



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 2	תכנית מפורטת: 213-0806125
פרוטוקול לישיבת משנה מספר 202006 תאריך: 15/07/2020	

שם התכנית: הסדרת בניה קיימת למגורים, האירוסים 7 - עכו

נושא: דיון להפקדה

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 290.00 מ"ר (0.29 דונם)

בעלי ענין

מודד

פריד פריד

יוזם/מגיש

מורן מרמוס

קורל מרמוס

האירוסים 7

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18550	לא	לא	11	11	לא

גרסת תשריט התכנית: 5

גרסת הוראות התכנית: 9

מטרת התכנית

קביעת קווי בניין, גובה בניין ותוספת קומות, לצורך הסדרת מבנה קיים

הערות/חוות דעת:

מדובר בתכנית הסדרת נקודתית של עברות בניה בבית צמוד קרקע, שהינו חלק ממגרש המכיל 4 יח"ד בשני מבנים "דו-משפחתיים". הקו הכחול של התכנית המוצעת הינו על חלק מהחלקה בלבד הנמצא בבעלות המגישים ע"פ תשריט בית משותף. התכנית מגדירה קווי בניין חדשים להסדרת התוספת בתכנית ומוסיפה קומה (שלישית) להסדרת הרחבתה של עליית גג שהינה מאושרת כעליית גג (ולא כקומה) בתכנית החלה במקום כעת, ג/במ/9. שינויים שהינם בסמכות הוועדה המקומית. ע"פ נוהל מבא"ת ובהנחיית הצוות המקצועי של הוועדה, התכנית מחליפה את ג/במ/9 אך עוקבת אחר הוראותיה שאינן עוסקות בנדרש להסדרה תוך הפניה להנחיות המרחביות והתקנים התקפים כאשר יש בכך צורך. ההסדרה המבוקשת מצומצמת יחסית ואינה פוגעת בשכנים ואינה משפיע באופן משמעותי על חזית הרחוב ע"פ הנחיית היועמ"ש, הוזמנה והתקבלה חוות דעת של שמאי מטעם הוועדה שהשינויים המוצעים אינם מהווים פגיעה שאינה העוברת את גבול הסביר ע"פ סעיף 200 לחוק התכנון והבניה

בישיבת משנה מספר 202005 מתאריך 17/06/2020 הוחלט:

בהנחיית יועמ"ש הוועדה,

להסיר את התכנית מסדר היום ולבקש משמאי מטעם הוועדה, לוודא שהשינויים המוצעים בתכנית אינם מהווים פגיעה שאינה עוברת את גבול הסביר ע"פ סעיף 200 בחוק התכנון והבניה.

אוסר פה אחד

מדובר בתכנית הסדרת נקודתית של עברות בניה בבית צמוד קרקע, שהינו חלק ממגרש המכיל 4 יח"ד בשני מבנים "דו-משפחתיים". הקו הכחול של התכנית המוצעת הינו על חלק מהחלקה בלבד הנמצא בבעלות המגישים ע"פ תשריט בית משותף. התכנית מגדירה קווי בניין חדשים להסדרת התוספת בתכנית ומוסיפה קומה (שלישית) להסדרת הרחבתה של עליית גג שהינה מאושרת כעליית גג (ולא כקומה) בתכנית החלה במקום כעת, ג/במ/9. שינויים שהינם בסמכות הוועדה המקומית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המסך תוכנית: 213-0806125

ע"פ נוהל מבא"ת ובהנחיית הצוות המקצועי של הוועדה, התכנית מחליפה את ג/במ/9 אך עוקבת אחר הוראותיה שאינן עוסקות בנדרש להסדרה תוך הפניה להנחיות המרחביות והתקנים התקפים כאשר יש בכך צורך.
ע"פ חוות הדעת של צוות התכנון של הוועדה, ההסדרה המבוקשת מצומצמת יחסית ואינה פוגעת בשכנים ואינה משפיע באופן משמעותי על חזית הרחוב.
למרות זאת, ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016, יועמ"ש הוועדה נדרש לתת חוות על הזכות להגיש תכנית תוך התייחסות, בין השאר, לכך שהתכנית לא פוגעת בשכנים השותפים לחלקה (בהסדר רישום של בית משותף). לעניין הגדרת פגיעה מפנות התקנות לפגיעה כמשמעותה בפרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. סעיף 200 לחוק (שהינו חלק מפרק ט') קובע מהן ההוראות בתכנית שלא יהיו פגיעה, אם הן אינן עוברות את גבול הסביר. לטובת קביעת גבול הסביר בנושא הפגיעה נדרשת חוות דעתו של שמאי מקרקעין מוסמך מטעם הוועדה.

מהלך דיון

עורך התכנית אייל מינס מציג את התכנית

אלעד הראל משלים את ההסבר לחברים ונציגים.

החלטה

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להשלמת שינויים הבאים:

1. עדכון התקנון כך שיכיל את ארבעת מגישי התוכנית החתומים על מסמך חתימות מגישי התכנית מ-16.6.2020.
2. בדברי ההסבר לתכנית נדרש לציין שהתכנית חלה רק על חלק מהמגרש/חלקה. החלק הנמצא בבעלות המגישים ע"פ רישומי בית משותף.
3. נדרש לעדכן את סעיף 2.3 במערכת מבא"ת כך שישקף את הנתונים של חלק מהחלקה ולא את כל החלקה.
4. בסעיף 4.1.1 נדרש לכתוב "מגורים" בלבד. שאר השימושים המצוינים כעת הינם שימושי שירות ישירים למגורים ואין צורך להזכירם באופן ספציפי.
5. נדרש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 את כל הנחיות הבינוי והפיתוח המופיעות בג/במ/9 תוך הוספת אפשרות חלופית לעקוב אחר ההנחיות המרחביות התקפות במידה והן מתייחסות לנושא. בין הדרוש להוסיף הינו התייחסות לחזיתות המבנים, לעיצוב הרחוב והשכנים, קולטי שמש, חומרי גמר לחזיתות ועיצוב החניה המקורה.
6. נדרש לציין בכל תת סעיף תחת סעיף 4 שהינו ע"פ תכנית ג/במ/9 אלא אם הוא מפנה לתקנים או הנחיות מרחביות.
7. נדרש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 הוראות בינוי ופיתוח.
8. בסעיף 4.1.2 ג. נדרש לתת את ההנחיה המדויקת שתכנית ג/במ/9 בנושא גדרות וניתן להוסיף הפניה חלופית להנחיות המרחביות. "בין הבית לרחוב ובין מגרש למגרש ותותרנה גדרות בנויות עד לגובה 1.8 מ' הבנויות מחומר הבינוי עצמו"
9. בכדי לוודא השתלבות והתאמה לבתים השכנים במגרש ובמקבץ המגורים נדרש לשנות את סעיף 4.1.2 ט ולהשתמש בהנחיות ג/במ/9 ולא להפנות להנחיות המרחביות: "5.2.4 - גג שטוח יכוסה ברעפים גרוסים/חצץ/ריצוף/אדמה מגוננת. ואפשרי שיהווה בחלקו מרפסת גג. שיפועי הגגות השטוחים לא יעלה על 3.5% 5.2.5.1 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 35% הגמלוניים של הרעפים יהיו מחומר הקיר עצמו. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה"
10. בנוסף, מכיוון שהבתים השכנים כבר נבנו ומדובר בשינוי נקודתי נדרש להוסיף הנחיה: עיצוב הגג יהיה קרוב ככול הניתן לעיצוב שאר גגות הבתים במגרש תוך התייחסות לאילוצים שתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו מייצרת.
10. הערות לטבלה 5
- 10.1. להנמיך את הגבלת הגובה על המבנה מ 12 מטר ל 10 מטר.
- 10.2. נדרש להוסיף הערה ברמת הטבלה המסבירה שהתכנית חלה על חלק מחלקה וחלק ממגרש (כולל ציון מספרם).
- 10.3. בהתאם לתכנית ג/במ/9 נדרש להוסיף הערה ברמת הטבלה על חלוקת זכויות הבניה בין הקומות: "אחוזי בניה: בית בן 2 קומות: 70% - 35% לקומה. תותר העברה של 6% מקומה לקומה" זאת תוך התאמה לפריסת אחוזי הבניה לאחר תוספת קומה 3 המוצעת בתכנית זו.
- 10.4. נא למחוק את הסעיפים הבאים המופיעים תחת "הערות ברמת הטבלה" ולשלבם בתוך טבלת זכויות הבניה במידה וטרם הוספו ובכפוף לכך שהן מופיעות בתכנית ג/במ/9. תוך העברת ההערות העיצוביות והגבלות השימוש ל-"הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה-מצב מוצע". סעיפים: א.ב.ג.ד.ו.
- 10.5. בהערה מספר 1 "להערות לטבלת זכויות והוראות הבניה-מצב מוצע" נדרש להוסיף את מספר תת החלקה כפי שמופיע בנסח הטבו ובתשריט הבית המשותף.
- 10.6. בהערה מספר 3 "להערות לטבלת זכויות והוראות הבניה-מצב מוצע" נדרש להוסיף לפתיחת הסעיף: "שטחי השירות כוללים וישמשו אך ורק ל: " בסוף הסעיף להוסיף, כל זאת בהתאם להוראות תכנית ג/במ/9.
- 10.7. נדרש לתת יותר פרטים בהערה מספר 5 "להערות לטבלת זכויות והוראות הבניה-מצב מוצע"



הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך תוכנית : 213-0806125

11. בסעיף 6.2.ד, איכות הסביבה, נדרש להוסיף שמיקום מכולות האשפה יקבע ע"פ הנחיות מחלקת התברואה העירונית או ההנחיות המרחביות התקפות.
12. נדרש למחוק את סעיף 6.7 הוצאות הכנת תכנית. הוא אינו מתאים או רלוונטי לתוכנית זו.
13. בסעיפים 6.9 ו-6.5 נדרש לעשות הגהה.
14. חתימה על כתב שיפוי בגין תוכנית לטובת הוועדה המקומית

אושר פה אחד