישוקם ויתוקן ע"י היזם (החברה הסלולארית) ועל חשבונה.
- סעיף 27 - לפני התחלת העבודות יוצא היתר חפירה עפ"י חוק עזר עירוני. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר.
- סעיף 28 - לפני התחלת העבודות יתקבל אישור מחלקת תנועה ומשטרה להסדרי תנועה זמניים במידת הצורך. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר
- סעיף 29 - לקראת ביצוע החלפת עמוד תאורה בעמוד אנטנה סלולרית הננו להפנות תשומת לבכם לצורך בשמירה על המשך ורציפות תקינות התאורה הציבורית הקשורה לעמוד המיועד לפירוק. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר
- סעיף 30 - פירוק העמוד וחיבור הזמני צריך להיעשות ביום (ולא בלילה) בהשתתפות נציג מחלקת התאורה. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר ולפירוק תאורה של העירייה
- סעיף 31 - אין להתחיל את חפירות הלילה במקום קודם להסדרת החיבורים הזמניים!!! אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר
- סעיף 32 - יש להתקין 3 פנסי AEG מסוג סטרדה סולה במקום הפנסים שיפורקו. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר ולפירוק תאורה של העירייה
- סעיף 33 - יש להעביר ציוד והעמוד שיפורקו למחסן מחלקת התאורה בשלמותם כנגד תעודת ניפוק. אתר על גג מבנה קיים אין קשר לדרישה להיתר ולפירוק תאורה של העירייה

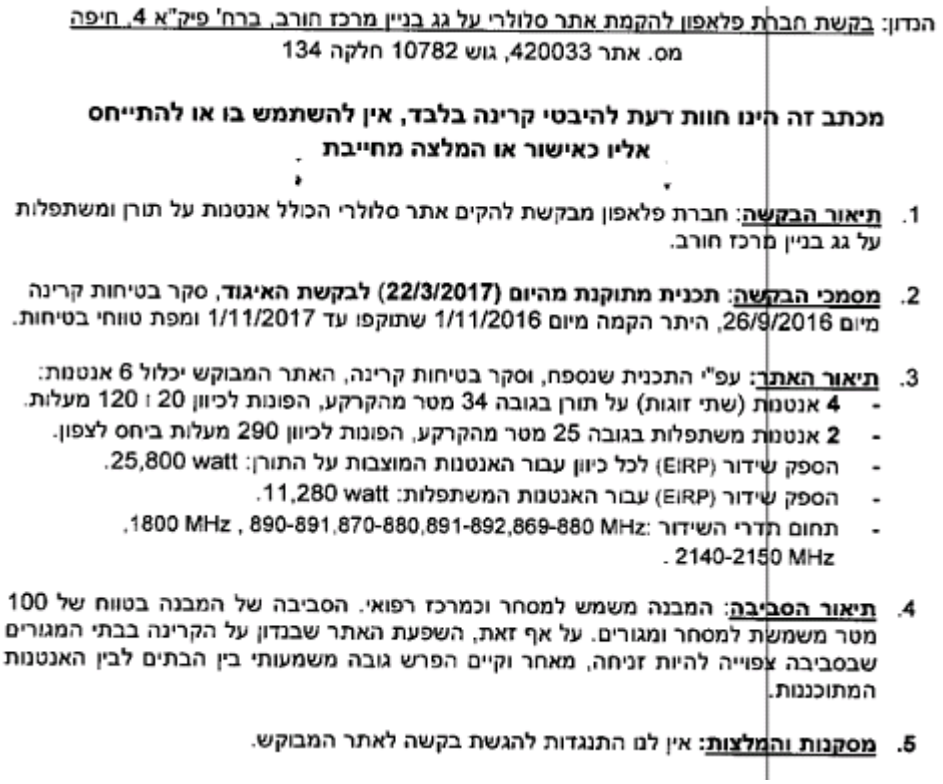
סעיף 24 - ישולם היטל השבחה בגין התקנת אתר סלולרי. ממתין לקבלת שובר לתשלום

5. בנוגע לשילוט יש לציין כי בתקנות תמ"א 36 סעיף 35.1 יותקן שילוט המבהיר את יעוד מיתקן השידור לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה .

6. התייחסות מחלקת תאורה מיום 28.12.2020 :
בגג המבנה לא קיימים עמודי תאורה .
עמודי תאורה קיימים על מדרכה לאורך הרחוב בלבד.

7. בהתייעצות משפטית מיום 01/01/20 סוכם כי לאור הנסיבות המתוארות במכתב וההסברים המקצועיים שניתנו ע"י נציג חברת "פלאפון", ולאור העובדה שכבר הוגשו כתב שיפוי ועברות לבקשה בתיאום עם המחלקה המשפטית כנדרש בהחלטת הוועדה- אין מניעה לדון בביטול התנאים המצויינים מעלה.

8. להלן הערות איגוד ערים להגנת הסביבה (ד"ר מונה נופי) מיום 22/03/17:



הנדון: בקשת חברת פלאפון להקמת אתר סלולרי על גג בניין מרכז חורב, ברח' פיק"א 4, חיפה
מס. אתר 420033, גוש 10782 חלקה 134

מכתב זה הינו חוות דעת להיבטי קרינה בלבד, אין להשתמש בו או להתייחס אליו כאישור או המלצה מחייבת

1. **תיאור הבקשה**: חברת פלאפון מבקשת להקים אתר סלולרי הכולל אנטנות על תורן ומשתפלות על גג בניין מרכז חורב.

2. **מסמכי הבקשה**: **תכנית מתוקנת מהיום (22/3/2017) לבקשת האיגוד**, סקר בטיחות קרינה מיום 26/9/2016, היתר הקמה מיום 1/11/2016 שתוקפו עד 1/11/2017 ומפת טווחי בטיחות.

3. **תיאור האתר**: עפ"י התכנית שנספח, וסקר בטיחות קרינה, האתר המבוקש יכלול 6 אנטנות:
   - **4** אנטנות (שתי זוגות) על תורן בגובה 34 מטר מהקרקע, הפונות לכיוון 20 ו 120 מעלות.
   - **2** אנטנות משתפלות בגובה 25 מטר מהקרקע, הפונות לכיוון 290 מעלות ביחס לצפון.
   - הספק שידור (EIRP) לכל כיוון עבור האנטנות המוצבות על התורן: 25,800 watt.
   - הספק שידור (EIRP) עבור האנטנות המשתפלות: 11,280 watt.
   - תחום תדרי השידור :890-891,870-880,891-892,869-880 MHz , 1800 MHz, 2140-2150 MHz.

4. **תיאור הסביבה**: המבנה משמש למסחר וכמרכז רפואי. הסביבה של המבנה בטווח של 100 מטר משמשת למסחר ומגורים. על אף זאת, השפעת האתר שבנדון על הקרינה בבתי המגורים שבסביבה צפוייה להיות זניחה, מאחר וקיים הפרש גובה משמעותי בין הבתים לבין האנטנות המתוכננות.

5. **מסקנות והמלצות**: אין לנו התנגדות להגשת בקשה לאתר המבוקש.

9. מהפיקוח נמסר כי התוכנית מתאימה למציאות וטרם בונים.

10. בתאריך 17.04.19 הוגשו ע"י עורך הבקשה מפה עם מיקומי האנטנות ובנוסף מכתב המציין את המרחקים בקו אווירי לפי מערכת GIS של העיריה עבור הגנים הקרובים.

להלן פירוט המידע כפי שהתקבל:

גן זמיר – מרחק אופקי – 291 מטר

גן אור – מרחק אופקי – 315 מטר

גן אשחר – מרחק אופקי – 523 מטר

גן מור – מרחק אופקי – 422 מטר

גן אתרוג – מרחק אופקי – 661 מטר

גן נופר – מרחק אופקי – 661 מטר

גן אשכול – מרחק אופקי – 711 מטר

11. בישיבת צוות מה"ע שהתקיימה ביום 21.05.19 הובהר כדלקמן:
בהתאם לדרישות הועדה המקומית הוצגה מפה בצירוף מכתב נתונים בדבר הימצאות גן ילדים ומרחקים ביחס לאתר המוצע.

סוכם להציג את הנתונים בפי הועדה המקומית ולהשיב את הדיון עם אותן המלצות מקוריות לאישור.
המרחק בין האתר המוצע לגן הקרוב ביותר הינו 291 מ'.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

המלצות צוות מהנדס העיר :
לאישור הבקשה באופן חלקי בתנאים הבאים :
1. מאחר וחלק מהתנאים שנכנסו בהחלטה מתייחסים למקרה בו ממוקמת אנטנה על גבי עמוד תאורה ואינם רלוונטים לבקשה הנוכחית במסגרת אושרה אנטנה על גג מרכז חורב ניתן לבטל כמבוקש את התנאים המפורטים בהחלטה מס' 12 מיום 10.6.2019 :
18.יומצא אישור חברת יפה נוף לפני הוצאת ההיתר.
19. העבודות תבוצענה בתאום עם חברת יפה נוף ואגף התפעול של העירייה.
20. יתקבל אשור מחלקת התאורה של העירייה.
22. יחתם הסכם עם אגף הנכסים של העירייה, לפני הוצאת ההיתר.
23. במידה ובעתיד העירייה ו/או חברת יפה נוף יצטרכו לבצע שינויים בתשתיות ו/או בתכנון הכביש, החברות הסלולריות תתחייבנה להסיר אנטנות ומבנה הבקרה (וכל ציוד נלווה) על ידם ועל חשבונם ללא כל דרישה לפצוי.
27. לפני התחלת העבודות יוצא היתר חפירה עפ"י חוק עזר עירוני.
29. לקראת ביצוע החלפת עמוד תאורה בעמוד אנטנה סלולרית הננו להפנות תשומת לבכם
לצורך בשמירה על המשך ורציפות תקינות התאורה הציבורית הקשורה לעמוד המיועד לפירוק.
30. פירוק העמוד וחיבור הזמני צריך להיעשות ביום (ולא בלילה) בהשתתפות נציג מחלקת
התאורה.
31. אין להתחיל את חפירות הלילה במקום קודם להסדרת החיבורים הזמניים!!!
32. יש להתקין 3 פנסי AEG מסוג סטרדה סולה במקום הפנסים שיפורקו.
33. יש להעביר ציוד והעמוד שיפורקו למחסן מחלקת התאורה בשלמותם כנגד תעודת ניפוק.

2. יתר התנאים של החלטת הוועדה יעמדו בעינם .

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:11 מספר בקשה : 61/3114/07 תיק בניין : 61/3114
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **מבנים אותה הכתובת בית חדש בע"מ** **הגשה 21/10/2020**

עורך:

- תמיר לזר

אחראי בקשה:

- לירון כהן

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 3514540011

כתובת הבניין: רח' יותם 38 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10770 חלקה: 56 יעוד: מגורים א

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הריסת בניין קיים בן 5 יחד והקמת בניין מגורים חדש בן 17 יחד 7 קומות מגורים מעל קומת חניון קרקעי וקומת מחסנים
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
2. עודף שטח בניה בגין 6% הקלה.
3. גובה בנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
5. תוספת קומה אחת מעל המותר בגין תקנות סטיה ניכרת.
6. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
7. גובה קומת הלובי גבוה מעל המותר עפ' חפ/229 י"/5.
8. ניצול קומת עמודים למגורים.
9. גובה קומת חניה (עקב מכפילי חניה) ומחסנים מעל המותר עפ חפ/229 י"/5.
10. בליטות למרווח הקדמיים לכיוון רח' יותם ולכיוון רח' יוכבד ע"י מרפסות זיזיות.
11. בליטות למרווחים הצידיים ע"י הבנין ומסתורי הכביסה ומרפסת גוף בנין.
12. פיתוח ומסדים גבוהים מעל המותר.
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/14000 פ.מ לענין החומר ממנו עשויה, שטחה וגובהה.
14. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב/1

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אדרעי יצחק** יותם 36 חיפה
- **אודרי לנגר** אהוד 34 א חיפה
- **אולגה אפשטיין** יוכבד 4 א חיפה
- **אור ותמר קורן** יוכבד 4 חיפה
- **אורי קיסר** יוכבד 9 חיפה
- **אורית ברדיצ'ב** יוכבד 16 חיפה
- **אורית ואופיר זיגמן** יותם 22 חיפה
- **איל ורננה אופק** יוכבד 6 חיפה
- **אילנה רוזנטל** יוכבד 4 חיפה
- **אינג' סרג'יו זלניק** יוכבד 8 א חיפה
- **אלה בר דויד** אהוד 28 חיפה

- **אלה וגנר** אהוד 11 חיפה
- **אלי ואלה כהן** יותם 36 חיפה
- **אלי כהן בשם דיירי יותם 36 ומתנגדים נוספים** יותם 36 חיפה
- **אמנון וסמדר פרץ** יוכבד 5 חיפה
- **אסנת ופרופ' ירון הר שי** יוכבד 8 א חיפה
- **אפשטיין אולגה בשם דיירי רח' יוכבד 4 ו- 4א** יוכבד 4 חיפה
- **ארז אורנן** אהוד 14 א חיפה
- **ארכ' דליה קרמר וד"ר אסף אורון** יוכבד 8 א חיפה
- **ארכ' מיקי ורדי** יוכבד 6 א חיפה
- **ארכ' מעוז אלון** יוכבד 3 חיפה
- **בן וגנר** יוכבד 4 חיפה
- **גדי לוי** אביגיל 7 חיפה
- **ד"ר ארכ' אורין שחר ודני מלמן** שער הגיא 1 חיפה
- **ד"ר ארנון קרן** אהוד 15 חיפה
- **דביר ומיכל בלינדר** יוכבד 8 א חיפה
- **דוד כהן** יוכבד 4 א חיפה
- **דוד סובוצקי** יוכבד 12 חיפה
- **דן וייצמן** יוכבד 16 חיפה
- **דן נחום** יוכבד 16 חיפה
- **דנה אגרא דגן** אהוד 30 א חיפה
- **דפנה המרמן** יוכבד 6 חיפה
- **זיו ועינת אגינסקי** אהוד 36 א חיפה
- **חיה וערן ורצברגר** אהוד 15 חיפה
- **חיון שמואל ואורלי** יוכבד 4 חיפה
- **חני ונדב גלאי** אהוד 32 א חיפה
- **חני סידיס** אהוד 40 חיפה
- **טל ציטיאד** אהוד 15 חיפה
- **יהודית בר אור** יוכבד 1 חיפה
- **יהודית גרינברג** שער הגיא 5 חיפה
- **יואב בר שלמה, עליזה בר שלמה** יוכבד 16 חיפה
- **יונתן צמרת** יוכבד 4 א חיפה
- **יותן צמרת** יוכבד 4 א חיפה
- **יעל בל** יותם 36 חיפה
- **יעל פלד** אביגיל 11 חיפה
- **יצחק ורחל אדרעי** יותם 36 חיפה
- **ישראל רייכטל** שער הגיא 5 חיפה
- **ליאור קוחלי** אהוד 11 חיפה
- **לימור והרי ארון** יוכבד 9 חיפה
- **לין זלניק נמרודי** יוכבד 8 חיפה
- **ליעד ויפעת נקבלי** אהוד 28 חיפה
- **מאיר אקלימי** יוכבד 13 חיפה
- **מאירה אגרא** אהוד 32 א חיפה
- **מיה קופמן** יוכבד 8 חיפה
- **מיכל שנהב ואלעד שטרן** אהוד 36 חיפה

- **מירב ואלעד זאבי** אהוד 32 א חיפה
- **מירב וקובי כהן** אהוד 7 חיפה
- **מעין ואורן זלץ** שער הגיא 9 חיפה
- **משה בנימיני** יוכבד 12 א חיפה
- **נבון מיה** יוכבד 18 חיפה
- **ניב ארגמן** יוכבד 6 חיפה
- **עדי ואילת הרשקוביץ** יוכבד 8 א חיפה
- **עודד ברייר** יותם 14 א חיפה
- **ענת וד"ר גיל הר-גיל** אהוד 19 א חיפה
- **קלרה ולב קופמן** אהוד 36 חיפה
- **קרן בנאי** אהוד 8 חיפה
- **קרנץ ירון ואורי** יוכבד 4 חיפה
- **רותי בן ארי** יותם 18 חיפה
- **רן וניצן ברויאר** יוכבד 4 חיפה
- **רעות יובל** יוכבד 9 חיפה
- **שולה היימס** יוכבד 8 חיפה
- **שי משה** אהוד 27 חיפה
- **שי רקובסקי** שער הגיא 6 חיפה
- **שישי שרר** אהוד 27 חיפה
- **שרון שפיר** שער הגיא 5 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>
<u>חוו"ד מסכם :</u>

עדכון לנושא לוחות הזמנים להגשת בקשה זו :

- תיק מידע עבור בקשה זו התקבל מיום : 26/08/2019
- הבקשה להיתר נפתחה מיום : 21/10/2020
- אישור מח' דרכים התקבל מיום : 09/09/2020
- דיווח עסקת תמ"א 38 נחתם מיום : 26/08/2019

<u>בהתאם לאמור לעיל יש לציין כי בקשה זו נבדקה בהתאם למדיניות הישנה</u>

<u>תמצית הבקשה – קיים מול מוצע:</u>

	קיים	**מותר**	**מוצע**
ייעוד קרקע	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'
מס' קומות	3 קומות	**מכח תב"ע :** 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת **ע"פ תמ"א 38/3א':** 6 קומות **ע"פ מדיניות:** 6 קומות	7.5 קומות מגורים מעל קומת חניה על קרקעית 6.5 קומות נצפות מהרחוב.
מס' יח"ד	5 יח"ד	**ע"פ מדיניות:** 17 יח"ד **ע"פ יח"ד לדונם:** 18 יח"ד	17 יח"ד
מס' חניות	-	**דרוש:** 23 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה (1קטנה-5 קיימות- 17)*2 + 18 מק' חניה לאופניים+ 2 לאופנועים	**מוצע:** 22 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה+ 17 מק' חניה לאופניים במתקן+ 2 לאופנועים **חסר:** 1 מק' חניה
שטח בניה עיקרי	-	**<u>מכח תב"ע:</u>** 66% (מגרש בין דרכים) 909 מ"ר *66%= 599.94 מ"ר **<u>חישוב זכויות מכח תמ"א 38/3א':</u>** קונטור קומה קיימת: 22.48 מ"ר קונטור קומה מורחבת: 222.48 +26 = 248.48 מ"ר מכפיל קומות: 3*248.48 = 745.44 מ"ר יח"ד קיימות: 5*13= 65 מ"ר תוספת שטח בגין קומת עמודים: 69.71 מ"ר סה"כ שטחים מותרים ע"פ תמ"א 38: <u>880.15 מ"ר</u> **סה"כ שטח עיקרי מותר מכח תמ"א 38/3 א' כולל זכויות מוקנות: 1480.09 מ"ר** **6% הקלה במגרש: 54.54 מ"ר** **סה"כ שטחים מותרים כולל 6% הקלה:** **<u>1534.63 מ"ר</u>**	**<u>סה"כ שטח עיקרי מוצע :</u>** **1557.74 מ"ר** **יש לצמצם עודף שטח של:** **23.11 מ"ר**

<u>תיאור הבקשה המוצעת:</u>

- **חריגה מקווי בניין-**

	רוחב המרווח	בליטה למרווח	נותר	חריגה
מרווח קדמי לכיוון רח' יותם	5.00 מ'	ע"י מרפסות זיזיות בשיעור של 2.00 מ'	3.00 מ'	2.00 מ' מכח הוראות סטייה ניכרת
מרווח קדמי לכיוון רח' יוכבד מקו רח' 10 מ'	5.00 מ'	ע"י מרפסות זיזיות בשיעור של 2.00 מ'	3.00 מ'	2.00 מ' מכח הוראות סטייה ניכרת
מרווחים צידיים	4.00 מ'	עד 40 ס"מ המהווים 10% הקלה מכח הוראות סטייה ניכרת	3.60 מ'	0.40 מ'

- **הקלות**

	מותר	מוצע	חריגה
גובה בנין	12.80 מ' לפי חפ/1400 ג"ב	22.05 מ'	9.25 מ'
ממוצע גובה קומה	3.00 מ' לפי חפ/1400 ג"ב	3.15 מ'	0.15 מ'
פרגולה	מחומרים קלים בגובה 2.30 מ'		פרגולה מבטון עם מרישים מפלדה.
גובה קומת חניה	2.40 מ' לפי חפ/5י229	עד 6.60 מ'	4.20 מ' עקב ביצוע מכפילי חניה

<u>להלן הערות הצוות המקצועי:</u>
<u>היטלי השבחה:</u>

1. בגין 6% הקלה: 54.54 מ"ר
2. לפי חפ/5י229.
3. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח שיקבע לאחר תיקון תכניות וע"פ שמאי העירייה.

להלן תמהיל דירות :

קומה	מס' דירה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח גינה במ"ר
	1	107.63		18
קרקע	2	125.35		100
	3	102.86	13.95	
1	4	102.25	13.95	
	5	76.12	12.86	
	6	102.86	13.95	
2	7	102.25	13.95	
	8	76.12	12.86	
	9	102.86	13.95	
3	10	102.25	13.95	
	11	76.12	12.86	
	12	102.86	13.95	
4	13	102.25	13.95	
	14	76.12	12.86	
	15	118.42	17.02	
5	16	140.62	38.89	
6	17	147.02	140.67	

ע"פ המדיניות תהיה חובה לבנות דירה אחת לפחות בשטח של 75-70 מ"ר (כולל ממ"ד)

- **מוצעות 4 יח"ד**

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות

תנועה וחניה מיום	חלקית	-	עבור בניין חדש 17 יח״ד ע״י הריסה של 5 יח״ד ללא חניה • לפי הצהרת עורכת תכנית החניה קיים מספר בקשה, ולכן החניה אושרה לפי מדיניות תמ״א 38 משנת 2016, נא לבדוק את הנושא דרוש : 23 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה (1קטנה-5 קיימות- 17)*2 + 18 מק' חניה לאופניים+ 2 לאופנועים מוצע : 22 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה+ 17 מק' חניה לאופניים במתקן+ 2 לאופנועים חסר : 1 מק' חניה נא להביא להחלטת הוועדה נושא חוסר החניה. חניית נכה לא תוצמד לדירה • מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית. • מידות החניה בין עמודי המתקן יהיו לפי רמת שירות 1 • יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים. • יש להגיש אישור מהנדס תנועה למתקנים. • היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב. • שיפוע מרבי במפלס החניה 5%, שיפוע מרבי ברמפה 15% (עם מעבר שיפועים) ולפי אישור מח' תכנון דרכים. • גובה ראש מינימלי 2.20 מ', גובה ראש מינימלי באזור המתקנים 1.85 מ'. • יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי. • במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/תאורה, ארון חשמל/בזק) הביצוע ע״ח הזים. • היזם ישלם היטל כבישים כחוק. • יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית נכה. • בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני לתכנית. אישור זה ניתן בתיאום עם מנהל המח' אינג' ולד זסלבסקי.

שימור מיום 11/08/2020			בניין ברח' יותם 38 אינו בעל ערכים לשימור אך במרחב של רחוב יותם רגישות מרקמית נופית, כפי שמשתקפת בסקרי השימור באזור, ממנה נגזרות הנחיות שימור לבינוי בחלקה כמו כן לפי הוראות המעבר למסמך המדיניות תמ"א 38 חלות הנחיות הרלוונטיות בין השאר לגובה, גישה פיתוח וחניה שימור עצים וכו'. הנחיות המחלקה לשימור בהתייחס לחומר התכנוני שהוגש : 1. יש להתאים את גבולות החנין בצד הגובל בשצ"פ על מנת לשמר את הברושים מס' 7,8,9 ולשפר את הנראות מהשצ"פ. 2. יש לשפר תוואי הרמפה ותכנון החניון על מנת לשפר את הנראות במרווח הדרומי, מאמץ לשמר כליל החורש (עץ 4). וכן עומק שתילה משמעותי מעל החניון במרווח הדרומי בצד שנצפה מרחוב יותם. 3. פחי האשפה יהיו בתוך תכסית הבניין עם שביל גישה נוח מהרחוב. לא יתאפשר מבנה נפרד במרווח. 4. יש להסיג את קו החניון התת קרקעי במידת האפשר מהחזיתות לרחוב יותם ויוכבד על מנת לאפשר עומק שתילה משמעותי להתפתחות עצים בחזיתות. אפשר לבחון חלופה להעמקת החניון ואפשור עומק שתילה משמעותי בין תקרת החניון למפלס הרחוב. יש להגדיל את השטח המשותף בחזית על חשבון גינות פרטיות, כדי לאפשר רצף ירוק בחזית. 5. יש לבטל בליטת מרפסות מעבר לקו הבניין בחזיתות ליותם ויוכבד על מנת לאפשר לעצים להתפתח. 6. יש לשפר נסיגת הקומה העליונה. 7. חומרי גמר על בסיס טיח, ניתן לשלב חומרים אחרים במשורה, בגוונים בהירים. 8. מעקות מתכת. ככל שנדרש להתאים/ להוריד תקן חניה נא לפנות למנהלת אגף תכנון עיר ורדה ליבמן בנושא.
נוף ופיתוח מיום 02/11/2020	עמד		מגרש פינתי יורד- ערוגות בהתאמה למדיניות תשתיות פיתוח- פח אשפה וגז בתוך המבנה, גמל מים בכניסה לרמפה שטח חלחול 20% שתילת עצים בוגרים לאורך החזיתות כ-10 עצים בוגרים נדרש פרסום קירות פיתוח בגובה 3.50 מ' הפונה לשצ"פ.
מי כרמל מיום 29/07/2020	עמד		מיקום חיבור מים ראשי מאושר.

פקיד היערות מיום 02/07/2020	עמד	-	מאשר לקדם את הבקשה הנ"ל

<u>פרטי המתנגדים:</u>

מס' התנגדות	שם	כתובת	הערות
1	יהודית בר אור	יוכבד 1	
	ארכ' מעוז אלון	יוכבד 3	
	קרנץ ירון ואורי	יוכבד 4	
	בן וגנר	יוכבד 4	
	אילנה רוזנטל	יוכבד 4	
	חיון שמואל ואורלי	יוכבד 4	
	אור ותמר קורן	יוכבד 4	
המשך - התנגדות מס' 1	רן וניצן ברויאר	יוכבד 4	
	אולגה אפשטיין	יוכבד 4א	
	יונתן צמרת	יוכבד 4א	
	דוד כהן	יוכבד 4א	
	אמנון וסמדר פרץ	יוכבד 5	
	איל ורננה אופק	יוכבד 6	
	דפנה המרמן	יוכבד 6	
	ניב ארגמן	יוכבד 6	
	ארכ' מיקי ורדי	יוכבד 6א	
	מיה קופמן	יוכבד 8	
	לין זלניק נמרודי	יוכבד 8	
	שולה היימס	יוכבד 8	
	אסנת ופרופ' ירון הר שי	יוכבד 8א	
	ארכ' דליה קרמר וד"ר אסף אורון	יוכבד 8א	
	דביר ומיכל בלינדר	יוכבד 8א	
	אינג' סרג'יו זלניק	יוכבד 8א	
	עדי ואילת הרשקוביץ	יוכבד 8א	
	אורי קיסר	יוכבד 9	
	לימור והרי ארון	יוכבד 9	
	רעות יובל	יוכבד 9	
	דוד סובוצקי	יוכבד 12	
	משה בנימיני	יוכבד 12א	
	מאיר אקלימי	יוכבד 13	
	דן וייצמן	יוכבד 16	
	דן נחום	יוכבד 16	
	אוריית ברדיצ'ב	יוכבד 16	
	יואב בר שלמה, עליזה בר שלמה	יוכבד 16	
	נבון מיה	יוכבד 18	
	עודד ברייר	יותם 14א	
	רותי בן ארי	יותם 18	
	אוריית ואופיר זיגמן	יותם 22	
	אדרעי יצחק	יותם 36	
	גדי לוי	אביגיל 7	
	יעל פלד	אביגיל 11	
	ד"ר ארכ' אורין שחר ודני מלמן	שער הגיא 1	
	יהודית גרינברג	שער הגיא 5	
	ישראל רייכטל	שער הגיא 5	
	שרון שפיר	שער הגיא 5	
	שי רקובסקי	שער הגיא 6	

מס' התנגדות	שם	כתובת	הערות
המשך התנגדות מס' 1	מעין ואורן זלץ	שער הגיא 9	
	מירב וקובי כהן	אהוד 7	
	קרן בנאי	אהוד 8	
	אלה וגנר	אהוד 11	
	ליאור קוחלי	אהוד 11	
	ארז אורנן	אהוד 14א	
	ד"ר ארנון קרן	אהוד 15	
	חיה וערן ורצברגר	אהוד 15	
	טל ציטיאד	אהוד 15	
	ענת וד"ר גיל הר-גיל	אהוד 19א	
	שי משה	אהוד 27	
	שישי שרר	אהוד 27	
	אלה בר דויד	אהוד 28	
	ליעד ויפעת נקבלי	אהוד 28	
	דנה אגרא דגן	אהוד 30א	
	חני ונדב גלאי	אהוד 32א	
	מאירה אגרא	אהוד 32א	
	מירב ואלעד זאבי	אהוד 32א	
	אודרי לנגר	אהוד 34א	
	מיכל שנהב ואלעד שטרן	אהוד 36	
	קלרה ולב קופמן	אהוד 36	
	זיו ועינת אגינסקי	אהוד 36א	
	חני סידיס	אהוד 40	
2	אלי כהן בשם דיירי יותם 36 ומתנגדים נוספים	יותם 36	
3	יותן צמרת	יוכבד 4 א	
4	יצחק ורחל אדרעי יעל בל אלי ואלה כהן	יותם 36	
5	אפשטיין אולגה בשם דיירי רח' יוכבד 4 + יוכבד 4 א'	יוכבד 4 + יוכבד 4 א	

<u>תיאור עיקרי טענות המתנגדים -</u>

התנגדות	עיקרי הטענות

התנגדות	עיקרי הטענות
התנגדות מס' 1	התוכנית המוצעת אינה תואמת את המדיניות החדשה. תגרום לשינוי בצביון השכונה, פגיעה בערכים אורבניים, ובמרקם השכונתי הייחודי, עומס מסוכן על תשתיות. קומת החניה המוצעת נמצאת במפלס קומת המגורים התחתונה שלהם ברח' יותם 36, דבר אשר יגרום לפגיעה באיכות החיים ולרעש. חסימת נוף לבניינים שמסביב ושלהם (יותם 36) בפרט, יחשיך את הבניין. המרפסות המוצעות במרווחים הקידמיים יפגעו במרחב הציבורי. מוצעים 10 מכפילי חניה, שלדברי המתנגדים אינם יעילים ולכן בעלי הדירות יחנו בחניות הפנויות ברחוב ויעמיסו על מצוקת החניה שכבר קיימת. ניתן להציל את עצים 7,8,9 ע"י הזזת הרמפה ב-30 ס"מ לפי קווי הבניין המקוריים.
התנגדות מס' 2	מבקשים הארכה להגשת התנגדות היות ולא ראו מודעה בשטח ולא פרסום בעיתונים.
התנגדות מס' 3	לא קיבל הודעה בדואר רשום ומבקש לשלוח אליו ואל שאר השכנים הגובלים שלא קיבלו הודעה בדואר רשום את ההודעה ע"מ שיוכלו להתנגד.
התנגדות מס' 4	אותן טענות כמו בהתנגדות מס' 1.
התנגדות מס' 5	אותה הטענה כמו בהתנגדות מס' 2

<u>מענה למתנגדים :</u>
תחולת מדיניות תמ"א 38 : המדיניות החלה על הבקשה הנה המדיניות משנת 2016 אשר על כן אין הצדקה לטענות המתנגדים והפנייתם לבחינת הבקשה בהתאם לקריטריונים שנקבעו במדיניות משנת 2020. בהמשך לכך, הבקשה עומדת בקריטריונים שנקבעו בשנת 2016 ובכלל זה בהיבטי מספר יחידות הדיור, קומות וצפיפות.

מכפילי החניה ופתרון החניה המוצע : תכנון החניון נבדק ע"י מחלקת חניה ונמצא כי עומד בהנחיות משרד התחבורה. מכפילי חניה מהווים פתרון נפוץ ומקובל בפרויקטים מסוג זה תוך שמוגשת התחייבות יצרן המתקנים כי אין כל מניעה לערוך בהם שימוש תקין.
למבנה הקיים אין כל פתרונות חניה והוא נסמך על הרחוב. מספר החניות המוצע נותן מענה מלא הן לדירות הקיימות והן לדירות החדשות שמתווספות לפרויקט.
יש לציין כי הוועדה המקומית דרשה ביטול קירוי החניה במרווחים שהינו סטייה ניכרת, ובכך גם התחשבה בטענות המתנגדים.

עצים : הוגש ואושר סקר עצים. במסגרתו הוצעו שלושה עצים לשימור. ביחס לעצים בתחום הרמפה (7,8,9) מדובר בעצים בעלי ערכיות נמוכה ולא נמצאה הצדקה ע"י פקיד היערות לא לאשר את כריתתם. תתוכנן שתילה חלופית בתיאום עם פקיד היערות והמחלקה לתכנון נוף. כמו כן נקבעו הוראות ביחס לשמירה על השצ"פ ועל המרווחים הקדמיים בכדי לאפשר עומק שתילה מספק.

שינוי אופי הסביבה : המבנה המוצע תואם למדיניות תמ"א 38 משנת 2016 ומציע היקפי בינוי סבירים וראויים בהיבטי התחדשות עירונית. יש לציין כי המבנה המוצע איננו ממצה כבר קיום את הזכויות המוקנות לו מכח התב"ע – היה ניתן להקים מבנה במופע של 5 קומות (4 קומות + עליית גג) והמבנה הקיים הינו בן 3 קומות בלבד. אשר על כן, קיימת הצדקה לאשר את החריגה הנוספת של 1.5 קומות במסגרת תמ"א 38, אשר בבסיסה תכלית חשובה של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. כך גם טענות ביחס להסתרת נוף וחסימת אור/אוויר נטענו בעלמא ועליהן לסגת מפני הצורך החשוב בחיזוק מבנים.

בליטות למרווחים : הבליטות הן במסגרת המותר בהתאם להוראות תקנות סטיה ניכרת.

<u>יש לציין כי הבקשה נדונה בישיבה מס' 61 מיום 16/08/2021 והוחלט להוריד את הבקשה מסדר היום עפ"י בקשת היזם לבדיקת היתכנות כלכלית.</u>

<u>היזם של דו"ח התכנות כלכלית למחי שמאות מקרקעין ותגובתם מיום 06/10/2021 כדלקמן :</u>

"בחנתי הדו"ח הכלכלי שהוגש ע"י השמאי זיו לוטן מיום 15/08/21.
בעקבות הפחתת הקומה, מופחתות 3 יח"ד קטנות או 2 יח"ד גדולות.
ממצאי הדו"ח ממחישים כי הפחתת קומה זו הופכת את הפרויקט ללא כלכלי.
בחנתי את חוות הדעת ואת הממצאים שלה ואף לאחר התאמות שביצעתי, אני מסכים עם חוות דעתו לפיה הפחתת קומה הופכת את הפרויקט ללא כלכלי."

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
המלצת אגף רישוי בניה:
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:
1. התכניות תתוקנה כך ש:
א. יצומצם עודף שטח של 23.11 מ"ר.
ב. יוראה חתך במסתורי כביסה, כמו כן יש להקפיד כי רצפת מסתורי הכביסה תהיה בהפרש מפלסים של 0.50- מ' ממפלס המגורים
ג. יתוקנו שטחי כלל המרפסות הזיזיות כך שלא יעלו על 13.60 מ"ר כל אחת.
ד. גובה המחסנים על יעלה על 2.40 מ'.
2. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון:
עמוד חשמל/תאורה , ארון חשמל/בזק, וכיוצא בזה, ההעתקה תבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.
3. תוגש תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 100 :1 שתכלול: גדרות, טרסות, דרכי גישה, מפלסים , חומרי גמר, גינון, נטיעות ועוד.
התכנית תוגש ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
כמו כן יש לשמר את עץ מס' 3 עפ"י המלצת פקיד היערות ולהציגו בתוכנית הפיתוח
1. לשלב בקרת התכן יובא אישור מטעם הגורמים הבאים:
א. יש להכין מפת חלוקה אשר תפריד בין חלקות הבניה לבין השטחים הציבוריים, חלקה ארעית 2, המהווה דרך וחלקה ארעית 3 המהווה שצ"פ. את הבקשה יש להביא בפני לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה
ב. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
ג. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים, החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ד. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ה. אישור פקיד היערות לרבות תכנית לשתילה חלופית.
ו. אישור אגף תברואה למיקום מבנה האשפה.
ז. יובא אישור אגף נכסים להעברת שטחים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה.
ח. אישור מורשה נגישות לאנשים עם מוגבלויות, לרבות אישור חניית נכה.
ט. יוגש כתב שיפוי.
י. יש להצניע את התשתיות.
יא. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן.
3. תירשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
א. חניה כלואה תשויך לאותה דירה
ב. תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ג. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
ד. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
ה. זכות מעבר לכניסה ויציאה משותפת לחניונים של יותם 8, 8א',ו-10 בעזרת רמפת הכניסה של יותם 8 א'.
ו. ישולמו דמי השתתפות בגין במקום חניה 1 חסר.
4. ישולם היטל השבחה בגין:
א. חפ/229 י 5
ב. ניצול קומת עמודים למגורים.
ג. בגין 6% הקלה: 54.54 מ"ר
וכפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
5. יובא אישור נכסים עבור ההפקעה המוצעת אשר תירשם בהערת אזהרה בטאבו בהתאם.
תנאים בהיתר:
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.

ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכיוצא בזה, ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ"י תכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
6. אישורים לתחילת עבודות :
יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר :
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
את הטפסים הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

כתנאי למתן טופס 4 יהווה רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.

הוועדה משיבה למתנגדים כדלקמן :
תחולת מדיניות תמ"א 38 : המדיניות החלה על הבקשה הנה המדיניות משנת 2016 אשר על כן אין הצדקה לטענות המתנגדים והפנייתם לבחינת הבקשה בהתאם לקריטריונים שנקבעו במדיניות משנת 2020. בהמשך לכך, הבקשה עומדת בקריטריונים שנקבעו בשנת 2016 ובכלל זה בהיבטי מספר יחידות הדיור, קומות וצפיפות.

מכפילי החניה ופתרון החניה המוצע : תכנון החניון נבדק ע"י מחלקת חניה ונמצא כי עומד בהנחיות משרד התחבורה. מכפילי חניה מהווים פתרון נפוץ ומקובל בפרויקטים מסוג זה תוך שמוגשת התחייבות יצרן המתקנים כי אין כל מניעה לערוך בהם שימוש תקין.
למבנה הקיים אין כל פתרונות חניה והוא נסמך על הרחוב. מספר החניות המוצע נותן מענה מלא הן לדירות הקיימות והן לדירות החדשות שמתווספות לפרויקט.
יש לציין כי הוועדה המקומית דרשה ביטול קירוי החניה במרווחים שהינו סטייה ניכרת, ובכך גם התחשבה בטענות המתנגדים.

עצים : הוגש ואושר סקר עצים. במסגרתו הוצעו שלושה עצים לשימור. ביחס לעצים בתחום הרמפה (7,8,9) מדובר בעצים בעלי ערכיות נמוכה ולא נמצאה הצדקה ע"י פקיד היערות לא לאשר את כריתתם. תתוכנן שתילה חלופית בתיאום עם פקיד היערות והמחלקה לתכנון נוף. כמו כן נקבעו הוראות ביחס לשמירה על השצ"פ ועל המרווחים הקדמיים בכדי לאפשר עומק שתילה מספק.

שינוי אופי הסביבה : המבנה המוצע תואם למדיניות תמ"א 38 משנת 2016 ומציע היקפי בינוי סבירים וראויים בהיבטי התחדשות עירונית. יש לציין כי המבנה המוצע איננו ממצה כבר קיום את הזכויות המוקנות לו מכח התב"ע – היה ניתן להקים מבנה במופע של 5 קומות (4 קומות + עליית גג) והמבנה הקיים הינו בן 3 קומות בלבד. אשר על כן, קיימת הצדקה לאשר את החריגה הנוספת של 1.5 קומות במסגרת תמ"א 38, אשר בבסיסה תכלית חשובה של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. כך גם טענות ביחס

להסתרת נוף וחסימת אור/אוויר נטענו בעלמא ועליהן לסגת מפני הצורך החשוב בחיזוק מבנים.

בליטות למרווחים : הבליטות הן במסגרת המותר בהתאם להוראות תקנות סטיה ניכרת.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:12 מספר בקשה : 34/4863/02 תיק בניין : 34/4863
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **אשלי מרווין לוינסון** **הגשה 25/09/2017**

עורך:

- דה סביליה יצחק

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין: רח' קדימה 15 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10910 חלקה: 61 יעוד: מגורים א

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הקמת בניין חדש בן 7 קומות מגורים הכולל 2 קומות חניה (אשר בחלקה על קרקעית ובחלקה תת קרקעית) ומחסנים ,סה"כ 9 יח"ד ,תוך הריסת בית מגורים חד משפחתי קיים בן 2 קומות
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א.
2. חריגה מקו בניין קדמי לכיוון שביל מערות באמצעות הבניין המבוקש ובהמשך לו מרפסות זיזיות מוצעות.
3. תוספת 2.5 קומות במסגרת תמ"א 38/3 א'
4. גובה בניין גבוה מעל המותר לפי הוראות חפ 1400 ג"ב
5. גובה ק. חניה מעל המותר ע"פ חפ/229 י' 5
6. בליטה למרווח קדמי לכיוון רח' שביל מערות דרומי ע"י מרפסות זיזיות (לפי סעיף 2 הקלה בקו בניין)
7. בליטה למרווח צידי מערבי ע"י קיר עם פתחים.
8. בליטה למרווח קדמי לכיוון רח' מעברות מזרחי ע"י עמוד דקורטיבי
9. פיתוח גבוה מעל המותר בגין תוכנית חפ/1400 י"ב 1
10. 2 כניסות לחניה
11. ממוצע גובה קומה מעל המותר מכוח 1400 ג"ב
12. מכפילים במרווח צידי מערבי וקדמי לכיוון שביל המערות
13. פרגולה שלא תואמת הוראות 1400 פ"מ לעניין הגובה
14. בליטת חניה מקורה למרווח צידי מערבי עד גבול מגרש שאינו עומד בהוראות 1400 י"ב

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אברהם מזור** קדימה 6 חיפה
- **אלכסנדר ומיואר פרייסלר** שביל מערות 1 חיפה
- **אמנון כהן** שביל המערות 7 חיפה
- **ארנה יואל גלעד** קדימה 13 חיפה
- **גל מיארה** שביל המערות 3 חיפה
- **יואל גלעד** קדימה 13 חיפה
- **יובל ושרונה ארבל** שביל המערות 1 ב חיפה
- **ינון ועינב שמשינס** שביל המערות 7 חיפה
- **נוגה פרייסלר** שביל המערות 1 א חיפה
- **סלע פרדמן** קדימה 17 חיפה

◆ **עו"ד פרזנצבסקי משה** מעלה השחרור 15 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

<u>חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות</u>

<u>פרסום בעיתונות בתאריך –</u>ישראל היום והארץ 18/09/20 , כלבו 24/09/20

<u>מכתבים לגובלים בתאריך –</u> 22/10/20

<u>פרסום באתר האינטרנט -</u>16/09/20

1. <u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>

	<u>מאושר</u>	**<u>קיים בפועל</u>**	**<u>מוצע</u>**	**<u>הערות</u>**
יעוד הקרקע	מגורים	מגורים	מגורים	
מס' יח"ד במגרש		1 יח"ד	8 יח"ד	לפי תמ"א 38 667.37/80 =8 יח"ד
מס' קומות	3 קומות מגורים מעל קומת עמודים	2 קומות	5 קומות מגורים מעל קומת חנייה על קרקעית ומתחתיה עוד מפלס חניה מתחת לקקט	ניתן 6 קומות עפ"י האזור הצהוב ו6.5 קומות במידה של פתרון חניות
גובה במטרים	7.25		21.80	
שטח עיקרי	196.94		679.01	589X66%= **388.74** מ"ר שטח קומה קיימת אחרי ממוצע קומות 98.45 מ"ר 98.45 +13 =111.45 מ"ר קיים 2 קומות מכפיל 2.5 **278.63** מ"ר --- **<u>667.37</u>** מ"ר מכוח תמ"א 38+ תב"ע --- הערה-חריגה של 12 מ"ר מעבר למותר
שטח שירות			359.06	
מרווח קדמי רח' קדימה			5.0	בליטת מסתור כביסה
מרווח קדמי שביל מערות מזרחי			4.0	

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
מרווח קדמי שביל מערות דרומי			5.5	בליטה של 2 מ' ע"י מרפסות זיזיות בליטה ע"י קיר המפריד בין 2 המרפסות ושהינו חלק בלתי נפרד מהעיצוב המבנה
קו צידי מערבי			4.0	בליטה של 0.4 מ' ע"י ריק עם פתחים
חניה			**סה"כ** 19	
			רגילות	18
			כפולות	4
			תפעוליות	
			נכים	1
גובה קומת חניה			**3.10**	

2. <u>סיכום הערות בדיקה</u>

הערותבדיקה	תאריך
5. קיים קו בניין במרווח הקדמי לכיוון שביל המערות שהינו בהמלצת מה"ע.	

3. <u>היבטים נכסים</u>

היבט	פירוט:
קיוםהצמדות	חניה כלואה תשויך לאותה דירה יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה
קיוסזיקות הנאה/הפקעות	הפקעה של 2.5 מ' לכיוון רח' קדימה הפקעה של 6 מ' לכיוון שביל מערות מזרחי

<u>הסכמותשכנים:</u>
<u>1/1</u>

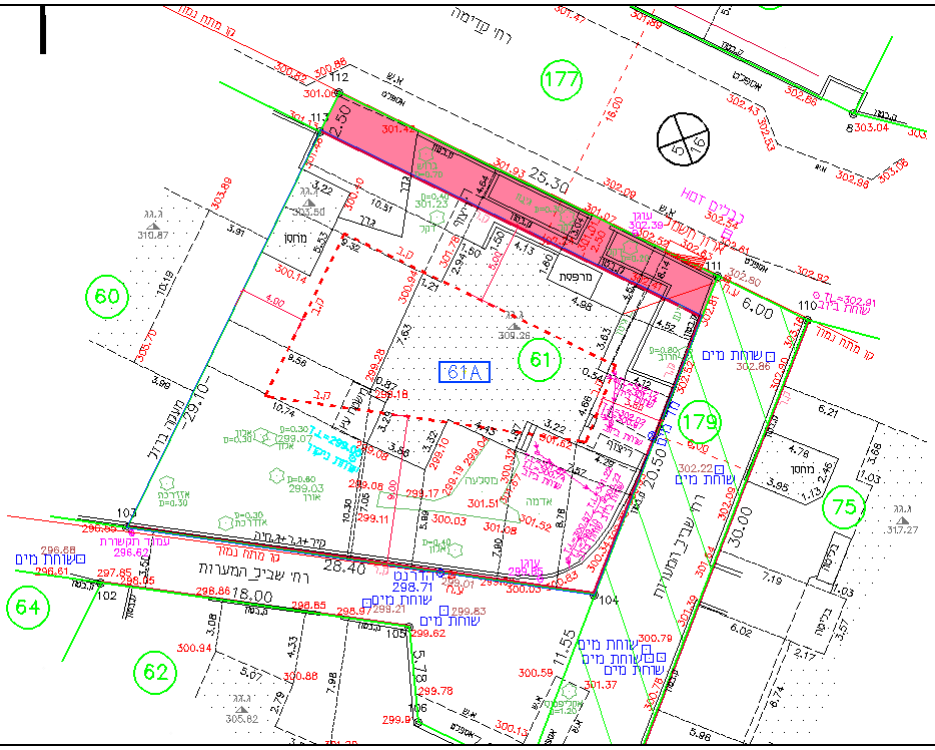
4. <u>תמהילדירות:</u>

קומה	מס' דירה	שטח עיקרי	שטח דירה כולל ממ"ד

1	1	86.06	98.56
2	2	86.30	98.80
2	3	74.63	87.13
3	4	86.30	98.80
3	5	74.63	87.13
4	6	86.30	98.80
4	7	74.63	87.13
5	8	110.16	122.66

5. <u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים</u>

הגורם	הערות
תנועה וחניה מיום 7.10.19	1. עבור תוספת בניה של 8 יח"ד חדשות + 1 יח"ד קיימת (כולל 1 מקום חניה קיים) **<u>בנין של סה"כ 9 יח"ד</u>** דרוש סה"כ 19 מקומות חניה:16 (7*2.25 לפי מדיניות תמ"א 38) + 1 (1*1 יח"ד קטנה) + 1 מקום חניה קיים שבוטל + 1 מקום חניה לנכה. סה"כ 19. מוצע: 19 מקומות חניה (כולל 4 חניות כלואות + 2 מכפילים של 2 עמדות). 2. אין להצמיד או למכור את חניות הנכים לאף גורם. לא ניתן לשנות את יעוד החניה. 3.חניה כלואה תשויך לאותה דירה בלבד 4.שיפוע מרבי במפלס החניה 5% , ברמפה 15% עם מעבר שיפועים (ראה אישור מחלקת תכנון דרכים) 5. גובה ראש מינימלי 2.2 מ', 1.85 מ' בין הפלטות במתקן חניה 6. יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני לנושא עקירת עצים 7. במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל / בזק, עמודי תאורה) הביצוע על חשבון היזם 8. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק. במידה ולא שולם היטל כבישים אזי כל עבודות הסלילה בשטח ציבורי יבוצעו לפי הנחיות נציג האגף לתכנון דרכים. 9. המתקן כולל מנגנון המחייב הורדת המתקן לפני שליפת המתח. 10. המתקן כולל משטחי דריכה ב-2 צידי המשטח לדריכה נוחה.
שימור מתוך מענה וסיכום מיום 02/01/18	בהתאם לתוכנית מתאר חפ/2000 המופקדת מתאריך 07/03/14 והחלטה על אישור התוכנית בתנאים מתאריך 27/09/16 סעיף 6.11 הוראות בדבר שימור המורשת הבנויה ,המגרש הינו בתחום מרב שימור מרקמי בתום זה יאושרו תוכניות וינתנו היתרי בניה בכפוף להנחיות הועדה לשימור אתרים ,לאחר שקיבלה ושקלה חוות דעת המחלקהלשימור לקבלת הנחיות והסבר. המחלקה לשימור רשאית לדרוש הכנתם של סקר שימור למתחם ,תיק תיעוד מקדים ,תיק תיעוד מפורט כחלק ממסמכי בקשה להיתר בניה.
נוף ופיתוח מיום 16.12.19	ראה נספח

הגורם	הערות
פקיד היערות מיום 24.3.17	מאשר ,יש לבדוק חניה מס' 16 לביטול למטרת שימור עץ חרוב מס' **5**
חברת חשמל 11/12/17	לא נדרש ממבקש המדיע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה)
מפת מדידה מאושרת	

<u>פ"ע מיום 31/10/21:</u>

יש לפעול עפ"י תכתובת מייל לעניין קו הבניין אשר הוגדר בגדר המלצה. עם זאת לא יותר חריגת מרפסות זיזיות מקו בניין זה.

6. **<u>תיאור עיקרי טענות המתנגדים</u>**

<u>להלן טענות המתנגדים:</u>

-מדובר במגרש קטן בעל מבנה בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת ופרויקט בהיקף כזה יפגע קשות באיכות החיים ,יעמיס על תנועת המכוניות שגם ככה בלתי סבירה ,צרה ,ומסכנת ממשית את הולכי הרגל.

-טוענים שלא הוצגו שלטים במקום בולט (לא בחזית הבית ברח' קדימה 15 ולא בשביל המערות).

מתנגדים להקלות המבוקשות

-הקמת 7 קומות יפגע באופי הסביבה ,וכן מדובר בפרויקט שהינו חריג לסביבה.

-טוענים שאין לאשר תמ"א 38 מאחר והמבנה כבר עבר חיזוק ע"י תוספת בניה וממד.

-מתנגדים לכניסה לחניה דרך שביל המערות ,דבר שיגרום עומס תנועה והפרעה. בנוסף פתרון זה יביא לביטול 4 מק' חניה ציבוריים מתוך 8.

<u>להלן מכתב מטעם עו"ד משה פרזנצבסקי מיום 28/11/20:</u>

המתנגדים יטענו כי אין הצדקה לכל החריגות וההקלות המבוקשות ,והפרויקט המוצע אינו עומד בדרישת הועדה המקומית לעניין המסמכי המדיניות שגובשו.

טוען מאחר והוצע תוספת בשנת 2010 שכולל תוספת בניה והוספת ממ"ד המבנה הנוכחי לא טעון חיזוק ,ולכן לא נדרש הריסה כלל.
בבקשה החדשה משנת 2020 לא צורפה מפה עדכנית כנדרש בחוק. החלקה נשוא הבקשה ,שטח המגרש הרשום הינו 653 מ"ר ,כאשר בשנת 2016 אושר ששטח של 64 מ"ר אמור לשמש להרחבת דרך רח' קדימה ,כך ששטח המגרש לחישוב זכויות עומד על 589 מ"ר.
בנוסף במסגרת הבקשה להיתר החדשה נדרשת הרחבת שביל המערות הגובל בחלקה בשטח של כ86 מ"ר ,כך שלאחר הרחבה זו שנדרשה ע"י מה"ע ,שטח האמור לצורכי חישוב הינו 503 מ"ר.
כך שחשוב השטחים המבוקש אינו נכון . כנ"ל לגבי שטח הקומה הטיפוסית ,כאשר המבקש מציג שהשטח הינו 135 מ"ר ,כאשר נתון זה אינו נכון. יש לבצע את חישוב הקומה עפ"י ממוצע של הקומות לפי ההיתר מ2010 כך שקומת הקרקע הינה 101.27 מ"ר והקומה מעליה הינה 83.58 מ"ר.
כמו גם הגובה המוצע חורג ביחס לסביבה ועוד ביחס לגובה המבנה הקיים. התוצאה הינה מבנה בן 7 קומות דבר שיסתיר את הנוף ויחסום את זרימת האוויר והשמש.
לעניין החניות ,טוענים שאין לאפשר גישה דרך שביל המערות ,אשר תעמיס על הדרך וכן ההפקעה תפגע באופי הסביבתי. בנוסף החניות צריכות להיות מתוכננת בתוך מגרש השכן.
טוענים שאין לאפשר קו בניין בניה הקרוב לקו רחוב ,ב2010 אושרה תוספת בניה בחריגה של 3 מ' מקו הבניין הקיים ,המתנגדים טוענים שאין לאפשר תוספת בניה מעבר לקיים היום בשטח.
הבקשה לא מקיימת דרישות תמ"א בכך שלא נשמר 15% חלחול וכן לא סומנה רצועות גינון לאורך גבולות המגרש.
שהבקשה צריכה להיבחן עפ"י המדיניות החדשה
לא מתוכננת דירה קטנה של 75-70 מ"ר כנדרש
מרפסות זיזיות המוצעות החורגות במרווח והמוות סטיה ניכרת.
קירות בטון בגובה שעולה על 1.8 מ'
שיש לבטל התקנת מכפילי חניה בקומת החניה התחתונה

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

התוכניות תתוקנה כדלקמן :
א. יצומצם עודף שטח של כ-12 מ״ר שמעבר למותר.
ב. הקומה העליונה תצומצם למחצית מהקומה שמתחתיה.
ג. המרפסות המוצעות במרווח הקדמי דרומי (הכולל קו בניין המוצע במסגרת הקלה) לכיוון רח׳ שביל מעברות יבוטלו. לא יותר בליטה במרווח זה כלל.
ד. תתוכנן דירה קטנה של 75-70 מ״ר הכולל ממ״ד כפי שהמדיניות מחייבת.
ה. מסתור כביסה לא יבלוט יותר מ0.75 מ׳ בהתאם לתקנות תכנון ובניה.
ו. יש להטמיע ע״ג תוכנית הבקשה להיתר את נספח הפיתוח ונספח סקר העצים האושר ע״י מחלקות המקצועיות.
ז. הקומה העליונה תצומצם למחצית הקומה שמתחתיה.

1. יוגשו האישורים הבאים לתכן :
א. אישור הג״א לממ״דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע״י צוות מה״ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ו. יובא התחייבות מטעם היזם-מבקש ההיתר להתקנת תחזוקה ״מתקני החניה״.
ז. יומצא התחייבות יצרן מתקנים על התקנת תשתית טעינה בחניות פרטיות לרכב חשמלי.
ח. חומרי הגמר יתואמו עם אתר לשימור מבנים.

2. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :

א. חניה כלואה תשוייך לאותה דירה
ב.תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ג. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
ד. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.

3. ישולם היטל השבחה בגין :
א. חפ/229 י 5
ב. תמ"א 38 תיקון 3 א'
ג. 2 כניסות לחניון
וכפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
4. יובא אישור נכסים עבור הפקעה של 2.5 מ' לכיוון רח' קדימה. זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון שביל מערות מזרחי וזיקת הנאה של 2.5 מ' לכיוון שביל מערות דרומי.
5. תנאים בהיתר :
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ"י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
6. אישורים לתחילת עבודות :
יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
את הטפסית הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

הועדה משיבה למתנגדים :
בעניין הטענות הבאות :
לעניין הפרסום ,
הפרסום נמצא תקין ,מתוך עיון מתוך מסמכי דואר רשום שהומצאו ע"י המבקש נמצא כי הרוב שגובל בחלקה המבוקשת נמסר להם הודעה בדבר הבקשה. בנוסף על כך בוצע פרסום ב3 עיתונים שונים.
כך שנעשה מאמץ לידוע הגובלים בדבר הבקשה ולכן לא אותרה בעיה בפרסום.
לעניין המבנה לא נדרש לתמ"א 38 מאחר וחוזק ב2010 ע"י תוספת שטח והוספת ממ"ד , טענה זו הובאה ללא תימוכין מקצועי ,עם זאת הובא אישור מטעם קונס' עירוני מיום 30/10/17 כי המבנה הנוכחי אינו מסוגל לשאת עומסים המוגדרים בת"י 413 ועלולים לפעול עליו בזמן רעידת אדמה.
לעניין אופן חישוב השטחים ושטח המגרש,
אופן חישוב קונטור קומה הטיפוסית נעשה באמצעות חישוב ממוצע של 2 הקומות הקיימות. אופן חישוב זה הוטמע בתוכנית כך ששטח קומה לצורכי חישוב הינו 98.45

מ״ר.
לעניין שטח המגרש ,עפ״י מפה שנבדקה ואושרה מול מחלקת תכנון עיר ,שטח המגרש לצורכי חישוב הינו 589 מ״ר מאחר וההפקעה היחידה הינה מכיוון רח' קדימה בסך של 64 מ״ר. קיימות זיקת הנאה של 1 מ' מרחוב שביל המערות בצד המזרחי ו2.5 מ' משביל המערות בצד הדרומי אשר לא מפחיתות את שטח המגרש.
לעניין המדיניות ,
הבקשה הוגשה במקור עוד בהליך ידני ,מתאריך 25/09/17 כאשר המדיניות הקודמת (2016) חלה על בקשה זו.
לעניין פגיעה נופית ,
על המתגוררים בעיר לצפות כי העיר תתפתח ותגדל ,ובמגרשים הסמוכים להם יתממשו אישורי פרויקטים בכפוף לתוכניות מתאר מאושרות ,לכן נוף אינה זכות קנויה.
לעניין החלחול ושטח הערוגה ,
שטח המגרש הינו 653 מ״ר והשטח חלחול הינו 103 מ״ר דבר המביא לחלחול פנוי של 15% כפי שנדרש. בנוסף התוכנית מציעה מ3 צידי המגרש בחזיתות הקדמיות שטח אדמה וערוגות לצורך שתילה צמחיה. כמו גם קיים נספח נוף שאושר ע״י המחלקה המקצועית מיום 16/12/19.
לעניין הדירה הקטנה ,
הועדה דרשה בהחלטתה לתכנן דירה אחת קטנה בגודל שבין 75-70 מ״ר כולל ממ״ד כפי שמחייבת המדיניות.
לעניין המרפסות הבולטות ,
הועדה דרשה בהחלטתה לבטל את המרפסות הזיזיות המוצעות במרווח קדמי דרומי לכיוון רח' שביל המערות. הועדה בהחלטתה לא מאפשרת אף בליטה מעבר לקו בניין זה אשר הומלץ לאישור במסגרת הקלה.
לעניין מס' הקומות ,
ניתן באזור זה עפ״י המדיניות לתכנן 6.5 קומות כאשר בתב״ע ניתן לתכנן 4 קומות ללא הקלה ,ומכוח תמ״א ניתן להוסיף 2.5 קומות לפי תיקון 3 א' מאחר ו2 קומות קיימות. הועדה דרשה בהחלטתה לצמצם את הקומה העליונה למחצית הקומה שמתחתיה בכדי שהמבנה לא יעלה על 6.5 קומות ובאופן שיהיה תואם למסמך המדיניות.

לנושא החניות והרחבת הדרך ,
הועדה מציינת שהחניות תוכננו בתוך מגרש המבקש למעט רמפה כניסה המחייבת גישה של רכבים לתוך המגרש כמקובל. כמו גם החניון המוצע אושר מול המחלקה המקצועית לאגף דרכים ותנועה מיום 07/10/19 ונבדק תקינות התוכנית. פתרון החניות מוצעות בתחום מגרש המבקש בתקן הנדרש.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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.

המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:13 מספר בקשה : 35/1506/03 תיק בניין : 35/1506
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **הבית ברחוב מרגולין בע"מ** **הגשה 12/01/2021**

עורך:

- אריה רון מאייר

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 7621034647

כתובת הבניין: רח' נהלל 20 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10819 חלקה: 18 יעוד: מגורים ב

תאור בקשה	
מגורים	תמ"א 38/3 - תוספות

==========
בקשה לחיזוק מבנה ותוספות בניה למבנה קיים , הבקשה כוללת : הוספת 2.5 קומות מגורים, ניצול קומת עמודים למגורים, ממ"דים, מעלית, תוספת שטחים, מרפסות זיזיות, סה"כ תוספת 7 יח"ד למבנה קיים בן 3 קומות מגורים ו 5 יח"ד, בכפוף לתמ"א 38/3 .
==========

מהות הקלות:

1.ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2.תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3
3.גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4.ממוצע גובה קומה מעל המותר ע"פ חפ/מק/1400 ג"ב
5.בליטות למרווח קדמי לכיוון רחוב נהלל ורחוב כספי יעקב, ע"י גוף בניין ומרפסות זיזיות
6.בליטות למרווחים צידיים ע"י גוף הבניין, מרפסות זיזיות וממ"דים
7. העדר פתרון חניה כנדרש

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אברם דוד סנדומיר** יונתן 6 חיפה
- **אברמסקו דליה** כספי יעקב 18 חיפה
- **אורי לבון** כספי יעקב 14 חיפה
- **אילנה טראוב** נהלל 7 חיפה
- **אלי** עליה 48 חיפה
- **אליאל פנחס** נהלל 8 חיפה
- **אלכס סובירייאקוב** כספי יעקב 18 חיפה
- **אסתר** כספי 9 חיפה
- **אפי גילור** כספי יעקב 10 חיפה
- **אתי בוסין** נהלל 5 חיפה
- **בדה אוליאל** נהלל 8 חיפה
- **בוני גולומב** נהלל 11 חיפה
- **גולן מתיה** כספי 8 חיפה
- **גולן ראובן** כספי 8 חיפה
- **גלית גילור** כספי יעקב 10 חיפה

- **דימה מירואניצ'נקו** כספי יעקב 18 חיפה
- **דניאל סלד** כספי 8 חיפה
- **הרשקו פורטונה** נהלל 11 א חיפה
- **הרשקוביץ לאה** נהלל 16 חיפה
- **וידרגורן אביבה** נהלל 3 חיפה
- **וקנין פיני** רוזנפלד 11 חיפה
- **וקנין קארין** כספי 15 חיפה
- **חיים** כספי 9 חיפה
- **חנה שפירא** השרון 32 חיפה
- **טטיאנה סוביריאקוב** כספי יעקב 18 חיפה
- **יובל בוסין** נהלל 5 חיפה
- **כץ עליזה** נהלל 3 חיפה
- **לוי יוכבד** כספי 7 חיפה
- **לנה מירואניצ'נקו** כספי יעקב 18 חיפה
- **מוסקוביץ אסתר** השרון 10 חיפה
- **מירי לבון** כספי יעקב 14 חיפה
- **נירה איכצקוביץ** נהלל 1 חיפה
- **סנדומיר אברהם** כספי 15 חיפה
- **סנדומיר דוד** כספי 15 חיפה
- **סנדומיר מירה** כספי 15 חיפה
- **עודד מילר** כספי 7 חיפה
- **צילה קלג** נהלל 7 חיפה
- **קורן אלזבת** כספי יעקב 14 חיפה
- **קורן אמיל** כספי יעקב 14 חיפה
- **רבקה סלד** כספי 8 חיפה
- **רחמים שטרית** נהלל 10 חיפה
- **רחמים שטרית** עליה 46 חיפה
- **שושנה סוננזון** נהלל 3 חיפה
- **שרה דנוך** נהלל 17 חיפה
- **שרון יהודית** כספי 6 חיפה
- **שרון ישראל** כספי 6 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

הפרסום של הבקשה בוצע מול חברת פרסום
3 עיתונים ,מעריב הבוקר וכלבו 12/02/21 ,מעריב השבוע 11/02/21
הוגש תצהיר למקום בולט
דואר רשום נמסר ב24/02/21

<u>תמצית הבקשה – קיים מול מוצע:</u>

	קיים	מוצע	מותר	דרוש
מס' קומות	4	6.5	-	
מס' יח"ד	6 דירות בהיתר 8 דירות בנסח הטאבו	13 כאשר מתוך זה 7 יח"ד חדשות נוספות		
מס' חניות	אין	אין		7 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה + 7 מק' חניה לאופניים +1 לאופנועים

<u>נתונים תכנוניים:</u>

יעוד קרקע: מגורים ג

לפי תת"ע: 2000, 2182, 363, 107, 229, 229 י 5, 1400 פמ, 229 ה 1, 1400 יב 3, 1400 יב 4, 229 י 2, 1400 גב 1400, יב 1, 1400 תט, 1400 יב, 229 י 1, 229 י, 229 ה, תמם 6, תמא 38, תמא 15

ישות:

מש/30106-מתחם לשימור שכונת בת גלים

מש/ 30053-מתחם לשימור-שד' בת גלים

שטח המגרש: 394 מ"ר

לבניה מותר:80.5

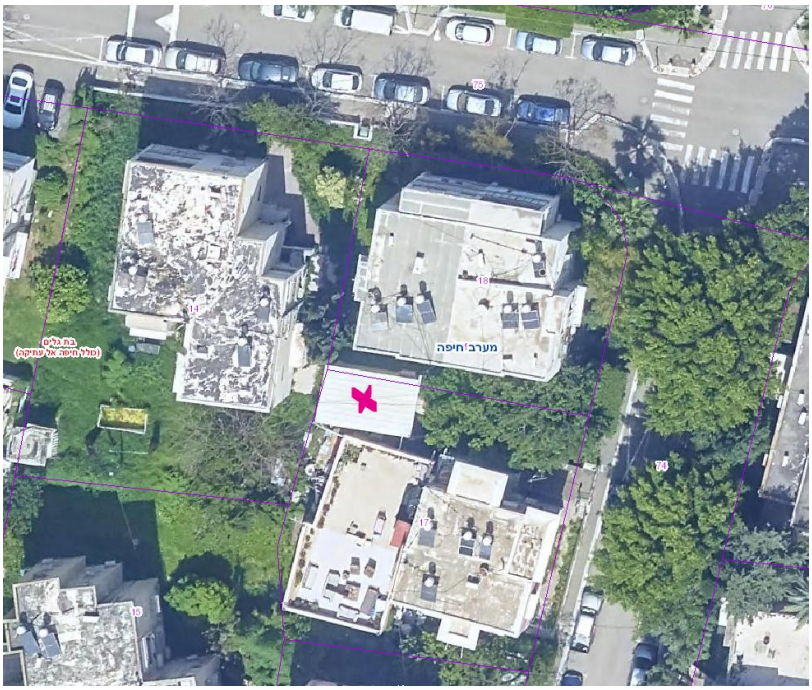
	מותר	קיים+מוצע	חריגה
שטח בניה (מ"ר)	**מכח תמ"א 38/3:** קונטור קומה קיימת: 193.20 מ"ר ========== קונטור קומה מורחבת: 193.20+(2*25)= 243.2 ========== הכפלה בגין הקומות החדשות: 243.2X2.5=608 ========== תוספת 25 מ"ר לדירות הקיימות : 6*25=150 מ"ר ========== **סה"כ שטח מותר מכח תמ"א 38/3** 758 מ"ר (נפחי) ***שטח זה כולל ממ"דים**	תוספת ל6 דירות הקימות : 75 מ"ר. קומה ד' (לא כולל חדר מדרגות משותף) 232 מ"ר קומה ה' (לא כולל חדר מדרגות משותף) 232 מ"ר קומה ו' : 131 מ"ר ========== **סה"כ מוצע :** **670 מ"ר** *** שטח זה כולל ממ"דים**	
גובה בנין	קיים-12.10 מ'	21.66 מ'	
מרווח קדמי צפוני לכיוון רח' כספי יעקב		בליטת מבנה ומרפסת זיזית מותיר עד 2.02 מ' עד גבול המגרש	
מרווח צדדי דרומי		2 אגפי ממדים עד גבול המגרש ע"י קיר אטום. בשים לב שהממדים מתקרבים לחלקה 17 ,ועפ"י **המדידה הנקודה הכי קרובה הינה 4.93 מ' המהווה סטיה ניכרת. בנוסף יש לקחת בחשבון שגם חלקות 17 ו-14 ירצו אולי לממש בעתיד פרויקט תמ"א בין אם זה הריסה ובין אם זה חיזוק ,וצריך לבחון שאכן לא יפגעו בעתיד.**	
מרווח צדדי		בליטת מבנה עם פתחים המותירה עד 2 מ' מגבול	

מערבי		החלקה	
מרווח קדמי מזרחי לכיוון רח נהלל		בליטת מבנה ומרפסת זיזית מותיר עד 2 מ' מקומי בפינה מותיר עד 1.3 מ' הכי קטן	

<u>הערות בודק היתר הבניה:</u>

1. בהיתר המקורי של המבנה הקיים ,במפלס הקרקע מוצע "מחסן הג"א" בגודל 92 מ"ר. יש לציין כי שטח זה נותר בבקשה המוצעת עם גישה אליו ללא שימוש ייעוד. ככל הניראה מדובר בתת חלקה 1 השייך לעירייה.
2. הממדים המוצעים במרווח צידי דרומי ,מוצעים עד גבול המגרש ,ובקומה הראשונה מנוצלים למחסנים. בהוראות התמ"א 38 סעיף 15 ,אומר שהמרווחים בין מבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור ,אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית ,מרחבים מוגנים דירתיים ,רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר עד קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים
3. חסר תמהיל דירות לדירות החדשות ,לבדוק שלא מוצעות דירות קטנות
4. במענה וסיכום שנמסר מיום 04/08/19 נמצא כי קיימת הערת תשתיות. יחד עם זאת לא הובא ע"י מבקש ההיתר אישור מיסוי מקרקעין על דווח עסקת תמ"א 38.

5. קיימת קורה דקורטיבית אטומה ,אשר משתלבת עיצובית עם המרפסות הזיזיות.
6. בפרויקט ברח' העליה שניה 74 יצא היתר עבור תמ"א חיזוק אשר אושר ללא חניות הכלל 16 יח"ד, אשר תחילה לא אושר ע"י הועדה המקומית מיום 10/06/19 ישיבה מס' 12 מהסיבה שלא הוצע פתרון כלל עבור 8 יח"ד החדשות וכו'. בערר מס' 1138/0719 מיום 23/12/19 החליטה כי ניתן לאשר את הפרויקט ללא חניה מאחר ואין חולק כי לא ניתן להתקין בתחום המגרש מקומות חניה. כמו גם השתכנעו כי אין מצוקת חניה חמורה ברחוב וכי אישור הפרויקט יגרום להעמסה על תשתיות. בנוסף מתוכנן חניון ציבורי במרחק של 250 מ' מן המגרש בו ניתן לממש חניות באמצעות תשלום קרן חניה.
7. בחלקה 17 ישנה תוספת בניה הפולשת לתחום החלקה של החלקה המבוקשת.
להלן איור ,התוספת מסומנת בX. יש לציין כי 2 אגפי הממדים המוצעים ממוקמים בקו זה עד גבול החלקה.



הגורם	התייחסות
שימור	מבנה ללא ערכים לשימור בשכונת בת גלים. ממליצים לאשר בתנאי שחומרי גמר יתואמו +עיצוב מרפסות/ פרטים וכדומה ,בניין בגמר טיח (מבקשים פטור מחניה) ,לא ממליצים על דירה בקומת הקרקע **במסמך זה לא נקוב תאריך התייחסות**
שימור במענה וסיכום	04/08/19 החלקה הינה בתחום מרחב שימור מרקמי-מרחב השכונות הוותיקות לפני הגשת הבקשה להיתר יש לפנות למחלקת שימור לקבלת הנחייתה המחלקה לשימור רשאית לדרוש הכנתו של תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מפורט כחלק ממסמכי בקשה להיתר בניה
קונס' עירוני	29/10/20 מבנה לא עומד בת"י 413 לרעידות אדמה ולפיכך עומד בקריטריונים לחיזוק או הריסת מבנים עפ"י תמ"א 38
ולחוף	לא נדרש
תנועה ודרכים	05/02/20 עבור תוספת בניה של 7 יח"ד בבניין קיים עם 6 יח"ד קיימות ללא חניה. דרוש: 7 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה + 7 מק' חניה לאופניים +1 לאופנועים חסר: 7 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה + 7 מק' חניה לאופניים +1 לאופנועים נא להביא נושא חוסר חניה לדיון בועדה הנני לציין כי אנו **ללא ממליצים** לאשר תוספת של 7 יח"ד ללא תוספת חניה. חוסר פתרון החניה במגרש יגרום לעומסים לא סבירים על התשתיות העירוניות והכבישים הקיימים. עומסים אלו יהוו בוודאות סיכון למשתמשי הדרך כגון: חניות כפולות ,חסימת מדרכות כתוצאה מחוסר במקומות חניה בתשתית הקיימת. כמו כן לפי החוק תוספת של 6 יח"ד ומעלה **מחייב** הנגשת המבנה כולל תוספת חנית נכה , ובפרויקט הנ"ל לא מוצעת חניית נכה.
פקיד יערות	נבדק מאשר לקדם את הבקשה ,במקביל יש להגיש רישיון לפרוסם ההיתר 13/11/19
נוף	14/08/20 ערוגה עומדת בדרישות מבנה אשפה מקורה עם גג ,גמל מים מוצנע, מוצע בלוני גז ישתלו 7 עצים בגודל 9 ,עצי וושינגטוניה לפי דרישת שתילה בבת גלים. 18.8% חלחול קירות פיתוח עומדים בתקן
חברת חשמל	01/05/19 לא נדרש ממבקש המידע מבנה /חדר(ים) חדש לתחנת פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה)

מפיקוח על הבניה נמסר ביום 21/01/21 ,תוכנית מתאימה למציאות

5/8 מסכימים כלומר 63% עבור תמ"א חיזוק

<u>להלן טענות המתנגדים:</u>

-תוספות הבניה במרווחים מתקרבים בצמוד לבניינים הסמוכים. כמו גם ימנעו מהבניינים הסמוכים לממש גם פרויקט תמ"א 38 בעתיד מאחר ומוצעות הצמדות לא סבירות במגרש.
-חזית דרומית מתאפיינת בקירות אטומים ומסתור כביסה עצום.

-בשכונה היום מותר לבנות עד 6 קומות. הבניין הקיים כיום הוא בן 4 קומות כאשר בבניינים החדשים אושר 5.5 קומות.
-תיווצר צפיפות לא סבירה ביחס לשכונה בייחוד אישור פרויקט ללא מענה חניות כלל כאשר כבר כיום קיימת מצוקה רבה.
-תיווצר עקירת עצים אשר פוגעת בצל ובאוויר

<u>להלן מכתב מטעם עו"ד גל שרביט מיום 03/06/21 כמענה למתנגדים:</u>
בעניין החניות ,המבקשת תבהיר כי המבנה שבנוי במגרש מנצל את מלוא שטחו ואין כל אפשרות תכנונית לייצר בו מקומות חניה. מדובר במגרש ששטחו 394 מ"ר.
המתנגדים יטענו כי בשכונה קיימת מצוקה רבה והמבקשת תשיב כי מטרת תמ"א 38 היא לחזק מבנים קיימים ולמגנם וכמו גם בפרויקטים מסוג זה אין חוב לייצר מקומות חניה לכל יח"ד. כמו גם מפנה לסעיף 17 בתמא אשר מדבר על חניה.
לעניין הבליטות ,המבקשת תדגיש מאחר ומדובר בפרויקט חיזוק אשר מתיר תוספות אלו למרווחים. עובדה שהבינוי הקיים מנצל כבר מלכתחילה את מלוא השטח המותר לבניה בתוך קווי הבניין ,ונתוניו הטבעיים של המגרש המדובר הביאו לכך שהאפשרות התכנונית המיטבית מוצתה במסגרת מה שמתוכנן.
לעניין הגובה והצפיפות ,תמ"א 38 מתירה 2.5 קומות על הבנוי ,והרחבת הדירות הקיימות ומיגונם.
עם זאת ביום 10/09/19 הוצגה במליאת הועדה המקומית מדיניות גובה המבנים (חפ/2000 גב). מדובר במסמך מדיניות שיאושר ויהווה בסיס להכנת תוכנית מתארית עדכנית ,עדכון לתוכנית חפ/2000 לנושא דובה הבניה בעיר. עפ"י המדיניות המתוארת ,האזור הרלוונטי בבת גלים מוגדר כאזור לבניה מרקמית של עד 7 קומות מעל הקרקע הטבעית.
לעניין העצים ,כתנאי להגשת הבקשה להיתר נדרש מהמבקשת להמציא סקר עצים. הסקר שהוגש אושר מול פקיד היערות כאשר נקבע ש2 מתוך 10 עצים הקיימים במגרש יכרתו. כריתת 2 עצים בלב לא תהווה שינוי משמעותי בהצללה ו/או באיכות האוויר הנטענת.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

-בהתאם לחו"ד אגף דרכים תנועה ונוף לא ניתן לאשר תוספת של 7 יח"ד ללא תוספת חניה שכן חוסר פתרון חניה במגרש יגרום לעומסים לא סבירים על התשתיות והכבישים הקיימים.
-יש לאבחן מקרה זה מהבקשה ברח' העליה השניה 74 שם לא השתכנעה ו. הערר כי מצוקת החניה ברחוב היא החמורה וכי אישור הפרויקט יגרום להעמסה על התשתיות הקיימות וזאת נוסף על תכנון חניון ציבורי במרחק של 250 מ' מהמגרש ,כאשר ביחס לבקשה בנהלל 20 אין אפשרות לתת מענה בחניון ציבורי במרחק הקבוע בתקנות ולפיכך אף לא ניתן לדרוש כופר חניה.
-תוספת יחידות הדיור המוצעות במסגרת הבקשה להיתר ,נשענת על אותה מערכת דרכים ותנועה ,והדיירים הקיימים ,כמו גם אלה שיתווספו אליהם ביחידות הדיור המבוקשות ,עתידים להישען על אותן תשתיות עירוניות ושטחי ציבור. אשר על כן ,לצד האינטרס הציבורי המובהק בחיזוק מבנה במסגרת פרויקט תמ"א 38 ,חובה על מוסד התכנון הדן בבקשה להיתר כאמור ,לשקול גם אינטרסיים ציבוריים נוספים ,בהם זכות הציבור לאיכות חיים טובה , ויכולתה של הרשות העירונית לספק את צורכי הציבור הנדרשים בקשר עם תוספת הבינוי המבוקש.
-מימוש התוכנית הינה פרויקט ,הכוללת תוספת 7 יח"ד. מדובר בתוספת משמעותית של דירות ,ללא כל מענה של חניה בתחום המגרש או מחוצה לו ,אשר ישפיע על עומס התשתיות הקיים ממילא ברחוב.
-בהינתן כי ספק אם היה ניתן לקבל היתר לתוספת יחידות דיור במגרש המבקשים לולא התמ"א 38 ,הוראות סעיף 158 א 3 לחוק התכנון והבניה ,וודאי שבשום מקרה ,לא הייתה מתאפשרת תוספת של 7 יח"ד ,ללא פתרון חניה בתחום המגרש- הרי שצמצום מספר יחידות הדיור ל-5 ,מהווה איזון ראוי בין מתן אפשרות לבעלי הדירות בבניין להתחזק תוך קבלת הזכויות אותן מאפשרת תמ"א 38 ,לבין השמירה על תכנון ראוי ,צפיפות סבירה ושמירה על רמת תשתיות נאותה לתושבי הרחוב החדשים

והוותיקים גם יחד.

התוכניות תתוקנה כדלקמן :
א. התוכניות תתוקנה כך שיבוטלו 2 יח״ד מאחר והבקשה אינה תואמת את האמור במסמך המדיניות לעניין תוספת יח״ד בהתאם למס' יח״ד הקיימות בקומה טיפוסית. בנוסף תבוטל הקומה העליונה מאחר והמדיניות לא מתירה יותר מ2 קומות במסלול תמ״א חיזוק. יחד עם זאת תבוטל מרפסת גג אשר מתוכננת כגישה עבור הדירה העליונה.
ב. יושלם ע״ג תוכנית להיתר נספח נוף ועצים מאושר אשר ישולב כחלק מהתוכנית.
ג. מס' הקולטים יהיה כמס' יח״ד המאושר.
ד. מחסנים יהיו בגובה של עד 2.4 מ'. המחסנים יומנכו ע״י תקרת בטון, התוכנית תתוקן בהתאם.
ה. יש להטמיע תמהיל דירות עבור הדירות החדשות.

יוגשו האישורים הבאים לתכן :
א. אישור הג״א לממ״דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע״י צוות מה״ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ו. אישור סופי מטעם קונס' עירוני.
ז. חומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור אתרים.
תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
יחד עם זאת יובא תצהיר מטעם עו״ד בכך ששטח קומת העמודים ,חדר המדרגות ,המעברים למחסנים ירשמו בספר האחוזה כחלק מרכוש משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמידם בספרי האחוזה הכל בהתאם לתכנית מאושרת המצורפת להיתר.
ישולם היטל השבחה בגין :
כופר חניה עבור 5 יח״ד חדשות
וכפי שיקבע ע״י שמאי העירייה.
תנאים בהיתר :
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ״י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ״י תוכנית הפיתוח שאושרה ע״י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
אישורים 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. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין

י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י״א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י״ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י״ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י״ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט״ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
את הטפסית הנ״ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

מענה למתנגדים :

לעניין העצים,
סקר העצים אושר מול פקיד היערות מיום 13/11/19 כאשר נכרתים רק 2 עצים בתחום מגרש המבקש. למתנגדים אין מעמד לדרוש שימור עצים קיימים בתחום קווי הבניין במגרש השכן.
כמו גם נעשה מאמץ רב לשימור העצים מסביב המגרש.
לעניין בליטת חזית אטומה לכיוון הדרומי ,
מאחר ותוספת זאת מתקרבת לחלונות של חלקה 17 ,ומאחר ואין חולק כי לא ניתן לתכנן את אגף הממ״דים במרווח אחר סביר ,כי מדובר במגרש מאוד קטן כאשר קונטור המבנה הקיים ברובו נפרס על המגרש הקיים ,הועדה רואה לנכון לאשר את מיקום ממדים המוצע תוך שמירה על רווחת דיירי הבניין הגובל בחלקה 17.
לעניין חלקה 14 ,הממד מתיר עד 6 מ׳ בין הממד המוצע לבין המבנה הקיים של חלקה 14 (בנקודה הכי קרובה) בהתאם לאמור בתקנות סטיה ניכרת.
במידה והבניין השכן יבקש לממש את זכויותיו במסגרת תמ״א 38 3 הועדה סבורה כי קיימות בפניו אפשרויות לביצוע תמ״א חיזור או לחילופין תמ״א הריסה מאחר ותנאי מגרש זה טובים יותר מהמגרש המבקש בחלקה 18.
בעניין הקומות ,
הועדה דרשה בהחלטתה לבטל את הקומה העליונה מאחר והמדיניות אינה מיתרה יותר מ2 קומות במסלול חיזוק.
בעניין הצפיפות ,הועדה דרשה בהחלטתה לבטל 2 יח״ד מאחר והבקשה המוצעת אינה תואמת את האמור במסמך המדיניות לעניין תוספת יח״ד בהתאם למס׳ יח״ד הקיימות בקומה טיפוסית. כמו גם ,צמצום מספר יחידות הדיור ל-5 ,מהווה איזון ראוי בין מתר האפשרות לבעלי הדירות בבניין להתחזק תוך קבלת הזכויות אותן מאפשרת תמ״א 38 ,לבין השמירה על תכנון ראוי ,צפיפות סבירה ,ושמירה על רמת תשתיות נאותה לתושבי הרחוב החדשים והוותיקים גם יחד.

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

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:14 מספר בקשה : 37/5030/09 תיק בניין : 37/5030
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **איציק כהן** **הגשה 08/03/2020**

עורך:

- תמיר הראל

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 5481821932

כתובת הבניין: רח' בן יהודה 28 ב חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10860 חלקה: 125

תאור בקשה
מגורים תמ"א 38/3 - תוספות

==========
בקשה לחיזוק מבנה ותוספת בניה למבנה קיים ,הבקשה כוללת הוספת 2.5 קומות
מגורים לצורך שכירות ,ממ"דים ,מעלית ,תוספת שטחים ,מרפסות זיזיות ,סה"כ תוספת 7
יח"ד למבנה קיים בן 3 קומות מגורים ו-3 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3.
2. תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3.
3. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3.
4. בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסת זיזית וממ"דים.
5. בליטה למרווח אחורי ע"י מרפסות זיזיות, מעלית ,ממדים ותוספת בניה בהמשך לממדים המוצעים .
6. בליטה למרווחים ציידים ע"י ממדים ,מעלית ,תוספת בניה.
7. בליטת מבנה אשפה למרווח צידי ובגובה שאינו תואם להוראות 1400 י"ב 1.
8. ממוצע גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400 /ג"ב.
9. העדר פתרון חניה (6 מק' חניה חסרים).

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

- **אבי ברמן** בן יהודה 28 ב חיפה
- **אביעד אפרת** בן יהודה 28 ב חיפה
- **אייל אפרת** בן יהודה 28 ב חיפה
- **אנה שיפמן** בן יהודה 28 ב חיפה
- **יסמין שטיימיץ** בן יהודה 28 ב חיפה
- **מיכאל מגן** בן יהודה 28 ב חיפה
- **ציון פרץ** בן יהודה 28 ב חיפה

הערות המפקח:
חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

פרסום בעיתונות בתאריך –ב1/10/20 בעיתונים מעריב הבוקר ,מעריב השבוע ו-כלבו
מכתבים לגובלים בתאריך - 09/11/20 נמסר

2. <u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>

	<u>מאושר</u>	<u>קיים בפועל</u>	<u>מוצע</u>	<u>הערות</u>
יעוד הקרקע	מגורים ג'	מגורים ג'		
מס' יח"ד במגרש	-	3 יח"ד	7 יח"ד (סה"כ 10 יח"ד) כך שקיים בקומה טיפוסית יח"ד אחת אשר פוצלה ל2 בכל קומה.	מבוקש דירות לצורך השכרה
מס' קומות	3 קומות (חפ/363)	3 קומות מעל מסד	2.6 ק'(סה"כ 5.6 ק')	ניתן עפ"י המדיניות להוסיף 2 קומות על המבנה הקיים עפ"י תמ"א תיקון 3 א' להוסיף 3 קומות
גובה במטרים	12 מ'(חפ/1400 ג"ב)	12 מ'	20.05 מ'	
שטח עיקרי	140%(חפ/229 ה)	קונטור קומה קיימת 80 מ"ר	<u>קומת קרקע</u>-9 מ"ר+12.5 <u>קומה א'+ ב'</u>-7 מ"ר+25 מ"ר <u>קומה ג' ו-ד'</u> חדשה-99 מ"ר(כולל ממדים) <u>קומה ה'</u>-72 מ"ר כולל ממדים ========== 225 מ"ר ========== מרפסות זיזיות כלואות מקומות א'-ד'- 40 מ"ר ========== סה"כ מוצע 265 מ"ר	חישוב שטחים תמ"א 38/3: קקט 80 מ"ר+ 25=105מ"ר 2X105= 210 מ"ר 3X25=75 מ"ר מותר בגין תמ"א 38/3 75+210=285 מ"ר
שטח שירות	חפ/229 י	-		
מרווח קדמי	3 מ'	3 מ'	בליטה של 1.2 מ' ע"י מרפסת זיזית	עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לבלוט 2 מ' או 40% הקטן מביניהם. כך שהבקשה תואמת

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
מרווח אחורי	4.75 מ'	4.75 מ'	בליטה של 2.89 מ' ע"י ממד תוך הותרת 2 מ' עד גבול מגרש. ובליטה של מעלית	
מרווח צידי-צפוני	3 מ'	3 מ'	בליטה של מבנה בהמשך לקונטור מאושר	
קו צידי-דרומי	3 מ'	3 מ'	בליטה של 2.4 מ' ע"י ממד ,תוך הותרת 0.5 מ' עד גבול מגרש	ניתן עפ"י תמ"א 38 למקם מרחבים מוגנים עד קו 0
חניה	אין	אין	**סה"כ** אין	בסעיף 8 בטבלה מפורט התייחסות מח' דרכים
			רגילות אין	
			כפולות אין	
			תפעוליות אין	
			נכים אין	
גובה קומת חניה			אין	

3. **<u>סיכום הערות בדיקה</u>**

	הערות בדיקה	תאריך
.6	מוצעות כ9 דירות בשטח שפחות מ54 מ"ר הכולל ממ"ד. יש לציין כי לפני מדיניות העירייה לא ניתן לאשר דירות מגורים בשטח הפחות מ54 מ"ר כולל ממ"ד. לאור זאת המבקשים מייעדים את דירות האלו להשכרה.	
.7	מרפסות זיזיות כלואות לא נלקחו בשטח עיקרי כנדרש	
.8	קונטור קומה עליונה אינה מחצית מקונטור הקומה מתחת(חריגה של 12 מ"ר) יחד עם זאת ניתן להוסיף 3 קומות מאחר לפי תיקון 3 א' עבור 3 קומות קיימות ניתן להוסיף 3 קומות ,אך על פי המדיניות באזור זה ניתן להוסיף 2ק'	
.9	לפי תמ"א 38/3 ניתן להוסיף לכל היותר 2-3 דירות. ניתן להוסיף 2-3 יחידות דיור ע"י תוספת 2 קומות בהמשך לקונטור מאושר לרבות התוספות המוקנות מכוח תמ"א 38 שהן 25 מ"ר. בבקשה מוצע פיצול יחידת דיור קיימת ל2 דירות.	
.10	לא מובא פתרון של קולטים ,דודי חימום ומיזוג אוויר כלל עבור יח"ד הדיור.	
.11	מבקשים לאשר בקשה חיזוק מבנה ותוספות בניה למבנה קיים ,הבקשה כוללת הוספת 2.5 קומות מגורים ממ"דים ,מעלית, תוספת שטחים ,מרפסות זיזיות סה"כ תוספת 7 יח"ד למבנה קיים בן 3 קומות מגורים ו3 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3. סה"כ מבוקש 10 יח"ד לצורך השכרת דירות.	

4. **<u>היבטים נכסים</u>**

קיום זיקות הנאה	פרט: 13 מ' לפי חפ/229 ד'

<u>הסכמות שכנים שותפים לנכס שהם גם המבקשים:</u>

טפר תומר-נחמן תז 034035964 חתם
כהן יצחק תז 023833890 חתם
רובין אביעד תז 027150150 חתם

5. <u>דו"ח פיקוח :</u>

תוכנית לא מתאימה למציאות ,יש לסמן חלונות לכיוון בניה מוצעת בבניין השכן אשר לא כלול בבקשה (12/05/20)

6. <u>תמהיל דירות כולל ממד</u>

מס' דירה	שטח כוללממ"ד (מ"ר)
1	84.6
2	44
3	51.2
4	44
5	51.2
6	44
7	51.2
8	44
9	51.2
10	49.5

7. <u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים</u>

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה	לא עמד בדרישות		מכתב מיום 16/12/19 ,דרוש 6 מק' חניה+1 מק' לנכה+ 6 חניות אופניים+1 אופנוע נא להביא נושא לדיון בעניין מחסור החניה הערות נוספות: -לפני כשנתיים בוצעו שינויים ברחוב בן יהודה ונוספו חניות -רחוב בן יהודה סובל ממצוקת חניה כבר היום -דרך הגישה למגרש אינה מיועדת לכניסת רכבים
שימור	עמד בדרישות		מבנה לא לשימור ,לא ניצפה מהרחוב. ממליצים לאשר בתיאום תכנון פרטים וחומרים עם המחלקה לשימור(מייל מיום 28/10/19) -במענה וסיכום מיום 10/09/19 ,החלקה בתחום מרחב מרקמי לשימור
נוף ופיתוח	עמד בדרישות מיום 11/12/19		

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
מי כרמל	עמד בדרישות		גמל מים מאושר מיום 31/10/19
פקיד היערות	13/11/19		נבדק עצים לא מוגנים למגורים. מבקש שתילה 3 עצים חלופיים. ניתם לקדם. אין צורם בפרסום העצים לרשיון
קונס עירוני			מכתב מיום 21/07/20 ,מבנה לא עומד בת"י 413
חברת חשמל	15/07/20		לא נדרש מבנה חדר חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית

8. <u>פרטי המתנגדים</u>

	שם פרטי	שם משפחה	כתובת	תעודת זהות	הסכמה:
1	אביעד	אפרת	בן יהודה 28 ב'	046266425	הוגשה התנגדות
	אייל	אפרת		052807211	
	מיכאל	מגן		053410635	
	ציון	פרץ		05423725	
	יסמין	שטיימיץ		203061866	
	אנה	שיפמן		306881228	
	אבי	ברמן		006103113	

9. <u>תיאור עיקרי טענות המתנגדים</u>

התנגדות	עיקרי הטענות
התנגדות	עיקרי הטענות: בן יהודה 28 א' ו-ב' מחוברים כבניין אחד הנמצא על אותו מגרש. הבניין ישן מאוד וכל שינוי בו מצריך חיזוק ב2 האגפים -טוען שהבקשה המוצעת תפגע קניינית -חוסר במקומות החניה באזור שיש בו מצוקה -מבקשים לחזק את 2 הבניינים יחד ולא חצי

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. מוצעות 10 יח"ד אשר מיועדות להשכרה (אשר 9 מתוכן בשטח פחות מ-54 מ"ר). יש לציין כי המבנה הנוכחי הקיים מחובר עם המבנה השני של בן יהודה 28 ב' ע"י חדר מדרגות אולם מדובר בהתאם לחוק החיזוק בבית מורכב וניתן לחזק כל אגף בנפרד.
2. בהינתן ש-9 מתוך 10 יחידות הדיור מתוכננות בשטח בין 51-44 מ"ר כולל ממ"ד, גודלן חורג ממדיניות הוועדה המקומית לגודל מינימלי ליחידת דיור למגורים (54 מ"ר כולל ממ"ד).
3. מדובר במגרש לא סטנדרטי וקטן ומבנה ישן שיש צורך לחזקו מפני רעידות אדמה. כמו כן בגין אילוצי המגרש, לא ניתן לתכנן מקומות חניה.
4. מדובר באיזור בו הוועדה המקומית מעודדת התחדשות עירונית וקיים צורך בהיצע של יחידות דיור קטנות. אשר על כן, מוצע לאשר את הבקשה כיחידות דיור

להשכרה בבעלות אחודה (הוגשה התחייבות לכך), בהינתן שמדיניות הוועדה המקומית לגודל יחידת דיור מינימלי מאפשר בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר תכנון יחידה דיור בשטח קטן יותר מ-54 מ"ר ושלא יפחת מ-40 מ"ר. כמו כן מדובר ברחוב הקרוב מאוד לתחבורה ציבורית ועל כן קיימת הצדקה לאשר את התכנון המוצע ללא פתרונות חניה.

5. יוגשו האישורים הבאים לתכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע"י צוות מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ו. יובא אישור סופי מטעם קונס' עירוני עבור שלב ב'.
ט. חומרי הגמר יתואמו עם אתר לשימור מבנים.
6. היטל השבחה ישולם על פי מה שיקבע ע"י שמאי העירייה.

7. יובא אישור נכסים עבור הרחבת דרך מכוח תוכנית חפ/229 ד'.
8. תנאים בהיתר:
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ"י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
9. אישורים לתחילת עבודות:
יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל את הטפסית הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

הועדה משיבה למתנגדים:
הועדה המקומית מעודדת את חיזוק המבנה הקיים בכפוף לתמ"א 38/3 על אף החוסר במקומות החניה ,זאת מאחר והתנאים הפיזיים בשטח לא מאפשרים מתן פתרון חניה בתחומי ובגבולות החלקה שבנדון ,כאשר המבנה ממוקם בקרבת האזור מוטה צירי תחבורה רחבה ,זאת בהתאמה למדיניות וגישה תכנונית לצמצום הביקוש לרכבים פרטיים והעדפה לתחבורה ציבורית הקיימת במקום.
הועדה מציינת כי בשלב זה של התחדשות עירונית באזור ,יש לעודד כגון השימוש המבוקש במבנה למגורים כדירות להשכרה ובכך לסייע בפיתוח האזור כולו.
כמו כן הועדה תעודד את חיזוק המבנה הנוסף על החלקה ,אך בנושאים הקניינים בין

בעלי העניין ,הועדה מפנה את תשומת לב המתנגדים לערכאות המתאימות.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:15 מספר בקשה : 38/5856/06 תיק בניין : 38/5856
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **סימונה סורין** **הגשה 07/08/2019**
- אסייג אושר שם טוב
- ארליך יוחנן
- בלה וגד רוזנהיימר
- ליברמן אילן

עורך:

- סימונה סורין

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין: שד' וודגווד 5 חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10809 חלקה: 195 ;

גוש : 12510 חלקה : 7

תאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========

דיון מחודש בעקבות פסק דין שניתן מיום 15/02/21 עבור תכנית להקמת בנין בן 17 יח"ד ו 8 קומות מגורים מעל קומות חניה ומרתף , תוך הריסת בניין קיין בן 5 יח"ד ו3 קומות מגורים בכפוף לתמ"א 38/3 א'.

==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. ניצול שטח של 6% הקלה מכוח תקנות סטיה ניכרת
3. ניצול קומת עמודים למגורים
4. תוספת 4 קומות מגורים מעל המותר (3 בגין תמ"א 38/3 א' ו-1 מכוח תקנות סטיה ניכרת)
5. גובה בניין מעל המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
6. גובה ממוצע קומה מעל המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
7. גובה קומה מעל המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
8. בליטות למרווח הקדמי ע"י ממ"דים בקומת הקרקע ,מרפסות גוף בניין על גג הממ"דים ,מרפסות קונזוליות.
9. בליטות למרווחים הצידיים
10. מרפסות קונזוליות גדולות מהמותר
11. קומת חניה גבוהה מהמותר
12. קומת חניה אשר אינה תואמת הוראות תוכנית חפ/229 י 5
13. פיתוח גבוה מהמותר
14. כבש גישה לחניה אינו תואם הוראות חפ/1400 י"ב 1

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אהוד ויאיר לביא** אלחנן יצחק 6 חיפה
- **אלדד יניב** שד הנשיא 129 חיפה
- **עו"ד ליאור דץ ב"כ אלדד יניב** הרב מרכוס 5 חיפה
- **עו"ד עדן ענבר ועו"ד יעל לירון שגיא** פל ים 6 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

מתנגדים לא שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:
עו"ד עדן ענבר ועו"ד יעל לירון שגיא- ב"כ של יאיר ואהוד לביא-פל ים 6 ,חיפה ת.ד 558 ,מיקוד 3309509
אהוד ויאיר לביא- אלחנן 6,חיפה

עו"ד ליאור דץ – ב"כ אלדד יניב, רח' הרב מרכוס 5, חיפה, 3328308

אלדד יניב – שד' הנשיא 129, חיפה

<u>הליכי תכנון בבקשה:</u>

- הבקשה המקורית הוגשה ב-25/09/17, עבור בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה ומרתף תת קרקעי . סה"כ 20 יח"ד.
הבקשה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות.
בישיבה מס' 8 מיום 25/03/19 הועדה החליטה לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:
-לפי המדיניות ניתן לבנות 6.5 קומות;
-הבליטות המוצעות למרווח קדמי ולמרווחים הצידיים מהוות סטיה מהמדיניות שלא ניתן לחרוג מקו בניין בבקשה של הריסה ובניה מחדש והבליטה למרווח הקדמי לא בהמשך לקו בינוי קיים מצומת לצומת מאחר ומרבית הבניינים נבנו בעורף המגרש.
-אין הצדקה ל6% הקלה המגדילה את נפח הבניה ביחס לסביבה. בנוסף יש חריגה משטחי השירות שמעבר לניתן בהוראות התוכנית חפ/229 י 5;
-מרתף המוצע במפלס -6.10 בחלק הדרומי לא תואם הוראות חפ/229 י 5 מכיוון שהוא חורג מעבר ל1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהם);
-מס' יחידות הדיור המוצע חורג מהמדיניות;

- על החלטה זו הוגש ערר ע"י המבקשים וביום 01/07/19 נערך דיון בערר בו הציגו היזמים תוכנית מתוקנת בה:
  - הבליטה למרווח קדמי צומצמה לחריגה של 3 מ' עבור מרפסות זיזיות ו- 2 ממ"דים של הדירות בקומת הקרקע בלבד.
  - מס יח"ד - 17 (לעומת 20 יח"ד).

  <u>החלטת וועדת ערר קבעה</u> :
-לנושא תמריץ חישוב השטחים בקומת העמודים על פי תמ"א 38 ,אומנם בהיתר המקורי קיימים מחסנים בפועל הם לא נבנו לכן החלל עונה על ההגדרה של קומת העמודים שמכוחה ניתן לקבל את התמריץ;
-לנושא 6% הקלה יישקל שנית בוועדה;
-לעניין הקומות יש לאשר מבנה בן 8 קומות אשר מתכנס לקווי הבניין המאושרים ,למעט חריגות לטובת 2 ממ"דים ומרפסות זיזיות. (יש לציין כי מרפסות זיזיות לא יחרגו מעבר לתקנות סטיה ניכרת);
-לעניין מס' יחידות הדיור והצפיפות 17 יח"ד (כפי שמציעים בבקשה המתוקנת) לא מהוות חריגה בצפיפות (16 יח"ד לדונם) לנוכח החזון התכנוני העולה מתוכנית מתאר 2000 ועדיין משאירים סוגיה זאת לשיקול הועדה המקומית;

- בישיבה מס' 20 של הועדה המקומית, מיום 28/10/19 נדונה בשנית בעקבות הערר הבקשה המתוקנת הכוללת 17 יח"ד ו-8 קומות מגורים מעל קומות חניה ומרתף.

הועדה אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים ותיקון תכניות שכללו בין היתר:
תיקון גובה המחסנים ל2.4 מ', רישום הערת אזהרה לנושא מס יח"ד, מחסנים וחניות, קיר הקיים בחזית וודג'ווד יחופה באבן מסותת ,שימור בחזית המגרש של עצי אורן מס' 3,4,5 (במידה ועצים אלו לא ישרדו את הבניה תבנה ערוגה בגובה הרחוב) ,הקיר הקיים ישומר ויש לצפות אותו באבן מנוסרת ולהתקין מעליו מעקה לפי התקן (המעקה יהיה מחומר לא אטום), בשאר החזית תיבנה ערוגה לפי הסטנדרט המקובל.

- על החלטה זו הוגשה עתירה מנהלית (עת"מ 51967-1-20) ע"י אהוד ויאיר לביא, הגובלים מרח' אלחנן 6. בפסק הדין של בית המשפט לענייני מנהליים נקבע (ביום 10.2.2021) כי החלטת הוועדה המקומית מיום

28/10/2019 תבוטל. לעותרים תינתן האפשרות להגיש התנגדות לבקשה זו אשר תוגש תוך 30 יום. הועדה תקיים דיון בבקשה ובהתנגדויות שתוגשנה אם תוגשנה במהירות האפשרית.

- הוגשה התנגדות ביום 16/03/21 ע"י עו"ד עדן ענבר ועו"ד יעל לירון שגיא ,באי כוחם של אהוד לביא ויאיר לביא בעלי זכויות ברח' אלחנן 6. ההתנגדות שהוגשה תפורט בהמשך גוף הפרוטוקול.

<u>תמצית הבקשה -קיים מול מוצע:</u>

	קיים	הוצע במקור בקשה מס 07	מוצע בקשה 08	מותר	מותר לפי תמ"א 38/3 א'	דרוש	הערות
מס' קומות	3	8 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות	8 קומות מעל חניה תת קרקעית	3 ק. מגורים מעל קומת עמודים	6.5		ע"פ החלטת ועדת ערר אושרו 8 קומות
מס' יח"ד	5	20	17	17 ע"פ החלטת ועדת ערר			
מס' חניות	1		30+1 לנכה			28+1 לנכה	

<u>נתונים תכנוניים:</u>
יעוד קרקע: מגורים א'
לפי תת"ע: 423, 718 א', 859(מופקדת), 229ה', 229 ה/1, 229 י, 229 י/1, 229 י/5, 1400, 1400 י"ב, 1400 י"ב/1, 1400 י"ב/4, 1400 ג.ב, 1400 פ"מ, 1400 ת"ט, , תמ"מ 6, תמ"א 38.

שטח מגרש לחשוב שטח בניה – 1093 מ"ר .

לבניה מותר – 60%.

	מותר בגין תב"ע	מותר בגין תמ"א	מוצע	חריגה
שטח בניה (מ"ר)	655.80 מ"ר	קונטור ממוצע קומה:230.88 מ"ר קונטור קומה מורחב: + 178.76 256.88=13(2) מ"ר מס' קומות קיימות: 65=13X5 סה"כ:835.64 תוספת שטח בגין קומת עמודים ע"פ החלטת ועדת ערר 84 מ"ר	סה"כ מותר בגין תמ"א +תב"ע: 1575.5 מ"ר ---------- מוצע: 1564 מ"ר	
גובה בנין	13.80 מ'		27 מ'	חריגה לגובה של 13.20 מ' ,3 קומות בהקלה לפי תמ"א , קומה בהקלה ע"פ תקנות סטיה ניכרת ,וניצול קומת עמודים למגורים
קדמי לכיוון רח' וודגווד	20 מ'		-בליטה של 3.5 מ' ע"י 2 ממדים בקומת הקרקע. -בליטה של 2 מ' ע"י מרפסות זיזיות	בהתאם להחלטת ועדת ערר

	מותר בגין תב"ע	מותר בגין תמ"א	מוצע	חריגה
צדדי מזרחי	4 מ'		בליטה עד 0.4 מ' ע"י הבניין	
צדדי מערבי	4 מ'		בליטה עד 0.4 מ' ע"י המבנה	
פיתוח	1.80		עד 2.2 מ'	0.4 מ' נדרשת הקלה
גובה קומת חניה	2.4 מ'		3.45 מ'	1.05 מ'
כבש גישה לחניה	ישמר מרווח של 1 מ' מגבול המגרש לנטיעת עצים		מוצע עד גבול המגרש	
פרגולה	ע"פ חפ/1400 פ"מ שטח פרגולה לא יעלה על 20 מ"ר		מוצעת פרגולה בשטח של 44 מ"ר	מוצע במפלס 29.30 מ' עבור דירה בקומה עליונה
לובי גבוה	לא יעלה על 4 מ'		גובה לובי הינו 6.20 מ' והינו בשטח של 22 מ"ר עבור 17 יח"ד	חריגה של 2.2 מ'. במקור היתה קומה גבוהה אשר הוחלפה בלובי גבוה מכיוון שצומצמו דירות
מחסנים	יופרד ע"י קיר בטון		מופרדים מהדירות ע"י 2 קירות בטונים	

- הדמיה טרם אושרה
- דודים ומ.א מוצעים במסתורים ,כמו כן המערכות הסולאריות מוצעות על גג המבנה.
- חיפוי אבן צויין ע"ג כל חזיתות המבנה
- אישור קונס' עירוני התקבל
- היטל השבחה:

1.ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 118 מ"ר (כולל 2 ממ"דים)

2. 2 מרתפים פרטיים בשטח 37 מ"ר ,סה"כ 74 מ"ר

3. תוספת קומה מעל המותר (תקנות סטיה ניכרת) בשטח 222 מ"ר (כולל 2 ממ"דים)

4. חפ.229 י 5

5.חצי קומה מתמ"א 38/3 תיקון 3 א' +סגירת קומת עמודים

- הובא אישור נוף עדכני מתאריך 19/06/19

א.בחזית המגרש עץ אורן שניתן לשמור (עצים 5,4,3) במידה ועצים אלו לא ישרדו את הבניה ,תיבנה ערוגה בגובה הרחוב.

ב. קיר קיים מסומן בתכנית מאושר לשימור במקומו ומשיקולי שמירת העצים ,יש לצפות באבן מנוסרת ולהתקין מעקות לפי התקן.

לא תותר התקנת מעקה אטום על קיר זה.

ג. בשאר החזית תבנה ערוגה לפי הסטנדרט העירוני המקובל.

ד. מיקום תשתיות מאושר

ה. יש לאשר סקר עצים מול פקיד היערות

ו. קיר קיים יחופה באבן מסותת לפיכך סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות. (חזית וודגווד)

- להלן הערות מח' חניה מתאריך 24.6.19:

עבור בניין של 17 יח"ד ,הריסה של 5 יח"ד קיימות עם מקום חניה אחד

דרוש:28 מק' חניה (2.25X12) +1 קיים 1 מק' חניה לננכה

מוצע: 30 מק' חנייה+ 1 לנכה

קו רחוב בתוכנית זו הינו כחול 20 מ' ,נא בדיקת מח' תכנון עיר לנושא קו רחוב ירוק 22 מ'

-חניה כלואה תשויך לאותה דירה

-כניסה ויציאה מהחניון בפניה ימינה בלבד

-חנית נכה לא תוצמד לדירה

-שיפוע מרבי במפלס החניה 5%

-יש לקבל אישור פקיד יערות לתוכנית

-גובה ראש מינ' 2.20 מ'

-היזם ישלם היטל כבישים כחוק

-לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף לתכנון דרכים.

להלן תמהיל דירות:

מפלס	מס' דירה	שטח עיקרי כולל ממד
3.05	1	59.17
3.05	2	59.17
6.55	3	105.77
6.55	4	105.77
9.60	5	111.14
9.60	6	111.14
12.90	7	111.14
12.90	8	111.14
16.20	9	111.14
16.20	10	111.14
19.50	11	111.14
19.50	12	111.14
22.80	13	111.14
22.80	14	111.14
26.10	15	113.16
26.10	16	113.16
29.40	17	127.11
סה"כ		1794.65

<u>להלן התנגדות מטעם יזמי אלחנן 6 מיום 16/03/21:</u>

- הבקשה המוצעת עבור מבנה הכולל בן 9 קומות חורגת מזכויות התמ"א 38 וכן חורגת מעקרונות המדיניות. כמו כן גם חורג מתוכנית מתאר חפ/2000 ,המהווה ניסיון להימנע מהגשת תוכנית נקודתית.

- קיים בניין בן 3 קומות ולפיכך זכאית המבקשת לכל היותר 3 קומות נוספות על פי תמ"א 38 סעיף 14 א 1. הואיל וניתן להקים במגרש מבנה בן 3 קומות על עמודים ,הרי שניתן בסך הכל לכל היותר 7 קומות. מבקשת ההיתר מבקשת להקין בניין בן 9 קומות ,קרי 2 קומות מעבר למותר. עוד הוסיף פסק דין המדבר על הקלה ,שאין שום חובה המוטלת על הועדה לאפשר הקלה מהתכנית החלה גם אם הדבר נועד למיצוי אחוזי בניה. כמו כן אישור ההקלה נתון לשיקול דעת רחב.
כמו כן תוספת זו מביאה לפגיעה בלתי מידתית במתנגדים ובסביבה.
- הבקשה נוגדת הוראות תמ"א 38 ומחייבת פרסום הקלה ,לא ניתן לאשר 7 קומות כאשר מסמך מדיניות מתיר 6.5 קומות . אומנם מסמך המדיניות אינו פסוק וניתן לסטות ממנו במקרים מתאימים , אך בקשה זו אינה המקרה.
- בתוכנית 2000 נקבע אזור מרכז הכרמל ושדרות הרכס כאזור לבניה מרקמית בו הבניה לא תעלה על 7 קומות . אומנם הוראות התוכנית מאפשרות בנייה גבוהה נקודתית ואולם זאת רק במסגרת תכנית מפורטת.
- מבוקש חריגה למרווחים הצידיים בהקלה בנוסף לתוספת הקומות
- גובה חניה שהינו 3.4 מ' מגביהה את המבנה.
- אין הצדקה לאשר הקלה במספר הקומות גם בהתאם למסמך המדיניות חפ/2168- מדיניות פתוח אזור מרכז הכרמל שבמסגרתו בסעיף 3.1.2.5 "גובה בנינים" ,עד 9 קומות בכפוף לבדיקה נופית.
- יש לציין כי יש מפגע חמור מבחינה נופית לכיוון אלחנן 6.
- כמו כן ציינו שבאזורים וודגווד 7 ו-9 קיים 6.5 קומות ,בוודגווד 15 קיים 5 קומות.
- גובה קומת מגורים של הבניין המבוקש מוצע כ3.25 באופן בלתי מידתי כאשר באלחנן גובה קומה הינו 3.06 מ'. הפחתת כל קומה תוביל להמנכה של 1.71 מ'.
- פגיעה כלכלית בשווי הדירות במקרקעין.

<u>להלן תגובת היזמית בעקבות ההתנגדות מיום 24/03/21:</u>

- מדובר ב2 בניינים סמוכים גב אל גב ,המתנגדים הם ברח' אלחנן 6 והפרויקט הינו בוודגווד 5 בדומה למקרים של 2 פרויקטים שהיו בערר ,סמלונסקין 12 ו-28 בשתי הבקשות כמו גם בבקשה הנדונה המתנגדים היו מבניין בו נוספו זכויות במסגרת אישור תוכנית בנין עיר נקודתית כשבסמולנסקין 28 ו-12 ביקשו זכויות במסגרת תמ"א 38.
בעררים אלו צויין "שבמקום בו האדם מתגורר ובמבנה שבנייתו הייתה כרוכה בשינוי תכנון הקיים ,עליו לצפות כי גם סביבתו <u>יאושרו שינויים דומים</u> ואין הוא יכול לצפות שמלבדו כל יתר המגרשים בסביבה ייבנו בהתאם לתוכניות החלות בלבד.
- לעניין הבקשה ,המתנגדים באלחנן 6 ,שונה מצב התכנוני המבוקש באופן משמעותי הכולל 9 קומות (במקום 8) צפיפות של 18 יח"ד לדונם (במקום 15.5). המתנגדים מימשו את הזכויות לפי חפ/2168 והם <u>לא רשאים להתנגד למימוש דומה</u> של אותו מסמך מדיניות במגרש הצמוד.
- לעניין מס' הקומות- בבקשה בוודגווד 5 מוצע 8 קומות ללא חפיפה (7 קומות מכוח מדיניות+ קומה שמינית בהקלה). הקלה זו הוצדקה ע"י שמירת קו בניין קדמי המגיע ל20 מ' ,וכן לאור חפ/2168 הקובעת 9 קומות ,ו-חפ/2000-10 קומות.
- לעניין גובה קומת החניון העליונה 3.4 מ'- גובה החניה הוא מינימאלי ומושפע משיפועים ,כמו כן המרתף עומד בהוראות חפ/229 י 5 בעניין הגובה. (ראה חתך א-א).

- לעניין ההשוואה עם מגרשים אחרים כגון וודגווד 9 ,7, ו-15 ,על המתנגדים לטעון ביחס לפגיעה בהם ולא באחרים.
- לנושא הגבהים- גובה הממוצע בשני הבניינים הוא 3.25 מ' ,ולא היתה שום אפשרות להגיע לגובה 3.06 מ' מסיבות קונסטרקטיביות בגלל חניות ומרפסות זיזיות.

המתנגדים בחרו בפרויקט שלהם לחלק את הגובה באופן בלתי שוויוני כאשר הקומה העליונה בפרויקט היא 3.9 מ' ,וגובה הקומה הראשונה 3.74 מ' ,אבל הממוצע בדיוק אותו הדבר.

לטענה של תכנון "בלתי מתחשב" ,בבניין המתנגדים מדובר במגרש יורד כשמפלס קומת הקרקע גבוה כמטר ממפלס המדרכה וכלפי ודג'וד 5 נוצרות חניות גבוהות ופתוחות.

- לנושא הקלות בקווי בניין ,המתנגדים לא הציגו את הפגיעה הנטענת . ההקלות המבוקשות הן במסגרת המותר וזניחות לעומת ההקלות בבניין התנגדים אשר הסדירו לעצמם תב"ע הכוללת תוספת זכויות ועשרות אחוזי בנייה ותוספת יח"ד.
- לנושא מס הקומות – מס הקומות ייספר בהתאם לקק"ט ולא עולה על 8 בכל חתך.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
המלצות צוות רישוי לדחיית הבקשה:

ביום 12/07/2021 הובאה הבקשה לוועדת המשנה של הוועדה המקומית עם המלצה לאשרה, בהתאם להחלטת וועדת הערר, ובצירוף תשובה לטיעוני המתנגדים מרח׳ אלחנן 6.

על החלטה זו הוגש ערר על ידי המבקשים (ערר חי 1077/0721), אשר נקבע לדיון ליום 08/12/2021 בפני וועדת הערר.

במקביל להגשת הערר על ידי המבקשים, התקבלה במשרדי השירות המשפטי פניה מעו״ד ליאור דץ, אשר מייצג את מר אלדד יניב משד׳ הנשיא 129, ובה טענה לפגם בפרסום שנערך במסגרת הבקשה להיתר, לפיה מעולם לא קיבל את מסמכי הפרסום של הבקשה.

מבדיקה שנערכה במשרדי השירות המשפטי עולה כי לנוכח חלוף הזמן מאז ביצוע הפרסום ביחס לבקשה דנן, לא ניתן להתחקות אחר דברי הדואר שנשלחו במסגרת הפרסום, ולא ניתן לדעת האם הגיעו ליעדם.

בנסיבות בהן במסגרת הבקשה דנן כבר נקבע על ידי בית המשפט כי נפל פגם בפרסום ביחס למתנגדים מרח׳ אלחנן 6, ובהינתן כי המתנגד משד׳ הנשיא 129 טוען כי מסמכי הפרסום לא הגיעו לידיו מעולם, ולאחר התייעצות עם השירות המשפטי, מוצע לבטל את החלטת וועדת המשנה מיום 12/07/2021, ולדרוש ממבקשי ההיתר לבצע פרסום חוזר, כדין, בהתאם להוראת סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה.

לאחר שיבוצע הפרסום החוזר, תינתן שהות מספקת לכל בעלי הזכויות הרלוונטיים להגיש התנגדותם, ואז תובא הבקשה, עם המלצה עדכנית בפני וועדת המשנה לקבלת החלטה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:16 מספר בקשה : 46/1853/12 תיק בניין : 46/1853
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **יזמית חברה לנדל"ן** **הגשה 11/03/2020**

עורך:

- דניאל וינד-משה ציון אדריכלים בע"מ

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 1019726726

כתובת הבניין: רח' רחף 5 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10817 חלקה: 12

תאור בקשה
מגורים תמ"א 38/3 - תוספות

==========
פרויקט תמ"א 38 חיזוק מבנה קיים של 20 יח"ד קיימות ותוספת 20 יח"ד חדשות
==========

מהות הקלות:
1.ניצול שטח בניה בגין תמ"א 38
2.תוספת קמות מעל המותר בגין תמ"א 38
3.גובה בנין מעל למותר בגין תמ"א 38
4.ממוצע גובה קומה מעל למותר לפי תכנית חפ/1400/ג"ב
5.בליטות למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
6.בליטות למרווח צידי דרומי ע"י הבניין ומרפסות
7.בליטה למרווח אחורי ע"י הבניין
8.פרגולה שאינה תואמת את התכנית חפ/1400/היעדר פתרון חנייה מלא
9.העדר פתרון חנייה מלא
10.יח"ד מעל למותר

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אביבה של** רחף 4 חיפה
- **אור יעקבי** הרחף 6 חיפה
- **איתי חן** הרחף 6 חיפה
- **ארז רחמים** הרחף 4 חיפה
- **ברק גינח** רחף 6 חיפה
- **גיא ויעל גלעד** קלעים 8 חיפה
- **גילי כהן** הרחף 6 חיפה
- **גינח דינה ורחמים** רחף 6 חיפה
- **גלעד דנין** הרחף 4 חיפה
- **יוסי וענבר תומס** הרחף 6 חיפה
- **יסמין שמחון** הרחף 6 חיפה
- **לירון רחמים** הרחף 4 חיפה
- **משיח שולמית ודניאל** הרחף 4 חיפה
- **עו"ד ניר פוקס ב"כ קי טי וי נועם סהר בע"מ** מעלה השחרור 15 ת.ד. 34173 חיפה
- **ענבל ויוסי גינח** רחף 4 חיפה
- **קרן פיוטרן** הרחף 6 חיפה

- **רכבת ישראל** יוספטל גיורא 1 ת.ד. 757 לוד

<u>שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:</u>

- **אחיטוב נתאי** הרחף 5 חיפה
- **סבן אבי ואליזבת יפה** הרחף 5 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

<u>חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות</u>

1. **<u>מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:</u>**

הפרסום בוצע מול חברת פרסום

<u>פרסום בעיתונות בתאריך –</u> 12/11/20 בכלבו ומעריב השבוע , 13/11/20 מעריב הבוקר

<u>מכתבים לגובלים בתאריך -</u>29/11/20

<u>פרסום באתר האינטרנט -</u>10/11/20

2. **<u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>**

	<u>מאושר</u>	**<u>קיים בפועל</u>**	**<u>מוצע</u>**	**<u>הערות</u>**
יעוד הקרקע	מגורים ב	מגורים ב	תמ"א 38/3 חיזוק	
מס' יח"ד במגרש	20	20	20	סה"כ מוצע 40 יח"ד
מס' קומות	3	3	6	ניתן להוסיף 2.5 קומות
גובה במטרים	ל.ר	9.6 מ'	19.70 מ'	
שטח עיקרי			קומה ג' חדשה 677 קומה ד' חדשה 677 קומה ה' חדשה 415 262.5 מ"ר עבור תוספת ממ"דים לדירות קיימות+דירה חדר נוסף עיקרי לדירות בצד הצפוני ---------- 2031.5	קונטור קומה טיפוסית: 532(עפ"י היתר מקורי) ---------- קונטור קומה מורחבת 25X7=532+175=707מ"ר ---------- 2.5X707=1767 מ"ר ---------- 20 יח"ד קיימות 25X=1250 מ"ר ---------- 3017 מ"ר נפחי ,שטח זה כולל ממדים
מרווח קדמי לכיוון רחף	4 מ'		בליטה של 1.60 ע"י מרפסת זיזית	
מרווח קדמי	3 מ'		בליטה של 0.8 ע"י מרפסת זיזית	הצד הדרומי של המגרש בחלקו קדמי ובחלקו צידי ,המרפסת מקבילה מול המרווח הקדמי ותואמת תקנות סטיה ניכרת ואינה חורגת מ40% בליטה של 2.5 מ' ע"י אגף ממ"ד (בעקבות 2 קומות טיפוסיות מעל הקרקע בצד הצפוני של המבנה מאחר ומוצעות 3 יח"ד קיימות)

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
מרווח אחורי	5 מ'		בליטות ממ"דים עד 3 מ' תוך הותרת 2 מ' עד גבול מגרש בליטות מבואה ובהמשך מעלית עד 3.7 מ' תוך הותרת עד1.3 מגבול המגרש לצורך הנגשה	
קו צידי צפוני	3 מ'			
חניה			**סה"כ**	**13**
			רגילות	**12**
			כפולות	**-**
			תפעוליות	**-**
			נכים	**1**

3. <u>סיכום הערות בדיקה</u>

הערות בדיקה
מרפסות גג מעל הממ"ד הבולטות למרווחים יופרדו ע"י מעקה ,ויסומן גג ללא שימוש בקומה האחרונה
קונטור קומה טיפוסית הינה 675 מ"ר ,קונטור קומת הפנטהאוס הינה 413 מ"ר (כלומר אינה מחצית מהקומה מתחת) ,הפרש של 75 מ"ר.
יש לציין כי קומת העמודים נסגרה ע"י הרחבת הדירות הקיימות בקומה זו ביחס להיתרים המוצעים בבניין זה כאשר מציג קומת עמודים פתוחה. מתוך מסמכי ארכיון נמצא כי שטח עמודים זה נלקח באגרות.
עפ"י מדיניות 2016 סעיף 4-"הקלות" ,קיימת התייחסות למבני רכבת. "במתחמים שהוגדרו כמתחמי התחדשות עירונית ומבני שיכונים (מבני רכבת) תשקול הועדה המקומית מתן הקלות בהתאם לבחינה כוללת שתיערך למקום ,או על פי תבחינים שייקבעו לבקשה הספציפית במטרה לעודד חידוש המבנים ורווח הדייר.
מוצע אגף ממ"ד יחידי בחזית הקדמית כאשר שאר הממדים מוצעים בצד האחורי מאחר וקיימת דירה קטנה בצד זה
המבנה נמצא כ200 מ' מקו החוף (אשר נמצא בתחום עורף החוף) ואחרי השורה השלישית פטור מאישור ולחוף לכן לא נדרש
במענה וסיכום שנמסר בתיק המידע ,נדרש לקבל התייחסות שימור. מדובר בבניין רכבת הנמצא מחוץ לתחום מבני הרכבת שלשימור בשכונת בת גלים.

4. <u>היבטים נכסים</u>

היבט	פירוט:
קיום הערת אזהרה	הצמדות ושטח משותף ירשם כמקובל

היבט	פירוט:
קיום זיקות הנאה	רצועת קרקע ברוחב 0.5 מ' תורד להרחבת רח' הרחף מכוח תוכנית חפ/229 ד

הסכמות שכנים:

16/20 חתומים על ההסכם כלומר 80% כאשר בתמ"א חיזוק נדרש הסכמה של 66% על פי חוק המקרקעין סעיף 5 א.

5. דו"ח פיקוח מיום 25/03/20 :

תוכנית לא מתאימה למציאות. יש לסמן את כל התוספות בניה שקיימות בבניין. אם התוספות להריסה יש לסמן בצבע צהוב. אם בקומת הקרקע קיימת יציאה מדירות לחצר אחורי יש לסמן. לא מקבל מפת מדידה עם הערה שלא ניתן למדוד. יש להגיש מפת מדידה עדכנית.

דוח פיקוח מיום 30/09/21:

תוכנית מתאימה למיצאות ,טרם החלו לבנות

6. תמהיל דירות עבור דירות החדשות:

דירה מס'	שטח עיקרי	שטח כולל ממ"ד
21	74	86
22	43	55
23	68	80
24	80	92
25	87	99
26	77	89
27	74	86
28	74	86
29	43	55
30	68	80
31	80	92
32	87	99
33	77	89
34	74	86
35	55	67
36	41	53
37	41	53
38	35	47
39	38	48
40	44	56

7. התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים

הגורם	הערות

הגורם	הערות
תנועה וחניה	אישור מיום 29/01/2020 עבור תוספת בניה של 20 יח"ד בבניין קיים עם 20 יח"ד קיימות ללא חניה דרוש: 20 מק' חניה +1 מק' חניה לנכה+ 20 מק' חניה לאופניים+ 2 לאופנועים מוצע: 12 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה +20 מק' חניה לאופניים +2 לאופנועים חסר: 8 מק' חניה נא להביא נושא חוסר החניה לדיון בוועדה יש לקבל אישור מח' נכסים לתוכנית (הייתה התייעצות ראשונית בנושא מולם) יש לרשום הערת אהזרה בטאבו למתן זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח המסומן בתוכנית מצ"ב לא יוצב כל מכשול/מחסום בשטח הציבורי שיפוע מרבי במפלס החניה 5% ולפי אישור מח' תכנון דרכים גובה ראש מינימאלי 2.20 מ' יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי במידה ותידרש העתקת תשתיות(עמוד חשמל/תאורה ,ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם היזם ישלם היטל כבישים כחוק יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית נכה בכל מקרה לא יבוצעו עבדות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני
מח' תברואה	מיקום אשפה מאושר מיום 13/03/20
נוף ופיתוח	אישור נוף מיום 01/06/21 הוגשו אישורים-סקר מאושר ואישור דרכים מיקום תשתיות בכפוף לאישור סופי של מח' תברואה ,מים וחב' גז. ערוגה 1 מ' לחזית קדמית טופוגרפיה מישורית (אין פיתוח גבוה) שתילה חלופית 10 עצים בגודל 9 בחזית +6 עצים בגודל 8 במגרש חלחול 20%
מי כרמל	מיקום גמל מים מאושר מיום 12/02/2020
פקיד היערות	נבדק ,מאשר לקדם 13/01/20

הגורם	הערות
קונס' עירוני	אישור מיום 12/02/20 המנה הנוכחי אינו עומד בת"י 413 לרעידות אדמה
תת"ל	מכתב מיום 18/08/20 מטעם מרכזת נכסי מקרקעין-רכבת ישראל אין לרכבת ישראל התנגדות לבקשה שבנדון
חברת חשמל	אישור מיום 27/11/18 -לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה) -יש צורך בהעתקת תשתיות חברת החשמל ,במקרה זה יש לפתוח תיק במחלקה המסחרית
מתכנן מחוז חיפה בעניין תת"ל	אישור מיום 05/10/21 מאשרים שניתן לאשר את הבקשה בכל הנוגע לתחום תת"ל 65 ובתנאים שנקבעו במכתב רכבת ישראל מיום 18/08/20

<u>להלן טיעון ההתנגדויות:</u>

התנגדויות מטעם גובלים:

-דבר היצור מצוקת חניה שכבר קיימת היום
-תוספת דירות לא תעמוד בתשתיות הניקוז והביוב הקיימות שכבר כיום בימי חורף תושבי בת גלים סובלים מהצפות.
-פגיעה בנוף והטלת צל כתוצאה מתוספת קומות בבניין
-הבליטות האחוריות יוצר קרבה של עד מ' בודד לשטח החלקה של קלעים 8 דבר היגרום לצפיפות ומחנק.

מכתב מטעם רכבת ישראל מיום 09/12/20:

יובהר בזאת ,ומבלי לגרוע מזכויות הרכבת להתנגד לבקשה ,כי דרישת רכבת ישראל היא שכתנאי לאישור הבקשה ייקבע במופרש:

א. כל מטרד הנובע מן הקרבה למסילת הברזל ,הכולל לרבות ומבלי למעט ,מטרדי רעש ,רעידות וכיוצ"ב ,לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל.

ב. אם ידרש מיגון אקוסטי ,מבקש הבקשה יישא בכל העלויות.

ג. הרכבת לא תישא בעלות ביצוע מיגון עקב השפעות אלקטרו מגנטיות ,הנובעות מחשמול עתידי של הרכבת ,המיגון שיידרש יבוצע על ידע היזם ועל חשבונו.

להלן מכתבו של עו"ד ניר פוקס ב"כ של חברת "קי טי וי נועם וסהר בע"מ" מיום 11/01/21:

החברה זכאית להירשם כבעלים במתחם הרחף 3-1 המהווה קרקע גובלת ברחוף הרחף 9-5.

אין חולק כי מיקומו של הפרויקט בלב השכונה ישנה המאופיינת בתשתיות ישנות בעלות כושר נשיאה מוגבל וזאת בוודאי לכמות הדירות המוצעת.

בתוכנית שהוגשה אין התייחסות לחידוש והחלפת תשתיות על מנת שישרתו את הבניין המוצע ובניינים נוספים ברחוב העתידיים לקום במסגרת התחדשות עירונית

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התוכניות תתוקנה כדלקמן:

א. קונטור קומה עליונה יהיה מחצית מהקומה מתחת.

ב. יסומן ע"ג תוכנית הבקשה עצים כפי שאושרו בסקר פקיד יערות.

1. יוגשו האישורים הבאים לתכן :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע"י צוות מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ו. יובא אישור מול חברת החשמל להעתקת התשתיות כפי שנדרש ממכתבם מיום 27/11/18.
ז. תבוצע שתילה חלופית 10 עצים בגודל 9 בחזית +6 עצים בגודל 8 במגרש בהתאם לנספח נוף המאושר ובתאום עם פקיד היערות.

2. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
א.תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ב. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
יחד עם זאת יובא תצהיר מטעם עו"ד בכך ששטח קומת העמודים ,חדר המדרגות ,המעברים למחסנים ירשמו בספר האחוזה כחלק מרכוש משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמידם בספרי האחוזה הכל בהתאם לתכנית מאושרת המצורפת להיתר.
3. ישולם היטל השבחה בגין :
א. ישולם כופר חניה עבור 8 מק' חניה.
ב. חפ/229 י 5
וכפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
4. יובא אישור נכסים לעניין זיקת הנאה מכוח תוכנית חפ/229 ד בסך 0.5 מ'
5. תנאים בהיתר :
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ"י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.
6. אישורים 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. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל את הטפסית הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

הועדה משיבה למתנגדים :

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

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:17 מספר בקשה : 47/2309/11 תיק בניין : 47/2309
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **ה.מ.ר (2002) הנדסה בע"מ** **הגשה 03/08/2020**

עורך:

- תמיר הראל

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 4348170950

כתובת הבניין: רח' ביכורים 4 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 12508 חלקה: 3 יעוד: מגורים א

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הקמת בניין מגורים חדש בן 30 יחד 7 קומות וק. חלקית ועוד חניה דו קומתית וק. מרתפים ומחסנים בהתאם לתמא 38/3 א ברחוב ביכורים 4 הבקשה כוללת הריסת שני מבנים קיימים האחד בן 7 יחד והשני בן 8 יחד סה"כ 8 יחד סה"כ 13 יחד קיימות להריסה
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
3. ניצול 6% מכוח תקנות סטיה ניכרת
4. ניצול קומת עמודים למגורים
5. עודף שטח בניה מעל המותר
6. 3 קומות בהקלה בגין תמ"א 38/3 א'
7. קומה נוספת בהקלה מכוח תקנות סטיה ניכרת
8. הקמת בניין אחד במגרש בו חלה חובה ל2 בניינים
9. בליטות למרווח קדמי לכיוון רח' אוליפנט ע"י מרפסות זיזיות
10. בליטות של עד 10% מקו בניין למרווח צדדי צפוני ע"י קיר עם פתחים.
11. בליטות למרווח צדדי צפוני ע"י קיר ללא פתחים המשאירה מרווח של לפחות 2.70 מ' מגבול מגרש
12. בליטות של עד 10% מקו בניין למרווח צדדי דרומי ע"י קיר עם פתחים
13. בליטות למרווח צדדי דרומי ע"י קיר ללא פתחים המשאירה מרווח של לפחות 2.70 מ' מגבול מגרש
14. ממוצע גובה קומה מעל המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
15. פיתוח ומסדים גבוהים מהמותר
16. רשמת גישה לחניה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב 1
17. הקמת תחנת טרפו במרווח הקדמי לכיוון רח' הביכורים שאינה תואת את הוראות התוכנית חפ/1400 תט

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אילן,מיכל וניר סטרולוביץ** אוליפנט 5 חיפה
- **אמיר ונאוה רוזנטל** ביכורים 4 חיפה
- **עו"ד יואב הריס ב"כ אמיר ונאוה רוזנטל** פלי"ם 16 חיפה

הערות המפקח:

פרסום בוצע באמצעות חברת פרסום

עיתון מעריב הבוקר והארץ מתאריך 14/01/21 ,כלבו 15/01/21
דואר רשום 31/01/21
והומצא תצהיר שלט הנתלה במקום בולט

<u>תמצית הבקשה – קיים מול מוצע:</u>

	קיים	מוצע	מותר עפ' תב"ע	מותר עפ' תמ"א	דרוש
מס' קומות	בניין לכיוון רח אוליפנט: 3 ק' הבניין לכיוון רח' ביכורים: 3 ק'	8 קומות מגורים	3 על עמודים	בהתאם למדיניות תמ"א 38/3 6.5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לפי הוראות התמ"א מאחר וקיימות 3 קומות ניתן להוסיף עד 7 קומות.	-
מס' יח"ד	בניין לכיוון רח אוליפנט: 5 הבניין לכיוון רח' ביכורים: 8 ------- סה"כ 13 דירות	30 יח"ד	-	2587.9/80 32 יח"ד	-
מס' חניות	-	41 מק' חניה + 2 מק' חניה לנכה +29 אופניים+ 3 אופנועים (כולל 10 כלואים)		-	33 מק' חניה+ 2 מק' חניה לנכה+ 29 אופניים+ 3 אופנועים (2*6 +1 לקטנות)

<u>נתונים תכנוניים:</u>
יעוד קרקע: א'

מס' דף: 187

לפי תת"ע: 136 ,423 ,635 ,1477 ,718 א ,229 ה ,229 1 ,229 י ,229 1 ,229 י ,2 ,229 5 י ,1400 יב ,1400 1 יב ,1400 4 ,1400 גב ,1400 פמ ,1400 תט ,2168 ,2270 ,תממ 6 ,תמא 38 ,2000
שטח מגרש:1498 מ"ר
יורד לדרך: 44 מ"ר
שטח לצורכי חישוב: 1454 מ"ר
אחוז בניה: 66%

<u>תיאור הבקשה המוצעת</u>:

	מותר בגין תב"ע	מותר בגין תמ"א 38/3 א'	מוצע	חריגות
שטח בניה (מ"ר)	1454 X66%= 959.64	בניין A כיוון רח' אוליפנט: קונטור קומה קיימת 183.02 מ"ר קונטור קומה מורחבת: 209.02= 183.02 + 2X13 מספר קומות קיימות 3 מכפיל 627.06מ"ר =209.02 X3 תוספת בניה בגין 5 יח"ד קיימות 65=13 X5 תוספת קומות עמודים – 20 מ"ר --- 692.06 מ"ר --- בניין B כיוון רח' הביכורים קונטור קומה קיימת: 238.40 מ"ר קונטור קומה מורחבת : 277.4=238.40+ 13X3 מ"ר מספר קומות קיימות : 3 מכפיל 3 =832.2 תוספת בניה בגין 8 יח"ד קיימות 104= 13 X8 מ"ר --- 936.2 מ"ר --- **1628.26** מכוח תמ"א ========== **סה"כ מותר בגין תמ"א + תב"ע** **2587.9 מ"ר**	2630 מ"ר	22 מ"ר 6% הקלה – 87.24 מ"ר

גובה בנין	13.80 מ' קיים בפועל לפי מדידה: אוליפנט 3 ,12.73 מ' ביכורים 4 ,12.14 מ'	-	29 מ' מעל מפלס 0.00	
קדמי לכיוון רח' ביכורים	מרווח הינו 5 מ'	-	אין	
קדמי לכייון רח' בר יוחאי	המרווח הינו 5-8 מ'	-	אין	
קדמי לכיוון רח אוליפנט	המרווח הינו 5 מ'		אין	
מרווח צידי צפוני	המרווח הינו 4 מ'	**-**	מכוח תקנות סטיה ניכרת	
מרווח צידי דרומי	המרווח הינו 4 מ'		מכוח תקנות סטיה ניכרת	

הסכמות שכנים: 10/13

<u>דוח פיקוח:</u>
03/08/20 ,טרם נהרס בניין ישן

התייחסות המחלקה	**הערות**
מח' דרכים	29/06/20 עבור 29 יח"ד בבניין חדש ע"י הריסה של 8 יח"ד קיימות ללא חניה דרוש: 33 מק' חניה+ 2 מק' חניה לנכה+ 29 אופניים+ 3 אופנועים (2*6 +1 לקטנות) מוצע: 41 מק' חניה + 2 מק' חניה לנכה +29 אופניים+ 3 אופנועים (כולל 10 כלואים) חניה כלואה תשויך לאותה דירה חניית נכה לא תוצמד לדירה מחסום בכניסה לחניון ימוקם בשטח הפרטי בלבד הכניסה הגובלת עם שביל הולכי הרגל בצדו הדרומי של המגרש אושרה בישיבת אגפנו עם מה"ע ביום 10/06/20 אותה כניסה תשמש כניסה לרכב לחלקה 2 בגוש: 12508 נא להביא לדיון הועדה נושא 2 כניסות למגרש המוצעת עקב מיקום חדר טרפו יש לקבל אישור יעוץ נגישות לחניית הנכה התייחסות זו הינה עבור השטח הפרטי בלבד יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי

	במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/תאורה ,ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח הציבורי ללא הנחיות נציג אגף הדרכים יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני לתוכנית היזם ישלם היטל כבישים כחוק גובה ראש במפלס החניה לא יפחת מ2.20 מ' שיפוע מרבי ברמפה 15% עם מעבר שיפועים שיפוע מרבי במפלס החניה 5% ולפי אישור מח' דרכים
פקיד יערות	29/12/20 מאשר לקדם את הבקשה הנ"ל
קונס' עירוני	06/08/18 המבנים במצב הנוכחי אינם עומדים בת"י 413 לרעידות אדמה
חברת חשמל	נדרש חדר טרפו
תברואה	מיקום אשפה מאושר מיום 26/10/20
מי כרמל	מיקום מאושר מיום 15/10/20
שימור ישן	14/02/16 המבנה הנ"ל אין ערכים אדריכליים
שימור חדש	31/05/21 ,דרגת שימור ב' .לא ניתן לקדם בקשה להריסה.
שולחן עגול	18/05/21 לא ניתן לדון בבקשה ללא תיק מידע עדכני
	20/07/21 –אוליפנט 5 ,ייבדק נושא הגישה ויתואם עם מה"ע
סיור	בעקבות סיור שנערך יחד עם יו"ר ומח' שימור כשהבניין נהרס יתנו הנחיות לגבי הקירות הפיתוח גובלות לחזית רחוב וזאת בתאום עם המחלקה לשימור ונוף

תמהיל דירות:

קומה	מס'	שטח דירה
קרקע	1	105.50
קרקע	2	88.70
קרקע	3	102
קרקע	4	102
קומה ראשונה	5	84.80
קומה ראשונה	6	85.20
קומה ראשונה	7	97.20
קומה ראשונה	8	97.20
קומה שניה	9	90
קומה שניה	10	85.20
קומה שניה	11	97.20
קומה שניה	12	97.20
קומה שלישית	13	90
קומה שלישית	14	85.20
קומה שלישית	15	97.20
קומה שלישית	16	97.20
קומה רביעית	17	88
קומה רביעית	18	85.20
קומה רביעית	19	111.10
קומה רביעית	20	111.10
קומה חמישית	21	99.60
קומה חמישית	22	75
קומה חמישית	23	111.10
קומה חמישית	24	101.70
קומה שישית	25	106.80

קומה שישית	26	94.80
קומה שישית	27	101.70
קומה שישית	28	101.70
קומה שביעית	29	138.40
קומה שביעית	30	146.70

<u>להלן הליכי תכנון קדומים בתיק:</u>
ממכתבו של עורך הבקשה מיום 01/09/19
לפי סיכום בשעתו אצל מה"ע:
- כניסת רכב לזחית האמורה ,בביכורים 4 תשמש אף את דיירי אוליפנט 5 ,מגרש כלוא ,ללא אפשרות לכניסת רכב לחניון תת"ק.
-התוכנית תוקנה תוך הוסף אגף דירות קדמיות הנושקות לקו בניין קדמי. כך יותר שמיקום תחנת טרפו במיקום האפשרי היחיד כאמור לעיל- הגם שעומדת בדרישת מרחק המינימום מדירת מגורים ,מהווה הפרעה ואינה רצוי כלל ועיקר בסביבת המגורים.

לפי בדיקה ראשונית ,ישנה חלקת שצ"פ במרחק 70-50 מטר שגודלה 201 מ"ר ,בעלת מבנה גאומטרי מחודד ומגביל ,בין רחובות ביכורים ואוליפנט. הצעתנו למקם חדר טרפו בחלקה 7 (שצ"פ) תוכל לתת מענה גם פרויקט בינוי המתרקם באוליפנט 5 ,וגם לפרויקט נוסף מצידו העליון של רחוב אוליפנט. באופן זה ,יורחק חדר טרפו (-20 30 מ"ר) ממבני המגורים ויתן מענה למספר פרויקטים באזור.

התוכנית הנוכחית תוקנו כך שבוטל אגף קדמי לאור הנחיית מה"ע ולפיכך סוכם לתת עוד קומה נוספת(בהקלה).

<u>להלן סיכום ההתנגדויות:</u>

-המבנה ממוקם באזור הכרמל הקיימים בו עצי אורן יחודיים.

-אופי הבניה מתאפיינת בגובה של עד 4 קומות

-רוב התמאות מאושרות עד 6 קומות ובמקרים מיוחדים עד 7 קומות. כמו כן עפ"י תוכנית חפ/2000 בניה לגובה מעל המותר בתוכנית כלומר בניה מעל 6 או 7 קומות ,תהא אך ורק על פי תוכנית מפורטת.

-המבנה הנוכחי מוגדר לשימור_,כמו גם נדרש מהמבקש להכין תיק תיעוד מפורט מול המחלקה לשימור.

אין מקום לאישור הריסה במבנה זה.

-תוספת דירות יעמיס על האזור ועל התשתיות ,כמו גם קיים רחוב צר שלא מיועד להכיל את מלוא נפח התנועה

-התוכנית תגרום לפגיעה במאפייני הבניה של הרחוב גם מבחינת גובה הבניה וגם מבחינה ארכיטקטונית.

-הקלה של ניצול ק. עמודים למגורים אינה הגיונית מאחר ולא קיימת קומה כזאת גם בהגדרה בהוראות הדין. לכן אין הצדקה להעניק זכויות שטחים מאחר והמבקש לא זכאי לכך.

-בנוסף מוצעים המון הקלות שלא תואמות תוכנית, כך שאין לאשר באופן עיוור את מלוא התמריצים בתכנית בשיטה של "אכול כפי יכולתך" ,אלא צריך להתקיים הלימה בין גודל המבנה הטעון חיזוק לבין היקף התמריצים או ההקלות שיש לאשר למטרת החיזוק הנדרש.

-אי תקינות הליך הפרסום ,על הועדה למסור על חשבון היזם הודעה המפרטת את מהות הבקשה לפי סעיף 149 א 1 ,לכל בעלי המחזיקים במגרש ולגובלים ולמי שעלול להפגע. טוענים שלא קיבלו הודעה בדואר הרשום כמתחייב בחוק

-לא ניתן להוציא היתר מכוח תמא 38 מאחר לא חלה על המקרקעין תוכנית מפורטת בראייה כוללת כמתחייב על פי מסמך מדיניות חפ/מד 2500

-המבקש לא יכול לקבל הקלה של ממוצע גובה קומה גבוה מהמותר ,ולועדה אין זכות לאשר זאת מאחר וזה סותר את תקנות תכנון והבניה סעיף 151 לחוק ותקנה 2 מכוח תקנות סטיה ניכרת. כמו גם הקלות מבוקשות מסוג זה יגביהו את המבנה שממילא חורג מעל המותר. יתרה מכך ,בהתאם לסעיף 10.6 לתכנית חפ/1400 גב מותר למה"ע לאשר גובה קומות שונה מהגבהים הנקובים בתוכנית ,וזאת אך ורק אם השינוי נדרש מסיבות טכניות או קונסטרוקטיביות שינומקו או יותמכו בחוו"ד.

-מס' יח"ד המקסימאלי יהיה תוצאת חלוקה שטח עיקרי ב-85 מ"ר ,ובכל מצב לא יעלה ל 15 יח"ד לדונם ,זאת כאמור בטבלת מתחם ה' כרמל-שכונת הכרמל במסמך המדיניות, כאשר מבקש ההיתר יכלול 30 יח"ד שזה 20 יח"ד לדונם.

-בעניין הרמפה ,מבוקש תכנון גישה אגרסיבי שמהווה פיתוח מעל 1.80 מפני קקט ,ברי כי מדובר בסטיה ניכרת שאינה ניתנת לאישור.

-כאשר היזם מתכנן להקים את החדר טרפו למרווח הקדמי בעוד שעפ"י סעיף 7 לתוכנית חפ/1400 ת"ט הועדה המקומית רשאית לאשר אך ורק במרווח צידי או אחורי בלבד ,וגם זאת במקרים הבאים בלבד.

-הבליטות למרווחים המבוקשות ,יהוו קרבה אשר יגרום לפגיעה בפרטיות ,תחסום כמות אוויר ואור ואין הצדקה לחרוג מקו

הבניין הקיים מאחר ואין מגבלות לקו הבניין.

בנוסף צורף מצד המתנגדים חוו"ד של ארכ' הולנדר בעיקר שמפרט כי התוכניות לא מוגשות כראוי וחסרים המון פרטים כגון מידות ,מפלסים וכו'. כמו גם ציין פגיעה נופית בעקבות המבנה. ראה נספח חו"ד.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה בתנאים הבאים:
1. התוכניות תתוקנה כדלקמן:
א. המחסנים החורגים מעבר לקו הבנין הצידי יצומצמו אל תוך קווי הבנין, לחילופין יועתק מיקומם במסגרת קווי הבנין

2. יוגשו האישורים הבאים לשלב בקרת תכן:
א. אישור הג״א לממ״דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע״י צוות מה״ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ח. יומצא התחייבות יצרן מתקנים על התקנת תשתית טעינה בחניות פרטיות לרכב חשמלי.
ט. חומרי הגמר יתואמו עם אתר לשימור מבנים.

3. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן:
א. חניה כלואה תשוייך לאותה דירה
ב.תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ג. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
ד. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
ה. זכות מעבר לכניסה ויציאה משותפת לחניונים של אולפינט 5 בגוש: 12508 חלקה: 2.
4. ישולם היטל השבחה בגין:
חפ/229 י 5
תמ״א 38 תיקון 3 א׳
וכפי שיקבע ע״י שמאי העירייה.
6% הקלה בשטח של - 22 מ״ר
תוספת קומה
5. יובא אישור נכסים עבור ההפקעה.
6. תנאים בהיתר:
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ״י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון: עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ״י תוכנית הפיתוח שאושרה ע״י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.

7. אישורים לתחילת עבודות:
יש להגיש את האישורים הבאים לקבל אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל
את הטפסית הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

הועדה משיבה למתנגדים:
לעניין כתב שיפוי ,מוגש במסגרת תנאים להיתר ,כלומר כאשר הבקשה נדונה בועדה ולא מחוייב מהמבקש להגיש לפני.
לעניין פגיעה נופית ,על הגובלים המתגוררים בעיר לצפות כי העיר תעבור התחדשות עירונית מכוח תוכניות מאושרות אשר לא יבטיחו שמירת נוף כפי שנהנו ממנה הגובלים עד היום וכן עדיפות לפרויקט תמ"א שיש בו חשיבות לחיזוק מבנים שנבנו לפני 1989 שלא בהתאם לתקנים העומדים בפני רעידות אדמה ויכולים להוות סיכון מפני קריסה.
לעניין בליטות למרווחים ,הועדה קיבלה את טענת המתנגדים ודרשתה עפ"י החלטתה סעיף 1 ב' בכך שהמבקש יתכנן את המבנה בתחום קווי הבניין המאושרים מאחר וקו הבניין המאושר מאפשר תכנון רחב ואין בו מגבלה.
לעניין שלא ניתן להפיק היתר מכוח תמ"א 38 בעקבות תוכנית חפ/2500 וכן טענת אופי המבנה והסביבה , תמ"א 38 הינה תוכנית ארצית שתקפה למבנים שלא נבנו לפי תקן ת"י 413 בפני רעידות אדמה ,שלרוב נבנו לפי 1980. במקרה הנדון הובא אישור קונס' עירוני כי המבנה הקיים אינו עומד בעומסים בפני רעידות אדמה ולכן זכאי המבנה עפ"י תמ"א לממש תמריצים הניתנים לו הכוללים שטחים ותוספת קומות לצורך מימוש הפרויקט.
חדר הטרפו נעשה בתיאום ובהנחיית חח"י
לעניין הפרסום ,הבקשה פורסמה בעזרת חברת פרסום ונעשה מאמץ ליידע את הגובלים ככל הניתן ע"י דואר הרשום. בנוסף על כך בוצע פרסום ב3 עיתונים ,וכן תצהיר שהוצג שלט במקום בולט בכדי ליידע ככל הניתן. לכן הועדה לא מצאה בסיס לטענה.

לעניין הצפיפות ומס' יח"ד ,מותר על פי המדיניות לתכנן 32 יח"ד כאשר המבקש מציע רק 30 יח"ד. כמו גם מתוכננות חניות נוספות מעבר לתקן בכדי לתת מענה מלא ככל הניתן ,כאשר במבנה הקיים לא היה כלל חניות לדיירים.
לעניין גובה המבנה ,קיימים כיום מבנה בן 3 קומות כאשר על פי תוכנית מאושרת במגרש ניתן לבנות עד 4 קומות (כלומר תוספת קומה לא בהקלה) ולפי תמ"א 38 תיקון 3 א' ניתן להוסיף 3 קומות ,כך שהמבנה המתכונן יכול להתאשר עד 7 קומות ,כמו גם הועדה ראתה לנכון לאשר את הקומה הנוספת בהקלה מאחר ולמבקש יש את סל הזכויות למימוש מכוח תמ"א 38 (למעט צמצום 42 מ"ר).
לעניין רמפה לא תואמת ,מאחר ומדובר בטופוגרפיה מאוד משופעת ומורכבת ,נדרש לתכנן את הרמפה לפי התקנים הנדרשים לפי חוק התכנון והבניה הכולל אחוז שיפוע מתאים וכתוצאה מכך נדרש לממש הקלה זו בכדי להנגיש מעבר רמפה תקני.
לנושא העצים ,הובא אישור מול פקיד היערות מיום 29/12/20.
לעניין הטענה שהמבקש אינו יכול לקבל ממוצע על גובה קומה בהקלה , סעיף 151 לחוק (תכנון ובניה תשכ"ה 1965) מדבר על סטיה ניכרת שכלל לא ניתן לאישור. במידה והמבקש דורש הקלה מאחר ואינו יכול להתאים זאת מכוח התוכנית ,הועדה שוקלת בכובד רב את הצדקת ההקלה ואישורה. לדוגמא בבקשה שבנדון הועדה לא אישרה ניצול 6% הקלה למרות שהמבקש ביקש ופרסם מאחר ולא ראתה הצדקה כי בכל מקרה

מבוקש היקפי בניה גדולים מכוח תמריצי תמ"א 38 ,כך שכל הקלה נבחנת לגופה.

לנושא השימור ,הוצא צוות מקצועי לסיור שנערך שבמסגרתו הוחלט כשהבניין יהרס יתנו הנחיות לגבי קירות הפיתוח הגובלות לחזית הרחוב בתאום עם המחלקה לשימור ומח' נוף.

הועדה משיבה למכתבם של הדיירים באוליפנט 5 ,בימים אלה נפתחה בקשה במגרשכם. הועדה דרשה בהחלטה לרשום זכות מעבר בבקשה הנוכחית לצורך גישה גם למגרש העתידי באוליפנט 5.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:18 מספר בקשה : 56/1844/03 תיק בניין : 56/1844
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **יוזמה אלונים בע"מ** **הגשה 15/04/2015**
- יוזמה אלונים בע"מ

עורך:

- ט.ב.ן. נתן

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין: רח' זרובבל 23 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10773 חלקה: 16

תאור בקשה
מגורים תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הקמת 2 בניינים הכוללים 23 יח"ד ,בניין קדמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית ובניין אחורי בן 7 קומות הכולל קומת מחסנים ,תוך הריסה של 3 קומות ו9 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3
==========

מהות הקלות:

1. עודף שטח.
2. תוספת 2.5 קומות בגין תמ"א 38/3.
3. הגבהת גובה הבניין.
4. צמצום בין הבניינים ל- 6.00 מ' על גבי חניון משותף.
6. חריגות למרווחים צידיים ולמרווחים קדמיים .

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **משפ' שקד ענת ואילן** שד מוריה 81 חיפה
- **משפ' תמרי שרון ואופיר** שד מוריה 81 חיפה
- **שלומית נתח** שד מוריה 81 חיפה

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

- **עו"ד מיכאל סיגל** הנמל 33 ת.ד. 33647 חיפה
- **עידית וגיל סולומון** שד מוריה 81 א חיפה

הערות המפקח:
הליכי רישוי קודמים:

- הבקשה נדונה בועדת משנה מיום 03/05/17 ישיבה מס' 74 ואושרה בתנאים הבאים בכפוף לתיקון תוכניות כלהלן:

-צמצום עודף שטח של 107.8 מ"ר תוך צמצום יח"ד אחת שמעבר למותר בזכויות תמ"א תוך הבהרה שלא ניתן הצדקה למימוש 6% הקלה מאחר ומדובר במגרש פינתי המקנה 66% מזכויות הניצול.
-תוראה רצועת גינון של 2 מ' בחזית המגרש;
-ממוצע שטח המרפסות יהיה 12 מ"ר ויוגבל עד 14 מ"ר כנדרש בתקנון תכנון ובניה;
-דוודים לא יונחו על גג המבנה, ויהיו במסתורי כביסה;

- בעקבות החלטת ועדה המקומית הוגש ערר מצד המבקשים (ערר 55/17), ושותפים לנכס שמתנגדים לבקשה (ערר 187/17).
ועדת ערר דחתה את שני העררים והותירה על כנה את החלטת הועדה המקומית.
- על החלטת וועדת הערר הוגשו שתי עתירות מנהליות מצד המבקשים (עת"מ 65514-06-18) ומצד שותפים לנכס שמתנגדים לבקשה (עת"מ 61982-06-18).
שתי העתירות נדחו במלואן, בפסק דין מיום 23/05/19.
- על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים הוגש ערעור לבית המשפט העליון (עע"מ 4332/19), אשר דחה את הערעור בחודש יולי 2020.

- כעת הוגשה תוכנית מתוקנת בכפוף לתנאים שנדרשו.
- התוכנית מובאת לדיון נוסף בוועדה המקומית מאחר והוגשו שינויים בתוכנית הכוללים שינויים מכפי שנדונו בוועדה המקומית. להלן השינויים:
-תוספת קומת מחסנים מתחת למרתף שבמפלס -5.72
-הפיכת מפלס חניון אחד הכולל מכפילים ל2 מפלסי חניון הכוללים תוספת רמפה למרווח הצידי . יש לציין שהרמפה עומדת בהוראות חפ/1400 י"ב 1 בכך שהמגרש הינו מגרש יורד ,וכן הרמפה אינו עולה מקקט. בנוסף יש שמירה של 1 מ' מהרמפה עד גבול מגרש השכן עבור נטיעה.
-שינויים פנימיים
-שינויים בקונטור המבנה
-שינויים במיקומן של המרפסות הזיזיות
-ביטול בבניין הקדמי דירת מגורים (עפ"י החלטת הוועדה) והפיכתה לקומת עמודים.
-הגבהת המבנה תוך הגבהת דירות המגורים ב6 ס"מ בכל מפלס.(היה 2.70 מ' וכעת 2.76)

בנוסף הוגש אישור חניה מעודכן המפורט מטה.
השינויים לטענת המבקש בחניון הן בעקבות הורדת עומס תנועה מכיוון רח' יפתח, והעברת הרמפה לכיוון כניסה מרח' זרובבל. כמו כן פתרון חניות הכולל 2 מפלסים ללא שימוש במכפילים נוח ונכון יותר

<u>תמצית הבקשה קיים מול מוצע:</u>

	קיים	מוצע	מותר ע"פ תב"ע	מותר ע"פ תמ"א	דרוש
מס' קומות	3 קומות	בבניין בן 6.5 קומות מעל קומת מרתפים ומחסנים ,ובניין שני בן 6 קומות מעל חנייה תת קרקעית	3 קומות מעל קומת עמודים	3 קומות	
מס' יח"ד	9 יח"ד	23 יח"ד			
מס' חניות		31 מק' חניה+ 2 לנכים 23 חניה לאופניים 3 מק' חניה לאופנועים			31.5 מק' חניה (14X2.25) +2 לנכים 23 מק' חניה לאופניים

					3 מק' חניה לאופנועים

<u>תיאור הבקשה המוצעת:</u>

	מותר בגין תב"ע	מותר בגין תמ"א 38/3 א'	מוצע	חריגות
שטח בניה (מ"ר)	66%X 1495 ========== 986.7 מ"ר	קונטור קומה טיפוסית: 243.08 מ"ר 13X3 =39 מ"ר קונטור קומה מורחב:282.08 מ"ר קיים בניין בן 3 קומות מכפיל 3: 846.24=3X282.08 מ"ר ---------- 9 דירות קיימותX 13=117 מ"ר סה"כ מותר מכוח תמ"א 38 א' -963.24מ"ר ---------- **סה"כ מותר בגין תב"ע+ תמ"א 38 הינו 1949.94 מ"ר**	1949.31 מ"ר הבקשה המקורית הוגשה בשנת 2015, אך הבקשה המקורית נדונה ב2017 כאשר בפרוטוקול בוצע חישוב שטחים לפי תיקון 3 א'	
בליטה למרווח קדמי לכיוון רח' זרובבל	מרווח הינו 10 מ'		בליטת 2 מ' ע"י מרפסת זיזית ובהמשך קורה דקורטיבית	עומד בתקנות סטיה ניכרת
מרווח צידי מערבי	מרווח הינו 4 מ'		בליטה של 0.74 מ' ע"י קיר עם פתחים -מסתור כביסה בולט 1 מ' -בליטה של 0.4 מ' ע"י קיר עם פתחים	-יש לציין כי אושרה בליטה כזו בועדה מקומית -יש להתאים מסתור הכביסה לתקנות תכנון ובניה כך שלא יבלטו יותר מ 0.75 מ'.
גובה חניה גבוה מהמותר	לפי הוראות תוכנית חפ/229 י 5 ,גובה חניון יהיה 2.4 מ'		2.51-2.6 מ' בעקבות אילוצים שיפועיים	
גובה בניין	4X3+ 13.8=1.8 מ'		בניין קדמי- 18.26 (בקודם 17.90 מ') בניין אחורי- 17.26 (בקודם	בניין קדמי- 4.46 מ' בניין אחורי- 3.46 מ'

			17.90)	
ממוצע גובה קומה	לפי הוראות חפ/1400 ג"ב 3 מ'		בניין קדמי- 3.04 מ' בניין אחורי- 3.04 מ' (יש לציין כי גובה קומת מגורים המוצע הינו 2.76 מ' ובקודם היה מוצע 2.70 מ')	

היטל השבחה:
בגין תמ"א 38/3 א'
חפ/229 י 5 –מרתף בסך 60 מ"ר
מחסנים בסך 150 מ"ר (מוצעים 22 מחסנים)
מחסן משותף- 10 מ"ר

להלן אישור חניה מעודכן בעקבות שינוי מפלס מכפילים ל2 מפלסים:
אישור מיום 15/07/19:
עבור הריסה של 9 יח"ד ללא חניה ובניית 23 יח"ד
דרוש: 31.5 מק' חניה (14*2.25) +2 לנכים
23 מק' חניה לאופניים
3 מק' חניה לאופנועים
מוצע: 31 מק' חניה+ 2 לנכים
23 מק' חניה לאופניים
3 מק' חניה לאופנועים

שיפוי מרבי ברמפה 15%
שיפוע מרבי במפלס החניה 5%
ראה אישור המחלקה לתכנון דרכים
גובה ראש מינימאלי 2.20 מ'
יש לקבל אישור פקיד היערות עירוני לתוכנית
היזם ישלם היטל כבישים כחוק
שיפוע מרבי במפלס החניה 5%

המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה:
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. הבקשה תתוקן כלהלן:
א.מסתורי הכביסה יותאמו לדרישת תקנות התכנון והבניה באופן שלא יחרגו מעבר ל-0.75 מ' מקווי הבניין.
ב. יובא אישור חניה מעודכן לעניין שינוי רוחב חניון.
ג. יסומן ע"ג התוכנית שטח זיקת הנאה והפקעה, ולא יותר כל בינוי באזור זה לרבות ערוגה וחניון תת קרקעי.

ד. יבוטל פתח שחרור עשן המוצע בצד הדרומי, פתח שחרור עשן יתואם בהתאם לדרישות כבאות.

2. יש למלא אחר הנחיות מח' התנועה באגף דרכים ותנועה ובמסגרת אישור תכנית החניה שניתן.
בתוך כך נדרש:
א. גובה ראש מינימלי יהיה 2.20 מ'.
ב. שיפוע מרבי במפלס החניה יהיה 5% ובמפלס הרמפה 15%.
ג. יובא אישור פקיד היערות לתכנית החניה שאושרה.
ד. במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל ובזק, עמודי תאורה וכיוצ"ב) היזם ישא בעלות העתקן.
ה. במידה ולא שולם היטל כבישים אזי כל עבודות הסלילה בשטח הציבורי תבוצענה בהתאם להנחיות נציג האגף לתכנון דרכים.
ו. היזם ישא בעלות היטלי סלילה כחוק.
ז. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.

3. חזיתות הבנין יצופו במלואן ציפוי אבן מלא.
סוג האבן יצויין על גבי החזיתות בתכניות.

4. תוגש תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 שתכלול: גדרות, טרסות, דרכי גישה, מפלסים , חומרי גמר, גינון, נטיעות ועוד. התכנית תכלול רצועת גינון ברוחב 2.00 מ' בחזית המגרש, תוגש ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
כן יובא אישור פקיד היערות לנושא העצים כחלק מתכנית הפיתוח המאושרת.

5. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חשובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור אגוד ערים לשירותי כבאות.
ד. מורשה נגישות מתו"ס.
ה. אישור פקיד היערות לנושא עצים במסגרת וכחלק מהנחיות תכנית הפיתוח.
ו. אגף התברואה למבנה המוצע לפינוי אשפה.
ז. יובא אישור מהנדס בטיחות לפני תפעול המעלית.
ח. תאגיד מי כרמל - לנושא תשתיות מים וביוב ומח' הניקוז.
ט. חברת החשמל.

6. 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 ואושרו ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הרשות וכי המבנה לאחר חיזוקו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה.

7. עבודות הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.

8. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן.

9.תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין כלהלן:
יוצמד מחסן אחד בלבד לכל דירה
תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
מחסן כלי הגינה יוצמד כחלק מרכוף משותף

10. ישולם היטל השבחה בגין :
בגין תמ"א 38/3 א'
חפ/229 י 5 –מרתף בסך 60 מ"ר
מחסנים בסך 150 מ"ר
מחסן משותף- 10 מ"ר
הערה: לפי מה שיקבע ע"י שמאי העירייה

11. תוצג הדמייה מאושרת אשר תשולב בתוכניות ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר שיוצא.

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

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:19 מספר בקשה : 58/2370/09 תיק בניין : 58/2370
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **ריגומס יזום והשקעות בע"מ** **הגשה 22/08/2019**

עורך:

- נבו יוסי
- אוטמזגין מיכאל
- עודד אילני

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000065350

כתובת הבניין: רח' תל מאנה 36 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10778 חלקה: 44

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הריסת שני בניינים קיימים בניית מבנה מגורים הכולל 2 בניינים בני 24 יחד סהכ בניין תחתון 5 קומות בלי מרתף בניין עליון 5 קומות ו - 3 קומות מרתף
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
2. עודף שטח בניה בגין 6% הקלה.
3. גובה בנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
5. השלמת הקומה השביעית החלקית בגין תקנות סטייה ניכרת.
6. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
7. ניצול קומת עמודים למגורים.
8. גובה קומת חניה מעל המותר.
9. בליטות למרווח קדמי כלפי רחוב תל מאנה ע"י גוף הבניין ומרפסות זיזיות כדוגמת הבניינים מצומת לצומת.
10. בליטות למרווחים הצידיים ע"י הבנין ומסתורי הכביסה.
11. בליטות למרווח האחורי ע"י הבנין ומרפסות זיזיות.
12. פיתוח גבוה מעל המותר.
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/14000 פ.מ לענין החומר ממנו עשויה וגובהה.
14. רמפה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב/1 מבלי להותיר 1 מ' מגבול המגרש.
15. בריכת שחיה על גג הבנין שאינה תואמת את חפ/1840.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אביבה וישי גבע** תל מאנה 24 חיפה
- **בת שבע שטוך** תל מאנה 38 חיפה
- **גילת ואילן סבן** תל מאנה 24 חיפה
- **ד"ר ארנון פלטי** תל מאנה 38 חיפה
- **ד"ר גיל ואהובית טלמור** תל מאנה 38 חיפה
- **ד"ר רוני ושרה אמר** תל מאנה 38 חיפה
- **דינה ואמיר קוגלמן** תל מאנה 24 חיפה

- **יואב בר נוב** תל מאנה 38 חיפה
- **יואל אהרון** תל מאנה 38 חיפה
- **סילביה ואלכס קצ'נסקי** תל מאנה 24 חיפה
- **עו"ד משה פרזנצ'בסקי ב"כ דיירי תל מאנה 38+34** מעלה השחרור 15 חיפה
- **פייר אשכנזי** תל מאנה 38 חיפה
- **פרופסור משה ואירית אידן** תל מאנה 38 חיפה

הערות המפקח:

חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

פרסום בעיתונות בתאריך – 06.11.2020
מכתבים לגובלים בתאריך -02.11.2020

2. **מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים**

	מאושר	**קיים בפועל**	**מוצע**	**הערות**
יעוד הקרקע	**מגורים א**			
מס' יח"ד במגרש	**ע"פ מדיניות:** 27 יח"ד	2	27 יח"ד	קיימים שני מבנים – בכל מבנה יח"ד אחת.
מס' קומות	**מכח תב"ע :** 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים **ע"פ תמ"א 38/3א':** תוספת 3 קומות			האגף העליון הוא בן 7 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, באגף תחתון 6 קומות מעל קומת מרתף.
גובה במטרים		**4.70**	19.60	

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
שטח עיקרי	**מכח תב"ע** :60% 1843*60% = 1106 מ"ר **בנין א':** קונטור קומה קיימת: 129 מ"ר קונטור קומה מורחבת: 13+129 = 142 מ"ר מכפיל קומות: 2.5*142 = 355מ"ר 1 יח"ד קיימות: 1*13= 13 סגירת קומת עמודים: 128 מ"ר **בנין ב':** קונטור קומה קיימת: 187 מ"ר קונטור קומה מורחבת: 13+187 = 200 מ"ר מכפיל קומות: 2.5*200 = 500 מ"ר 1 יח"ד קיימות: 1*13= 13 סה"כ שטחים מותרים ע"פ תמ"א: 1009 מ"ר **סה"כ שטח עיקרי מותר מכח תמ"א 38/3 א' כולל זכויות מוקנות: 2115 מ"ר**	**260 מ"ר**	**סה"כ שטח עיקרי** **מוצע:** 2221 מ"ר **עודף שטח מוצע:** 106 מ"ר **6% - 110.58 מ"ר**	
שטח שירות			**1463.2 מ"ר**	
מרווח קדמי	**19.50 מ'**	**19.50 מ'**	**9.37 מ'**	**10.13 מ' ע"י גוף הבנין מרפסות זיזיות בהתאם למותר עפ' תמ"א 38/3**
מרווח אחורי	**6.50 מ'**	**6.50 מ'**	**5.56 מ'**	**0.94 ע"י מרפסות**
מרווח צידי-ימני	**4.00 מ'**	**4.00 מ'**	**3.60 מ'**	0.40 מ' ע"י הבניין, מרפסות זיזיות ומרפסת גג 0.70 מ' ע"י מסתורי הכביסה
קו צידי-שמאלי	**4.00 מ'**	**4.00 מ'**	**3.60 מ'**	0.40 מ' ע"י הבניין, מרפסות זיזיות ומרפסת גג 0.70 מ' ע"י מסתורי הכביסה
חניה		**2**	**סה"כ**	**51**
			רגילות	**43**
			כפולות	**8**
			תפעוליות	**0**
			נכים	**2**
גובה קומת חניה	**2.40 מ' לפי חפ/5י229**		**2.60-3.80 מ' עקב רמפה**	

סיכום הערות בדיקה

הערות בדיקה
1. הדמיה טרם אושרה.
2. הובא אישור קונס' עירוני ביום 4/6/2020
3. הובא אישור ניקוז מיום 1/9/2020
4. הובא אישור מי כרמל למיקום גמל המים מיום 3/9/2020
5. הובא אישור פקיד היערות מיום 19/10/2020 נבדק מאשר לקדם, קיים רישיון כריתה
6. הובא אישור פיתוח מיום 26/10/2020
7. הובא אישור תברואה מיום 2/9/2020
8. הדוודים ומ.א מוצעים במסתורים והקולטים מוצעים ע"ג גג המבנה הקיים
9. תיק מידע עבור בקשה זו התקבל מיום : 26/7/2018 והבקשה להיתר נפתחה מיום: 22/8/2019

10. דו"ח פיקוח : תוכנית תואמת למציאות טרם בונים

11. תמהיל דירות:

	מס מותר לפי תבע	מבוקש	קומות
דירות מעל 120 מ"ר		6	-4, -3, 2, 5
דירות עד 120 מ"ר		13	-2, -1, 0, 1, 2, 3,4
דירות קטנות 75- 80 מ"ר		8	1,2,3,4

12. התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה	**עמד**		**דרוש:** 50 מק' חניה + 2 מק' חניה לנכה + חניה לאופניים ואופנועים לפי התקן **מוצע:** 51 מק' חניה+ 2 מק' לנכה + כולל 8 מק' חניה כלואים +חניה לאופניים ולאופנועים לפי התקן

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
שימור	**התוכניות יתוקנו בהתאם לאמור בהחלטת ועדת שימור מס' 12 מיום 31.05.21**		**<u>להלן החלטת ועדת שימור מס' 12 מיום 31.05.21</u>** 1. תישמר רצועה בחזית כלפי הרחוב ובחזית המערבית ברוחב שיאפשר שימור העצים הבוגרים. במרווח הקדמי (חזית רחוב תל מאנה) - המרחק של קיר החניון בתת הקרקע מגזעי העצים הבוגרים יהיה 3 מ' לפחות מעץ מס' 2. במרווח הצד (חזית מערבית) - המרחק של קיר החניון בתת הקרקע מגזעי העצים הבוגרים יהיה 3 מ' לפחות מעץ מס' 18. 2. תבוטל הקומה העליונה במבנה התחתון 3. תבוטל החניה העילית המוצעת בחזית המגרש. מוצע שתהיה דירה במפלס ק. הכניסה (במקום מחסנים וחניה) 4. הגישה ברמפה לחניון תהיה כניסה ויציאה אחת מהחזית המזרחית. 5. קו הבנין האחורי יהיה 8 מ' כולל מרפסות זיזיות. 6. המרווח האחורי יישאר בטבעו על קרקע טבעית קיימת ללא חפירה. תישמר הטופוגרפיה הטבעית. תבוטל הקומה החפורה המוצעת כלפי המרווח האחורי במפלס -12.65 (קומה -4) 7. מבנה האשפה ימוקם בתחום קונטור המבנה.
נוף ופיתוח	**עמד**		התוכנית מאושרת
מי כרמל	**עמד**		
פקיד היערות	**עמד**		

<u>הבקשה פורסמה כחוק ולהלן עיקרי טענות המתנגדים – ההתנגדויות במלואן מצורפות בנספחים:</u>

א. **לעניין עומסי התחבורה -** קושי מרכזי שלנו כדיירי הרחוב הוא של עומסי תחבורה וקשיי חניה. עומסי התחבורה מופיעים במשך היום והם נובעים מפעילותו של בית חולים כרמל. סגל העובדים ומבקרי בית החולים עסוקים בחיפוש אינטנסיבי אחר חנייה. מגרש החנייה הקטן של אורחי בית החולים ממוקם ביציאה מהרחוב, ולכן יציאה זו נחסמת לעיתים בשל המכוניות הממתינות שמישהו ייצא ממגרש החנייה והן תוכלנה להיכנס במקומו. מצב דברים זה גורם, כבר בהווה בשעות מסוימות, לעיכוב ביציאה מהרחוב

במשך דקות ארוכות. והנה, ככל שצפיפות הדיירים ברחוב עולה, כך צפוי להתארך תור המכוניות ביציאה מהרחוב בשעות הקשות יותר.
מקור עומס תעבורתי נוסף קשור בקיומו של סמינר לבנות "בית יעקב", ברחוב תל-מאנה 28, שאליו מגיעות התלמידות וממנו הן עוזבות בהסעות של מוניות גדולות בין-עירוניות.
בעיית החנייה סביב בית החולים מגדילה את בעיית התעבורה, אך חשוב להדגיש כי בעיית החנייה קיימת גם בשעות הערב והלילה. היא נובעת ממספר המכוניות של הדיירים ושל מבקריהם. הגדלת צפיפות הדיירים ברחוב תעצים עוד את בעיית החנייה הקשה כבר עתה.
לבסוף, בהקשר התעבורתי: הרחוב הצר והחד סטרי הזה מהווה מוצא יחיד של כל הדיירים של הרחוב ושל שתי סמטאות שמסתעפות ממנו – סמטת אהרן ומורד הזמיר – והגדלת הצפיפות תחמיר לכן בעיה בטיחותית של יציאה מהשכונה בעת התרחשותה של שריפה חלילה.

ב. **לעניין שימור** - רחוב תל-מאנה הוכרז על ידי העיריה כחלק מאזור לשימור. אופיו וחזותו אכן מיוחדים בארכיטקטורה של הבניינים, בחורש הטבעי ובצמחייה הרבה שנשמרים בו, והוא לא תוכנן להיות צפוף אוכלוסין.
דברים כבר השתנו לאחרונה לרעה בהקשר זה, זאת על ידי שני בניינים גבוהים שהוקמו בכניסה לרחוב, בתל-מאנה 1 ובתל מאנה 8. כמו כן מצויים עתה שני פרויקטי בניה גדולים שנבנים בקצה השני של הרחוב המעגלי הזה, סמוך לכניסה של בית החולים.
קונקרטית, שתי החלקות שבהן מבוקשת הבנייה משופעות בעצים. משמעות הבניה היא לכן עקירת עצים רבים באותן חלקות ואולי אף במגרשים הגובלים להן. הבתים שייהרסו אולי הם עצמם בתים לשימור.
מכל מקום הבניה תפגע בוודאות הן בעצים הרבים והן בחזות הרחוב ובאופיו.
לבסוף, תכניות הבניה שהוגשו בתל מאנה 36 ו-36א' הן לבנייה מאסיבית שתחסום לנו חלק מהנוף שעד עתה נהנינו ממנו.

המבנה נשוא הבקשה כלל לא עלה לדיון בפני ועדת השימור ולכן יש לבחון האם מדובר במבנה בעל אדריכליים או מבנה לשימור בטרם תובא לדיון

<u>הוגש מכתב התייחסות להתנגדות ע"י עו"ד סיגל ב"כ מבקשת ההיתר, מצ"ב בנספחים.</u>

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

לאישור הבקשה וההקלות בתנאים הבאים:
התכניות תתוקנה כך ש:
1. תישמר רצועה בחזית כלפי הרחוב ובחזית המערבית ברוחב שיאפשר שימור העצים הבוגרים.
א. במרווח הקדמי (חזית רחוב תל מאנה) - המרחק של קיר החניון בתת הקרקע מגזעי העצים הבוגרים יהיה 3 מ' לפחות מעץ מס' 2.
ב. במרווח הצד (חזית מערבית) - המרחק של קיר החניון בתת הקרקע מגזעי העצים הבוגרים יהיה 3 מ' לפחות מעץ מס' 18.
2. תבוטל הקומה העליונה במבנה התחתון

3. תבוטל החניה העילית המוצעת בחזית המגרש.
מוצע שתהיה דירה במפלס ק. הכניסה (במקום מחסנים וחניה)
4. הגישה ברמפה לחניון תהיה כניסה ויציאה אחת מהחזית המזרחית.
5. תבוצע נסיגה פנימה 1.5 מ' מקו הבניין בחזית האחורית, כך שהמרחק בין הבניה המוצעת כולל מרפסות זיזיות עד לגבול החלקה יהיה 8 מ'.
6. המרווח האחורי יישאר בטבעו על קרקע טבעית קיימת ללא חפירה. תישמר הטופוגרפיה הטבעית. תבוטל הקומה החפורה המוצעת כלפי המרווח האחורי במפלס - 12.65 (קומה -4)
7. מבנה האשפה ימוקם בתחום קונטור המבנה.

יושלמו האישורים הבאים :
לשלב בקרת התכן :
8. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון :
9. עמוד חשמל/תאורה , ארון חשמל/בזק, וכיוצא בזה, ההעתקה תבוצע על חשבון מבקשי
10. ההיתר.
11. תוגש תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 100 :1 שתכלול : גדרות, טרסות, דרכי גישה,
12. מפלסים , חומרי גמר, גינון, נטיעות ועוד.
13. התכנית תוגש ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
14. לשלב בקרת התכן יובא אישור מטעם הגורמים הבאים :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
15. החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
16. אישור איגוד ערים לשרותי כבאות והצלה.
17. אישור פקיד היערות לרבות תכנית לשתילה חלופית.
18. יוגש כתב שיפוי.
19. יש להצניע את התשתיות.
20. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן והערות
המחלקת שימור.
21. תירשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
22. תוצמד חניה אחת לפחות לדירה.
23. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
24. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה.

לשלב אישור תחילת עבודות :

א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבנו קירות אקוסטיים בגובה של 1.8 מ' בגבולות החלקה בקטע הרמפה המוצעת, זאת על מנת למנוע מטרדי רעש וריח מעשן המכוניות.
ג. כל נזק שייגרם בעקבות ו/או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות , הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. תוגש הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ו. תוגש הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
ז. תוגש הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ח. תוגש הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ט. תוגש הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
י. תוגש הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
י"א. תוגש הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
י"ב. תוגש הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
י"ג. יובא אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין
י"ד. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת העבודות
ט"ו. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
ט"ז. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין

תשלומים :

25. ישולם היטל השבחה בגין :
א. התכנית תמ"א 38 תיקון 3א',
ב. התכנית חפ/229 י"5 השטחים ייקבעו ע"י מפקחת הרישוי לאחר תיקון התכניות.
ג. בגין 6%

הוועדה המקומית משיבה למתנגדים כדלקמן :

נושא השימור : ההתנגדויות הוגשו טרם שהבקשה נדונה בוועדת השימור.
המבנים נבחנו וניתנה חוות דעת מפורטת ע"י מחלקת שימור, הכוללת הנחיות לתיקונים נרחבים בבקשה וזאת בכדי לשמר את אופיו של המתחם, שהינו מתחם לשימור. כמו כן נקבעו הוראות ביחס לשימור עצים, קרקע טבעית והתרחקות מהשביל הציבורי המצוי בגבול החלקה האחורי. בכך התחשבה הוועדה המקומית בטענות המתנגדים בהיבטי שימור.

נושא התשתיות וצפיפות : הבקשה נבחנה בהתאם לקריטריונים המעוגנים במדיניות הוועדה המקומית בשנת 2016. בהתאם לכך, ניתן להתיר 27 יח"ד במגרש, שהינו מגרש גדול, שכבר כיום קיימים עליו שני מבנים שאינם ממצים את זכויות הבניה מכח התב"ע. ניתן פתרון חניה מלא בהתאם לדרישות מחלקת חניה ומבדיקת אגף דרכים לא עולה כי יש בפרויקט המוצע בכדי להוביל להכבדה בלתי סבירה על הסביבה.
הצפיפות המתקבלת הינה בקירוב 15 יח"ד/דונם, שהינה צפיפות מאוזנת כלפי הסביבה המצויה בגדר התחום הסביר המתקבל בפרויקטים מסוג זה.

לעניין אי עמידה בתנאי הסף לתמ"א 38 תציין הוועדה המקומית כי הפרשנות שהוצגה ע"י המתנגדים איננה נכונה – ההגבלה ל-400 מ"ר נוגעת למבנים לגביהם חלה הגבלה על שטחי בניה בתב"ע החלה. במקרה שבנדון התב"ע החלה איננה מגבילה את גודל המבנים עד 400 מ"ר. כמו כן לעניין המבנים, הנושא נבחן ע"י קונסטרוקטור עירוני אשר חווה דעתו כי המבנה עומד בקריטריונים הנדרשים מכח תמ"א 38 ואיננו עמיד מפני רעידות אדמה.

ביחס להערות על פגמים טכניים בעריכת הבקשה, חלק מטענות המתנגדים נמצאו מוצדקות ואשר על כן עורך הבקשה נדרש לעריכת תיקונים עובר לדיון בוועדה המקומית.

הוועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:20 מספר בקשה : 59/2759/05 תיק בניין : 59/2759
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **שתית בע"מ** **הגשה 11/11/2020**

עורך:

- רוגינסקי חנוך

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000016133

כתובת הבניין: רח' שניאור זלמן 27 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 11194 חלקה: 143 ; 144 יעוד: מגורים א

תאור בקשה	
מגורים	תכ' שנויים תוס' לבנין קים

==========
בקשה לאשר תכנית שינויים מהיתר מס' 59275904 עבור הקמת בניין בן 42 יח"ד ו9 קומות הכוללת קומת חניות על קרקעית.
השינויים המבוקשים הן ביטול מחסנים והפיכתן לדירות , הרחבת 2 דירות מאושרות בהיתר על חשבון ביטול דירה ,שינוי גמר בקיר התמך ,ביטול מאגר מים ,ושינוי חזיתות
==========

מהות הקלות:

1. ניצול 6% הקלה מכוח תקנות סטיה ניכרת
2. ניצול 5% הקלה (2.5% לקומה)
3. גובה לובי לא תואם הוראות חפ/229 י' 5

הערות המפקח:

הליכי תכנון קודמים:

- בבקשה ראשונה - בקשה **01** ביקשו להקים בניין בן 49 יח"ד ו9 קומות ,סה"כ השטח המותר עפ"י יועמ"ש היה 2537 מ"ר מכוח תב"ע+תמ"א, .
הוועדה דחתה את הבקשה בעקבות עודף שטח מעבר למותר ,צמצום מ49 ל42 יח"ד בשל צפיפות ,וקביעה כי רמפת החניה לא תתוכנן ע"ג השצ"פ.
- לאחר מכן נפתחה בקשה **02** מתוקנת ובה 42 יח"ד ומיקום רמפת גישה לחניה בתחום המגרש ,יש לציין כי חל שינוי בשטחים בעקבות תיקון תמ"א 38/3 א' ומותר בגין תב"ע+תמ"א בסך 2833 מ"ר . הוגשה התנגדות מטעם עמידר השותפים לנכס שאינם מתנגדים לבקשה אך דורשים פרצלציה טרם הוצאת היתר הבניה. הוועדה אישרה את הבקשה בתנאים.
- הוגשה בקשה **03** עבור ביטול תנאי הוועדה המקומית בנושא בניית קיר אקוסטי בגבול החלקה הגובל עם הרמפה ,והוועדה אישרה את ביטול התנאי.
- הוגשה בקשה **04** עבור שינויים בחניון ע"י הפיכת 2 מפלסי חניון למפלס אחד בעל מכפילים ,וכן ביטול תחנת טרנספורמציה(יש לציין כי קיים מייל תיעוד מטעם חברת חשמל שאכן פוטרים את מבקשי ההיתר מתחנת טרנספורמציה) . הוועדה לא אישרה את השינויים המוצעים והעדיפה להשאיר את החניון הקודם שהיה מוצע בטענה שאף בתכנון הנדון יש פחות חניות מהתכנון המאושר וכן לאור מצוקת החניה ושימוש בחניות בשטח הציבורי.
בעקבות החלטה זו הוגש ערר מטעם המבקשים ,וועדת ערר לא צידדה בהחלטתה של הוועדה המקומית וטענה שמכפילים הם פתרון קביל ,ושהתכנון המוצע הינו מאוזן יותר בכך שעולה על מספר החניות המבוקש עפ"י התקן.
לבקשה זו יצא היתר
- בבקשה הנוכחית בקשה **05** מבקשים שינויים מהיתר:
  - בקומה 6+5- מחסנים מאושרים בהיתר – הופכים לדירה .

- בקומה 8+7- הרחבת 2 דירות ע"ח שטח דירה שבוטלה ושינוי במיקום מרפסות זיזיות
יש לציין כי אין שינוי במס' יח"ד מהיתר
בהיתר היו מוצעים 42 מחסנים ובקומת חניה חדרי משאבות ומאגרי מים ,במצב המוצע מוצעים כעת 28 מחסנים בקומות המגורים ובקומת החנייה 5 מחסנים.
השינויים שבוצעו לא שינו את הקונטור מההיתר המאושר למעט הגדלה של 4 מ"ר הרחבה של שטח עיקרי בצד האחורי של המבנה התואם באופן סימטרי את ההרחבה המאושרת.
- טענת המבקש לניצול הקלות 6% ו 2.5% מכוח ,הוא ניצול מירבי של השטחים באותו קונטור מאושר.
- יש לציין כי לא ניתן לנצל 2.5% הקלה מאחר והקלה זו לא תקפה לתמ"א 38 ואין תוספת קומות בבקשה הנוכחית.
- הבקשה לתוכנית שינויים הוגשה ביום 31/01/21
- מפיקוח על הבניה נמסר ביום 26/05/21 ,הקיר התומך נבנה בסטיות הבאות:
-הקיר לא צופה בציפוי קשיח כנדרש
-לאורך הקיר התומך הוסיפו 2 קורות חיזוק לתמיכה בקיר.
- לאחר התיעצות עם היועמ"ש:
ביחס לתוספת השטחים בהקלה ,קבעה וועדת ערר בהחלטה בעניין צבי 23 (ערר חי 0720/1059) ככלל ,אין הצדקה להוסיף בהקלה יח"ד ,אחוזי בניה או קומות או בכלל על הפרויקטים שניתן להם היתר בניה תוך ניצול תמריצים מכוח תמ"א 38 והבניה על פי ההיתר החלה (זאת בשונה מהקלה שהתבקשה במסגרת הבקשה להיתר המקורית הכוללת גם את התמריצים מכוח תמ"א 38).
מכיוון שפרוייקטים מכוח תמ"א הם דה פקטו תכנון מחדש של המגרש ,בו נבחנים כלל הפרמטרים המוצעים ,בדומה לתוכנית נקודתית ,המוסיפה זכויות קומות ויח"ד.
מטרת תוספת השטחים המשמעותית מכוח תמ"א 38 היא יצירת כלכליות לפרויקט אשר תאפשר את הוצאתו אל הפועל ,כך שבניינים ישנים יהרסו ותחתם יבנו מבנים חדשים ,עדכניים ומחוזקים.
במקרה זה ,אין מחלוקת שמטרת הפרויקט מומשה. הבניין הישן נהרס ,בניין חדש נבנה תחתיו ובנייתו נמצאת בשלבים מתקדמים. גם לא יכולה להיות מחלוקת שמדובר בפרויקט כלכלי – שאם לא כן, לא היה מתממש.
העמדה של וועדת הערר, הינה כי אין מקום בשלב זה לפתוח בשנית את הבקשה להתיר תוספות מעבר למה שהותר, ובפרט כאשר המבקשים לא הציגו כל הצדקה להקלה המבוקשת, אשר מחייבת את שינוי התכנון המאושר.
- בעניין איחוד וחלוקה ,אין מקום לבקש ערבות ,אך ניתן להתנות את אישור האיכלוס באישור תוכנית איחוד וחלוקה.

הדואר הרשום נעשה בעזרת חברת פרסום
בקשה פורסמה ב 3 עיתונים:
ישראל היום והמרקר מיום 23/02/21 ,כלבו 26/02/21
הושלמו תצהירים כנדרש

<u>תמצית הבקשה – קיים מול מוצע:</u>

	קיים	מאושר בהיתר 04	מותר עפ' תב"ע	מותר עפ' תמ"א	דרוש	מוצע

מס' קומות	4 קומות	9 קומות הכוללות חנייה על קרקעית	3 קומות	2.5 קומות לפני המדיניות הקודמת של דצמבר 2016 (2 קומות מכוח תמ"א ו2 קומות מכוח הקלה סטיה ניכרת) המאושר בהיתר	-	ללא שינוי
מס' יח"ד	14	42	-	-	-	ללא שינוי
מס' חניות	-	41 מק' חניה+ 1 נכה		-	41 מק' חניה+ 1 נכה	ללא שינוי

נתונים תכנוניים:

יעוד קרקע: מגורים א' מיוחד לצורכי שיכון

לפי תת"ע: חפ/658,1002ב, 1002 ב',1073 ב',1073 ד', 1073 ש"צ
שטח מגרש לחשוב שטח בניה - שטח רשום ומדוד חל' 143 – 1518 מ"ר חל' 144- 1465 מ"ר ,סה"כ 2983 מ"ר כולל

שצ"פ ונטו לא כולל שצ"פ 1314 מ"ר

לאחר התייעצות עם תכנון עיר מיום 21/01/21:

שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הוא לאחר הפרשות ציבור ,קרי 1314 מ"ר

תיאור הבקשה המוצעת:

	מותר בגין תב"ע	**מותר בגין תמ"א 38/3 א' לפי פרוטוקול 02**	**מאושר בהיתר 04**	**מוצע**	**חריגות**

שטח בניה (מ"ר)	שטח מותר בגין תב"ע - 120 מ"ר לדירה, קימות 14 יח"ד , 120X14= 1680 מ"ר	שטח קומה טיפוסית קיימת – 225.32 מ"ר, תוספת 13 מ"ר לכל דירה בקומה 4X יח"ד – 52 מ"ר, סה"כ קומה טיפוסית מורחבת – 277.32 מ"ר, קיימות 4 קומות כלומר מכפיל 3.5, 3.5X277.32= 970.62 מ"ר, + תוספת 13 מ"ר לכל דירה בבניין X 14 יח"ד = 182 מ"ר, סה"כ מותר בגין תמ"א 38/3/א- 1152.62 מ"ר ========== **סה"כ מותר בגין תמ"א + תב"ע 2832.62 מ"ר**	**2833 מ"ר**	3057 מ"ר **(נוסף שטח 146 מ"ר הכולל 6% הקלה +2.5% הקלה)**	
6% הקלה	שטח מגרש הינו 1314 6%X -------- 79 מ"ר				לא ניתן לממש הקלה זו מאחר והמבנה הקיים נהרס ,והבקשה נמצאת בתהליכי בנייה
גובה בנין	3*3+ 1.8=10.8 מ'	-	28.73מ'	28.90מ'	הגבהה של 0.17 מ'
גובה חניה	עד 2.4מ' ע"פ חפ/229 י' 5	-	3.98 מ'	4.15 מ'	הגבהה של 0.17 מ'
מרווח צידי דרומי	המרווח הינו 1מ' גובל עם שצ"פ (לפי חפ/1002 ב')		אין בליטה	**ללא שינוי**	
מרווח צידי צפוני	המרווח הינו 4 מ'	**-**	-בליטה של עד 2 מ' ע"י קיר עם פתח תוך הותרת 2 מ' עד גבול המגרש -בליטה של 1 מ' ע"י מרפסת זיזית תוך הותרת 3 מ' עד גבול מגרש	**ללא שינוי**	

מרווח אחורי	המרווח הינו 1 מ' גובל עם שצ"פ (לפי חפ/1002 ב')	-	**אין בליטה**	**ללא שינוי**	
ממוצע גובה קומה	עד 3.00 מ' ע"פ חפ/1400/ ג.ב		3.19 מ'	3.21 מ'	0.02 מ'

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
המלצות צוות הרישוי לדחיית הבקשה:
בעקבות ערר בצבי 23 (ערר חי 0720/1059) ,לא ניתן להצדיק שימוש ב6% הקלה מאחר והמבנה נהרס ונמצא בשלבי בניה.
מטרת תוספת השטחים המשמעותית מכוח תמ"א 38 היא יצירת כלכליות לפרויקט אשר תאפשר את הוצאות לפועל ,כך שהבניינים הישנים יהרסו ותחתם יבנו מבנים חדשים ,עדכניים ומחוזקים.
במקרה זה ,אין מחלוקת שמטרת הפרויקט מומשה.
גם לא יכול להיות שמדובר בפרויקט כלכלי ,שאם לא כן ,לא היה מתממש.
כמו גם לא ניתן לממש ניצול של 2.5% מאחר והקלה זו רלוונטית כאשר יש מימוש תוספת קומה , וגם אינה מקובלת בניצול במסגרת תמ"א 38 מאחר והתמ"א מקנה תמריצים אלו.

מאחר ולא השלימו את התנאים בהיתר 04 אישור איכלוס יהיה מותנה באישור תוכנית איחוד וחלוקה המבוססים על תוכנית חפ/1073 ש"צ אשר ירשם כחוק בלישכת רישום המקרקעין תוך ביטול החלקות הרשומות מס' 143 ו-144 בגוש 11194 הנוגעות למגרש זה ורישום השטח מחדש בהתאם למוראה ולפי הייעוד והתנאים שבתוכנית חפ/1073/ש"צ.
חומרי הגמר של המבנה וקירות התמך והפיתוח יהיו בציפוי חומרי גמר קשיחים

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:21 מספר בקשה : 60/2968/05 תיק בניין : 60/2968
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **א.א,ב.מ יזמות בעתלית בע"מ** **הגשה 15/09/2020**

עורך:

- תמיר לזר

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 8541859933

כתובת הבניין: רח' אהוד 23 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10773 חלקה: 6

תאור בקשה	
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
פרסום חוזר – הקטנת מספר יחידות הדיור מ 16 יח"ד ל 14 יח"ד.
לאשר מבנה מגורים בן 14 יח"ד, 7 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, קומה שישית מדורגת, קומה שביעית מדורגת וחלקית, תוך הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3 א' ברח' אהוד 23 , חיפה
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
2. עודף שטח בניה בגין 6% הקלה.
3. 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. ניצול קומת עמודים למגורים.
5. גובה קומת הלובי גבוה מעל המותר עפ"י חפ/229 י'/5.
6. גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א.
7. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
8. גובה קומת חניה מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5.
9. גובה מחסנים מעל המותר עפ"י חפ/229 י 5.
10. בליטות למרווח הקדמי ואחורי ע"י מרפסות זיזיות.
11. בליטות למרווחים צידיים ע"י הבניין, ממ"דים, מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות ומרפסות גוף בניין.
12. פיתוח ומסדים גבוהים מעל המותר.
13. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400 פ"מ לעניין החומר ממנו עשויה (בטון) שטחה וגובהה.
14. חדר אשפה וגז במרווח הצידי בניגוד לחפ/1400 י"ב לעניין מיקומו וגובהו.
15. תוספת 2.5% משטח המגרש לתוספת קומה מעל המותר בתב"ע.
16. גובה קומה מעל המותר עפ"י חפ/1400/גב.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אודרי לנגר** אהוד 23 חיפה
- **אורין שחר** שער הגיא 1 חיפה
- **אורית ואופיר זיגמן** יותם 22 חיפה
- **איריס קופמן** אהוד 26 חיפה
- **אלה וגנר** אהוד 11 חיפה
- **ארז אורנן** אהוד 14 א חיפה
- **ארנון קרן** אהוד 15 חיפה
- **ד"ר יובל דגן** אהוד 30 חיפה

- **ד''ר מיכל שטיינברג** אהוד 29 חיפה
- **דליה קרמר** יוכבד 8 א חיפה
- **דנה אגרא-דגן** אהוד 30 חיפה
- **דני ודורית זהבי** אהוד 6 חיפה
- **זיו ועינת אגינסקי** אהוד 36 א חיפה
- **חני סידיס** אהוד 40 חיפה
- **טל ציטיאד** אהוד 15 חיפה
- **יהודית גרינברג** שער הגיא 5 חיפה
- **ישראל רייכנטל** שער הגיא 5 חיפה
- **ליאד ויפעת נקבלי** אהוד 28 חיפה
- **ליאור קוחלי** אהוד 11 חיפה
- **ליבי אלטוס** אהוד 3 חיפה
- **מאיה ואליה נבון אושרי** יוכבד 18 חיפה
- **מאירה אגרא** אהוד 32 א חיפה
- **מיכל ואלעד שטרר** אהוד 36 א חיפה
- **מירב וקובי כהן** אהוד 7 חיפה

הערות המפקח:

חוו''ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

הבקשה חלה עפ"י המדיניות הקודמת (2016) בהתבסס על אישור מס מקרקעין מיום 08/06/20 שאושר ע"י אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין ,תיק מידע מיום 08/06/20 אישור חניה מיום 03/08/20 בהתאם לאמור בהוראות המעבר.

פרסום בעיתונות בתאריך - 6.11.2020 ,5.11.2020

מכתבים לגובלים בתאריך - 17/11/20

אישור ועדה על גמר פרסום – 17/11/2020

2. **מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים**

	מאושר (מ')	**קיים בפועל (מ')**	**מוצע (מ')**	**הערות**
יעוד הקרקע	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	
מס' יח''ד במגרש	ל.ר	6	14	
מס' קומות	3 קומות מעל קומת עמודים	3 (בקומת הקרקע בחלקו קומת עמודים)	7+ קומת חניה	
גובה במטרים	13.80	9.60	22.90	

	מאושר (מ')	קיים בפועל (מ')	מוצע (מ')	הערות
שטח עיקרי	60%	465.74	1593.82	מותר לפי תב"ע: 60%X904=**542.4 מ''ר** יש לציין כי שטח הדרך יורד משטח המגרש בעקבות תוכנית חפ/424 --- קונטור קומה קיימת: 239.90 +26= 265.90 (קונטור קומה מורחבת) 3X265.90 =**797.7 מ''ר** ניצול זכויות ק. עמודים 239.90- 147 (קונטור קומה בנויה)=**93 מ''ר** החזר עבור 6 יח"ד קיימות X 13=**78 מ''ר** סה"כ מכוח תמ"א 38 **968.7 מ''ר** מ"ר --- סה"כ מכוח תב"ע+ תמ"א 1511.1 מ"ר --- 6%X904=54.24 מ'רר --- 2.5%X904 =23 מ"ר --- סה"כ מותר מכוח תב"ע+תמ"א+ הקלה 1565.34
שטח שירות	960=60 X16 מ"ר עפ"י חפ/229 י 5		592.12 מ"ר	שטחי השירות שנלקחו הינם מבואות ולובי ,מרפסות זיזיות ואחסנה. יש לציין כי מדרגות פירי מעלית לא נכללו בשטח.
מרווח קדמי	5	5	3	עד 2.00 מ' ע"י מרפסת זיזית כלפי רח' אהוד
מרווח אחורי	6.5	6.5	4.5	עד 2.00 מ' ע"י מרפסת זיזית כלפי רח' אהוד
מרווח צידי-ימני	4	4	4	0.40 מ' ע"י קיר עם פתחים
קו צידי-שמאלי	4	4	4	0.40 מ' ע"י קיר עם פתחים
חניה	**0**	0	**רגילות**	18
			כפולות	5
			תפעוליות	0
			נכים	1

	מאושר (מ')	קיים בפועל (מ')	מוצע (מ')	הערות
			סה"כ	24
גובה קומת חניה			2.75 מ'	

קיום הורדה לדרך	בשטח של – 73 מ"ר בגין חפ/857 ו – חפ/424
קיום שצפ	הורדה לשצפ בשטח של 267 מ"ר כנ"ל

הסכמות שכנים:

הסכמה מלאה

3. דו"ח פיקוח :

טרם נהרס הבנין הקיים

4. תמהיל דירות:

מס' דירה	קומה	שטח
1	1	139
2	1	128.46
3	2	72.39
4	2	59.41
5	2	124.10
6	3	123.36
7	3	122.82
8	4	128.57
9	4	122.82
10	5	128.57
11	5	128.90
12	6	155.80
13	6	143.16
14	7	172.28

5. התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות
תנועה וחניה 03/08/20	דרוש 23.5 מק' חניה (1.5*15 +1 קטנה) +1 לנכה +אופניים ואופנועים לפי התקן. מוצע: 23 מק' חניה +1 מק' חניה לנכה. (כולל 5 חניות כלואות) תוכנית זו נבדקה לפי מדיניות תמ"א 38 שנת 2020 חניות מס' 1,2 הינן במרווח קדמי לא נצפות מהכביש ,כיוון שהחניון מקורה והמגרש גבוה. התייחסות זו הינה עבור השטח הפרטי בלבד חניה כלואה תשויך לאותה דירה יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב החשמלי במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/תאורה ,ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם. יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית הנכה. בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני לתוכנית היזם ישלם היטל כבישים כחוק גובה ראש במפלס החניה לא יפחת מ-2.2 מ' שיפוע מרבי במפלס החניה 5% ולפי אישור מח' דרכים
שימור 11/08/20	שיפור התכנון דורש: -לא תתאפשר בניה במרווח קדמי למעט כניסה ברוחב מינימאלי(יש לשנות מיקום חניות 1 ו-2) המבנה לא יחרוג מקו בניין קדמי כולל מרפסות -המרווח הקדמי ישמש לנטיעה ועצים (לדירה 1ו-2 יהיו מרפסות כמו שאר הקומות). -ישמר סגנון קיר התמך על הרחוב שביל כניסה להולכי רגל לא יהיה חפור אלא שביל מדרגות שיוביל ישירות ללובי- -שינוי תכנון החניון שימזער חריגה למרווח צידי מערבי ובחלק הקדמי של המגרש. במרווח המערבי ישמר קרקע טבעית וינטעו עצים.- -הצעת פתרון מכפילים למרווח אחורי בכדי לצמצם את החניות במרווחים האחרים. -קומה עליונה בנסיגה -עיצוב כרוב המבנים הותיקים ללא ריבוי אלמנטים גאומטריים. -חומרי גמר על בסיס טיח ובגוונים לא כהים ,מעקות ממתכת.
נוף ופיתוח 23/08/20	מדובר במגרש עולה . עמקב חפירה לא ניתן לשמר עץ בחזית. יש ערוגה בין 3.3 מ' עד 1 מ' בקצה המזרחי פח אשפה בתוך תחום רגלי ממ"ד גמל מים מוצנע בכפוף לאישור מי כרמל מוצע בלוני גז שתילת עצים בוגרים ,ישתלו 5 עצים גודל 10 שטח החלחול עומד בדרישות קירות פיתוח קיימים בחזיתות הצידים (מזרחי ומערבי) ואחורי עד 1.8 מ'. קיר חניה במרווח קדמי (החניה היתה תת קרקעית כלומר מתחת לקו הקרקע הטבעי . תואם דובה קירות של מבנים קיימים גובלים 25+21.
מי כרמל	יש
פקיד היערות 27/07/20	נבדק ,לא ניתן לשימור עץ דקל מס' 1. הבקשה מאושרת ניתן לקדם
חח"י 17/06/20	לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדרים חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה)
קונס' עירוני 24/08/20	מבנה נוכחי אינו עומד בת"י 413

התנגדות	עיקרי הטענות
התנגדות מס' 1	עיקרי הטענות: -הבקשה צריכה לפעול עפ"י הנחיות של המדיניות החדשה -המבנה המבוקש לא מתאים במרקם לאופי הסביבה -צפיפות גבוהה -עומס תחבורתי

מאחר והבקשה העתידית בהמלצות הרישוי נדרשה לצמצם 2 יח"ד מאחר ולא אושרו מעל 15 יח"ד לדונם בעוד פרוייקטים ברח' אהוד ואף ע"י ועדת ערר המחוזית ,המבקש החליט להוריד את הבקשה מסדר יום תוך תיקון הבקשה עפ"י המלצות ,ושינוי מס' הקומות מ6 ל7 וזאת באמצעות פרסום חוזר.

הפרסום בוצע באמצעות חברת פרסום ,
3 עיתונים ,מערבי הבוקר וכלבו מיום 20/08/21
הצגת מקום בולט הכולל תצהיר
ומסירת דואר רשום מיום 30/08/21

<u>הערות בודק ההיתרים:</u>
-בקומה 5-3 מתוכנן חלל כפול בעל שטח כלוא בין קירות הנועד ליצירת גינה מלאכותית שאליה יוצאים מקומה 3. יש לציין ששטח זה לא נלקח בשטח עיקרי או שירות.
-מתוכננים פרגולות מעל מפרסות זיזיות שיש לבטל מאחר ולא ניתן לאשר זאת מכוח הוראות חפ/1400 פ"מ

<u>להלן הערות שולחן עגול מיום 19/10/21:</u>
הבקשה אינה תואמת את מסמך המדיניות.

- שמירה על מרווח קדמי פנוי מחנויות ומשתיות ברוחב של 2 מ' לפחות עבור נטיעת עצים וגינון על קרקע טבעית.
- עיצוב המבנה ישתלב בסביבה ויותאם למרקם הקיים – אישור עיצוב אדריכלי יתואם מול אדר' העיר.
- יש לשמר עומק שתילה של 1.5 מ' לפחות בהתאם להנחיות המרחביות במרווח הצידי לאורך החזית המערבית
- יש להציג שטחי חלחול במגרש
- יש להציג פריסת גדרות/קירות תמך במרווחים הצידיים

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

המלצות צוות רישוי לאישור הבקשה בתנאים הבאים:
1. התוכנית תתוקנה כך ש:
א. יצומצם שטח עיקרי של כ-28.48 מ״ר שמעבר למותר. (יבחן במסגרת ההכנה נושא ההקלה של 2.5% שהמבקש הבקשה רוצה לנצלו עבור תוספת קומה ,יש לציין כי קיים 3 קומות ומותר מכוח תמ״א להוסיף 3 קומות ,ומכוח תב״ע ניתן לבנות 4 קומות כאשר סך הכל מותר 7 קומות כפי שהבקשה מציעה ,אך את הקומה האחרונה המבקש רוצה לנצל מכוח 2.5% הקלה בטענה שקיימת הפקעה מאוד משמעותית מהחלקה בעקבות הדרך והשצ״פ ,לכן במסגרת ההכנה יש לבחון אם בכלל המבקש זכאי ל2.5% הקלה בפרויקט שהינו תמ״א 38)
ב. במידה ויאושר 2.5% הקלה יצומצם 6 מ״ר.
ג.תבוטל פרגולה מעל מרפסת זיזית מאחר והוראות חפ/1400 פ״מ לא מתירות זאת. כל חפיפה כזאת תבוטל.
ג. גובה חניון פנימי לא יעלה על 2.4 מ׳ כמו שנקבע בוועדת ערר באהוד 21.

ה. רוחב הערוגה יתואם להוראות המדיניות בכך שלא תקטן מ2מ' לכל אורכה בחזית המגר ,ובכך תייצר חזית ירוקה כנדרש בהתאם למדיניות.

2. יוגשו האישורים הבאים לתכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
ב. אישור קונסטרקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשרותי כבאות והצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע"י צוות מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
ו. חזיתות וחומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור אתרים.

3. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין כלהלן:
א.תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ב. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה
ג. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנה את ייעוד החניה.
ד. חניה כלואה תשוייך לאותה דירה
4. ישולם היטל השבחה בגין:
א.ניצול קומת עמודים למגורים בשטח 268 מ"ר.
ב. תוכנית תמ"א 38 תיקון 3 א'
ג. תוכנית חפ/229 ד'
ד. היטל השבחה בגין 6% הקלה
בכפוף לתיקון התוכנית וכפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
5. יובא אישור מטעם מח' נכסים לעניין ההפקעת דרך בסך 73 מ"ר לטובת הרחבת דרך של 16 מ'. וכן הפקעת השצ"פ בשטח של 267 מ"ר.
6. תנאים בהיתר:
א.יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב.כל נזק שייגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן עד ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ד. חומרי הגמר השבילים והגדרות יהיו מחומרים בהלימה לפרטי נוף הקיימים בבניינים ותיקים סמוכים.
ה. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ו. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ז. מבקש ההיתר-היזם מחוייב להתקין מקומות חניה לאופניים בתחום החלקה ובהתאם לדרישות התקן.
ח. במידה ותידרשהעתקת תשתיות כגון: עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכיוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ט. יסופק תשתית טעינה לרכב חשמלי
אישורים לתחילת עבודות:
יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
ב.הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ג.הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
ד.הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ה.הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ו.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ז.הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח.הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
ט.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
י.אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין
י"א. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת העבודות
י"ב. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ג. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין
י"ד. דוגמא לשלט באתר הבנייה
ט"ו. לבניין הקיים חיבור חשמל באמצעות קו עילי. לפני תחילת עבודות יש לפנות לחברת החשמל בבקשה לנתק ולפרק את החיבור על חשבון מבקש ההיתר.

ט״ז. היתר הכריתה ושתילה חלופית תיאום מול פקיד היערות.
את הטפסים הנ״ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון
מענה למתנגדים :
הועדה מציינת בפני המתנגדים כי במקור הוגשה בקשה למבנה בן 6 קומות מעל חניון שכלל 16 יח״ד.
לאחר שהועדה בחנה את התיק , המלצותיה היה לבטל 2 יח״ד מאחר ואינה מתירה ברח' אהוד צפיפות של יותר מ15 יח״ד לדונם כפי שאושר בעוד פרויקטים של תמ״א הריסה ברח' אהוד ואף הועלה נושא הצפיפות בעררים. צפיפות של 15 יח״ד/דונם יאפשר למגרש וסביבה לשאת את התוספות המוצעות כך שתתואם למצב התשתיות ברחוב אהוד.
לאור זאת ,הוגש מטעם המבקש תוכנית מתוקנת שביטלה את 2 היח״ד כאשר מוצעים 14 יח״ד סה״כ. עם זאת נוספה תוספת קומה ל6.5 קומות מעל החניון תוך שינוי תכנון המבנה והקונטור. כל שינויים אלו כללו פרסום חוזר בהתאם לתוכנית המתוקנת.
בעניין 2.5% הקלה
לעניין המדיניות ,הבקשה חלה עפ״י המדיניות הקודמת בהתבסס על אישורים שהובאו בהתאם להוראות
בעניין פגיעה בצביון השכונה ,הועדה לא מצאה שישנה פגיעה ,מדבור בבקשה העולה בקנה אחד עם הוראות תמ״א 38 ,מסמך המדיניות ופרויקטים דומים בסביבה מתיישבת עם הצורך השעה בחזיוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה ,ולעידוד מגמה התחדשות עירונית.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת
הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ״ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל״ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה
המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.
?

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:22 מספר בקשה : 62/3496/03 תיק בניין : 62/3496
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **נופ-הנדסה ג.ג. בע"מ** **הגשה 26/09/2019**

עורך:

- אריה רון מאייר

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 5234595819

כתובת הבניין: רח' התשבי 60 חיפה

גוש וחלקה: גוש: 10813 חלקה: 184 ;

גוש : 11690 חלקה : 1 יעוד : מגורים א

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הקמת בניין חדש בן 7 קומות מגורים הכוללים מחסנים בקומה א' ,מעל קומת חנייה תת קרקעית עם מכפילים ומרתף ,סה"כ 14 יח"ד ומרתף ,תוך הריסת בניין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד.
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א.
2. תוספת 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
3. גובה בניין מעל המותר.
4. גובה קומה מעל המותר.
5. ניצול קומת עמודים למגורים בגין תמ"א 38/3א.
6. גובה ק. חניה מעל המותר ע"פ חפ/229 י' 5.
7. גובה ק. מחסנים מעל המותר ע"פ חפ/229 י' 5.
8. ממוצע גובה קומה מעל הנקבע בהוראות התכנית חפ/1400 /ג"ב.
9. בליטות למרווח הצידי מזרחי ע"י קיר עם פתחים וקורה דקורטיבית.
10. בליטות למרווח הקדמי צפוני ע"י קורה דקורטיבית ומרפסת זיזית.
11. בליטה למרווח קדמי מערבי ע"י מרפסת זיזיות.
12. בליטות למרווח הצידי דרומי ע"י מרפסות זיזיות וקורה דקורטיבית.
13. גובה פיתוח מעל המותר.
14. פרגולה שאינה עומדת בעניין שטחה וגובהה.
15. מבנה אשפה במרווח קדמי שאינו עומד בעניין גובה עפ"י הוראות חפ/1400 י"ב 1.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **גידריך פנחס** חורשה 10 חיפה
- **ורדי נעמי** חורשה 9 חיפה
- **מינרבי אמיר** חורשה 10 חיפה
- **מירב אריאל** חורשה 10 חיפה
- **מרגליות אסף** חורשה 10 חיפה
- **משפ' שפרן** חורשה 9 חיפה
- **עו"ד מיכאל בצר בשם פרופסור זאב ודר' צפורה תד** א.צ.ג 23 חיפה
- **פילר נתן** חורשה 10 חיפה
- **פרופסור זאב וסר' ציפורה תמדור** התשבי 62 חיפה
- **קליין פטר** חורשה 10 חיפה

- **רחל רוזנר** תשבי 64 חיפה
- **רפאל מאי** חורשה 9 חיפה
- **שרה גובליניק** חורשה 9 חיפה

הערות המפקח:

תמצית הבקשה – קיים מול מוצע:

	קיים	מוצע	מותר עפ' תב"ע	מותר עפ' תמ"א	דרוש
מס' קומות	3 קומות מגורים בשילוב קומת עמודים	7 קומות מגורים מעל קומת חניון ומרתף	3 קומות מגורים מעל קומת עמודים	6 קומות עפ"י המדיניות	-
מס' יח"ד	6	14	-	18 יח"ד ע"פ מדיניות חלקי 80	-
מס' חניות	-	18 מק' חניה+1 מק' חניה לנכה (כולל 9 מתקניה חניה)+18 מק' חניה לאופניים+2 לאופנועים		-	18 מק' חניה+1 מק' חניה לנכה+14 מק' חניה לאופניים+2 לאופנועים

נתונים תכנוניים:
יעוד קרקע: מגורים א'

לפי תת"ע: חפ/2000, 718/א' ,125, 229 ,229/י/5, 1400/פ"מ ,229/ה/1, 1400/יב/4 ,229/י/2, 1400 ג"ב,1400/יב/1,1400/תט ,1400/יב ,229/י/1, 229/י ,229/ה ,תממ/6, תמא/38
שטח המגרש לחישוב שטח הבניה: 869

תיאור הבקשה המוצעת :

	מותר בגין תב"ע	מותר בגין תמ"א 38/3 א'	מוצע	חריגות
שטח בניה (מ"ר)	**869*66%=573.54מ"ר**	קונטור קומה קיימת : 240.98מ"ר קונטור קומה מורחב 2 יח"ד: 13X2 קונטור קומה מורחבת:266 מספר קומות קיימות:3 מכפיל 3: 800.94=3X266 מ"ר תוספת בניה בגין 5 יח"ד קיימות : 78=6X13 סה"כ 878.94 מ"ר ========== **סה"כ מותר בגין תמ"א + תב"ע 1452.48 מ"ר**	**1452.27 מ"ר**	-

גובה בנין	3*4+ 1.8=13.8 מ'	-	21.50מ'	7.7מ' לגובה
גובה קומה	עד 3.50 מ' ע"פ חפ/1400/ג.ב	-	3.7 מ' בעקבות קומת מגורים במפלס קומת חניה	0.2 מ'
קדמי צפוני	המרווח הינו 9.5-12 מ'	-	-בליטה של 0.13 ע"י מרפסת זיזית -בליטה של 0.4 מ' ע"י קורה דקורטיבית	
קדמי מערבי	המרווח הינו 5 מ'		-בליטה של 2 מ' ע"י מרפסות זיזיות	
מרווח צידי מזרחי	המרווח הינו 4.00 מ'	-	-בליטה של עד 0.4 מ' ע"י קיר עם פתחים תוך הותרת 3.6מ' עד גבול מגרש -בליטה של קורה דקורטיבית בהמשך לקיר הפתחים הבולט עד 0.8 מ' מהמרווח תוך הותרת 3.20 מ'	**קורה דקורטיבית עפ''י תקנות צריכה לבלוט עד 0.6 מ'**
מרווח צידי דרומי	המרווח הינו 4.00 מ'	-	-בליטה של עד 0.4 מ' ע"י עם פתחים -בליטה של 1.00 מ' ע"י קורה דקורטיבית -בליטה של 1.10 מ' של מסתור כביסה בהמשך לבליטה של קיר עם פתחים.	**קורה דקורטיבית עפ''י תקנות צריכה לבלוט עד 0.6 מ' בליטה של מסתור כביסה הינו עד 0.75 מ'**
ממוצע גובה קומה	עד 3.00 מ' ע"פ חפ/1400/ ג.ב		3.2 מ'	0.2 מ'
גובה קומת חניה	2.40 מ' עפ' חפ/229 י'/5	-	3.80 מ' גובה חניון 6.20 גובה מכפילים	הפרש 1.4 מ'-חניון 3.8 מ'-מכפילים
גובה פיתוח שטח	1.20 מ' מפני קק"ט	-	עד 1.58 מ'	0.38 מ'
גובה מחסנים	עד 2.40 מ' ע"פ חפ 229 י' /5		2.70 מ'	**יש להראות הנמכת גובה במחסנים**
פרגולה	עפ"י 1400 פ"מ לעניין גובה -2.30 מ' לעניין שטח -20 מ"ר		גובה-3.20 מ' שטח-36 מ"ר	**יש לצמצם:** גובה-0.9 מ' שטח-16 מ"ר

מתקן אשפה	עפ"י הוראות 1400 י"ב 1-גובה מתקן אשפה לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מעל מפלס הדרך		2.50 מ' מתחת למרפסת גננית מוצעת	**1 מ' חריגה**

להלן תמהיל דירות:

קומה	שטח	מס' דירה
מרתף -2	60.17	1
חניה -1	83.83	1
ק.ק 0	127.42	2
ק.ק 0	127.14	3
ק 1	66.93	4
ק 1	79.29	5
ק 2	127.42	6
ק 2	126.73	7
ק 3	127.42	8
ק 3	126.73	9
ק 4	127.42	10
ק 4	126.73	11
ק 5	127.42	12
ק 5	126.73	13
ק 6	124.98	14
	1686.33	

חב' חשמל מיום 17/06/2019 :

לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה)

להלן אישור מח' דרכים מיום 08/07/2019:

גוש:11690 חלקה:1

עבור בניין חדש 14 יח"ד

ע"י הריסה של 6 יח"ד ללא חניה

דרוש:18 מק' חניה+1 מק' חניה לנכה+14 מק' חניה לאופניים+2 לאופנועים

מוצע:18 מק' חניה+1 מק' חניה לנכה (כולל 9 מתקניה חניה)+18 מק' חניה לאופניים+2 לאופנועים.

- מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית
- מידות החניה בין עמודי המתקן יהיו לפי רמת שרות 1
- יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים
- יש להגיש אישור מהנדס תנועה למתקנים
- היזמים מחוייבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימאלי האפשרי לרכב

- שיפוע מרבי במפלס החניה 5%
  שיפוע מרבי ברמפה 15% עם מעבר שיפועים
  ולפי אישור מח' תכנון דרכים
- יש להתקין רמזור ולתפעל בהתאם להנחיות מתכנן רמזורים
- גובה ראש מינימאלי 2.20 מ'
  גובה ראש מינימאלי באזור המתקנים 1.85 מ'
- יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי
- במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/תאורה ,ארון חשמל/בזק)הביצוע ע"ח היזם.
- היזם ישלם היטל כבישים כחוק
- יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית נכה
- בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים
- יש לקבל אישור פקיד היערות עירוני לתוכנים

-הגבהים מאושרים-

<u>להלן אישור פקיד היערות מתאריך 23/09/19:</u>

נבדק לתקן צבעים במפה.

מאשר לקדם את הבקשה.

<u>להלן אישור מח' נוף מתאריך 16/09/19:</u>

פתחי שחרור עשן לא מאושרים ,יוצג פתרון חלופי בהמשך.

<u>להלן התייחסות שימור ב2019:</u>

הבקשה נדונה בועדה מיינת מיום 16/02/19 להלן החלטתה/הערותיה:
המבנה הקיים ללא ערכים לשימור. ניתן לפתוח תיק בכפוף לבדיקת זכויות מחלקת רישוי ,אישור סקר עצים ,עיצוב הבניין בגמר טיח בתיאום עם מח' לשימור. מקום רגיש מבחינה נופית ממפליצים להורדת קומה הערת רישוי : התשבי 60 –תמ"א הריסה הורסים 6 יח"ד ו-3 קומות ,מבקשים 14 יח"ד ו-7 קומות במגרש פינה עם רח' החורשה ,חניון גבוה עם מכפילים ,תיק מידע מ7.19 אף דף מידע מיום 26/05/19 לכן אין הערה לעניין התשתיות.
התייחסות נוספת במייל מיום 18/12/19:
לגבי הפרויקט בתשבי 60 –מבדיקה ראשונית/כללית אכן למבנה הקיים אין ערכים אדריכליים לשימור ,אך יחד עם זאת החלקה במרחב השכונות הוותיקות על צומת הרחובות נצפה ורגיש/ צמחיה בוגרת ,מבנים היסטוריים בסביבתו וכו. על פניו נראה המבנה המוצע גבוה מאוד וחורג בסביבתו ,ייתכן שגם פה גמר הטיח יתקבל טוב יותר , הצעה לעשות "פרה רולינג" תכנוני מול מח' שימור ואח"כ זה יובא לועדת מיינת או ועדת שימור בהתאם להחלטות.

<u>להלן התייחסות חדשה ממח' שימור מיום 04/08/2020:</u>

הבקשה נדונה בועדה הממיינת בפברואר 2020. הועברו טיטות מסקנות אודות הערכים במתחם סביב הכיכר בהתשבי/החורשה. בימים אלה סקר השימור לקראת השלמה.
לאור מסקנות הסקר יש לשוב ולהדגיש את הצורך בעדכון הנחיות התכנון על מנת להתאים את התכנון החדש למרקם והמיקום.
בכלל זה בעיקר:
-מופע החזית לכיכר צריך להיות לא יותר מ5 קומות.
-עדכון תקן החניה ושיפור תכנון החניון התת קרקעי כך שלא תיהיה חפירה במרווחים לכיכר החורשה/רחוב התשבי ,ויתאפשר שימור עצים ואפשור נטיעות עם עומק שתילה משמעותי.
-בחזית לכיוון צומת יש מסתור כביסה ,יש לשנות את התכנון כך שחזית זו יהיו חלונות/מרפסות חדרים.

בדיון פנימי במחלקה כבר ביוני הייתה הסכמה שיש להנחות את עורך הבקשה בהתאם ובמדית הצורך להביא את הנושא לדיון בוועדת שימור.

להלן טענות המתנגדים:

<u>להלן מכתבם של דיירי החורשה 10 מיום 23/09/2020:</u>

פגיעה באופי הסביבה- מדובר באזור היסטורי המהווה אתר תיירות משמעותי ,באחת נמצא המתחם של כנסיית אליהו הנביא הרוסית ,בפינה אחרת בית הנחושת ההיסטורי שבו מבקרים המון תיירים ובפינה השלישית ישנו בין אבן מרשים הנבנה ב1930 שהוא מבנה לשימור. האופי של הבניינים סביב לכיכר אינם גבוהים ולא צפופים מידי אשר משולבים בשפע של עצים ,אישור הפרויקט הנדון יהווה עוול וקלקול הכיכר ואופייה לטובת שיקולים כלכליים צרים של יזמים.
פגיעה נופית והצללה-המבנה המוצע יהיה גבוה 4-3 יותר משאר המבנים באזור ,דבר היפגע באיכות החיים ויוזיל שממעותית את ערך הנכס ,וכן גובה המבנה יצליל ויחשיך את הדירות בבניין.
תנועה- קטע הרחוב (רחוב חורשה ,מהכיכר ועד הכניסה לרחוב דה וינצ'י) בו מתוכנן הבניין לקום הוא ללא מוצא וצר ביותר וכן הרחוב סובל ממצוקת חניה קריטית.
עליה במס' התושבים- כבר ברחוב קיים בניינים שאושרו לפינוי בינוי ,ולהיבנות בניינים רבי קומות דבר היגרום להמון תושבים ,ומחסור בתשתיות ובשירותים עירוניים כגון חינוך ,תחבורה מסחר וכו'.

<u>להלן מכתבו של עו"ד מיכאל בצר בשם פרופסור זאב ודר' צפורה תמדור מיום 17/02/20:</u>

<u>המפת מדידה</u> –לא כוללת פרטי המודד ותוקף הנדרש כדין.
שטח חלקת המתנגדים ישנו אבן יחודי בעל 3 קומות ו2 דירות אשר תוכנן ע"י אדריכל קורט רייניש
<u>הבניין המבוקש ממוקם בלב מרחב לשימור מרקמי</u> ובלב מתחם צר בעל מאפיינים יחודיים לשימור ועל כן יש להטיל מגבלות על גובה ונפח הבניה המבוקשים. לפי הוראות ס' 6.11.3.1 יא-אחד ממרחבי השימור המרקמי בחיפה הינו הכרמל-אזור רח' יפה נוף ,שד הנשיא ,רח' התשבי. בהתאם להוראת סעיף 6.11.3 <u>לתוכנית מתאר הכוללנית חפ/2000</u> ,יערך במרחב סקר שימור מרקמי של ערכי האתר בכפוף להוראות מסמך המדיניות העירונית לשימור ,ועד להכנתו ייערכו תוכניות בכפוף להנחיות השימור.
הבניין הנשוא לבקשה להיתר ממוקם במרחב לשימור מרקמי שהינו לב ליבו של מתחם קטן ויחודי ביותר שחובה לשמור על מאפייניו הכולל 4 בניינים הממקומים בקצוות של כיכר עציוני הכוללות:
1.בית הנחושת /בית אלכסנדר גרונדמן
2.בית המתנגדים ברח' תשבי 62 ,שתוכננה ע"י אדריכל קורט רייניש.
3.כנסיית אליהו
4.הבניין ברח' תשבי 64 התוכננה ע"י אדריכל ריכט בסגנון הבאוהאוס
בבקשה מוצעים 7 קומות (מעבר למאושר במסמך המדיניות) כשאר המדיניות מתירה 6.5 ,טוען שאין להתיר מעבר ל5.5 קומות ,ושיש להקטין את נפח הבינוי. בנוסף גובה המבנה מושפע גם בעקבות גובה החניון.
טוען בנוסף שאין לדון בבקשה <u>כל עוד לא הובאה סקר לשימור</u> במתחם כדרישת תוכנית מתאר הכוללנית חפ/2000.
בנוסף הגובה יגרום להצללה בכל שעות הצהריים ואחר הצהריים וכן <u>פגיעה בפרטיות</u> המתנגדים.
בעניין השטחים מסמן המדיניות מאפשר שטח עיקרי בהיקף של 122% ,וישנה חריגה של כ400 מ"ר.
צפיפות- הבקשה חורגת בדירה ביחס למס' הדירות המקס' המותר ,מאחר ומדובר ברחוב עמוס אין להתיר יותר מ11 יח"ד לדונם ,בנוסף מציעים שניתן להעביר את דירה מס' 14 מתחת לדירה 2 בעקבות ביטול גובה חניון 3.8 מ' והעמדתו על גובה 2.4 מ'.
<u>לעניין החניה</u>- בהתאם למסמך המדיניות יש להראות 2.25 חניות לדל דירה חדשה כלומר 18 חניות ,בתוכנית אומנם מוצעות 18 אך כולן עם מתקני מכפילים ,הסדר זה של מכפילי חניה הוא פוגעני בכך שחניות מסוג זה מנוצלות חלקית דבר היגרום להעמסת חניות ברחוב ומצוקת חניה עוד יותר גדולה.
בנוסף טוענים שיש לתכנן עוד מפלס קומת חניון תת קרקעי בכדי להימנע ממכפילים.
צירף חוו"ד של אלי אסיף המומחה לתנועה בכך שגם משטחי החניה עומדים לרמת שירות 1 דבר היגרום לנטישה וחניה ברחוב ,וכן רחבת ההמתנה שמוצעת יוצרת סיכון בטיחותי חמור.
<u>בניית קו 0 על גבול המשותף עם חלקות המתנגדים</u>- אין להתיר חניון עד קו 0 לגבולות הגובלים
<u>שביל כניסה להולכי רגל הפוגע בפרטיות המתנגדים</u>- מבוקשת כניסה נוספת לבנין מרח' תשבי מלבד הכניסה העיקרית מרח' החורשה ,בבקשה סומן כי השביל מתחיל כחצי מטר מעל גובה פני קקט ,ובעקבות זאת מורים על ביטול המדרגות והכניסה המזרחית הנושקת לגבול משותף ועל הותרת כניסה מערבית יותר התוכננת ברח' תשבי במקום 2 הכניסות המתוכננות ,ברצועה שתתפנה יש להורות על נטיעת עצים וצמחיה למניעת פגיעה בפרטיות.
-צורפה חוו"ד של יועץ תנועה אלי אסיף ,בו טוען שיש 2 כשלים תכוניניים
1.מידות החניה-טוען שתכנון רמת שירות 1 –דבר שיקשה על המשתמשים
2.תכנון הכניסה לחניון

יש לציין כי אף צירף בחוו"ד פתרון ראוי ע"י 2 מפלסי תכנון תת קרקעיים באותם מס' חניות ,טוען שתכנון החניון במצב הנוכחי הוא לחסוך בעלויות ובחפירות וכן תכנון כזה מתאים רק במידה וישנה מגבלה בעומק החפירה

<u>להלן תשובה להתנגדויות מטעם היזם מיום 23/12/20:</u>

הבקשה אינה חורגת ממסמך המדיניות ,בעניין אי שימוש במתקני החנייה המוצעים ,מציינים כי בבניין הקיים לא היה חניות קיימות וכי היו משתמשים בחניות ציבוריות וכן ניתן בבקשה פתרון חניה עבור כל יחידות הדיור שאף אושרה ע"י מח' דרכים ,בנוסף המכפילים הן פתרון קביל ידוע וראוי.

הבניין לא מצוי במתחם לשימור וכי אף קיבלה התייחסות שימור שהבניין לא מהווה לשימור.

בנוסף לא מדובר בבניין בן 7 קומות אלא 6.5

התכנון המוצע שומר על אופי הסביבה בכך שמוצע מרווח גדולמ ברוחב 2 מ' לצורך גינון לכיוון הרח תשבי ורח' החורשה ,השומרת על סביבה ירוקה.

בעניין נפח הבניה אין חריגה בשטחים ואינה חורגת מהמקובל באזור.

בעניין שביל הכניסה להולכי רגל ,אין כל פגיעה בפרטיות המתנגדים בכיוון מרחוב תשבי שאף מתוכננת להיבנות גדר הפרדה בנויה.

הערות מפקח :

1. דודים ומזגנים מוצעים במסתורים, מוצעים 14 קולטים על הגג עבור 14 יח"ד ,יש לציין כי עבור דירה מס' 1 לא הוצע פתרון מסתור כביסה (מוצע במרווח צידי מזרחי)
2. צוין גמר טיח ושליכט אקרילי ע"ג .
3. מוצעים 14 מחסנים עבור 14 יח"ד במפלס +3.10 בקומה א'. יש לדרוש הנמכת אגף המחסנים ע"י תקרת בטון בעובי 20 ס"מ וכן יוראה חתך אורכי בהתאם ב2 חדרי המחסנים.
4. **הדמיה טרם אושרה**
5. **התקבל אישור קונס' עירוני בתאריך7/01/2020**
6. יש לשקול לשנות את השביל הכניסה לדירה מס' 1 ,בכדי להתיר מרווח גינון לנטיעת עצים בכדי למזער פגיעת פרטיות בגבול מגרש המתנגדים בחלקה 2 בעקבות התנגדות שהוגשה מטעמם.
7. מסתורי הכביסה יותאמו לבליטתן בתקנות.
8. ישנה התייחסות ממח' שימור להוריד קומה מאחר וקיימת רגישות מבחינה נופית באזור.

להלן הערות שולחן עגול מיום 04/05/21:

-יבוטלו החניות בצד הרחוב (מכפילים 2-1 ,16-15) לכיוון הרח' תשבי.

-הבניין יתוכנן כך שלא יעלה על 6 קומות מעל קו קרקע טבעית בכל חתך וחתך (מח' שימור תשלים את ההנמקה בהתבסס על החלטת ועדה ממיינת וסקר שימור)

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

המלצות מה״ע לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכנית תתוקנה כדלקמן :

א. הבניין יתוכנן כך שלא יעלה על 6 קומות מעל קו קרקע טבעית בכל חתך וחתך

ב. יבוטל החניות בצד הרחוב (מכפילים 2-1 ו-16-15) לכיוון רח׳ התשבי.

ג.בליטת הקורות הדקורטיביות יותאמו לתקנון התכנון והבניה ולא יבלטו יותר מ0.6 מ׳ מהמרווחים.

ד. יש להשלים מסתור כביסה עבור דירה מס׳ 1. יבוטל המסתור המתוכנן במרווח צידי מזרחי ויוצמד בסמוך למבנה באופן התואם את התקנות.

ה. גובה המחסנים לא יעלה על 2.4 מ׳ אשר יונמך ע״י תקרת בטון באופן התואם הוראות חפ/229 י 5. ויסומן חתך אורכי בהתאם.

ו. מסתורי הכביסה יותאמו לתקנון תכנון ובניה בכך שלא יחרגו מקו בניין יותר מ0.75 מ׳.

ז. תתוכנן דירה אחת שתיהיה בשטח בין 75-70 מ״ר כולל ממ״ד לפי הנחיות המדיניות.

ח. יושלם ייעוד חללים בדירה מס׳ 8

ט. יסומנו העצים לשימור על פי מה שאושר ע״י פקיד היערות. ובנוסף יתואם תיקון

בהתאם להערות פקיד יערות מיום 23/09/19 ויתואם מול פקיד היערות.
י. השביל המתוכנן לדירה מס' 1 בקומת הכניסה יתוכנן במרווח הקדמי לכיוון רח' החורשה ,וכן המשטח הגנני יצומצם בכך שיתיר 2 מ' מגבול המגרש לבין המשטח הגנני לצורך גינון. השביל לכיוון רחוב החורשה הגובל לחלקה 4 ינסוג ככל הניתן מגבול החלקה ויתיר מרווח לגינון ושתילה חלופית למניעת פגיעה בפרטיות של של הגובלים.
י"א. יושלם על גבי תוכנית הבקשה "תוכנית חפירה ודיפון"
י"ב. התוכנית תתואם עם המחלקה לשימור אתרים לנושא חומרי הגמר.
י"ג. פיר העשן המתוכנן יתואם על פי מה שיקבע ע"י איגוד ערים כבאות והצלה.
2. יוגשו האישורים הבאים לתכן :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשרותי כבאות והצלה.
ד.כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר
+חזיתות הבניין וגמר החומרים יתואמו עם המח' לשימור אתרים
ו. יומצא התחייבות יצרן מתקנים
3. ישולם היטל השבחה בגין :
א.תמ"א 38 תיקון 3 א'
ב.ניצול חלקי של ק. עמודים למגורים בשטח של 90 מ"ר.
ג. תוכנית חפ/229 י 5
ועל פי מה שיקבע ע"י שמאי העירייה

4. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות כמקרקעין כלהלן :
א. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
ב. תוצמד חניה אחת לפחות לכל דירה
ג. אין להצמיד או למכור את חניות הנכים לאף גורם ואין לשנות יעוד החניות נכים.
5. תנאים בהיתר :
א. עבודות ההריסה ו/או הבנייה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר מידי יום.
ג. כל נזק שייגרם בעקבות ו/או כתוצאה מהבניה המוצעת לחלקות הגובלות ,יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. במידה ותידרש העתקה של התשתיות (עמודי חשמל ,ארונות חשמל/בזק ,עמודי תאורה וכדומה) ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן.
ו.יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
ז.מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטמטית
ח. מידות החניה בין עמודי המתקן יהיו לפי רמת שרות 1
ט. יש להתקין רמזור ולתפעל בהתאם להנחיות מתכנן רמזורים.
י. יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי.
י"א. היזם ישלם היטל כבישים כחוק.
י"ב. לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח הציבורי ללא הנחיות נציג אגף הדרכים.
י"ג. היזמים מחוייבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימאלי האפשרי לרכב
6. אישורים לתחילת עבודות :
יש להגיש את האישורים הבאים לקבלת אישור תחילת עבודות לאחר מתן קבלת ההיתר
א. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה
ב.הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
ג.הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע
ד.הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ה.הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ו.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
ז.הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ח.הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
ט.הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
י.אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין

י״א. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת העבודות
י״ב. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י״ג. טופס הצהרה להצבת מכולה לפינוי פסולת הבניין
י״ד. דוגמא לשלט באתר הבנייה
את הטפסים הנ״ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון

מענה למתנגדים :
א.לעניין גובה ומס' הקומות, הוועדה דרשה בהחלטתה להתאים את המבנה המוצע להוראות המדיניות החלות באזור זה המתיר עד 6 קומות ,יחד עם זאת צמצום זה ייצור חזית של 5 קומות לכיוון הרח' התשבי.
בנוסף כיום קיים מבנה בן 3 קומות אשר לפי תוכנית החלה על המגרש מותר 4 קומות ,כך שקומה אחת תיהיה לפי הוראות תב״ע החלה במגרש ו21 קומות מכוח תמ״א 38.
ב. לעניין הצפיפות- התוכנית החלה על המקום אינה מגבילה את מס' יחידות הדיור. על פי המידניות שנקבעה ביוני 2016 מותרת צפיפות של -18 יח״ד ומוצעות רק 14 יח״ד ,כך שאין חריגה מעבר למדיניות שנקבעה.
ג. לעניין פגיעה בפרטיות בעקבות השביל במרווח צידי דרומי וכן במרווח צידי מזרחי, הוועדה דרשה בהחלטתה לתכנן את השביל במרווח הקדמי לרח' החורשה בכך שיותיר את המרווח הצידי דרומי לכיוון הגובלים בחלקה 2 פנוי לגינון ונטיעת עצים. לעניין שביל הגישה הגובל לחלקה 4 ,יתוכנן כך שינסוג ככל הניתן מגבול חלקת הגובלים בכדי להותיר שטח פנוי לגינון .
ד. לעניין המכפילים ,תכנונם הינו פתרון ראוי ומקובל בארץ ובעולם אשר אושר ע״י המחלקה המקצועית לתכנון דרכים ותנועה ,לעניין החפירה עד קו 0 ,החניון המוצע למכפילים הינו מתוכנן בחפירה מתחת לפני הקרקע וחופף מקומית עד קו 0 את האזור בחלקה 4 אשר ניתן על פי הוראות חפ/1400 י״ב 1 לתכנון חניון תת קרקעי בכל המרווחים , כמו כן הועדה דרשה תוכנית חפירה ודיפון בהתאם.
ה. לעניין השטחים- לפי זכויות תמ״א 38 המוקנות לחלקה לא נמצאה חריגה בשטחים העיקריים מעבר למותר.

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

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:23 מספר בקשה : 63/3867/14 תיק בניין : 63/3867
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **קשת ארץ חברה לבניין ופיתוח בע"מ** **הגשה 28/07/2020**

עורך:

- ענבי גדי

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 5984620652

כתובת הבניין: רח' אידר 18 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10797 חלקה: 131

תאור בקשה	
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הקמת בניין חדש בן 7 קומות מגורים הכולל חניה על קרקעית ,מחסנים ,עליות גג, ,סה"כ 15 יח"ד ,תוך הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים 61 יח"ד בכפוף לתמ"א 38/3 א'
==========

מהות הקלות:

1. ניצול שטחי בנייה בגין תמ"א 38/3 א
2. תוספת 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
3. ממוצע גובה קומה עולה על המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
4. גובה בניין עולה על המותר מהוראות חפ/1400 ג"ב
5. גובה ק. חניה מעל המותר ע"פ חפ/229 י' 5
6. רמפת גישה לחניה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב 1
7. בליטות למרווח אחורי ע"י מרפסות זיזיות ,המבנה ומרפסת גג
8. בליטות למרווח צידי מזרחי ע"י המבנה
9. גובה פיתוח מעל המותר
10. פרגולה שאינה עומדת חפ/1400 פ"מ לעניין שטחה גובהה והחומר.
11. אשפה במרווח שנקבע עפ"י התכנית חפ/679.
12. בליטה לשטח הירוק שנקבע כמרווח ירוק עפ"י הוראות התכנית חפ/679.

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **אדרקה עידן** שימקין 5 חיפה
- **אהודה ודודו מנצור** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **אוהד ומאיה רוזנר** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **אילתי אליעזר** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה
- **אינצגר שחף** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה
- **אסתי אפלבוים** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **בודנהיימר פנינה** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה
- **בזיליאנסקי ודים** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה
- **ביטון ציון וכרמית** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה
- **בלנק ילנה** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה
- **בן חמו דורית** שימקין 5 חיפה
- **גולן יעקב** שימקין 5 חיפה
- **גורדון רחל** שימקין ד"ר 1 א חיפה
- **גריץ יהודית ויונה** אידר 29 ,29 א' (שימק חיפה

- **ד''ר ארליך שמחה** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **ד''ר דליה דורי** שימקין 5 חיפה
- **דר' מירצה ודן ומרטה** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **דר' צזנה רועי** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **זסלבסקי טניה** שימקין 5 חיפה
- **חגי כתריאל** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **טובה ויונה דרייפוס** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **יהודית רפאל** אידר 16+16 א' חיפה
- **יהודית רפאל** אידר 16+16 א' חיפה
- **יודוביץ ולדימיר** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **יוסי גורן** שימקין 2 חיפה
- **יעל ורמי דשתי** אידר 16+16 א' חיפה
- **יפעת ועמית יוספזון** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **לריסא שפירא** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **נווה רפי** שימקין 5 חיפה
- **נורית ואבי פלקס** אידר 16+16 א' חיפה
- **נילי וזאת מלקביץ** אידר 16+16 א' חיפה
- **נלי ואולג פיגובסקי** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **סלוצקי מאור** שימקין 5 חיפה
- **עו''ד מיכאל בצר** א.צ.ג 23 חיפה
- **פרופ' גורדון דן ודר' רחל** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **צבי נוימן** שימקין 3+ 3 א חיפה
- **קסלסי יצחק** שימקין 5 חיפה
- **קרשנר יאיר וסופי** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **רוזנברג ציפורה** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **רונית מחלב** אידר 14 חיפה
- **רותי שמעוני** אידר 14 חיפה
- **רייטר אלה** שימקין 5 חיפה
- **ריימן שלמה** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **שי ונרדה ויסמן** אידר 16+16 א' חיפה
- **שמילוביץ דרור** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה
- **שריג רונית** אידר 29, 29 א' (שימק חיפה

<u>הערות המפקח:</u>

הבקשה מוגשת עפ"י המדיניות הישנה ,אין הערת תשתיות בתיק מידע שנמסר מיום 23/07/18.

<u>פרסום בעיתונות בתאריך -</u>06/11/20 ו-05/11/20 עיתונים מעריה הבוקר ,מעריב השבוע וכלבו.
<u>מכתבים לגובלים בתאריך -</u>17/11/20

1. **<u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>**

	מאושר	**קיים בפועל**	**מוצע**	**הערות**
יעוד הקרקע	מגורים א'	מגורים א'		
מס' יח"ד במגרש	6		15	
מס' קומות	3 על עמודים	3 על מסד מקלט ומחסנים	7	
גובה במטרים	12 מ'	11.40 מ'		
שטח עיקרי	60%X966=**580** מ"ר ---------- 242 קונטור קומה טיפוסית+ (13X2)=268 מ"ר 3X268 =**804** מ"ר 13X6=**78** מ"ר ---------- 6%X966=**58** מ"ר ---------- סה"כ תב"ע+תמ"א 38+ הקלה=**1520 מ"ר**	**242 מ"ר קומה טיפוסית**	1519 מ"ר	
שטח שירות	60X15=900 מ"ר מכוח תוכנית חפ/229 י 5		631 מ"ר	
מרווח קדמי	5 מ'	2 מ'(הורדה של 3 מ' מהדרך)	-בליטה של 0.2 מ' ע"י קורה דקורטיבית (בקומה הראשונה)	
מרווח אחורי	6.5 מ' חפ/229	4.5 מ' מתוכנית חפ/1559	- בליטה של 2 מ' ע"י מרפסת זיזית -בליטה של 0.46 ע"י המבנה	-יש לצמצם מרפסות זיזיות כך שלא יעלו על 1.8 מ' -מסתורי הכבישה לא יעלו על 0.75 מ'
מרווח צידי-מערבי	4 מ'	4 מ'	אין בליטה	
קו צידי-מזרחי	24 מ'	24 מ'	-בליטה של 2.2 מ' ע"י המבנה כולל ממ"ד תוך הותרת21.8 מ"ר עד גבול מגרש	לפי תמ"א 38 ניתן להתיר עד 2 מ' (סעיף 11.1.4 א')
חניה		3 חניות	**סה"כ 21**	

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
			רגילות 4	
			מכפילים 3	
			כלואות 4	
			נכים 1	
גובה קומת חניה			**4.45-6.55 מ'**	

2. **סיכום הערות בדיקה**

הערות בדיקה
במענה וסיכום אין הערת תשתיות. תיק המידע נשלח מיום 23/07/18 כלומר בוצעו כל האישורים הנדרשים בתיק המידע לכן הבקשה נבחנת לפי המידניות הקודמת.
קיימת בליטה במרווח צידי צפון מזרחי של כ2.26 מ' ע"י קיר עם פתחים ,הנוגד תקנות סטיה ניכרת ,אך התמ"א 38 בהנחיות מתירה בסעיף 11.1.4 חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. במקרה הנוכחי נותר עד גבול מגרש בצד הצידי כ-21.6 מ' פנוי.

3. **היבטים נכסים**

היבט	פירוט:
קיום הערת אזהרה	לא תוצמד חניית נכה/או תמכר או תשנה ייעודה
קיום הצמדות	מחסן אחד בלבד יוצמד לדירה
קיום זיקות הנאה	הפקעה של 233 מ"ר מתוכנית חפ/1559

הסכמות שכנים:
6/6 חתמו

4. **דו"ח פיקוח :**
טרם נהרס בניין ישן 29/07/20

תמהיל דירות:

מס' קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד
0	1	123.9
0	2	123.8
1	3	123.8
1	4	75.9

מס' קומה	מס' דירה	שטח כולל ממ"ד
1	5	123.1
2	6	123.8
2	7	75.9
2	8	123.1
3	9	123.8
3	10	75.9
3	11	123.1
4	12	133.6
4	13	129.9
5	14	106.1
5	15	121

5. **<u>מאפייני תוכנית הפיתוח:</u>** ניקוז, שיפועים, נטיעות, שבילים, רמפות, גדרות, קירות תמך, פרגולות, בריכות שחייה וכו'

התייחסות לתכסית:

- שטח חלחול 144.49=15%X966 ,מוצע 150 מ"ר
-

עמידה במדיניות הוועדה:

- נשמרת ערוגה של 2 מ' בחזית

6. **<u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים</u>**

הגורם	הערות

הגורם	הערות
תנועה וחניה	29/06/2020 עבור 15 יח"ד בבניין חדש ע"י הריסה של 6 יח"ד עם 3 מק' חניה דרוש: 20 מק' חניה+ 1 מק' חניה לנכה + 1 לאופניים +15 אופנועים (2*8 + 1 לקטנות+ 3 קיימות) מוצע: 20 מק' חניה + 1 מק' חניה לנכה + 1 אופניים במחסנים בשטח מעל 6 מ"ר (כולל 2 כלואים+ 7 מתקני חניה) חניה כלואה תשויך לאותה דירה חניית נכה לא תוצמד לדירה מתקני חניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית מידות החניה בין עמודי המתקן יהיו לפי רמת שירות 1 יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים יש להגיש אישור מהנדס תנועה למתקנים היזמים מחוייבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימאלי האפשרי לרכב חניות מס' 4,7 הינן מתקן מכפיל חניה אשר החניה בפועל תהיה בחלקו התחתון של המתקן בלבד ,התא העליון תמיד יהיה פנוי חניות מס' 5,6 ו-8,9 ו-14,15 מוצעות מתחת לרצועת גינון בחזית המגרש ,לכן אישור זה מותנה באישור הגורם האחראי בעיריה לנושא יש לקבל אישור יועץ נגישות לחניית הנכה התייחסות זו הינה עבור השטח הפרטי בלבד יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי במידה ותידרש העתקת תשתיות (עמוד חשמל/תאורה ,ארון חשמל/בזק) הביצוע על חשבון היזם. בכל מקרה לא יבוצעו עבודות סלילה בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף דרכים. יש לקבל אישור פקיד יערות עירוני לתכנית היזם ישלם היטל כבישים כחוק גובה ראש במפלס החניה לא יפחת מ-2.20 מ' שיפוע מרבי ברמפה 15% עם מעבר שיפועים שיפוע מרבי במפלס החניה 5% ולפי אישור מח' דרכים התייחסות זו הינה עבור הסדרי תנועה וחניה פנימי גבהים מאושרים
נוף ופיתוח	14/09/20 -מוצעים חתכים המראים עומק אדמת שתילה בנקודות מסויימות ,מוצע שתילה בחלק האחורי הפונה לוואדי עקב גובה קיר בחניון המאפשר יצירת דירוג של 2 מטר פנימה ושתילה מתחת לשטח המיסעה הקונזולית של החניון -ישתלו 12 עצים בגודל 9 ,כמו כן שתילה בוואדי. -23% חלחול -מצריך פרסום קירות פיתוח גבוהים כלפי הוואדי (חזית צפון מערבית) ,נעשה דירוג של 2 מ' בקיר הפיתוח שיושב על גבול מגרש אחורי. כמו כן הפרסום לקיר הרמפה (חזית מערבית) גם פה נעשה סטיה פנימה של הקיר שמתחת לרמפה ושתילת עצים (עצי חורש בתיאום פקיד יערות)
מי כרמל	מיקום גמל מים מאושר מיום 13/07/20

הגורם	הערות
פקיד היערות	מאשר לקדם את הבקשה 13/07/20
תברואה	מיקום אפשה מאושר מיום 12/07/20
חברת חשמל	08/07/18 לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר חדש לתחנת פנימית (לשנאים/מיתוג/מדידה)
קונס' עירוני	22/07/20 אינו עומד בת"י 413

<u>להלן טענות המתנגדים:</u>

<u>מכתב מטעם עו"ד מיכאל בצר מיום 03/12/20 ב"כ מתנגדים הגובלים:</u>

-התוכניות שמוגשות לא כדין ,באופן חלקי שכולל חוסרים בחתכים ומדיות. טוען שמסמך המדיניות אוסר על עליות גג במקרה של תוספות זכויות מתמ"א 38.

טוען שיש מחסור לקוי בחתכי הסתרה ,שאין חתך העובר דרך הרמפה.

-הבניין הקיים לא זכאי לתמ"א 38. נמצא כי מהיתרי הבניה שנמסרו במגרש זה ,התוכנית עצמה לא נחתמה ובפועל יש עליה חותמת ריקה. כמו גם הבניין הקיים נבנה בשונה מההיתר שהופק המורכב מגוש אחד ללא גשר בגובה 291.4 (גבה ב3 מטר יותר מזה שאושר בהיתר).

ותוכנית מצב הסופי לא נחתמה

-שטח המגרש שנלקח הינו ברוטו (ללא ההפקעה)שך שהשטח צריך להיות 899 מ"ר ולא 966 מ"ר. כמו גם אין שמירה של 5 מ' בחזית הרחוב כפי שנדרש בתוכנית חפ/1559.

-מס' הקומות עולה על המותר ,כאשר מדובר ב8 קומות מבוקשות הכוללות את קומת החניה שעל קרקעית ,כשפועל בפרסום התבקשו 7 קומות. כמו גם מציין כי לא ניתן לראות את גובה החניה.

-פורסם גובה ממוצע גבוה מהמותר כשבפול לא מסומן מלפסים ולכן לא ניתן להבין מכך.

-נוצרת פגיעה נופית קשה

-תיהיה פגיעה קשה בואדי ,של הריסת צמחיה ועצים קיימים בעקבות הקמת המבנה.

-הקלות שמבוקשות לפיתוח גבוה מהמותר ולרמפה המוצעת ,כמו גם תוכנית הפיתוח לא מפורטת דיה.

-החניות המוצעות לא מספקות את מס' דירות המוצע ,דבר היהווה מעמסה בחניות ובתנועה.

-לא הוגשו הדמיות אשר צריכות להיות בקנה מידה מדויק

-יש קרבה לקו מתח גבוה העובר בסמיכות לבניין הקיים

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

1. התוכניות תתוקנה כדלקמן :
א. המרפסות הזיזיות במרווח האחורי יצומצמו ל1.8 מ' מאחר ותקנות סטיה ניכרת לא מתירות מעבר לכך.
ב. תבוטלנה עליות הגג המוצעת מאחר והמדיניות לא מתירה מעל קומה שישית עליית גג.
ג. קונטור הקומה העליונה יצומצם למחצית הקומה מתחת ,כך שמספר הקומות לא יעלה על 6.5 קומות ,באופן התואם את המדיניות.
ד. ינתן פתרון מלא של מסתורי כביסה לכלל הדירות המוצעות. מסתורי כביסה יתואמו לתקנות תכנון והבניה ויבלטו עד 0.75 מ' מהמרווח. בנוסף מסתור הכביסה המוצע בצד האחורי יתוכנן ככל הניתן בתוך קווי הבניין בסמוך למיקום הממ"ד.
ה. מס' הקולטים יהיה כמס' הדירות
ו. חתך א'-א' רוחבי (כולל האשפה) יתוקן בהתאם.
ז. מחסנים לא יותרו במרווחים מאחר ונוגד חפ/1400 י"ב ,מחסן 6 יבוטל. גובה מחסנים לא יעלה על 2.4 מ' ויומנך ע"י תקרת בטון.
ח. לבחון שמירת 2 עצים בחזית (עץ מס' 1+ 2) ,כי היו מיועדים לכריתה
ט. פרגולה לא תעלה על 20 מ"ר לכל יח"ד.
י. יוטמע ע"ג התוכנית הראשית להיתר נפסח העצים אשר אושר ע"י פקיד יערות ,ותוכנית פיתוח.
יא. לא תותר פרגולה מעל מרפסת זיזית ,יש לבטל פרגולה אשר חופפת למרפסת זיזית מאחר וזה מהווה סטיה ניכרת שלא ניתנת לאישור מכוח תוכנית חפ/1400 פ"מ.

2. יוגשו האישורים הבאים לתכן :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים. החישוב יערך גם לפי תקן 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות הצלה.
ד. כתב שיפוי
ה. ההדמייה תאושר ע"י צוות מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

ז. יובא התחייבות מטעם היזם-מבקש ההיתר להתקנת תחזוקה "מתקני החניה".
ח. יומצא התחייבות יצרן מתקנים על התקנת תשתית טעינה בחניות פרטיות לרכב חשמלי.

3. תרשם הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן :
א. חניה כלואה תשוייך לאותה דירה
ב.תוצמד חניה אחת לפחות לדירה
ג. אין להצמיד ו/או למכור חניית נכה לאף גורם. לא ניתן לשנות את ייעודה.
ד. יוצמד מחסן אחד בלבד לדירה.
יחד עם זאת יובא תצהיר מטעם עו"ד בכך ששטח קומת העמודים ,חדר המדרגות ,המעברים למחסנים ירשמו בספר האחוזה כחלק מרכוש משותף של כל רוכשי הדירות ולהצמידם בספרי האחוזה הכל בהתאם לתכנית מאושרת המצורפת להיתר.
4. ישולם היטל השבחה בגין :
א. חפ/229 י 5
ב. תמ"א 38 תיקון 3 א'
ג. 6% הקלה בסך 58 מ"ר
וכפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
5. יובא אישור נכסים עבור ההפקעה של 3 מ'.
6. תנאים בהיתר :
א. יש לפנות פסולת בניה מהמקום מידי יום.
ב. כל נזק שיגרם בעקבות או כתוצאה מהבניה הנדונה לחלקות הגובלות ,הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ג. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.

ד. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
ה. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשיים עפ"י תקן. המעקות יהיו בעיצוב ,גוון ומחומר אחיד.
ו. במידה ותידרש העתקת תשתיות כגון : עמודי חשמל/תאורה ,ארונות חשמל/ בזק ,וכוצא בזה ,ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ז. היזם ישלם היטלי סלילה בהתאם לחוק.
ח. יש לפעול עפ"י תוכנית הפיתוח שאושרה ע"י המחלקה המקצועית לנוף ותנועה. כמו כן שתילה חלופית תהווה חלק בלתי נפרד מביצוע ובתאום מול פקיד היערות.

אישורים 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. יוגש אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. הודעה על מינוי אחראי ואחראי משנה לביקורת על הביצוע.
ג. הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין
ד. הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע בניה או העבודה
ה. הצהרה על אחראי לביקורת על הביצוע
ו. הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
ז. הצהרת קבלן רשום לביצוע בנייה או העבודה
ח. הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע ,פינוי פסולת בניין
ט. אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה בניין
י. אחראי לביקורת על הביצוע ,בקשה לאישור תחילת עבודות.
י"א. טופס הצהרה על כמות פסולת הבניין
י"ב. טופס הצהרה להצבת מכולה לפנוי פסולת הבניין.
י"ג. דוגמא לשלט באתר הבנייה.
י"ד. היתר כריתה ושתילה חלופית בתיאום מול פקיד היערות.
ט"ו. יתואם תכנית הגומחה/נישה/פילר רשת עם חברת חשמל את הטפסית הנ"ל ניתן להוריד מאתר מנהל התכנון.

הועדה משיבה למתנגדים :
לעניין הפרסום ,
יש לציין כי הפרסום נעשה כדין בכך שנמצא כי רוב מסמכי דואר רשום נמסרו לגובלים וכן בוצע פרסום ב3 עיתונים וכן הצגת הודעה בחזית הרחוב. כמו גם נמצא שאחד המתנגדים לא נמסר הדואר אך הופיע במכתב ההתנגדות בכך שידע בדבר הקיום הבקשה.
לעניין אופן הגשת התוכנית ,
באתר העירייה צורפה תוכנית מיום 28/07/20 אשר ברורה דיה לבדיקתה והבנתה ,לכן הועדה לא מצאה בסיס לטענה. התוכניות מוגשות בקובץ DWF שהינו קובץ ידידותי וחינמי לבחינת תוכניות אדריכליות המאפשר מגוון רחב של שימוש בסרגל כלים לבדיקת מדידות גובה ושטחים וכו' ובקנה המידה המקובל.
לעניין עליות הגג ,
הועדה דרשה בהחלטה לבטל את עליית הגג מאחר והמדיניות לא מתירה מעל קומה שישית עליית גג ,לכן עליות גג לא רלוונטיות לבקשה זו.
לעניין חישוב השטחים יש לציין כי שטח המגרש עפ"י מפת המודד הינו 1199 מ"ר ,ושטח המופרש לצורך הרחבת דרך מכות תוכנית חפ/1559 הינו 233 מ"ר כך ששטח המגרש לאחר ההפקעה לצורכי חישוב הינו 966 מ"ר.
לעניין מס' הקומות ,
בבקשה המבוקשת מוצע 6 קומות מגורים מעל קומת חניה על קרקעית כלומר 7 קומות סה"כ. קיים 3 קומות כאשר מכוח תב"ע ניתן להוסיף קומה אחת ,קרי 4 קומות. ומכוח תמ"א ניתן להוסיף 3 קומות כלומר סה"כ 7 קומות. יחד עם זאת החניון המתוכנן הינו מתחת למפלס הרחוב כך שמחזית הרחוב אידר נחזה מבט של 6 קומות מגורים. לא ניתן לדרוש מהמבקש להנמיך את החניון מעבר מאחר וגם נדרש לתכנן רמפה נגישה ותקנית עפ"י התקנים הנדרשים וכפי שאושרה מול המחלקה המקצועית לדרכים ותנועה.
לעניין ממוצע גובה הקומה ,
נבדקה שיש הקלה כאשר מפחיתים הפרש מתקרה העליונה של המגורים לרצפה מתחת (שעל קרקעית) ומחלקים במס' הקומות ,כלומר 19.70 (הקומה עליונה) +(4.00) קומה מתחת שיוצא 23.7 חלקי 7 קומות המביא לתוצאה של 3.38 (כלומר גבוה מ3 מ') כתוצאה מגובה החניון בעקבות מכפילים אשר נדרשים בגובה עפ"י התקן .יתרה מכך גובה

הדירות נטו מוצעות בגובה של 2.9 מ' אשר הינו גובה מקובל לדירת מגורים ולא חורג מהמותר.
לעניין תוכנית הפיתוח ,הוגש נספח פיתוח אשר אושר מול נציג מטעם המחלקה המקצועית לנוף ,אשר בחן ואישר את התוכנית המוצעת מיום 14/09/20.
לעניין הקלות המבוקשות בפיתוחים ורמפה ,
מאחר ומדובר במגרש מורכב ומאוד משופע ,כאשר החניון מוצע מתחת למפלס הרחוב והגישה אליו מתוכננת באמצעות רמפה אשר נדרשת לעמוד בתקנים הנכונים לרבות שיפוע ורוחב ,לכן בעקבות אילוצים תכנוניים נדרשו להקלות אלו.
לעניין קרבה לקו מתח ,
הובא מכתב מטעם חברת החשמל מיום 08/07/18 ,אשר לא עולה ממכתבה נושא זה. עם זאת הועדה דרשה בהחלטתה כתנאי בהיתר כי במידה וימצא שיש להעתיק תשתית מתח חשמל ,דבר זה יבוצע בתאום מול חברת החשמל.
לעניין העצים ,
הוגש נספח סקר עצים אשר נבחן ואושר מול פקיד היערות מיום 13/07/20 ,כמו גם העצים לכריתה נמצאים בתחום מגש המבקש למעט 2 עצים צמודים בחזית.
לעניין ההדמיות ,הוגשו בפני הועדה 2 הדמיות בקובץ תמונה אשר ישתנו בעקבות תיקון תוכניות לפי החלטת ועדה ,וכחלק מתנאי להיתר יאושר מול צוות מה"ע לרבות חומרי הגמר ונראות. ההדמיה המאושרת תוטמע כחלק מתוכנית ההיתר.
לעניין שהמבנה לא זכאי לתמ"א 38 כי הבניין לא בנוי כפי שמוצע בהיתר ,
רעיון תמ"א 38 הוא לחזק מבנים שלא עומדים בתקן ת"י 413 אשר לא עמידים בפני רעידות אדמה .רוב מבנים הללו נבנו לפני 1980 ,משכך המבנה הנוכחי נכנס למגמה זו אשר זכאית לתמריצים שהתמ"א 38 מקנה לו. עם זאת הועדה מפנה את תשומת לב המתנגדים לסעיף 4.1 בהנחיות תמ"א 38 האומרת שתוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בנייתם קודם ל01.01.1980.
בהינתן שהיתר בניה למגרש הנדון הוצא בשנת 1964, הרי שהבניין עומד בתנאים הקבועים בהוראות תמ"א 38 לעניין הזכות להתחזק ולקבל את סל הזכויות הקבוע במסגרת התכנית.
הנפקות ביחס להיתרי בניה מאוחרים נוגעת לשטחים הניתנים לאישור בהתאם לסל הזכויות אותם מקנה תמ"א 38.
בחישובי השטחים שנערכו במסגרת הבקשה דנן, הוועדה המקומית הביאה בחשבון את השטחים אשר אושרו בהיתר החתום משנת 1964 , ולא בתכנית השינויים משנת 1965, בגינה לא נמצאה תכנית חתומה בתיק הבניין.
לפיכך, ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, אין כל נפקות לכך שתכנית השינויים שהוגשה לא הבשילה לכדי היתר בניה, מאחר ואין לכך השפעה על חישוב הזכויות שנערך במסגרת הבקשה דנן.

לעניין קו בניין הקדמי ,
הקו הינו 5 מ' מגבול החלקה בהתאם לתוכנית חפ/679. גבול החלקה מהווה קו רחוב של 10 מ' בהתאם לתוכנית חפ/679. תוכנית חפ/1559 הרחיבה את רח' אידר לרוחב של 15 מ' ,ההרחבה לא הייתה סמטרית כאשר בחלק הגובל בצומת ההרחבה הייתה בעקומה. מאחר ותוכנית חפ/1559 לא כללה את כל החלקה 131 בגוש 10797 אלא רק החלק של הרחבת הדרך ,היא לא שינתה את המרווח הקדמי והוא נשאר כמרווח של 5 מ' מגבול החלקה ,דהיינו מקו רחוב 10 מ' או לחלופין למרווח משתנה מקו רחוב של 15 מ' ,דהיינו מרווח של בערך 1 מ' בחלק הצפון מזרחי של החלקה ומרווח של 2 מ' בחלק הצפון מערבי של החלקה.
עם זאת לא מתוכננת כלל בליטה למרווח הקדמי.

לעניין הפגיעה הנופית ,
רוב הגובלים המתנגדים הינם מרוחקים וגבוהים ביחס למבנה המבוקש דבר שגם מתכתב בחוסר פגיעה בהסתרת אור שמש וחסימת אוויר. כמו גם על הגובלים לצפות את התפתחות העיר על בסיס תוכניות מאושרות וכי אין זכות מוקנית לנוף כפי שצויין בלא מעט פסקי דין.

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

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:24 מספר בקשה : 35/6927/08 תיק בניין : 35/6927
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **חליבה יצחק איטום יזמות ובניה בע"מ** **הגשה 07/04/2021**

עורך:

- תמיר לזר

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 10000031776

כתובת הבניין: רח' השיירה 28 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 11585 חלקה: 123

תאור בקשה

מגורים תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

הריסת מבנה קיים בן 4 יח"ד ובניית מבנה מגורים חדש בן 13 יח"ד, 7 קומות מעל קומת מרתף המשמשת לחניה, מחסנים ומרתף דירתי כפוף לתמ"א 38/3 א'

מהות הקלות:

1.ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2.תוספת 3 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
3.גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4.ניצול קומת עמודים למגורים
5.ממוצע גובה קומה מעל המותר ע"פ תכנית חפ/1400/ג"ב
6.גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר ע"פ חפ/229/י/5
7.גובה קומת לובי מעל המותר ע"פ חפ/229/י/5
8.גובה קומת עמודים מעל המותר
9.חדר גז במרווח הצידי צפוני שאינו תואם את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1 לעניין מיקום וגובה.
10.קיר פיתוח גבוה מהמותר
11.בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסות זיזיות
12.בליטה למרווחים צידיים ע"י הממ"דים, הבניין, מרפסות זיזיות וגג
13.בליטה למרווח אחורי ע"י הבניין, ממ"דים ומרפסות זיזיות
14.פרגולה שאינה תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/פמ לעניין שטחה וחומרה (בטון)
15.רמפה שאינו תואמת את הוראות התכנית חפ/1400/יב/1
16.תוספת יחידות דיור בגין תמ"א 38/3 א'

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **עובדיה סהר** בילינסון 27 חיפה

הערות המפקח:

חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

פרסום בעיתונות בתאריך – 30/06/2021

2. **ככל שהבקשה נדונה בעבר מסיבות שונות:**

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 48 בתאריך 11/01/2021 והוחלט לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים במלואם בפרוטוקול ההחלטה.
ע"פ סעיף 1.ח בהחלטת הוועדה נדרש ממבקש ההיתר " ע"פ המדיניות - תכלל במספר יחידות הדיור המוצעות בבקשה

זו לפחות דירה קטנה אחת שלא תעלה על 75 מ"ר.. "
מבקש ההיתר פנה למח' תכנון עיר ואושר להגיש את הבקשה עם תוספת יח"ד אחת קטנה ובסה"כ שמס' יח"ד לא יעלו על 13.
לכן הבקשה פורסמה בשנית ע"פ תוספת יח"ד אחת ומובאת לדיון בוועדה.

3. <u>מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים</u>
<u>שטח מגרש : 680 מ"ר</u>

<u>אחוז בניה מותר: 93.5% (מגרש בין דרכים)</u>

	<u>מאושר/ מותר</u>	<u>קיים בפועל</u>	<u>מוצע</u>	<u>הערות</u>
יעוד הקרקע	**מגורים ב'**	**מגורים**	**מגורים**	
מס' יח"ד במגרש	ע"פ מדיניות : 15 יח"ד צפיפות של 15 יח"ד לדונם **אושר בוועדת משנה: 12 יח"ד**	**4 יח"ד**	**13 יח"ד**	**ע"פ צפיפות לדונם: 19 יח"ד באישור מח' תכנון עיר נוספה יח"ד מעבר למאושר**
מס' קומות	**<u>מכח תב"ע חפ/1499:</u> 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים <u>מכח תמ"א 38/3א':</u> תוספת 3 קומות**	2 קומות מגורים מעל קומת עמודים ומקלט	6.5 קומות מגורים מעל קומת חניה וקומת מחסנים תת קרקעית	
גובה במטרים	**12.80 מ'**		**24.45 מ'**	**חריגה של: 11.65 מ'**
שטח עיקרי	**מכח תב"ע** :85% 666*85% = 566 מ"ר **מכח תמ"א 38/3 א:** קונטור קומה קיימת : 216.86 מ"ר ---------- קונטור קומה מורחבת : 216.86 + 26 = 242.86 מ"ר מכפיל קומות : 242.86* 3= 728.60 מ"ר ---------- 4 יח"ד קיימות : 13*4 = 52 מ"ר ---------- קומת עמודים מפולשת : 76.01 מ"ר שטח קומת עמודים מורחבת : 26+76.01= 102.01 ---------- =728.60+566+52+102.01+ 1448.61 מ"ר	**-**	**סה"כ** : 1432.53 מ"ר שטח זה כולל עודף שטח עיקרי הנלקח משטח מרפסות זיזיות העולות על המותר בשטח של 11.50 מ"ר קונטור קומה עליונה הגדול ממחצית מהקומה שמתחת ב 43 מ"ר וכך אושר בבקשה המקורית הכוללת נסיגה של 3 מ' מהרחוב.	**-**
מרווח קדמי לכיוון רח' השיירה	**5.00 מ' מרווח**	**-**	עד 2.00 מ' ע"י מרפסות זיזיות	3.00 מ' **נותר**
מרווחים צידיים	**3.00 מ' מרווח**	**-**	עד 0.30 מ' ע"י הבניין והממ"דים.	**10% מהמרווח**

	מאושר/ מותר	קיים בפועל	מוצע	הערות
מרווח אחורי	6.50 מ'	-	עד 0.65 מ' ע"י הבניין-קיר עם פתחים 2.00 מ' ע"י מרפסות זיזיות	**10% מהמרווח** **4.50 מ' נותר**
חניה	13.5 מק' חניה + 1 לנכה + מתקן ל 13 אופניים + 1 לאופנוע (כולל מתקן חניה אחד)	-	14 מק' חניה + 1 לנכה + מתקן ל 13 אופניים + 1 לאופנוע (כולל מתקן חניה אחד)	**התייחסות כוללת לתי"ד 13**
גובה בניין מעל המותר	**12.80 מ'** **ע"פ חפ/1400ג"ב**	-	**22.49 מ'**	-
ממוצע גובה קומה מעל המותר	**3.00 מ'** **ע"פ חפ/1400ג"ב**	-	**3.20 מ'**	**0.20 מ'**
גובה קומת עמודים מעל המותר	**2.40 מ'** **ע"פ חפ/5229**	-	**3.40 מ'**	**חריגה של עד 1 מ'** יש לציין כי מוצעת הנמכת תקרה אשר משאירה גובה **של כ 2.70 מ'**
גובה קומת חניה ומחסנים מעל המותר	**2.40 מ'** **ע"פ חפ/5229**	-	כ 3.00 מ'	כ 0.60 מ' יש לציין כי מוצעת הנמכת תקרה אשר משאירה גובה **של כ 2.50 מ'**
קיר פיתוח גבוה	**1.20 מ'** לפי חפ/1400 גב	-	**עד 2.00 מ'**	**עד 0.80 מ'**
בלוני גז במרווח צידי וגבוה מהמותר	מרווח קדמי 1.50 מ'	-	מרווח צידי צפוני עד גבול מגרש 1.80 מ'	0.30 מ'
פרגולה שאינה תואמת לעניין שטחה	**20 מ"ר** **ע"פ חפ/1400פ"מ**	-	**50 מ"ר**	**30 מ"ר**
גובה וחומר הפרגולה	**2.30 מ'** **מחומרים קלים בלבד**	-	**3.25 מ'** **מבטון**	**0.95 מ'** **ע"פ אילוצים תכנוניים מה"ע ראשי לאשר חריגה**

4. <u>סיכום הערות בדיקה:</u>

הערות בדיקה
1. בקשה זאת הגשה ע"פ המדיניות הישנה . **תיק המידע נמסר ביוני 2019.**
2. <u>יש לציין כי ע"פ הוראות התכנית תמ"א 38/3 סעיף 14(א).א</u> "קומה מפולשת לא תבוא בניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח הקומה הטיפוסית. " יש לציין כי בבקשה הנ"ל קיימת קומת קרקע אשר הבינוי בה עולה על 50% ולכן הינה נכללת בניין הקומות .
3. יש לציין כי יצא היתר בשנת 2007 לממ"ד בקומת הקרקע ואינו נלקח כחלק מהשטחים לחישוב זכיות ע"פ תמ"א 38/3'.
4. הדודים ומ"א מוצעים במסתורי הכביסה. הקולטים מוצעים לדירות החדשות על הגג.

5. היבטים נכסים

קיום הצמדות	פרט : קיים תשריט בית משותף

הערה בדבר העברה לזרים: מדינת ישראל. סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך- 1960. הובא הסכם בין היזם לדיירים .

6. תמהיל דירות:

	מספר מותר לפי תבע	מבוקש	קומות
דירות מעל 120 מ"ר	-	10	
דירות עד 120 מ"ר	-	1	
דירות קטנות 75- 80 מ"ר	-	2	

7. התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
תנועה וחניה	הובא אישור עדכני המתייחס ל13 יח"ד	התקבל מתאריך 08/03/2021	דרוש : 13.5 מק' חניה + 1 לנכה + מתקן ל 13 אופניים + 1 לאופנוע מוצע : 14 מק' חניה + 1 לנכה + מתקן ל 13 אופניים + 1 לאופנוע (כולל מתקן חניה אחד) • חניה כלואה תשויך לאותה הדירה . • גובה ראש לא יפחת מ 2.20 מ' גובה ראש באזור מתן חניה לא יפחת מ 1.85 מ' • חניית נכה לא תוצמד לדירה. • שיפוע מרבי במפלס החניה 5% וע"פ אישור מח' לתכנון דרכים מיום 27/05/2020. • בכל מקרה לא יבוצעו עבודות בשטח ציבורי ללא הנחיות נציג אגף לתכנון דרכים. • במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתיות תבוצע ע"ח היזם. • יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי • מתקני חניה בין עמודי המתקן יהיו לפי רמת שירות 1 • יש להגיש התחייבות יצרן מתקנים. • יש להגיש אישור מהנדס למתקנים. • היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב. • אישור חניה תקף בתנאי שהתכנית מאושרת ע"פ פקיד היערות העירוני. • אישור חניה תקף בתנאי שהתכנית איננה סותרת הוראות תב"ע שחלות על המגרש. • אישור חניה מתייחס לסידור החניה בלבד ואינו תקף למילוי תנאי היתר הבניה האחרים. • יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב של 0.75 מ' בחניות ע"פ דרישת מפקח דרכים. • כל שינוי בתכנית ההגשה להיתר בניה מחייב קבלת אישור החניה מחדש מאגף דרכים.
נוף ופיתוח		התקבלה תכנית מאושרת מתאריך 01/06/2020	ראה בנספחים
שימור		התקבל בתאריך 01/06/2020	אין ערכים לשימור ואין התנגדות המח' לשימור אתרים. ראה בנספחים
וועד קריית חיים		התקבל אישור מתאריך 05/06/2020	

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
פקיד היערות		התקבל בתאריך 01/06/2020	ראה בנספחים
אישור קונס' עירוני	עמד	התקבל אישור מתאריך 24/08/2020	ראה בנספחים

8. <u>תיאור עיקרי טענות המתנגדים</u>

התנגדות	עיקרי הטענות
התנגדות מס' 1	עיקרי הטענות : נכון להיום בונים בשיירה 30 ובשיירה 26 בניינים בני 5-6 קומות. הבניין המבוקש עומד על 7 קומות. פוגע בערך הדירות הגובלות. חוסם את האוויר ואור היום גורם לירידת איכות החיים. מתנגד לבניית 13 יח"ד במגרש קטן כ"כ ללא זכיות בנייה .

הבקשה הועברה לבדיקת מחלקת נכסים בעקבות הנ"ל ולהלן התייחסותם :
מצ"ב סיכום פרוגרמה לאזור קריית חיים מזרחית (שנערכה בינואר 2020):

1. *מבחינת **השטח** - הפרוגרמה למצב קיים <u>עומדת בדרישות</u> .*
לאוכלוסייה הקיימת דרושים כ- 73 דונם אב"צ והאב"צים בבעלות/ חכירת העירייה עומדים על כ – 134 דונם. מבחינת השצ"פים דרושים כ – 47 דונם ובאזור כ – 373 דונם שצ"פ
2. *<u>מבחינת מוסדות הציבור הקיימים באזור – נכון להיום רוב מוסדות הציבור מסופקים, פרט ל :</u>*
- ***מעונות יום מפוקחים** על שטח בבעלות העירייה (אותם העירייה לא מחויבת לספק)*

לאחרונה עם מימון משרד הכלכלה / רווחה החלה לבנות בהתאם לצרכים בשכונות.

בנוסף התקבלה התייחסות מח' דרכים:

מדובר בבניית 12 יח"ד במקום 4 יח"ד שהיו ללא חניה
ז"א מבחינתנו מורידים מהכביש הציבורי 4 מק' חניה ומכניסים אותם לשטח הפרטי
תוספת של 8 כלי רכב לרחוב הנ"ל לא תפגע בתשתיות הקיימות

אושרו בקשות נוספות וגובלות עם המגרש המבוקש (השיירה 26, השיירה 30) אשר זהות בנפחיהן לבקשה זו ביחס ליח"ד לדונם.

בהתאם לבחינת הצוות המקצועי ניתן לקדם את הבקשה כפי שהוגשה.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>

לאישור הבקשה באותם התנאים כפי שנקבעה בהחלטת הוועדה מיום 11/01/2021מס'
48 ובנוסף יושלמו התנאים הבאים :

1. התכנית תתקונה כך ש:
א. יצומצם שטח הפרגולות המוצעות לאותה דירה בגג ודירת הקרקע בבניין בהתאם להוראות התכנית חפ/1400פ"מ כך שלא תעלה על 30 מ"ר תוך הסגתה כך שלא תקרה מרפסות זיזיות ויישמר מרחק של 3 מ' מקצה הגג בחזית הפונה לרחוב.
ב. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.80 מ' בהמשך התקרה, תותר קורת בטון היקפית
ומרישים מחומרים קלים.
ג. תבוטל הנמכת התקרה במרתפים והמחסנים הדירתיים במפלס -2.98 . יש להגביה את
מפלס רצפת המחסנים והמרתף, כך שגובה הקומה לא יעלה על 2.40 ברוטו.
ד. תובא הדמיה לאישור צוות מה"ע, החזיתות תתוקנה להדמיה המעודכנת והתוכניות יתוקנו בהתאם לרבות פרגולה בדירת הקרקע.
ה. קירות בלוקים יסומנו בצבע ירוק. קירות בטון (חיצוני) בצבע כחול.
ו. הקיר בין המחסנים למרתף יסומן כקיר בטון בצבע כחול.
ז. גובה המחסנים לא יעלה על 2.40 מ' .
ח. תבוטל הפרגולה המוצעת מעל מרפסות זיזיות.
ט יש להראות חתכי הסתרה
י. יש להראות חתך העובר דרך המרתף.
2. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
3. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים ע"י התקן. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד בכל החזיתות.
4. ע"פ אישור דרכים, יש לספק תשתית טעינה בחניות הפרטיות לרכב חשמלי .
5. יש לבצע מדרכות עצירה ברוחב של 0.75 מ' בחניות ע"פ דרישת מפקח דרכים.
6. ישולם היטל השבחה:
א. לפי חפ/229 י/5.
ב. ניצול קומת עמודים למגורים בשטח של 144 מ"ר .
ג. ע"פ תמ"א 38/3 תיקון 3 א' 121.43 מ"ר.
החיוב בהיטל השבחה כפוף לקביעת שמאי העירייה.

7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב בקרת התכן:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.
החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור איגוד ערים לשירותי כבאות והצלה.
ד. יוגש כתב שיפוי.
ה. יוגש אישור סופי של קונסטרוקטור מטעם העירייה שלפיו תותאמנה ותתוקנה תכניות
הבקשה להיתר, כל זאת בטרם הוצאת ההיתר, וזאת לאחר שיומצאו לידיו:
1. דו"ח יועץ קרקע.
2. דו"ח מעבדה לחוזק בטונים במבנה.
3. אישור סופי מטעם קונסטרוקטור העירייה יכלול תכנית קונסטרוקציה מאושרת על ידו.
ו. ע"פ אישור חניה יש להביא התחייבות כי- היזמים מחויבים לעדכן את הרוכשים בכל פרטי המתקן ומגבלותיו ולהדגיש את הגובה והמשקל המקסימלי האפשרי לרכב.
ז. יש להגיש התחייבות יצרן מתקנים.
ח. יש להגיש אישור מהנדס למתקנים.

8. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תחילת עבודות:
א. אישור פקיד היערות לרבות שתילה חלופית.
ב. תוגש התחייבות במידה ותידרש העתקה של תשתיות (עמודי חשמל, ארונות חשמל/בזק, עמודי תאורה וכדומה), ההעתקה תבוצע על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.
ג. תוגש התחייבות כי כל נזק שיגרם בחלקות הגובלות כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה, הנזק יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.
ד. תוגש התחייבות היזם כי יבצעו כל התנאים למניעת מטרדים וזיהום סביבה .
א. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
ב. יבוצע פינוי פסולת בניה מהאתר ומסביבתו מידי יום.
ג. יובא אישור קבלן רשום בתוקף.

ד. יובא אישור אחראי לביקורת על הביצוע .

9. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים לשלב תעודת גמר :
א. תום 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. אישור מהנדס בטיחות לפני תפעול המעלית בבניין.

הוועדה משיבה למתנגדים :
לנושא צפיפות, שטח ומס' יח"ד :
לבניין מבוקש 13 יח"ד, ע"פ מדיניות הועדה המקומית כפי שאושרה במליאת הועדה וכן עם הוראות תמ"א 38 תיקון 3א ניתן לבקש עד 15 יח"ד באזור מגורים זה וע"פ השטחים המותרים.
חשוב לציין כי היזם מנצל את מלואו זכויותיו ע"פ תב"ע + תמ"א 38/3א' תוך הריסת הבניין הקיים ואינו חורג משטחים אלו.
זכיות תמ"א 38/3א' מקנות עידוד זכיות בנייה כן בשטחי הבניה ובמס' הקומות המותר מעבר לתב"ע הקובעת.
לנושא אופי הבניה ומס' הקומות :
הוראות התכנית המאושרת חפ/1499 החלה במקום.
מאפשרות 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים ואילו הוראות תמ"א 38 עפ"י תיקון 3 א' מאפשרות 3 קומות מורחבות נוספות למבנה , דהיינו סה"כ 7.5 קומות.
הבניין המבוקש מתוכנן בן 5.5 קומות מגורים מעל קומת עמודים שתשמש לחניה + קומת מחסנים וחניה תת קרקעית , סה"כ 6.5 קומות מעל קומה תת קרקעית, ובכך עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה המקומית כפי שאושרה במליאת הועדה וכן עם הוראות תמ"א 38 תיקון 3א. מבוקשת ומוצעת נסיגה של כ 3.50 מ' לפחות בקומה העליונה מהרחוב השיירה ובכך חזית הקומה העליונה לא תוראה ממפלס הרחוב .
מה גם חשוב לציין כי הוועדה דרה צמצום שטח הפרגולה באופן משמעותי ובכך יצומצם נפח הבניין .

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת
הועדה על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פל"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק לוועדה
המקומית לתכנון ובניה חיפה, ת.ד. 4811 חיפה.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:25 מספר בקשה : 46/1642/23 תיק בניין : 46/1642
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **קולורדו יזמות פינסקי 10 בע"מ** **הגשה 09/06/2020**

עורך:

- עמית אמבר

אחראי בקשה:

- שקד דמרי

סוג בקשה : בקשה להיתר - כולל הקלות ושימושים חורגים
מספר בקשה ברישוי זמין : 2981683586

כתובת הבניין: רח' פינסקי דוד 10 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10909 חלקה: 60

תאור בקשה	
מגורים	תמ"א 38/3א' - הריסה ובניה

==========
הקמת בניין מגורים חדש בן בן 13 יח"ד ו- 6.5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית תוך הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים ובו 6 יח"ד בכפוף לתמ"א 38 תיקון 3 א'.
==========

מהות הקלות:

1.ניצול שטחי בניה בגין תמ"א 38/3 א'
2.תוספת 2.5 קומות מגורים מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
3.גובה בניין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'
4.ממוצע גובה קומה מעל המותר ע"פ תכנית חפ/1400/ג"ב
5.גובה קומת חניה מעל המותר ע"פ חפ/229/ה/5
6.גובה מחסנים מעל המותר ע"פ חפ/229ה5
7.בליטה למרווח קדמי ע"י הבניין ומרפסות זיזיות
8.בליטה למרווחים צידיים ע"י הבניין ומרפסת גג
9.בליטה למרווח אחורי ע"י הבניין
10.היעדר פתרון חניה (חוסר של 1 מק' חניה)

מתנגדים שאינם שותפים לנכס:

- **איגור קוביאר** שד הברושים 7 א חיפה
- **איל נחמיאס** שד מוריה 55 חיפה
- **אשר רובינשטיין** שד הברושים 7 א חיפה
- **בנימין צובארי** שד הברושים 7 א חיפה
- **ורה צובארי** שד הברושים 7 א חיפה
- **יהודית גל** גבעת דאונס 6 חיפה
- **יוליה בלוגורסקי** שד הברושים 7 א חיפה

הערות המפקח:

חוו"ד מסכמת - בקרה מרחבית – מסלול רישוי כולל הקלות

1. **מבוקשות ההקלות/ שמושים חורגים הבאים:**

פרסום בעיתונות בתאריך -12-11.03.2021

מכתבים לגובלים בתאריך –24.03.2021
פרסום שילוט- 11.03.2021

2. **מצב מוצע מול המצב הסטטוטורי והמצב הקיים**
שטח מגרש :591 מ"ר

אחוז בניה מותר: 60%

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
יעוד הקרקע	מגורים א'	מגורים	מגורים	
מס' יח"ד במגרש	ע"פ מדיניות תמ"א 38 (2016): 13 יח"ד ע"פ צפיפות לדונם: 15 יח"ד לדונם	6 יח"ד	ע"פ מדיניות : 15 יח"ד ע"פ צפיפות לדונם: 22 יח"ד	חריגה של 7 יח"ד לדונם מעל המותר
מס' קומות	מכח תב"ע: 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים. מכח תמ"א 3\38א': מקס' 6 קומות .	3 קומות מעל קומת מקלט ועמודים	6.5 קומות מגורים בנוסף קומת חנייה. סה"כ 6.5 קומות	חצי קומה מעל המותר
גובה במטרים	13.80 מ' ע"פ חפ/229	-	22.30 מ'	חריגה של: 8.5 מ'
שטח עיקרי	591*60%=354.6 מ"ר מכח תמ"א 3/38א' : 858.80 מ"ר 354.6+858.8=1213.4 מ"ר		1300.55 מ"ר חריגה שטח עיקרי של 87.15 מ"ר	מכח תמ"א3/38א' : 26+177.60= 203.6 מ"ר 3 * 203.6= 610.80 מ"ר 6*13= 78 מ"ר שטח קומת עמודים : 33.6-203.6= 170 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תמ"א : 858.80 מ"ר
מרווח קדמי לכיוון רח' פנסקי	10 מ' מרווח	-	6.50 מ' ע"י בניין ומרפסת זיזית.	יש להביא תשריט של הבתים מצומת לצומת ע"מ לבחון אישור בליטת הבניין המבוקשת.
מרווח אחורי	6.50 מ' מרווח	-	3.40 מ' ע"י בניין.	תצומצם הבליטה ע"פ תקנות סטייה נכרת
מרווח צידי- מזרח	4מ' מרווח	-	2.00 מ' ע"י בניין.	תצומצם הבליטה ל 10% בלבד מקו בניין ע"פ הוראות תקנות סטייה נכרת.
מרווח צידי- מערב	4מ' מרווח	-	0.45 ע"י בניין.	תצומצם הבליטה ל 10% בלבד מקו בניין ע"פ הוראות תקנות סטייה נכרת.
חניה	דרוש: 13.25 מק' חניה + 1 נכה		סה"כ 12 + נכה	חסר : מק' חניה 1
	הערות: אישור חנייה התקבל עבור בניין חדש 11 יח"ד הריסה של 6 יח"ד עם מק' חנייה קיימים. מדובר בבניין חדש בן 13 יח"ד.		רגילות	12
			אופניים	1
			אופנוע	1

	מאושר	קיים בפועל	מוצע	הערות
			נכים	1
ממוצע גובה קומה מעל המותר	3.00 מ' ע"פ חפ/1400ג"ב	-	3.20 מ'	0.20 מ'
גובה קומת חניה ועמודים מעל המותר	2.40מ' ע"פ חפ/5י229	-	2.75מ'	חריגה של עד 0.35 מ'
גובה מחסנים דירתיים	2.40 ע"פ חפ/5י299	-	2.95 מ'	חריגה על עד 0.55 מ' יש לצמצם גובה לפי חפ/5י229.

3. סיכום הערות בדיקה:

הערות בדיקה	תאריך
1. תיק המידע נמסר מאי 2020 עם הערה של תשתיות בתיק המידע. הוגש אישור פקיד היערות לפני יולי 2020 + אישור מיסוי לפני יולי 2020 מכך שנובע שהבקשה תבחן ע"פ המדיניות הישנה (2016) נוסף על כך, טרם הגשת הקשה הנ"ל הוגשה בקשה נוספת בשנת 2019. אל הבקשה הנ"ל הוגשה לאחר מכן עקב שינוי מבקש.	
לא מוראה פתרון לדודים (במסתורי הכביסה) ולקולטי השמש (יש להראות על גג המבנה) מ"א מוראה בצמוד לממ"ד ומוסתר ע"י קורה .	
מוצעים מחסנים צמודים לדירות ע"י קיר בטון אחד . הנמכת תקרה עם קיר בטון - 2.40 מ'	
ע"פ תמהיל הדירות לא מוצעת דירה קטנה .	

קיום הערת אזהרה סעיף 126	פרט : צו עקול- לשכת הוצאה לפועל תל אביב תת חלקה 4

4. תמהיל דירות:

	מס מותר לפי תבע	**מבוקש**	**קומות**
דירות מעל 120 מ"ר	-	**3**	**ד', ה', ו'**
דירות עד 120 מ"ר	-	**10**	**קרקע-ו'**
דירות קטנות 75- 80 מ"ר	-	**-**	

5. <u>התייחסות גורמים חיצוניים ופנימיים:</u>

הגורם	**עמד/לא עמד בדרישות**	**לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות**	**הערות**
תנועה וחניה	**עמד**	**התקבל אישור מתאריך 20.02.2019**	**עבור בניין 11 יח"ד הריסה של 6 יח"ד עם 2 מק' חנייה קיימים.** **קיבלו 13.25 מק' חנייה+ חניית נכה** ***חסר מק' חניה 1**
שימור	**לא עמד בדרישות**	**לא התקבלה התייחסות**	**<u>הנחיות בניה מחלקת שימור ע"פ תיק המידע</u>** **שמירה על קווי בניין.** **מרתף חניה בגבולות קווי הבניין קדמי וצידיים.** **שימור עצים ותיקים.** **נטיעות עצים נוספים במרווחים.** **גג שטוח.** **חומרי גמר טיח.** **גובה מירבי 5 קומות.** **חדר מיכלי האשפה בתוך הבניין, עם שביל גישה מהרחוב.** **חומרי גמר שבילים וגדרות מחומרים בהלימה לפרטי נוף בבניינים סמוכים.** **מעקות ממתכת.** **<u>בקשות להיתר ותכניות ידונו רק לאחר תיאום ואישור המחלקה לשימור.</u>**
נוף ופיתוח	**לא עמד**	**התקבלה התייחסות ללא חתימה 20.02.2019**	**<u>הערות מח' נוף</u>** **להוסיף מפלס בגינה ובריצוף.** **רשימת צמחיה- לפי פקיד יערות.** **להוסיף סימון עצים להעתקה/עקירה/שימור.** **להוסיף גמר מים.**
מי כרמל	**עמד**	**התקבל אישור 23.09.2019**	
מחלקת ניקוז	**עמד**	**התקבל אישור 15.07.19**	

הגורם	עמד/לא עמד בדרישות	לא התקבל התייחסות/לא נדרשה התייחסות	הערות
מחלקת תברואה	**עמד**	**התקבל אישור ב 31/03/2019**	
פקיד היערות	**עמד**	**התקבל אישור 3.09.2019**	

6. <u>תיאור עיקרי טענות המתנגדים</u>

התנגדות מס' 1 **לנושא חנייה**	עיקרי הטענות : המבנה המוצע אינו נותן את מלוא החניה הנדרשת
התנגדות מס' 2 **לנושא הליך הפרסום**	אי מסירת הודעה לארבעה בעלי דירות הגרים בבניין שד' הברושים 7א'. שני בעלי הדירות שנמסרה ההודעה אינם גרים בבניין. ההודעה הכרחית מפני שנדרש תיאום בין שני הבניינים ושינוי מערוכות פעילות אצלנו במגרש.(מדובר במערכות ביוב ומים).
התנגדות מס' 3 **לנושא אופי הבנייה ומס' הקומות**	המבנה המוצע שגובהה בארבע קומות מעל קומת הגג של בניין הברושים 7א' ובקרבה של 3 מ' מגבול מגרש. הבניין המוצע יוצר הצללה על הצד הדרומי של הבניין ברחוב הברושים 7א',חזית הינה חזית שמש בכל שעות היום. בניין הברושים 7א' בניין פנימי ולכן תהיה בסתרה ודאית של השמש מהמערכות הסולריות הממוקמות על הגג. פגיעה בניקוז טבעי, עקב היות פני מגרש שד' הברושים 7א' גבוהים מהמגרש הנדון. קירות בטון בגבול מגרש לא יאפשרו ניקוז טבעי. פגיעה ממשית בעצים הוותיקים הנמצאים בגבול שבין שני המגרשים, עצים אשר יצרו הפרדה ויזואלית בין הבניינים, תרמו לאיכות האוויר ושורשיהם עצרו סחיבת קרקע. פגיעה בכלי נפט של הדיירים אשר נמצאים בגבול המגרש. פגיעה במערכת ביוב ומערכת מים מכיוון שהמערכת משותפת לשני המגרשים.
התנגדות מס' 4 **לנושא אופי הבנייה**	הבניין שהנדון המיועד להריסה, הוא אחד ממקבץ בניינים שנבנו ע"י אדריכל גרסטל, שחלקם נקבעו לשימור. הבניין המוצע הוא חוסר פרופורציה למרקם הקיים, בממדיו, במיוחד גובהו והמרחק מגבולות המגרש.
התנגדות מס' 5 **הערות תכנוניות**	חוסר פרופורציה של הבניין המוצע לעומת קיים, ביחס לבניינים הצמודים אליו משלושת החזיתות. ע"פ הנחיות תמ"א, חניה תת קרקעית מקורה אמורה להיות כולה מתחת למפלס הרחוב. תקרת החנייה גבוה ממפלס הרחוב ב1.49 מ'. בחזית המצורפת נראה בבירור כי בהתייחס לבניין הקיים, ישנה תוספת של כמעט 4 קומות (ולא 2.5 קומות) , ומקבלות בניין הגבוה פי שניים מהבניין הקיים. חריגה מקווי בניין.

לנושא ירידת ערך	**זוהי פגיעה ניכרת בקניינו של אדם, ופגיעה מהותית ברכושם וכספם של המתנגדים.**
לנושא הצפיפות	במגרש של חצי דונם לבנות 380%, הורס את האופי של הכרמל הותיק.
מבנה לשימור	הבניין המוצע נמצא בסמוך למבנה לשימור. מבנה לשימור זה , בית גולדה, ע"ש ראש הממשלה לשעבר הגברת גולדה מאיר , בן שלוש קומות הנמצא ממערב למבנה הנדון (פינסקי 12) המשמש מזה עשורים רבים ,כמרכז הדרכה בינלאומי בניהולו של משרד החוץ . מבנה זה שופץ והונגש לאחרונה (ולמען הגילוי הנאות ,הייתה לי הזכות להיות שותף לתכנון) .במסגרת השיפוץ היינו בקשר רציף עם מחלקת השימור בעיריית חיפה, לשמירת המבנה, הצמחייה הקיימת וכו. יפגע פגיעה קשה באפשרות החניה באזור (בית גולדה מכיל חניה אחת בלבד)
לנושא הצמחייה	בתכנית פיתוח לא מראים שום עץ לשימור, ברור שהבניין המוצע והחנייה התת קרקעית על מרבית המגרש, כרתת את כל העצים במגרש הנדון וגם בגבולות מגרש הסמוכים. זאת ללא אפשרות לשתילת עצים משמעותית.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
המלצת בודק/ת הרישוי:

לדחיית הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. ע"פ מדיניות עיריית חיפה (2016) מס' הקומות המקסימלי הינו עד 6 קומות.
הבקשה המוצעת הינה 7 קומות העולה על המותר. בניגוד לאמור בהחניות שהתקבלו בתיק המידע ע"י המח' לשימור בו מס' הקומות לא יעלה על 5 קומות.
2. המבנה המוצע חורג מקווי הבניין באופן שאינו סביר ביחס לקווי הבניין הקיימים ואף חורג מקווי הבניין של המבנה הקיים שאף הוא כבר בנוי בחריגה לא בהתאם לקווי הבניין. וזאת בניגוד למסמך המדיניות של תמ"א 38/3א'.
3. הצפיפות המבוקשת הינה 22 יח"ד לדונם, מדובר בשטח מגרש של כ 600 מ"ר, זהו מגרש קטן והדבר מביא לציפוף חריג לאזור . לפיכך הוועדה סבורה כי מסלול של חיזוק המבנה במסגרת תמ"א 38/3א' ותוספת מעל הבניין הקיים מתאים יותר מאשר מסלול של הרסה ובניה המביא לציפוף גדול מאוד ובכך לא תיגרם בני לעצים הבוגרים במגרש.
4. מוצע עודף שטח של כ- 90 מ"ר שאינם ניתנים לאישור מעבר לשטח הבניה המותר,
זאת מאחר וחישוב השטחים הנעשה בתוכנית הינו מתבסס על שטח קומת העמודים המפולשת אשר הינה בפועל קטנה מ- 50% ולכן אין לחשבה בשטח הבניה המותר.
5. מוצע חוסר חניה של 6 מקומות חניה בניגוד לאמור במסמך המדיניות באופן הבא
מוצעות 7 יח"ד חדשות להן יש לתת 2.25 מקומות חניה עבור כל דירה כך שסה"כ יש להציע פתרון של 15.75 מקומות חניה, בנוסף יש להשלים את 2 המקומות החניה הקיימים וחנית נכה, לפיכך נדרש לתת 17.75 חניות + חניית נכהו אילו בתוכנית הבקשה מוצעות רק 12 מקומות חניה + חניה נכה.
יש לציין כי מצב זה יביא לעומס על התשתיות הקיימות ולעומס תחבורתי על הרחוב
6. ע"פ אישור חניה שניתן מדובר בבניין חדש בן 11 יח"ד עם חוסר מק' חניה אחד.
בבקשה הנ"ל מבקשים 13 יח"ד ולכן ישנה חריגה העולה על חוסר של מק' חניה 1.

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.

<u>החלטת הועדה:</u>

סעיף:26 מספר בקשה : 63/3782/07 תיק בניין : 63/3782
סדר יום ועדה מקומית לתכנון ובניה (מליאה) ישיבה מספר : 34 בתאריך : 16/11/2021

מבקש:

- **א.ד.ם הנדסת בניין (2010) בע"מ** **הגשה 14/08/2017**

עורך:

- צבי חפץ
- אזולאי שמרית

מתנגדים שותפים לנכס* לא בשימ:

- דניאל הלברט
  פינסקר 16 חיפה
- הלברט מלכה לולסקי
  פינסקר 16 חיפה

אחראי בקשה:

- סאני צורציץ

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין: רח' פינסקר 16 חיפה
גוש וחלקה: גוש: 10885 חלקה: 64 יעוד: מגורים א

	תאור בקשה
מגורים	תמ"א 38/3 - תוספות

==========
בקשה לחידוש החלטה ושינוי שם המבקש לתוכנית לחיזוק המבנה ותוספות בנייה
הכוללות : הוספת 5 יח"ד, ממ"דים,
מעלית תוספת שטחים, מרפסות זיזיות ומחסנים,למבנה בן 6 יח"ד, בכפוף לתמ"א 38/3 .
1. עודף שטח מעל המותר בגין תמ"א 38/3.
2. 2 וחצי קומות מעל המותר.
3. גובה בנין גבוה המותר.
4. בליטות למרווחים קדמי, צדדים ואחורי.
5. פטור חלקי מחנייה.
6. מכפילי חנייה במרווח קדמי.
7. גובה מחסנים גבוה מהמותר בהוראות התכנית חפ/1400/ג"ב .
8. פרגולה אשר אינה תואמת הוראות התכנית חפ/1400/פ"מ.
9. יותר מכניסה אחת לחנייה.
==========

שותפים לנכס שהגישו התנגדות בכתב:

- **עו"ד עופר בן ארי** שד הנשיא 85 חיפה
- **שמואלי עמליה** גלבוע 3 חיפה
- **דניאל הלברט** פינסקר 16 חיפה
- **הלברט מלכה לולסקי** פינסקר 16 חיפה

שותפים לנכס שלא חתמו על הבקשה ולא הגישו התנגדות בכתב:

- **זימרן ניצן ועדי** גלבוע 3 חיפה
- **לוז אברהם ומיכל** גלבוע 3 חיפה

- **מרים גרשפילד** פינסקר 16 חיפה
- **עו"ד דץ מרוץ ב"כ תת חלקה 1** קלר 1 א חיפה
- **עופר הולנדר** דרך הים 177 חיפה
- **שרון גילה ואריאלה** גלבוע 3 חיפה

<u>הערות המפקח:</u>
הבקשה היא לצורך חידוש החלטה של הפרויקט בו בוצע ידוע שכנים שותפים לנכס של גלבוע 3. בנוסף שינוי שם היזם לא.ד.ם הנדסן בנין (2010) בע"מ תוך הבאת הסכם תמ"א מעודכן בין הדיירים בפינסקר 16.

<u>הליכי תכנון קודמים בבקשה:</u>

הבקשה במקור הוגשה לתוספת 6 יח"ד ,ממ"דים ,מעלית תוספת שטחים ,מרפסות זיזיות ,ניצול קומת עמודים למגורים ומחסנים למבנה בן 6 יח"ד .
יש לציין כי לבקשה זו בוצע פרסום במקור מיום 03/11/16 והתקבלו התנגדויות

בישיבת הועדה מס' 71 מיום 06.03.17 נדונה הבקשה והוחלט לאשר את הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר כדקלמן:

התכניות תתוקנה כך ש:
- תבוטל הדירה המוצעת במפלס קומת העמודים שבניגוד למדיניות שנקבעה ע"י הועדה המקומית לעניין בקשות להיתר עפ"י תמ"א 38.
-. יבוטלו המדרגות המוצעות שבמרווח הצידי - מערבי שבליטתן מהווה סטיה ניכרת שאינה ניתנת לאישור.
- החדר הפונה לכוון צפון בדירה מס' 12 (הפונה למגרש גובל) יוקטן כך שהמרווח האחורי לא יפחת מ - 3 מ'. בליטה זו תתבטל מאליה מאחר ועפ"י סע' 1 (א) בוטלה כל הדירה.
הערה - יש להקפיד על המרווחים כפי שנקבעו בהוראות התכנית תמ"א 38.
- גובה מחסנים לא יעלה על - 2.4 מ'.
- תוספת שטח לכל דירה קיימת לא יעלה על - 25 מ"ר כאמור בהוראות התכנית תמ"א 38. לפיכך יצומצם עודף השטח המוצע שמעבר לכך.
- שטח הקומה העליונה לא יעלה על מחצית השטח של הקומה שמתחת. בקומה זו לא יותרו חללי ביניים כגון החלל המוצע בין שטח המגורים לבין חדר המדרגות.
- הבליטה של המרפסות הזיזיות המוצעות למרווח הקדמי.
- הפרגולה המוצעת במפלס קומה ו' תותאם להוראות התכנית לפרגולות חפ/1400 פמ', לעניין שטחה וגובהה.
- תותקן רצועת גינון של - 2.0 מ' בחזית המגרש.
- יש לסמן מידת המרווחים ומידת בליטות הבניין.

בנוסף היה דיון נוסף לבקשה ביום 20/11.17 עבור ביטול תנאי-התקנת רצועת גינון של 2 מ' בחזית המגרש.
פג תוקפה של ההחלטה בנובמבר 2019 ולא אושרה הארכה תוקף ההחלטה ברשות רשוי ובהתייעצות עם המח' המשפטית מאחר וניתנה פסיקה חד משמעית אשר לא מאפשרת מתן ארכות להחלטות ועדה מקומית ולכן אין אפשרות בשלב זה, שנה וחודשיים לאחר שההחלטה פגה (או לכל הפחות 8 חודשים מאז שתמה הארכה שנתתי, במאי 20') לאשר ארכה.
יש צורך בקבלת החלטה חדשה.

מכיוון שמדובר בתיק עם הקלות וההקלות לא שונו (מכיוון שמדובר באותה תכנית שפורסמה במקור) – אין צורך בפרסום חדש ולפיכך הבקשה מובאת בשנית לדיון בועדה המקומית.

יש לציין כי הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת ועדה המקומית.

<u>תמצית הבקשה – קיים מול מוצע:</u>

	קיים	מוצע	מותר עפ' תב"ע	מותר עפ' תמ"א	דרוש

מס' קומות	3 קומות מגורים על מחסן ומקלט	בניין בן 6.5 קומות	3 קומות מגורים מעל קומת עמודים	מותר לאשר באזור מגורים א' נו"ש 2.5 קומות	-
מס' יח"ד	6	5 נוספות	-	5	-
מס' חניות	3	12 מק' חנייה(כולל 4 מכפילים)		-	12 מק' חניה

<u>נתונים תכנוניים:</u>
יעוד קרקע: מגורים א'

לפי תת"ע: 1061 א' ,718 א ,תמ"א 38/3 ,229 י' ,1400 י"ב ,י"ב 1 ,ג"ב ,פ"מ
שטח מגרש: 685 מ"ר
אחוז בניה : 60%

<u>תיאור הבקשה המוצעת הכוללת תוכנית מתוקנת:</u>

	מותר בגין תב"ע	מותר בגין תמ"א 38/3	מוצע	חריגות
שטח בניה (מ"ר)		קונטור קומה קיימת : 177.32מ"ר קונטור קומה מורחב 2 יח"ד: 50=25 X2 קונטור קומה מורחבת:227.32 568.3=2.5X227.32 מ"ר 150=25X6 ========== סה"כ מותר נפחי 718 מ"ר (כולל ממדים)	עבור 6 יח"ד קיימות סה"כ 112.5 (אחת מהדירות בקומה לא מנצלת תוספת 12.5 מ') קומה ד'-237 מ"ר (כולל ממ"ד ומדרגות) קומה ה'-237 מ"ר (כולל ממ"ד ומדרגות) קומה ו' (מחצית)-118 מ"ר ---------- סה"כ-704 מ"ר **הערה-**יש לציין כי מעלית ומבואה לא נלקחת בשטח מאחר ומגיעה מכוח תמ"א 38 תוספות	אין
גובה בנין	3*4+ 0.8=12.8 מ'	-	18.30 מ'	5.5מ' לגובה בגין תוספת קומות מכוח תמ"א
מרווח צדדי מזרחי	המרווח הינו 4 מ'	-	2.50 מ' ע"י אגף ממדים תוך השארת 1.5 מ' מגבול מגרש	

מרווח צדדי מערבי	המרווח הינו 4 מ'		עד 2.23 מ' ע"י אגף ממ"דים תוך השארת 1.77 מגבול המגרש ובליטה של 0.3 מ' ע"י קירות חיזוק מסביב לקונטור מבנה הקיים שנותר עד 3.7 מ' עד גבול המגרש	
מרווח קדמי דרומי(רח פינסקר)	המרווח הינו 8.50 מ'	-	2 מ' ע"י מרפסת זיזית 2 מ' ע"י תוספת מעלית ומבואה תוך השארת 6.50 מ' מגבול המגרש הקדמי	
מרווח אחורי צפוני	המרווח הינו 6.50 מ'	-	1.8 מ' ע"י אגף ממדים ,תוך השארת 4.7 מגבול מגרש ו 1.61 מ' ע"י תוספת בנייה מעל קונטור בניין קיים.	
ניצול קומת עמודים למגורים			הקלה בוטלה בעקבות החלטת ועדה המקומית	
מכפילי חניה במרווח קדמי	לפי הוראות חפ/1400 י"ב 1 ניתן לבנות במרווח הקדמי משטח חנייה או חניון תת קרקעי	-		
גובה מחסנים	עד 2.40 מ' ע"פ חפ 229 י/ 5		2.40 מ'	
פרגולה	עפ"י 1400 פ"מ לעניין גובה -2.30 מ' לעניין שטח -20 מ"ר		גובה-2.42 מ' שטח-20 מ"ר	גובה-0.12 מ' שטח- תקין
יותר מכניסה אחת לחניה	לפי הוראות חפ/1400 י"ב תותר כניסה ויציאה אחת לחניה		פורסמה הקלה	

<u>להלן הערות מח' תנועה מיום 07/09/16:</u>
עבור תוספת בניה של 6 יח"ד+ 6 יח"ד קיימות עם 3 מק' חניה קיימים
סה"כ דרוש- 12 מק' חניה
(1.5X6 לפי המדיניות העירייה+ 3 קיימים)
מוצע -12 מק' חניה
(כולל 4 עמדות של מתקנים מכפילי חניה)
-הנני לציין שבפתרון חניה זה בוטלו 3 מק' חניה ניצבים ולכן אנו ממליצים לאשר 2 כניסות למגרש.
-במגרש קיימים 2 מבנים כאשר לבניין השני שאינו משתתף בבקשה זו קיימת גישה מרחוב גלבוע.
-מידות החניה בין העמודים של המתקן יהיו לפי רמת שרות 1
-יש להגיש התחייבות יצרן מתקנים
-יש להגיש אישור מהנדס תנועה לתכנית
-שיפוע מרבי במפלס החניה 5%
-גובה ראש מינ' 2.20 מ'
-היזם ישלם היטל כבישים כחוק

<u>להלן הערות מח' נוף מתאריך 14/12/15:</u>
ניתן לקדם לצוות תמ"א
שתילה חלופית לפי כמות והנחייה מפקיד היערות
הקיר הגובל עם מכפילי החנייה יהיה 1.5 מ' ללא גדר מעל

בצוות מה"ע סוכם לבטל את הדירה שהייתה מוצעת בקומת העמודים מאחר שמנוגדת להוראות המדיניות ולבטל את המדרגות במרווח צידי ומערבי.

<u>תמצית ההתנגדויות שהיו בבקשה 06:</u>
-טוענים שלפי מסמך המדיניות יש לעשות חניה תת קרקעית ולדרוש לפחות 2.25 מקומות חניה לכל דירה.
-מתנגדים להקלות המבוקשות ,אין הצדקה לבליטות
-טוענים שעל פי נספח מפה המצבית החלה על המקרקעין הקובע בסעיף 3 שיש לבטל את חלקה 64 ולרשום במקומה בלשכת הרישום שני מגרשים כמפורט במסמך.
-הרחובות הנדונים (גלבוע ופינסקר) אינם ברוחב תקני ורוחבם קטן מ13 מ' ,ישנו עומס תנועה ומחסור בחניות
-צריך להיות תוספת 3 יח"ד ולא 6 ,בנוסף צפיפות גבוהה
-רוב המבנים באזור בעלי 3-4 קומות ,והמבנה המוצע הינו חריג ,דבר היצור גם חסימת נוף ,אור ואוויר
-אין הצדקה תכנונית לאשר עודף שטח
-תמהיל הדירות חורג מהמדיניות אשר מחייב ש20% מהדירות יהיו בשטח 80 מ"ר.
-שמירת רצועת הגינון מגודרת וחיה ,ולא לאשר גדיעת עצים.
הייתה ועדת שכנים ביום 29/01/17 מס' 135 בה הוחלט לאישור הבקשה לפי המלצות צוות מה"ע ,דירה מס' 12 החצר שפונה לכיוון הצפון (מגרש גובל) יוקטן כך שמרווח האחורי יהיה מינימום 3 מ'.

גלבוע 3 ופינסקר 16 מהווים מגרש אחד ,יש לציין כי קיים יזם חדש המטפל בפרויקט והושלם חוזה בין הדיירים כנדרש. יש לציין שתת חלקה 1 הבעלים שוהים בחול והטיפול ע"י ב"כ של עו"ד דץ מרוץ שמייצג אותם. ובתת חלקה 6 ,הולנדר עופר שוהה גם הוא בחול וישלים הסכמה.
כל הדיירים בגלבוע 3 קיבלו הודעה בדבר הבקשה ונמסר ע"י דואר רשום.

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

יוכן תיק תיעוד שיוצג למחלקת שימור, ויאושר.
ככל שיתברר ויאושר שאין ערך אדריכלי / היסטורי למבנה, הבקשה תאושר בתנאים המפורטים מטה:

כל האמור, בכפוף להחלטת ועדת ערר, וככל שתוגש בקשה לעיון חוזר בועדת ערר ו/או עתירה מנהלית, עפ"י תוצאות ההליך.

1. ייחתם תשריט איחוד וחלוקה כפי שאושר בועדה המקומית במאי 2020 .

2. תוראה שתילה חלופית של 6 עצים בגודל 9 בנוסף ל - 4 עצים בחזית הרחוב, סה"כ שתילה חלופית של 10 עצים.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות עפ"י הנדרש בתקן.
5. חזיתות הבניין יצופו במלואן צפוי אבן מלא. סוג האבן יצויין בהתאם על גבי החזיתות בתכניות.
6. תוגש תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 שתכלול : גדרות, טרסות, דרכי גישה מפלסים, חומרי גמר, גינון, נטיעות, ועוד. התכנית תוגש ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חשובים סטטיים.
החשוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור אגוד ערים לשירותי כבאות.
ד. אשור פקיד היערות, לרבות תכנית לשתילה חלופית.
ה. אישור אגף התברואה למיקום מבנה האשפה.
ו. אישור מורשה נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
ז. אישור חניה מעודכן עם רצועת גינון של - 2 מ'.
8. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
9. עבודות הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
10. יתר התנאים הסטנדרטיים ינתנו ע"י מפקחת הרשוי.
11. ישולם היטל השבחה בגין התכנית חפ/229 י' 5 השטחים יקבעו ע"י מפקחת הרישוי.
12. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
13. יבנו קירות אקוסטיים לאורך החלקות על מנת למנוע מטרדי רעש, עם חלקות גובלות.
גובה הקירות האקוסטיים יהיה 1.8 מ'.
14. ההדמייה תותאם לתכניות המתוקנות.
15. יוראה פתרון למיקום מונה המים הראשי בצורה מוצנעת מהרחוב בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
16. מתן היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית חלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ורישום החלוקה כמפורט בסעיף 3 במפת קו הבניין מ/12344.
17. במידה ובמהלך העבודה ימצאו קרקעות מזוהמות או מי תהום מזוהמים (בעקבות ציר קו הנפט שבקרבת החלקה), יש לפנות מיד למשרד להגנת הסביבה להמשך הנחיות. יש להעביר דיווח מיידי למשרד מהנדס העיר ולמחלקה לתכנון ארוך טווח.
18. לאור סמיכות המגרש לחומרים מסוכנים יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים כולל עבודת חפירה בידיים וזאת על מנת להבטיח שלא תהיה פגיעה בצינור הדלק , כל פעולה כנ"ל יש לתאם מראש עם בעל הקו. כל פיתוח בקרבת הקו ייעשה בתיאום עם בעלי הקו ובאישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
19. מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית.
20. מידות החניה בין עמודים של המתקן יהיו לפי רמת שרות 1.
21. יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים.

הועדה משיבה למתנגדים :

א. לעניין פתרון החניה, עבור 6 דירות קיימות + 6 דירות מוצעות
דרושים - 12 מקומות חניה.
מוצעים - 12 מקומות חניה.
הוגש אישור חניה עפ"י התקן הנדרש.
ב. לעניין הגובה, הגובה הקיים בבנין הינו - 4 קומות.
מוצע להוסיף 2.5 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 תיקון 3 , 3 א'.
גובה הבניין המוצע משתלב באופי הסביבה הקיימת.
ג. לעניין הטענה להסתרה, בניין המתנגדים מגלבוע 3 כבר כיום מוסתר ע"י הבניין הקיים של מבקשי ההיתר מפינסקר 16.
ד. לעניין הטענה לצפיפות, הועדה מסבה תשומת לב המתנגדים כי הועדה דרשה לבטל את
הדירה המוצעת במפלס קומת העמודים. כמו כן, דרשה לבטל את הבליטה המוצעת

שבמרווח האחורי.
ה. הועדה מעודדת בניה עפ"י תמ"א 38, דבר שיגרום לחיזוק בניינים ישנים בפני רעידות אדמה (כמו הבניין הנדון משנת 1963), כמו כן הדבר יגרום להתחדשות עירונית בסטנדרטים עדכניים כמו: מיגון דירות, ציפוי חזיתות בניינים באבן - חומרים קשיחים ועמידים , מתן פתרונות חניה, פיתוח המגרש ועוד.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פלי"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק המקומית לתכנון ולבניה חיפה ת.ד. 4811 חיפה.

<u>המלצות צוות משרד מהנדס העיר:</u>
לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. ייחתם תשריט איחוד וחלוקה כפי שאושר בועדה המקומית במאי 2020 .

2. תוראה שתילה חלופית של 6 עצים בגודל 9 בנוסף ל - 4 עצים בחזית הרחוב, סה"כ שתילה חלופית של 10 עצים.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות עפ"י הנדרש בתקן.
5. חזיתות הבניין יצופו במלואן צפוי אבן מלא. סוג האבן יצויין בהתאם על גבי החזיתות בתכניות.
6. תוגש תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 שתכלול: גדרות, טרסות, דרכי גישה מפלסים, חומרי גמר, גינון, נטיעות, ועוד. התכנית תוגש ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים:
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חשובים סטטיים.
החשוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור אגוד ערים לשירותי כבאות.
ד. אשור פקיד היערות, לרבות תכנית לשתילה חלופית.
ה. אישור אגף התברואה למיקום מבנה האשפה.
ו. אישור מורשה נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
ז. אישור חניה מעודכן עם רצועת גינון של - 2 מ'.
8. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
9. עבודות הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
10. יתר התנאים הסטנדרטיים ינתנו ע"י מפקחת הרשוי.
11. ישולם היטל השבחה בגין התכנית חפ/229 י' 5 השטחים יקבעו ע"י מפקחת הרישוי.
12. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
13. יבנו קירות אקוסטיים לאורך החלקות על מנת למנוע מטרדי רעש, עם חלקות גובלות.
גובה הקירות האקוסטיים יהיה 1.8 מ'.
14. ההדמייה תותאם לתכניות המתוקנות.

15. יוראה פתרון למיקום מונה המים הראשי בצורה מוצנעת מהרחוב בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
16. מתן היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית חלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ורישום החלוקה כמפורט בסעיף 3 במפת קו הבניין מ/12344.
17. במידה ובמהלך העבודה ימצאו קרקעות מזוהמות או מי תהום מזוהמים (בעקבות ציר קו הנפט שבקרבת החלקה), יש לפנות מיד למשרד להגנת הסביבה להמשך הנחיות. יש להעביר דיווח מיידי למשרד מהנדס העיר ולמחלקה לתכנון ארוך טווח.
18. לאור סמיכות המגרש לחומרים מסוכנים יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים כולל עבודת חפירה בידיים וזאת על מנת להבטיח שלא תהיה פגיעה בצינור הדלק , כל פעולה כנ"ל יש לתאם מראש עם בעל הקו. כל פיתוח בקרבת הקו ייעשה בתיאום עם בעלי הקו ובאישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
19. מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית.
20. מידות החניה בין עמודים של המתקן יהיו לפי רמת שרות 1.
21. יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים.

הועדה משיבה למתנגדים:

א. לעניין פתרון החניה, עבור 6 דירות קיימות + 6 דירות מוצעות
דרושים - 12 מקומות חניה.
מוצעים - 12 מקומות חניה.
הוגש אישור חניה עפ"י התקן הנדרש.
ב. לעניין הגובה, הגובה הקיים בבנין הינו - 4 קומות.
מוצע להוסיף 2.5 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 תיקון 3 , 3 א'.
גובה הבניין המוצע משתלב באופי הסביבה הקיימת.
ג. לעניין הטענה להסתרה, בניין המתנגדים מגלבוע 3 כבר כיום מוסתר ע"י הבניין הקיים של מבקשי ההיתר מפינסקר 16.
ד. לעניין הטענה לצפיפות, הועדה מסבה תשומת לב המתנגדים כי הועדה דרשה לבטל את
הדירה המוצעת במפלס קומת העמודים. כמו כן, דרשה לבטל את הבליטה המוצעת שבמרווח האחורי.
ה. הועדה מעודדת בניה עפ"י תמ"א 38, דבר שיגרום לחיזוק בניינים ישנים בפני רעידות אדמה (כמו הבניין הנדון משנת 1963), כמו כן הדבר יגרום להתחדשות עירונית בסטנדרטים עדכניים כמו: מיגון דירות, ציפוי חזיתות בניינים באבן - חומרים קשיחים ועמידים , מתן פתרונות חניה, פיתוח המגרש ועוד.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פלי"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק המקומית לתכנון ולבניה חיפה ת.ד. 4811 חיפה.

<u>מהלך דיון ישיבה 59:</u>

בעקבות החלטת ועדת ערר הוחלט על הוספת תנאי בהחלטה כדלקמן:

יוכן תיק תיעוד שיוצג למחלקת שימור, ויאושר.
ככל שיתברר ויאושר שאין ערך אדריכלי / היסטורי למבנה, הבקשה תאושר בתנאים עפ"י המלצות צוות משרד מה"ע.

כל האמור, בכפוף להחלטת ועדת ערר, וככל שתוגש בקשה לעיון חוזר בועדת ערר ו/או עתירה מנהלית, עפ"י תוצאות ההליך.

הצבעה :

בעד - הצביעו החברים : מר מיכאל אלפר, מר אלי לנדאו ומר מנחם קפלן.

נגד - אין.

נמנע - אין.

לאישור הבקשה בתנאים הבאים :

יוכן תיק תיעוד שיוצג למחלקת שימור, ויאושר.
ככל שיתברר ויאושר שאין ערך אדריכלי / היסטורי למבנה, הבקשה תאושר בתנאים המפורטים מטה :

כל האמור, בכפוף להחלטת ועדת ערר, וככל שתוגש בקשה לעיון חוזר בועדת ערר ו/או עתירה מנהלית, עפ"י תוצאות ההליך.

1. ייחתם תשריט איחוד וחלוקה כפי שאושר בועדה המקומית במאי 2020 .

2. תוראה שתילה חלופית של 6 עצים בגודל 9 בנוסף ל - 4 עצים בחזית הרחוב, סה"כ שתילה חלופית של 10 עצים.
3. יובא אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.
4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות עפ"י הנדרש בתקן.
5. חזיתות הבניין יצופו במלואן צפוי אבן מלא. סוג האבן יצויין בהתאם על גבי החזיתות בתכניות.
6. תוגש תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 שתכלול : גדרות, טרסות, דרכי גישה מפלסים, חומרי גמר, גינון, נטיעות, ועוד. התכנית תוגש ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.
7. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים :
א. אישור הג"א לממ"דים המוצעים.
ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חשובים סטטיים.
החשוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.
ג. אישור אגוד ערים לשירותי כבאות.
ד. אשור פקיד היערות, לרבות תכנית לשתילה חלופית.
ה. אישור אגף התברואה למיקום מבנה האשפה.
ו. אישור מורשה נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
ז. אישור חניה מעודכן עם רצועת גינון של - 2 מ'.
8. יובא אישור מהנדס בטיחות בטרם הפעלת המעלית.
9. עבודות הבניה תבוצענה תחת פיקוח של מהנדס אחראי.
10. יתר התנאים הסטנדרטיים ינתנו ע"י מפקחת הרשוי.
11. ישולם היטל השבחה בגין התכנית חפ/229 י' 5 השטחים יקבעו ע"י מפקחת הרישוי.
12. יובא אישור התארגנות באתר מאגף דרכים ותנועה.
13. יבנו קירות אקוסטיים לאורך החלקות על מנת למנוע מטרדי רעש, עם חלקות גובלות.
גובה הקירות האקוסטיים יהיה 1.8 מ'.
14. ההדמייה תותאם לתכניות המתוקנות.
15. יוראה פתרון למיקום מונה המים הראשי בצורה מוצנעת מהרחוב בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
16. מתן היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית חלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ורישום החלוקה כמפורט בסעיף 3 במפת קו הבניין מ/12344.
17. במידה ובמהלך העבודה ימצאו קרקעות מזוהמות או מי תהום מזוהמים (בעקבות ציר קו הנפט שבקרבת החלקה), יש לפנות מיד למשרד להגנת הסביבה להמשך הנחיות.

יש להעביר דיווח מיידי למשרד מהנדס העיר ולמחלקה לתכנון ארוך טווח.
18. לאור סמיכות המגרש לחומרים מסוכנים יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים כולל עבודת חפירה בידיים וזאת על מנת להבטיח שלא תהיה פגיעה בצינור הדלק , כל פעולה כנ"ל יש לתאם מראש עם בעל הקו. כל פיתוח בקרבת הקו ייעשה בתיאום עם בעלי הקו ובאישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
19. מתקני החניה יהיו עם בור וחובת הורדה אוטומטית.
20. מידות החניה בין עמודים של המתקן יהיו לפי רמת שרות 1.
21. יש להגיש התחייבות יצרן המתקנים.

הועדה משיבה למתנגדים :

א. לעניין פתרון החניה, עבור 6 דירות קיימות + 6 דירות מוצעות
דרושים - 12 מקומות חניה.
מוצעים - 12 מקומות חניה.
הוגש אישור חניה עפ"י התקן הנדרש.
ב. לעניין הגובה, הגובה הקיים בבנין הינו - 4 קומות.
מוצע להוסיף 2.5 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 תיקון 3 , 3 א'.
גובה הבניין המוצע משתלב באופי הסביבה הקיימת.
ג. לעניין הטענה להסתרה, בניין המתנגדים מגלבוע 3 כבר כיום מוסתר ע"י הבניין הקיים של מבקשי ההיתר מפינסקר 16.
ד. לעניין הטענה לצפיפות, הועדה מסבה תשומת לב המתנגדים כי הועדה דרשה לבטל את
הדירה המוצעת במפלס קומת העמודים. כמו כן, דרשה לבטל את הבליטה המוצעת שבמרווח האחורי.
ה. הועדה מעודדת בניה עפ"י תמ"א 38, דבר שיגרום לחיזוק בניינים ישנים בפני רעידות אדמה (כמו הבניין הנדון משנת 1963), כמו כן הדבר יגרום להתחדשות עירונית בסטנדרטים עדכניים כמו : מיגון דירות, ציפוי חזיתות בניינים באבן - חומרים קשיחים ועמידים , מתן פתרונות חניה, פיתוח המגרש ועוד.

הועדה מודיעה על דבר החלטתה למתנגדים.

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

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

ניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת ערר למחוז חיפה תוך 30 יום ממועד המצאת החלטת הועדה, על פי הנקבע בסעיף 152 לחוק התכנון והבניה. את הערעור הנ"ל יש לשלוח אל ועדת ערר למחוז חיפה - רח' פלי"ים 2 (בניין אורן קומה 5) חיפה 31002, עם העתק המקומית לתכנון ולבניה חיפה ת.ד. 4811 חיפה.

הערה : בתאריך 18.07.2021 הוגשה הסתייגות של נציגת השר בעלת דעה מייעצת אדר' אורליה קירמאיר. לפיכך הבקשה תובא לדיון בפני מליאת הוועדה.

<u>להלן הסתייגות שהוגשה ע"י נציגת השר אדר' אורליה קירמאיר :</u>

מבקשת שתתנתן לי אפשרות להציג השגות לגבי עורך הבקשה.

<u>החלטת הועדה:</u>