



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 7	בקשה להיתר: 20190082	תיק בניין: 9249
סדר יום לישיבת משנה מספר 202001 תאריך: 15/01/2020		

רישוי זמין: 8912676792

בעלי עניין

מבקש

אביגיל זאב, ביל"ו 4 עכו, 050-5077209

בעל הנכס

רשות הפתוח

עורך

אסמר ג'נט, בן עמי 65 עכו, 050-5722716, 24320

מטפל בתיק: אדר' אירית זיו

כתובת:

רחוב ביל"ו 4

גוש וחלקה: גוש: 18108 חלקה: 183

תוכניות:

3658/ג

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, ממ"ד

שטח עיקרי:

61.51 מ"ר

שטח שירות: 22.34 מ"ר

יח"ד: 4

מהות הבקשה

מבנה קיים בין קומה אחת. התוספת המבוקשת בחזית מזרחית הכוללת הרחבת שירת המגורים, ממ"ד ופרגולה. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 ומיועד לשמש כפרגולה בחזית מערבית. - קו בניין קדמי מותר 3.00 מ' קו בניין קדמי מוצע 1.70 מ'.
- בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית ג/21608, ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה. מבוקשת פרגולה בחזית מערבית
- שטח מצללה מותר עד 20 מ', שטח מצללה מבוקש 22.56 מ'.

פרסום

סוג פרסום	סטטוס	פרסום אחרון	זום מועד הגשת התנגדות
הקלות	הכנת פרסום	30/07/2019	26/01/2020

מהות הפרסום:

מבנה קיים בין שתי קומות הכולל 3 יח"ד. מבוקשת תוספת לקיים בקומת הקרקע בחזית מזרחית הכוללת ממ"ד ופרגולה. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 ומיועד לשמש כפרגולה בחזית מערבית. - קו בניין קדמי מותר 3.00 מ' קו בניין קדמי מוצע 1.70 מ'.
- בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית ג/21608, ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה. מבוקשת פרגולה בחזית מערבית
- שטח מצללה מותר עד 20 מ', שטח מצללה מבוקש 23 מ'.

מצב	שלב	תאריך תחילה	תאריך סיום	מבצע
סגור	נוסח פרסום לפי סעיף 149	30/07/2019	27/08/2019	אדר' אירית זיו

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	מגורים	61.51	316.15	12.50	22.34		
3.60	מגורים		238.40				



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20190082

		22.34	12.50	61.51	554.55
83.85 מ"ר (עיקרי ושרות)					
650.90 מ"ר (קיים ומבוקש)					

סה"כ

סה"כ שטח מבוקש

סה"כ שטח

הערות:

הערות בדיקה מיום 02/01/2020 - אדר' אירית זיו בודקת בקשות להיתרי בניה:

בקשה לתוספת למבנה קיים בקומת הקרקע - מבוקשת בניה חדשה ולגליזציה.
הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 ומיועד לשמש כפרגולה בחזית מערבית.
-קו בניין קדמי מותר 3.00 מ' קו בניין קדמי מוצע 1.70 מ'.
- בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית ג/21608, ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה. מבוקשת פרגולה בחזית מערבית
- שטח מצללה מותר עד 20 מ', שטח מצללה מבוקש 23 מ'.

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 30/07/2019 באתר הנדסי.**
פרסום ללא התנגדויות.

חוו"ד בודקת הבקשה להיתר להקלות המבוקשות לישיבת משנה 202001 ב-15.01.20:

מבוקשות שתי הקלות בהתייחס לפרגולה קיימת. הבקשה להיתר אינה תואמת את המצב הקיים וזאת בהתאם לתמונות מתיק המידע

- הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 ומיועד לשמש כפרגולה בחזית מערבית.
-קו בניין קדמי מותר 3.00 מ' קו בניין קדמי מוצע 1.70 מ'.
מבוקשת לגליזציה לפרגולה בחזית צפונית בחריגה מקוי הבניין. הבקשה כשלעצמה אינה מהווה סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה. יחד עם זאת קיימת חוסר התאמה בין התכנית הראשית בבקשה להיתר לבין הקיים המבוקש לגליזציה - גודל הפרגולה המבוקשת, מיקומה ומרחקה מגבול המגרש (ע"פ תמונות מתיק המידע, מדידה ישנה ולכן פרגולה אינה מופיעה בה). יש לתקן את הבקשה להיתר-יש להתאים בקשה למצב קיים או לחילופין להציג בבקשה באופן ברור את המוצע/לגליזציה/הריסה. יש להראות עמידה במרחקים המותרים ובהתאם להקלה המבוקשת

המלצה: לאשר את ההקלה בכפוף להתאמת הבינוי את המבוקש

- בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית ג/21608, ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה. מבוקשת פרגולה בחזית מערבית
- שטח מצללה מותר עד 20 מ', שטח מצללה מבוקש 22.56 מ'.
מבוקשת לגליזציה לפרגולה בחזית צפונית בחריגה מקוי הבניין. הבקשה כשלעצמה אינה מהווה סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר את ההקלה. יחד עם זאת קיימת חוסר התאמה בין התכנית הראשית בבקשה להיתר לבין הקיים המבוקש לגליזציה - גודל הפרגולה המבוקשת, מיקומה ומרחקה מגבול המגרש (ע"פ תמונות מתיק המידע, מדידה ישנה ולכן פרגולה אינה מופיעה בה). יש לתקן את הבקשה להיתר-יש להתאים בקשה למצב קיים או לחילופין להציג בבקשה באופן ברור את המוצע/לגליזציה/הריסה. יש להראות את סך השטח של הפרגולה ביחס לשטח המותר ובהתאם להקלה המבוקשת- ההקלה המבוקשת מדברת על 22.56 מ' לעומת 20 מ' המותרים על פניו נראה כי פרגולה גדולה יותר.

המלצה: לאשר את ההקלה בכפוף להתאמת הבינוי את המבוקש

המלצה: לאשר את ההקלות המבוקשות בכפוף להתאמת הבינוי את המבוקש תוך עמידה בהקלות שנתבקשו ובהוראות התוכנית. ככל שהבקשה תכלול הקלות נוספות/אי התאמה נדרש לפרסום נוסף ודיון בועדת משנה.

מולאו כל האישורים בשלב תנאים מוקדמים על פי גיליון הדרישות בבקשה מס' 2018107 למעט אישור מחלקת תשתיות.
הבקשה עברה בקרה מרחבית, הועברו הערות לתיקון, אך טרם הושלמו התיקונים במלואם. טרם דיון ברשות הרישוי יש לתקן כל הערות הבקרה המרחבית ולהשלים כל הדרישות מגיליון הדרישות). הערות הועברו על ידי בודקת על גבי עותק מקוון.
הערות לתשומת לב:



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20190082

1. **תכנית פיתוח מלאה** טרם הושלמו כל הדרישות, כולל פירוט הפיתוח בחתכים ובחזיתות בהתאם לתוספת לתקנה 33. נדרש להשלים, פרטים, גדרות, גבהים של כל האלמנטים חניות וחומרים.
2. **גג שטוח** - מוצע גג שטוח עבור תוספת בחזית אחורית. בבקשה מבוקש להקים תוספת למבנה שהיא בת קומה אחת בלבד. יש לקחת בחשבון אפשרות בעתיד למיצוי זכויות בניה נוספים אך נדרש להתאים המבוקש לעקרונות התכנוניים במקום, ולשמור על תכנון וביצוע גג רעפים מלא כלפי הרחוב. ניתן עד 40% משטח הגג לבצע כגג שטוח, ובתנאי שיופנה לעורף המבנה - מוצע גג שטוח בשטח של 55% משטח הגג הכולל - יש להתאים תכנון לעקרונות אלו.
- ע"פ הנחיות מרחביות יש לדאוג שתוספת הבניה תעשה תוך התאמה לעיצוב הכולל של הבניין - יש להשלים עיצוב החזיתות והשילוב בין גג הרעפים והגג השטוח - המוצע. מימוש זכויות הבניה בעתיד להוספת קומה תהיה בגג רעפים.
3. **מערכות טכניות** - יש להתייחס לכל החזיתות תוך טיפול במערכות טכניות.
- מסתור דוד מוצע - מיקום המסתור ביחס למעקה גג אינו תקין - יש להשלים טיפול בהסתרה בהתאם להנחיות מרחביות.
3. **גדרות** - גדר מוצעת בחזית מזרחית תבוצע לאחר הריסת המבנה הקיים. מבנה אינו שייך למבקשת. הבקשה להריסת המבנה בהליכים משפטיים של המבקשת אל מול בעל המבנה.
- יש להשלים פריסת גדרות. ע"פ תמונות קיימים שני גמרים בגדרות המגרש. לא ברור מהבקשה להיתר מה הגמר המוצע עבור גדרות חדשות, יש להבהיר הבקשה. כמו כן יש להשלים, תמונות מצב קיים. יש להציע אחידות בעיצוב הגדרות.
4. **הריסת מבנה של השכן** - קיים מבנה בחלקה המדוברת בשטח של המבקשת אשר איננו שייך למבקשת. נמצאת בהליכים משפטיים להריסת המבנה הפולש.
5. **חניה** - מוצעת חניה בתוך המגרש בחזית מערבית-חזית קדמית. התכנון מבטל חניה קיימת ברחוב ומצריך התאמת המדרכה לתכנון החדש. נתקבל אישור יועץ תנועה של הוועדה, בנוסף נתקבלה התייחסות של אהרון לאחר סיור במקום. הפתרון לחניה סודר כולל רמפת גישה למקום. קיימת אי התאמה בין המפורט בבקשה להיתר לבין המצב הקיים בשטח. השלמת הגדר תבוצע עם תום ההליכים.
6. **פרגולה** - ע"פ תמונות מתיק מידע נראה שהבקשה להיתר אינה תואמת מצב קיים בשטח. יש לתקן את הבקשה להיתר-יש להתאים בקשה למצב קיים או לחילופין להציג בבקשה באופן ברור את המוצע/לגליזציה/הריסה.
7. קיימים בבקשה אי התאמות רבות אשר מקשות על אופן הבדיקה, על מנת לקדם את הבקשה יש להעביר מדידה עדכנית/להוציא מפקח לשטח.

המלצה:

לאשר את ההקלות המבוקשות, יש להשלים את הבקרה המרחבית טרם דיון ברשות רישוי.

הבקשה כוללת הקלות בנוגע למיקום בחריגה מקו בניין קידמי ולשטח בניה של פרגולה קיימת, המבוקשת לגליזציה:

1. הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 ומיועד לשמש כפרגולה בחזית מערבית. - קו בניין קדמי מותר 3.00 מ' קו בניין קדמי מוצע 1.70 מ'.
- המלצה: (סעיף 4.1.2, סעיף יא) הקלה מהוראות התכנית. ע"פ הוראות התכנית מותר להקים פרגולה/או גגון רעפים בשטח של עד 20 מ"ר ליח"ד ועד 0.5 מ' מגבול המגרש. הגגון או הפרגולה יהיה מחומרים קלים (סעיף 4.1.2, סעיף יא). הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, ניתן לאשר את הבנייה המוצעת לגליזציה.
2. בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית ג/21608, ואשר לא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה. מבוקשת פרגולה בחזית מערבית. - שטח מצללה מותר עד 20 מ', שטח מצללה מבוקש 23 מ'.
- המלצה: (סעיף 4.1.2, סעיף יא) הקלה מהוראות התכנית. ע"פ הוראות התכנית מותר להקים פרגולה/או גגון רעפים בשטח של עד 20 מ"ר ליח"ד ועד 0.5 מ' מגבול המגרש. הגגון או הפרגולה יהיה מחומרים קלים (סעיף 4.1.2, סעיף יא). הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, ניתן לאשר את הבנייה המוצעת לגליזציה.