



<b>סעיף 8</b>	<b>שינוי להנחיות מרחביות: הנ/2</b>
<b>סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 201708 תאריך: 13/07/2017</b>	

**שם התכנית:** שינוי מספר 2 - חלק 3 פרק ב'

**נושא:** דיון לפני פרסום

**סמכות:** ועדה מקומית

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**  
**עיריית עכו**

**מטפל בתיק:** מיכל סופר

**מטרת התכנית**

תיקון טעויות הגהה בעריכת נוסח מקורי בהנחיות מרחביות למידע להיתר מקוריות - חלק 3 פרק - ב' - הנחיות לפי שימושים ותנאים מיוחדים.

**הערות/חוות דעת:**

בנוסח הנחיות מרחביות שאושרו בישיבת ועדת משנה 201604 מתאריך 17.4.2016 שדבר אישורם פורסם ברשומות נפלו מספר טעויות הגהה. להלן התיקונים והשינויים הנדרשים:

1. בתוכן העיניינים של חלק 3 פרק ב - להוסיף לאחר סעיף 1 להוסיף סעיף 2. "מדיניות הועדה המקומית בהתאם לתקנה 9א(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002."

2. אחרי כותרת סעיף 3.1 " מדיניות בנושא חניה" ימחקו סעיפים 3.1.1 ו- 3.1.2. במקום תכתב המדיניות שאושרה על ידי הועדה המקומית מד/3658/1 בישיבה מס' 201503 מיום 26.3.2015 כמפורט להלן ובמספור סעיפים זהה 3.1.1 ו- 3.1.2:

**3. מדיניות הועדה בייעוד מגורים א' על פי תכנית ג/3658**

**3.1 מדיניות בנושא חניה**

**3.1.1 רקע**

1. מדיניות זו מתייחסת למגרשים שחלות עליהם הוראות תכנית ג/3658. מדובר במגרשים שפותחו בשנים 1950-1952 וששמרו עד היום על מתווה הדרכים, ועל הבניינים המקוריים
2. מגרשים אלה תוכננו, והוקמו בהתבסס על חניה בתחומי הדרך הציבורית.
3. השכונות הוקמו כאשר רמת המינוע היתה נמוכה, מעט דרכים, דרכים צרות, ומגרשים עורפיים עם גישה להולכי רגל בלבד. (לא הוקצו שטחים לחניונים ציבוריים בשכונות אלה).
4. במהלך השנים, בדרך כלל בעת שאושרו הרחבות לדירות לא נדרש לבצע חניה על פי תקן בתוך תחומי המגרש. לעיתים התבקשו חניות בתוך המגרש עבור יחידות דיור שעל הקרקע ואשר להן קשר ישיר אל הרחוב. ביצוע מקומות החניה בתוך המגרש לווה בצמצום מספר החניות הציבוריות שברחוב. ישנם מגרשים רבים ללא כל גישה לדרך ציבורית, וכן יחידות דיור עורפיות שאין אליהן גישה לכלי רכב להם לא ניתן לבצע חניה בתחומי המגרש.
5. היבט תכנוני זה של השכונה קיבל ביטוי בהוראות תכנית ג/3658 סעיף 6.1 אשר אינן מתירות הקמת מוסכים לחניות פרטיות בייעוד קרקע זה, ומחייבות לצורך כך תוכנית מפורטת (כלומר שינוי מהותי מהבינוי ומההוראות הקיימות).
6. בבדיקה שנערכה לשכונן 4 (מרח' קדושי השואה וצפונה) מול 530 יחידות הדיור הקיימות, יש כ- 264 מקומות חניה ציבוריים לאורך הרחובות. כלומר, קיים פתרון חניה רק למחצית מיחידות הדיור. בנוסף, בשכונה אין מענה כלל לצורך בחניית אורחים ומבקרים, ובהשוואה לסטנדרטים הנדרשים בשכונות היום, מקומות החניה הקיימים נותרים מענה רק ל-38% ממספר המקומות הנדרש בשכונה.

**3.1.2 כנובע ממצב זה המדיניות המוצעת היא כלהלן:**



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

הנשד הנחיות מרחביות: ה/2

7. בבקשות להיתר ליחידות הדיור הקיימות הועדה לא תדרוש תוספת מקומות חניה בתוך המגרש. כלומר, ניתן להרחיב את יחידות הדיור הקיימות, מבלי להידרש להצגת פתרון חניה בתחומי המגרש (!).
- הסבר: תוספת מקומות חניה במגרש אינה מקלה על העומס התחבורתי והמחסור בחניות. זאת מהטעם שבמצב הקיים הטיפוסי רק ל-2 יחידות דיור מתוך ה-4 ניתן להוסיף מקומות חניה על חשבון חניות ציבוריות המתבטלות לצורך מתן אפשרות לכניסות לחצר.
- המצב התכנוני העדיף הוא שכל החניות ישמרו ציבוריות באופן שניצול החניה בהן יעיל יותר. לכן, אין מקום לדרוש לבצע חניות בתחומי המגרש גם כאשר הדבר מתאפשר מבחינה פיזית. מדיניות זו תורמת לאיכות חצרות הבתים, אפשרות טיפוחם ונכונה יותר בהיבטים הבטיחותיים של החניה.
8. במידה ומבקש בקשה להיתר מבקש להוסיף חניות בתחומי המגרש גם ללא תוספת יחידות דיור, וגם מבלי שהועדה המקומית דרשה זאת, יש להתנות תוספת החניות במגרש בכך שלא יפגעו ולא יופחתו מקומות החניה ברחוב. (ההערכה היא כי מדובר בנסיבות מיוחדות בהם הדבר יתאפשר)
- הסבר: על אף שמבצע החניה ייחנה מחניה ודאית שתעמוד לרשותו, הרי שיתר הדיירים שאין באפשרותם לבצע חניות פרטיות, זמינות החניה הציבורית תפחת, ומצבם יורע ללא אפשרות לפתרון חלופי. לכן, יש להתנות תוספת בחניות הפרטיות באי פגיעה בחניות הציבוריות.
9. בבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור, כאשר מבוקשת הקלה לתוספת יחידות דיור, תנאי לאישור התוספת, מתן פתרון חניה מלא לכל יחידות הדיור בתחום המגרש, ובפגיעה מינימאלית בחניה הציבורית (הפחתה מקסימאלית של מקום חניה אחד).

דברי הסבר

חלה טעות טכנית בהעתקת המדיניות שאושרה בוועדה. במקום להעתיק את מד/1/3658 בנושא חניות הועתק תוכן מד/2/3658 בנושא תוספת יח"ד בהקלה אשר מפורטת גם בהנחיות המרחביות בסעיף משנה 3.2.

### המלצות משרד מהנדס העיר:

לאשר

### דרישות:

- יש לפרסם ההחלטה ברשומות
- ניתן להגיש התנגדות בתוך 30 יום.
- ככל שיוגשו התנגדויות יובאו לדיון בוועדה.
- ככל שלא יוגשו התנגדויות ההנחיות בתוקף בתום 30 יום מפירסומן.