

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 213-0610725
סדר יום לישיבת משנה מספר 201905 תאריך: 05/05/2019	

שם התכנית: עכו - חיבור רחובות יאנוש קורצ'אק ומשה שרת

נושא: דיון להפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 1,201.00 מ"ר (1.201 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

ועדה מקומית לתכנון ולבניה עכו

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 18004 חלקות במלואן : 193

גוש : 18004 חלקי חלקות : 157, 161, 162, 197, 262, 264

גוש : 18016 חלקי חלקות : 119, 122

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטפל בתיק: אדר' שי אללוף

מטרת התכנית

יצירת דרך סטאטוטורית בין הרחובות יאנוש קורצ'אק לרחוב משה שרת לטובת נגישות כלי רכב למבנה בית מעשה המתוכנן וכן לשם יצירת קישור תחבורתי טוב ונוח יותר לרחוב משה שרת הרצוף במבני ציבור.

הערות/חוות דעת:

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 10.01.19 כתכנית בסמכות מחוזית. הועדה המקומית המליצה להפקידה בתנאים והתכנית עודכנה בהתאם.

סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון ובניה קובע כי כתכנית בסמכות מקומית תכנית מפורטת אשר תכליתה "הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית, וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ארצית או בתכנית מיתאר מחוזית". בהתאם לסעיף זה לחוק, התכנית הנדונה הינה בסמכות מקומית שכן מהותה היא הארכת הדרך הקיימת ברחוב קורצ'אק, עד לחיבורו לרחוב משה שרת הניצב לו. בהתאם לכך מובאת התכנית לדיון נוסף בועדה המקומית. התכנית משנה ייעודי קרקע של קטעי מגרשים בייעוד שצ"פ ובייעוד מבני ציבור לייעוד דרך.

חשיבות תכנית זאת הינה ביצירת דרך סטאטוטורית לטובת נגישות כלי רכב למבנה בית מעשה המתוכנן וכן שיפור הקישור התחבורתי לרחוב משה שרת הרצוף במבני ציבור. על כן ההמלצה לועדה המקומית היא להפקיד את התכנית הנדונה.

להלן חוות דעת לדיון שנערך בועדה המקומית בתאריך 10.01.19 ועל פיה עודכנה התכנית המוגשת בדיון הנוכחי:

יש להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לשינויים הבאים:

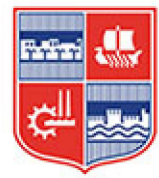
1. התכנית איננה תכנית איחוד וחלוקה, על כן יש להסיר את הכתוב בסעיף 6.3 לעניין חובת הכנת תשריט או"ח כתנאי להיתר.
2. בסעיף 6.6 להוראות הבניה. יש לתקן הסעיף כך שביצוע הדרך לא יותנה בהריסת הגדרות המסומנות להריסה.
3. הגבלות בסעיפים 6.1, 6.3 (חשמל) אינן רלוונטיות ויש להסירן, שכן מדובר בתכנית מצומצמת שמטרתה היא סלילת דרך חד סטרית מקומית וללא כל בניה.
4. בסעיף 1.6 להוראות התכנית יש לציין יחס לתכניות הנוספות החלות בתחום התכנון : ג/296, ג/5429, תרש"צ 2/50/1.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך הנחיות מרחביות : הנ/7

* * *



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך הנחיות מרחביות : הנ/7

- ג. תותר הצבת גגון מעל תחום דרך או שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף משנה ב' לעיל ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :
 1. הגגון המוצב ממלא אחר תקנות בנייה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 **(להלן תקנות הפטור)**.
 - לתשומת לב** - לרבות על מקים הגגון למלא אחר סעיף (1) - לתקנות הפטור - כלומר שהעבודות והשימוש " יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע העבודות". כלומר, בקרקעות בבעלות העירייה - בייעוד דרך, שטח ציבורי פתוח, יש לקבל אישור מטעם אגף נכסים בעירייה.
 2. הגגון המוצע משתלב בעיצוב המבנה ובסביבתו, ובגגונים שהוקמו בהם.
 3. מקים הגגון מתחייב לתחזק את הגגון, באופן שוטף להחליף כל מרכיב שנפגע, צבעו דהה, או שהחליד, לשמור על נקינותו, ושלמותו.
 - ה. הגגונים יתוחזקו באופן שוטף. גגונים, או חלקים מהם, שהתבלו, צבעם דהה, החלידו יוחלפו בגגונים או בחלקים חדשים.

3. סעיף 3.2.7 פרטי הגגונים - ישונה כלהלן:
לאחר המילה האחרונה בפיסקה " והקונסטרוקציה " תמחק הנקודה ובמקומה פסיק ויוסף " למעט גגון שהקונסטרוקציה מהווה חלק דקורטיבי ומהותי בעיצוב הגגון."

4. סעיף 3.3.1 ישונה כלהלן:
הרשום בתת סעיף זה ימחק ובמקומו ירשם כלהלן :
 "א. סוכך יקרה כניסות, פתחים, חזיתות מזוגגות, וחלונות ראוה של מבנה מסחרי או שימוש ציבורי.
 ב. הסוככים יותאמו לקווי הבניין.
 ג. חומרי ועיצוב יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה.
 ד. כל הסוככים במבנה אחד יבוצעו בתכנון מתואם. פרטי הביצוע, המידות, המימדים, חומרים והגוונים. (אחידות בשיפוע/או אחידות בגבהים) (שמירת אופקיות או שמירת שיפוע אחיד ; אחידות בחומרים ובגימור ו/או אחידות בסגנון ובצורתיות.
 ה. באחריות מציב השלט לתאם עם השותפים בנכס את עיצוב הסוכך, ולקבל את אישורם.
 ו. הסוככים יתוחזקו באופן שוטף. סוככים שהתבלו, צבעם דהה, מנגנון הפתיחה והסגירה נפגע, יוחלפו בסוככים חדשים.
 ז. אסורה הקמת סוככים במרפסות שאינן מרפסות גג."

5. סעיף 3.3.2 סוכך בקומת קרקע ישונה כלהלן:
הרשום בתת סעיף זה ימחק ובמקומו ירשם כלהלן :
 "על אף האמור בסעיף 3.3.1 הפטור מהיתר יחול על הקמת סוכך בקומת קרקע בתנאים הבאים :
 א. הסוכך יקרה כניסות ופתחים של המבנה, לרבות חזיתות מזוגגות, וחלונות ראוה.
 ב. תותר הבלטה של הסוכך ממבנה לקו בניין ולתוך תחום דרך ציבורית, שביל, דרך להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, טיילת וכד' בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 חלק ד' : בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב,)
להלן : תקנות בניה במרווחים)
 ג. הסוכך יבלוט במצב פתוח עד 2.0 מ' מקיר הבניין. ובמצב סגור עד 50 ס"מ.
 ד. הסוכך יוצב בגובה מינימלי של 2.40 מ' מפני הקרקע, השביל, המדרכה וכד', והוא יבוצע לצורך הצללה של פתחים (דלתות וכניסות), חזיתות מזוגגות, חלונות ראוה בקומת קרקע בלבד.
 ה. יש לשמור על 60 ס"מ לפחות מקצה סוכך עד לשפת המדרכה.
 ו. תותר הצבת סוכך מעל תחום דרך או שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף משנה ב' עד ה לעיל ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :
 1. הגגון המוצב ממלא אחר תקנות בנייה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 **(להלן תקנות הפטור)**.
לתשומת לב - לרבות על מקים הגגון למלא אחר סעיף (1) - לתקנות הפטור - כלומר שהעבודות והשימוש " יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע העבודות". כלומר, בקרקעות בבעלות העירייה - בייעוד דרך, שטח ציבורי פתוח, יש לקבל אישור מטעם אגף נכסים בעירייה.
 2. הסוכך המוצב ממלא אחר תקנות בנייה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 **(להלן תקנות הפטור)**.
 3. הסוכך המוצע משתלב במבנה ובסביבתו, ובסוככים/ ובגגונים שהוקמו בהם.
 4. מקים הסוכך מתחייב לתחזק את הסוכך, באופן שוטף להחליף כל מרכיב שנקרע, דהה, או נפגע, לשמור על נקינותו, ושלמותו ומראהו הנאה.
 ז. הסוככים יתוחזקו באופן שוטף. סוככים שהתבלו, צבעם דהה, מנגנון הפתיחה והסגירה נפגע, יוחלפו בסוככים חדשים."



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך הנחיות מרחביות: ה/7

ו. הסוככים יתוחזקו באופן שוטף. סוככים שהתבלו, צבעם דהה, מנגנון הפתיחה והסגירה נפגע, יוחלפו בסוככים חדשים.

ז. אסורה הקמת סוככים במרפסות שאינן מרפסות גג."

5. סעיף 3.3.2 סוכך בקומת קרקע ישונה כלהלן:

הרשום בתת סעיף זה ימחק ובמקומו ירשם כלהלן:

"על אף האמור בסעיף 3.3.1 הפטור מהיתר יחול על הקמת סוכך בקומת קרקע בתנאים הבאים:

א. הסוכך יקרה כניסות ופתחים של המבנה, לרבות חזיתות מזוגגות, וחלונות ראוה.

ב. תותר הבלטה של הסוכך ממבנה לקו בניין ולתוך תחום דרך ציבורית, שביל, דרך להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, טיילת וכד' בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 חלק ד': בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, (להלן: **תקנות בניה במרווחים**)

ג. הסוכך יבלוט במצב פתוח עד 2.0 מ' מקיר הבניין. ובמצב סגור עד 50 ס"מ.

ד. הסוכך יוצב בגובה מינימלי של 2.40 ס"מ מפני הקרקע, השביל, המדרכה וכד', והוא יבוצע לצורך הצללה של פתחים (דלתות וכניסות), חזיתות מזוגגות, חלונות ראוה בקומת קרקע בלבד.

ה. יש לשמור על 60 ס"מ לפחות מקצה סוכך עד לשפת המדרכה.

ו. תותר הצבת סוכך מעל תחום דרך או שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף משנה ב' עד ה לעיל ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

1. הגגון המוצב ממלא אחר תקנות בניה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים

בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 (**להלן תקנות הפטור**).

לתשומת לב - לרבות על מקים הגגון למלא אחר סעיף (1) - לתקנות הפטור - כלומר שהעבודות והשימוש " יבוצעו

בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע העבודות". כלומר, בקרקעות בבעלות העירייה

- ביעוד דרך, שטח ציבורי פתוח, יש לקבל אישור מטעם אגף נכסים בעירייה.

2. הסוכך המוצב ממלא אחר תקנות בניה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים

בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 (**להלן תקנות הפטור**).

3. הסוכך המוצב משתלב במבנה ובסביבתו, ובסוככים/ ובגגונים שהוקמו בהם.

4. מקים הסוכך מתחייב לתחזק את הסוכך, באופן שוטף להחליף כל מרכיב שנקרע, דהה, או נפגע, לשמור

על נקיטתו, ושלמותו ומראהו הנאה.

ז. הסוככים יתוחזקו באופן שוטף. סוככים שהתבלו, צבעם דהה, מנגנון הפתיחה והסגירה נפגע, יוחלפו בסוככים חדשים."

המלצות משרד מהנדס העיר:

הועדה מחליטה לבטל את ההחלטה שהתקבלה בנושא ה/7 בתאריך 7.3.2019 ובמקומה לקבל את ההחלטה כלהלן:

הועדה מחליטה לאשר שינוי להנחיות המרחביות חלק 1 - פטור מהיתר בניה כמפורט להלן:

שינוי של ההנחיות המרחביות לפטור מהיתר בניה כפי שאושרו בישיבה 201604 מיום 17.4.2016

שינוי זה אינו משנה את הנחיות המרחביות לפטור מהיתר בניה שמספרן ה/3.

השינוי המוצע:

1. סעיף 3.2.3 ישונה כלהלן:

1.1 לאחר המילים "הגגון יקרה כניסות ופתחים של המבנה." יוסף " וכן, חזיתות מזוגגות וחלונות ראוה של עסק מסחרי, או מבנה ציבורי.

1.2 תמחק הפסקה המתחילה במילים "מובהר כי הפטור מהיתר לא יחול על..." עד המילים "...לתקנות התכנון והבניה."

2. סעיף 3.2.4 ישונה כלהלן:

2.1 המשפט "הגגונים יותאמו לקווי הבנין במגרש" יהווה סעיף משנה א.

2.2 לאחר סעיף משנה א, יבואו סעיפים משנה ב עד ה כלהלן:

"ב. על אף האמור בסעיף משנה א' לעיל תותר הצבת גגון במרווחים ובלבד שרוחבו של הגגון לא יעלה על 2.0 מ', ויקרה כניסה ויציאה מהמבנה וכן חלונות ראוה מזוגגים של בית עסק, ו/ או של שימוש ציבורי, ובלבד שהוקם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 חלק ד': בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, (להלן: **תקנות בניה במרווחים**) לפי סעיף 4.05, 4.07, 4.08.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך הנחיות מרחביות : הנ/7

הערות לישיבה ביום 5.5.2019 ישיבה מס' 201905

=====

התקבלה חו"ד של יועמ"ש כנרת הדר ביום 28.4.2019 שעיקרה הוא, שלא ניתן להתנות את הפטור בהקמת הגגונים בתחום של דרך או שצ"פ באישור של הפיקוח העירוני. ההנחיות תוקנו, והוסרה כל דרישה לאישור.

עם זאת הובהר כי כל גורם שיבקש להקים גגון או סוכך בפטור מהיתר, נדרש לקבל אישור של בעל הקרקע בשטח בו מבוצעות עבודות אלה. כאשר הגגון בתחום הדרך או שצ"פ נדרש אישור בעל הקרקע - עירייה. (ואם לא הופקעה - אישור בעל הקרקע (רמ"י או פרטיים).

המלצה לישיבה ביום 5.5.2019 ישיבה מס' 201905

לבטל ההחלטה שהתקבלה ב - 7.3.2019

ובמקומה לקבל החלטה כלהלן:

השינוי המוצע :

1. סעיף 3.2.3 ישונה כלהלן:

1.1 לאחר המילים "הגגון יקרה כניסות ופתחים של המבנה." יוסף " וכן, חזיתות מזוגגות וחלונות ראווה של עסק מסחרי, או מבנה ציבורי.

1.2 תמחק הפסקה המתחילה במילים "מובהר כי הפטור מהיתר לא יחול על..." עד המילים "...לתקנות התכנון והבניה."

2. סעיף 3.2.4 ישונה כלהלן:

2.1 המשפט "הגגונים יותאמו לקווי הבנין במגרש" יהווה סעיף משנה א.

2.2 לאחר סעיף משנה א, יבואו סעיפים משנה ב עד ה כלהלן :

"ב. על אף האמור בסעיף משנה א' לעיל תותר הצבת גגון במרווחים ובלבד שרוחבו של הגגון לא יעלה על 2.0 מ', ויקרה כניסה ויציאה מהמבנה וכן חלונות ראווה מזוגגים של בית עסק, ו/ או של שימוש ציבורי, ובלבד שהוקם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 חלק ד': בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, (להלן: **תקנות בניה במרווחים**) לפי סעיף 4.05, 4.07, 4.08.

ג. תותר הצבת גגון מעל תחום דרך או שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף משנה ב' לעיל ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :

1. הגגון המוצב ממלא אחר תקנות בניה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים

בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 (**להלן תקנות הפטור**).

לתשומת לב - לרבות על מקים הגגון למלא אחר סעיף (1) - לתקנות הפטור - כלומר שהעבודות והשימוש " יבוצעו

בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע העבודות". כלומר, בקרקעות בבעלות העירייה

- בייעוד דרך, שטח ציבורי פתוח, יש לקבל את אישור מטעם אגף נכסים בעירייה.

2. הגגון המוצב משתלב בעיצוב המבנה ובסביבתו, ובגגונים שהוקמו בהם.

3. מקים הגגון מתחייב לתחזק את הגגון, באופן שוטף להחליף כל מרכיב שנפגע, צבעו דהה, או שהחליד, לשמור

על נקינותו, ושלמותו.

ה. הגגונים יתוחזקו באופן שוטף. גגונים, או חלקים מהם, שהתבלו, צבעם דהה, החלידו יוחלפו בגגונים או בחלקים

חדשים.

3. סעיף 3.2.7 פרטי הגגונים - ישונה כלהלן:

לאחר המילה האחרונה בפסקה " והקונסטרוקציה " תמחק הנקודה ובמקומה פסיק ויוסף " למעט גגון שהקונסטרוקציה

מהווה חלק דקורטיבי ומהותי בעיצוב הגגון."

4. סעיף 3.3.1 ישונה כלהלן:

הרשום בתת סעיף זה ימחק ובמקומו ירשם כלהלן :

"א. סוכך יקרה כניסות, פתחים, חזיתות מזוגגות, וחלונות ראווה של מבנה מסחרי או שימוש ציבורי.

ב. הסוככים יותאמו לקווי הבניין.

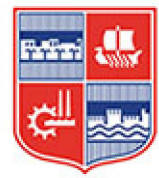
ג. חומרי ועיצובו יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה.

ד. כל הסוככים במבנה אחד יבוצעו בתכנון מתואם. פרטי הביצוע, המידות, המימדים, חומרים והגוונים. (אחידות

בשיפוע/או אחידות בגבהים (שמירת אופקיות או שמירת שיפוע אחיד ; אחידות בחומרים ובגימור ו/או אחידות

בסגנון ובצורניות.

ה. באחריות מציב השלט לתאם עם השותפים בנכס את עיצוב הסוכך, ולקבל את אישורם.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך הנחיות מרחביות : ה/7

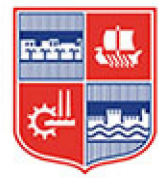
- ג. תותר הצבת גגון מעל תחום דרך או שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף משנה ב' לעיל ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :
 1. התקבל אישור מנהל אגף הפיקוח העירוני או מישהו מטעמו להצבת גגון המקרה כניסה, חזית מזוגגת או חלונות ראוות של עסק שימוש ציבורי הקובע שהגגון מאושר במיקום המבוקש, אינו פוגע בציבור, בחופש התנועה, בסדר הציבורי, או במראה המרחב הציבורי.
 2. הגגון המוצב ממלא אחר תקנות בנייה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 (להלן **תקנות הפטור**).
 3. הגגון המוצב משתלב בעיצוב המבנה ובסביבתו, ובגגונים שהוקמו בהם.
 4. מקים הגגון מתחייב לתחזק את הגגון, באופן שוטף להחליף כל מרכיב שנפגע, צבעו דהה, או שהחליד, לשמור על נקיטתו, ושלמותו.
 - ה. הגגונים יתוחזקו באופן שוטף. גגונים שהתבלו, צבעם דהה, החלידו יוחלפו בגגונים חדשים.

3. סעיף 3.2.7 פרטי הגגונים - ישונה כלהלן:
לאחר המילה האחרונה בפיסקה " והקונסטרוקציה " תמחק הנקודה ובמקומה פסיק ויוסף " למעט גגון שהקונסטרוקציה מהווה חלק דקורטיבי ומהותי בעיצוב הגגון."

4. **סעיף 3.3.1 ישונה כלהלן:**
הרשום בתת סעיף זה ימחק ובמקומו ירשם כלהלן :
 - א. סוכך יקרה כניסות, פתחים, חזיתות מזוגגות, וחלונות ראוות של מבנה מסחרי או שימוש ציבורי.
 - ב. הסוככים יותאמו לקווי הבניין.
 - ג. חומרי ועיצוב יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה.
 - ד. כל הסוככים במבנה אחד יבוצעו בתכנון מתואם. פרטי הביצוע, המידות, המימדים, חומרים והגוונים. (אחידות בשיפוע/או אחידות בגבהים (שמירת אופקיות או שמירת שיפוע אחיד ; אחידות בחומרים ובגימור ו/או אחידות בסגנון ובצורניות.
 - ה. באחריות מציב השלט לתאם עם השותפים בנכס את עיצוב הסוכך, ולקבל את אישורם.
 - ו. הסוככים יתוחזקו באופן שוטף. סוככים שהתבלו, צבעם דהה, מנגנון הפתיחה והסגירה נפגע, יוחלפו בסוככים חדשים.
 - ז. אסורה הקמת סוככים במרפסות קונזוליות."

5. **סעיף 3.3.2 סוכך בקומת קרקע ישונה כלהלן:**
הרשום בתת סעיף זה ימחק ובמקומו ירשם כלהלן :
"על אף האמור בסעיף 3.3.1 הפטור מהיתר יחול על הקמת סוכך בקומת קרקע בתנאים הבאים :
 - א. הסוכך יקרה כניסות ופתחים של המבנה, לרבות חזיתות מזוגגות, וחלונות ראוות.
 - ב. תותר הבלטה של הסוכך ממבנה לקו בניין ולתוך תחום דרך ציבורית, שביל, דרך להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, טיילת וכד' בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 חלק ד' : בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, (להלן : **תקנות בניה במרווחים**)
 - ג. הסוכך יבלוט במצב פתוח עד 2.0 מ' מקיר הבניין. ובמצב סגור עד 50 ס"מ.
 - ד. הסוכך יוצב בגובה מינימלי של 2.40 ס"מ מפני הקרקע, השביל, המדרכה וכד', והוא יבוצע לצורך הצללה של פתחים (דלתות וכניסות), חזיתות מזוגגות, חלונות ראוות בקומת קרקע בלבד.
 - ה. יש לשמור על 60 ס"מ לפחות מקצה סוכך עד לשפת המדרכה.
 - ו. תותר הצבת סוכך מעל תחום דרך או שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף משנה ב' עד ה לעיל ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :
 1. התקבל אישור מנהל אגף הפיקוח העירוני או מישהו מטעמו להצבת גגון או סוכך המקרה כניסה או חלונות ראוות או חזית מזוגגת של עסק או שימוש ציבורי הקובע שהסוכך מאושר במיקום המבוקש, אינו פוגע בציבור, בחופש התנועה, בסדר הציבורי, או במראה המרחב הציבורי.
 2. הסוכך המוצב ממלא אחר תקנות בנייה במרווחים וכן תואם את מכלול התנאים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 (להלן **תקנות הפטור**).
 3. הסוכך המוצב משתלב במבנה ובסביבתו, ובסוככים/ ובגגונים שהוקמו בהם.
 4. מקים הסוכך מתחייב לתחזק את הסוכך, באופן שוטף להחליף כל מרכיב שנפגע, דהה, או נפגע, לשמור על נקיטתו, ושלמותו.
 - ז. הסוככים יתוחזקו באופן שוטף. סוככים שהתבלו, צבעם דהה, מנגנון הפתיחה והסגירה נפגע, יוחלפו בסוככים חדשים."

* * *



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 3	שינוי להנחיות מרחביות: הנ/7
סדר יום לישיבת משנה מספר 201905 תאריך: 05/05/2019	

שם התכנית: שינוי להנחיות מרחביות - חלק 1 - פטור מהיתר בניה

נושא: הנחיות מרחביות / תוספת / שינוי

סמכות: ועדה מקומית

בעלי ענין

יוזם/מגיש

וועדה מקומית לתכנון ובניה

עיריית עכו

מטפל בתיק: מיכל סופר

מטרת התכנית

לעדכן הנחיות מרחביות לפטור מהיתר בניה :

להוסיף הוראות פטור מהיתר לגגונים מעל שטחים מסחריים - כניסות לבתי עסק, וחזיתות חלונות הראווה בשטחים מסחריים, ומעל חזיתות מבני ציבור.

הערות/חוות דעת :

הערות לישיבה ביום 7.3.2019 ישיבה מס' 301903

=====

להלן השינוי המוצע בהנחיות מרחביות לפטור מהיתר בניה כפי שאושרו בישיבה 201604 מיום 17.4.2016 שינוי זה אינו משנה את הנחיות הנ/3 שאושרו בישיבה ... מיום

@@@המלצה

הועדה מחליטה לאשר את השינוי להנחיות המרחביות חלק 1 - פטור מהיתר בניה כמפורט להלן :

השינוי המוצע :

1. סעיף 3.2.3 ישונה כלהלן:

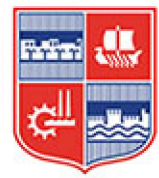
- 1.1 לאחר המילים "הגגון יקרה כניסות ופתחים של המבנה." יוסף " וכן, חזיתות מזוגגות וחלונות ראווה של עסק מסחרי, או מבנה ציבורי.
- 1.2 תמחק הפסקה המתחילה במילים "מובהר כי הפטור מהיתר לא יחול על ... עד המילים "...לתקנות התכנון והבניה."

2. סעיף 3.2.4 ישונה כלהלן:

2.1 המשפט "הגגונים יותאמו לקווי הבנין במגרש" יהווה סעיף משנה א.

2.2 לאחר סעיף משנה א, יבואו סעיפים משנה ב עד ה כלהלן :

- "ב. על אף האמור בסעיף משנה א' לעיל תותר הצבת גגון במרווחים ובלבד שרוחבו של הגגון לא יעלה על 2.0 מ', ויקרה כניסה ויציאה מהמבנה וכן חלונות ראווה מזוגגים של בית עסק, ו/ או של שימוש ציבורי, ובלבד שהוקם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 חלק ד': בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, (להלן: **תקנות בניה במרווחים**) לפי סעיף 4.05, 4.07, 4.08.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180159

5. בנית פרגולה במרווח צידי צפוני עד גבול מגרש - הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
6. הקלה בגובה גדר - הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

סיכום

בקשה לפיצול יח"ד אינה מאושרת.
בקשה להקמת מחסן בצמוד למחסן גובל אינה מאושרת
בקשה להקלה בקו בניין צידי צפוני אינה מאושרת
הקלות בסעיפים 2,5 ו-6 מאושרות.
לתקן את הבקשה ככל שהבקשה תכלול הקלות נוספות נדרש פרסום נוסף ודיון בועדת משנה.

בישיבת משנה מספר 201904 מתאריך 11/04/2019 הוחלט:

לאשר את ההקלות באופן חלקי, הקלות 3 ו-4 אינן מאושרות. אישור הבקשה בכפוף לתיקון הערות נדרשות בבקרה המרחבית. ככל שהתיקון ידרוש הקלות נוספות, יש להביא לדיון חוזר.

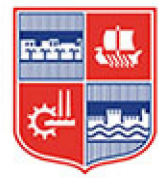
1. הקלה לפיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד-במגרש ניתן להקים ארבע יח"ד. לא נדרש לבקש הקלה לפיצול יח"ד. יחד עם זאת בעקבות בקרה מרחבית לא ניתן לאשר את הפיצול כפי שהוגש. פיצול יתאפשר רק בכפוף לפטור מהקמת מרחב מוגן ובכפוף להשלמת תיקונים שנדרשו, ראה הערות הבודדות.
2. שימוש חורג מתוכנית - מבוקש הארכת תוקף שימוש חורג לגן ילדים. הבקשה אושרה בעבר ומופעל גן ילדים בדירת קומת הקרקע. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת.
- החלטה: הבקשה מהווה שימוש חורג מתכנית. לא צוינה תקופה מבוקשת של שימוש חורג. הבקשה תכנס לדיון חוזר בישיבה הקרובה לקביעת תקופת שימוש חורג המבוקש.
3. הקמת מחסן בצמוד למחסן גובל קיים בגבול מגרש - בהתאם לסעיף 4(2) בתקנות סטיה ניכרת, בניית שני בניינים צמודים גובלים בהסכמת בעלים לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית, לא הוגשה הסכמת בעלים גובלים, ובנוסף מחסן צמוד במגרש גובל ללא היתר בניה. לא ניתן לאשר את ההקלה
- החלטה: לדחות את ההקלה
4. הקלה בקו בניין צידי צפוני - לגליזציה לתוספת מדרגות לעלייה לגג ע"ג מדרגות קיימות בהיתר. בהתאם לחוות דעת קודמת קו בניין הינו צידי ולא אחורי, על פי התכנית הינו 3 מ. על פי סעיף 6, לאחר ההקלה ניתן למקם מבנה במרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש. התוספת במרחק של 2.3 מ' מגבול המגרש - מהווה סטיה ניכרת.
- החלטה: לא לאשר את ההקלה.
5. בנית פרגולה במרווח צידי צפוני עד גבול מגרש, מבוקש קו בניין 0, ההקלה בהתאם לסעיף 4(ט) בתקנות סטיה ניכרת ואינה מהווה סטיה ניכרת.
- החלטה: לאשר את ההקלה
6. הקלה בגובה גדר - הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
- החלטה: לאשר את ההקלה

החלטה התקבלה פה אחד

המלצות

ממליצים לאשר את המשך השימוש החורג ולקבוע תקופת הארכה של חמש שנים נוספות מהיום, סה"כ שבע וחצי שנים מתום מועד האישור הקודם - 11.12.2016. זאת, היות שהגן פעיל ומשרת את התושבים. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת.

המלצה: לאשר את הארכת השימוש החורג לחמש שנים עד 05.05.2024. במקביל, על המבקש להכין תכנית לקביעת שימוש זה למגרש.

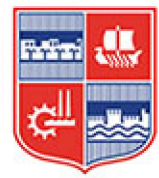


הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180159

הבקשה נבדקה בשלב בקרה מרחבית להלן הערות:

1. **יש לתקן מהות בקשה עפ"י החלטת ועדה מבקשה קודמת** - לגיטימציה לתוכנית שינויים מהיתר 20110147 - תוספת שטחי שירות לטובת מחסנים קיימים בקומת הקרקע, ותוספת קומת יציאה לגג. פיצול יח"ד בקומה ראשונה ל-2 יח"ד כל יחידה כ-75 מ"ר ושינויים בחלוקה פנימית.
 2. **הבקשה להיתר מתעלמת מהיתר קודם מספר 20110147** - יש להתייחס להיתר מאושר ולסמן את הקיים בפועל, הריסות מבוקשות ביחס למוצע + קירות ופתחים מבוקשים.
 3. **מדידה** - מדידה בגרמושקא אינה תואמת נספח מדידה ממערכת מקוונת, יש להשלים חתימת מודד ולצרף מדידה צבעונית.
 4. **חישוב שטחים** - השטחים המבוקשים אינם חורגים מסה"כ השטחים המותרים ע"פ תוכנית, אם זאת יש צורך לתקן את חישוב השטחים בהתאם להערות הבאות:
 - יש חוסר התאמה בין תוכניות מבוקשות לבין סכמות חישוב שטחים-לתקן ולהשלים, נדרש לקחת בחשבון את השטחים אשר אושרו בהיתר קודם.
 - יש להראות חניות מקורות בחישוב שטחי השירות ולהראות עמידה בשטחים המותרים.
 - יש להציג סכמות חישוב שטחים בהתאם לנוהל החדש.
 - יש להציג מידות עבור המו. צע ועבור הקיים בסכמות המבוקשות, כמו כן יש להתייחס בחישוב שטחים לקיים אשר מאושר בהיתר קודם.
 - יש להוסיף לחישוב השטחים, סכמות וטבלה את הפרגולות המוצעות.
 5. **תוכנית קומת קרקע** - בנוסף לבקשה לשימוש חורג בקומה זו, מבוקשים שינויים, אשר כוללים בין היתר חלוקות פנימיות אשר יכולים להעיד על כוונה לפצל את היחידה לשתי יחידות
 6. **מחסנים** - קיים מחסן בפנינה הצפון מערבית בגודל של 9 מ"ר בהיתר קודם שמספרו 20110147. הבקשה כוללת לגיטימציה עבור 2 מחסנים בין המרווחים בצד הצפוני של המגרש, לא בהתאם להיתר זה. מחסנים מוצעים בגודל של 25.8 מ"ר, סה"כ שטח מחסנים קיים+מבוקש 34.8 מ"ר. במגרש 4 יח"ד אשר בבעלות אחת, בעלות המבקש. בהתאם להנחיות מרחביות סעיף 2.3.1 (א) אין אפשרות להקים מחסן בין המרווחים, כמו כן לא נמצא היתר עבור מחסן במגרש גובל- הוגשה בקשה להקלה ההמלצה לא לאשר הקלה מבוקשת.
 - המחסנים המבוקשים משוייכים ליח"ד בקומת הקרקע יש לאפשר גישה מתאימה מיח"ד אל המחסן המבוקש.
 7. **תוכנית קומה ראשונה** - בהתאם להחלטת הועדה המקומית והחלטת ועדת ערר מבקשות קודמות, הבקשה כוללת פיצול יח"ד קיימת בקומה א ל-2 יח"ד כ"א כ-75 מ'. ע"פ תוכנית 21608/ג מותר 4 יח"ד במגרש. בקומת קרקע קיימות 2 יח"ד - יח"ד אחת-מגורים, יח"ד אחת-גן ילדים. בקומה א' - שתי יח"ד, 4 יח"ד סה"כ-תואם תוכנית.
 - גם- המדרגות המשותף אל הקומה הראשונה מוביל למסדרון לאורכה של הקומה שממנו מוצעות 3 דלתות כניסה/יציאה- יש להציג פתרון באמצעות 2 כניסות בלבד
 - ככל שמבוקשת יח"ד נוספת יש להתאימה לתקנות פיקוד העורף עבור מרחב מוגן, גישה וכו'.
 8. **עליית גג** - הבקשה כוללת לגיטימציה עבור קומת יציאה לגג, בקשה בחריגה מקו בניין צפוני, הוגשה הקלה, אך בסטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה.
 - בהתאם לתוכנית 21608/ג, יש לסמן שטח לשימוש בגג. יציאה לגג לא מסומנת בבקשה להיתר, יש לתקנה.
 9. **פרגולה** - הוגשה בקשה להקלה עבור פרגולה עד גבול מגרש. ע"פ הוראות התוכנית, פרגולה עד גבול מגרש בהסכמת בעלי דירות הפונות לפרגולה המבוקשת-האם נדרשים להסכמת שכנים גובלים לפרגולה באופן שלא נובעמהתנגדות לפרסום אלא כחתימה ע"ג תשריט.
 - יש להתייחס בגרמושקא לחומרים, מפלסים וקווי הקלה עבור הפרגולה המבוקשת בחזית צפונית וכן התייחסות לפרגולה בחזית דרומית.
 10. חניה-מבוקש פיצול יח"ד ל-2 יח"ד וכן שימוש חורג ממגורים לגן ילדים. בבקשה מוצגות 2 חניות מקורות, אשר יש לחשבן כשטח שירות, בנוסף 3 חניות פתוחות וחניית נכים אחת. יש לעמוד בתקן החניה ובגודל החניה הנדרש
 11. חזיתות וחתיכים אינן תואמים תוכניות, ותוכניות אינן תואמות מצ"ב קיים וזאת בהתאם לדוח פיקוח מתאריך 09/2015 - יש לתקן בהתאם לקיים ולמבוקש תוך התייחסות לחומרים, הריסות קיים ומוצע.
 12. הערות נוספות ע"ג עותק משרדי
- המלצות: הבקשה מובאת לדיון בבקשה להקלות
1. **הקלה לפיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד** - מבוקש פיצול יח"ד קיימת בקומה ראשונה ל-2 יח"ד של כ-75 מ"ר כל אחת. ע"פ הבינוי הקיים והמוצע גרם המדרגות המשותף מוביל למסדרון לאורכה של הקומה שממנו קיימות שלוש דלתות כניסה/יציאה. בנוסף ככל שמבוקשת יח"ד נוספת יש להתאימה לתקנות פיקוד העורף למרחב מוגן, גישה וכו' - **לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.**
 2. **שימוש חורג מתוכנית** - מבוקש גן ילדים בקומת הקרקע במקום מגורים ע"פ תוכנית-הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת - **ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.**
 3. **הקמת מחסן בצמוד למחסן גובל קיים בגבול מגרש** - על פי בדיקתנו מחסן צמוד במגרש גובל ללא היתר בניה, בנוסף לא הוגשה הסכמת בעלים בהתאם לסעיף 2(4) בתקנות סטיה ניכרת- **לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.**
 4. **הקלה בקו בניין צידי צפוני** - תוספת מדרגות לקומת עליית גג ע"ג מדרגות קיימות בהיתר. התוספת חורגת מקו בניין צפוני ב-70 ס"מ ומשאירה מרחק של 2.30 מ' מגבול מגרש, מהווה סטיה ניכרת- **לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.**



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180159

- שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר (לא כולל שטח מדרגות גישה למפלס הדירה) והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.
1. פיצול יח"ד בקומה ראשונה ל-2 יח"ד, כ-75 מ"ר כל אחת.
2. שימוש חורג - שימוש חורג מתוכנית.
3. שימוש מותר ע"פ תוכנית-מגורים, שימוש מוצע - מעון יום.
4. הקמת מחסן בצמוד למחסן גובל קיים בגבול מגרש-בניית שני בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים.
5. מחסן במידות עבור יח"ד 1 $(2.32 \times 7.62) + (7.62 \times 0.09) = 18.35$ מ"ר (קיים מחסן נוסף בהיתר עבור יח"ד זו כ-9 מ"ר).
6. מחסן במידות עבור יח"ד 2 $(3.0 \times 0.87) + (1.31 \times 3.82) = 7.61$ מ"ר (קיים מחסן נוסף בהיתר עבור יח"ד זו כ-9 מ"ר).
7. הקלה בקו בניין צידי צפוני-בניית מדרגות וחלון קיים במיקום ע"פ היתר המשאירה מרחק של 2.30 מ' מהגבול הצדדי של המגרש.
8. קו בניין מותר 3.00 מ', קו בניין מבוקש 2.30 מ'.
9. הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין מעבר ל-40% עד אל תוך המרווח בחזית צידית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.
10. בנית פרגולה במרווח צידי צפוני בקו 0 (עד גבול מגרש).
11. הקלה בגובה גדר- הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה
12. גובה גדר מותר 1.80 מ', גובה גדר מבוקשת 2.00 מ' (באזור מיועד למגורים).

הערות בדיקה מיום 04/04/2019 - אירית זיו בודקת היתרי בניה:

מספר תוכנית: 21608/ג

ייעוד: אזור מגורים ב', 2 יח"ד קיים

מרווחים (בתוספת בניה) קדמי-3.0 מ' אחורי-4.0 מ' צדדי-3.0.

אחוזי בניה (תגבור מותנה שיקום): עיקרי: 85% שרות: 30% סה"כ: 115%.

מס' קומות: 4+עליית גג.

גובה בניה: 16 מ'.

מס' יח"ד: 4 יח"ד (ללא הריסת מבנה קיים).

שטח מגרש רשום: 822 מ"ר.

שטח בניה קיים: 457.3.

הבקשה פורסמה כחוק ע"פ סעיף 149, פורסם בשלושה עיתונים, שליחת הודעות לגובלים.

התקבל תצהיר לאחר 15 יום חתום ע"י עורך דין. פורסם בתאריך 06/02/2018 באתר הנדסי

לא הוגשו התנגדויות.

קיימת בקשה מס' 20140158- נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/06/15, החלטה - לא ניתן לאשר את הבקשה.

הוגש ערר מס' 151/15, החלטת ועדת ערר- לדחות את הערר- יש להגיש בקשה מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה המקומית

מתאריך 01/06/2015

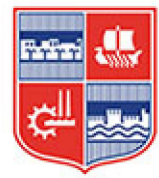
קיימת בקשה נוספת מספר 20160003 נדונה ברשות רישוי מתאריך 14/06/2016. החלטה-לא ניתן להאשר את הבקשה כפי

שהוגשה חו"ד

בועדה זו נדונה בקשה חדשה עם הקלות ושימוש חורג.

חווד בודקת תוכניות להיתר לבקשה להקלות המבוקשות

1. הקלה לפיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד-מבוקש פיצול יח"ד קיימת בקומה ראשונה ל-2 יח"ד של כ-75 מ"ר כל אחת. ע"פ הבינוי הקיים והמוצע גרם המדרגות המשותף מוביל למסדרון לאורכה של הקומה שממנו קיימות שלוש דלתות כניסה/יציאה. בנוסף ככל שמבוקשת יח"ד נוספת יש להתאימה לתקנות פיקוד העורף למרחב מוגן, גישה וכו'-לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
2. שימוש חורג מתוכנית- מבוקש גן ילדים בקומת הקרקע במקום מגורים ע"פ תוכנית-הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת- ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
3. הקמת מחסן בצמוד למחסן גובל קיים בגבול מגרש- על פי בדיקתנו מחסן צמוד במגרש גובל ללא היתר בניה, בנוסף לא הוגשה הסכמת בעלים בהתאם לסעיף (2)4 בתקנות סטיה ניכרת-לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
4. הקלה בקו בניין צידי צפוני- תוספת מדרגות לקומת עליית גג ע"ג מדרגות קיימות בהיתר. התוספת חורגת מקו בניין צפוני ב-70 ס"מ ומשאירה מרחק של 2.30 מ' מגבול מגרש, מהווה סטיה ניכרת-לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
5. בנית פרגולה במרווח צידי צפוני עד גבול מגרש- הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
6. הקלה בגובה גדר- הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180159

אושר שימוש חורג מתוכנית בשיבת משנה מספר 201904. לא צוינה תקופה מבוקשת של השימוש חורג ולכן בקשה מובאת לדיון חוזר.

המלצה: לאשר שימוש חורג לתקופה של חמש שנים

חוות דעת מנהלת אגף רישוי לבקשה, לישיבה 201905 ב-05.05.19:

הבקשה נדונה בישיבה מס' 201904 והוחלט לאשרה. לא פורסמה ולא נקבעה בדיון תקופת זמן לשימוש החורג. ממליצים לאשר את המשך השימוש החורג ולקבוע תקופת הארכה של חמש שנים. זאת, היות שהגן פעיל ומשרת כיום את התושבים. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת.

המלצה:

לאשר את הארכת השימוש החורג לחמש שנים נוספות מהיום, עד 05.05.2024, וכשבע וחצי שנים מתום מועד האישור הקודם - 11.12.2016. במקביל, על המבקש להכין תכנית לקביעת שימוש זה למגרש.

המלצת מנהלת אגף הרישוי להקלות המבוקשות לישיבה 201904 ב-11.4.19:

לאשר את ההקלות באופן חלקי, הקלות 3 ו-4 אינן מאושרות. אישור הבקשה בכפוף לתיקון הערות נדרשות בבקרה המרחבית. ככל שהתיקון ידרוש הקלות נוספות, יש להביא לדיון חוזר.

1.הקלה לפיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד-במגרש ניתן להקים ארבע יח"ד. לא נדרש לבקש הקלה לפיצול יח"ד. יחד עם זאת בעקבות בקרה מרחבית לא ניתן לאשר את הפיצול כפי שהוגש. פיצול יתאפשר רק בכפוף לפטור מהקמת מרחב מוגן ובכפוף להשלמת תיקונים שנדרשו, ראה הערות הבודקת.

2.שימוש חורג מתוכנית- מבוקש הארכת תוקף שימוש חורג לגן ילדים. הבקשה אושרה בעבר ומופעל גן ילדים בדירת קומת הקרקע. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת.
המלצה: לאשר את ההקלה

3.הקמת מחסן בצמוד למחסן גובל קיים בגבול מגרש- בהתאם לסעיף 4(2) בתקנות סטיה ניכרת, בניית שני בניינים צמודים גובלים בהסכמת בעלים לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית, לא הוגשה הסכמת בעלים גובלים, ובנוסף מחסן צמוד במגרש גובל ללא היתר בניה. לא ניתן לאשר את ההקלה
המלצה: לא לאשר את ההקלה

4.הקלה בקו בניין צידי צפוני- לגליזציה לתוספת מדרגות לעלייה לגג ע"ג מדרגות קיימות בהיתר. בהתאם לחוות דעת קודמת קו בניין הינו צידי ולא אחורי, על פי התכנית הינו 3 מ. על פי סעיף 6, לאחר ההקלה ניתן למקם מבנה במרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש. התוספת במרחק של 2.3 מ' מגבול המגרש - מהווה סטיה ניכרת.
המלצה: לא לאשר את ההקלה.

5.בנית פרגולה במרווח צידי צפוני עד גבול מגרש, מבוקש קו בניין 0, ההקלה בהתאם לסעיף 4(ט) בתקנות סטיה ניכרת ואינה מהווה סטיה ניכרת, ממליצה לאשר.
המלצה: לאשר את ההקלה

6.הקלה בגובה גדר- הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת-ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
המלצה: לאשר את ההקלה

לגיטימציה לתוכנית שינויים מהיתר 20110147- תוספת שטחי שירות לטובת מחסנים קיימים בקומת הקרקע, ותוספת קומת יציאה לגג. פיצול יח"ד בקומה ראשונה ל-2 יח"ד כל יחידה כ-75 מ"ר ושינויים בחלוקה פנימית.
הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1.פיצול יח"ד קיימת לשתי יחידות- בהתאם להוראת שעה תיקון 117, תוספת דירות למגורים במגרש מעבר למספר המרבי של דירות מגורים המותר לבנייה על מגרש לפי תוכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 2	בקשה להיתר: 20180159	תיק בניין: 8056
סדר יום לישיבת משנה מספר 201905 תאריך: 05/05/2019		

רישוי זמין: 365421120

בעלי עניין

מבקש

בן אישטי דני, פינסקר 10 עכו, 050-9707968

בן אישטי לבנה, פינסקר 10 עכו

עורך

אייל מינס, ד.נ. גליל מערבי קיבוץ לוחמי הגיטאות, 22083, 054-4993826

מטפל בתיק: אדר' אירית זיו

כתובת: רחוב פינסקר 13

גוש וחלקה: גוש: 18107 חלקה: 30

תוכניות: 3658/ג, 21608/ג, 3658/הס, 849/ג, 3658/הס, 3658/שינוי 1, 3658/שינוי 2

יעוד: מגורים א שטח מגרש: 822.00 מ"ר

שימושים: מגורים

יח"ד: 4

מהות הבקשה

לגיטימציה לתוכנית שינויים מהיתר 20110147 - תוספת שטחי שירות לטובת מחסנים קיימים בקומת הקרקע, ותוספת קומת יציאה לגג. פיצול יח"ד בקומה ראשונה ל-2 יח"ד כל יחידה כ-75 מ"ר ושינויים בחלוקה פנימית.

כולל ההקלות הבאות:

1. פיצול יח"ד קיימת לשתי יחידות - בהתאם להוראת שעה תיקון 117, תוספת דירות למגורים במגרש מעבר למספר המרבי של דירות מגורים המותר לבנייה על מגרש לפי תוכנית. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-45 מ"ר (לא כולל שטח מדרגות גישה למפלס הדירה) והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.

- פיצול יח"ד בקומה ראשונה ל-2 יח"ד, כ-75 מ"ר כל אחת.

2. שימוש חורג - שימוש חורג מתוכנית.

- שימוש מותר ע"פ תוכנית-מגורים, שימוש מוצע - מעון יום.

3. הקמת מחסן בצמוד למחסן גובל קיים בגבול מגרש -

בניית שני בנינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבנינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים.

מחסן במידות עבור יח"ד 1 $(2.32 \times 7.62) + (7.62 \times 0.09) = 18.35$ מ"ר

מחסן במידות עבור יח"ד 2 $(3.0 \times 0.87) + (1.31 \times 3.82) = 7.61$ מ"ר (קיים מחסן נוסף בהיתר עבור יח"ד זו כ-9 מ"ר).

4. הקלה בקו בניין צידי צפוני - בניית מדרגות וחלון קיים במיקום ע"פ היתר המשאירה מרחק של 2.30 מ' מהגבול הצדדי של המגרש.

- קו בניין מותר 3.00 מ', קו בניין מבוקש 2.30 מ'.

5. הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה. מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין מעבר ל-40% עד אל תוך המרווח בחזית צידית ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.

- בניית פרגולה במרווח צידי צפוני בקו 0 (עד גבול מגרש).

6. הקלה בגובה גדר - הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקובעות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה

- גובה גדר מותר 1.80 מ', גובה גדר מבוקשת 2.00 מ' (באזור מיועד למגורים).

הערות:

הערות בדיוק מיום 29/04/2019 - אירית זיו בודקת היתרי בניה:



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20170061

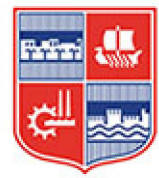
החלטה שהתקבלה בישיבה הקודמת:

מיקום החיזוקים למבנה קיים בהיתר, הינו מעבר לקו המגרש לתוך חלקות סמוכות בייעוד מגורים מסחרי ג'. לא ניתן לאשר, אלא רק לאחר קבלת אישור וחתומת בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות. הבניה המוצעת בקומות הנוספות חורגות מקווי בנין לפי תמ"א 38 מהווה סטיה ניכרת. חשוב לציין שבמגרשים הסמוכים קיימים מבנים לשימור וקיימת מניעה לבניה בקו 0. החלטה: לדחות את הבקשה להקלה.

החלטה מוצעת מתוקנת:

התכנון המוצע לבנייה בקומות הנוספות המוצעות הינו בחריגה מקווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 - 2 מ'. לא ניתן לאשר.

מיקום החיזוקים למבנה הקיים, הינו מעבר לקו המגרש ואל תוך חלקות סמוכות, ללא אישור וחתומת בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות. בנוסף, קיימת מניעה לאיחוד מגרשים ולבניה בקו בניה 0 מחשש לפגיעה העלולה להיווצר במבנים לשימור הקיימים במגרשים. לא ניתן לאשר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170061

- 11.1 מהות הבקשה- יש לכלול במהות הבקשה את כל הבניה המבוקשת, את התוספת המבוקשת לקיים ואת התוספת החדשה כולל ההקלות וקווי הבנין החדשים והכל ע"פ תמ"א 38.
- 11.2 השלמות בתשריט- יש להוסיף תכנית העמדה.
יש להוסיף את תכניות המצב הקיים.
- יש לסמן על גבי התוכניות את כל הבניה הקיימת ללא היתר ואת המבוקש להסדרת בניה זו.
- יש לסמן קבועות ופרט שימושים בכל חלקי המבנה.
- יש להוסיף תכנית פיתוח של שטחי החצר, מפלסים, ניקוז, פיתוח, גינון, גדרות וכד'.
- יש לסמן קווי בנין, ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א וקווי חלקה בכל הקומות כולל מידות בין המבנה לנ"ל.
- יש לסמן מספר קומות ע"פ תקן בחתכים.
- 11.3 **חישוב שטחים**- יש לבצע בהתאם לתקנות (רישוי הבניה) תשע"ו 2016. לא יאושר שטח שלא נבנה בהיתר.
12. זכות מעבר לציבור המוצגת בתכנית ההעמדה- יש להבהיר ככל שקיימת במקום זכות מעבר לציבור יש לציין האם מדובר במעבר הולכי רגל או כלי רכב ויש להסדיר מעבר זה בפיתוח.
13. לתשומת לב גדר גובלת עם מגרשים יש לתכנן בהתאם להנחיות העיצוב בג/במ/ 18- יש לתת פריסה מלאה של גדרות- קיים ומוצע.

מידות המיכל: א. 1.40 * 1.10 ר * 1.45 ג.

- 6.2 דלת חדר האשפה תהיה דלת דו כנפית ובהתאם לדרישות כיבוי אש.
- 6.3 יש לתכנן ארובות למנדוף ואוורור עבור שטחי המסחר כחלק אינטגרלי מהמבנה גם אם אין תכנון עבור הסעדה בשלב הגשת הבקשה להיתר או לחילופין לציין בהיתר כי המסחר מוגבל לשינויים הסעדה/ הכנת מזון וכד'.
- 6.4 יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכנן בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.
- יש לסמן מיקום גמל מים ופילרים לתשתיות- יש להטמין את תשתיות הטלפון הקיימות בחלקה.
- 6.5 יש להראות פתרון ניקוז מי גשם וחיבור למערכת ניקוז עירונית.
7. **כבאות**- לידיעה, רצ"ב דרישות כבאות לגישה של פחות מ-3 מ' רוחב. יש לעמוד בדרישות כיבוי אש בהתייחס לדרכי גישה לבנין המחוזק במסגרת תמ"א 38
8. הנחיות מרחביות כלליות חלות על מגרש זה בכל הקשור לכניסות לחניה, להולכי רגל, פיתוח המגרש, חומרי גמר, עיצוב המבנה ונפחיו וכל ההנחיות הכלולות בחלק 3 של ההנחיות המרחביות הכלליות למתן היתר.
9. יש לעיין היטב בהנחיות הפרטניות. ההנחיות המרחביות של עכו מחייבות למעט אם נכתב אחרת בהנחיות הפרטניות או בתכנית המפורטת.

לידיעה-

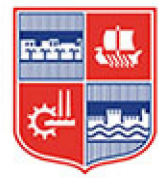
10. המבנה נמצא בסמוך למבנים לשימור משני צידיו. יש להתרחק מהם בתוספת הקומות בהתאם לתב"ע.
11. בבקשה להיתר שתוגש יש לתקן:
- 11.1 מהות הבקשה- יש לכלול במהות הבקשה את כל הבניה המבוקשת, את התוספת המבוקשת לקיים ואת התוספת החדשה כולל ההקלות וקווי הבנין החדשים והכל ע"פ תמ"א 38.
- 11.2 השלמות בתשריט- יש להוסיף תכנית העמדה.
יש להוסיף את תכניות המצב הקיים.
- יש לסמן על גבי התוכניות את כל הבניה הקיימת ללא היתר ואת המבוקש להסדרת בניה זו.
- יש לסמן קבועות ופרט שימושים בכל חלקי המבנה.
- יש להוסיף תכנית פיתוח של שטחי החצר, מפלסים, ניקוז, פיתוח, גינון, גדרות וכד'.
- יש לסמן קווי בנין, ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א וקווי חלקה בכל הקומות כולל מידות בין המבנה לנ"ל.
- יש לסמן מספר קומות ע"פ תקן בחתכים.
- 11.3 **חישוב שטחים**- יש לבצע בהתאם לתקנות (רישוי הבניה) תשע"ו 2016. לא יאושר שטח שלא נבנה בהיתר.
12. זכות מעבר לציבור המוצגת בתכנית ההעמדה- יש להבהיר ככל שקיימת במקום זכות מעבר לציבור יש לציין האם מדובר במעבר הולכי רגל או כלי רכב ויש להסדיר מעבר זה בפיתוח.
13. לתשומת לב גדר גובלת עם מגרשים יש לתכנן בהתאם להנחיות העיצוב בג/במ/ 18- יש לתת פריסה מלאה של גדרות- קיים ומוצע.

מתנגדים

- ארדיקיאן ויולט
- בשארה פארג'

המלצות

המלצה לתיקון נוסח ההחלטה סעיף 2 במסמך ההחלטות של ישיבה מס' 201904 - העוסק בחריגה מקווי בניין צידיים:



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170061

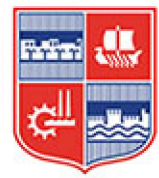
10. זכות מעבר לציבור המוצגת בתכנית ההעמדה- יש להבהיר. הנ"ל לא מסומן בתכנית הקיימת במקום. יש להבהיר מהיכן נלקח המידע הנ"ל. ככל שקיימת במקום זכות מעבר לציבור יש לציין האם מדובר במעבר הולכי רגל או כלי רכב ויש להסדיר מעבר זה בפיתוח.
11. לתשומת לב גדר גובלת עם מגרשים יש לתכנן בהתאם להנחיות העיצוב בג/במ/ 18.
12. לתשומת לב הערות על גבי עותק משרדי של התכנית הראשית שהוגשה להנחיות פרטניות.

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201804 מתאריך 28/02/2018 הוחלט :
להלן הנחיות פרטניות ודרישות נוספות לבקשה למידע להיתר 201681:

1. **יש לעמוד בקווי הבנין שמאפשרת התמ"א.**
 - 1.1 **קווי בנין צידיים ואחוריים-** קו בנין צידי של 2 מ' וקו בנין אחורי של 3 מ' על פי סעיף 11.1.4 (א) לתמ"א 38. על פי סעיף 15 לתמ"א 38 אין לחרוג מקווים אלה אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצורכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10. חובה לשמור על המרווח בין המבנים הקבוע בסעיף זה.
 - 1.2. חריגת הממ"דים מעבר לקו הבנין ע"פ תמ"א הינה ללא הצדקה, יש להתכנס לקווי התמ"א.
 - 1.3. בנית חיזוקים מעבר לקווי חלקה בתחום חלקת מגורים סמוכה- יש למצוא פתרונות חיזוק בתחומי החלקה וכן לבצע את כל עבודות הגידור לביצוע הבניה בתחומי החלקה.
 - 1.4 **קו בנין קדמי-** מוצעת בניה מעבר לקו בנין קדמי מותר ע"פ התב"ע החלה במקום ובתחום הארקדה- מדובר בסטייה ניכרת מתכנית.
 2. **שטחים קיימים בהיתר-** ע"פ המוצג קיים שטח שלא נבנה בהיתר בקומת המסחר המוצגת כקומת גלריה, מדובר בתוספת קומה בפועל. יש להסדיר את החריגה כחלק מהשטחים המותרים ע"פ תמ"א 38 או להריסה כתנאי למתן היתר.
 3. **תוספת שטח ליחידת דיור-** השטח הכולל הנוסף לכל יחידת דיור, חורג מהמותר ע"פ תמ"א. יש להצטמצם לשטח המותר ע"פ תמ"א- כיוון שהתכניות שהוגשו חורגות משטחי הבניה המותרים, המידע הפרטני הינו חלקי. ככל שיוגש בינוי שונה יתכן ותדרש השלמת הנחיות פרטניות.
 4. **חניה-** על פי סעיף 17 לתמ"א תנאי להיתר לתוספת בניה על פי האמור בסעיפים 11 עד 14 לתמ"א 38 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.
 - החניה המוצעת אינה עונה על דרישות התקן. יש להגיש נספח חניה הכולל סימון מידות, רדיוסים וכד' חתום ע"י יועץ תנועה העונה על התקנות והנחיות משרד התחבורה.
 5. **פרטי בניין ועיצוב כללי-**
 - 5.1. יש להציג פרטים מבוקשים למסדורי הכביסה והמזגנים וכן את פרט המרפסות. מרפסות שירות ומערכות יש להסדיר באמצעות משרביות ו/ או בטון אדריכלי מחורר- לאישור אדריכלית הוועדה בטרם הגשת הבקשה ברישוי הזמין.
 - 5.2. יש לפרט את החיפוי המבוקש ולעמוד באחוז החיפוי הנדרש בהנחיות המרחביות.
 - 5.3. יש לפרט פתרון לאיורור מקלחות פנימיות.
 - 5.4. יש להבהיר בתשריט שלא ניתן לסגור מרפסות (בחזית הצפונית) עם חומר כלשהו שחלונות חדרי המגורים נפתחות כלפיהן.
 6. **תברואה ותשתיות-**
 - 6.1. יש למקם 2 חדרי אשפה נפרדים למסחר ולמגורים.
 - עבור המגורים נדרש מיכל אשפה בנפח של 1100 ליטר עבור כל 10 יח"ד לכל היותר.
 - עבור מסחר בשטח של 150 מ"ר לכל היותר נדרש מיכל אשפה בנפח של 1100 ליטר.
 - מידות המיכל: א. 1.40 * 1.10 * 1.45 ג.
 - 6.2. דלת חדר האשפה תהיה דלת דו כנפית ובהתאם לדרישות כיבוי אש.
 - 6.3. יש לתכנן ארובות למנדוף ואוורור עבור שטחי המסחר כחלק אינטגרלי מהמבנה גם אם אין תכנון עבור הסעדה בשלב הגשת הבקשה להיתר או לחילופין לציין בהיתר כי המסחר מוגבל לשינויים הסעדה/ הכנת מזון וכד'.
 - 6.4. יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכנן בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.
 - יש לסמן מיקום גמל מים ופילרים לתשתיות- יש להטמין את תשתיות הטלפון הקיימות בחלקה.
 - 6.5. יש להראות פתרון ניקוז מי גשם וחיבור למערכת ניקוז עירונית.
 7. **כבאות-** לידיעה, רצ"ב דרישות כבאות לגישה של פחות מ-3 מ' רוחב. יש לעמוד בדרישות כיבוי אש בהתייחס לדרכי גישה לבנין המחוזק במסגרת תמ"א 38
 8. הנחיות מרחביות כלליות חלות על מגרש זה בכל הקשור לכניסות לחניה, להולכי רגל, פיתוח המגרש, חומרי גמר, עיצוב המבנה ונפחיו וכל ההנחיות הכלולות בחלק 3 של ההנחיות המרחביות הכלליות למתן היתר.
 9. יש לעיין היטב בהנחיות הפרטניות. ההנחיות המרחביות של עכו מחייבות למעט אם נכתב אחרת בהנחיות הפרטניות או בתכנית המפורטת.

לידיעה-

10. המבנה נמצא בסמוך למבנים לשימור משני צידיו. יש להתרחק מהם בתוספת הקומות בהתאם לתב"ע.
11. בבקשה להיתר שתוגש יש לתקן :



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170061

החלטה התקבלה פה אחד

הערות בדיקה לשיבת רשות רישוי 201804 - אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

1. יש לעמוד בקווי הבנין שמאפשרת התמ"א.

1.1 קווי בנין צידיים ואחוריים - קו בנין צידי של 2 מ' וקו בנין אחורי של 3 מ' על פי סעיף 11.1.4 (א) לתמ"א 38.

על פי סעיף 15 לתמ"א 38 אין לחרוג מקווים אלה אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצורכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10. חובה לשמור על המרווח בין המבנים הקבוע בסעיף זה.

1.2 חריגת הממ"דים מעבר לקו הבנין ע"פ תמ"א הינה ללא הצדקה ולכן לא מאושרת. יש להתכנס לקווי התמ"א.

1.3 בנית חיזוקים מעבר לקווי חלקה בתחום חלקת מגורים סמוכה - יש לקבל חתימת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה ע"ג התשריט לצד משפט המבהיר כי בניית החיזוקים נעשית בתחום החלקה שלהם, בטרם פרסום הבקשה.

1.4 קו בנין קדמי - מוצעת בניה מעבר לקו בנין קדמי מותר ע"פ התב"ע החלה במקום ובתחום הארקדה - מדובר בסטייה ניכרת מתכנית.

2. שטחים קיימים בהיתר - ע"פ המוצג קיים שטח שלא נבנה בהיתר בקומת המסחר המוצגת כקומת גלריה, מדובר בתוספת קומה בפועל - לא מאושר. יש להסדיר את החריגה כחלק מהבקשה.

3. תוספת שטח ליחידת דיור - השטח הכולל הנוסף לכל יחידת דיור, חורג מהמותר ע"פ תמ"א. יש להצטמצם לשטח המותר ע"פ תמ"א.

4. חניה - על פי סעיף 17 לתמ"א תנאי להיתר לתוספת בניה על פי האמור בסעיפים 11 עד 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.

החניה המוצעת אינה עונה על תרישות התקן. יש להגיש נספח חניה חתום ע"י יועץ חניה.

5. פרטי בניין ועיצוב כללי -

5.1 יש להציג פרטים מבוקשים למסדורי הכביסה והמזגנים וכן את פרט המרפסות. מרפסות שירות ומערכות יש להסתיר באמצעות משרביות ו/או בטון אדריכלי מחורר - לאישור אדריכלית הוועדה בטרם הגשת הבקשה ברישוי הזמין.

5.2 יש לפרט את החיפוי המבוקש ולעמוד באחוז החיפוי הנדרש בהנחיות המרחביות.

6. תברואה ותשתיות -

6.1 יש למקם 2 חדרי אשפה נפרדים למסחר ולמגורים.

עבור המגורים נדרש מיכל אשפה בנפח של 1100 ליטר עבור כל 10 יח"ד לכל היותר.

עבור מסחר בשטח של 150 מ"ר לכל היותר נדרש מיכל אשפה בנפח של 1100 ליטר.

מידות המיכל: א. 1.40 * 1.10 * 1.45 ג.

6.2 דלת חדר האשפה תהיה דלת דו כנפית ובהתאם לדרישות כיבוי אש.

6.3 יש לתכנן ארובות למנדוף ואוורור עבור שטחי המסחר כחלק אינטגרלי מהמבנה גם אם אין תכנון עבור הסעדה בשלב הגשת הבקשה להיתר.

6.4 יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכנן בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.

יש לסמן מיקום גמל מים ופילרים לתשתיות - יש להטמין את תשתיות הטלפון הקיימות בחלקה.

7. הנחיות מרחביות כלליות חלות על מגרש זה בכל הקשור לכניסות לחניה, להולכי רגל, פיתוח המגרש, חומרי גמר, עיצוב המבנה ונפחיו וכל ההנחיות הכלולות בחלק 3 של ההנחיות המרחביות הכלליות למתן היתר.

8. יש לעיין היטב בהנחיות הפרטניות. ההנחיות המרחביות של עכו מחייבות למעט אם נכתב אחרת בהנחיות הפרטניות או בתכנית המפורטת.

לידיעה -

9. בבקשה להיתר שתוגש יש לתקן:

9.1 מהות הבקשה - יש לכלול במהות הבקשה את כל הבניה המבוקשת, את התוספת המבוקשת לקיים ואת התוספת החדשה כולל ההקלות וקווי הבנין החדשים והכל ע"פ תמ"א 38.

9.2 השלמות בתשריט - יש להוסיף תכנית העמדה.

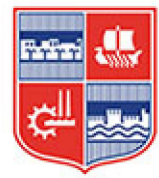
יש להוסיף את תכניות המצב הקיים.

יש לסמן על גבי התוכניות את כל הבניה הקיימת ללא היתר ואת המבוקש להסדרת בניה זו.

יש לסמן קבועות ופרט שימושים בכל חלקי המבנה.

יש להוסיף תכנית פיתוח של שטחי החצר, מפלסים, ניקוז, פיתוח, גינון, גדרות וכד'.

9.3 חישוב שטחים - יש לבצע בהתאם לתקנות (רישוי הבניה) תשע"ו 2016. לא יאושר שטח שלא נבנה בהיתר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170061

הבקשה פורסמה כחוק ע"פ סעיף 149, פורסם בשלושה עיתונים, שליחת הודעות לגובלים. התקבל תצהיר לאחר 15 יום חתום ע"י עורך דין. פורסם בתאריך 23/10/2018 באתר הנדסי. הוגשה התנגדות ע"י שותף בנכס.

1. הוחתמו כל השותפים בנכס ע"י רישום בנסח הטאבו למעט בעלים אחד, ההתנגדות המוצגת אינה מעניינים תכנוניים, המלצה להתנגדות תנתן ע"י יועמ"ש, מצ"ב התנגדותה לבקשה.
2. הבקשה נדונה בועדת ערר מס' 0418/1008/11.04.65 מצ"ב החלטת ועדת ערר.

3. **הבקשה נבדקה בבקרה מרחבית בהמשך למתן הנחיות פרטניות בישיבת רישוי מיום 28/02/2018:**
-קווי בנין צידי: הבקשה חורגת בקווי הבנין המותרים בתמ"א 38 לפי סעיף 11.1.14 (א) ונסמכת על קווי הבנין שנתנו בהיתר מיום 11.04.65, קו בנין 0. קיימת חריגה בתוואי תוספת ממ"ד מקו בנין המותרים בתמ"א, מבוקשת הקלה בנושא זה.

-קו בנין קדמי: קיימת תוספת לשטח הארכדה לחזית רחוב בן עמי, הבניה מוצעת מעבר למותר עפ"י התב"ע ומהווה סטייה ניכרת- לא ניתן לאשר, יש לתקן ולהראות בתכנית מצב קיים מול מצ"ב מוצע של חדר המדרגות.

-שטחים: לקומת המסחר קיימת קומת גלריה, נוספו שטחים לקומה זו, יש להסדיר שטחים ותוספת קומה זאת בכלל עפ"י ג/במ/18 במניין השטחים והקומות.

-קיימת חריגה בתוספת השטחים המותרים בתמ"א עפ"י סעיף 11.1.4 (ה), יש לצמצם את השטחים בהתאם לסעיף המוזכר. חנייה: טרם הוגש נספח חנייה מעודכן לבקשה.

4. בהמשך לבדיקה מרחבית, קיימות הערות ע"ג עותק משרדי. לתשומת לב המבקש עותק שהוגש לועדה מיום 08.10.2018 כעותק אחרון לבדיקה אין בו מענה להערות קודמות.

הועדה שמעה את המתנגדים שהם שותפים בנכס. עיקר ההתנגדות, חשש לפגיעה בפרנסה של משרד קיים ופעיל בקומת המסחר והגלריה שבבנין וכן פגיעה במערכות ובעיצוב של נכס המתנגד.
הועדה סבורה שהיא אינה מוסמכת לדון בנושא הקנייני שהועלה ע"י המתנגד, הועדה דוחה את ההתנגדות בהתייחס.

הועדה מחליטה לדחות את הבקשה להיתר מהנימוקים הבאים:

הועדה מקבלת חו"ד מהנדסת הועדה שהתוספת המבוקשת למבנה אינה משתלבת בסביבה ופוגעת במבנים הסמוכים שהינם לשימור- המבנה הקיים אותו מבקשים לחזק ולהוסיף 2.5 קומות נבנה בקו בנין 0 צידי לחלקות הסמוכות בהן מבנים המיועדים לשימור.

לאור הערות קודמות בישיבת רשות רישוי מה- 28.02.18, שטרם תוקנו, ולאור המצוין מטה ההחלטה לדחות את הבקשה.

1. מבוקשת חריגה מקו בנין קידמי מתכנית החלה, על פי ג/במ/18 קו בנין קידמי הינו 0. על פי תקנות בנייה במירווחים לא ניתן לחרוג מקו בנין קידמי שהוא קו רחוב. ע"פ תקנות בניה במירווחים לא ניתן לאשר בליטה מעבר לקו רחוב מעבר למצוין בתקנה 4.03 סעיף קטן 10 המורה שלא ניתן לבלוט מעבר לקו רחוב לצורך חיזוק המבנה. מהווה סטייה ניכרת.

החלטה: לדחות את הבקשה להקלה.

2. מיקום החיזוקים למבנה קיים בהיתר, הינו מעבר לקו המגרש לתוך חלקות סמוכות בייעוד מגורים מסחרי ג'. לא ניתן לאשר, אלא רק לאחר קבלת אישור וחתימת בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות. הבניה המוצעת בקומות הנוספות חורגות מקווי בנין לפי תמ"א 38 מהווה סטייה ניכרת.

חשוב לציין שבמגרשים הסמוכים קיימים מבנים לשימור וקיימת מניעה לבניה בקו 0.

החלטה: לדחות את הבקשה להקלה.

3. מבוקשת חריגה מקווי בנין ע"פ תכנית החלה, בהתאם לקווי בנין המותרים בתמ"א 38 בחזית מזרחית ומערבית - קווי בנין צידיים לצורך ממ"דים ואלמנטים לחיזוק המבנה.

קו בנין צידי לפי תמ"א מותר 2 מ'. מיקום המרחבים המוגנים קטן מ- 2 מ' ואין מניעה תכנונית להתכנס לתוך קווי הבנין, החריגה המבוקשת בנסיבות הקיימות, אינה מוצדקת.

החלטה: לדחות את הבקשה לחריגה מקווי בנין למרחבים מוגנים.

3. הבקשה אינה מציגה עמידה בסה"כ שטחי בניה מותרים מבחינת תמ"א 38 ליח"ד - 25 מ"ר לכל יח"ד, על פי סעיף 11.1.4 (ה).

החלטה: להשהות החלטה עד להגשת תוכניות מתאימות.

4. תוספת של 2 קומות ומחצית הקומה ותוספת של 5 יח"ד. על פי סעיפים 11.1.2 11.1.3, ניתן לאשר. כמו כן התמ"א אינה מגבילה מספר יח"ד ככל שהוגש פתרון חניה בהתאם לסעיף 17 (שס).

לא הוגש נספח חניה ולא הוצע הסדר חניה מחוץ למגרש, יתרה מכך הבקשה גורעת מחניות קיימות. לא ניתן לאשר תוספת עד להצגת פתרון בנושא החניה.

החלטה: להשהות החלטה עד להגשת תוכניות מתאימות.

5. תוספת מחסנים בתוואי בסיס ממ"דים. בהתאם לסעיף 13 בתמ"א, ניתן לאשר ככל שקיימות זכויות בניה בתכנית. הבקשה להיתר אינה מתייחסת לתוספת של קומת הגלריה בחריגה מהיתר הבניה ואינה מסדירה את התוספת. על הבקשה להתייחס לכל השטחים הנוספים שבבקשה

החלטה: להשהות החלטה עד להגשת תוכניות מתאימות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170061

השינוי המבוקש הינו בסעיף 2 במסמך ההחלטות של ישיבה מס' 201904 - העוסק בחריגה מקווי בניין צידיים.

ההמלצה לדחיית הבקשה התבססה על כך שהתכנון המוצע לחיזוק המבנה בחזיתותיו הצידיים, הינו בחריגה מגבולות המגרש, זאת, ללא הסכמת בעלי המגרשים השכנים. בנוסף, במגרשים אלו, קיימים מבנים לשימור ולא ניתן לאחד מגרשים ולבנות בקו בנין 0. במהלך הדיון העירה מהנדסת הוועדה שהתכנון המוצע לתוספת הקומות, מהווה חריגה מקווי הבניין הצידיים - 2 מ' על פי תמ"א 38, ולכן יש לדחות את הבקשה. מבקשים להביא להצבעה תיקון החלטה לסעיף 2, להוסיף בסעיף ההחלטה גם נושא קווי בנין לפי הערת מהנדסת הוועדה שהועלתה בדיון.

המלצה לתיקון נוסח ההחלטה:

התכנון המוצע לבנייה בקומות הנוספות המוצעות הינו בחריגה מקווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 - 2 מ'. לא ניתן לאשר מיקום החיזוקים למבנה הקיים, הינו מעבר לקו המגרש ואל תוך חלקות סמוכות, ללא אישור וחתימת בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות. בנוסף, קיימת מניעה לאיחוד מגרשים ולבניה בקו בניה 0 מחשש לפגיעה העלולה להיווצר במבנים לשימור הקיימים במגרשים. לא ניתן לאשר.

חוות דעת מנהלת אגף רישוי לבקשה לתוספת בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בהתאם בהתאם לתמ"א 38 לישיבה 201904 ב- 11.4.19:

לאור ההערות והצורך בתיקון הבקשה ולאור הערות קודמות בישיבת רשות רישוי מה- 28.02.18, שטרם תוקנו, ממליצה לדחות את הבקשה ולהביאה לדיון חוזר לאחר תיקונה, ככל שהתיקון ידרוש הקלות נוספות יהיה על המבקש לפרסמן ולהביא לדיון חוזר.

- מבוקשת חריגה מקווי בנין ע"פ תכנית החלה, בהתאם לקווי בנין המותרים בתמ"א 38 בחזית מזרחית ומערבית - קווי בנין צידיים לצורך ממ"דים ואלמנטים לחיזוק המבנה. קו בנין צידי לפי תמ"א מותר 2 מ'. מיקום המרחבים המוגנים קטן מ- 2 מ' אין מניעה תכנונית להתכנס לתוך קווי הבנין, החריגה המבוקשת בנסיבות הקיימות, אינה מוצדקת. המלצה: לשיקול דעת חברי הוועדה. מיקום החיזוקים למבנה קיים בהיתר, הינו מעבר לקו המגרש לתוך חלקות סמוכות ביעוד מגורים מסחרי ג'. לא ניתן לאשר, אלא רק לאחר קבלת אישור וחתימת בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות. חשוב לציין שבמגרשים הסמוכים קיימים מבנים לשימור וקיימת מניעה לבניה בקו 0. המלצה: לדחות את הבקשה להקלה.
- מבוקשת חריגה מקו בנין קידמי מתכנית החלה, על פי ג/במ 18 קו בנין קידמי הינו 0. על פי תקנות בנייה במירווחים לא ניתן לחרוג מקו בנין קידמי שהוא קו רחוב. ע"פ תקנות בניה במירווחים לא ניתן לאשרבליטה מעבר לקו רחוב מעבר למצוין בתקנה 4.03 סעיף קטן 10 המורה שלא ניתן לבלוט מעבר לקו רחוב לצורך חיזוק המבנה. המלצה: לדחות את הבקשה להקלה.
- תוספת שטחים ליח"ד קיימות, 25 מ"ר לכל יח"ד לטובת מרחב מוגן ומרפסות מקורות. על פי סעיף 11.1.4 (ה) ניתן לאשר תוספת של עד 25 מ"ר ליח"ד. המלצה: ככל שהשטחים המבוקשים תואמים לזכויות בתכנית ג/במ 18 ובתמ"א ניתן לאשר את הבקשה.
- תוספת של 2 קומות ומחצית הקומה ותוספת של 5 יח"ד. על פי סעיפים 11.1.2 11.1.3, ניתן לאשר תוספת שתי קומות ומחצית הקומה. התמ"א אינה מגבילה מספר יח"ד ככל שהוגש פתרון חניה בהתאם לסעיף 17 (שם). לא הוגש נספח חניה ולא הוצע הסדר חניה מחוץ למגרש. יתרה מכך הבקשה גורעת מחניות קיימות. לא ניתן לאשר תוספת עד להצגת פתרון בנושא החניה. המלצה: להשהות החלטה עד להגשת תכניות מתאימות.
- תוספת מחסנים בתוואי בסיס ממ"דים. בהתאם לסעיף 11.2 וסעיף 13 בתמ"א, ניתן לאשר ככל שקיימות זכויות בניה בתכנית. הבקשה להיתר אינה מתייחסת לתוספת של קומת הגלריה בחריגה מהיתר הבניה ואינה מסדירה את התוספת. על הבקשה להתייחס לכל השטחים הנוספים שבבקשה המלצה: להשהות החלטה עד להגשת תכניות מתאימות.

חוות דעת מנהלת אגף רישוי להתנגדויות:
ההתנגדות המוגשת לא מצדיקה מניעת בניה.

הערות בדיקה לישיבת משנה 201904 - ע"י אדר' אסתר פרנקו-אלדן.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20170061

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	נוסח פרסום לפי סעיף 149	11/10/2018	03/04/2019	אדר' אסתר פרנקו -
סוג פרסום	סטטוס	פרסום אחרון	תום מועד הגשת התנגדות	
הקלות	בוצע פרסום	10/04/2019	01/05/2019	

מהות הפרסום:

- תוספת לבניין קיים בן 5 קומות הכולל מגורים וקומת מסחר עפ"י תמ"א 38.
 1. תוספת מחסנים בתוואי ממדי"ם מוצעים בקומת ביניים, מפלס +2.56
 2. תוספת ממדי"ם ומרפסות מקורות בשטח כולל של 25 מ"ר ליח"ד ל-8 יח"ד קיימות.
 3. חיזוק מבנה קיים ותוספת מעלית ומבואות.
 4. תוספת 2.5 קומות נוספות למבנה קיים בקו היקף הקומה מתחתיהן הקומה החלקית על הגג בשטח מחצית הקומה שמתחתיה.
 סה"כ תוספת של 5 יח"ד ל-8 יח"ד קיימות והכל עפ"י תמ"א 38.

הקלות:

חריגה מקווי בניין ע"פ התכנית החלה במקום בהתאם לקווי בניין המותרים בתמ"א 38 בחזית מזרחית ומערבית בקו ביניים צידי = 0.

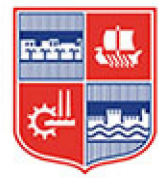
מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	נוסח פרסום לפי סעיף 149	10/04/2019	11/04/2019	אדר' אסתר פרנקו -
עיתון 1	מערב			
תאריך עיתון 1	25/10/2018			
עיתון 2	צפון 1			
תאריך עיתון 2	02/11/2018			
עיתון 3	כל אל עראב			
תאריך עיתון 3	26/10/2018			

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מסחר	126.00	30.00	40.90	12.20		
2.56	מסחר	174.00	70.00		14.20		
5.12	מגורים	181.40	28.20	14.20	25.00	24.00	
8.16	מגורים	181.40	28.20	14.20	25.00	24.00	
11.20	מגורים	181.40	28.20	14.20	25.00	24.00	
14.24	מגורים	181.40	28.20	14.20	25.00	24.00	
17.60	מגורים		211.00		42.20	24.00	
20.80	מגורים		211.00		42.20	24.00	
24.00	מגורים		105.00		21.50	12.00	
	סה"כ	1,025.60	739.80	97.70	232.30	156.00	
	סה"כ שטח מבוקש	972.10 מ"ר (עיקרי ושירות)					
	סה"כ שטח	2,095.40 מ"ר (קיים ומבוקש)					

הערות:

חוות דעת מנהלת אגף רישוי לבקשה, לישיבה 201905 ב-05.05.19:
 הבקשה נדונה בישיבה מס' 201904 והוחלט לדחותה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר על מנת להביא נוסח מתוקן להחלטה ולהצבעת חברי הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20170061	תיק בניין: 9474
סדר יום לישיבת משנה מספר 201905 תאריך: 05/05/2019		

בעלי עניין

מבקש

גרין הייטס יזמות ונדל"ן בע"מ, אנילביץ 36 עכו

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל

עורך

ב.מ.מ. בע"מ - בכרי מוחמד, ז'בוטינסקי 7 דירה 2 עכו, 31542, 054-7634291

מטפל בתיק:

אדר' אסתר פרנקו - אלדן

כתובת:

בן עמי 15

גוש וחלקה:

גוש: 18002 חלקה: 102

יעוד:

מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'

שימושים:

מגורים + מסחר

תאור הבקשה: תמ"א 38

שטח עיקרי:

739.80 מ"ר

שטח שירות: 232.30 מ"ר

יח"ד: 5

מהות הבקשה

תוספת לבניין קיים בן 5 קומות הכולל מגורים וקומת מסחר עפ"י תמ"א 38.

הערה: בפועל במבנה קיימות שש קומות בגין גלריה ללא היתר (שטח גלריה מעבר ל-40% מקומה ראשית, נחשבת כקומה).

1. תוספת מחסנים בתוואי ממדי"ם מוצעים בקומת ביניים, מפלס +2.56

2. תוספת ממד"ים ומרפסות מקורות בשטח כולל של 25 מ"ר ליח"ד ל-8 יח"ד קיימות.

3. חיזוק מבנה קיים ותוספת מעלית ומבואות.

4. תוספת 2.5 קומות נוספות למבנה קיים בקו היקף הקומה מתחתיהן הקומה החלקית על הגג בשטח מחצית

הקומה שמתחתיה.

סה"כ תוספת של 5 יח"ד ל-8 יח"ד קיימות והכל עפ"י תמ"א 38.

הקלות:

חריגה מקווי בניין ע"פ התכנית החלה במקום בהתאם לקווי בניין המותרים בתמ"א 38 בחזית מזרחית ומערבית

בקו בניין צידי = 0.

פרסום

סוג פרסום	סטטוס	פרסום אחרון	זום מועד הגשת התנגדות
הקלות	הכנת פרסום	23/10/2018	21/04/2019

מהות הפרסום:

בקשה במערכת רישוי זמין:

תוספת לבניין קיים בן 5 קומות הכולל מגורים וקומת מסחר:

תוספת מחסנים לקומת מסחר כבסיס לממדי"ם מוצעים

תוספת ממדי"ם ומרפסות מקורות עד 25 מ"ר ליח"ד ל-8 יח"ד קיימות

חיזוק מבנה קיים + מעלית + מבואות + תוספת 2.5 קומות (2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג) המכילה תוספת 5 יח"ד

והכל ע"פ תמ"א 38.

חריגה מקווי בניין ע"פ התכנית החלה במקום. בהתאם לקווי בניין המותרים בתמ"א 38 בחזית מזרחית, דרומית, מערבית

וצפונית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20170061 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 9474	מגורים + מסחר , תמ"א 38	גוש : 18002 חלקה : 102	גרין הייטס יזמות ונדל"ן בע"מ קיימת התנגדות	בן עמי 15	4
2	בקשה להיתר	20180159 דיון אחרי פרסום ת.בנין : 8056	מגורים ,	גוש : 18107 חלקה : 30 תכ" : 3658/ג	בן אישטי דני	רחוב פינסקר 13	12
3	שינוי להנחיות מרחביות	הנ/7 הנחיות מרחביות / תוספת / שינוי	שינוי להנחיות מרחביות - חלק 1 - פטור מהיתר בניה		עיריית עכו	עכו	17
4	תכנית מתאר מקומית	213-0610725 דיון להפקדה	עכו - חיבור רחובות יאנוש קורצ'אק ומשה שרת	גוש : 18004 מחלקה : 157 עד חלקה : 157 21535/ג	ועדה מקומית לתכנון ולבנייה עכו	עכו	23



הוועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך משתתפים לישיבה:

מוזמן	יוסי כהן	- מבקר העיריה
	איתמר יפה	- נציג איגוד ערים איכות הסביבה
	דעבוס רביע	- ראש תחום רשות טבע וגנים
	דהן דוד	- יועץ הוועדה בנושא הנגשה
	אליהו כהן	- מנהל מח' נכסים

מעלית מונגשת נמצאת מול כניסה לבניין העירייה בהמשך לרמפה .

פרטי התקשרות למזכירות הוועדה :

- 1). אלכס צירלין - מזכיר הוועדה : alex@akko.muni.il
- 2). נורית זיידה - מנהלת לשכה אגף רישוי : nurit_z@akko.muni.il
- 3). רותם זגורי - מזכירת אגף פיקוח ותפעול הוועדה : rotem@akko.muni.il

טלפון משרדי הוועדה - 049956110/1/2

כתובת הוועדה: בנין העירייה, רח' ויצמן 35, עכו.

על סדר היום:

הישיבה תתקיים באולם הישיבות מועצת העיר.

1. אישור פרוטוקול מס' 201904 מיום 11.04.2019 - תיקון והשלמת החלטות בשתי בקשות להיתר שנכנסו לדיון חוזר בישיבה זו במפורט בסעיפים 1, 2 לסדר היום
2. מעל סדר היום סעיף 4 - תכנית מתאר מקומית דיון להפקדה - חיבור רחובות יאנוש קורצ'אק ומשה שרת. דיון חוזר - שינוי הטיפול בתכנית כתכנית בסמכות ועדה מקומית.