



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

תאריך: 13/10/2020  
ת. עברי: כ"ה בתשרי תשפ"א

### פרוטוקול ועדה לתכנון ובניה מס' 202037

בתאריך: 22/09/2020 ד' בתשרי תשפ"א

#### נכחו:

#### חברים:

זאב נוימן  
אדר' רות רוטנשטרייך

- יו"ר ועדת בנין ערים עכו.  
- מ"מ מהנדסת העיר

#### סגל:

אנג'לה סטמבולסקי  
- בודקת בקשות להיתר

הועבר ליועצ"מ של הוועדה - עו"ד כנרת הדר  
העתק: ועדה מחוזית לידי לירז רותם.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	20180056 אישור בקשה ת.בנין : 7087	מגורים , תמ"א 38	גוש : 18006 חלקה : 15 תכ' : הס/ג/במ/18	בני סאמי מרשי בע"מ	פנקס 22, דרך השלוש (דרך הארבעה) 19	3



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 1	בקשה להיתר: 20180056	תיק בניין: 7087
פרוטוקול לישיבת ועדה לתכנון ובניה מספר 202037 תאריך: 22/09/2020		

רישוי זמין: 7915734049

### בעלי עניין

#### מבקש

בני סאמי מרשי בע"מ, 0525720435

#### בעל הנכס

בני סאמי מרשי בע"מ

מטפל בתיק: אנג'לה סטמבולסקי - בודקת תכניות

כתובת: פנקס 22, דרך השלום (דרך הארבעה) 19

גוש וחלקה: גוש: 18006 חלקה: 15

תוכניות: הס/ג/במ/18

אחוז בניה מותר: 180.00 %

שימושים: מגורים, משרדים/מסחר. תאור הבקשה: תמ"א 38

### מהות הבקשה

**בקשה במערכת רישוי זמין - רישוי מלא הכולל הקלות ושימוש חורג מס' 7915734049**

**הריסה מבנה קיים והקמה מבנה חדש על פי תמ"א 38 .**

**קומת מרתף - חניות, קומת הכניסה - מסחר ומשרדים, 8 קומות מגורים בן 15 יחידות דיור.**

### כולל הקלות הבאות:

1. תוספת יחידות דיור: על פי תוכנית מותר 13 יח"ד לתוספת של 2 יח"ד נוספות. סה"כ 15 יח"ד.
2. תוספת קומות: תוספת קומה, מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
- מס' הקומות המותר לפי תכנית 7 קומות, מספר הקומות המבוקש 3 קומות. סה"כ קומות 10 במבנה.
3. בנית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות, מרווח שנקבע בתוכנית מצידו האחורי של המגרש.
- קו בניין אחורי מערבי עפ"י תוכנית 5.00 מ' קו בניין מבוקש 4.50 מ'.
- קו בניין אחורי דרומי עפ"י תוכנית 5.00 מ' קו בניין מבוקש 4.50 מ'.
4. הקלה בגובה קומת מסחר הכולל גלריות בגובה של 6.00 מ'.
5. מרפסת מעבר לקו בניין - בניית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, החורגת ב-2 מ' או 40%, לפי הנמוך משניהם מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש.
- קו בניין אחורי צפוני עפ"י תוכנית 5.00 מ' קו בניין מבוקש 4.30 מ'.
6. הקלה מהוראות תוכנית המחייבת התקנת אדניות בנויות לצמחי נוי בחזית הפונה לרחוב בכיוון צפון ומזרח.
7. הקלה באי ביצוע דירוג בקומות עליונות בכיוון מזרח ומערב.
8. הקלה בגובה: גובה מותר עפ"י תוכנית עד 26 מ' מפני הרחוב בחזית הראשית, גובה מבנה מבוקש 33.10 מ' (על פי סעיף 1.2.4 בהוראות התוכנית).
9. בנייה בקו 0 בצמוד למבנה קיים בחזית המחסר ברח' הארבעה ליצירה חזית מסחרית רציפה לכל האורך.
10. ביטול חובת נסיגה מעל קומה רביעית במבנה לכיוון צפון ודרום. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית החלה ג/במ/18.
11. הקלה בקו בניין קידמי לרחוב פנקס (צד צפון), 1.85 מ' במקום 5.0 מ' בהתאם למבנים הקיימים ברחוב

### הערות בדיקה לישיבת רשות רישוי פרטניות ע"י אדריכלית הוועדה יפעת קמרי:

1. **שטחים** - השטחים המוצעים בחריגה ממותר ע"פ ג/במ/18, הס/גבמ/18 ותמ"א 38. יש להגיש תכנית בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית ותמ"א 38 ובהתאם לשטח חלקי המבנה הקיים בהיתר הזקוקים לחיזוק ע"פ הגדרות התמ"א.
- לא הוצג שטח המבנה המוצע להריסה ע"ב שטח קומה טיפוסית בו ניתן לבקש תוספת קומה.
- 1.2 בקומת הכניסה ובקומות המשרדים התבקשו שטחי שירות בסטייה ניכרת מהמותר ע"פ הס/גבמ/18.
2. **קומות** - ע"פ ג/במ/18 מותר 7 קומות. מבוקשות 10 קומות - לא פורט מספר הקומות במבנה הקיים המיועד להריסה ובהתאם לכך כמה קומות מותרות מכוח התמ"א וכמה בכפוף להקלה באם תצטרך.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

### 3. חזית מסחרית-

3.1 ע"פ סעיף 1.10.2 להנחיות המרחביות גובה קומה מסחרית מקסימלי הינו 4.5 מ'. יש להקטין גובה קומה ולציין במפורש בבקשה להיתר כי המסחר המבוקש

הינו ללא גלריות או לחילופין, ניתן לבקש קומה בגובה 6 מ' ובתנאי שיסומנו גלריות באופן ברור ובהתאמה לתקנות התכנון והבניה ולהכליל אותן בשטח המבוקש לבניה.

3.2 החזית המסחרית לכיוון רח' הארבעה תישמר שקופה ורציפה לכל אורכה. אין למקם לאורכה חלקים אטומים של המבנה. כמו כן,

תשמר חזית מסחרית שקופה בפינת רחוב הארבעה ופנקס לאורך של 8 מ' לפחות בנוסף לארקדה.

4. נסיגות בקומות עליונות- במבנה המוצע לא בוצעו הוראות תכנית ג/במ/18 לנסיגות בקומות העליונות, החל מקומה רביעית ולא התבקשה הקלה.

יש לבצע נסיגות כנדרש בהוראות הבינוי של ג/במ/18.

5. בינוי- מיקום מבנים, קווי בנין, נפחי המבנה.

5.1 קווי הבנין שסומנו בתכניות שהוגשו שגויים. יש לסמן את קווי הבנין כפי שנמסרו בתיק המידע ואת קו ההקלה המבוקש בנפרד. קו בנין לרחוב הארבעה הינו 0.

הארקדה תוקם במרווח 0 למדרכה. הקומות מעל הארקדה יוקמו אף הן במרווח 0. יותרו נסיגות לצורך הבלטת האופי הפלסטי של

החזית, והדגשת מרפסות, בעיצוב המותאם לבינוי לאורך הרחוב.

בכל מקרה אין לעשות שימוש בגג הארקדה כמרפסת ליחידות מגורים.

5.2 קו בנין לאורך הדרך מדרום למגרש הוא 0 - יש להצמיד את המבנה לקו הרחוב. יותרו נסיגות לצורך הבלטת אופי פלסטי ונפחי של אגפי המבנה.

### 6. ארקדה-

6.1 הסתווים יתוכנן ברוחב של 4 מ' לפחות ולא יותר מ- 5 מ'.

6.2 גובה הסתווים בהתאמה לגובה קומה מקסימלי של קומה מסחרית. יש להנמיך המוצע בהתאם להנחיות מרחביות כלליות.

6.3 יש להציג טיפול בסיבוב הארקדה בפינות המגרש (בעומק 8 מ' לפחות).

6.4 אין לעשות שימוש בגג ארקדה כמרפסת.

6.5 יש לשלב בתכנון הארקדה שילוט לבתי העסק המתוכננים בקומת הקרקע כחלק מעיצוב הארקדה. יש לתכנן נישות

המיועדות לשילוט ע"ג הארקדה, יש לפרט גדלים, חומרי גמר.

השילוט יבוצע בנישה / שטח שיועדו לכך באמצעות אותיות מופרדות או מובלטות בנישה. בהיתר יש לפרט את שיטת השילוט בהתאם לאחת האפשרויות

שבמדיניות העירייה, לרבות פרטי חומרים, מיקום וכד'.

6.6 עמודי הארקדה, יחופו באבן מכל צדדיהם ובהתאם לפרטי תכנית ג/במ/18, עמ' 63.

### 7. מרפסות-

את המרפסות יש לתכנן בהתאם לסעיף 1.6.2 להנחיות המרחביות ובתשומת לב לדרישות הקירוי וההצללה הן במרפסות הקונסוליות והן במרפסות הגג.

המרפסות יבוצעו כחלק מתפיסת עיצוב כוללת של חזית המבנים.

ראה להלן פרטי מרפסות שירות.

### 8. פרטי בנין, חומרי גמר ועיצוב כללי-

8.1 יש להציג פרטים מבוקשים למסתורי הכביסה והמזגנים וכן את פרט המרפסות. מרפסות שירות ומערכות יש להסתיר באמצעות משרביות ו/

או בטון אדריכלי מחורר- לאישור אדריכל העיר בטרם הגשת הבקשה ברישוי הזמין.

8.2 חומרי גמר- יש להתייחס להנחיות מרחביות סעיף 1.4 בכל הנוגע לחומרי גמר ולחיפויים.

המבנה כולו מחויב בחיפוי אבן בגוון אבן גיר מקומית (גלילית) ניתן לחפות עד 20% בחיפוי עמיד חלופי בגוונים של אבן גיר או כורכר, לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה.

יש לפרט את החיפוי המבוקש ולעמוד באחוז חיפוי האבן הנדרש בהנחיות המרחביות- הצעה לאחוז חיפוי אבן נמוך יותר מהוהה סטייה ניכרת מהנחיות מרחביות.

יש להציג דוגמאות טיח ואבן לעמידה בהנחיות מרחביות בטרם תחילת עבודות- תנאי לתחילת עבודות.

8.3 מרפסת גג- פרגולות בגג עד 50 מ"ר או רבע מרפסת הגג- הקטן מבין השניים. כמו כן, יש לקרות את היציאה למרפסת מחדר המגורים

בגג בשטח של 12 מ"ר ליחיד וכחלק מהעיצוב הכללי של המבנה

### 9. תכנית פיתוח-

9.1 יש לפרט מפלסי מדרכה קיימים ומוצעים ומפלסי הפיתוח בכל המגרש בהתייחס לסביבה.

9.2 ניקוז- יש לפרט את פתרונות הניקוז במגרש וחיבורם למערכת התת קרקעית לאורך הרחוב. להתייחס למיקום צ.מ.ג. וחיבורם למערכת הניקוז.

9.3 עצים לשימור/ העתקה- יש לפרט את ההתייחסות המבוקשת עבור כל עץ במגרש ובסמוך לו, ע"פ דרישת פקודת היערות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

9.4 יש להראות גינן ישים בגבולות המגרש ובחזיתות הקדמיות של המבנה ובהתייחס לארקדה. יש לשמור על 15% שטח לחול כשטח מגון.

9.5 יש להראות גישה נוחה וביטחונתית מהחניה לכניסה למבנה מכל החניות ובתחומי המגרש.

9.6 יש לסמן עמודי חשמל סמוך לארקדה להטמנה.

כל קווי התשתית העיליים חשמל, בזק, וכד' בסביבת המגרש להטמנה.

9.7 גדרות לפיתוח בהתאם לפרטי גדרות על פי תכנית ג/במ/18.

### 10. דרכי גישה/תנועה/חניות-

10.1 גישת כלי רכב למתחם תבצע מרחוב פנקס בלבד - על מנת לשמור על תחנת אוטובוס קיימת. יש להסדיר כניסה/ יציאה לחניוני המתחם מרחוב פנקס בלבד.

לא תינתן אפשרות להזזת תחנת האוטובוס בדרך הארבעה.

10.2 חניה עילית תשמש למסחר בלבד, יש לפתוח חניה זו לציבור הרחב. הכניסה לחניה תבצע מרחוב פנקס.

10.3 יש להתאים את פתרונות החניה התפעול, וחצר המשק להנחיות המרחביות הכלליות. חניה תפעולית תבוצע בתחום מפרץ העצירה לתחנת האוטובוס

בשעות פריקה מתואמות ע"פ החלטת ועדת תחבורה.

10.4 חניה תת קרקעית תשמש למגורים בלבד - יש לתכנן 100% חניה תת קרקעית למגורים. אין לתת פתרון חניה תת קרקעית לחניית מסחר.

10.5 הנ"ל לטיפול מפורט של יועץ תנועה.

10.6 יש להסדיר חניית אופנועים ואופניים ע"פ העקרונות הנ"ל תוך הבחנה ברורה בין חניות הדיירים לחניות המסחר - נראה כי חניות האופניים המוצעות

בחניה התת קרקעית אינן פתורות והגיש לחלקן אינה אפשרית - לתיקון.

10.7 יש להתייחס להפרדה בין חניות דיירים וחניות המסחר, פתרונות לחניה תפעולית, לרחבת כיבוי אש ולחניית נכים. חניית נכים בנוסף לתקן הנדרש.

10.8 כניסת דיירים רגלית למגרש - יש ליצור כניסה מובחנת ומטופלת הנראית באופן ברור מן הרחובות.

לובי הכניסה יבוצע ע"פ כל הנדרש ע"פ סעיף 1.10 בהנחיות המרחביות.

10.9 יש לבצע הפרדה מלאה בין גישות לדיירים וגישות למסחר. לא תתאפשר יציאה מהמסחר וחניית המסחר אל החצר המשותפת של הדיירים, כמו גם גישה לתשתיות עבור המסחר.

11. מרפסות- את המרפסות יש לתכנן בהתאם לסעיף 1.6.2 להנחיות המרחביות ובתשומת לב לדרישות הקירוי וההצללה הן במרפסות הקונסוליות והן במרפסות הגג.

המרפסות יבוצעו כחלק מתפיסת עיצוב כוללת של חזית המבנים. ראה להלן פרטי מרפסות שירות.

12. מחסנים- מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר. בגובה שאינו יותר מ-2.20, על פי תכנית ג/849.

13. תשתיות- יש לסמן מיקום גמל מים ופילרים לתשתיות - יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכננם בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.

יש למקם אותם באזור מוסתר במגרש, ולשלבם בפיתוח השטח המוצע. גדרות, קירות, ומסתורים.

13.1 תשתיות ניקוז: יש לתכנן חיבור לתשתיות קיימות תת קרקעיות בתאום עם מינהל תשתיות.

13.2 תשתיות חשמל: ברחוב פנקס ודרך הארבעה קיימת רשת עילית של חברת החשמל - יש להטמין את הקו בחזיתות המבנה. חדר טרפו - במידה ויידרש חדר טרפו יש לבצעו במרחק מדירת מגורים ולא במרווח קדמי. יש לתאם הנ"ל עם חברת חשמל

בטרם הגשת הבקשה להיתר.

ג. יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכננם בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.

14. תברואה- יש למקם 2 חדרים 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.

ב. פינוי האשפה יבצע מרחוב דוד נוי בלבד. יש לשמור על מעבר חופשי מחדר האשפה למשאית הפינוי.

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

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

### לידיעה-

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

### בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201826 מתאריך 13/06/2018 הוחלט :

להלן הנחיות פרטניות ודרישות נוספות לבקשה למידע להיתר:

1. שטחים - יש לעיין היטב בהוראות תמ"א 38 ולהציג את אופן חישוב הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות התמ"א.

1.1 השטחים המוצעים בחריגה ממותר ע"פ ג/במ/18, הס/גבמ/18 ותמ"א 38. יש להגיש תכנית בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית ותמ"א 38



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

- ובהתאם לשטח חלקי המבנה הקיים בהיתר הזקוקים לחיזוק ע"פ הגדרות התמ"א.
- לא הוצג שטח המבנה המוצע להריסה ע"ב שטח קומה טיפוסית בו ניתן לבקש תוספת קומה.
- 1.2 לא הוצגו מספר יחיד קיימות במבנה המיועד להריסה- יש להציג אסמכתאות והיתרים.
- 1.3 לא הוצגו מספר קומות במבנה המיועד להריסה- יש להציג אסמכתאות/ היתרים למספר הקומות ולשימוש בהן.
- 1.4 בקומת הכניסה ובקומות המשרדים התבקשו שטחי שירות בסטייה ניכרת מהמותר ע"פ הס/גבמ/18.
2. קומות- ע"פ ג/במ/18 מותר 7 קומות. מבוקשות 10 קומות- לא פורט מספר הקומות במבנה הקיים המיועד להריסה ובהתאם לכך כמה קומות
- מותרות מכוח התמ"א (ראה סעיף 14א סעיף קטן (א) להוראות התמ"א) וכמה קומות בכפוף להקלה באם תצטרך.
3. חזית מסחרית-
- 3.1 ע"פ סעיף 1.10.2 להנחיות המרחביות גובה קומה מסחרית מקסימלי הינו 4.5 מ'.
- יש להקטין גובה קומה ולציין במפורש בבקשה להיתר כי המסחר המבוקש הינו ללא גלריות או לחילופין, ניתן לבקש קומה בגובה 6 מ'
- ובתנאי שיסומנו גלריות באופן ברור ובהתאמה לתקנות התכנון והבניה ולהכליל אותן בשטח המבוקש לבניה.
- 3.2 החזית המסחרית לכיוון רח' הארבעה תישמר שקופה ורציפה לכל אורכה.
- אין למקם לאורכה חלקים אטומים של המבנה. כמו כן, תשמר חזית מסחרית שקופה בפינת רחוב הארבעה ופנקס עד לקצה החזית המסחרית.
4. נסיגות בקומות עליונות- במבנה המוצע לא בוצעו הוראות עיצוב אדריכלי מתכנית ג/במ/18 לנסיגות בקומות העליונות, החל מקומה רביעית ולא התבקשה הקלה.
- יש לבצע נסיגות כנדרש בהוראות הבינוי של ג/במ/18 או לחילופין לבקש הקלה באופן שלא תהווה סטייה ניכרת מהוראות העיצוב בתכנית.
5. בינוי- מיקום מבנים, קווי בנין, נפחי המבנה.
- 5.1 קווי הבניין שסומנו בתכניות שהוגשו שגויים. יש לסמן את קווי הבנין כפי שנמסרו בתיק המידע ואת קו ההקלה המבוקש בנפרד.
- 5.2 יש לפרט את ההקלות מכוחן מבוקשים השינויים בקווי הבנין.
- 5.3 יש להמשיך את הארקדה של המבנה הסמוך באופן קוהרנטי ושלם אל הארקדה של המבנה המבוקש תוך התאמת מימדים, גבהים, מפלסים ופרטים.
- יש להציג הדמיות בשלב הבקרה המרחבית לצורך אישור עמידה בתנאי זה.
- 5.4 אין להבליט קומות עליונות מעבר לקומות התחתונות למעט מרפסות קונזוליות בשטח של 12-14 מ"ר.
- 5.5 פרט מסתורי כביסה ונידוף לא מאושר. אין להבליט אלמנטים אלה ע"ג החזית, אלא לשלבם כחלק מנפח המבנה המוצע.
6. ארקדה-
- 6.1 את הארקדה יש לחבר לארקדה של המבנה הסמוך תוך שמירה על רוחב הארקדה גובהה ופרטי הבנין שלה.
- 6.2 יש להציג טיפול בסיבוב הארקדה בפינות המגרש.
- 6.3 יש לשלב בתכנון הארקדה שילוט לבתי העסק המתוכננים בקומת הקרקע כחלק מעיצוב הארקדה. יש לתכנן נישות המיועדות לשילוט ע"ג הארקדה, יש לפרט גדלים, חומרי גמר.
- השילוט יבוצע בנישה / שטח שיועדו לכך באמצעות אותיות מופרדות או מובלטות בנישה. בהיתר יש לפרט את שיטת השילוט בהתאם לאחת האפשרויות שבמדיניות העירייה, לרבות פרטי חומרים, מיקום וכד'.
- 6.4 עמודי הארקדה, יחופו באבן מכל צדדיהם ובהתאם לפרטי תכנית ג/במ/18, עמ' 63.
- 6.5 לא מאושרים פתחי שחרור עשן בשטח הארקדה. ניתן לשחרר את העשן לכיוון הרמפה הפתוחה לשמים באופן נסתר.
7. מרפסות-
- את המרפסות יש לתכנן בהתאם לסעיף 1.6.2 להנחיות המרחביות ובתשומת לב לדרישות הקירוי וההצללה הן במרפסות הקונסוליות והן במרפסות הגג.
- המרפסות יבוצעו כחלק מתפיסת עיצוב כוללת של חזית המבנים.
- ראה להלן פרטי מרפסות שירות.
8. פרטי בניין, חומרי גמר ועיצוב כללי-
- 8.1 יש להציג פרטים מבוקשים למסתורי הכביסה והמזגנים וכן את פרט המרפסות. מרפסות שירות ומערכות יש להסתיר באמצעות משרביות ו/ או בטון אדריכלי מחורר-
- לאישור אדריכל העיר בטרם הגשת הבקשה ברישוי הזמין.
- 8.2 חומרי גמר- יש להתייחס להנחיות מרחביות סעיף 1.4 בכל הנוגע לחומרי גמר ולחיפויים.
- המבנה כולו מחויב בחיפוי אבן בגוון אבן גיר מקומית (גלילית) ניתן לחפות עד 20% בחיפוי עמיד חלופי בגוונים של אבן גיר או כורכר, לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה.
- יש לפרט את החיפוי המבוקש ולעמוד באחוז חיפוי האבן הנדרש בהנחיות המרחביות- הצעה לאחוז חיפוי אבן נמוך יותר מהווה סטייה ניכרת מהנחיות מרחביות.
- יש להציג דוגמאות טיח ואבן לעמידה בהנחיות מרחביות בטרם תחילת עבודות- תנאי לתחילת עבודות.
- 8.3 מרפסת גג- פרגולות בגג עד 50 מ"ר או רבע מרפסת הגג- הקטן מבין השניים.
- כמו כן, יש לקרות את היציאה למרפסת מחדר המגורים בגג בשטח של 12 מ"ר ליחיד וכחלק מהעיצוב הכללי של המבנה





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

### 9. תכנית פיתוח-

9.1 יש לפרט מפלסי מדרכה קיימים ומוצעים ומפלסי הפיתוח בכל המגרש בהתייחס לסביבה.

9.2 ניקוז- יש לפרט את פתרונות הניקוז במגרש וחיבורם למערכת התת קרקעית לאורך הרחוב. להתייחס למיקום צ.מ.ג. וחיבורם למערכת הניקוז.

9.3 עצים לשימור/ העתקה- יש לפרט את ההתייחסות המבוקשת עבור כל עץ במגרש ובסמוך לו, ע"פ דרישת פקודת היערות.

9.4 יש להראות גינות ישים בגבולות המגרש ובחזיתות הקדמיות של המבנה ובהתייחס לארקדה ולשמור על מעבר הארקדה פתוח ורציף לכל אורכו.

יש לשמור על 15% שטחי חלחול כשטח מגוון ונטוע, יש לשלב בפיתוח נטיעות עצים בוגרים.

9.5 יש להראות גישה נוחה ובטיחותית מהחניה לכניסה למבנה מכל החניות ובתחומי המגרש.

9.6 יש לסמן עמודי חשמל סמוך לארקדה להטמנה.

כל קווי התשתית העיליים חשמל, בזק, וכד' בסביבת המגרש להטמנה.

9.7 גדרות לפיתוח בהתאם לפרטי גדרות על פי תכנית ג/במ/18.

10. דרכי גישה/תנועה/חניות-

10.1 גישת כלי רכב למתחם תתבצע מרחוב פנקס בלבד- על מנת לשמור על תחנת אוטובוס קיימת. יש להסדיר כניסה/ יציאה לחניוני המתחם מרחוב פנקס בלבד.

לא תינתן אפשרות להזזת תחנת האוטובוס בדרך הארבעה.

10.2 חניה עילית תשמש למסחר בלבד, יש לפתוח חניה זו לציבור הרחב. הכניסה לחניה תתבצע מרחוב פנקס.

10.3 יש להתאים את פתרונות החניה התפעול, וחצר המשק להנחיות המרחביות הכלליות. חניה תפעולית תבוצע בתחום מפרץ העצירה לתחנת

האוטובוס בשעות פריקה מתואמות ע"פ החלטת ועדת תחבורה.

10.4 חניה תת קרקעית תשמש למגורים בלבד- יש לתכנן 100% חניה תת קרקעית למגורים. אין לתת פתרון חניה תת קרקעית לחניית מסחר.

10.5 הנ"ל לטיפול מפורט של יועץ תנועה.

10.6 יש להסדיר חניית אופנועים ואופניים ע"פ העקרונות הנ"ל תוך הבחנה ברורה בין חניות הדיירים לחניות המסחר-

נראה כי חניות האופניים המוצעות בחניה התת קרקעית אינן פתורות והגיש לחלקן אינה אפשרית- לתיקון.

10.7 יש להתייחס להפרדה בין חניות דיירים וחניות המסחר, פתרונות לחניה תפעולית, לרחבת כיבוי אש ולחניית נכים. חניית נכים בנוסף לתקן הנדרש.

10.8 כניסת דיירים רגלית למגרש- יש ליצור כניסה מובחנת ומטופלת הנראית באופן ברור מן הרחובות. לובי הכניסה יבוצע ע"פ כל הנדרש ע"פ סעיף 1.10 בהנחיות המרחביות.

10.9 יש לבצע הפרדה מלאה בין גישות לדיירים וגישות למסחר. לא תתאפשר יציאה מהמסחר וחניית המסחר אל החצר המשותפת של הדיירים, כמו גם גישה לתשתיות עבור המסחר.

11. תברואה-

11.1 חדר האשפה לא מאושר, ישנן הנחיות חדשות לקביעת 'טמוני קרקע'. יש לבצע תיאום לקבלת פרטי הטמונים, דרושים 1 למסחר ו 1 למגורים,

עם מנהל אגף תברואה גבי בן יאיר, בטרם הגשת הבקשה להיתר.

11.2 פינוי האשפה יתבצע מרחוב דרך הארבעה בלבד. יש לשמור על מעבר חופשי מחדר האשפה למשאית הפינוי.

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

12. תשתיות-

13.1 יש לסמן מיקום גמל מים ופילרים לתשתיות- יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכנןם בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.

יש למקם אותם באזור מוסתר במגרש, ולשלבם בפיתוח השטח המוצע. גדרות, קירות, ומסתורים.

13.1 תשתיות ניקוז-

יש לתכנן חיבור לתשתיות קיימות תת קרקעיות בתאום עם מינהל תשתיות.

13.2 תשתיות חשמל-

ברחוב פנקס ודרך הארבעה קיימת רשת עילית של חברת החשמל - יש להטמין את הקו בחזיתות המבנה.

חדר טרפו- במידה ויידרש חדר טרפו יש לבצעו במרחק מדירת מגורים ולא במרווח קדמי.

יש לתאם הנ"ל עם חברת חשמל בטרם הגשת הבקשה להיתר.

13.3 יש להציג מיקום כל התשתיות הנלוות למבנה ולתכנןם בהתאם לסעיף 1.12 להנחיות מרחביות.

לידיעה-

1. בתשריט לא הוצג אופן חישוב קומה טיפוסית מכוח תמ"א 38 ניכר כי השטחים שהתבקשו מהווים סטייה ניכרת, לבדיקתכם ותיקונכם.

2. התבקשו שטחי שירות בסטייה ניכרת מהתב"ע החלה במקום, לתיקונכם.

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



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

הבקשה מנוהלת במערכת רישוי זמין - היתר מלא הקלות ושימוש חורג, לאחר בדיקה מרחבית.  
- מולאו כל האישורים והנחיות על פי שלבי רישוי זמין, מצורף לישיבה בגיליון דרישות הכולל הערות.

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה ליום 30.01.2019: תוכנית החלה במקום ג/במ/18-הס/ג/במ/18.  
בקשה במערכת רישוי זמין - רישוי מלא הכולל הקלות ושימוש חורג מס' 7915734049  
הריסה מבנה קיים והקמה מבנה חדש על פי תמ"א 38.  
קומת מרתף - חניות, קומת הכניסה - מסחר ומשרדים, 8 קומות מגורים בן 15 יחידות דיור.  
כולל הקלות הבאות:

1. תוספת יחידות דיור: על פי תוכנית מותרת 13 יח"ד לתוספת של 2 יח"ד נוספות. סה"כ 15 יח"ד.
2. תוספת קומות: תוספת קומה, מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית והבניין, לאחר הוספת הקומה משתלב בסביבה הקרובה.
- מס' הקומות המותר לפי תכנית 7 קומות, מספר הקומות המבוקש 3 קומות. סה"כ קומות 10 במבנה.
3. בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות, מרווח שנקבע בתוכנית מצידו האחורי של המגרש.
- קו בניין אחורי מערבי עפ"י תוכנית 5.00 מ' קו בניין מבוקש 4.50 מ'.
- קו בניין אחורי דרומי עפ"י תוכנית 5.00 מ' קו בניין מבוקש 4.50 מ'.
4. הקלה בגובה קומת מסחר הכולל גלריות בגובה של 6.00 מ'.
5. מרפסת מעבר לקו בניין - בניית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, החורגת ב-2 מ' או 40%, לפי הנמוך משניהם מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש.
- קו בניין אחורי צפוני עפ"י תוכנית 5.00 מ' קו בניין מבוקש 4.30 מ'.
6. הקלה מהוראות תוכנית המחייבת התקנת אדניות בנויות לצמחי נוי בחזית הפונה לרחוב בכוון צפון ומזרח.
7. הקלה באי ביצוע דירוג בקומות עליונות בכיוון מזרח ומערב.
8. הקלה בגובה: גובה מותר עפ"י תוכנית עד 26 מ' מפני הרחוב בחזית הראשית, גובה מבנה מבוקש 33.10 מ' (על פי סעיף 1.2.4 בהוראות התוכנית).
9. בנייה בקו 0 בצמוד למבנה קיים בחזית המחסר ברח' הארבעה ליצירה חזית מסחרית רציפה לכל האורך.

הבקשה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום, בשלוש עיתונים ונמסרו הודעות לשכנים בתאריך 03.01.2019. הבקשה פורסמה באתר הנדסי של עיריית עכו ביום 18.10.2018.  
בתאריך 14.01.2019 התקבלת למשרדי הוועדה מכתב היתנגדות מועד הבית השכן ברח' דרך הארבעה 17 פינת קפלן.

לשיקול דעת חברי הוועדה להקלות המבוקשת לאחר שמיעת המיתנגדים.

### בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07.02.2019 הוחלט:

הוועדה דוחה את ההתנגדות שהוצגה:

1. תוספת יח"ד, תוספת שתי יח"ד מעל המותר בתכנית ג/במ/18, סה"כ 15 יח"ד  
על פי התכנית ניתן להקים 13 יח"ד למגרש ששטחו 818 מ"ר. על פי תקנה 9(א) - מגרש בודד, ניתן להוסיף יח"ד בשיעור של 20% או פחות, ובלבד ששטח הממוצע של הדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר ובכפוף לחתימת כל בעלי הקרקע על הבקשה.  
החלטה: לאשר את ההקלה
2. הקלה לתוספת קומות, מעל המאוסר בתכנית (ג/במ/18) - תוספת של שלוש קומות, מעבר לשבע הקומות המותרות, סה"כ 10 קומות כולל קומה מסחרית ומרתף.  
הוספת הקומות וההגבהה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת.  
מספר הקומות תואם לנספח הגובה בתכנית ג/21535 המאפשר 10 קומות. בחלקה הסמוכה הותר לבניה מבנה מגורים בן 9 קומות מעל הקרקע (היתר בניה מס' 20090068)  
ובלבד ששטח הממוצע של הדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר.  
החלטה: לאשר את ההקלה
3. הקלה בקווי בניין אחוריים, מערבי ודרומי - על פי תכנית קו בניין 5 מ', מבוקש קו בניין של 4.5 מ'.  
הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת ותואמת תקנה 7 בתקנות סטיה ניכרת, בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע בצידו האחורי של המגרש.  
החלטה: לאשר את ההקלה
4. הקלה בגובה קומת מסחר הכוללת גלריות  
תכנית ג/במ/18 מפנה בנושא גובה חנות לתקנות התכנון והבניה - 4.5 מ'.  
הגובה המבוקש עולה על 4.5 מ', על פי הנחיות מרחביות סעיף 1.10.2(ד), ניתן לאשר גובה חנות 6 מ' ובלבד ששטח הבניה יהיה כלול בשטח הבניה המבוקש. אין מניעה בתכנית מלהקים גלריה.  
אחוז שטח הגלריה משטח כלל החנות יחול בהתאם לתקנה 2.08 (התוספת השניה, חלק ב).





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

החלטה: לאשר את ההקלה בתנאי להתאמת רציפות הארכדה למבנה קיים.

5. הקמת מרפסת מעבר לקו בניין, גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' מעל פני הקרקע בחזית קידמית ואחורית של המבנה, קו בניין 4.3 מ' בחזית קידמית וקו בניין 4.5 מ' בחזית אחורית.  
הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת תקנה 5 (א) ו-7(ב) בתקנות סטייה ניכרת, אפשרות לבניית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים החורגת בשני מ' או 40%, על פי הנמוך.  
החריגה המבוקשת היא של 0.7 מ' מ' 0.5 מ' בהתאמה.

החלטה: לאשר את ההקלה

6. הקלה מהוראות תכנית המחייבת התקנה אדניות בנויות חצמחי נוי בחזית הפונה לרחוב בכיוון צפון ומזרח על פי הוראות התכנית קיימת חובת התקנת אדניות. אי ביצוע אדניות אינו מהווה סטייה ניכרת, החלטה: לאשר את ההקלה.  
בהיתר למבנה הסמוך אושר ההקלה (היתר בניה מס' 20090068)

7. הקלה לאי ביצוע דירוג בקומות עליונות בכיוון מזרח ומערב.

על פי הוראות התכנית קיימת חובת נסיגה, הנסיגה מוצעת באופן חלקי.

אי ביצוע הנסיגה אינו מהווה סטייה ניכרת חשוב לציין שבניית הארקדה המיסחרית בחזית המבנה המיזרחית וחלק מחזית צפונית ממתן את השפעת הגובה של המבנה על חתך/חלל הרחוב.

החלטה: לאשר את ההקלה

לא פורסמה בקשה להקלה בכיוון צפון דרום, יש לבחון צורך בפרסום נוסף מול יועמ"ש הוועדה.

יועמ"ש ולא תבדוק צורך בפרסום ותעביר את הנחיה להמשך הטיפול לצוות מקצועי כולל צורך בדיון בנוסף באם תפורסם ההקלה לא תוגש התנגדות.

8. הקלה בגובה - על פי תכנית גובה מבנה מקסימלי 26 מ', מבוקש 33.1 מ' (ללא קומה טכנית).

ההקלה בגובה אינה מהווה סטייה ניכרת, ראו נימוק בסעיף 1. ממליצה לוודא בשלב הבקרה המרחבית התאמת חזיתות המבנה המוצע למבנה הקיים ליצירת חזית רציפה אחידה.

המלצה: לאשר את ההקלה

9. הקלה בקו 0 בצמוד למבנה קיים בחזית מסחרית ברחוב הארבעה ליצירת חזית מסחרית רציפה.

הנ"ל תואם הנחיות תכנית ג/במ/18 ולא היה צורך בבקשת ההקלה בנושא זה.

יש לציין שלמבנה הסמוך הותרו הקלות הבאות: תוספת שתי קומות, תוספת שתי יח"ד, הקלה בגובה הבניין, הקלה באי ביצוע דירוג קומות והקלה בהוראות המחייבות התקנת אדניות למחים באדני חלונות ומרפסות.

המלצות הינן לבקשות להקלות בלבד, בקשה תועבר לבקרה מרחבית טרם דיון ברשות רישוי.

יש להשלים תיקונים, ככל שלא הושלמו, על פי החלטת רשות רישוי 201826 מה-13.05.2018. במידה ולאחר בדיקה תדרשנה הקלות נוספות, יהיה צורך להשלים פרסום.

המבנה המבוקש הינו מבנה רב קומות, יש להתאים תכנון לתקנות התכנון והבניה ולהנחיות רשות הכבאות.

הצבעה:

בעד: זאב נוימן, איתמר סונינו, רפאל לוזון נתנאל אלפלס

נמנעו: אדהם ג'מאל, חסין אסדי

הבקשות אושרו ברוב קולות

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה: בתאריך 06.05.2019 התקבלה הודעה על הגשת ערר למשרדי הלשכה המשפטית של עיריית עכו

לבקשה מס' 20180056.

הבקשה הוקפא עד לבירור הערר.

בישיבת רישוי מספר 201957 מתאריך 24.06.2019 הוחלט:

**בתאריך 06.05.2019 התקבלה הודעה על הגשת ערר למשרדי הלשכה המשפטית של הוועדה המקומית עכו.**

**הדיון יתקיים ב- 27.06.2019, קידום הבקשה יהיה לאחר קבלת החלטת ועדת ערר.**

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה בתאריך 13.01.2020:

בישיבת משנה מספר 201902 מתאריך 07.02.2019 הוחלט לאשר את כול ההקלות המבוקשות למעט הקלה

שלא פורסמה, בקשה להקלה לביטול חובת נסיגה מעל קומה רביעית במבנה לכיוון צפון דרום.

המבקש הוסיף הקלה נוספת, הקלה בקו בניין קדמי לרחוב פנקס ( צד צפון ) 1.85 מ' במקום 5.00 מ' עפ"י קו ביניים קיימים ברחוב.

הבקשה פורסמה עפ"י סעיף 149 כחוק למשך 15 יום, בשלוש עיתונים ונמסרו הודעות לשכנים

בתאריך 21.05.2019 הוחתם הצהרה על השלמת הליך הפירסום על פי סעיף 149.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

בין ישיבת משנה בתאריך 02.2019 עד להחלטת וועדת ערר 18.11.2019 התקיימו כמה דיונים בין העורר לוועדת מקומית והמבקש.

בתאריך 18.11.2019 התקבלה החלטת וועדת ערר בנושא הערר בין העורר ופיד מנסור לבין הוועדה המקומית ומבקשי ההיתר בני סאמי מרשי בע"מ.

- ועדת ערר דחתה את כל הטענות וכי אינה מתערבת בהחלטת הוועדה המקומית בענייני ההקלות מן התוכנית. עד סוכם בין הצדדים לגבי הנושאים הבאים:

1. גובה סופי של הביניים - 32.88 מ' המתיחס למפלס הגג כאשר מעל הגג קיים חדר מדרגות חרום לפי דרישת כיבוי אש.
2. התאמה בין חזיתות הארקדות, המבנה הקיים לבין המבנה המוצע.
3. עיצוב מרפסת הארקדה למבנה המוצע לתשתוש שינוי גובה המבנה הקיים הצמוד.

הבקשה מובאת לדיון בישיבה זאת לאישור הקלה לביטול חובת נסיגה מעל קומה רביעית במבנה לכיוון צפון דרום. ולהבהרת ההקלה הנוספת אשר פורסמה על ידי המבקש בהקלה בקו ביניים קידמי לרח' פנקס על פי רוב הביניים קו ביניים מבוקש 1.85 מ' בימקום 5.00 מ'.

על פי תוכניות מוצעת אחרונה לאחר תיקונים לוועדת ערר.

המבקש הרחיב את המרפסות בחזית צפונית על פי הקלה למרפסות קונזוליות על פי 40% מעבר לקו ביניים קידמי 5.00 מ' - 2.00 מ', בימקום עפ"י רוב הביניים. מבוקשת חוות דעת יועמ"ש לאישור הקלה זאת.

### הערות הבדיקה המרחבית לבקשה זאת לאחר תיקונים:

- יש לעבור שנית על הנחיות פרטניות בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 201826 מתאריך 13/06/2018.

1. חישוב שטחים על פי תמ"א 38 סעיף 14 - הריסה מבנה והקמתו מחדש + סעיף 14 מבנים שאינם מיועדים למגורים.

מבנה קיים בין 2 קומות הכולל שני יעודי שימושים - מגורים + חנויות ולכן על פי חישוב התמ"א החישוב הוא חלוקה נפרדת בין השימושים.

שטח מגורים בן 2 קומות כפול 2.5 קומות, שטח לא מגורים כפול קומה.

שטח על פי תוכנית ביעוד מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג' עם קומת קרקע מסחרית 180%.

- יש לתקן את החישוב.

2. על פי תוכנית ג/במ/18 גובה חנייה מקורה יהיה 2.20 מ' או גובה הכולל צנרות יהיה 2.60 מ' - מוצע בתוכנית גובה מירבי

לקומת החנייה - קומת מרתף 2.98 מ'.

3. חישוב גלרייה על פי חוק (עמ' 170) - גודלם של חלקי ביניים.

40% שטח ריצפת יציע החנות שגודלה מעל 50 מ"ר חנות. חנות מס' 2 שטח של 54.00 מ"ר שממנה מוצעות מדרגות ליציע שטח מוצע 63.00 מ"ר

מעל לשטח המותר (40% = 21.60 מ"ר).

- אין אפשרות כניסה לחלל היציע משני כניסות מהחנות בקומת הקרקע והקומת הביניים.

4. מוצע הדמיות הכוללת הפרדה בין חזית הארכדה למרפסת המגורים בקומה א',

המרחק המוצע הקפי לאורך חזית בכיוון צפון ומזרח הוא קטן (1.00 מ') ועושה פעולה הפוכה, מדגיש בשני מעקות את הפרדי הגבהים בימקום לטשטש.

5. מרפסות - לא ברוך אך חושב שטח כולל של המרפסות המוצעות.

על פי הוראת שעה למרפסות ניתן 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיוור = 180 מ"ר ושטח זה הוא בנק למרפסות מקורות.

מוצע בטבלה שטח מרפסות מוצעות כ- 213.07 מ"ר ?? יותר משטח המותר.

- עיצוב המרפסות לא בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה. (1.6.2 למבנים חדשים עמ' 15)

6. מוצע תוכנית תנועה וחניות לפרויקט וטבלת מאזן חניות אשר נבדק ואושר על ידי יועץ הוועדה צבי נווה.

7. מוצע הפרדה בין מסחר בחזית רחוב דרך הארבה למגורים בקומות עליונות.

מוצע 7 קומות מגורים כפול 2 יחידות דיור בקומה וקומה 8 יחידות דיור אחת.

- מצורף בזאת הערות על גבי התשריט.

### בישיבת משנה מספר 202001 מתאריך 15/01/2020 הוחלט:

בקשה מובאת לדיון חוזר. לאור החלטת וועדה מספר 201902 מתאריך 07.02.2019, להשלמת פרסום לביטול חובת נסיגה מעל קומה רביעית במבנה לכיוון צפון דרום.

בקרה מרחבית אינה תקינה, יש להשלים תיקונים טרם דיון ברשות רישוי.

### מבוקשות ההקלות הבאות:

1. ביטול חובת נסיגה מעל קומה רביעית במבנה לכיוון צפון ודרום. מבוקשת הקלה מהוראות התכנית החלה ג/במ/18. לאור ביטול הנסיגות בכיוון מערב - מזרח ולאור המבנה הצר של המגרש, ניתן לאשר את ההקלה.

החלטה: לאשר את ההקלה.

2. הקלה בקו ביניים קידמי לרחוב פנקס (צד צפון), 1.85 מ' במקום 5.0 מ' בהתאם למבנים הקיימים ברחוב.

בבדיקה המרחבית שנערכה לא נמצא הצורך בהקלה זו, הבניה המוצעת עומדת בקווי הביניים ללא ההקלה. מבוקש, חריגה בקו



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר: 20180056

בניין קידמי לטובת הקמת מרפסות, לא פורסמה הקלה מתאימה לבקשה. עורך הבקשה מבקש להשתמש בהקלה שפורסמה בחריגה מקו בניין קידמי לצורך ההקלה המבוקשת במרפסות. לבדיקה מול יועמ"ש הוועדה.

### החלטה:

עפ"י בדיקת יועמ"ש אין צורך בפרסום נוסף. פרסום שבוצע תקף. ההקלה מאושרת.

החלטה התקבלה פה אחד.

הערות הבדיקה ע"י אנג'לה בתאריך 22.09.2020 לשיבת רשות רישוי לבקשת עורך הבקשה:

- יש לעבור שנית על הנחיות פרטניות בשיבת רשות רישוי מקומית מספר 201826 מתאריך 13/06/2018.

1. חישוב שטחים על פי תמ"א 38 סעיף 14 - הריסה מבנה והקמתו מחדש + סעיף 14 מבנים שאינם מיועדים למגורים. מבנה קיים בין 2 קומות הכולל שני יעודי שימושים - מגורים + חנויות ולכן על פי חישוב התמ"א החישוב הוא חלוקה נפרדת בין השימושים.

שטח מגורים בן 2 קומות כפול 2.5 קומות, שטח לא מגורים כפול קומה.

שטח על פי תוכנית ביעוד מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג' עם קומת קרקע מסחרית 180%.

- **חישוב שטחים עודכן על פי חלוקת המבנה מתוכנית החלה במקום ג/במ/18 ותמ"א 38.**

2. על פי תוכנית ג/במ/18 גובה חנייה מקורה יהיה 2.20 מ' או גובה הכולל צנרות יהיה 2.60 מ' - מוצע בתוכנית גובה מירבי לקומת החנייה - קומת מרתף 2.98 מ'.

- **קומת החנייה תוקנה על פי הוראות ג/במ/18.**

3. חישוב גלרייה על פי חוק (עמ' 170) - גודלם של חלקי ביניים.

40% שטח ריצפת יציע החנות שגודלה מעל 50 מ"ר חנות. חנות מס' 2 שטח של 54.00 מ"ר שממנה מוצעות מדרגות ליציע שטח מוצע 63.00 מ"ר מעל לשטח המותר (40% = 21.60 מ"ר).

- אין אפשרות כניסה לחלל היציע משני כניסות מהחנות בקומת הקרקע והקומת הבניים. - **קומת הגלריה קטנה על פי תקנות החוק.**

4. מוצע הדמיות הכוללת הפרדה בין חזית הארכדה למרפסת המגורים בקומה א', המרחק המוצע הקפי לאורך חזית בכיוון צפון

ומזרח הוא קטן (1.00 מ') ועושה פעולה הפוכה, מדגיש בשני מעקות את הפרדי הגבהים בימקום לטשטש. - **מוצע מעקה במרחק של 1.40 שקוף וקו הארכדה.**

5. מרפסות - לא ברוך אך חושב שטח כולל של המרפסות המוצעות.

על פי הוראת שעה למרפסות ניתן 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיר = 180 מ"ר ושטח זה הוא בנק למרפסות מקורות.

מוצע בטבלה שטח מרפסות מוצעות כ- 213.07 מ"ר ?? יותר משטח המותר. - **שטח המרפסות מותקן.**

- עיצוב המרפסות לא בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה. (1.6.2 למבנים חדשים עמ' 15)

- **עיצוב המרפסת בקומה א' ובקומה עליונה ובקומת הגג אינם בהתאם להנחיות פרטניות.**

6. מוצע תוכנית תנועה וחניות לפרויקט וטבלת מאזן חניות אשר נבדק ואושר על ידי יועץ הוועדה צבי נווה.

7. מוצע הפרדה בין מסחר בחזית רחוב דרך הארבה למגורים בקומות עליונות.

מוצע 7 קומות מגורים כפול 2 יחידות דיור בקומה וקומה 8 יחידות דיור אחת.

- מצורף בזאת הערות על גבי התשריט.

**רוב ההערות הכתובות בקובץ שנשלח לעורך הבקשה בנוסף מכתב הסבר תוקנו, נמצא קובץ חדש הכולל הערות של תוקנו.**

**המלצה:** לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה טרם תיקון נושא המרפסות וקומת הגג אשר לא בהתאם להנחיות פרטניות שאושרו בתאריך 13/06/2018 ועל ידי הנחיות מרחביות ובקשות לתיקון כל בדיקה שנעשתה בבקשה.

### החלטה

הבקשה להיתר עומדת בכל הדרישות למעט אי עמידה בשתי הוראות פרטניות שניתנו לבקשה להיתר זו בתאריך

13/06/2018. עפ"י הפירוט הבא:

א. בהנחיות פרטניות סעיף 5.4 נכתב: " אין להבליט קומות עליונות מעבר לקומות התחתונות למעט מרפסות קונזוליות

בשטח של 12-14 מ"ר".

ב. סעיף 7: את המרפסות יש לתכנן בהתאם לסעיף 1.6.2 להנחיות המרחביות ובתשומת לב לדרישות הקירוי וההצללה הן במרפסות הקונסוליות והן במרפסות הגג. המרפסות יבוצעו כחלק מתפיסת עיצוב כוללת של חזית המבנים".

הבקשה להיתר שהוגשה מציגה בקומה העליונה מרפסת זיזית הבולטת מפני קו המבנה ואינה בנויה מעל מרפסת של קומה תחתונה בהתאם לנדרש.

אי לכך לא ניתן לאשר בקשה להיתר זו כפי שהוגשה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך בקשה להיתר : 20180056

---

זאב נוימן  
יו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו

---

אדר' רות רוטנשטרייך  
מ"מ מהנדסת הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו